

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

PRÁVNICKÁ FAKULTA

RIGORÓZNÍ PRÁCE

Výpověď z nájmu bytu

Notice of termination of apartment lease

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

PRÁVNICKÁ FAKULTA

Katedra občanského práva

Výpověď z nájmu bytu

Mgr. Petr Bauer

Plzeň, 2005

Prohlášení

Já, Mgr. Petr Bauer, r.č. 801010/2078, prohlašuji, že

- jsem rigorózní práci na téma „Výpověď z nájmu bytu“ zpracoval samostatně,
- všechny využití prameny a literatura byly řádně citovány,
- práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Plzni, 15.9.2012

.....
Mgr. Petr Bauer

Obsah

<u>1. Úvod</u>	1
<u>2. Obecné pojetí a historie</u>	2
2.1. Obecné pojetí problematiky nájmu bytu	
2.2. Vývoj ochrany nájemních práv na území České republiky do roku 1945	
2.2.1. Úvod	
2.2.2. Zák.č. 83/1918 Sb., o ochraně nájemníků	
2.2.3. Zák. č. 44/1928 Sb., o ochraně nájemníků	
2.2.3.1. Výpovědní důvody dle zák.č. 44/1928 Sb., o ochraně nájemníků	
2.2.3.2. Další práva a povinnosti související s výpověďmi dle zák.č. 44/1928 Sb., o ochraně nájemníků	
2.3. Právní úprava zrušení nájmu bytu po roce 1945	
<u>3. Nájem bytu dle současné úpravy</u>	20
3.1.1 Byt	
3.1.2. Změny v rozsahu nájmu bytu podle nového ObčZ	
3.2. Důvody zániku nájmu bytu	
3.2.1. Odstoupení od smlouvy	
3.2.2. Smrt nájemce	
3.2.3. Zánik bytu nebo domu	
3.2.4. Soudní rozhodnutí	
3.2.5. Uplynutí sjednané doby	
3.2.6. Dohoda účastníků	
3.2.7. “Splynutí“	
3.2.8. Zánik členství nájemce družstevního bytu	
<u>4. Výpověď dle současné úpravy</u>	34
4.1. Obecné náležitosti výpovědi z nájmu bytu	
4.2. Výpověď bez přivolení soudu	
4.3. Výpověď s přivolením soudu	
4.4. Vliv změny subjektů a vzniku společného nájmu na výpověď	
<u>5. Výpovědní důvody z nájmu bytu dle současné úpravy (zák.č. 40/1964 Sb.)</u>	55
5.1. Výpovědní důvody „bez přivolení soudu“	
5.1.1. Hrubé porušování dobrých mravů v domě	
5.1.2. Hrubé porušování povinností z nájmu bytu, zejména neplacení nájemného	
5.1.2.1. Neplacení nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu	
5.1.2.2. Nedoplnění peněžních prostředků na účet podle § 686 a) odst. 3 ObčZ	
5.1.2.2.1. Peněžitá jistota podle nového občanského zákoníku	
5.1.2.3. Jiná porušení povinností z nájmu bytu	
5.1.3. Dva nebo více bytů	
5.1.4. Neužívání bytu	
5.1.5. Neúčelné využívání bytu zvláštního určení	

- 5.2. Výpovědní důvody „s přivolením soudu“
 - 5.2.1. Potřeba bytu pronajímatele nebo jiných osob
 - 5.2.1.1. *Potřeba služebního bytu (zrušený výpovědní důvod)*
 - 5.2.2. Veřejný zájem – úprava stavby
 - 5.2.3. Souvislost s provozováním obchodu
- 5.3. Právo na stěhovací náklady
- 5.4. Nevyužití vyklizeného bytu pronajímatelem k stanovenému účelu

6. Koncepce výpovědi z nájmu bytu podle nového ObčZ.....112

Výpověď učiněná pronajímatelem

- 6.1. Výpovědní důvody na straně nájemce
 - 6.1.1. Výpověď s výpovědní lhůtou
 - 6.1.1.1. Hrubé porušování povinností z nájmu bytu
 - 6.1.1.1.1. Odsouzení nájemce
 - 6.1.1.1.2. Více bytů nájemce
 - 6.1.1.1.3. Jiný obdobně závažný důvod
 - 6.1.2. Porušení povinnosti zvláště hrubým způsobem – „výpověď okamžitá“
 - 6.1.2.1. Nezaplacení nájemného a nákladů za služby za dobu alespoň tří měsíců
 - 6.1.2.2. Poškození bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem nájemcem
 - 6.1.2.3. Způsobování jinak závažných škod nebo obtíží nájemcem pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí
 - 6.1.2.4. Neoprávněně užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno
 - 6.1.3. Výpověď po smrti nájemce pronajímatelem bez uvedení důvodu
- 6.2. Výpovědní důvody na straně pronajímatele
 - 6.2.1. Výpověď s výpovědní lhůtou
 - 6.2.1.1. Potřeba bytu na straně pronajímatele

7. Výpověď učiněná nájemcem133

8. Náměty de lege ferenda134

- 8.1. Absolutní neplatnost výpovědi z nájmu bytu s odkazem na § 139 odst. 2 ObčZ
- 8.2. Rozsah provádění důkazů dle § 120 odst. 2 o.s.ř.
- 8.3. Okruh osob ve smyslu § 2288 odst. 2 písm.b) nového ObčZ
- 8.4. Peněžitá jistota podle nového občanského zákoníku

8. Závěr 140

Resumé

9. Literatura

10. Citovaná rozhodnutí

Přílohy

Příloha č. 1: Vybraná ust. o výpovědních důvodech dle nařízení č.83/1918 Sb.,
o ochraně nájemců vydaného na základě zákona ze dne 24. července 1917, z. ř. čís. 307

Příloha č. 2: Vybraná ust. zák.č. 44/1928 Sb., o ochraně nájemníků

Příloha č.3: Vybraná ust. zák.č. 40/1964 Sb. účinného od 1.7.1988

Příloha č. 4: zák.č. 40/1964 Sb., s účinností od 1.11.2011

Příloha č. 5: Vybraná ust. zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Abstrakt

Seznam nejčastěji použitých zkratk a pojmů

ObčZ	zák.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Nový ObčZ	zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
vládní návrh k ObčZ	vládní návrh schváleného zák.č. 89/2012 Sb.
o.s.ř.	zák.č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
insolvenční zákon	zák.č. 182/2006 Sb., zákon o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů
exekuční řád	zák.č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o vyvlastnění	zák. č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zák. o vyvlastnění)
Zákon o ochraně nájemníků	zák. č. 44/1928 Sb., o ochraně nájemníků
ABGB	obecný občanský zákoník z r. 1811 (<i>Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie</i>)
R	Sbírka soudních rozhodnutí a stanovisek vydávaná Nejvyšším soudem ČSFR, Nejvyšším soudem ČR a Nejvyšším soudem SR (v době do 31.12.1992) a Nejvyšším soudem SR (v době do 31.12.) a Nejvyšším soudem ČR (od 1.1.1993)
ESLP	Evropský soud pro lidská práva

Výpověď z nájmu bytu

1. Úvod

Výpovědi z nájmu bytu jsou stejně jako ostatní instituty upravené ObčZ častým tématem publikační činnosti, nicméně aktuální kodifikační změny v občanském právu vedly autora k tomu, aby konfrontoval stávající úpravu s novým ObčZ a alespoň z části s již zrušenou „historickou“ úpravou.

Obsah práce je koncipován ve snaze odlišit historické zásahy do úpravy a logickou souvislost institutů nájmu bytu. Zejména ve vztahu k nové úpravě byla v kapitole 6. snaha nalézt zcela novou kategorizaci výpovědí dle nového občanského zákoníku.

Hlavním cílem předkládané práce jsou praktické problémy s výpověďmi z nájmu bytu jak dle aktuální právní úpravy, tedy dle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění stávajících novel, tak i nového občanského zákoníku.

Legislativní procesy spojené s novou úpravou občanského práva jsou důkazem toho, že „porozumění novému bývá spojeno se znalostí starého.“

Obligátní historický úvod spočívající ve výpovědních důvodech v období „první republiky“ má tak s ohledem na zvolenou koncepci navrhovaného občanského zákoníku i význam ryze praktický.

Od výpovědi nelze odtrhnout ani alespoň stručné pojednání o ostatních institutech nájemního práva, proto je v části třetí věnována pozornost této problematice s akcentem na skončení nájmu.

V další části jsou rozebrány podrobně výpovědní důvody dle současné úpravy s odlišením posledních novelizačních zásahů provedených zák.č. 132/2011 Sb..

V neposlední řadě je analyzován nový občanský zákoník v rozsahu výpovědních důvodů. S ohledem na složitost změn výpovědních důvodů jsou do příloh zahrnuta podstatná zákonná znění od první republiky až po současnost.

Cílem autora je vnést komplexní pohled na problematiku často měněných výpovědních důvodů z nájmu bytu, když lze předpokládat po případné platnosti a účinnosti nového občanského zákoníku zásadní změny ve výkladu norem upravující výpovědní důvody z nájmu bytu.

Je zjevné, že při nabytí účinnosti nového občanského zákoníku vznikne spousta otázek spojených s výkladem nového pojetí úpravy.

2. Obecné pojetí a historie

2.1. Obecné pojetí problematiky nájmu k bytu

Nájem je institut, který vycházel z obchodních a soukromých potřeb lidí, dle dochovaných záznamů již v dobách starověku. V římském právu byla definována „*locatio conductio rei*“ jako smlouva, při které jedna strana (locator) postupuje druhé straně (conductor) do detence nějakou individuálně určenou věc, aby ji strana druhá užívala (nájem) anebo užívala a požívala (pacht) po určitou dobu za sjednanou úplatu (buď peněžitou – merx nebo naturální).¹ Podle § 1190 ABGB platilo: „*Smlouvou nájemní rozumí se smlouva, kterou někdo dává věc (nebo právo) jinému za úplatu v dočasné užívání.*“

Podle současné právní úpravy v ČR, konkrétně § 663 občanského zákoníku, „nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užitky.“ V § 2201 nového občanského zákoníku je tato konstrukce zachována.²

Základní teoretické pojetí nájmu v České republice vychází z těchto základních znaků:

- pronajímatel přenechá nájemci věc za účelem užívání nebo braní užitků,
- věc, která je předmětem nájemní smlouvy, musí být individuálně určená,
- nájem musí být dočasný, tj. na dobu určitou nebo neurčitou avšak s možností jednostranného skončení nájmu,
- na rozdíl od smlouvy o výpůjčce je nájem vždy úplatný, ať ve formě peněz nebo naturálií.³

V této souvislosti je nutné připomenout rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 01. 2003, sp. zn. 26 Cdo 558/2002, dle kterého byl učiněn závěr, že v případě nájmu bytu je dohoda o nájemném sjednaná v naturálním plnění absolutně neplatná pro rozpor se zákonem (§ 39 ObčZ). Z odůvodnění uvedeného rozhodnutí je patrné, že rozpor byl shledán zejména s § 686

¹ Kincl, J.-Urfus, V.-Skřejpek, M.: Římské právo.2.vydání. Praha, C.H.Beck 1995, 366

² § 2201 vládního návrhu ObčZ: Základní ustanovení

Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

³ Srov. např. Občanské právo hmotné, svazek II., druhé aktualizované vydání, V.Knapp, M.Knappová, J.Švestka, J.Dvořák, A. Kanda, L.Kopáč, J. Mikeš, J. Skalač, 1998, s. 203.

odst. 1 ObčZ, dle kterého má být v nájemní smlouvě sjednán způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výše.“

Nový ObčZ v případě obecné úpravy nájmu výslovně upravuje naturální plnění v případě obecné úpravy nájmu,⁴ avšak v případě zvláštní úpravy nájmu bytu tomu tak není a konstrukce úpravy spíše předpokládá jen peněžité plnění.⁵

Aktuální právní úprava nájmu je zahrnuta obecné úpravě § 659 a násl. ObčZ. Přednost před obecnou úpravou má v případě nájmu bytu zvláštní úprava zahrnutá v § 685 a násl. ObčZ.

Současný legislativní stav nájmu k bytu je výsledkem dlouholetého vývoje, kdy z hlediska současné praxe nelze opomenout období započaté zásadními reformními novelami občanského zákoníku v roce 1990 a 1991, zejména zák.č. 509/1991 Sb. s účinností od 01. 01. 1992, zák.č. 102/1991 Sb., v další fázi legislativních zásahů zák.č. 227/1997 Sb.. Posledním významným mezníkem v úpravě nájmu bytu se stal zák.č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování

⁴ Nový ObčZ:

Oddíl 3

Nájem

Pododdíl 1

Obecná ustanovení

Nájemné

§ 2217

(1) Nájemné se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.

(2) Má-li být nájemné podle ujednání stran plněno jinak než v penězích, je rozhodná majetková hodnota poskytovaného plnění vyjádřená v penězích.

⁵ Nový ObčZ:

Pododdíl 2

Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu

Základní ustanovení

Nájemné a jiné platby

§ 2246

(1) Strany ujednají nájemné pevnou částkou. Má se za to, že se nájemné sjednává za jeden měsíc.

(2) Neujednají-li strany výši nájemného, vznikne pronajímateli právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy

v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek.

§ 2251

(1) Nájemce platí nájemné předem na každý měsíc nebo na jiné ujednané platební období, nejpozději do pátého dne příslušného platebního období, nebyl-li ujednan den pozdější. Společně s nájemným platí nájemce zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel; o těchto zálohách a nákladech platí § 2253 obdobně.

(2) Pronajímatel nesmí požadovat po nájemci jiná plnění než uvedená v odstavci 1, ať již ve formě vkladu nebo jinak, ani platbu

nájemného později datovaným šekem nebo jiným obdobným způsobem.

nájemného z bytu a o změně zákona č.40/1964 Sb. občanského zákoníku a dále zák.č. 132/2011 Sb..

Občanský zákoník zvlášť upravuje v § 719 a násl. podnájem bytu (části bytu), dále je speciální úpravě podle § 720 Obč.Zák. podroben nájem a podnájem nebytových prostor, a to konkr. zák.č. 116/1990 Sb.. V § 721 a násl. Obč.Zák. je upraven zvlášť podnikatelský nájem věcí movitých. V rámci specifík stávající obchodněprávní úpravy je třeba připomenout smlouvu o nájmu podniku dle § 488 a násl. Obch. Zák. a smlouvu o nájmu dopravního prostředku ve smyslu § 630 a násl. Obch.Zák..

Jde-li o úpravu nájmu k bytu, vyznačuje se současná právní úprava i přes poslední novelizační zásahy, nálezy Ústavního soudu, kterými byla judikována možnost pronajímatelů se bránit proti regulaci nájemného,⁶ nebo např. zrušení vyhlášky č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu nálezem Ústavního soudu č. 231/2000 Sb., stále určitými paternalistickými prvky státu. Stále je zachován zúžený okruh výpovědních důvodů ze strany pronajímatele a právem nájemníka na bytovou náhradu, když příčiny tohoto pojetí nájemních vztahů k bytu nelze hledat jen v poměrně extrémních ideologických vlivech čtyřicet let trvajícího období komunismu, nýbrž i dnes v naprosto legitimním chápání jednoho ze sociálních práv, a to „práva na bydlení“. Právo na bydlení sice není na rozdíl, např. od Ústavy Belgie, Portugalska, Španělska a Nizozemí explicitně upraveno v Listině základních práv a svobod České republiky, nicméně je obsaženo v mezinárodních smlouvách, např. v čl. 16 Evropské sociální charty z roku 1966⁷ a celé řady ostatních instrumentech Rady Evropy.⁸ Jakkoliv rozhodovací praxe Ústavního soudu ve výše uvedených nálezech přihlédla k ochraně základních práv a svobod pronajímatelů jakožto vlastníků, které jsou v logickém střetu s některými zájmy nájemníků, je např. i v odůvodnění nálezu č. 231/2000 Sb. Ústavního soudu, konstatována vázanost České republiky uvedenými dokumenty, tedy i „právem nájemníků na ochranu bydlení“ za předpokladu, že stát musí současně respektovat princip

⁶ nálezy sp. zn. Pl. ÚS 20/05, IV. ÚS 61/05, I. ÚS 717/05 nebo I. ÚS 489/05

⁷ Článek 16 Evropské sociální charty zajišťuje právo rodiny na sociální, právní a hospodářskou ochranu. Smluvní strany se v něm zavazují podporovat ekonomickou, právní a sociální ochranu rodinného života takovými prostředky, jako jsou rodinné dávky, daňová opatření, **poskytováním bydlení pro rodiny**, dávek novomanželům a jinými vhodnými prostředky. Sociální ochrana poskytovaná tímto článkem Evropské sociální charty zahrnuje jako významnou součást opatření směřujících k podpoře rodin též opatření týkající se bydlení. Evropská sociální charta publikována sdělením Ministerstva zahraničních věcí č. 14/2000 Sb.m.s..

⁸ Doporučení Parlamentního shromáždění 1074 (1988), o rodinné politice, Doporučení Výboru ministrů RE R (94) 124, o souhrnné rodinné politice, Rozhodnutí (68) 37 z 24. 11. 1968, o právní úpravě za účelem kompenzace rodinných závazků nebo Rozhodnutí 70 (1998), o sociální kohezi ve městech (přijaté Kongresem regionálních a místních autorit v Evropě).

proporcionality při vyvažování sociálních práv na straně jedné a zejména práva na ochranu vlastnictví ve smyslu čl. 11 Listiny základních práv a svobod, na straně druhé.⁹

2.2. Vývoj ochrany nájemních práv na území České republiky do roku 1945

2.2.1. Úvod

Současné pojetí úpravy výpovědních důvodů Nejvyšším soudem jako kogentních ustanovení není ničím jiným nežli zásahy státu do smluvní volnosti účastníků právních vztahů, nicméně je třeba připomenout, že ochrana nájemníků má své počátky na území dnešní České republiky již ve 2. pol. 19. století.

Období 19. století bylo provázeno industrializací a s tím souvisejícím stěhováním obyvatelstva z venkova do měst za prací. Do popředí tak vyvstala sociální potřeba po zajištění nájemních bytů pro nové pracovní síly, jejichž nájem by zohledňoval tehdejší nízké příjmy početného dělnického obyvatelstva. Současně byla potřeba eliminovat svévolné jednání vlastníka nemovitosti a s tím související následky na straně nájemce.

Jedna z prvních, byť jen „částečných“, legislativních snah o ochranu nájemníků byla obsažena v civilním řádu soudním č. 113/1895 ř.z., který stanovil v šesté části, oddílu třetím tzv. řízení v rozepřích ze smlouvy nájemní a pachtovní, a to konkrétně v § 561 c.ř.s. „*Podání nebo protokol sepsaný o výpovědi má obsahovati zejména označení najatého nebo pachtovného předmětu, udání času, kterým nájemní nebo pachtovní smlouva se má skončiti a konečně návrh, aby se odpůrci přikázalo, aby najatý nebo pachtovní předmět v určeném čase pod uvarováním exekuce odevzdal nebo převzal, nebo proti výpovědi své námitky u soudu podal.*“¹⁰ Proti oběma typům výpovědi přicházely v úvahu námitky, které se podávaly u soudu v zákonem stanovených lhůtách. Podstatná je skutečnost, že nájemce měl procesní možnost se bránit proti výpovědi.

Výpověď mimosoudní mohla být učiněna prostřednictvím notáře, a aby mohla nabyt účinků výpovědi soudní, musela být vždy prokázána listinami, které „co do důkazní moci nezavdávají příčiny k pochybám“.

⁹ Srov. např. odůvodnění nálezu ÚS 231/2000 Sb. s tam uváděným vyjádřením Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí

¹⁰ Stanislav Křeček: <http://www.blisty.cz/2007/3/14/art33305.html>, náhled 10.1.2012

2.2.2. Nař.č. 83/1918 Sb., o ochraně nájemníků

Prvním právním předpisem z období samostatné Československé republiky („první republiky“), který značně posílil práva nájemců, bylo nařízení č. 83/1918 Sb., „o ochraně nájemců“ vydané

na základě zákona ze dne 24. července 1917, z. ř. čís. 307.

Do věcné působnosti nařízení byly zahrnuty všechny nájemní byty a jednotlivých částí bytů a nájmy obchodních místností, naopak vyňaty byly místnosti sloužící provozu živnostenského oprávnění k ubytování cestujících osob a železniční domy.

Vedle regulace zvyšování nájemného obsaženého v § 2 uvedeného nařízení, regulace zvýšení úrokové míry z hypoték na pronajatých nemovitostech dle § 8 nař.č. 83/1918 Sb., byl stanoven sice demonstrativní výčet důvodů z nájmu bytu, nicméně každý výpovědní důvod musel být dle § 7 odst.1 nař.č. 83/1918 Sb. „důležitý“. Tím bylo přímo zákonem bráněno dávání výpovědí v případech, kdy sice došlo k formálnímu naplnění výpovědního důvodu, nicméně nájemce mohl na svoji obranu vznést konkrétní skutečnosti, které by v dnešním pojetí odpovídaly např. korektivu dobrých mravů ve smyslu § 3 občanského zákoníku, v případě porušení povinností nájemce formu zavinění nájemce, osobní poměry nájemce nebo další skutečnosti, které snižovaly důležitost výpovědního důvodu (nutnost na straně pronajímatele nebo závažnost na straně nájemce).

Původní právní úprava stanovila „příkladně“ tyto „důležité“ výpovědní důvody z nájmu bytu dle § 7 nař.č. 83/1918 Sb.:

1. je-li nájemce s placením činže nad obvyklou neb jemu dosud přiznanou dodatečnou lhůtu v prodlení nebo

2. zdráhá-li se svoliti ke zvýšení činže, za přípustné uznanému (§§ 2 až 2b, 4, 5 a 10) aneb ku dovozenému obnovení dřívější vyšší činže (§ 4) anebo

3. ztrpčuje-li neustálým nebo hrubým přestupováním platného domácího řádu nebo svým bezohledným, urážlivým nebo jinak nenáležitým chováním spolubydliatelům bydlení v domě,

anebo porušuje-li těžce pořádek v domě; totéž co o nájemci platí také o chování se osob, které nájemce přijal do místností jím najatých, pokud opominul zjednatí nápravu jemu možnou;

4. lze-li podle § 1118 obč. z. žádati zrušení smlouvy bez výpovědi;

5. potřebuje-li pronajímatel nutně nájemního předmětu sám pro sebe anebo pro příbuzné neb sešvagřené v přímé linii a utrpěl-li by značnou újmu, kdyby smlouvu nájemní v platnosti ponechal. Nabyli-li pronajímatel nemovitosti teprve po 21. lednu 1918, může nad to z důvodu č. 5 smlouvu nájemní, která již dříve byla v platnosti, pouze tehdy vypověděti, vzejde-li mu ze zachování platnosti smlouvy nájemní nepoměrně větší újma nežli nájemci z výpovědi;

6. potřebuje-li pronájemce nájemního předmětu, který až doposud určen byl k obývání dělníky nebo jinými zřízenci jeho vlastního závodu, nutně pro tento účel;

7. přenechá-li nájemce nájemní předmět zcela nebo z části se zařízením anebo bez něho někomu jinému za vzájemné plnění vzhledem k nájemnému, které sám platí, nepoměrně vysoké.

Demonstrativní výčet důvodů vyvažovalo nařízení o ochraně nájemců v jejich prospěch i tím, že přenášelo při jakékoliv výpovědi v případě podání námitek nájemcem důkazní břemeno na pronajímatele, který musel prokázat, že se jedná o důležitý důvod.¹¹

Nařízení ministerstva spravedlnosti a ministerstva pro sociální věci č. 62/1919 Sb., kterým se mění nařízení č. 83/1918 Sb. o ochraně nájemců, stanovilo, že pronajímatel mohl dát nájemci výpověď z nájemního poměru anebo podnájemního jen se svolením okresního soudu, v jehož obvodu se nacházel pronajatý předmět. Při dání souhlasu soudu k výpovědi nájemci nepřislušelo právo námitek. Za povšimnutí stojí skutečnost, že § 3 nař. č. 62/1919 Sb., který měl procesní povahu, ukládal soudu „vyslechnout odpůrce a provést v nesporném řízení potřebné šetření“. Obdobné principy, které kladly důraz na zjištění skutkového stavu věci bez

¹¹ § 7 odst. 3 nař. 93/1918 Sb.: „Jsou-li proti výpovědi podány námítky, jest věcí pronajímatele prokázati, že tu je důležitý důvod k výpovědi. Byl-li nájem vypovězen z toho důvodu, že nájemce se zpechoval souhlasiti se zvýšením nájemného, které bylo podle § 5 uznáno přípustným, anebo s obnovením původně smluveného vyššího nájemného, má se, nehledě ku případné povinnosti nájemcově k náhradě škody, výpověď zrušiti, prohlásil-li nájemce ihned, jakmile mu bylo soudním usnesením oznámeno rozhodnutí o přípustnosti zvýšení, že souhlasí se zvýšením aneb opětným zvýšením nájemného.“

ohledu na procesní aktivitu stran byly v 2. pol. 20. století přeneseny i do § 120 o.s.ř. v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu. Je třeba uvést, že zák.č. 48/1925 Sb., o ochraně nájemníků, který předchozí úpravu nahradil, platil až do roku 1928.

Ochrana nájemníků však začala doznávat i určitého uvolnění ve prospěch pronajímatelů mj. i v důsledku zvýšení počtu volných bytů na trhu. Zákonem č. 85/1924 Sb. byly z působnosti ochrany vyňaty čtyřpokojové a větší byty. Dozor nad stavem a používáním bytového fondu měla tzv. bytová inspekce, která pro veřejné účely mohla zasahovat do vlastnictví domů a zabírat budovy nebo jejich části.¹² Pomoc od státu tak v průběhu první republiky spočívala v daňových a poplatkových osvobozeních, následně docházelo k státní podpoře v oblasti poskytování úvěrů, vedle toho vznikla mj. i nutnost regulace nájmného. Poptávka převyšující nabídku po bytech logicky vyvolala růst výše nájmu, jehož následkem byla nemožnost všech obyvatel ve městě si zajistit „adekvátní bydlení“.

2.2.3. Zák. č. 44/1928 Sb., o ochraně nájemníků

K zásadnímu omezení zákonných práv nájemníků došlo po účinnosti zák.č. 44/1928 Sb., když z ochrany stanovil četné výjimky v § 31, jednalo se např. o vyjmutí z ochrany

- *bytů v domech, jakož i na přestavby, přístavby a nástavby domů, pro něž bylo uděleno nebo se udělí úřední povolení stavební po 27. lednu 1917;*

- *bytů v obcích s méně než 2000 obyvateli na části bytu vlastníka domu, které byly pronajaty po 1. květnu 1924;*

- *bytů skládajících se mimo kuchyně a obytného pokoje pro služebné ze 4 nebo více obytných místností, které byly pronajaty po 1. květnu 1924 novému nájemníkovi, na výkon živnostenského oprávnění ku přechovávání cizinců;*

- *za určitých podmínek bytů nájemníků, jejichž roční příjem činil 100.000,--Kč.*

Výjimky z ochrany v tomto směru byly realizovány dále ve 30. letech 20. století dalšími předpisy, když tento trend postupného odstraňování ochrany vyústil k vydání zák.č. 66/1936 Sb., dle kterého měla ochrana nájemníků ke dni 30. 06. 1940 zaniknout. Paradoxně hospodářská realita způsobená i válečným obdobím vedla protektorátní vládu v intencích říšského protektora k vydání nař. č. 248/1941 Sb., kterým bylo upuštěno od úplného zrušení

¹² Doc. JUDr. PhDr. Karolina Adamová: Karel Malý a kol., Dějiny českého a československého práva do roku 1945, 2. upr.vydání, 1999, s. 335-336

ochrany nájemníků a nař. vlády č. 44/1928 Sb. bylo ponecháno v platnosti. Nutno však současně připomenout, že ustanovení byla patřičně formulačně i věcně doplněna tak, aby vyhovovala svévolným válečným a kořistnickým potřebám „okupantského“ státu, nebylo zapomenuto ani na rasistické výjimky z ochrany nájemníků a potlačení nájemních práv v domech, kde byl ustanoven tzv. „správce věrný k ruce“.¹³

Je tedy patrné, že prvorepubliková, druhorepubliková a protektorátní úprava doznala postupem času určité rozštěpenosti, změn daných momentální politickou a hospodářskou situací a výjimek z ochrany. Při výčtu řady všech novelizací ust. ObčZ (zák. 40/1964 Sb.) upravujících nájem bytu lze konstatovat, že zákonodárné zásahy do tohoto institutu jsou jevem, který se o necelých 100 let později co do své frekvence nezměnil.

2.2.3.1. Výpovědní důvody dle zák.č. 44/1928 Sb., o ochraně nájemníků

Níže citovaná ust. zák.č. 44/1928 Sb., zák. o ochraně nájemníků ve znění zák.č. 33/1933 Sb. ilustruje zřejmě nejširší okruh výpovědních důvodů stanovených na území současné České republiky. Nutno podotknout, že opět zákon stanovil demonstrativní výčet, když však každý výpovědní důvod musel dosahovat určité míry intenzity. Okresní soud, v jehož obvodu se nacházel byt, mohl svolit k výpovědi pronajímatele jen z důvodů „důležitých“, avšak i z takových, které nebyly v zákoně výslovně uvedeny.

§ 1 odst. 2 zák.č. 44/1928 Sb., o ochraně nájemníků stanovil demonstrativně tyto závažné výpovědní důvody:

¹³ § 7 nař.č. 248/1941 Sb. je v historii popisované právní úpravy na území České republiky jedno z nejvíce odstrašujících skloubení vlivů ve své době propracované civilní úpravy demokratického státu a zásahů nacistické diktatury:

„(1) Zákon o ochraně nájemníků a toto nařízení se nevztahují:

1. na domy, jakož i na přestavby, přístavby a nástavby domů, pro které bude uděleno úřední povolení stavební po účinnosti tohoto nařízení;
2. na výkon živnostenského oprávnění ku přechovávání cizinců;
3. na nájemníky Židy; kdo je Žid, stanoví § 1 vládního nařízení ze dne 4. července 1939, č. 136 Sb. z roku 1940, o právním postavení Židů ve veřejném životě.

(2) V domech, které

1. jsou zabaveny nebo prohlášeny za propadlé ve prospěch Říše,
2. jsou ve správě správce k věrné ruce, ustanoveného německým úřadem nebo úřadem pod německým komisařským vedením,

platí zákon o ochraně nájemníků a toto nařízení jen pro nájemní poměry, které byly sjednány nebo ve kterých se pokračovalo po zabavení nebo po prohlášení za propadlé, anebo po převzetí správy.

(3) V domech, které jsou v den účinnosti tohoto nařízení ve vlastnictví Říše nebo Protektorátu Čechy a Morava, nebo kterých Říše nebo Protektorát později nabudou, neplatí zákon o ochraně nájemníků a toto nařízení pro nájemní předměty, kterých Říše nebo Protektorát budou potřebovat pro umístění veřejných úřadů.“

1. *„Nájemník nezaplatil smluvené nebo okresním úřadem určené nájemné, pokud jeho výše není sporná, do konce lhůty, kterou mu pronajímatel nejméně na 24 hodin dodatečně povolil, upomenuv ho po uplynutí lhůty, ve které mělo být nájemné zapláceno.“*

Podmínkou tohoto výpovědního důvodu byla vedle prodlení s placením nájemného:

- nespornost výše nájemného (při pravomocném rozhodnutí přísl. orgánu byla nespornost zřejmě posuzována z objektivního hlediska)
- dále upomenutí nájemce s tím, že lhůta k plnění byla nejméně 24 hod,
- anebo nezaplacení nájemného ani ve lhůtě stanovené pronajímatelem.

Zákon č. 44/1928 Sb. na rozdíl od současné právní úpravy stanovil explicitně, že soud mohl odepřít přivolení k výpovědi, pokud nájemce zaplatil nájemné nejpozději před skončením jednání dlužné nájemné.

2. *„Nájemník byl odsouzen pro trestný čin, který se stíhá z úřední moci, spáchaný na pronajímateli nebo jeho choti v domě bydlící, nebo pro trestný čin proti bezpečnosti cti spáchaný na těchto osobách zlým nakládáním nebo pro trestný čin proti cizímu majetku spáchaný na obyvatelích domu.“*

U okruhu trestných činů stanovených v zákoně a současně takových, kterých se dopustí nájemce, nikoliv např. osoby žijící s ním ve společné domácnosti, na pronajímateli nebo jeho choti, byl dán výpovědní důvod za předpokladu, že byl nájemce za takovýto trestný čin odsouzen. Nájemník minimálně měl vědět a mohl vědět, že se uvedeného jednání dopouští na osobách mající postavení předpokládané v cit. ust. – pronajímatel, jeho manželka a v případě trestného činu proti cizímu majetku obyvatelé domu.

3. *Byl-li nájemník vypovězen z území republiky Československé nebo nájemník, jenž v bytě sám přebývá, vyhoštěn z obce*

Nedošlo-li k právnímu nástupnictví na příslušníky rodiny nájemníka, byl založen výpovědní důvod z nájmu bytu při vyhoštění z obce, v období okupace byl vztažen i na vypovězení z Československé republiky. Na příslušníky rodiny přešel nájem ex lege dle

6 odst. 2 zák. č. 44/1928 Sb. při opuštění společné domácnosti nájemníkem, pokud neprohlásili příslušníci rodiny do jednoho týdne, že nechtějí pokračovat v nájemním poměru. Při právním nástupnictví tak byla vyloučena výpověď ve vztahu k rodinným příslušníkům žijícím ve společné domácnosti. Jak vyhoštění, tak zákaz pobytu jsou tresty ukládané dle současného trestního zákoníku, nicméně stávající úprava přímo jako výpovědní důvod tyto tresty nezakládá.

4. *„Nájemník má jiný dostatečný byt v obci a nepotřebuje-li bytu pro výkon nebo při výkonu svého povolání, anebo nebydlí v bytě trvale, protože má přiměřený byt jinde.“*

Pokud měl nájemník jiný dostatečný byt v téže obci, ve které se nacházel předmět nájmu, bylo možné za podmínky, že nepotřeboval byt pro výkon nebo při výkonu svého povolání nájem bytu vypovědět. Dostatečnost bytu musela být hodnocena dle individuálních objektivních potřeb nájemce, když platná legislativa tento pojem nerozváděla. Nájemník mohl mít v téže obci více než jeden byt se svolením okresního úřadu nebo obce.

5. *„Nájemník užívá bytu k jiným účelům než k bydlení bez povolení nutného podle zákona.“*

Pokud bez souhlasu okresního úřadu nebo svolení obce užíval nájemník byt k jiným účelům než bydlení, byla dána možnost výpovědi ze strany pronajímatele, z cit. důvodu.

6. *„Nájemník, členové jeho domácnosti nebo osoby, které nájemník přidal do bytu nebo svých služeb, opětovně porušují pořádek v domě nebo způsobují-li svým chováním v domě oprávněné pohoršení, a nezjedná-li nájemník, byv k tomu vyzván možné nápravy. Lze užítí obdobně výpověď podnájemníka, který porušuje pořádek nebo způsobuje pohoršení v bytě.“*

Osoby, které byly způsobilé svým omisivním nebo komisivním jednáním naplnit výpovědní důvod dle tohoto ustanovení, byly nejen nájemník, ale i členové jeho domácnosti nebo osoby, které nájemník přidal do bytu nebo svých služeb. Opětovné porušování pořádku v domě nebo způsobování oprávněného pohoršení svým chováním v domě má svoji obdobu v současné definici hrubého porušování dobrých mravů v domě.

Obdobně jako podle současné úpravy bylo nutné vyzvat nájemníka k nápravě jeho chování. Výzva (upomínka) však dle zákona nemusela mít písemnou formu. Za pohoršivé chování bylo možné považovat jednání vybočující nápadně z mezí slušnosti přiměřené poměrům v domě.

7. *„Dal-li nájemník proti smluvnímu zákazu nebo bez svolení vlastníka domu do podnájmu celý byt nebo sice jen část bytu, ale sám bydlí trvale jinde.“*

Tehdejší ust. § 1098 obč. zák. stanovilo, že může nájemník po smluvený čas nájemní předmět užívat nebo jej dát do podnájmu, pokud to není pronajímateli na újmu nebo není-li to smlouvou vyloučeno. Pro samotný výpovědní důvod tedy nebylo dostačující, aby nájemce dal předmět nájmu do podnájmu jen bez souhlasu pronajímatele, resp. vlastníka, tak jako dle současné právní úpravy. Bylo nutné, aby nájemník sám bydlel trvale jinde. Soužití nájemce a podnájemce v témže bytě bylo v tehdejších hospodářských a sociálních podmínkách velmi častým jevem.

8. *„Nájemník dal najaté místnosti zcela nebo zčásti, se zařízením nebo bez něho, do podnájmu za úplatu, která jest vzhledem k nájemnému, které sám platí, nepřiměřeně vysoká“.*

V § 16 zákona o ochraně nájemníka byla regulována výše podnájemného tak, že „podnájemné s vedlejšími poplatky nesmí být větší než nájemné s vedlejšími poplatky, které platí nájemník, a byla-li dána jen část bytu do podnájmu, než poměrná část nájemného s vedlejšími poplatky, vpadající na část danou do podnájmu.“

9. *„Pronajímatel prokáže právoplatně úřední povolení k užitečnější stavbě, kterou nelze provést bez vyklizení najatých místností. Výpověď lze dáti podle tohoto ustanovení nejméně na tři měsíce. Jestliže pronajímatel ze své viny buď nezapočne se stavbou do tří měsíců po odevzdání bytu anebo v ní nepokračuje nepřetržitě, je povinen nájemníkovi znovu byt pronajmout, zaplatiti útraty stěhovací a nahradí jinou věcnou škodu.“*

Pro tento výpovědní důvod muselo být kumulativně splněno vícero podmínek.

Pronajímatel musel prokázat:

- právoplatné úřední povolení ke stavbě,
- že stavba musela být užitečnější než stávající, tj. buď z hlediska kvality, nebo velikosti musela být na vyšší úrovni než stávající,
- že k provedení stavby bylo nutné vyklizení pronajatých místností,
- že výpověď bylo možné dát minimálně na tři měsíce.

Pokud pronajímatel ze své viny nezačne provádět do tří měsíců od odevzdání bytu nájemcem, a nebo ve stavbě nepokračuje nepřetržitě, vznikala pronajímateli vůči nájemci povinnost byt znovu pronajmout, zaplatit náklady spojené se stěhováním a v neposlední řadě nahradit věcnou škodu.

Pronajímatel byl vedle toho dle § 3 zák. o ochraně nájemců oprávněn žádat o zrušení nájemní smlouvy bez výpovědi, zneužíval-li nájemník bytu ke značné škodě pronajímatelově nebo musí-li se pronajaté stavení z nařízení stavebního úřadu znovu stavět nebo zbořit. Jednalo se „svým způsobem“ o odstoupení od nájemní smlouvy se svolením soudu, když v případě nutnosti předmět nájmu zbořit by při realizaci příkazu stavebního úřadu stejně znamenalo skončení nájmu zánikem předmětu. Z uvedených důvodů ve smyslu § 3 odst. 2 zák. o ochraně nájmu však bylo možné dát i výpověď podle § 1 zák. o ochraně nájmu.

10. „Chce-li se vlastník domku nastěhovati na trvalo do bytu ve svém domku, který má pouze jeden nebo dva byty a jehož vlastnictví nabyl před 31. prosincem 1931“

Pronajímatel musel prokázat, že:

- se chce nastěhovat natrvalo do bytu ve svém domě,
- dům musel mít pouze jeden nebo dva byty,
- vlastnictví nabyt před 31. 12. 1931.

Oproti původnímu zák. o ochraně nájemníků z roku 1918 nebyla uváděna explicitně jako zákonný důvod „nepoměrně větší újma pronajímatele nežli nájemce“, nicméně k opětovnému zavedení této podmínky do výslovného znění zákona bylo realizováno § 2 nař. č. 248/1941 Sb..¹⁴

¹⁴§ 2 odst.1 nař. č. 248/1941 Sb.: „K výpovědi, která se opírá jen o ustanovení § 1, odst. 2, č. 10, 12, 13 nebo 14 zákona o ochraně nájemníků, svolí soud jen tehdy, je-li ze zvláštních důvodů tak naléhavý zájem na získání nájemního předmětu, že by zachování nájemního předmětu nájemníkovi, i se zřetelem na jeho poměry, byl

11. „Majetník podniku továrního, živnostenského nebo zemědělského potřebuje k účelům provozním pro své zaměstnance nutně bytu, zřízeného při podniku pro ubytování zaměstnanců podniku.“

Podmínky výpovědi učiněné pronajímatelem:

- pracovní poměr (zaměstnanecký vztah) zaměstnance k „majiteli podniku továrního, živnostenského nebo zemědělského“(zaměstnavatel),
- nutná „potřeba“ zaměstnavatele zajistit byt pro zaměstnance, když zaměstnavatel sám neměl pro zaměstnance ubytování, když dle § 4 odst.1 zák. o ochraně nájemníků musela být tato skutečnost deklarována nejprve ve správním řízení zahájeném na základě žádosti o vydání potvrzení u politického úřadu první stolice (okresní úřad). Jak nájemník, tak i zaměstnavatel měli právo opravného prostředku proti rozhodnutí I. instance. Již v předmětné žádosti musel být označen stávající nájemník a zaměstnanec.

O přivolení k vlastní výpovědi z nájmu bytu pronajímatele pak rozhodoval soud, jemuž doložil pronajímatel popisované potvrzení správního úřadu o potřebě zaměstnavatele.

12. „Pronajímatel se chce nastěhovat do bytu ve svém domě, jehož vlastnictví nabyt nejmeně dva roky před podáním návrhu na výpověď; jde-li o byt skládající se z jedné obytné místnosti a kuchyně s příslušenstvím nebo o byt menší lze dáti výpověď, jen opatří-li pronajímatel nájemníkovi náhradní byt, který soud uzná za dostatečný. Ustanovení toho nelze užítí, má-li pronajímatel přiměřený byt v domě svém nebo manželově, nebo je-li v jeho domě nebo domě manželově přiměřený byt, který nepodléhá ustanovením tohoto zákona a není obýván příslušníky rodiny pronajímatelovy.“

Za splnění dalších podmínek stačilo pouhé jednostranné prohlášení pronajímatele, že se chce nastěhovat do bytu ve svém domě, aniž by dokládal potřebu bytu nájemníka nebo větší újmu. Pokud se jednalo o byt složený z jedné obytné místnosti a kuch. s přísl. nebo o

krajně nespravedlivé pro pronajímatele. Den uvedený v § 1, odst. 2, č. 10 (31. prosince 1931) nahrazuje se dnem 31. prosince 1938).“

byt menší, pronajímatel před dáním výpovědi musel prokázat opatření náhradního bytu pro nájemníka.

V tomto směru byla větší ochrana nájmu v podobě bytové náhrady směřována k těm typům bydlení, u kterých byl větší předpoklad sociální potřeby, t.j u menších bytů.

Výpověď podle tohoto ustanovení byla vyloučena, pokud

- vlastníctví domu, v němž byl předmětný byt nabyt v kratší době než dva roky před podáním návrhu na výpověď,
- pronajímatel měl přiměřený byt ve svém nebo manželově domě.

13. „Pronajímatel potřebuje byt v domě, jehož vlastníctví nabyt nejméně dva roky před podáním návrhu na výpověď, pro své ženaté nebo vdané děti nebo pro děti, které sňatkem hodlají založit vlastní domácnost, a nemají dostatečného bytu vlastního; jde-li o byt skládající se z jedné obytné místnosti a kuchyně s příslušenstvím nebo o byt menší, lze dáti výpověď jen tehdy opatří-li pronajímatel nájemníkovi náhradní byt, který soud uzná za dostatečný. Ustanovení tohoto nelze užít, jeli v domě pronajímatelově, jeho manžela, osob, které chce pronajímatel do bytu nastěhovat, nebo jejich rodičů přiměřený byt, který nepodléhá ustanovením tohoto zákona a není obýván pronajímatelem nebo příslušníky jeho rodiny. Byla-li podle tohoto ustanovení dána výpověď z jiného bytu v témže domě, nelze tohoto ustanovení užít uplynutím jednoho roku.

Potřeba bytu pro své již vdané nebo ženaté děti mohla být výpovědním důvodem tehdy, pokud pronajímatel nabyt vlastníctví bytu nejméně dva roky před podáním návrhu na výpověď. Děti současně nemohly mít dostatečného bydlení vlastního. Výpověď byla podmíněna skutečností, že děti „(obě děti) hodlají založit vlastní domácnost“ – při přivolení k výpovědi soud měl správně v rámci provádění důkazů zkoumat i vůli dětí nastěhovat se do bytu za účelem založení své domácnosti.

14. „Pronajímatel potřebuje provozovnu v domě, jehož vlastníctví nabyt nejméně dva roky před podáním návrhu na výpověď pro sebe, svého manžela, nebo své dítě. Ustanovení toho nelze užít, jeli v domě pronajímatelově, jeho manžela, nebo jeho dítě přiměřená provozovna nepodléhající ustanovením tohoto zákona.“

Pokud vlastnil pronajímatel alespoň dva roky před podáním návrhu na výpověď byt pro:

- sebe
- svého manžela
- nebo své dítě, byt nebylo vdané nebo ženaté

za účelem provozovny v domě. Pro nevyhovění návrhu na přivolení k výpovědi stačilo, pokud v kterémkoliv domě pronajímatele, jeho manžela nebo jeho dítě byla přiměřená provozovna nepodléhající ustanovením tohoto zákona.

15. „Nájemník má v obci, v níž bydlí nebo vykonává své povolání, dům, ve kterém jest přiměřený veliký byt nepodléhající ustanovením tohoto zákona.“

Poměrně podrobně specifikované okruhy bytů nepodléhající ustanovení tohoto zákona byly vymezeny v § 31 zák. o ochraně nájemníků, jednalo se, např. o byty v domech, pro něž bylo uděleno stavební povolení po tam uvedeném datu nebo v obcích s méně než 2000 obyvateli na části bytu vlastníka, které byly pronajaty po 1. květnu 1924 nebo na domy na výkon živnostenského oprávnění o přechovávání cizinců. V průběhu času provázely tyto výjimky četné novely.

16. „Nájemník byl právoplatným rozsudkem nebo výrokem živnostenského úřadu zbaven živnostenského oprávnění nebo byl-li odsouzen soudem pro lichvu nebo podvodný úpadek nebo úpadek z nedbalosti. Z těchto důvodů lze dáti výpověď jen z místností užívaných k provozování živnosti, které nejsou částí bytu; vztahovala-li s nájemní smlouva také na jiné místnosti, určí k návrhu nájemné na tyto místnosti příslušný soud vykonaje potřebné šetření.“

Výpověď se nemohla vztahovat na ty místnosti, které byly užívány nejen k výkonu vlastní živnosti, ale současně byly i součástí vlastního bytu.

Optikou současné právní úpravy a praxe by se nejednalo o výpověď z nájmu bytu, nýbrž spíše výpověď z nájmu nebytových prostor. Nutno však podotknout, že současná právní úprava zák.č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor připouští výpověď z důvodu ztráty způsobilosti k provozování v činnosti, pro kterou si nájemce nebytový prostor pronajal jen jako výpověď ze strany nájemce, s výjimkou případu, kdy by účastníci při uzavírání smlouvy využili dispozitivnost ust. § 9 odst. 2 zák. o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

Není však pravda, že by současný právní řád „nepamatoval“ na vázání užívání nebytového prostoru na užívání bytu (viz. 9 odst. 2 písm. e) zák. o nájmu podnájmu nebytových prostor nebo výpovědní důvod ve smyslu § 711 a odst. 1 písm.d) ObčZ).¹⁵

17. „ Prokáže-li cizí stát, který jest vlastníkem domu, že potřebuje místností pro účely své diplomatické misse nebo svého konsulárního úřadu nebo že jich nutně potřebuje pro ubytování zaměstnanců této misse neb úřadu, ač nabyli-li vlastnictví domu před účinností tohoto zákona a požívá-li Československá republika týchž výhod ve státě, o který jde. Prohlášení o tom, zda vzájemnost je zachovávána, dává soudu v případech pochybných ministr spravedlnosti v dohodě s ministrem zahraničních věcí; toto prohlášení jest pro soud závazné.“

V současné době nachází takovýto výpovědní důvod obdobu ve výpovědi pro potřeby pronajímatele. Stát je chápán i jako právnická osoba.

2.2.3.2. Další práva a povinnosti související s výpověďmi dle zák.č. 44/1928 Sb., o ochraně nájemníků

Byla-li připuštěna výpověď z důvodů uvedených pod shora uvedenými body č. 10. až 16. a 20., byl povinen pronajímatel vypovězenému nájemníkovi znovu pronajmout byt nebo jinou místnost a nahradit mu zaviněnou škodu, pokud do 4 neděl po vyklizení bytu jej nebylo použito k účelu pro který výpověď byla povolena. Do této lhůty se nepočítá doba potřebná k úpravě místností, bylo-li s úpravou začato nejdéle do 14 dní po uprázdnění místností a je-li v ní řádně pokračováno.

Pojem náhradního bytu dostatečného podle odst. 2., č. 9., 12. a 13., a náhradního bytu přiměřeného podle odst. 2., č. 16., mělo být stanoveno vládním nařízením.

§ 5 nař.č. 248/1941 Sb. upravil další práva nájemníka. Na návrh nájemníka mohl soud při svolení k výpovědi z tam uvedených důvodů vyslovit, že pronajímatel má nájemníkovi po vyklizení předmětu nájmu nahradit zcela nebo zčásti stěhovaví náklady ve výši potřebné pro stěhování uvnitř obce, „odpovídalo-li to podle poměrů, zvláště se zřetelem na hospodářskou

¹⁵ § 9 odst. 2 písm. e) zák. o nájmu a podnájmu nebytových prostor: „Není-li sjednáno jinak, může pronajímatel písemně vypovědět nájem na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže užívání nebytového prostoru je vázáno na užívání bytu a nájemci byla uložena povinnost byt vyklidit.“

situaci pronajímatele a nájemníka, slušnosti“. Bylo-li to nutné z hlediska vyrovnaní odstranění nespravedlivých tvrdostí, mohl soud uložit pronajímateli dále zaplacení přiměřeného odškodnění za ostatní hospodářské újmy, které nájemník utrpěl pozbytím místností. Mohlo být uloženo, aby částka byla složena u soudu.

2.3. Právní úprava zrušení nájmu k bytu po roce 1945

Vyhláškou č. 30/1945 Sb., o platnosti dekretu prezidenta republiky ze dne 03. 08. 1944, č. 11 Úř. věst. čsl., o obnovení právního řádu bylo nař. č. 248/1941 Sb. jako právní předpis z období nesvobody zrušeno.

Z následujícího období je třeba uvést, že zák.č. 141/1950, ObčZ upravoval v § 387 a násl. obecnou úpravu nájmu, aniž by v tomto kodexu byl podroben zvláštní úpravě nájem bytu. Uvedená ust. se vztahovala pouze na tzv. nechráněný nájem. V těchto případech byla možná výpověď ze strany pronajímatele bez konkrétního důvodu. Nicméně v § 382 a násl. zák.č. 142/1952 Sb., občanského soudního řádu byl upraven tzv. rozsah a zánik chráněného nájemního poměru.

K tehdejší zmíněné úpravě o.s.ř. bylo vydáno nař. 179/1950 Sb., o důležitých důvodech k výpovědi chráněných nájmu nebo k jich zrušení bez výpovědi.

U chráněného nájmu byla možná výpověď s přivolením soudu jen z důležitých důvodů. Z důvodů zvlášť naléhavých mohl pronajímatel žádat i nájmu chráněného i o přivolení zrušení nájemního poměru bez výpovědi.

Uvedené nařízení bylo zrušeno až zák.č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, který doznal i v oblasti výpovědí z nájmu bytu, resp. jednostranného skončení nájmu bytu, celé řady změn, zejména na počátku 90. let 20. století a novelou prov. zák.č. 107/2006 Sb.. Zde byly výslovně rozvedeny výpovědní důvody na straně pronajímatele, na straně nájemce a další důležité důvody.

Vedle úpravy občanského zákoníku do práv a povinností z nájemního vztahu významně zasahoval zák.č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, který byl zrušen zák. č. 509/1991 Sb.. Místní národní výbory rozhodovaly nejen o přidělování bytů, nýbrž paralelně se soudy i o

zrušení práva užívat byt z důvodů uvedených v zákoně.¹⁶ Dále byly důvody zrušení nájmu upraveny v občanském zákoníku v tehdejších zněních, kde bylo odkazováno na rozhodnutí soudu při zrušení nájmu. I tento systém procházel určitými změnami.

Před účinností novely provedené zák.č. 107/2006 Sb., byla možná výpověď z nájmu bytu pouze s přivolením soudu a to z těchto důvodů uvedených v taxativním výčtu § 711 odst. 2 ObčZ:

a) potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence;

b) jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat;

c) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě;

d) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce;

e) je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu dále užívat;

¹⁶§ 37 zák. o hospodaření bytů: Místní národní výbor rozhoduje:

1. o zrušení práva užívat byt
 - pro nadměrnost,
 - z důvodu obecného zájmu,
 - ve prospěch vlastníka rodinného domku;
2. o zrušení užívat část bytu
 - z důvodu obecného zájmu,
 - ve prospěch uživatele bytu;
3. o příkazu k vystěhování z bytu (části bytu) získaného protiprávně.

(2) Občanský zákoník stanoví, kdy o zrušení práva užívat byt (část bytu) rozhoduje soud (§ 177 odst. 1, § 184, § 394 odst. 3).

f) jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostor chce tento byt užívat;

g) má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt;

h) neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů a nebo ho bez závažných důvodů užívá jen občas;

i) jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba.

3. Nájem bytu dle současné úpravy

3.1.1 Byt

Před rozborem vlastní problematiky výpovědních důvodů z nájmu bytu je třeba připomenout, že stále účinná právní úprava obsažená v § 685 doléhá podle dosavadních výkladů pouze na nájemní vztahy, jejichž předmětem je byt. Pokud totiž předmětem nájemní smlouvy, která jinak splňuje formální náležitosti nájemní smlouvy bytu, není byt, nelze zvažovat výpověď z nájmu bytu, když takovýto úkon by byl posuzován podle podmínek úpravy, na kterou by případný jiný nájemní vztah doléhal – zpravidla obecná ust. o nájmu. V případě absence jakéhokoliv užívacího titulu by byl pronajímatel v zásadě oprávněn přímo k podání žaloby na vyklizení. Při chybách v označení bytu může být shledána celá nájemní smlouva nebo její část jako absolutně neplatná a výpověď, resp. výpovědní důvod, je pak bezpředmětný.

Občanský zákoník pojem byt používá, leč jej nedefinuje. Dle § 118 odst. 2 ObčZ mohou být předmětem občanskoprávních vztahů i byty nebo nebytové prostory.

Podle § 3 písm. l) vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu se pro „její účely“ stanoví, že byt je soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na

trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.

Pro účely zák.č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů se rozumí bytem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (§ 121 odst. 2 ObčZ). Rozhodovací praxe Nejvyššího soudu, dle názoru autora, omezuje pojem „užívání s bytem“ na zajišťování bytových potřeb ve velmi úzkém slova smyslu, pokud se jedná o prostory mimo společné uzavření. Jde o to, že citovaná rozhodnutí Nejvyššího soudu vykládají definici ve smyslu § 121 odst. 2 ObčZ („určeny k tomu, aby byly s bytem užívány“) tak, že příslušenství musí objektivně sloužit přímo k bydlení (v užším slova smyslu), není brán zřetel jen na vůli vlastníka věci bytu a garáže, který určí v dohodě s nájemcem, že např. garáž bude užívána spolu s bytem.

V rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 450/2003 bylo konstatováno, že „příslušenství bytu na rozdíl od příslušenství věci není samostatným předmětem právního vztahu. Příslušenstvím bytu jsou pouze takové místnosti a prostory, které slouží bydlení.“

V souvislosti s tím bylo dovozeno rozhodnutím Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 2340/1999, že příslušenstvím bytu nemůže být garáž, byť je umístěna v téže stavbě jako byt.

Ke shora uvedenému je třeba doplnit, že dle rozsudku ze dne 2. 6. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1455/2008 *„byt složený z více místností zahrnuje jako „součást i ty místnosti, které nejsou obytnými, tedy i neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny, záchody, spíže, šatny, stavebně oddělené kuchyňské či koupelňové kouty, předsíně atd.; pokud by tomu tak nebylo, zákon by nepochybně byt vymezil jako soubor „obytných místností“. Pokud se tedy jako příslušenství bytu někdy uvádí i jiné než obytné místnosti pod společným uzavřením, je třeba toto označení přijmout jen s vědomím, že nejde o příslušenství v tradičním smyslu.“*¹⁷ I toto citované rozhodnutí však bez dalšího přijímá závěry o tom, že garáž se shora uvedených důvodů příslušenstvím bytu (zřejmě v „tradičním slova smyslu“) není.

Dále Nejvyšší soud ČR v rozsudku ze dne 7. 10. 2003, sp.zn. 26 Cdo 450/2003 učinil tento závěr: *„Jestliže tedy v projednávané věci dospěl odvolací soud k závěru, že předmětné nebytové prostory – chlévy, sýpka a stodola jsou příslušenstvím bytu, nelze jeho právní posouzení charakteru těchto prostor považovat za správné, neboť jejich účelové určení jako prostor, sloužících k chovu*

¹⁷Rozsudek ze dne 2. 6. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1455/2008

hospodářského zvířectva, neodpovídá účelu, k němuž slouží prostory představující příslušenství bytu, tj. k uspokojování potřeby bydlení. Z odůvodnění jeho rozhodnutí se přitom podává, že odvolací soud učinil svůj závěr o charakteru předmětných prostor, aniž rozlišil mezi pojmem „příslušenství věci“ (§ 121 odst. 1 obč. zák.) a pojmem „příslušenstvím bytu“ (§ 121 odst. 2 obč. zák.).“

Lze tedy uzavřít, že při sjednávání nájemní smlouvy k bytu je na místě odlišit zvlášť nájem ke garáži nebo podzemnímu parkovacímu stání (zpravidla „část“ nebytového jednotky v domě, ke které má vlastník spoluvlastnický podíl), byt' náleží vlastníkovi bytu. Ve světle shora citovaných názorů Nejvyššího soudu by tak měly mít garáž nebo podzemní parkovací stání samostatný právní osud a nemohou být příslušenstvím.

Lze doporučit, aby v takových případech nájemce sjednal u druhého nájmu např. rozvazovací podmínku ve smyslu § 36 ObčZ, kterou je skončení nájemního vztahu k bytu nebo ještě lépe právo odstoupit v případech, kdy dojde ke skončení nájmu nebo skončení nájmu bytu stranou pronajímatele nájmu bytu tvrzeno.

Nájemní smlouva k bytu musí podle § 686 ObčZ obsahovat určení příslušenství, z toho a contrario vyplývá, že není-li v nájemní smlouvě výslovně popsáno příslušenství (např. sklepní kóje, sklep, komory), není takováto místnost nebo prostor právně předmětem nájmu, ačkoliv by vlastník věcí určoval mimo rámec smluvního vztahu jinak.

Za byt tak nelze považovat např. místnosti v tzv. ubytovacích zařízeních, jako např. hotelech, penzionech, motelech nebo místnosti ve stavbách pro individuální rekreaci a samozřejmě ani nebytový prostor. Na prostory uvedené v předchozí větě se dle současné úpravy nevztahují zvl.ust. o nájmu bytu a nájemníci se nemohou dovolávat tam uvedených práv.

Stavební úřad při rozhodování o tom, že soubor místností nebo obytná místnost jsou určeny k bydlení musel a musí vycházet z objektivních technických kritérií dle předpisů závazných při vydání kolaudačního rozhodnutí.

Dle § 42 odst. 3 vyhlášky č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích platilo: *„Byt musí mít obytný prostor, vlastní uzavíratelný vstup, předsíň, prostor pro vaření, pro uskladnění potravin, pro tělesnou hygienu a pro umístění záchodové mísy. Rozsah a druh vybavení jednotlivých prostor musí odpovídat velikosti bytu.“*

Bytem je podle § 3 písm. g) vyhl. č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích „soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen. Současně je definována „místnost obytná a místnost“.¹⁸

Na základě rozhodovací praxe soudů lze tedy stále konstatovat, že nájemní smlouva k bytu uzavřená přes to, že podle kolaudačního rozhodnutí předmět nájmu není bytem, je dle současné úpravy neplatná. Vedle toho však připustil při svém rozhodování Nejvyšší soud ČR „výjimku“, když „dlouhodobý faktický stav“ byl v rozporu s formálním stavem založeným v minulosti.¹⁹

Určení bytu dle kolaudačního rozhodnutí je podle rozhodovací praxe předpokladem pro to, aby určité místnosti byly předmětem občanskoprávních vztahů.²⁰ Pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu (§ 62 zák.č. 41/1964 Sb.) o povolení užívání bytu nemůže nahradit ani souhlas příslušného orgánu o sloučení bytů.²¹

Je-li pronajat dům jako celek, posuzuje se dle současné výkladové praxe ke stávajícímu ObčZ právo k nájmu podle obecné úpravy nájmu dle § 663 a násl. ObčZ. Uvedený názor je opakován více jak 10 let ve vícero rozhodnutích Nejvyššího soudu, např. v rozsudku NS ze dne 9.5.2009, sp.zn. 30 Cdo 85/2008 nebo rozsudku ze dne 30. 11. 1999, sp. zn. 20 Cdo 255/99. Z hlediska této práce je podstatné, že se právní úprava výpovědi z nájmu bytu do doby nabytí účinnosti nového ObčZ na tyto právní vztahy nevztahuje. Shora uvedené se týká zejména rodinných domů.

¹⁸ § 3 vyhl.č. 268/2009 Sb., vyhl. o obecných požadavcích:

g) bytem soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen,

h) místností prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami,

i) obytnou místností část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m,

¹⁹ Srov. rozhodnutí NS sp. zn. 22 Cdo 333/2002 „...soud musí v zásadě vycházet z kolaudačního rozhodnutí, kterým však není vázán. Jde-li, jak tomu bylo v tomto případě, o místnosti, které jsou prokazatelně po desetiletí s vědomím a souhlasem stavebního úřadu užívány jako obytné, může soud vycházet pro určení charakteru domu z toho, že jde o obytné místnosti, i když kolaudační rozhodnutí, vydané ve třicátých letech minulého století, takové určení neobsahuje.“

nebo

Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 685. Komentář 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2009, 1952 s.

²⁰ Srov. např. rozsudek NS ze dne 22.10. 1999, sp.zn. 2 Cdon 1010/97.

²¹ Srov. usnesení Nejvyšší soud ze dne 29.03.2001, sp.zn. 20 Cdo 1183/99.

Předpokladem posouzení platnosti smluv je předběžná otázka, kdy soudy mají zkoumat k jakému účelu je stavba nebo její součást určena na základě kolaudačního rozhodnutí, když dle současné úpravy v zásadě nestačí úsudek vycházející z faktického užívání k jinému účelu, než stanoví existující kolaudační rozhodnutí.²²

Dojde-li tedy, např. k uzavření nájemní smlouvy k místnostem v domě, které nejsou vymezeny kolaudačním rozhodnutím jako byt, lze se v rámci současné úpravy přiklonit k názoru, že se nebude jednat o nájem k bytu, nýbrž o „obecný“ nájem podle § 663 a násl. ObčZ., když nájem bytu bude možné vypovědět bez udání důvodu ze strany pronajímatele v případě sjednání doby neurčité. Tento výklad vyhovuje § 41a odst. 1 ObčZ, podle kterého „má-li neplatný právní úkon náležitosti jiného právního úkonu, který je platný, lze se jej dovolat, je-li z okolností zřejmé, že vyjadřuje vůli jednajících osoby.“

Je třeba upozornit, že judikatura Nejvyššího soudu se často přiklání v obdobných případech i k absolutní neplatnosti nájemní smlouvy.

Dalším možným východiskem prezentovaným v odborné literatuře v případě sjednání „nájemní smlouvy k bytu“ k předmětu nájmu, který není právně nebo fakticky bytem, je posouzení nájemní smlouvy jako platné, avšak vyhodnocení plnění pronajímatele jako vadné plnění. Při tomto výkladu nejsou krácena práva nájemce (viz. níže).

Nutno připomenout, že nový ObčZ v rámci úpravy nájmu bytu výslovně definuje byt jako místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.

Pojetí bytu a platnost založení právního vztahu je třeba hodnotit podle právní úpravy účinné v době vzniku právního vztahu. Není bez zajímavosti, že i současná judikatura připustila možnost, že bytem ve smyslu zákona č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty mohla být považována i administrativně rozdělená část bytu.²³ Podle bodu 2 vyhlášky č. 1152/1948 Ú. I. 1. I., kterou se vydávají předpisy k provedení zákona č. 138/1948 Sb., se bytem ve smyslu zákona rozuměly jednotlivé místnosti nebo soubor místností, jsou-li podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou-li sloužiti tomuto účelu jako samostatné bytové jednotky. Podle dobové literatury (srov. Schwarz, E. a kol.: Hospodaření s byty, Praha 1952) se za bytovou jednotku považovaly uvedené místnosti či soubory místností i tehdy, chyběla-li u nich kuchyně nebo vedlejší místnosti, zejména předsíň, spíž apod. nebo jiné příslušenství, jako sklep, půda apod., anebo byly-li některé vedlejší místnosti, jako předsíň, koupelna,

²² Srov. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 01.07.1998, sp.zn. 21 Co 32/98.

²³ Srov. rozsudek NS ze dne 10. září 2004, sp.zn. 26 Cdo 1516/2003, bod 2 vyhlášky č. 1152/1948 Ú. I. 1. I., – by 24

záchod apod. společně pro několik bytů. Příkazáním nájemce do části tzv. „administrativně rozděleného bytu“ mohlo vzniknout podle tehdy platných právních předpisů právo nájmu bytu.²⁴ V poslední době převažuje názor, že nájemní smlouva není neplatná, pokud došlo podle správního rozhodnutí k tzv. administrativnímu rozdělení bytu a tento stav je v rozporu s kolaudačním rozhodnutím (pojetím bytu podle současné úpravy). Lze se přiklonit k spravedlivějšímu i k logičtějšímu závěru, že nájemní smlouva je platná, avšak předmět nájmu je nezpůsobilý užití podle § 687 ObčZ s tím, že se jedná ze strany pronajímatele o „vadné plnění“.²⁵ Problematika administrativně rozdělených bytů byla soudy řešena se zcela rozdílnými závěry.²⁶

3.1.2. Změny v rozsahu nájmu bytu podle nového ObčZ

Oproti současné právní úpravě a jejímu poměrně ustálenému výkladu zavádí návrh občanského zákoníku zásadní změny v předmětu úpravy nájmu bytu, tedy i výpovědních důvodů z tohoto typu nájmu.

Nový ObčZ zavádí v § 2235 a násl. (oddíl 3., pooddíl 2.) „Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu“.²⁷

Podle důvodové zprávy „je vzhledem k ochraně nájemního bydlení namístež podřídit zvláštním ustanovením o nájmu bytu i případy, kdy pro uspokojování bytových potřeb nájemce nebude pronajat byt, ale celý dům, popřípadě jiný objekt nebo prostor způsobilý sloužit k uspokojení bytových potřeb nájemce (houseboat, dostatečně vybavený obytný vůz apod.)“ Pokud nabude tato úprava účinnosti v této podobě, dojde k zásadnímu rozšíření předmětu ochrany nájemního

²⁴ rozsudek NS ze dne 10. září 2004, sp.zn. 26 Cdo 1516/2003.

²⁵ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 685. Komentář 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2009, 1952 s.

²⁶ srov. Křeček S., Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů, Linde Praha, a.s. 2001, s. 29.

²⁷ Nový ObčZ:

„§ 2235

(1) Zavazuje-li nájemní smlouva pronajímatele přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti byt nebo dům, který je předmětem nájmu, nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu.

(2) Ustanovení tohoto pododdílu se nepoužijí, přenechává-li pronajímatel nájemci byt nebo dům k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu.

§ 2236

(1) Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány

k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.

(2) Skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci.

(3) Je-li k zajištění bytových potřeb nájemce pronajat dům, použijí se ustanovení o nájmu bytu přiměřeně.“

bydlení. Na druhou stranu by do určité míry došlo k omezení rozsahu ochrany nájemce, např. v tom, že již nebude třeba ze strany pronajímatele žaloby o přivolení k výpovědi z nájmu bytu vůbec.

Na rozdíl od současného stavu se jednoznačně úprava nájmu bytu nepoužije v případě, že by byl byt předán nájemci ke krátkodobému užívání nebo rekreaci.

Nový ObčZ explicitně zakazuje v § 2236 odst. 2 výklad, dle kterého by při jiném kolaudačním určení prostoru mělo dojít ke zkrácení práv nájemce. Dojde-li tedy k pronajmutí nebytového prostoru za účelem bydlení, které nebude krátkodobé, bude se na práva a povinnosti účastníků vztahovat úprava nájmu bytu.

V případě neplatnosti smlouvy nebo situace, kdy s nájemcem nebyla uzavřena žádná smlouva, obsahuje vládní návrh ochranu dobré víry nájemníka, který byt dlouhodobě užívá za účelem bydlení.²⁸

Ačkoliv má být u nájemní smlouvy vyžadována písemná forma, nebude moci pronajímatel podle § 2237 nového ObčZ vůči nájemci namítat neplatnost smlouvy pro nedostatek formy. V tomto případě se jedná o jednu z výjimek, která oproti stávající úpravě zvýhodňuje nájemce.

3.2 Důvody zániku nájmu bytu

Výpověď z nájmu bytu je jednou z celé řady právních skutečností, s kterou zákon, resp. právo spojuje zánik nájmu bytu.

Od výpovědi z nájmu bytu je třeba odlišovat tyto právní skutečnosti, s kterými právo spojuje zánik nájmu bytu:

1. odstoupením od smlouvy o nájmu bytu,
2. smrtí nájemce,
3. zánikem bytu nebo domu,
4. soudním rozhodnutím,
5. uplynutím sjednané doby,
6. dohodou účastníků,
7. splynutím,
8. zánikem členství nájemce družstevního bytu.

²⁸ § 2238 nového ObčZ:

„Užívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou.“

Do shora uvedeného tradičního výčtu případů skončení nájmu bytu jsou zde zahrnovány zejména případy, které lze označit jako tzv. „absolutní skončení nájmu.“²⁹ Z okruhu „relativního skončení nájmu“, kdy sice nájemce přestane být účastníkem nájemního vztahu, nicméně dojde ke změně subjektu, lze uvést dále výměnu bytu podle § 715 ObčZ, přechod nájmu bytu § 706 ObčZ, zúžení společného nájmu § 707, trvalé opuštění společné domácnosti § 708 ObčZ, zrušení společného nájmu manžely § 705 ObčZ.

Do výčtu případů zániku nájmu bytu není v této práci zahrnuta ani rozvazovací podmínka ve smyslu § 36 ObčZ s ohledem na kogentní povahu ust. o skončení nájmu bytu a dosavadní výklad soudů. K této problematice je věnována pozornost v kapitole odstoupení od smlouvy.

3.2.1. Odstoupení od smlouvy

Odstoupení od nájemní smlouvy na rozdíl od výpovědi ruší *ex tunc*, tedy od samého počátku. Účastníci jsou dle zákona povinni vrátit si vzájemně vše, co podle zrušené smlouvy získali (§ 457 ObčZ). Pokud původně sjednané nájemné a „služby“ nebyly obvyklé, má praktický význam pro toho, v jehož neprospěch nevyhovovalo nájemné či služby obvyklé výši. Pronajímatel však za takovéto situace musí prokázat, že skutečně docházelo k užívání bytu a konzumování služeb nájemcem. Obecná úprava odstoupení v § 48 odst. 1 ObčZ stanoví jako důvody odstoupení případy, kdy je tak stanoveno zákonem nebo účastníky dohodnuto.

Před uvedením zákonných důvodů pro odstoupení je nutno upozornit na problematičnost sjednávání důvodů odstoupení ve smlouvě o nájmu bytu. Nájem bytu je více než kterýkoliv jiný institut ovládnut kogentní úpravou výpovědních důvodů ze strany pronajímatele. Argumenty pro právo sjednat si důvody odstoupení od nájemní smlouvy k bytu ve smyslu § 48 odst. 1 ObčZ vycházejí ze zásady legální licence (čl. 2 odst. 3 LZPS) jsou tak ve střetu s výkladem § 2 odst. 3 ObčZ, úpravou zákazu obcházení zákona dle § 39 ObčZ a zejména kogentní úpravou výpovědních důvodů nájmu bytu ve smyslu § 711 odst. 1 a 711 a) odst. 1 ObčZ (a *minory ad maius* – obecná omezení platící pro výpověď musí platit i pro odstoupení). Nejvyšší soud se přiklonil gramatickým výkladem k tomu, že jakékoliv další sjednání zániku nájmu nad rámec zákona je neplatné ve smyslu § 39 ObčZ.³⁰ S tímto paušálním závěrem část

²⁹ Srov. i Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II.* § 685. Komentář 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2009, s. 2103.

³⁰ Rozsudek ze dne 13. 8. 2007, sp. zn. 26 Cdo 3083/2007: „Účastníci právního vztahu nájmu bytu si nemohou platně sjednat jiný (další) způsob zániku nájmu nad rámec zákona.“

právní teorie nesouhlasí.³¹ Lze tedy uzavřít, že do doby než bude Ústavním soudem nebo zákonodárcem zrušeno popřípadě novelou dotčeno ust. § 711 odst. 1 ObčZ („pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v zákoně“) nebo nabyde účinnosti nový ObčZ, nelze doporučit sjednávání žádných důvodů odstoupení od nájemní smlouvy k bytu nad rámec stanovený zákonem pro sankci neplatnosti z důvodu obcházení zákona (§ 39 ObčZ). Při shora naznačené úvaze platí uvedený závěr i pro rozvazovací podmínky ve smyslu § 36 ObčZ, a proto nejsou uváděny jako důvod zániku nájmu, které by byly ve světle shora uvedeného rozhodnutí Nejvyššího soudu hodnoceny také jako obcházení výpovědních důvodů. Při úvahách o možnosti sjednat rozvazovací podmínku nelze opomíjet fakt, že zákon výslovně dovoluje uzavřít nájem k bytu na dobu určitou, když právě rozvazovací podmínka by mohla vedle zákonem výlovně upraveného zániku nájmu po skončení práce pro pronajímatele (§ 710 odst. 4 ObčZ) usnadnit účastníkům určení doby, kterou by při uzavření smlouvy všichni zúčastnění chtěli určit jako zánik nájmu.

Zákonné odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele je obsaženo v obecné úpravě nájmu v § 679 odst. 3 ObčZ, podle kterého může „pronajímatel odstoupit kdykoliv od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajatou věc nebo trpí-li užívání věci takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda.“ Byť se nejedná o speciální úpravu nájmu bytu, lze připustit dle názoru autora subsidiární aplikaci i na nájem bytu. Argumentem poměrně jednoznačně potvrzujícím tento výklad je fakt, že „až“ v druhé větě cit. ust. je výslovně vyloučeno odstoupení z tam uvedených důvodů, „nejde-li o byt nebo nebytový prostor“.³² V praxi však pronajímatelé z opatrnosti postupují obvykle postupem výpovědi podle § 711 odst. 2 písm.b) ObčZ.

Pokud uzavře kterýkoliv účastník nájemní smlouvy v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, má podle § 49 ObčZ právo od ní odstoupit.

³¹ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2009, s. 1902; k NS sp.zn. 26 Cdo 308/2007: „Nehledě na to, že důvodů zániku nájmu bytu je v každém případě více, je zřejmé, že s ohledem na výše uvedenou argumentaci s tímto paušálním závěrem nesouhlasíme.“

³² § 679 odst. 2 ObčZ: „Pronajímatel může kdykoli odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajatou věc nebo trpí-li užívání věci takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda. Nejde-li o byt nebo nebytový prostor, může pronajímatel také odstoupit od smlouvy, jestliže nájemce, ač upomenut, nezaplatil splatné nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného, a je-li tato doba kratší než tři měsíce, do tří měsíců, nebo jestliže s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba pronajatou věc vyklidit.“

Dalším důvodem odstoupení od nájemní smlouvy ze strany pronajímatele upravuje § 667 odst. 2 ObčZ,³³ když v případě hrozby prováděných změn na věci bez souhlasu pronajímatele hrozí značná škoda. S ohledem na obdobnou intenzitu porušení povinnosti jako v případě ve smyslu § 679 odst. 2 ObčZ, se autor této práce přiklání k závěru, že i toto právo pronajímatele odstoupit od smlouvy vzniká při nájmu bytu, když toto ani obdobné ust. také není zahrnuto v oddíle čtvrtém hlavy sedmé ObčZ pod rubrikou „zvláštní ustanovení o nájmu bytu“.³⁴ Dlužno však podotknout, že pronajímatelé toto ustanovení v praxi z opatrnosti nevyužívají.

Naproti tomu nelze dle názoru autora aplikovat na „nájem bytu“ odstoupení od nájemní smlouvy pronajímatelem v případě porušení zákazu dát věc do podnájmu nájemcem podle § 666 odst. 3 ObčZ, protože na tento okruh případů doléhá právo výpovědi dle zvláštní právní úpravy nájmu bytu pro dání výpovědi dle § 711 odst. 2 písm.b) ObčZ a § 719 ObčZ. Při opačném výkladu by dle současné úpravy mohlo být chápáno odstoupení od nájemní smlouvy bytu pronajímatelem jako krácení práv nájemce na dodržení výpovědní lhůty.

Jde-li o odstoupení ze strany nájemce, připouští jej § 679 odst. 1 ObčZ „kdykoliv, byla-li pronajatá věc předána ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání, anebo stane-li se později – aniž by nájemce porušil svoji povinnost – nezpůsobilou ke smluvenému nebo obvyklému užívání, stane-li se neupotřebitelnou anebo bude-li odňata taková část věci, že by tím byl zmařen účel smlouvy.“ S ohledem na formulaci § 679 odst. 2 ObčZ lze usuzovat, že právo odstoupit od smlouvy z tohoto důvodu nevznikne, pokud nájemce věděl v době uzavření smlouvy o tomto stavu.

Podle § 679 odst. 2 ObčZ³⁵ může nájemce odstoupit od nájemní smlouvy z důvodu zdravotní závadnosti. Uvedené ust.akcentuje s ohledem na závažnost protiprávního stavu právo nájemce i pro případ, že nájemce věděl o důvodu k odstoupení při uzavření smlouvy. Jelikož se vztahuje uvedené ust. „na místnosti pronajaté k obývání“ nebo „k tomu, aby se v nich zdržovali lidé“, nelze pochybovat o použití uvedeného ust. i na nájem bytu.

³³ § 667 odst. 2 ObčZ: „Provede-li nájemce změny na věci bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést věc na své náklady do původního stavu. Hrozí-li v důsledku prováděných změn na věci pronajímateli značná škoda, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.“

³⁴ Obdobně Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2009, s. 1902: „Vzhledem k použitelnosti § 679 odst. 3 první věta na nájem bytu není důvod bránit i použití tohoto ustanovení.“

³⁵ § 679 odst. 2 ObčZ: „Jsou-li místnosti, které byly pronajaty k obývání nebo k tomu, aby se v nich zdržovali lidé, zdraví závadné, má nájemce toto právo i tehdy, věděl-li o tom při uzavření smlouvy. Práva odstoupit od smlouvy se nelze předem vzdát.“

I nájemce bytu by měl mít právo odstoupit od nájemní smlouvy k bytu podle obecné úpravy ve smyslu § 684 ObčZ tehdy, pokud po uplynutí přiměřené lhůty pronajímatel neučiní patřičná opatření k ochraně před uplatněnými právy třetí osoby, která jsou neslučitelná s právy nájemce, nebo nejsou-li takové opatření pronajímatele úspěšná.

Zvláštní důvod pro odstoupení od nájemní smlouvy, tedy i nájemní smlouvy bytu stanoví § 258 zák.č. 182/2006 Sb., insolventního zákona pro případ, že v době prohlášení konkurzu ještě předmět nájmu nebyl předán, když jak insolvenční správce, tak i druhý účastník smlouvy má právo od smlouvy odstoupit. Insolvenční zákon stanoví prekluzivní desetidenní lhůtu pro právo odstoupit, která započne běžet každé ze smluvních stran běžet po té, co byla vyzvána, aby sdělila, zda od smlouvy odstupuje.

Pro úplnost je třeba upozornit, že zákonem stanovené nebo platně sjednané odstoupení od smlouvy, nemůže být dle rozhodovací praxe důvodem pro sjednání smluvní pokuty.³⁶ Současně je však na místě připomenout, že podle § 497 ObčZ platí: *„Každý z účastníků si může vymínit odstoupení od smlouvy a sjednat pro ten případ odstupné. Kdo smlouvu splní alespoň zčásti nebo přijme třeba jen částečné plnění, nemůže již od smlouvy odstoupit, ani poskytne-li odstupné.“* Dle názoru autora může být toto ust. použitelné pro kogentně regulovaný nájem bytu v případech, kdy při uzavření nájemní smlouvy je oddálena „účinnost smlouvy“, t.j. je oddáleno přenechání bytu nájemci pronajímatelem a na to navazující plnění souhrnu práv a povinností (zejména platby nájemce). Druhou věcí je, zda by bylo toto ujednání připuštěno nejen ve prospěch nájemce, ale i pronajímatele. Podle názoru autora může mít takto sjednané právo na odstoupení i pronajímatel.

Nový ObčZ v zásadě omezuje kogentní ust. jen na případy, kdy to výslovně zakazuje zákon vedle veřejného pořádku, dobrých mravů, postavení osob včetně práva na ochranu osobnosti.³⁷ Lze tedy usuzovat, že po účinnosti nové úpravy bude možné s menšími omezeními sjednávat jak možnost odstoupení tak i výpovědi z nájmu bytu

3.2.2. Smrt nájemce

³⁶ rozsudek NS ČR ze dne 31. 3. 1998 sp. zn. 3 Cdon 1398/96, publikovaný v časopise Právní rozhledy č. 4/1999, str. 204.

³⁷ Ust. § 1 odst. 2 nového ObčZ Nezakazuje-li to zákon výslovně, mohou si osoby ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona; zakázána jsou ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti.

Smrt nájemce způsobuje zánik nájmu bytu, nedojde-li k přechodu práva k nájmu ve smyslu § 706, 707 ObčZ. Uvedená výjimka s odkazem na § 709 ObčZ neplatí u bytů zvláštního určení. Skončení nájmu bytu u shora uvedené skupiny bytů je kompenzováno právem na bytovou náhradu ve smyslu § 713 ObčZ.

Nájem bytu nezaniká smrtí pronajímatele fyzické osoby. Právní skutečnost způsobující změnu vlastnictví bytu nezpůsobuje zániku nájmu (§ 680 odst. 2).

3.2.3. Zánik bytu nebo domu

Zánik bytu nebo dokonce celého domu, v kterém se byt nachází, způsobuje vždy zánik nájemního vztahu. Slovy zákona „zničením pronajaté věci nájemní smlouva zaniká“ (§ 680 odst. 1 ObčZ).

3.2.4. Soudní rozhodnutí

Podle některých názorů se v podstatě u soudního rozhodnutí spojeného s níže uvedenými důvody nejedná o tzv. absolutní skončení nájmu bytu, nýbrž relativní, když nájem skončí jen pro jeden subjekt.³⁸ S ohledem na skutečnost, že soudní rozhodnutí (obecně) je důvodem skončení nájmu, je jinými autory tento důvod zahrnován i mezi případy skončení nájmu.³⁹

Rozhodnutím soudu bez spojení s hmotněprávním úkonem účastníka právního vztahu může zaniknout nájem na základě žaloby podané společným nájemcem ve smyslu § 702 odst. 2 ObčZ⁴⁰ nebo v případě zrušení společného nájmu manželů podle § 705 ObčZ.⁴¹

³⁸ Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2009, s. 2103.

³⁹ Lexikon - občanské právo, J. Fiala, J. Hurdík, V. Korecká, I. Telec., 2. rozšířené vydání 2001, s. 415.

⁴⁰ § 702 ObčZ:

(1) Dojde-li mezi společnými nájemci k neshodě o právech a povinnostech vyplývajících ze společného nájmu bytu, rozhodne na návrh některého z nich soud.

(2) Soud může v případech zvláštního zřetele hodných na návrh společného nájemce zrušit právo společného nájmu bytu, vznikne-li jím nezaviněný stav, který brání společnému užívání bytu společnými nájemci. Zároveň určí, který ze společných nájemců nebo kteří z nich budou byt dále užívat.

⁴¹ § 705 (1) Nedohodnou-li se rozvedení manželé o nájmu bytu, soud na návrh jednoho z nich rozhodne, že se zrušuje právo společného nájmu bytu. Současně určí, který z manželů bude byt dále užívat jako nájemce. (2) Nabyli-li práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu jeden z rozvedených manželů před uzavřením manželství, zanikne právo společného nájmu bytu rozvodem; právo byt užívat zůstane tomu z manželů, který nabyli práva na nájem bytu před uzavřením manželství. V ostatních případech společného nájmu družstevního bytu rozhodne soud, nedohodnou-li se rozvedení manželé, na návrh jednoho z nich o zrušení tohoto práva, jakož i o tom, kdo z nich bude jako člen družstva dále nájemcem bytu; tím zanikne i společné členství rozvedených manželů družstvu.

Jde-li o prvý případ, stanoví zákon následující podmínky pro zrušení společného nájmu soudem

- vznikl stav bránící společnému užívání bytu,
- jedná se o případ zvláštního zřetele hodný,
- návrh podal jeden z nájemců,
- navrhovatel nezavinil stav, který brání společnému užívání bytu společnými nájemci (není však podmínkou, aby druhý nájemce, resp. ostatní nájemci stav zavinili).

Soud musí při zrušení společného nájmu soudem současně určit, který ze společných nájemců nebo kteří z nich budou byt dále užívat.

Stav bránící společnému užívání, který je zvláštního zřetele hodný tak musí dosahovat vyšší intenzity. Může se jednat o typické závadné jednání nájemce jako je jednání pod vlivem nadměrné konzumace drog, fyzické nebo psychické obtěžování navrhovatele žalovaným nájemcem (není nutně vázáno na odsouzení za přestupek nebo trestný čin, jakkoliv souběh s delikty dle veřejnoprávních předpisů bude častý) nebo i nezaviněný stav jiného nájemce jako může být, např. závažná nakažlivá nemoc.

Zrušení společného nájmu manželů rozhodnutím soudu přichází v úvahu tehdy, pokud:

- nabyt právní moci rozsudek o rozvodu manželů,
- existence společného nájmu manželů,
- absence dohody manželů o nájmu bytu.

Soud současně určí, který z manželů se bude nadále nájemcem, uloží povinnost druhému manželu byt vyklidit ve stanovené lhůtě po zajištění bytové náhrady ve smyslu § 712 odst. 3 ObčZ.

Zcela zvláštní povahu má rozhodnutí o přivolení výpovědi z nájmu bytu.

(3) Při rozhodování o dalším nájmu bytu vezme soud zřetel zejména na zájmy nezletilých dětí a stanovisko pronajímatele.

3.2.5. Uplynutí sjednané doby

Je-li nájem sjednaný na dobu určitou, zaniká uplynutím této doby (§ 710 odst. 3 ObčZ). § 686 a odst. 6 ObčZ po účinnosti zák.č. 107/2006 Sb. neumožňuje použití ustanovení o prodloužení nájmu (§ 676 odst. 2).

Jak soudní praxe, tak i právní teorie se kloní k závěru, že uvedené ustanovení § 686 a odst. 6 ObčZ nebrání, aby si smluvní strany sjednaly obnovování nájemního vztahu k bytu po skončení doby určité.^{42 43} Po publikaci rozsudku NS ze dne 28.06.2010, sp.zn. 26 Cdo 2951/2008 by měly být jakékoliv spory o tom, zda lze obecně sjednat prodloužení nájmu bytu bezpředmětné a významné by mělo být jen to, zda ujednání o prodloužení nájmu vyhovuje v daném případě ostatním zákonným náležitostem.

Pokud je nájem sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele, skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal bez vážného důvodu na své straně vykonávat práce pro pronajímatele (§ 710 odst. 4,5 ObčZ).

Nový ObčZ předpokládá změnu současné úpravy u nájmu bytu z hlediska obnovování nájmu tak, že v § 2285⁴⁴ je stanoveno zákonné obnovení nájmu za předpokladu, že nájemce pokračuje v užívání bytu aspoň po dobu tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit a pronajímatel písemně nevyzve v uvedené lhůtě nájemce, aby byt opustil. K obnovení nájmu má dojít na stejnou dobu, nejvýše však na dobu dvou let. Uvedené ust. je pojato dispozitivně, když je výslovně připuštěno, aby si smluvní strany sjednaly i něco jiného.

3.2.6. Dohoda účastníků

Dalším důvodem zániku nájmu bytu je dohoda pronajímatele a nájemce, která musí mít stejně jako nájemní smlouva písemnou formu (§ 710 odst. 1 ObčZ).

3.2.7. Splynutí

⁴² Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2009, s. 1981.

⁴³ Rozsudek NS ze dne 28.06.2010, sp.zn. 26 Cdo 2951/2008: „Z ustanovení § 686a odst. 6 obč. zák. ve znění účinném od 31. 3. 2006 nelze dovodit, že by po uvedeném datu byla vyloučena dohoda pronajímatele a nájemce, podle níž může dojít k obnovení nájemního vztahu k bytu sjednaného na dobu určitou.“

⁴⁴§ 2285 nový ObčZ:

„Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu.“

Pokud se stane nájemce vlastníkem předmětu nájmu, dojde k zániku nájmu s odkazem na § 584 ObčZ. K obnovení nájmu z titulu zakládající zaniklý nájemní vztah však v budoucnu nedochází.

3.2.8. Zánik členství nájemce družstevního bytu

Podle § 714 odst. 1. věta ObčZ zánikem členství osoby v bytovém družstvu zaniká současně i nájem bytu.

4. Výpověď dle současné úpravy

4.1. Obecné náležitosti výpovědi z nájmu bytu

Výpověď je jednostranný hmotněprávní úkon, pro který je obligatorně stanovena písemná forma. Každá výpověď vedle toho musí vyhovovat obecným náležitostem právního úkonu, tedy:

- a) náležitostí subjektu,
- b) náležitostí vůle,
- c) náležitostí projevu při právním úkonu,
- d) náležitostí poměru vůle a projevu při právním úkonu,
- e) náležitosti předmětu právního úkonu.⁴⁵

Občanský zákoník upravuje obecné náležitosti právního úkonu v § 34 a násl. ObčZ.

Současně je nutné, aby písemná výpověď vyhovovala speciálním náležitostem pro výpověď z nájmu bytu, které jsou upraveny v § 711 odst. 3 ObčZ pro výpověď bez přivolení soudu a § 711a) odst. 2 ObčZ pro výpověď s přivolením soudu (viz.níže).

Podrobný rozbor obecných náležitostí právních úkonů, není předmětem této práce, proto bude níže pojednáno jen o těch náležitostech, které z praktického hlediska mívají nejčastěji význam pro výpověď z nájmu bytu.

⁴⁵ např. Lexikon - občanské právo, J. Fiala, J. Hurdík, V. Korecká, I. Telec., 2. rozšířené vydání 2001, s. 170. 34

Podat výpověď je v zásadě oprávněn jen vlastník bytu nebo nájemce. Z uvedeného pravidla stanoví zákon výjimku v § 256 zák.č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona, dle kterého je po prohlášení konkurzu oprávněn insolvenční správce po prohlášení konkurzu nájemní smlouvu nebo podnájemní smlouvu uzavřenou dlužníkem, a to i v případě, že byla sjednána na dobu určitou. Výpovědní lhůta nesmí být delší než tři měsíce, čímž nedochází ke kolizi se zákonnou úpravou. Insolvenční správce je však povinen respektovat zákonné důvody a podmínky výpovědi z nájmu bytu.

V případě plurality na straně pronajímatele je třeba podle současné úpravy ObčZ odlišovat podílové spoluvlastnictví, pro které mohou soudy dovozovat při nedodržení předpokladů ve smyslu § 139 odst. 2 ObčZ absolutní neplatnost na straně jedné a společné jmění manželů, u kterého lze v případě nedodržení předpokladů ve smyslu § 145 ObčZ ve spojení s ust. § 40 a) ObčZ pouze neplatnost relativní na straně druhé.

Podle § 139 odst. 2 ObčZ „o hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou počítanou podle spoluvlastnických podílů. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se většiny anebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka soud.“

Výpověď z nájmu bytu je bezesporu hospodařením se společnou věcí, proto je konstantně rozhodováno, že je potřeba rozhodnutí spoluvlastníků (spoluvlastníka), kteří mají nadpoloviční většinu. Dle současné právní úpravy trvalý nesouhlas podílového spoluvlastníka o velikosti id. ½ celku znamená absolutní neplatnost výpovědi z nájmu bytu. Dle výkladu § 139 odst. 1, 2 ObčZ nic nebrání tomu, aby nájemní smlouvu uzavřel jen jeden z pronajímatelů, avšak za předpokladu, že má zmocnění od ostatních spoluvlastníků nemovitosti.⁴⁶ Pokud by výpověď dával sám většinový spoluvlastník, je tento postup možný, když dle režimu § 139 odst. 2 ObčZ má pouze vyrozumět menšinového spoluvlastníka o svém „většinovém rozhodnutí“. Někdy bývá opomíjeno, že dle výkladu § 139 odst. 2 menšinový spoluvlastník má právo se vyjádřit k rozhodnutí většinového spoluvlastníka, jinak je vlastní právní úkon učiněný většinovým spoluvlastníkem neplatný. Většinový spoluvlastník tak musí předejít menšinovému spoluvlastníka svůj návrh a následné většinové rozhodnutí (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29.6.2006, sp.zn. 33 Odo 863/2005, rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 5. 2. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1658/2001, a obdobně rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 4. 8. 2005, sp. zn. 22 Cdo 277/2005).

⁴⁶ Rozsudek NS ze dne 22.4.2004, 28 Cdo 2491/2003 – pozn. aut.: Ačkoliv byl posuzován nájem nebytových prostor, není důvod neaplikovat tento postup i na nájem bytu.

V případě rovnosti hlasů pronajímatelů, nedosažení většiny anebo dohody je možné i u výpovědi, aby na návrh na kteréhokoliv spoluvlastníka rozhodl soud, byť takovéto situace nejsou v praxi časté.

V souvislosti s faktem, že zákonodárce nezahrnul § 139 odst. 2 ObčZ do taxativního výčtu relativně neplatných právních úkonů ve smyslu § 40 a) ObčZ, je vykládáno uvedené ust. některými soudy i tak, že rozhodnutí „většiny“ spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí musí být učiněno nejpozději ke dni doručení výpovědi z nájmu bytu nájemci, když nedostatek výpovědi spočívající v absenci rozhodnutí většiny spoluvlastníků nelze dodatečně zhojit. Tento extrémní výklad vede k absurdním závěrům, že podílový spoluvlastník, který nedal souhlas s výpovědí (nevěděl o ní), avšak následně s ní souhlasí, nemůže zvrátit účelově namítanou neplatnost výpovědi nájemcem. Smysl § 139 odst. 2 ObčZ je chránit vlastnická práva podílového spoluvlastníka. Z tohoto pohledu není praktického důvodu, proč by v zájmu odstranění pochybností nemělo být ust. § 139 odst. 2 zahrnuto stejně jako obdobné ust. § 145 odst. 2 ObčZ do výčtu důvodů relativní neplatnosti podle § 40 a) ObčZ. V případě vlastnictví nemovitosti manželi jako pronajímateli tento problém nevzniká. Podle § 145 odst. 2 ObčZ platí: „Obvyklou správu majetku náležejícího do společného jmění manželů může vykonávat každý z manželů. V ostatních záležitostech je třeba souhlasu obou manželů, jinak je právní úkon neplatný. Uvedené ust. je však, jak již bylo shora uvedeno, zahrnuto do výčtu relativní neplatnosti ve smyslu 40 a) ObčZ.

V případě plurality na straně nájemce, je třeba doručit výpověď vždy všem nájemcům. Nájem může být společný dle § 700 a násl. ObčZ, zvláštní režim je v případě společného nájmu manželů dle § 703 a násl. ObčZ. U výpovědí, ke kterým je třeba přivolení soudu je třeba i žalobu podat proti všem nájemcům.

Dle názoru autora tak ani v případě hrubého porušování dobrých mravů v domě dle § 711 odst. 2 písm.a) ObčZ nebo hrubého porušení povinností del § 711 odst. 2 písm.b) ObčZ evidentně „jen jedním“ ze společných nájemců, „nemůže být“ dle názoru autora výpověď dána pouze tomuto konkrétnímu nájemci, když třeba i ostatní společní nájemci jsou obtěžováni takovýmto jednáním.

Je samozřejmě věcí nájemců, aby se oni sami obrátili na soud se žalobou na zrušení společného nájmu bytu a určení, kteří budou byt nadále užívat ve smyslu § 702 odst. 2 ObčZ nebo by nedošlo k dohodě. Účinky týkající se zrušení společného nájmu však nastanou až po právní mocí rozsudku v takovém řízení. Otázkou je, zda by nájemci, kteří sami prokazatelně nenaplnili výpovědní důvod na straně nájemce, by mohli pouze ve vztahu ke své osobě

namítat rozpor výkonu práva s dobrými mravy. I k této problematice je třeba podotknout, že v případě výpovědního důvodu pro porušování dobrých mravů dle § 711 odst. 1 písm. a) ObčZ je výslovně stanoveno, že je nájemce odpovědný za jednání osob, které s ním bydlí, tedy i společných nájemců. Jde-li o plnění povinností z nájmu, tedy i nepeněžitých, jsou společní nájemci dle názoru autora zavázáni společně a nerozdílně. Podle § 701 odst. 2 ObčZ jsou „z právních úkonů týkajících se společného nájmu bytu jsou oprávněni a povinni všichni společní nájemci společně a nerozdílně.“ Právním úkonem zakládajícím i nepeněžitě povinnosti nájemce je nájemci primárně společně uzavřená nájemní smlouva a z ní přímo vyplývající povinnosti nájemců. Pokud tedy jeden z nájemců zaviní neoznámení změny v počtu osob nebo poruší povinnost nepoškozovat předmět nájmu, lze dle názoru autora dovodit tímto způsobem výpovědní odpovědnost i ostatních nájemců. Bylo by pak věci ostatních nájemců, aby s ohledem na absenci zavinění namítali, že výpověď ve vztahu k nim je v rozporu s dobrými mravy. V případě výpovědi všem společným nájemcům z důvodu, že jeden z nájemců má více bytů dle § 711 odst. 2 písm.c) ObčZ, zbývá obecný argument o tom, že výpověď je třeba doručit všem nájemcům, kteří tvoří vyjma všestranné a všemi účastníky podepsané dohody nebo rozhodnutí soudu „nerozlučné společenství“. Lze tedy uzavřít, že při vstupu do společného nájmu nese každý nájemci rizika spojená s důvody na straně ostatních nájemců.

V praxi nejčastěji zkoumaná náležitost výpovědi je **určitost a srozumitelnost** ve smyslu § 37 odst. 1 ObčZ, tedy jedna z náležitostí projevu při právním úkonu. Určitost projevu se týká na rozdíl srozumitelnosti obsahové stránky projevu. Neurčitý projev vůle může být sice srozumitelný po výrazové stránce, ale jeho obsah je neurčitý.

Dohodnou-li se např. účastníci smlouvy na tom, že má dojít ke zcizení věci a nebude dohodnuto, zda se jedná např. o prodej nebo darování, je takovýto právní úkon neurčitý. Neurčitost spočívá buď v tom, že určitá vůle vůbec nebyla nebo proto, že reálná vůle nebyla vyjádřena. Naproti tomu nesrozumitelnost právního úkonu se týká výrazové stránky projevu, když vlastní obsah je nejasně vyjádřen. Nebude-li např. převodci při předání movité věci rozumět, zda ústně vyjadřuje vůli darovat movitou věc nebo jí např. prodává, jedná se o nesrozumitelný právní úkon.⁴⁷

⁴⁷ Blíže srov. např. Lexikon - občanské právo, J. Fiala, J. Hurdík, V. Korecká, I. Telec., 2 . rozšířené vydání 2001.

Často se stává, že při sepisu výpovědi dojde k nesprávnostem ve vlastním písemném projevu vůle. K tomu nutno podotknout, že podle § 37 odst. 3 ObčZ právní úkon není neplatný pro chyby v psaní a počtech, je-li jeho význam nepochybný.

Podle § 35 odst. 2 ObčZ právní úkony vyjádřené slovy je třeba vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem.

Chyby v určení popisu bytu, účastníků apod. by tedy neměly být důvodem neplatnosti, je-li význam textu za použití výkladových pravidel objektivně nepochybný.

V rozhodovací praxi Nejvyššího soudu se objevuje názor, že „jde-li o právní úkon, pro který je pod sankcí neplatnosti stanovena písemná forma musí být určitost projevu vůle dána obsahem listiny, na níže je tento projev zaznamenán. Nestačí, že účastníkům je jasné, co je předmětem smlouvy, není-li to seznatelné z jejího textu.“⁴⁸

I výpověď z nájmu bytu by tak z hlediska srozumitelnosti a určitosti měla být „posuzována jako objektivní kategorie“⁴⁹, když tedy pro shledání, že výpověď není absolutně neplatná, nestačí souhlasné prohlášení účastníků o srozumění s obsahem výpovědi, pokud objektivně nebude z textu listiny srozumitelný třetím osobám projev vůle zahrnující veškeré zákonné náležitosti.

K tomu musí být vzneseny dvě připomínky:

1. Nový ObčZ v § 553 stanoví:

(1) O právní jednání nejde, nelze-li pro neurčitost nebo nesrozumitelnost zjistit jeho obsah ani výkladem.

(2) Byl-li projev vůle mezi stranami dodatečně vyjasněn, nepřihlíží se k jeho vadě a hledí se, jako by tu bylo právní jednání od počátku.

Důvodová zpráva k tomu podotýká, že:

„Striktní následek neexistence právního jednání je zmírněn podle vzoru někdejšího zákoníku mezinárodního obchodu (§ 31 odst. 2). Navrhuje se zavést právní fikci existence právního jednání *ex tunc*, vyjasní-li strany dodatečně jeho neurčitý nebo nesrozumitelný obsah.“

Lze tedy uzavřít, že nová právní úprava zřejmě přinese benevolentnější výklad ve prospěch platnosti právního úkonu, pokud při pochybnostech o určitosti právního úkonu (slovy nové

⁴⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 4913/2007

⁴⁹ rozsudky Nejvyššího soudu z 18. 12. 2002, sp. zn. 25 Cdo 1116/2001, a z 27. 3. 2002, sp. zn. 33 Cdo 512/2000, uveřejněné v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu pod čísly C 1627 a C 1108, a dále rozsudky z 13. 8. 2008, sp. zn. 26 Cdo 172 0/2008, a z 20. 1. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4836/2007, publikované na internetových stránkách www.nsoud.cz.

úpravy „právního jednání“) dojde třeba i v rámci soudního řízení k vyjasnění shody nad obsahem. Z praktického hlediska však nadále budou vznikat i takové případy, kdy pouze jedna ze stran má racionální zájem na vyjasnění skutečností rozhodných pro platnost právního úkonu.

Při řešení otázky spornosti „objektivního výkladu“ vlastního textu je třeba zmínit další nové ustanovení, které může měnit dosavadní „standarty právního myšlení“. § 574 nového ObčZ: „*Na právní jednání je třeba spíše hledět jako na platné než jako na neplatné.*“

2. připomínkou k srozumitelnosti a určitosti výpovědi jako objektivní kategorie je třeba vznést i při aplikaci stávající úpravy.

Z pohledu toho, v jehož zájmu je deklarování platnosti úkonu je třeba připomenout celou řadu rozhodnutí Nejvyššího soudu, v kterých při výkladu srozumitelnosti a určitosti vlastní výpovědi z nájmu bytu přihlíží k ostatním objektivním okolnostem (nad rámec textu listiny) jako je např. skutečnost, že nájemník nemá v domě jmenovce nebo neužívá žádný jiný byt. Nelze tedy učinit dogmatický závěr, že soudy vždy přihlížejí jen k textu listiny při výkladu určitosti a srozumitelnosti výpovědi z nájmu bytu jakkoliv je stanovena obligatorně pro tento právní úkon písemná forma.⁵⁰ Jelikož určitost je náležitost, která stíhá i jiné jednostranné právní úkony z oblasti soukromého práva, lze v této části práce uvedenou argumentaci, kdy je přihlíženo mimo rámec obligatorního písemného projevu k dalším skutečnostem, demonstrovat např. i u rozhodování Nejvyššího soudu v pracovních věcech.⁵¹ Míra požadavků určitosti výpovědi při konkretizaci skutku je závislá na „skutkové podstatě výpovědního důvodu“, jak je rozvedeno v části práce věnující se vlastním výpovědním důvodů. Lapidárně řečeno i určitost písemného právního úkonu závisí i na konkrétních okolnostech případu a subjektivním názoru soudu, když účastník řízení by neměl rezignovat na tvrzení a prokazování skutečností, které nejsou patrné z vlastního právního úkonu.

⁵⁰ Rozsudek NS sp.zn. 26 Cdo 1745/2004: „Jestliže mezi účastníky řízení není sporu o tom, že nájemce na adrese uvedené ve výpovědi z nájmu bytu obývá jediný byt a jen ohledně tohoto bytu je v nájemním vztahu k pronajímateli, pak skutečnost, že ve výpovědi z nájmu bytu došlo k záměně patra za podlaží, v němž se byt nachází, a že je v ní nesprávně uvedeno číslo bytu, nezpůsobuje neplatnost výpovědi.“

⁵¹ Rozsudek NS ze dne 12.5.2011, sp.zn. 26 Cdo 5156/2009: „Z obsahu písemného vyhotovení okamžitého zrušení pracovního poměru i vzhledem k celkovým okolnostem a kontextu událostí, za kterých byl zrušovací projev vůle žalované dne 27.12.2000 učiněn, je však nepochybné, že podstatou skutkového vymezení důvodu okamžitého zrušení pracovního poměru bylo nejen to, že žalobce „v určeném termínu (do 13.12.2000) nesplnil pracovní úkol uložený ředitelem pobočky žalované v H. K. spočívající v konkretizaci žalobcových tvrzení týkajících se údajného tunelování fondů pobočky a údajně vzniklé škody zaměstnavateli zaviněné projektantem“, nýbrž také vyjádření nesouhlasu a výhrad žalované vůči „diskusnímu vystoupení“ žalobce dne 7.12.2000 na poradě právníků v P., které bylo podle jejího názoru způsobilé, s ohledem na ostouzející (difamující) charakter výtek přednesených bez jakékoli konkretizace a důkazů, poškodit její oprávněné zájmy.“

Judikatura NS se prakticky vždy shoduje v obecném konstatování, že projev vůle pronajímatele ve výpovědi z nájmu bytu, je určitý a srozumitelný, pokud je výkladem objektivně pochopitelný. Je nutné, aby nejen konkrétní nájemník, ale typický účastník v postavení adresáta výpovědi z nájmu bytu vůli pronajímatele bez rozumných pochybností o jejím obsahu odpovídajícím způsobem vnímal.

Pronajímatel není povinen do výpovědi zahrnovat právní kvalifikaci výpovědního důvodu v případě, že je do ve výpovědi uveden odkaz na nesprávné ustanovení zákona, nemá tato skutečnost vliv na platnost výpovědi, když podstatné je, zda je výpovědní důvod popsán skutkově tak, že nelze pochybovat o jeho obsahu.⁵² Nejvyšší soud konzistentně setrvává na tom, že výpovědní důvod je třeba konkretizovat, ve výpovědi je třeba specifikovat dostatečně okolnosti, které zakládají vlastní výpovědní důvod.⁵³

Výpověď jako jednostranný právní úkon se musí dostat do sféry nájemce, v praxi se ustálil názor, že není nezbytně nutné, aby nájemce fyzicky výpověď převzal, nýbrž je dostačující, aby pronajímatel prokázal objektivní možnost nájemce vyzvednout si zásilku.⁵⁴ Časté jsou případy, kdy se nájemce odstěhuje na adresu neznámou pronajímateli i soudům. Pokud by nájemcem tedy neměl prokazatelně objektivní možnost převzít zásilku a nebylo by možné jej zastihnout, je v řízení o přivolení výpovědi nájmu bytu jediným řešením ustanovení opatrovníka nájemci soudem, který by za něj převzal i výpověď od pronajímatele. Obdobný postup platí a bude zřejmě platit nadále i v řízení o vyklizení bytu. V souvislosti s touto problematikou se začaly ve smlouvách objevovat ujednání o fikci doručení listin spojené současně s povinností každého účastníka oznámit změnu adresy. Uvedená ujednání však nelze považovat za absolutní řešení doručování ve všech případech, kdy nájemce nepřevzal doručovanou výpověď, resp. neměl např. možnost oznámit změnu adresy. S vysokou pravděpodobností by žádná formulace takovýchto smluvních ujednání neodůvodnila závěr soudu o doručení výpovědi, pokud by nájemce její nedoručení nezavinil (např. dlouhodobá hospitalizace adresáta v nemocnici), a takovouto skutečnost soudu prokázal.

⁵² Srov. rozsudek NS sp.zn. 26 Cdo 2014/2005: „Právní kvalifikace výpovědního důvodu není obligatorní náležitostí výpovědi pronajímatele z nájmu bytu a soud jí není vázán; rozhodující je, že ve výpovědi je její důvod obsahově nepochybně vymezen.“

⁵³ Rozsudek NS ze dne 26.5.2012, sp.zn. 26 Cdo 2039/2011.

⁵⁴ Rozsudek NS sp.zn. 26 Cdo 238/2008:

Doručení výpovědi nájemci bytu, jestliže si nevyzvedl zásilku

Jestliže nájemce bytu měl na základě oznámení pošty objektivně možnost vyzvednout si uloženou zásilku obsahující výpověď z nájmu bytu a seznámit se s jejím obsahem, pak hmotněprávní účinky výpovědi nastaly v okamžiku, kdy i přes oznámení o uložení zásilky této objektivní možnosti seznámit se s obsahem zásilky (s výpovědí z nájmu bytu) nevyužil.

Pronajímatel musí v případě plurality na straně nájemce adresovat výpověď všem nájemcům, když opomenutí některého ze společných nájemců předmětu nájmu má za následek neúčinnost výpovědi ke všem nájemcům, tedy i k tomu, který byl označeným adresátem výpovědi.⁵⁵ V souvislosti s touto problematikou je třeba odlišovat „adresování/odeslání úkonu“ na straně jedné a „doručení úkonu do sféry adresáta na straně druhé“.

Účastníkem nájemních vztahů k bytu je často obec, když je nutné připomenout, že k udělení výpovědi z nájmu bytu není dostačující samotné rozhodnutí starosty, který zastupuje obec navenek ve smyslu § 103 odst. 1 zák.č. 128/2000 Sb., obecního zřízení. Podle § 102 odst. 2 obecního zřízení je radě obce vyhrazeno rozhodovat o uzavírání nájemních smluv a smluv o výpůjčce; tuto působnost může rada obce svěřit příslušnému odboru obecního úřadu nebo příspěvkové organizaci obce zcela nebo zčásti. Podle § 102 odst. 3 obecního zřízení rada obce zabezpečuje rozhodování ostatních záležitostí patřících do samostatné působnosti obce, pokud nejsou vyhrazeny zastupitelstvu obce nebo pokud si je zastupitelstvo obce nevyhradilo. Rada obce nemůže svěřit starostovi ani obecnímu úřadu rozhodování v záležitostech podle odstavce 2 s výjimkou záležitostí uvedených v odstavci 2 písm. k) a m). Rozhodování o výpovědi z nájmu bytu na rozdíl od uzavírání nájemních smluv do výlučné pravomoci rady ani zastupitelstva obce výslovně svěřeno není. K této problematice je třeba připomenout, že vedle veškerých ostatních obcí podléhá zvláštní právní úpravě hlavní město Praha (zák.č. 121/2000 Sb., o hlavním městě Praze) a kraje (zák.č. 129/2000 Sb., o krajích). Pro platnost výpovědi je nutné rozhodnutí rady obce, pokud si rozhodování o této otázce nevyhradilo zastupitelstvo ve smyslu § 102 odst. 3 obecního zřízení, jakkoliv starosta, který obec zastupuje navenek, je oprávněn se na výpovědi podepisovat. Judikatura několikrát shledala, že neplatnost výpovědi z nájmu pro nesplnění podmínek stanovených při procesu vnitřního rozhodování shora uvedených veřejnoprávních korporací, má za následek absolutní neplatnost právního úkonu.⁵⁶

⁵⁷

I v případě výpovědi je možné zastoupení na základě plné moci udělené pronajímatelem nebo nájemcem zmocněnci. Je-li adresátem (zmocnitelem) udělena tzv. generelní plná moc

⁵⁵ Srov. např. rozsudek NS 28 Cdo 2700/2007.

⁵⁶ Rozsudek NS ze dne 29. září 2003, sp. zn. 21 Cdo 224/2002: „Absence rozhodnutí obecního zastupitelstva o udělení všeobecné plné moci zástupci zakládá absolutní neplatnost úkonu, kterým starosta jménem obce plnou moc udělil.“

⁵⁷ Rozsudek NS sp.zn. 26 Cdo 350/2007, ze dne 19.12.2007: „Neplatný je právní úkon (výpověď z nájmu bytu), který by učinil starosta městské části bez předchozího schválení v radě městské části - oprávnění rozhodnout o dání výpovědi z nájmu bytu je vyhrazeno radě městské části a teprve poté je starosta městské části oprávněn tento úkon projevovat navenek.“

zmocněnci, opravňuje dle názoru autora, i některých soudů, v zásadě zmocněnce i k přijetí výpovědi, jakkoliv zmocněnec (např. advokát) zastupoval zmocnitele původně v soudním sporu s věcí nesouvisející. Zástupci z titulu plné moci, ať advokáti nebo soukromé osoby, by měli při sepisu tzv. generelních plných mocí u nájemců bytů zvláště zvažovat, zda tímto krokem nemohou ohrozit zájmy zmocněnce do budoucna. Z druhé strany v některých případech může být rozsáhlejší vymezení plných mocí nebo dokonce generelní plná moc užitečné důsledky pro zmocněnce, když zástupce mající generelní plnou moc může aktivně lépe chránit zájmy klienta. Zástupce pronajímatele může dát nájemci samozřejmě i výpověď.⁵⁸

4.2. Výpověď bez přivolení soudu

Po účinnosti zák. č. 107/2006 Sb. může pronajímatel vypovědět nájem bez přivolení soudu z důvodů stanovených v § 711 odst. 2 ObčZ. Písemná výpověď musí být doručena nájemci, je-li nájemců více, každému z nich.

Výjimečný důvod výpovědi bez přivolení soudu, dle speciálního právního předpisu, je obsažen v § 7 zák. č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zák. o vyvlastnění), dle kterého právo nájmu bytu samotným vyvlastněním nezaniká, avšak pronajímatel má právo po vyvlastnění vypovědět nájem bytu i z důvodu, že další užívání bytu nájemcem brání účelu vyvlastnění. Uvedená zvláštní úprava stanoví, že právo nájemce na bytovou náhradu podle zvl. předpisu (§ 712 ObčZ) není dotčeno.

V případě prohlášení konkurzu na majetek pronajímatele je třeba reflektovat aktivní legitimaci insolvenčního správce ve smyslu § 256 insolvenčního zákona, když však i insolvenční správce je povinen dle uvedeného ust. se řídit úpravou výpovědních důvodů z nájmu bytu, jinými slovy insolvenční správce na rozdíl od jiných typů nájmu není oprávněn dát pro prohlášení konkurzu na vlastníka bytu bez dalšího výpověď nájemci. Nutno podotknout, že v současné době znamenají nájemní vztahy k bytům často spíše zhodnocení bytu nebo domu pro účely prodeje a příjem do konkurzní podstaty, než-li „právní vadu“ znamenající faktické omezení záměrů pro potenciálního kupce.

⁵⁸ Rozsudek NS ze dne 31.05.2002, sp.zn. 26 Cdo 420/2002:“ Písemná obecná (generální) plná moc udělená advokátovi pronajímatelem, opravňuje advokáta rovněž k tomu, aby jménem pronajímatele dal nájemci výpověď z nájmu bytu.“

Podle § 256 zák.č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona platí: „*Insolvenční správce je po prohlášení konkursu oprávněn vypovědět nájemní smlouvu nebo podnájemní smlouvu uzavřenou dlužníkem ve lhůtě stanovené zákonem nebo smlouvou, a to i v případě, že byla sjednána na dobu určitou; výpovědní lhůta však nesmí být delší než 3 měsíce. Ustanovení občanského zákoníku o tom, v kterých případech a za jakých podmínek může pronajímatel vypovědět nájem bytu, tím nejsou dotčena.*“

Výpověď z nájmu bytu bez přivolení soudu může pronajímatel dát, je-li naplněn aspoň jeden z pěti výpovědních důvodů uvedených v § 711 odst.2 ObčZ.

Na výpověď jsou vedle obecných náležitostí kladeny při současné právní úpravě tyto tři požadavky:

- a) důvod výpovědi,
- b) výpovědní lhůtu podle § 710 odst. 2 ObčZ,
- c) poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi soudu.

Novelou § 710 odst. 3 ObčZ provedenou zák.č. 132/2011 Sb. došlo k vyjmutí obligatorní náležitosti výpovědi, a to „závazku pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu“.

Jde-li o platnost výpovědí, na které doléhá dříve účinná úprava, je třeba respektovat názor Nejvyššího soudu, že i přístřeší je bytovou náhradou.⁵⁹

Existence, resp. trvání výpovědního důvodu, je významné ke dni doručení výpovědi s výjimkou výpovědních důvodů sankční povahy.⁶⁰

Objevují se názory, že i výpovědní důvod sankční povahy se promlčují, protože Nejvyšší soud dopěl k závěru, že právo na odstoupení se promlčuje v obecné promlčecí lhůtě. V praxi se uvedené situace příliš často neobjevují, když při případném prodlení se započítává, neurčí-li nájemce jinak platba na dříve splatné nájemné. Pokud je nájemce v prodlení s placením více jak tři roky, zpravidla bude při dání výpovědi prostor pro výpověď z důvodu, od kterého neuplynula promlčecí lhůta. Stejně tak při porušování jiných povinností z nájmu, se obvykle závadné jednání nájemce opakuje tak, že pronajímatel má motivaci přistoupit k výpovědi.

⁵⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu, sp.zn. 26 Cdo 652/2012 ze dne 20.9.2012

⁶⁰ Rozsudky Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 28/2009 a sp.zn. 26 Cdo 4145/2009,

S názorem, že se výpovědní důvody sankční povahy promlčují, lze však souhlasit. Při vymezení rozsahu výpovědního důvodu je třeba brát na tuto skutečnost zřetel ke dni, kdy lze předpokládat doručení výpovědi nájemci.

Před novelou provedenou zákonem č. 132/2011 Sb. bylo povinnou náležitostí výpovědi tohoto typu „uvedení závazku pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu, pokud nájemci podle tohoto zákona přísluší bytová náhrad“. Uvedená novela tuto náležitost odstranila včetně výjimek pro rodiny s nezletilými dětmi.⁶¹ Na právní vztahy vzniklé před účinností novely doléhá nepravá retroaktita, jinými slovy nároky vzniklé u těchto právních vztahů po účinnosti novely se řídí podle tohoto zákona. Nárok na přístřeší vzniká až po účincích výpovědi, resp. okamžikem výzvy pronajímatele k vyklizení s konkrétní nabídkou přístřeší, nikoliv vznikem nájmu.⁶²

Pokud výpověď nebude obsahovat jednu z uvedených tří náležitostí, je stíhána neplatností absolutní. Splnění požadavku důvodu výpovědi není splněn odkazem na zákonné ust., když však naopak uvedení nesprávného zákonného ust. by nemělo být zásadní vadou výpovědi. Výpovědní důvod musí být popsán skutkově, nicméně podrobnost skutkových tvrzení se liší v závislosti na specifikách jednotlivých výpovědních důvodů (blíže u jednotlivých důvodů).

V souvislosti s těmito výpovědními důvody mají hmotněprávní ustanovení i významné procesněprávní důsledky. Nájemce má v šedesátidenní lhůtě, která je považována za prekluzivní, od doručení výpovědi podat žalobu na určení její neplatnosti, když s ohledem

⁶¹ § 712 odst 5 ObčZ po účinnosti zák.č. 132/2011 Sb. po účinnosti zák.č. 132/2011 Sb.:

„Skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele podle § 711, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. Přístřeším se rozumí dočasné ubytování do doby, než si nájemce opatří ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby, nejdéle však na dobu 6 měsíců.“

§ 712 odst 5 ObčZ před účinností zák.č. 132/2011 Sb.: „Skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele podle § 711 odst. 2 písm. a), b), c) a d), stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. Jde-li o rodinu s nezletilými dětmi a skončil-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele podle § 711 odst. 1 písm. c) a d), může soud na návrh nájemce, jsou-li proto důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní ubytování, popřípadě na náhradní byt; v těchto případech může být bytová náhrada poskytnuta i mimo obec, v níž je vyklizovaný byt. Přístřeším se rozumí provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby.“

⁶² Článek II zák. č. 132/2011 Sb. zní:

Čl. II

Přechodná ustanovení

1. Ustanoveními **občanského zákoníku**, ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, se řídí i právní vztahy vzniklé podle **občanského zákoníku** a zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje **občanský zákoník**, přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona. Vznik těchto právních vztahů a nároky z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.

na úpravu § 711 odst. 3 ObčZ, nedoléhá na nájemce v tomto případě povinnost prokazovat naléhavý zájem ve smyslu § 80 písm. c) o.s.ř..

Rozhodovací praxe Nejvyššího soudu dovodila, že po marném uplynutí šedesátidenní lhůty nelze v řízení o vyklizení bytu úspěšně namítat neplatnost výpovědi z nájmu bytu.⁶³ Uvedený výkladový trend lze demonstrovat např. i na odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 10.6.2009, sp.zn. 26 Cdo 2813/2007, kde je ospravedlňován názor spočívající „v omezení práva nájemce domáhat se neplatnosti výpovědi po uplynutí zákonné šedesátidenní lhůty s ohledem k povaze výpovědního důvodu, k účelu, sledovanému novelizací právní úpravy, a v neposlední řadě i v zájmu právní jistoty v nájemních vztazích.“

V odborné literatuře se však objevuje závěr, že při neplatnosti výpovědi z obecných důvodů (nikoliv neexistenci vlastního výpovědního důvodu) se šedesátidenní lhůta k podání žaloby nepoužije, protože tzv. absolutní neplatnost lze podle právní úpravy uplatnit bez ohledu na čas a soud k němu přihlíží z úřední povinnosti.⁶⁴ Pokud tento názor nalezne odezvu i v soudní praxi, bude zřejmě muset nájemce žalující neplatnost výpovědi z jiných důvodů, než-li neexistence výpovědního důvodu prokazovat naléhavý právní zájem. V žádném v rozhodnutích NS citovaném v této práci nebyl výslovně uveden názor o možnosti podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi „z jakýchkoliv důvodů“ po uplynutí šedesátidenní lhůty.

V rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 13. 8. 2008, sp. zn. 26 Cdo 778/2008 byly učiněny tyto závěry:

“Šedesátidenní lhůta dle § 711 odst. 5 ObčZ (pozn. autora dle současné úpravy § 711 odst. 4ObčZ) je lhůta hmotněprávní prekluzivní.

Tato lhůta začne běžet i v případě, kdy nájemci doručený písemný projev vůle pronajímatele směřující k ukončení nájmu bytu výpovědí obsahuje v rozporu s § 711 odst. 3 ObčZ poučení o možnosti podat u soudu do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi.

K neplatnosti výpovědi z nájmu bytu nelze přihlížet až v řízení o vyklizení bytu vedeném k žalobě pronajímatele v případech, kdy nájemce, ač povinnen, byt nevyklidil.”

⁶³ Rozsudek ze dne 10. 6. 2009, sp. zn. 26 Cdo 2813/2007: „Námítka neplatnosti výpovědi pronajímatele z nájmu bytu pro neexistenci výpovědního důvodu. Po marném uplynutí zákonné šedesátidenní lhůty nemůže nájemce v řízení o vyklizení bytu úspěšně uplatnit námítku neplatnosti výpovědi pronajímatele z nájmu bytu pro neexistenci uplatněného výpovědního důvodu.“

⁶⁴ Srov. Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2009, s. 2120.

Se shora uvedeným názorem Nejvyššího soudu bylo polemizováno v odborné literatuře. Např. Aleš Palkovský poukazuje na některá rozhodnutí nižších soudů, které citované rozhodnutí „v konkrétním případě“ odmítly s ohledem „na principy spravedlnosti“.⁶⁵

Jiní autoři poukazují na nutnost maximálně restriktivního výkladu § 711 odst. 4(5) ObčZ, když z § 711 odst. 4 lze dovodit při nepodání žaloby na určení neplatnosti výpovědi v šedesátidenní lhůtě pouze ten následek, že nájemce je povinen byt vyklidit. Např. Lukáš Michna v roce 2009 k tomu doplňuje, že nedochází k prekluzi práva podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi, avšak nájemce je pouze povinen prokázat po uplynutí této lhůty naléhavý právní zájem.⁶⁶

Lze tedy doplnit, že s citovaným rozhodnutím Nejvyššího soudu o tom, že šedesátidenní lhůta je prekluzivní, se neztotožňují někteří soudci nižších soudů.

I dle názoru autora je argument o možnosti podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi z důvodu naléhavého právního zájmu po uplynutí šedesáti denní lhůty přesvědčivý minimálně z hlediska gramatického výkladu stávajícího § 711 odst. 4 ObčZ. Podle názoru autora speciální hmotněprávní ust. by nemělo vylučovat procesní právo žaloby na určení. Jinými slovy jediným důsledkem uplynutí šedesátidenní lhůty by měla být „prekluze práva nájemce neprokazovat naléhavý zájem“ a „vznik hmotněprávní povinnosti byt vyklidit.“ Generalizace závěrů ve shora citovaných rozhodnutích Nejvyššího soudu by dle názoru autora byla namísto, pokud by hmotněprávní předpis toto procesní právo žaloby na určení neplatnosti z důvodu naléhavého právního zájmu vyloučil výslovně. Existují však názory, že žaloba na určení z důvodu naléhavého zájmu je prakticky neuplatnitelná v případě určení „neplatnosti výpovědi.“⁶⁷ Je však třeba respektovat rozhodovací praxi Nejvyššího soudu, který nadále

⁶⁵ Aleš Palkovský: Ke lhůtě uvedené v § 711 odst. 5 ObčZ a důsledkům jejího marného uplynutí pro hodnocení výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu, [Právní rozhledy 5/2010, s. 173].

⁶⁶ Lukáš Michna: “Žaloba na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, dané bez přivolení soudu, podle § 711 odst. 5 ObčZ, [Právní rozhledy 6/2009, s. 215]“Ustanovení § 711 odst. 5 ObčZ je třeba považovat za ustanovení, které představuje zásadní zásah do ústavně garantovaných práv nájemce bytu. Proto, v souladu s výše citovaným čl. 4 odst. 4 Listiny, je třeba toto omezení vykládat restriktivním způsobem a vzít si z něj pouze to, co z něj lze skutečně vyčíst, což v daném případě je, že pokud nájemce podá žalobu na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu do 60 dnů po jejím doručení, není povinen se až do pravomocného rozhodnutí o žalobě z bytu vystěhovat. Nic víc z citovaného ustanovení nevyplývá (zejména ne některými soudy dovozovaná prekluzivní povaha tam stanovené lhůty, pokud jde o možnost podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi), a jakékoli rozšiřování důsledků nedodržení této lhůty je proto nepřijatelné. “V případě, že se nájemce domáhá určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu po uplynutí 60denní lhůty po doručení výpovědi, je povinen prokázat naléhavý právní zájem na určení neplatnosti výpovědi.”

⁶⁷ Lukáš Michna: Žaloba na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, dané bez přivolení soudu, podle § 711 odst. 5 ObčZ, [Právní rozhledy 6/2009, s. 215].

„Jak již bylo výše uvedeno, zastánci opačného názoru by mohli mít částečně pravdu, ovšem pouze tehdy, pokud bychom připustili naprosto striktní výklad § 80 písm. c) OSŘ, který hovoří o možnosti domáhat se určení „~~416~~

setrvává spíše na bezpodmínečné nutnosti podat žalobu na určení v šedesátidenní lhůtě. Např. i v rozsudku ze dne 22.11.2011, sp.zn. 26 Cdo 2955/2010, se soud odmítl zabývat dovolacími důvody (neplatnost pro neschválení radou obce) z důvodu uplynutí prekluzivní šedesátidenní lhůty.⁶⁸

Neúspěšná strana hradí v řízeních o určení neplatnosti nájemného nebo vyklizení nemovitosti v zásadě podstatně nižší náhradu nákladů řízení,⁶⁹ než-li v případě žalob na plnění (např. dlužného nájemného) i přes poslední významné novelizace vyhl. č. 484/2000 Sb. ve znění 64/2012 Sb. účinné od 1.3.2012. Uvedený fakt vede a bude dále některé účastníky motivovat k podávání zjevně neúspěšných odvolání. Z druhé strany je třeba přisvědčit snaze o reflexi sociálních aspektů, které jsou v těchto typů sporů častější.

Dle předchozí právní úpravy přicházelo v případě výpovědních důvodů ve smyslu § 711 odst. 1 ObčZ při dání výpovědi vedle přístřeší i náhradní ubytování, popřípadě náhradní byt. Již z novely ust. § 711 odst. 3 provedené zák.č. 132/2011 Sb. je patrné, že nájemci v těchto případech bezvýjimečně náležejí jen zajištění přístřeší. Nájemce je tak povinen byt vyklidit do 15 dnů od zajištění přístřeší. Pokud však nájemce podá ve lhůtě šedesáti dnů od doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, není povinen byt vyklidit do doby, než bude pravomocně skončeno řízení.

Žaloba na vyklizení podaná pronajímatelem nebude zamítnuta v případech, kdy nájemce podal žalobu na určení neplatnosti opožděně, jinými slovy dle názoru autora nemusí pronajímatel vyčkávat pravomocného zamítnutí žaloby při zjevném nedodržení lhůty k podání žaloby. Naopak v případě dodržení lhůty a zjevně obstrukčních tvrzení v žalobním návrhu na

tu [právní vztah](#) nebo právo je či není“ , což (dle mého názoru) žaloba na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, jakož i ostatně jakákoli jiná žaloba na určení neplatnosti nějakého právního úkonu, nespĺňuje. Za této situace by pak bylo možno citované ustanovení chápat jako rozšiřující možnost nájemce podat v 60denní lhůtě po doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, k jejímuž podání by podle obecných ustanovení občanského soudního řádu nebyl oprávněn.”

⁶⁸Rozsudek ze dne 22.11.2011, sp.zn. 26 Cdo 2955/2010: „Napadené rozhodnutí je založeno na právním názoru, že žaloba na neplatnost Výpovědi byla podána po uplynutí 60-ti denní zákonné lhůty, a proto bylo nutno ji zamítnout. Právní názor, že šedesátidenní lhůta podle § 711 odst. 5 obč. zák. je lhůtou hmotně právní (obsaženou v hmotně právním předpisu) prekluzivní, odpovídá ustálené judikatuře dovolacího soudu (srov. rozsudky Nejvyššího soudu z 17. 8. 2008, sp.zn. 26 Cdo 778/2008, z 10. 6. 2009, sp.zn. 26 Cdo 2813/2007, a z 28. 4. 2011, sp.zn. 26 Cdo 2693/2009, a usnesení z 20. 10. 2009, sp.zn. 26 Cdo 3770/2008). Protože k zamítnutí takovéto žaloby postačuje již sama skutečnost, že byla podána opožděně, považuje dovolací soud za nadbytečné zabývat se dovolacími námitkami zpochybňujícími platnost výpovědi.“

⁶⁹ soudní poplatek ve výši 2.000,--Kč dle položky 4 bod 1. písm. c) přílohy k zák.č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích a v případě zastoupení nájemce advokátem náhradu nákladů řízení za právní zastoupení ve výši 10.000,--Kč +DPH dle § 8 vyhl.č. 484/2000 Sb. a 300,--Kč + DPH režijního paušálu za každý úkon.

určení neplatnosti výpovědi je žaloba na vyklizení předčasná a vystavovala by pronajímatele riziku zamítnutí žaloby na vyklizení, pokud by v tomto řízení rozhodl soud dříve než-li by bylo pravomocně skončeno řízení o určení neplatnosti výpovědi. Soud rozhoduje podle stavu ke dni vyhlášení rozsudku.

Pokud však nájemce povinnost byt dle platné výpovědi ihned po zajištění přístřeší nesplní, může pronajímatel podat žalobu na vyklizení, kdy je vykonatelnost rozsudku na vyklizení bytu ve všech případech vázána na „minimální procesní lhůtu“ patnácti dnů od právní moci rozsudku ve smyslu § 160 o.s.ř.. Lhůtu je dle doslovné dikce zákona možné prodloužit s ohledem na konkrétní okolnosti případu, zejména když strana žalovaného nájemce aktivně namítá prokazatelné skutečnosti významné pro její prodloužení. Navíc i zajištění přístřeší je podmíněno dle dosavadní praxe vyklizením dle exekučního titulu.⁷⁰

Pokud nájemce nepodá žalobu na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu v prekluzivní šedesátidenní lhůtě, dosavadní judikatura se přiklání k závěru, že zaniká, tj. nejedná se o promlčecí lhůtu a není tak nutné, aby žalovaný vznášel námitku promlčení.

Aktivní legitimace je tak přiznána nájemci, resp. osobám, na které by právo k nájmu ke dni podání žaloby nebo v průběhu řízení přešlo. Nájemce má žalovat pronajímatele u soudu, který není místně příslušný podle místa bydliště nájemce (obecná příslušnost), ale dle polohy nemovitosti ve smyslu § 88 písm.g) o.s.ř., tedy místa, kde se nachází předmětný byt.⁷¹

V rámci novely zák.č. 107/2006 Sb. nedošlo k novelizaci § 120 odst. 2 o.s.ř., který ukládá soudu provádět i jiné důkazy potřebné ke zjištění skutkového stavu, než byly účastníky navrhovány v případě žaloby o přivolení výpovědi soudem. Na řízení zahájené dle žaloby na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu ani v řízení o vyklizení bytu se však § 120 odst.2 o.s.ř. nepoužije.

Výpověď může být absolutně neplatná pro nenaplnění (neexistenci) výpovědních důvodů nebo z jiných důvodů stanovených v obecné úpravě ObčZ.

⁷⁰ Usnesení Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 20 Cdo 2666/2006, ze dne 28.3.2007: „V usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí vyklizením se zajištěním bytové náhrady (nebo přístřeší) podle § 343 o.s.ř. je třeba přesně označit nejen byt nebo místnost, které budou vyklizeny, ale i bytovou náhradu nebo přístřeší, do nichž bude povinný přestěhován.“

⁷¹ Rozsudek NS sp.zn. 26 Cdo 5053/2007: „K řízení o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu je ve smyslu § 88 písm. g) OSŘ výlučně místně příslušný soud, v jehož obvodu se byt nachází.“ 48

Předchozí právní úprava, která vyžadovala podání žaloby o přivolení výpovědi z nájmu bytu umožňovala pronajímateli, aby v tomto řízení současně navrhoval v petitu uložení povinnosti byt vyklidit po zajištění bytové náhrady, resp. přístřeší. V tomto směru jsou zavedeny nově dvě nalézací řízení, když nyní musí pronajímatel žalobu na vyklizení podat samostatně.

Pokud soud tedy shledal, že výpovědní důvod je sice dán, byla zde dána možnost žalobu zamítnout pro to, že výkon tohoto práva je v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 ObčZ. V roce 2009 byl v odborné literatuře prezentován názor, že dle nové úpravy nájemce nemá možnost namítat rozpor s dobrými mravy ve vztahu k výpovědi, nicméně až v řízení zahájeném na základě žaloby na vyklizení se nájemce může úspěšně dovolat zamítnutí žaloby pro rozpor s dobrými mravy ve smyslu § 3 ObčZ. Nájemce se tak ocitne v postavení, kdy byt bude právně užívat bez právního důvodu, nicméně vyklizení bude bránit skutečnost, kterou soud pojal za významnou pro rozpor výkonu práva na vyklizení s dobrými mravy. Do doby než by skutečnost zakládající rozpor výkonu práva na vyklizení trvala, měl by se zřejmě aplikovat § 712 a) ObčZ na práva a povinnosti mezi pronajímatelem a osobou. Po odpadnutí překážky by měl být pronajímatel úspěšný.⁷²

Tento názor je třeba upřesnit, **protože např. v rozhodnutí NS ze dne 8.6.2011**, sp.zn. 26 Cdo 2150/2010⁷³ bylo odůvodněno, **že již v řízení o určení neplatnosti výpovědi posuzuje soud otázku rozporu výpovědi s dobrými mravy.**

Nájemce by měl již v případě žaloby na určení neplatnosti výpovědi argumentovat rozporem výpovědi s dobrými mravy ve smyslu § 3 ObčZ, když dle praxe NS může být i s touto námitkou v řízení u určení neplatnosti výpovědi úspěšný.

Nejvyšší soud současně často konstatuje, že rozpor výpovědi s dobrými mravy se posuzuje podle skutečností nastalých v době, kdy byla učiněna. V dosavadních názorech není dáována přílišná naděje nájemcům pro možnost výkladu, že sama výpověď by nebyla v době doručení v rozporu s dobrými mravy dle § 3 ObčZ, avšak výkon práva na vyklizení uskutečněný následnou žalobou (jako procesní úkon podle o.s.ř., tedy jiného předpisu) by byl v důsledku skutečností nastalých po výpovědi nemravný.

⁷² Srov. Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2009, s. 2121.

⁷³ rozsudek NS ze dne 8.6.2011, sp.zn. 26 Cdo 2150/2010: Podle právní úpravy účinné od 31. 3. 2006 posuzuje soud otázku rozporu výpovědi pronajímatele z nájmu bytu s dobrými mravy v rámci úvahy o neplatnosti výpovědi. Při posuzování otázky neplatnosti výpovědi z nájmu bytu pro rozpor s dobrými mravy jsou právně významné pouze skutečnosti, které byly objektivně dány v době, kdy pronajímatel uvedený právní úkon (výpověď z nájmu bytu) doručil nájemci okolnosti nastalé po tomto okamžiku nelze při tomto právním posouzení zohledňovat.

4.3. Výpověď s přivolením soudu

I výpověď ve smyslu § 711 a) ObčZ musí být písemná a doručena nájemci. Povinně v ní musí být uveden výpovědní důvod a výpovědní lhůta. Soud v rozhodnutí, v kterém vyhoví žalobnímu návrhu o přivolení výpovědi z nájmu dle novelizovaného ust. současně určí výpovědní lhůtu a „rozhodne o vyklizení bytu“.⁷⁴

Určení výpovědní lhůty soudem tak jednoznačně vylučuje úvahy o výkladu, že výpovědní lhůta mohla skončit dříve než-li bylo pravomocně přivolení k výpovědi z nájmu bytu.⁷⁵

Důvodová zpráva k novele provedené zák.č. 132/2011 Sb. poukazuje na to, že od března 2006 platná právní úprava předpokládala dvoufázovost soudních řízení, která časově komplikovala docílení vyklizení bytu u důvodně podávaných žalob pronajímateli. Vedle výroku rozsudku soudu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu tak současně má být v jednom rozsudku výrok zakládající exekuční titul vyklizení, pokud k výpovědi došlo za doby účinnosti zák.č. 132/2011 Sb..

Uvedená změna v tomto ustanovení je návratem k úpravě ObčZ ve znění novely provedené zák.č. 509/1991 Sb.⁷⁶

Pokud soud ve výroku rozsudku při stanovení lhůty o vyklizení bytu současně nezmíní bytovou náhradu, bude i tak o bytové náhradě rozhodnuto, a to implicitně tak, že žádná nájemci nenáleží. Jinými slovy exekutor by v souladu se zákonem mohl realizovat exekuci na vyklizení. V takových případech bude na žalovaném nájemci, aby včas využil opravných prostředků v nalézacím řízení do výroku o povinnosti byt vyklidit. Judikatura v tomto směru již jasně stanovila, že není-li vázáno vyklizení na bytovou náhradu, nemůže odvolací soud dovozovat, že odvolání směřuje do neexistujícího výroku.⁷⁷

⁷⁴ § 711 a odst. 2 ObčZ: „Písemná výpověď pronajímatele musí být doručena nájemci. V písemné výpovědi pronajímatele musí být uveden důvod výpovědi a výpovědní lhůta (§ 710 odst. 2). Jestliže soud přivolí k výpovědi z nájmu bytu, určí současně délku výpovědní lhůty a rozhodne o povinnosti byt vyklidit. Výpovědní lhůta počne běžet až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozhodnutí soudu.“

⁷⁵ Igor Pařízek: K běhu výpovědní lhůty v případě, kdy soud přivolí k výpovědi z nájmu bytu, [Právní rozhledy 19/2007, s. 713].

⁷⁶ § 711 odst. ObčZ ve znění zák.č 509/1991 Sb.: „Jestliže soud přivolí k výpovědi z nájmu bytu, určí současně, ke kterému datu nájemní poměr skončí; přitom přihlédne k výpovědní lhůtě (§ 710). Výpovědní lhůta počne běžet až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku. Soud současně též rozhodne, že nájemce je povinen byt vyklidit nejpozději do 15 dnů po uplynutí výpovědní lhůty. Má-li nájemce právo na náhradní byt (náhradní ubytování), rozhodne soud, že nájemce je povinen vyklidit byt do 15 dnů po zajištění náhradního bytu, a stačí-li poskytnutí náhradního ubytování, do 15 dnů po zajištění náhradního ubytování.“

⁷⁷ Srov. obdobně rozsudek NS ze dne 28.8.1997, sp.zn. 3 Cdon 102/1996

Je-li výpověď z nájmu bytu součástí žaloby a byt je označen v jiné části podání, neznamená to dle názoru Nejvyššího soudu neplatnost výpovědi.⁷⁸ V dalších rozhodnutích však Nejvyšší soud zdůraznil, že je při rozdělení výpovědi do více částí žaloby důležité, aby byl z takto formulované výpovědi patrný kontext výpovědi.

V případě výpovědních důvodů taxativně stanovených v § 711a odst.1 ObčZ je nutné, aby vedle jednostranného hmotněprávnímu úkonu (výpovědi) bylo rozhodnuto soudem o přivolení výpovědi z nájmu bytu.

Jelikož je podle § 154 odst. 1 o.s.ř. rozhodující stav v době vyhlášení rozsudku, je možné např. výpověď inkorporovat do žaloby o přivolení výpovědi z nájmu bytu, když výpověď je doručena nájemci spolu s žalobou soudem.⁷⁹ V tomto případě je však třeba odlišovat zejména účinky doručování podle hmotněprávních a procesních předpisů.

Pokud je výpověď obsažena v žalobě, nesmí vznikat rozpor v datu podání a výpovědi, soudy však dovodily, že se jedná o odstranitelnou procesní vadu podání, kdy je povinností soud vyzvat žalobce ve smyslu § 43 o.s.ř., aby žaloba byla v souladu s § 42 odst. 4 o.s.ř.⁸⁰

Pronajímatel má v zásadě možnost i v průběhu řízení o přivolení výpovědi z nájmu bytu dát žalovanému nájemci další výpověď. Ze strany žalobce je pak možné změnit žalobu a současně musí být dány podmínky pro to, aby soud postupem podle § 95 o.s.ř. připustil změnu žalobního návrhu. Soud bude mít v takovém případě možnost vyloučit věc k samostatnému řízení postupem podle § 112 o.s.ř.⁸¹ Shora popsaný postup žalobce pronajímatele o doplnění

⁷⁸ Srov. rozsudek NS ze dne 12.01.1999, sp.zn. 30 Cdo 868/98

⁷⁹ Rozsudek NS ze dne 20. prosince 2001, sp. zn. 26 Cdo 604/2001: „Je-li výpověď pronajímatele z nájmu bytu pojata do textu žaloby na přivolení soudu k této výpovědi, není vyloučeno, aby její formulace byla rozčleněna do více částí žaloby (nikoli žalobního návrhu); je však nezbytné, aby kontext jednotlivých dílčích částí takové výpovědi byl ze žaloby zřetelně patrný.“

⁸⁰ rozsudek NS ze dne 8. ledna 2001, sp. zn. 26 Cdo 3011/2000: „Domáhá-li se žalobce (pronajímatel) přivolení k výpovědi z nájmu bytu, kterou učiní součástí žaloby, opatřené určitým datem (§ 42 odst. 4 OSŘ), a uvede-li zároveň v žalobním návrhu datum výpovědi, které se od data sepsání žaloby odlišuje, je takováto žaloba nesprávným podáním, ve vztahu k němuž musí soud provést úkony směřující k odstranění této nesprávnosti (§ 43 OSŘ); neučiní-li tak, je řízení zatíženo vadou podle § 241 odst. 3 písm. b) OSŘ ve znění před novelou č. 30/2000 Sb.“

⁸¹ § 95 o.s.ř.:

(1) Žalobce (navrhovatel) může za řízení se souhlasem soudu měnit návrh na zahájení řízení. Změněný návrh je třeba ostatním účastníkům doručit do vlastních rukou, pokud nebyli přítomni jednání, při němž ke změně došlo.

výpovědi však není možný v odvolacím řízení. Ke shora uvedené možnosti pronajímatele se přiklonila i judikatura Nejvyššího soudu.⁸²

Na druhou stranu je třeba pronajímatele upozornit na možnost soudu nepřipustit doplnění, resp. změnu žalobního návrhu z důvodu, že by výsledky dosavadního řízení nemohly být podkladem pro řízení o změně návrhu. Zvláště v případech, kdy se bude jednat o typově jiné výpovědní důvody, bude mít soud možnost změnu návrhu nepřipustit. Pronajímatel se současně bude muset vypořádat s tím, aby i nová výpověď byla doručena nájemci, když zpravidla nebude překážka pro doručení výpovědi nájemci „krátkou cestou“ prostřednictvím soudu přímo v jednacím síni, bude-li na jednání přítomen nájemce nebo jeho zástupce.

Aktivně legitimován k podání žaloby je v případě plurality na straně vlastníka bytu v zásadě kterýkoliv pronajímatel.⁸³ Jde-li o posouzení vlastní výpovědi, podle § 139 odst. 1 ObčZ jsou z právních úkonů týkající se společné věci oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně (viz. výše).

Pasivně legitimován je nájemce, resp. všichni nájemci.

Jde-li o manžele jakožto nájemce na straně žalovaných, jsou nerozlučnými společníky ve smyslu § 91 odst. 2 o.s.ř., když žalobce musí v žalobním návrhu zahrnout oba manžele. Jedná se tedy o nedílné právo, které je možné zrušit pouze ve vztahu k oběma manželům.⁸⁴ Žaloba pouze na jednoho manžela za trvání společného nájmu bytu má být soudem zamítnuta.⁸⁵

(2) Soud nepřipustí změnu návrhu, jestliže by výsledky dosavadního řízení nemohly být podkladem pro řízení o změněném návrhu. V takovém případě pokračuje soud v řízení o původním návrhu po právní moci usnesení.

§ 112 o.s.ř.:

(1) V zájmu hospodárnosti řízení může soud spojit ke společnému řízení věci, které byly u něho zahájeny a skutkově spolu souvisí nebo se týkají těchž účastníků.

(2) Jsou-li v návrhu na zahájení řízení uvedeny věci, které se ke spojení nehodí, nebo odpadnou-li důvody, pro které byly věci soudem spojeny, může soud některou věc vyloučit k samostatnému řízení.

⁸² Rozsudek NS ze dne 18.12.2001, sp.zn. 26 Cdo 2357/99: Výpověď z nájmu bytu může být dána i (až) v průběhu řízení o přivolení výpovědi, a to za podmínky, že žalobce (pronajímatel) současně změní žalobu a soud tuto změnu připustí, takovýto postup nepřichází v řízení odvolacím.

⁸⁴ Srov. např. rozsudek NS ze dne 26.06.1997, sp.zn. 2 Cdon 37/97: „Právo společného nájmu bytu manželi je zvláštním případem společného nájmu bytu, jehož podstata spočívá v tom, že svědčí oběma manželům společně a nerozdílně. V hmotněprávní oblasti se tato nedílnost projevuje tím, že výpověď musí dána oběma manželům a oběma musí být také doručena. Existenci výpovědního důvodu je třeba posuzovat k okamžiku doručení výpovědi druhému z manželů.“

⁸⁵ Srov. rozsudek sp.zn. 26 Cdo 1704/2008: „Neúčastní-li se řízení o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu oba manželé jako společní nájemci bytu, nemůže být žalobě vyhověno pro nedostatek věcné legitimace.“ 52

Je tak třeba zřejmě bezvýjmečně společné a nerozdílné společenství více nájemců ve smyslu § 700 a násl. ObčZ respektovat při doručování výpovědi i označení žaloby o přivolení k výpovědi z nájmu bytu.

Např. v odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu sp.zn. 28 Cdo 2700/2007 týkajícího se problematiky společného nájmu je mj. zmíněno, že „*pokud je na dotčené straně smlouvy více osob, je nezbytné, aby výpověď jako jednostranný právní úkon byla adresována a doručena každému z nich (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 5. 2001, sp. zn. 22 Cdo 3005/99, publikovaný v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, svazek č. 6, ročník 2001, pod C 497 – byť řešící otázku platnosti odstoupení od kupní smlouvy).*“.

4.4. Vliv změny subjektů a vzniku společného nájmu na výpověď

V případě, že dojde mezi okamžikem odesláním výpovědi a doručením výpovědi ke změně pronajímatele, tedy vlastnictví předmětu nájmu, nemá tato skutečnost vliv na její účinky.⁸⁶

Vstup nabyvatele vlastnického práva k předmětu nájmu do právního postavení pronajímatele upravuje § 680 odst. 2 ObčZ.. Jedná se o právní nástupnictví, která znamená přechod práv a povinností mezi předchozím pronajímatelem na nového bez dalšího ex lege.

Právní nástupce vlastníka je oprávněn k výpovědi z nájmu bytu z důvodů, které nastaly před vznikem vlastnického práva.⁸⁷

Pokud nájemce bude podávat v případě výpovědi ve smyslu § 711 odst. 1 ObčZ žalobu na určení neplatnosti výpovědi v době, kdy se po sepsání výpovědi a odeslání výpovědi vlastníkem stala jiná osoba nebo přibyla jako podílový spoluvlastník nová osoba, musí žalovat stávajícího vlastníka v případě plurality na straně nájemce všechny vlastníky.

V rozsudku NS ze dne 19.4.2009, sp.zn. 26 Cdo 4216/2009, bylo dovozeno, že žaloba na určení neplatnosti nemůže být podána na pronajímatele, který již není vlastníkem.⁸⁸

⁸⁶ Rozhodnutí NS sp.zn. 26 Cdo 756/2006: Došlo-li po podání žaloby na přivolení k výpovědi z nájmu bytu ke změně v osobě vlastníka bytu, vstupuje nabyvatel do nájemního vztahu k bytu, byť ke změně došlo dříve, než byla žalovanému (nájemci) doručena žaloba obsahující výpověď z nájmu.

⁸⁷ rozsudky z 19. 10. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1464/2005, z 30. 8. 2006, sp. zn. 26 Cdo 906/2005, a usnesení z 12. 4. 2007, sp.zn. 26 Cdo 756/2006). V uvedených rozhodnutích Nejvyšší soud rovněž dovodil, že dojde-li ke změně vlastnictví domu, v němž je pronajatý byt, je nový vlastník oprávněn dát nájemci výpověď z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. c), d), g) a h) občanského zákoníku ve znění před novelou č. 107/2006 Sb. (dále jen „obč.zák. před novelou“) zásadně ze stejných důvodů jako vlastník původní.

⁸⁸Rozsudek NS ze dne 19.4.2009 26 Cdo 4216/2009: „Pokud dovolatelka s odkazem na ustanovení § 94 odst. 3 o.s.ř. dovozuje, jak měl (podle jejího názoru) postupovat soud prvního stupně a soud odvolací (resp. i soud dovolací), je třeba poukázat na to, že uvedené ustanovení vymezující účastenství v soudním řízení, se uplatňuje pouze v těch, jež jsou zde vyjmenovány, a nevztahuje se na sporné řízení, jakým je i řízení v souzené věci ... 53

V literatuře bývá někdy odkazováno na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 2 Cdon 1671/97 týkajícího se přechodu práva k nájmu bytu v důsledku smrti nájemce v průběhu soudního řízení na osoby uvedené v § 706 odst.1 ObčZ., když tyto osoby nevstupují do práv a povinností spojených s výpovědí z nájmu bytu. K tomu je však třeba podotknout, že v Nejvyšší soud např. v rozhodnutí sp.zn. 26 Cdo 113/2004 výslovně uvádí, že se „dovolací soud neztotožňuje s právními závěry obsaženými v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. ledna 1998, sp. zn. 2 Cdon 1671/97, na něž v odůvodnění napadeného rozsudku odkázal odvolací soud.“ Lze tedy uzavřít, že v případech zákonného přechodu nájmu k bytu převažuje nyní názor, dle kterého nemusí pronajímatel opětovně doručovat výpověď z nájmu bytu právnímu nástupci nájemce po doručení výpovědi, je-li vedeno řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu a dojde-li k právnímu nástupnictví.

Dojde-li v průběhu řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu ke vzniku společného nájmu uzavřením manželství, nemusí pronajímatel zvlášť doručovat výpověď z nájmu bytu druhému manželovi, když se jedná o speciální případ singulární sukcese, a na postavení druhého manžela je třeba aplikovat § 107 a o.s.ř.⁸⁹ Tento názor nebyl NS vždy zastáván.⁹⁰

...V důsledku této hmotněprávní sukcese ztratil žalovaný (k posléze uvedenému dni) postavení pronajímatele, a nebyl tak již pasivně věcně legitimován v řízení o určení neplatnosti Výpovědi. Odvolacímu soudu je tedy třeba přisvědčit, pokud žalobu pro nedostatek jeho pasivní věcné legitimace zamítl.“

§ 94 odst.3 o.s.ř.: „Jestliže někdo z těch, o jejichž právech nebo povinnostech má být v řízení jednáno, se neúčastní řízení od jeho zahájení, vydá soud, jakmile se o něm dozví, usnesení, jímž jej přibere do řízení jako účastníka.“

⁸⁹Rozsudek NS sp.zn. 26 Cdo 130/2006:

„Výpověď z nájmu bytu daná nájemci předtím, než uzavřel manželství (než vznikl společný nájem bytu manžely), má bez dalšího účinky též vůči pozdějšímu manželu - společnému nájemci. Změna práva výlučného nájmu bytu na společný nájem bytu manžely, k níž dochází uzavřením manželství dosavadního výlučného nájemce, je speciálním případem singulární sukcese, v jejímž důsledku do práv a povinností dosavadního nájemce vstupují oba manželé jako společní nájemci. Nastane-li tato právní skutečnost v průběhu řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu vedeného proti jednomu z manželů jako dosavadnímu výlučnému nájemci bytu, jemuž byla výpověď doručena ještě před uzavřením manželství, je třeba na postavení druhého manžela vztáhnout § 107a o. s. ř., aniž by byl žalobce povinen dát i jemu výpověď z nájmu bytu.

...Znění ustanovení § 107a odst. 1 o.s.ř. je sice formulováno tak, jako by chtělo naznačit jen jedinou variantu dopadů singulární sukcese, totiž že nabyvatel práva nebo povinnosti vstoupí do řízení na místo dosavadního účastníka řízení, pro něhož tak řízení zcela končí. Takový výklad je však neudržitelný již s ohledem na potřeby praxe, v níž je běžné, že účastník soudního řízení může např. v jeho průběhu převést pouze část svých práv, jichž se řízení týká.“

⁹⁰ srov. rozsudek NS ze dne 22.01.2002 26 Cdo 1537/2000: „Byla-li nájemci bytu dána výpověď z nájmu bytu z důvodu hrubého porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu a dojde-li poté - v důsledku toho, že nájemce uzavře manželství - ke vzniku práva společného nájmu bytu, musí být výpověď z nájmu bytu dána i druhému z manželů, společných nájemců bytu. Existenci tohoto výpovědního důvodu je třeba posoudit k okamžiku doručení výpovědi druhému z manželů. Přitom je nerozhodné, že k jednání, zakládajícímu výpovědní důvod, došlo před tím, než vzniklo právo společného nájmu bytu manželů.“

Pokud by mezi pronajímatelem(-kou) (vlastníkem nemovitosti) a nájemcem(-kyní) došlo k uzavření manželství, nejedná se o změnu subjektů, nedochází k zániku nájemního práva dotčeného nájemníka, ani nevzniká společný nájem.⁹¹ Ostatně opačný výklad by při zániku manželství mohl bezdůvodně zkracovat práva nájemce.

5. Výpovědní důvody z nájmu bytu dle současné úpravy (zák.č. 40/1964 Sb.)

Novela občanského zákoníku provedená zák.č. 107/2006 Sb. zavedla zásadní změny ve výpovědích z nájmu bytu.

Jak již bylo uvedeno výše, v případě výpovědi ze strany pronajímatele § 711 odst. 2 písm. a) – d) Obč.Zák. tak došlo k možnosti výpovědi bez přivolení soudu. Naproti tomu žalobou o přivolení výpovědi je třeba se u soudu domáhat nadále v případě výpovědi ve smyslu § 711 odst. 1 písm. a) – d), kdy jde obecně v zásadě o důvody, které nelze přičítat k tíži nájemce.

Reflektování ochrany bydlení státem se prakticky odráží i v tom, že veškerá taxativně stanovená ustanovení výpovědních důvodů z nájmu bytu byly a jsou nadále kogentní s ohledem na § 685 odst. 3 ObčZ. ve spojení s § 2 odst. 3 ObčZ.⁹²

Podle současné právní úpravy § 711 odst. 2 ObčZ může pronajímatel vypovědět nájem z bytu bez přivolení soudu z těchto důvodů:

a) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě;

b) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající

Z hlediska naplnění výpovědního důvodu není rovněž významná okolnost, že v průběhu řízení o přivolení k výpovědi došlo k zániku práva společného nájmu bytu a výlučným nájemcem bytu se stal ten z manželů, který se hrubého porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu nedopustil. Tyto okolnosti mohou být významné jen pro posouzení, zda přivolení k výpovědi z nájmu bytu není v rozporu s dobrými mravy.“

⁹¹ rozsudek ze dne 19. 5. 2009, sp. zn. 30 Cdo 85/2008: „V případě, že nájemce uzavře manželství s pronajímatelkou před uplynutím doby, na níž byl nájem sjednán, nezaniká z tohoto důvodu jeho existující nájemní právo, ani se nemění na „právo bydlení z titulu manželství s vlastníci nemovitostí“.

⁹² § 2 odst. 3 Obč.zák.: Účastníci občanskoprávních vztahů si mohou vzájemná práva a povinnosti upravit dohodou odchýlně od zákona, jestliže to zákon výslovně nezakazuje a jestliže z povahy ustanovení zákona nevyplývá, že se od něj nelze odchýlit“ pozn. autora: Na rozdíl od obchodně právní úpravy tak není v občanskoprávních vztazích taxativní výčet kogentních ustanovení a pro určení „povahy“ ustanovení zákona není dáno zákonem ve většině případů žádné další vodítko, nicméně právě u nájmu bytu platí dle § 685 odst.3 Obč.Zák.: „nájem bytu je chráněn, pronajímatel jej může vypovědět jen z důvodů stanovených v zákoně.“ Toto ustanovení nesporně určuje kogentnost zákonných výpovědních důvodů z nájmu bytu daných i proti smluvní vůli nájemce.

trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3;

c) má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt;

d) neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas;

e) jde-li o byt zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba, toto ustanovení se nepoužije, pokud nájemce dovršil 70 let věku.

Společným znakem všech shora uvedených výpovědních důvodů je „důvod na straně nájemce“, když nájemce v zásadě může svým chováním ovlivnit zda výpovědní důvod nastane nebo nikoliv, proto je procesně hospodárné i logické, že nájemce není chráněn „nutností přivolení soudu“.

Pronajímatel může podle § 711 a odst. 1 ObčZ vypovědět nájem pouze s přivolením soudu v těchto případech:

a) potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence;

b) je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat;

(b) jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat;- toto ust. bylo zák.č.132/2011 Sb. zrušeno)

c) jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat.

Shora uvedené výpovědní důvody nejsou na straně nájemce, nájemce je tedy nemůže svým jednáním ovlivnit, a proto je okruh těchto výpovědních důvodů spojen s vysokou mírou ochranou nájemce, tedy nutností přivolení soudu a „režimem“ dokazování dle § 120 odst. 2 o.s.ř.. Jak nájemce, tak i pronajímatel nejsou omezeni povinností tvrdit a prokazovat již do skončení prvního jednání ve věci samé dle § 118b odst. 1 a 3 o.s.ř. s výjimkou poskytnutí dodatečně lhůty soudem. Na druhou stranu jsou oba účastníci řízení jak pronajímatel, tak i nájemce povinni se podrobit účastnické výpovědi s odkazem na § 131 odst. 1 odst. 2 o.s.ř.. Obě dvě uvedené skutečnosti jsou zásadním rozdílem mezi řízením o přivolení k výpovědi z nájmu bytu na straně jedné a řízením o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu a řízením o vyklizení bytu na straně druhé dle současného znění o.s.ř..

V zásadě by měl být výpovědní důvod trvat v okamžiku, kdy se dostane do sféry adresáta tohoto jednostranného právního úkonu. Nicméně v případě výpovědních důvodů, které spočívají v porušování povinností nájemce (§ 711 odst. 2 písm.a), b), d) již protiprávní stav v době doručení výpovědi trvat nemusí (NS sp.zn. 26 Cdo 2904/2006). Opačný právní názor by popíral možnost výkonu práva pronajímatele dát nájemci výpověď.

Jde-li o otázku, zda mezi naplněním výpovědního důvodu pro porušování povinností z nájmu a výpovědí z nájmu bytu musí být časová prodleva, odkazuje judikatura na mravní korektiv ve smyslu § 3 občanského zákoníku, který má být hodnocen v každém dílčím případě. V odborné literatuře se objevuje názor, že právo na výpověď by se promlčovat mělo.⁹³

5.1. Výpovědní důvody „bez přivolení soudu“

5.1.1. Hrubé porušování dobrých mravů v domě

Podle § 711 odst. 2 písm.a) Obč.Zák. *může pronajímatel vypovědět nájem bez přivolení soudu, jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě.*

Nutno podotknout, že většinu povinností nájemce lze dovodit z úpravy nájmu bytu, resp. obecné úpravy nájmu bytu, která se subsidiárně na právní vztahy k nájmu bytu aplikuje. Z uvedeného důvodu tento výpovědní důvod ve většině praktických příkladů „ustupuje“

⁹³ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2009, s. 2112.

výpovědnímu důvodu ve smyslu § 711 odst. 2 písm.b) ObčZ, tedy „hrubému porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu“.

Pro splnění předpokladů pro výpověď z tohoto důvodu musí být splněny tedy následující podmínky

- a) porušování dobrých mravů, které lze současně pro svoji intenzitu označit jako hrubé,
- b) jednání se musí dopustit nájemník nebo osoby, které s ním bydlí,
- c) jednání nebo jeho následky musí souviset se „soužitím v domě“,
- d) doručení písemné výstrahy s určitou konkretizací jednání, v němž je spatřováno porušování dobrých mravů v domě a současně i s poučením, že další pokračování v tomto jednání může mít za následek dání výpovědi⁹⁴,
- e) porušení dobrých mravů musí být opětovné.

Ad a) Hrubé porušování dobrých mravů v domě je pojem, který musí být hodnocen zvlášť v každém dílčím případě s ohledem na skutkové okolnosti.

Častou chybou pronajímatele je, že ve výpovědi uvede jako důvod jen „opakované porušování dobrých mravů v domě“, aniž by specifikoval konkrétní skutek, který důvodem výpovědi. Jelikož je pro výpověď stanovena písemná forma, je třeba vždy alespoň za pomoci výkladu (§ 35 odst. 2 obč.zák.) překlénout obsahové nedostatky výpovědi a dovodit, v čem mělo hrubé porušování dobrých mravů ze strany nájemce spočívat. V opačném případě je následkem absolutní neplatnost výpovědi.⁹⁵

Za hrubé porušování dobrých mravů v domě lze dle ustálené judikatury *při překročení obvyklé míry považovat např. obtěžování ostatních nájemců imisemi, např. nadměrným hlukem, pachem, hmyzem, nečistotami, neadekvátním chovem zvířat, nebo o slovní či dokonce fyzické útoky vůči ostatním nájemcům nebo vůči pronajímateli. Zda se jedná o hrubé porušení dobrých mravů lze posoudit např. z vážnosti následku způsobeného jednáním nájemce a z délky jeho trvání či opětování.*⁹⁶

⁹⁴ Rozsudek NS sp.zn. 26 Cdo 1865/2004.

⁹⁵ Rozsudek NS ze dne 16.5.2012, sp.zn. 26 Cdo 2039/2011:

„Jestliže v projednávané věci odvolací soud dospěl k závěru, že výpověď, v níž je výpovědní důvod vymezen tak, že žalobkyně i přes opakovanou písemnou výstrahu hrubě porušuje dobré mravy v domě“, je platným právním úkonem, neboť „má veškeré náležitosti řádné výpovědi tak, jak je požaduje občanský zákoník“, není jeho právní posouzení věci správné. Přitom je třeba zdůraznit, že jde-li o právní úkon, pro který je pod sankcí neplatnosti stanovena písemná forma, jako je tomu i v daném případě, je projevená vůle dána obsahem listiny, na níž je tento projev zaznamenán (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 1996, sp. zn. 3 Cdon 227/96, uveřejněný v sešitě č. 6 z roku 1997 na straně 145 časopisu Soudní rozhledy). V daném případě však nelze ani za pomoci výkladu (§ 35 odst. 2 obč.zák.) překlénout obsahové nedostatky Výpovědi a dovodit, v čem mělo hrubé porušování dobrých mravů ze strany žalobkyně spočívat.“

⁹⁶ Rozsudek NS sp.zn. 26 Cdo 1865/2004.

Při odpovídající intenzitě počínání může být pod tento výpovědní zahrnut přeplňování společných prostor v domě velkým množstvím věcí.⁹⁷

„Soudní praxe vychází z názoru, že za dobré mravy je třeba pokládat souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihují podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních. Závadné chování nájemce se musí vztahovat k soužití v domě, v němž se nachází pronajatý byt; může jít např. o obtěžování ostatních nájemců nad míru přiměřenou poměrům různými imisemi, např. nadměrným hlukem (zejména v době nočního klidu), pachem, hmyzem, nečistotami, neadekvátním chovem zvířat, apod. Lze sem zahrnout i slovní či dokonce fyzické útoky vůči ostatním nájemcům nebo vůči pronajímateli. Zákon požaduje, aby šlo o „hrubé“ porušování dobrých mravů; musí tedy jít o jednání vážnějšího charakteru, byť by nenaplňovalo skutkovou podstatu přestupku či trestného činu.“⁹⁸

Zcela jistě může u celé řady skutků být významná skutečnost, v jaké formě došlo k zavinění ze strany nájemce, když např. způsobení požáru v domě z nevědomé nedbalosti při běžném užívání bytu má jiný význam z hlediska intenzity porušení dobrých mravů než-li nedbalost vědomá např. u riskantních laboratorních experimentů nebo dokonce úmyslné zavinění.

Stejně tak je významné, zda se nájemce, který se dostal do fyzického nebo jen slovního konfliktu s jinou osobou, tento spor vyvolal nebo se jen adekvátním způsobem bránil. Nejsou výjimečné případy chování zvířat, které z různých důvodů obtěžují ostatní nájemníky nadměrným způsobem.

Je-li obecně přijatelnou a uznávanou společenskou normou mít v bytě psa, vybočuje naopak z této společenské normy mít v bytě jedovaté hady, které nájemce „venčí“ po společných prostorách.⁹⁹

Uvedený důvod je často duplicitní se spácháním přestupku nebo dokonce trestného činu, kdy daného jednání se dopustí nájemce v domě nebo vůči osobám, které v domě žijí, nebo na majetku v domě, pokud k němu dojde v souvislosti s užíváním domu, resp. z pozice uživatele bytu a společných částí domu. Spáchání přestupku nebo trestného činu, natož rozhodnutí o něm, však není zákonnou podmínkou pro založení tohoto výpovědního důvodu.

Zejména skutek, kterým bude spáchán přestupek proti veřejnému pořádku podle § 47 zák. č. 200/1990 Sb. přestupkového zákona nebo proti občanskému soužití ve smyslu § 49

⁹⁷ Byty a právo, 2. přepracované a doplněné vydání, Milan Holub 1988, s. 77.

⁹⁸ Rozsudek NS sp.zn. 26 Cdo 1865/2004.

⁹⁹ Srov. vládní návrh ObčZ, ut. § 2097: „Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.“

přestupkového zákona, bude zakládat v praxi často současně i porušování dobrých mravů v domě. V případě přestupku proti veřejnému pořádku přichází v úvahu často porušení nočního klidu dle § 47 odst. 1 písm. b) přest. zák., vzbuzení veřejného pohoršení, u přestupků proti občanskému soužití je reálný „souběh“ s hrubým porušováním dobrých mravů v domě se všemi alternativně danými znaky skutkové podstaty zmiňovaného přestupku.¹⁰⁰

K tomu je třeba poznamenat, že soud je dle § 135 o.s.ř. vázán rozhodnutím příslušných orgánů o tom, že byl spáchán trestný čin, přestupek nebo jiný správní delikt postižitelný podle zvláštních předpisů, a kdo jej spáchal, jakož i rozhodnutím o osobním stavu, soud však není vázán rozhodnutím v blokovém řízení. Rozhodnutí orgánů o spáchání jakéhokoliv deliktu však z formálního procesualitického pohledu neznamena, že se jedná nebo nejedná v dané věci o porušování dobrých mravů v domě, ačkoliv prakticky takovýto závěr bude ve většině takových případů na místě. Pronajímatelem navržené připojení spisu příslušného orgánu, na které bude navazovat čtení příslušných listin jako důkazů, bude mít zpravidla významný vliv na hodnocení důkazů soudem.

Při hrubém porušování dobrých mravů v domě nájemníky nebo osobami s nimi bydlícími je z pozice pronajímatele z hlediska budoucího občanskoprávního řízení účelné, aby:

- pořídil písemný zápis o jednání nájemníka podepsaný svědky za účelem použití jako listinného důkazu u soudu,
- zvláště v případě hrozící škodě na majetku nebo zdraví přivolal PČR,
- případně učinil podání ve věci zahájení trestního stíhání nebo přestupkového řízení.

ad b) jednání se musí dopustit nájemník nebo osoba, která s ním bydlí, tedy není rozhodující chování osoby na ojedinelé nebo příležitostné návštěvě. Je spornou otázkou, zda se jednání může dopouštět i návštěva pravidelná. Zpravidla bude tento problém překonán tím, že nemravného jednání se bude dopouštět i nájemce. Pokud se nájemce prokazatelně nebude nemravného jednání spolu s návštěvou dopouštět, lze podle názoru autora v zásadě považovat

¹⁰⁰ § 49 zák.č 200/1990, přestupkového zákona: (1) Přestupku se dopustí ten, kdo a) jinému ublíží na cti tím, že ho urazí nebo vydá v posměch, b) jinému z nedbalosti ublíží na zdraví, c) úmyslně naruší občanské soužití vyhrožováním, újmou na zdraví, drobným ublížením na zdraví, nepravdivým obviněním z přestupku, schválnostmi nebo jiným hrubým jednáním, d) omezuje nebo znemožňuje příslušníku národnostní menšiny výkon práv příslušníků národnostních menšin, e) působí jinému újmu pro jeho příslušnost k národnostní menšině nebo pro jeho etnický původ, pro jeho rasu, barvu pleti, pohlaví, sexuální orientaci, jazyk, víru nebo náboženství, pro jeho politické nebo jiné smýšlení, členství nebo činnost v politických stranách nebo politických hnutích, odborových organizacích nebo jiných sdruženích, pro jeho sociální původ, majetek, rod, zdravotní stav anebo pro jeho stav manželský nebo rodinný.(2) Za přestupek podle odstavce 1 písm. a) lze uložit pokutu do 5 000 Kč a za přestupek podle odstavce 1 písm. b) až e) pokutu do 20 000 Kč.

za hrubé porušování mravů nájemce nebo osob, které s ním bydlí, i opětovné pozvání osob, které se opakovaně dopustily hrubého porušování dobrých mravů. Jak již bylo uvedeno shora prvorepubliková právní úprava v § 1 odst. 2 č. 6 zák.č. 44/1928 řešila okruh osob, jejichž porušování dobrých mravů (opětovné porušování pořádku v domě) podrobněji:

„Nájemník, členové jeho domácnosti nebo osoby, které nájemník přidal do bytu nebo svých služeb, opětovně porušují pořádek v domě nebo způsobují-li svým chováním v domě oprávněné pohoršení, a nezjedná-li nájemník, byv k tomu vyzván možné nápravy. Lze užítí obdobně výpověď podnájemníka, který porušuje pořádek nebo způsobuje pohoršení v bytě.“

Není vyloučeno, že nájemce v bytě bydlet nebude a místo něj bude v bytě jiná osoba ať už z titulu jeho souhlasu nebo podnájemního vztahu. I za situace, kdy nájemce v bytě vůbec nebydlí, mohou tyto osoby samy naplnit výpovědní důvod. Nájemce má navíc podle § 689 odst. 3 ObčZ (pozn. novelizované ust. zák.č. 132/2011 Sb.) výslovně stanovenou povinnost:

„oznámit pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě, v případě, že lze mít za to, že tato změna potrvá déle než 2 měsíce; nájemce je rovněž povinen oznámit pronajímateli uzavření manželství nebo přechod nájmu. Neučiní-li to nájemce ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svoji povinnost.“

Nesplní-li nájemce oznamovací povinnosti o osobách, které v bytě žijí, může být i tak naplněn výpovědní důvod ve smyslu § 711 odst. 2 písm. a) pro hrubé porušování dobrých mravů těmito osobami. V takovém případě by zřejmě došlo k souběhu s výpovědním důvodem ve smyslu § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ, protože pokud nájemce nesplní písemně oznamovací povinnost „o změně osob“ do dvou měsíců ode dne, kdy tato skutečnost nastala, naplňuje tím výpovědní důvod ve smyslu § 711 odst. 2 písm. b) pro hrubé porušování povinnosti z nájmu.

ad c) Opakované hrubé porušení dobrých mravů musí mít bezprostřední souvislost s domem, v němž se nachází byt.¹⁰¹ Nabízí se otázka, zda musí být jednání uskutečněno „fyzicky přímo v domě jakožto vymezeném prostoru“. Dle názoru autora nikoliv, protože k porušení dobrých mravů v domě může dojít v kontextu uvedeného ust. i na základě komisivního nebo omisivního jednání uskutečněném mimo dům, když však jeho následky, resp. účinky, mají příčinnou souvislost se soužitím v domě, tedy „mezilidskými vztahy v domě“. Příkladem by

¹⁰¹ Srov. Rozsudek NS sp.zn. 26 Cdo 1865/2004: „...takové jednání nájemce (osob, jež s ním bydlí), které se vztahuje k soužití v domě, v němž se nachází pronajatý byt.“

mohla být schůze nájemců mimo dům, na které by došlo ke konfliktu souvisejícím se záležitostmi v domě.

Na podporu tohoto širšího výkladu může posloužit nejen současná judikatura odkazující na „soužití v domě“, nýbrž i historický výklad, kdy prvorepubliková legislativa zahrnovala k výpovědním důvodům i trestný čin spáchaný na pronajímateli, jeho choti nebo osobám spáchaný na osobách v domě.¹⁰² Dlužno podotknout, že takovéto jednání by bylo subsumovatelné pod současný výpovědní důvod, pokud by typově obdobné porušování dobrých mravů bylo opakované, tedy pokud by před spácháním trestného činu došlo k prohřeškům, na které by bylo reagováno kvalifikovanou upomínkou.

Bez ohledu na to, zda by soudní praxe dala shora uvedenému širšímu výkladu za pravdu, podmínka „v domě“ bude splněna vždy, pokud k porušení dobrých mravů dojde v kterémkoliv bytě domu, tedy nejen nájemníkově, nebo společných částech domu.

ad d) Zákonnou podmínkou výpovědi předchází písemná výstraha. Nejvyšší soud dovodil, např. v rozhodnutí sp.zn. 26 Cdo 1865/2004, že „z významu použitého výrazu výstraha lze soudit, že pronajímatel by měl upozornit nájemce nejen na jeho konkrétní závadné jednání (resp. na jednání osob, jež s ním bydlí), ale i na následky, jež nastanou, bude-li v takovémto jednání pokračováno, tj. na to, že může být z tohoto důvodu nájemní vztah ukončen.“ Zcela jistě se musí jednat i o výstrahu oprávněnou, předmětem přezkumu soudu je tak i jednání před výstrahou.

V zásadě by výstrahu měl učinit pronajímatel nebo jeho zástupce. S ohledem na požadavky kladené soudní praxí na výstrahu se lze stěží přiklonit k tomu, že by výstrahu mohl učinit soused, či-li jiný nájemník nebo vlastník sousedního bytu. V odborné literatuře bývá odkazována na starší judikaturu, která připouštěla výstrahu prostřednictvím správního orgánu, nicméně i tato praxe vyžadovala, aby součástí výstrahy bylo upozornění na možnost výpovědi.¹⁰³ Pronajímateli samozřejmě nic nebrání v tom, aby při provádění úkonů v trestním nebo přestupkovém řízení písemnou výstrahu nájemci předal, a toto bylo i zaprotokolováno

¹⁰²§ 1 odst. 2 zák. č. 44/1928 Sb., o ochraně nájemníků: „Nájemník byl dosouzen pro trestný čin, který se stíhá z úřední moci, spáchaný na pronajímateli nebo jeho choti v domě bydlící, nebo pro trestný čin proti bezpečnosti cti spáchaný na těchto osobách zlým nakládáním nebo pro trestný čin proti cizímu majetku spáchaný na obyvatelích domu.“

¹⁰³Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2009, s. 2113, (R 32/1965).

v rámci jednání přísl. orgánu. Hmotněprávní podmínka písemné formy vyžaduje podpis pronajímatele pod výstrahou, když v této formě musí být nájemci prokazatelně doručena.

K tomu lze poznamenat, že i při tomto výkladu pojmu výstraha, by mělo být dostačující, pokud bude prokazatelně z popisu závadného jednání ve výstraze pronajímateli a nájemci zřejmé, kterého nebo kterých jednání se týká, a že i při pokračování jednání, kterým dochází k porušování dobrých mravů v domě, bude dána výpověď, když není dle názoru autora a priority právně relevantní vadou výstrahy neuvádění konkrétního dne, nebo podrobného popisu vlastního jednání. Bylo-li by soudem při žalobě nájemce na určení neplatnosti výpovědi shledáno, že i přes obecný popis důvodu je po provedení důkazů jako např. výslech sousedů nájemníkovi zjevné, čeho se upomínka týká, nemusí být vždy obecnost popisu jednání ve výstraze na překážku platnosti výpovědi,¹⁰⁴ stejně tak by neměly být označovány zjevné chyby v uvedení dnů apod. za vadu v upomínce. Při sepisu výstrahy je namíste pronajímatelům doporučit, aby při formulaci nejprve zvolili obecný způsob popisu porušování dobrých mravů, pod který lze podřadit co nejširší okruh případně jiných prohřešků obdobného typu a za takovýto obecný popis vždy uvedli v maximálním rozsahu příkladný výčet konkrétních prohřešků - skutků.

Před novelou občanského zákoníku provedenou zák.č. 509/1991 Sb. občanský zákoník zahrnoval obdobný důvod pro skončení nájemního vztahu, resp. dle tehdejšího pojetí práva užívat byt, v § 184 písm. b) ObčZ., dle kterého „soud může na návrh organizace zrušit právo užívat byt, jestliže uživatel nebo ti, kdož s ním bydlí, přes výstrahu porušují hrubé zásady socialistického soužití nebo jestliže uživatel hrubě porušuje své povinnosti, zejména tím, že neplatí úhradu za užívání bytu nebo služby po dobu delší než tři měsíce.“

Výstraha již i dle tehdejší soudní praxe musela obsahovat následky, které nastanou, pokud ji uživatel nebo ti, kdož s ním bydlí, neuposlechnou.¹⁰⁵ Zahrnutí hmotněprávního úkonu, kterým je výstraha do žalobního návrhu připouštěla i právní praxe a teorie¹⁰⁶, avšak jen za předpokladu, že „*hrubé porušení zásad socialistického soužití*“ trvalo i po doručení návrhu

¹⁰⁴ Např. Uvede-li pronajímatel ve výstraze: „Budete-li nás ještě jednou rušit, dostanete výpověď.“ Pořádá-li takovýto nájemce ve svém bytě koncerty v nočních hodinách a jiného nemravného jednání se nedopouští, měla by být podmínka výstrahy považována za splněnou.

¹⁰⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé socialistické republiky R 14/1978.

¹⁰⁶ Občanský zákoník, komentář, Díl I., autor. kol. prof. Z. Češka, prof. Švestka, § 1- 459, J. Eliáš, A. Kovář, A.Mokřý 1987, s. 184.

Rozhodování soudů ve věcech bytových, Příručky Ministerstva spravedlnosti, Milan Holub, Praha 1980, s. 33.

uživateli. Tento výklad oproti současné úpravě měl praktický smysl zejména proto, že výstraha dříve nemusela mít písemnou formu, když namísto provádění důkazů např. svědeckými výpověďmi o výstraze bylo možné odkázat na žalobní návrh doručený žalovanému. I přes ideologické pojmy a jisté dobové kuriozity měly „zásady socialistického soužití“ ve většině případů stejný praktický význam jako „dobré mravy“ v dnešním pojetí. Podle současné úpravy není zahajováno řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu. Má-li být tedy nájemce písemně upozorněn na případné následky výpovědi, je pojmově vyloučeno, aby výstraha byla zahrnuta do výpovědi. V případě takovéto chyby pronajímatele by nezbylo nic jiného než-li doručit další výpověď, pokud by porušování dobrých mravů trvalo i po doručení výstrahy. Nájemce by byl úspěšný při včasné podání žaloby na určení neplatnosti první výpovědi.

Nový ObčZ již výslovně neupravuje takto formulovaný výpovědní důvod, když však „ponechává“ hrubé porušování povinnosti z nájmu bytu a namísto tohoto výpovědního důvodu zavádí v § 2288 odst. 1 písm. b) nového ObčZ „právo pronajímatele vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době, je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.“ V § 2288 odst. 1 písm. d) nového ObčZ je dále formulována skutková podstata „je-li tu jiný obdobě závažný důvod“. O této problematice je podrobněji pojednáno v přísl. kapitole této práce.

5.1.2. Hrubé porušování povinností z nájmu bytu, zejména neplacení nájemného

Podle § 711 odst. 2 písm. b) Obč. Zák. „*může pronajímatel dát nájemci výpověď bez přivolení soudu, jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3.*“

Každý skutek subsumovatelný pod shora uvedené ustanovení musí být hrubým porušením povinností vyplývajících z nájmu bytu.

S ohledem na demonstrativní výčet v § 711 odst. 2 písm. b) Obč.zák. lze rozšířit „porušování povinností z nájmu bytu“ i na jiné povinnosti z nájmu bytu stanovené v jiných ustanoveních

zákona za předpokladu, že však půjde hrubé porušení nebo porušování.

Výpovědní důvody lze v tomto případě rozdělit do tří okruhů:

- neplacení nájemného, úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
- nedoplnění peněžních prostředků na účet podle § 686a odst. 3 a
- jiné hrubé porušení povinností.

5.1.2.1. Neplacení nájemného, úhrady za plnění spojená s užíváním bytu

Uvedený důvod zaznamenal po novele provedené zák.č. 107/2006 Sb. významné změny, a to jednak nepřímou v tom, že bylo zavedeno jednostranné zvyšování nájemného, a dále ve změně formulace vlastního výpovědního důvodu.

Obligatorní náležitostí nájemní smlouvy k bytu ve smyslu § 686 odst. 1 občanského zákoníku je mj. způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojených s užíváním bytu nebo jejich výše. Z každé nájemní smlouvy musí být patrné, jaká má být výše součtu nájemného, a jak určeno plnění poskytovaných s užíváním bytu (dále i.,služby“). Nájemné a služby jsou tak dvě samostatné náležitosti, které je nutné v nájemní smlouvě rozlišovat. Jak nájemné tak služby je možné sjednat buďto konkrétní částkou nebo určit způsob jejich výpočtu.

Výše nájemného byla v minulosti regulována, a to již v období první republiky zák.č. 48/1925 Sb., o ochraně nájemníků, který stanovil nejvyšší možné zvýšení nájmu. Zásahy do výše nájmu se promítly i v dalších předpisech.¹⁰⁷ Z regulace z nedávné minulosti je třeba uvést vyhl.č. 60/1964 Sb., kterou zrušila vyhláška č. 176/1993 Sb.. Poslední citovaný právní předpis byl zrušen nálezem Ústavního soudu sp.zn. Pl.ÚS 3/2000, mj. pro rozpor s čl. 11 odst. 1 LZPS. po zrušení nař. 567/2002 Sb. regulace nájemného v právním řádu ČR neexistovala, když však celá řada nájmu byla dříve regulována a zrušené právní předpisy z druhé strany řešily i deregulaci nájmu. I z tohoto důvodu zák. č 107/2006 Sb.stanovil, mj. právo pronajímatelů jednostranně zvyšovat nájemné.

Při formulaci v tohoto výpovědního důvodu je dle rozhodovací praxe soudů třeba, aby pronajímatel dostatečně srozumitelně specifikoval, jaké konkrétní porušení povinností jsou výpovědní důvodem.

¹⁰⁷ Občanský zákoník, komentář, Díl I., autor. kol. prof. Z. Češka, prof. Švestka, § 460-880, J. Eliáš, A. Kovář, A.Mokřý 1987, s. 2009.

Jinými slovy pronajímatel by měl vymezit konkrétní měsíce a nájem, popřípadě služby, s kterými je za dané období v prodlení. Skutkový základ porušení povinnosti popsany ve výpovědi nesmí být zaměnitelný s typově obdobným jednáním. Pokud pronajímatel uvede pouze celkovou dlužnou částkou s tím, že nájemce dluží trojnásobek měsíčního nájemného a služeb, nebude výpověď vyhovovat např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26.5.2011, sp.zn. 26 Cdo 5156/2009 nebo rozhodnutí ze dne 25.11.2009, sp.zn. 26 Cdo 1109/2009.¹⁰⁸ Nutno podotknout, že tento názor na tuto problematiku nebyl po schválení novely jednoznačný, když i právní doktrína zaujala gramatický výklad, který nasvědčuje, že požadavky na konkretizaci výpovědi budou mírnější s ohledem na formulaci „trojnásobek nájemného a služeb“.¹⁰⁹ Následně však rozhodovací praxe Nejvyššího soudu zaujala striktnější výklad, který přesahuje doslovné znění.

Rozsudek NS ze dne 26 Cdo 1109/2009 ze dne 25. 11. 2009 sice poukazuje na některé rozsudky dle dřívější právní úpravy, které připouštěly, aby pronajímatel neuvedl konkrétní měsíce a odkázal na prodlení za dobu delší než tři měsíce (slovy dřívější úpravy). Současně však toto rozhodnutí zdůrazňuje, že „výpověď, která nevyžaduje přivolení soudu, musí být podrobena přísnějším požadavkům z hlediska určitosti“. Dle tohoto názoru nestačí, aby pronajímatel např. pouze uvedl, že „nájemce nezaplatil nájemné a úhrady za služby ve výši odpovídající trojnásobku těchto měsíčních plateb“, nebo že „dluží konkrétní částku“, je třeba odlišit jednotlivé měsíce. Dalším argumentem uvedeného rozhodnutí spočívá v tom, že nájemce, který podává žalobu na určení neplatnosti, musí dle tam cit.judikatury přesně formulovat a konkretizovat v čem spatřuje neplatnost výpovědi.¹¹⁰ Uvedeným rozhodnutím

¹⁰⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.5.2011, sp.zn. 26 Cdo 5156/2009: „Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 25. 11. 2009, sp.zn. 26 Cdo 1109/2009, zaujal právní názor, že ve vztahu k určitosti výpovědi pronajímatele (§ 37 odst. 1 obč.zák.) dané z důvodu podle § 711 odst. 1 písm. b) obč.zák., spočívajícího v neplacení nájemného a úhrad za služby, je třeba, aby pronajímatel dostatečně určitě skutkově vymezil uplatněný výpovědní důvod tak, aby z ní bylo patrné, z čeho dovozuje jeho naplnění; nestačí tedy, aby např. pouze uvedl, že „nájemce nezaplatil nájemné a úhrady za služby ve výši odpovídající trojnásobku těchto měsíčních plateb“, nebo že „dluží na uvedených platbách konkrétní částku“, uvedenou ve výpovědi, ale je třeba, aby specifikoval, z čeho se tato částka sestává (nejlépe tak, že uvede, za které konkrétní měsíce a kolik nájemce nezaplatil). K uvedenému právnímu názoru se dovolací soud přihlásil i v rozsudku ze dne 20. 10. 2010, sp.zn. 26 Cdo 4145/2009, a nemá důvodu se od něj odchýlit ani v projednávané věci.“

¹⁰⁹ Srov. Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2009, s. 2112.

¹¹⁰ Rozsudek NS ze dne 26 Cdo 1109/2009 ze dne 25. 11. 2009: „Dřívější judikatura Nejvyššího soudu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 6. 1999, sp.zn. 26 Cdo 2259/98, dále např. rozsudky ze dne 15. 11. 1999

tak z pohledu praxe nejasnost názoru na tyto otázky byla ukončena do doby, než nabude účinnosti nový ObčZ.

§ 711 odst. 1 písm. b) ObčZ současné znění:

„Jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3;“

Dle § 711 odst. 1 písm. d) mohl pronajímatel vypovědět nájem bytu s přivolením soudu z tohoto důvodu:

„d) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce;“

Je třeba připomenout, že rozhodovací praxe Nejvyššího soudu nyní setrvává na názoru, že výpovědní důvodu „neplacení nájemného a služeb“ nemusí být naplněn k okamžiku doručení

sp.zn. 26 Cdo 2472/98, ze dne 6. 4. 2005, sp.zn. 26 Cdo 2663/2004, a ze dne 29. 6. 2006, sp.zn. 26 Cdo 2014/2005) zastávala ve vztahu k obdobně formulovanému výpovědnímu důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d) občanského zákoníku ve znění účinném před novelou provedenou zákonem č. 107/2006 Sb. (dále „obč.zák. před novelou“) názor, že požadavku určitosti výpovědi (§ 37 odst. 1 obč.zák.) neodporuje, je-li v ní tento výpovědní důvod vymezen uvedením skutkových okolností, které jej zakládají, např. i tak, že „nájemce nezaplatil nájemné za dobu delší než tři měsíce“, aniž by přitom pronajímatel uvedl konkrétní měsíce, za něž nájemné nebylo zapláceno. K výpovědi může ovšem soud přivolit pouze za předpokladu, jestliže ke dni doručení výpovědi nájemci byl takto skutkově vymezený důvod skutečně naplněn a pronajímatel v řízení o přivolení k výpovědi prokáže svá tvrzení o skutečnostech, jimiž je výpověď odůvodněna.

Naproti tomu po účinnosti zákona č. 107/2006 Sb. je již situace zásadně odlišná. Pronajímatel nyní může – v případech zákonem stanovených – vypovědět nájem bytu, aniž by k tomu potřeboval rozhodnutí soudu. Ukončení nájemního vztahu k bytu je tak v uvedených případech v dispozici jeho subjektů a ingerence soudu je omezena na rozhodování o případném návrhu nájemce na určení neplatnosti výpovědi (§ 711 odst. 5 obč.zák.). S tím jsou pochopitelně spojeny i vyšší požadavky na náležitosti výpovědi pronajímatele (viz § 711 odst. 3 obč.zák.), a to i s přihlédnutím k právním důsledkům, jež zákon s jeho jednostranným projevem vůle – k němuž již nemusí přistoupit další právní skutečnost v podobě pravomocného rozhodnutí soudu o přivolení k výpovědi – spojuje, tj. zánik nájemního vztahu k bytu.

Uvedený požadavek určitosti výpovědi pronajímatele je odůvodněn i tím, že nájemce musí v případné žalobě na neplatnost výpovědi podle 711 odst. 5 obč.zák. (na jejíž podání má zákonnou lhůtu 60-ti dnů) uvést, v čem spatřuje neplatnost této výpovědi – neexistenci uplatněného výpovědního důvodu, tj. vylíčit rozhodující skutečnosti, jimiž se ve smyslu ustanovení § 79 odst. 1 věty druhé o.s.ř. rozumí údaje, které jsou zcela nutné k tomu, aby bylo jasné, o čem a na jakém podkladě má soud rozhodnout, a to v takovém rozsahu, aby umožňoval jednoznačnou individualizaci skutku, tj. nemožnost jeho záměny s jiným skutkem (srovnej např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 10. 2002, sp.zn. 21 Cdo 370/2002, uveřejněné v časopise Soudní judikatura pod č. 290/2002, a ze dne 21. 5. 1996, sp.zn. 2 Cdo 245/96, uveřejněné v časopise Soudní judikatura pod č. 4/1998). K tomu, aby nájemce dostal shora uvedeným požadavkům na vylíčení rozhodných skutečností, nepostačí v žádném případě uvést, že částku uvedenou ve výpovědi nedluží.“

výpovědi jejímu adresátovi, když postačí, že nájemce výpovědní důvod naplnil. Ve prospěch neplatnosti výpovědi je třeba ad hoc hodnotit aplikaci § 3 ObčZ.¹¹¹ Tento přístup je zvolen obecně u sankčních výpovědních důvodů.

Nezaplacení nájemného nebo úhrad za plnění poskytovaných s užíváním bytu do pěti dnů od jejich splatnosti je podle § 697 ObčZ spojeno s povinností nájemce zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení.¹¹² Nezaplacení poplatku z prodlení může mít význam i v souvislosti s posouzením, zda výpověď z nájmu bytu je či není v rozporu s dobrými mravy.¹¹³ Jde o to, že zaplacení nájemného i po doručení výpovědi mělo dle rozhodovací praxe význam pro posouzení, zda přivolení k výpovědi z nájmu bytu není v rozporu s dobrými mravy.^{114 115} Poplatek z prodlení je stanoven v § 2 nařízení vlády č.142/1994 Sb.na 2,5 % z dlužné částky, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení. Poplatek z prodlení činí v přepočtu na dobu prodlení jednoho roku 91,25 %, uvedená výše se pohybuje na hranici, která bývá u smluvních úroků a smluvních pokut přezkoumávána soudy pro rozpor s dobrými mravy. Judikatura NS navíc překvapivě připouští i sjednávání smluvních pokut k zajištění povinnosti placení nájemného a plněních spojených s užíváním bytu¹¹⁶ vedle této zákonné sankce za prodlení s tím, že se však nesmí jednat o rozpor s dobrými mravy ve smyslu § 3 ObčZ, který se má hodnotit nikoliv jen podle výše, ale podle okolností případu.

Lze tedy uzavřít, že poplatek z prodlení v uvedené výši je běžně soudy přiznáván a jeho nepřiznání přichází ve výjimečných případech, kdy by zakládalo jeho uplatňování pro rozpor s dobrými mravy. V praxi vznikají případy, kdy nájemce nepřesně vyhodnotil výši slevy při neplacení části nájemného nebo se např. ocitl v situaci, kdy objektivně nemohl nájemné

¹¹¹ rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2010, sp.zn. 26 Cdo 28/2009 a sp.zn. 26 Cdo 4145/2009

¹¹² Dle § 2, 3 nařízení vlády č.142/1994 Sb.činí poplatek z prodlení 2,5 promile dlužné částky, nejméně 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení.

¹¹³ Rozsudek NS sp.zn. 26 Cdo 1486/2001: „Pro posouzení, zda výpověď pronajímatele z nájmu bytu daná nájemci z důvodu neplacení nájemného je či není v rozporu s dobrými mravy, je právně významná okolnost, že nájemce ke dni rozhodování soudu nezaplatil pronajímateli dluh na poplatku z prodlení. „Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu“, konkrétně v ustanovení § 697 ObčZ (speciálním ustanovení ve vztahu k § 517 odst. 2 ObčZ), lze - pro účely posouzení věci podle § 3 odst. 1 ObčZ - pokládat poplatek z prodlení za „nájemné v širším slova smyslu“.

¹¹⁴ Srov. rozsudek NS sp.zn. 21 Cdo 926/2002.

¹¹⁵ Rozsudek ze dne 25. 9. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2670/2004: „Není vyloučeno posoudit žalobní požadavek na zaplacení poplatku z prodlení (z titulu dlužného nájemného) jako výkon práva, který je v rozporu s dobrými mravy.“

¹¹⁶ Usnesení ze dne 17. 3. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4988/2009: „Ujednání o smluvní pokutě pro případ neplacení nájemného může být neplatné pro rozpor s dobrými mravy, je-li dohodnutá výše nepřiměřeně vysoká.“ 68

platit. V uvedených případech je třeba zvažovat, zda není uplatnění poplatku z prodlení v rozporu s dobrými mravy.

Jde-li o samotný výpovědní důvod „neplacení nájmu“, stanovil jej ObčZ před účinností zák.č. 107/2006 Sb. v § 711 odst. 1 písm. d) takto: „nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce.“

Současná právní úprava tak stanoví jako kritérium pro naplnění výpovědního důvodu nezaplacení nájemného a „plnění spojených s užíváním bytu“ (služeb) odpovídající trojnásobku měsíčního součtu nájmu a služeb“. Jinými slovy gramatickým výkladem tohoto ustanovení nemůže výpovědním důvodem nezaplacení „jen“ nájemného v uvedené výši za situace, kdy nájemce uhradil služby (a naopak). S tímto gramatickým výkladem nesouhlasí část odborné veřejnosti s odkazem smysl a účel tohoto ustanovení.¹¹⁷ Lze se přiklonit spíše k závěru, že nájemce, který sice platí služby, ale nezaplatil např. 20 měsíčních nájmu, naplnil výpovědní důvod z nájmu bytu. Doslovný gramatický výklad tohoto výpovědního důvodu, který by trval vždy na nezaplacení i služeb, by tedy vedl k absurdním závěrům.

Před účinností zák.č. 107/2006 Sb. § 711 odst. 1 písm. d) Obč.Zák. bylo vedle hrubého porušení povinností výpovědním důvodem nezaplacení nájemného nebo úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce. Pro výši dlužné částky, rozhodují pro výpovědní důvod, nebyl součet nájmu a služeb, nicméně v zásadě dluh na nájemném nebo službách musel být vyšší než za časový interval tří měsíců.

Z hlediska současné úpravy je stále pro účely tohoto výpovědního důvodu použitelný názor, že zaplacení nájemného po doručení výpovědi může být s ohledem na další konkrétní okolnosti případu významné pro posouzení, zda výkon práva pronajímatele související s výpovědí je nebo není v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 ObčZ.

Korektiv dobrých mravů je významný např. z hlediska přechodné objektivní tíživé situace nájemníka, který jinak řádně platil nájemné, stejně jako skutečnosti, které nájemce nezavinil a nejsou v zákoně explicitně zohledněny (např. nenadálý úraz, nemoc, živelná pohroma, vážné

¹¹⁷ Srov., Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2009, s. 2114:“Třebaže takovému závěru odpovídá gramatický výklad části ustanovení, je v rozporu nejen se zbytkem tohoto ustanovení, ale i jeho smyslem. Přehlíží se, že v daném případě jde o pouhý výklad hrubého porušení povinnosti nájemce.

události v rodině jako překážky zajistit platby, nezaviněná dočasná ztráta zaměstnání etc.).¹¹⁸ V případě neplacení „služeb“ z důvodu opodstatněného sporu o výši záloh na nich se lze přiklonit k názoru, že není dán výpovědní důvod. Při doplacení nájmu před vyhlášením rozsudku a zjištění, že spolehlivě zjištěná tíživá životní situace nájemce je v příčinné souvislosti s neplacením nájemného, zakládá možnost hodnotit jednání pronajímatele, který na výpovědi trvá, jako výkon práva v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 ObčZ.¹¹⁹ Je však třeba upozornit, že hodnocení dobrých mravů je dle současné praxe významné pouze ve vztahu ke skutečnostem nastalým ke dni doručení výpovědi, tedy v době, kdy byl právní úkon učiněn. Nejvyšší soud konstatně odmítá posuzovat z hlediska dobrých mravů ty skutečnosti, které nastaly po doručení výpovědi, resp. učinění posuzovaného právního úkonu.

120 121

V případě právního nástupnictví k pronajatému bytu, dojde k přechodu nájmu a ke vzniku nároků nového pronajímatele ode dne účinků nabytí vlastnického práva nového pronajímatele. Nájemné a plnění spojené s užíváním bytu náleží předchozímu vlastníkovi, resp. tomu, kdo jej zdědil v případě smrti předchozího vlastníka. O vlivu změny subjektů na výpověď je pojednáno v příslušné části práce.

Neplacení nájemného nemůže být výpovědním důvodem, pokud pronajímatel poruší povinnost součinnosti uloženou mu jako věřiteli ve smyslu § 522 ObčZ. Pokud tedy např. pronajímatel nesdělí nájemci číslo účtu, ani adresu, podle které by bylo možné zasílat pronajímateli nájemné poukázkou, kterou by převzal, není nájemce v prodlení. Podle § 522 ObčZ je věřitel v prodlení, jestliže nepřijal řádně a včas nabídnuté plnění nebo neposkytl v době plnění součinnost potřebnou ke splnění dluhu. Za dobu věřitelova prodlení není dlužník podle § 523 ObčZ povinen platit úroky (tedy ani poplatek z prodlení). K uvedené situaci dochází i v případě sporu o vlastnické právo, kdy nájemce nemá jistotu, zda osoba uvedená na listu vlastnictví je pronajímatelem nebo v řízení o dědictví. V takovém případě by však měl dle § 568 složit dle díkce zákona nájemné do úřední úschovy a náklady s tím spojené by měl nést věřitel. Řízení o soluční úschově upravuje § 185a až 185h o.s.ř..

¹¹⁸ srov. např. rozsudek NS 26 Cdo 532/2000

¹¹⁹ Srov. rozsudek NS ze dne 21.04.1998, sp.zn. 26 Cdo 471/1998. „Existence tíživé situace a příčinná souvislost s neplacením nájemného musí být postaveny na jisto.“

¹²⁰ srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 8. června 2011, sp. zn. 26 Cdo 2150/2010, který byl na zasedání občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu konaném dne 14. prosince 2011 schválen k uveřejnění ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek a který je uveřejněn pod č. 28/2012

¹²¹ Rozsudek NS ze dne 13.6.2012, sp.zn. 26 Cdo 703/2012

Z § 257 č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona vyplývá, že nájemní smlouvu, tedy i nájemní smlouvu k bytu, nemůže druhý účastník smlouvy po rozhodnutí o úpadku vypovědět nebo od ní odstoupit pro prodlení dlužníka s placením nájemného nebo jiné úhrady, ke kterému došlo před rozhodnutím o úpadku, anebo pro zhoršení majetkové situace dlužníka. Výpověď doručená nájemci z uvedeného důvodu po splnění citovaných podmínek tak bude absolutně neplatná.

Při sporech prodlení s úhradou služeb se nabízí otázka, zda dané ustanovení doléhá na prodlení nájemce jen s placením záloh nebo je potřeba pro naplnění tohoto výpovědního důvodu vyčkat řádného vyúčtování, zjednodušeně řešeno vyčkat zjištění údajů od dodavatelů dílčích služeb, za které se hradí zálohy. V praxi pronajímatelé vyčkávají řádného vyúčtování, které vyvrací jakékoliv další spory. Pokud vznikla nájemci po řádném vyúčtování povinnost doplatku, je možné dle většiny názorů žalovat i vlastní zálohy¹²². Jiný názor zastává část odborné veřejnosti, která chrání zájmy nájemců.¹²³

V souvislosti s výpovědním důvodem pro neplacení služeb je nutno podotknout, že způsob výpočtu jejich výše nebo její výše je podstatnou náležitostí nájemní smlouvy ve smyslu § 685 odst. 2 ObčZ. Judikatura Nejvyššího soudu výslovně neřešila otázku, zda lze samotné služby sjednat paušální částkou a vyhnout se tak vyúčtování služeb. Autor práce zastává názor, že takovéto ujednání možné je. Uvedené úvaze výslovně nebrání ani rozhodnutí, která shledala absolutně neplatnými nájemní smlouvy, v nichž bylo sjednáno nájemné společně se službami paušální částkou. Rozúčtování dílčích služeb není vždy zcela jednoduchou záležitostí, při sporech o správnosti vyúčtování bývají soudy někdy ustanovováni znalci. Při krátkodobých nájmech bytu však i z pohledu nájemce může být vznesen požadavek na zjednodušení placení služeb.

Autor se přiklání k názoru, že současná dikce zákona nebrání sjednání paušálních částek za služby.

¹²²Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s.1981: „V judikatuře se dovozuje, že v každém případě předpokladem vzniku práva pronajímatele na zaplacení doplatku je řádné vyúčtování poskytnutých plnění spojených s nájmem bytu. Pronajímatel se tak nemůže domáhat zaplacení záloh, jestliže je již v prodlení s provedením vyúčtováním. Jestliže však nájemci vznikla povinnost doplatku, je v prodlení již od okamžiku splatnosti zálohy.

¹²³ Srov. Křeček S., Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů, Linde Praha, a.s. 2001, s. 152: „Otázkou, kterou řeší soudy různě je, zda pronajímatel se může žalobou domáhat placení určitých záloh, resp. zda může žalovat dluh, který nájemci vznikl tím, že nezaplatil zálohy v jím stanovené výši, nebo zda dokonce může z důvodů takového dluhu vzniklého nikoliv vyúčtováním těchto záloh, ale jejich neplacením nebo placením v jiné výši, dát nájemci výpověď z nájmu. Pokud pronajímatel neprokáže skutečnou existenci tím, že předloží řádné vyúčtování takto placených, třeba nižších záloh, musí být odpovědi na obě otázky podle mého názoru záporné.“

Je však třeba konstatovat, že dosavadní zvyklosti a potřeby praxe setrvačně vycházejí ze systému záloh postavených na vyúčtování skutečně spotřebovaných energií.

Podle § 696 odst. 2 ObčZ způsob výpočtu úhrady za plnění poskytována v souvislosti s užíváním bytu a způsob jejich placení stanoví zvláštní právní předpis. Před zásahy Ústavního soudu byl způsob výpočtu úhrady obsažen ve vyhl.č. 176/1993 Sb.

5.1.2.2. Nedoplnění peněžních prostředků na účet podle § 686 a) odst. 3 ObčZ

Vlastní výpovědní důvod se odvíjí od § 686 a ObčZ. Podle § 686 a) odst. 1 ObčZ je pronajímatel oprávněn při sjednání nájemní smlouvy požadovat, aby nájemce složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem. Již není potřeba zvláštního účtu.

Ustanovení § 686 a) odst. 2 ObčZ jednoznačně reguluje smluvní volnost účastníků v tom, že pronajímatel není oprávněn požadovat více jak trojnásobek měsíčního nájemného a záloh na úhradu za plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu.

Nájemce měl před i po zakotvení tohoto institutu v zákoně právo odmítnout „při sjednání“ nájemní smlouvy požadavky pronajímatele na kauci. Jinými slovy jednání o uzavření smlouvy mohou i dnes být ukončeny odmítnutím návrhu pronajímatele nájemce. Z úpravy nelze dovodit právo pronajímatele uplatnit toto právo až po uzavření nájemní smlouvy.

Nabízí se otázka, zda akceptace požadavku pronajímatele nájemcem při sjednání nájemní smlouvy musí mít písemnou formu. Jelikož nájemní smlouva dle § 686 odst. 1 in fine musí mít písemnou formu, je jakékoliv fakultativní ujednání nájemní smlouvy bytu absolutně neplatné, nevyhoví-li požadavku písemné formy. Při tomto pojetí by kauce bez písemného potvrzení oběma účastníky byla bezdůvodným obohacením. Opačný názor je možný jen tehdy, pokud by „požadavek pronajímatele dle § 686 a odst. 1“ byl chápán ne jako návrh na ujednání v nájemní smlouvě, ale s ohledem na formulaci § 686 a odst. 1 zvláštní jednostranný právní úkon sui genesis, který lze uplatnit ex lege jen v okamžiku fáze „při sjednání“ nájemní smlouvy, tedy před založením vlastního právního vztahu. Možnost chápat požadavek pronajímatele jako jednostranné zákonné právo, které lze uplatnit i ústně více vyhovuje zákonnému ustanovení a nepřímou vyplývá i z některých názorů publikovaných v odborné

literatuře.¹²⁴ Z praktického hlediska lze očekávat, že si drtivá většina účastníků zachytí v písemné formě v nájemní smlouvě nebo na zvláštní listině akceptaci požadavku pronajímatele tak, že pronajímatel potvrdí převzetí „kauce“ ve smyslu § 686 a) ObčZ nebo nájemce akceptuje požadavek pronajímatele a zaváže se ve stanovené době (třeba i po uzavření nájemní smlouvy) peněžní hotovost složit.

Novelou provedenou zák.č. 132/2011 Sb. bylo v § 686 a) odst. 3 ObčZ doplněno, že uvedené ustanovení je dispozitivní. Dle důvodové zprávy tak má dojít k odstranění zbytečných rozporů. Uvedená změna znamená, že pronajímatel je oprávněn použít peněžní prostředky i na pohledávky, které nebyly přiznány příslušným rozhodnutím nebo uznány nájemcem, pokud dojde k takové dohodě. Pronajímatel má tak dle názoru autora nyní možnost sjednávat ve smlouvě použití a započtení pohledávek před nabytím právní moci rozhodnutí o pohledávce pronajímatele. Pokud jde o otázku, zda lze rozšířit použití kauce i na jiné pohledávky pronajímatele mimo nájemní vztah, byla by jednoznačná kladná odpověď problematická, protože odst. 3. (označený jako dispozitivní) navazuje na 1. odstavec, kde dispozitivita výslovně uvedena není, avšak je zde vymezen rozsah pohledávek určených pro kauci omezen na „dluhy související s nájmem“. Dispozitivitu uvedenou v § 686a odst. 3 ObčZ je třeba chápat zejména ve vztahu k povaze „právního titulu pohledávky pronajímatele“.

Pokud se nedohodnou účastníci v mezích zákona jinak, musí být dodržena následující pravidla.

Při splnění podmínek ve smyslu § 686 a) odst. 1, 2 ObčZ, je dle § 686 odst. 3 ObčZ významným právem pronajímatele tyto prostředky použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem přiznaným:

- vykonatelným rozhodnutím soudu nebo
- nájemcem písemně uznaných.

Ačkoliv zákonodárce výslovně nezahrnul mezi uvedené důvody notářský zápis nebo exekutorský zápis se svolením vykonatelnosti, je nepochybné, že v těchto exekučních titulech je zahrnuto písemné uznání nájmu nájemcem, proto i tyto skutečnosti splňují zákonnou podmínku. Oproti úpravě před novelou byl ze shora uvedeného výčtu vypuštěn rozhodčí

¹²⁴ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1977: Není nutné formulovat oprávnění pronajímatele při uzavírání nájemní smlouvy, ledaže chtějí toto právo omezit.

nález. Podle § 2 zák.č. 214/1996 Sb., o rozhodčím řízení a výkonu rozhodčích nálezů rozhodují podle tohoto zákona „rozhodce“, „více rozhodců“ nebo „rozhodčí soudy“. V prvních dvou případech se nejedná zcela jistě o soud. V posledním případě se jedná sice o soud, avšak zák.č. 120/2001 Sb., exekuční řád odlišuje mezi rozhodnutím soudu a rozhodčími nálezy. Důvodová zpráva k uváděné novele ObčZ vypuštění rozhodčích nálezů nevysvětluje a tím vyvolává podle názoru autora předmětné ust. pochybnosti.

Lze tedy uzavřít, že podle názoru autora formulace dle doslovného gramatického a historického výkladu rozhodčí nález třeba i tzv. „rozhodčího soudu“ po poslední novele sám o sobě není důvodem k použití kauce na pohledávky pronajímatele ve smyslu § 686 a) odst. 3 s výjimkou případů, kdy se nájemce a pronajímatel dohodnou jinak. Uvedený závěr je činěn s výhradou, že lze připustit i odlišný názor o tom, že „účelem“ zákona bylo pod pojem „rozhodnutí soudu“ zahrnout i rozhodování rozhodců a rozhodčích soudů. Pak by však v ust. § 686 a) odst. 3 bylo na místě použít pouze pojem „vykonatelné rozhodnutí“ a vypustit slovo „soud“.

Podle § 686 a odst. 5 „Na vyplacení peněžních prostředků má jinak právo strana, které svědčí rozhodnutí soudu nebo jiného veřejného úřadu se stejnými účinky.“ Rozhodčí soud není institucí veřejnou, nýbrž soukromou, avšak zákon o rozhodčím řízení smluvní vůle účastníků na něj přenáší veřejnoprávní rozhodování spočívající ve vydávání „exekučních titulů“. Užití pojmu „veřejný úřad“ ve vztahu k pojmům stanovených platným o.s.ř. a exekučním řádem není taktéž nejpřílehavější.

Samotné ust. § 686 a odst. 5 ObčZ má zřejmě za cíl stanovit, resp. deklarovat, že peněžní prostředky má pronajímatel z tohoto účtu uvolnit pokud „rozhodnutí soudu nebo jiného veřejného úřadu“ svědčí jedné ze smluvních stran, tedy nájemce nebo pronajímatele, nikoliv třetí osoby. Teoreticky by navíc přicházelo v úvahu přikázání pohledávky z účtu peněžního ústavu ve prospěch třetí osoby v rámci výkonu rozhodnutí postupem dle § 303 a násl. o.s.ř. z důvodu, že se peněžní prostředky nachází na jeho účtu a tyto prostředky zákonodárce jako např. i smluvní úschovy nevyločil z výkonu rozhodnutí v rámci úpravy § 304 a o.s.ř.. V takovýchto případech by pronajímatel neměl právo na doplnění peněžních prostředků, protože by nebyla splněna podmínka dle § 686a odst. 3 in fine ObčZ, tedy „oprávněné čerpání prostředků (přímo) pronajímatelem“. Z pohledu nájemce se bude jednat o situace po skončení nájmu nebo za trvání nájmu „přeplacení“ zálohy nad rámec stanoveným zákonem, když nájemce uspěje u soudu. Pronajímatel si mimo čerpání dle § 686 a odst. 3 ObčZ může nechat přikázat pohledávku nájemce a vrácení složených prostředků, a to přesto že nemůže provést

započtení a nejedná se o splatnou pohledávku s ohledem na ust. § 312 o.s.ř.¹²⁵

Pronajímatel nemá tedy právo při absenci jedné ze zákonných podmínek použít prostředky k úhradě předmětných pohledávek v době, kdy splatná pohledávka bude objektivně existovat, avšak bude pronajímatelem „jen“ tvrzena a uplatňována nebo nájemce uznána „jen“ ústně, pokud nebude dohodnuto jinak.

Předchozí právní úprava upravovala výslovně použití finančních prostředků a započtení. V současné době bylo od úpravy započtení v tomto ustanovení bez dalšího upuštěno. V praxi ve většině případů nebude vznikat otázka, zda je potřeba „provádět započtení“. Podle názoru autora samotné oznámení (vyúčtování) pronajímatele o tom, že použil peněžní prostředky na konkrétně popsané dluhy nájemce, může být považováno za zápočet, resp. kompenzační projev ve smyslu § 580 ObčZ.

Pronajímatel není oprávněn použít kauci na jiné pohledávky než ty, které vznikly v souvislosti s nájmem, službami nebo jinými závazky nájemce související s nájmem jako jsou např. smluvní pokuty, nároky na náhradu škody související s užíváním bytu apod. Kauci je tedy možné chápat za dobu trvání vztahu jako nesplacnou pohledávku nájemce, která zanikne formálně až započtením/vyúčtováním, nikoliv „použitím.“

Po oprávněném vyčerpání kauce pronajímatelem, má nájemce podle § 686 odst. 3 in fine ObčZ povinnost doplnit peněžní prostředky na účtu u peněžního ústavu na původní výši, a to do jednoho měsíce. V zákoně chybí jednoznačné uvedení okamžiku, od kdy započne běžet jednoměsíční lhůta, když jako podmínka je v poslední větě § 686 a odst. 3 uvedeno „jen“ pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal a v některých případech nemusí oznámení o čerpání peněžních prostředků být spojeno se započtením. Jednoměsíční lhůta započne běžet od okamžiku, kdy pronajímatel nájemce písemně vyzval k doplnění peněžních prostředků. Předchozí právní úprava výslovně tuto výzvu neupravovala. Na nájemci by samozřejmě nebylo možné spravedlivě požadovat, aby doplnil peněžní prostředky bez vědomí o tom, že došlo k použití peněžních prostředků. Pokud nájemce shledá, že použití prostředků bylo v rozporu se skutkovým stavem a zákonem, lze předpokládat ze strany pronajímatele žalobu na doplnění kauce. Toto právo pronajímatele se promlčuje ve tříleté promlčecí lhůtě od prvního dne, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé, tedy od prvního dne po uplynutí shora popsané jednoměsíční lhůty. Pokud dojde k zániku nájemního vztahu, zaniká povinnost nájemce peněžní prostředky doplnit a tomu odpovídající právo pronajímatele. Případně

¹²⁵ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s.1981.

nedoplatky na nájemcem vyúčtované služby a jiná plnění spojená s nájmem bytu trvají a „pouze“ se promlčují.

Shora uvedené výklady nepostihují právní vztahy vzniklé před účinností zák.č. 107/2006 Sb., když zákonem nebyla uložena povinnost přizpůsobit tyto nájemní vztahy k bytu.¹²⁶ K tomu je třeba podotknout, že § 7 zák.č. 107/2006 Sb. stanoví: *„Pokud tento zákon nestanoví jinak, řídí se jeho ustanoveními i právní vztahy vzniklé přede dnem nabytí jeho účinnosti. Vznik těchto právních vztahů a nároky z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.“*

Pokud tedy zákonodárce výslovně nestanovil u tohoto ust., že se přikazuje změna ujednání v nájemních smlouvách, mohlo být s ohledem na nepravou retroaktivitu dle cit. § 7 zák.č. 107/2006 Sb. v zájmu účastníků nájemních vztahů k bytu výslovně uveden u tohoto ust. zákaz i nepravé retroaktivity, resp. speciální přechodné ustanovení, že např. „nároky vzniklé po účinnosti tohoto zákona z právních vztahů založených před jeho účinností nejsou dotčeny změnou § 686 a ObčZ.“ Jde o to, že před uvedenou novelou docházelo ke sjednávání kaucí a znění smluv vždy neodpovídalo nově stanoveným zákonným podmínkám.

Vlastní výpovědní důvod z nájmu bytu tak spočívá v nedoplnění peněžních prostředků podle § 686 a) odst. 3 ObčZ. Gramatickým výkladem zákona by bylo možné dospět k závěru, že nedoplatení jakékoliv, byť minimální výše prostředků, způsobuje naplnění výpovědního důvodu.

S ohledem na korekce judikatury Nejvyššího soudu s odkazem na dobré mravy ve smyslu § 3 ObčZ při neplacení nájmu jako výpovědního důvodu, které v hraničních případech chránily nájemce, nelze vyloučit úspěch při podání žaloby na určení neplatnosti výpovědi, zvláště v případech, kdy by nezaplacená částka byla významně nižší než trojnásobek součtu nájemného a služeb, tedy minimální. Závěry ohledně dobrých mravů u výpovědního důvodu neplacení nájemného a služeb lze v zásadě vztáhnout i na tento výpovědní důvod.

5.1.2.2.1. Peněžítá jistota podle nového občanského zákoníku

¹²⁶ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1977: Úprava § 686 a se použije v zásadě na nově uzavírané dohody o kauci. PŘESTOŽE zák.č. 107/2006 Sb. zakotvuje obecně nepravou retroaktivitu (§7), vzhledem k tomu, že jde o nový institut využívaný při sjednávání nájemní smlouvy, byl by použitelný pouze na již uzavřené dohody o kauci, které by splňovaly podmínky § 686 a. Povinnost přizpůsobení starých vztahů uložena nebyla. 76

V § 2254 nového ObčZ¹²⁷ úprava kompletně nahrazující shora rozebírané ust. § 686 a) odst. 1 až 5. ust. vychází z toho, že si smluvní strany mohou sjednat, aby nájemce dal pronajímateli jistotu, jejíž výše však nesmí přesahovat šestinásobek měsíčního nájemného. Zákon stanoví povinnost pronajímatele vrátit nájemci jistotu, avšak zákon oproti současné úpravě výslovně upravuje právo nájemce na úroky z jistoty do jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby.

V navrhované úpravě se neobjevuje povinnost pronajímatele vést zvláštní účet. V důvodové zprávě k vládnímu návrhu ObčZ je konstatováno, že vlastnické právo k penězům přechází na pronajímatele jejich vyplacením, protože se jedná o genericky určené věci.

Nový ObčZ nepodmiňuje právo pronajímatele na použití peněz procesním rozhodnutím nebo uznáním dluhu nájemce. Vychází se z toho, že při vzniku dluhu nájemce vůči pronajímateli souvisejícího s nájmem, je na nájemci, aby dluh vyrovnal, popřípadě se s pronajímatelem dohodl na vyrovnání jistoty. Ze znění stávajícího nového ObčZ však nevyplývá právo požadovat doplnění kauce.

Lze tedy usuzovat, že v případě neshody o tom, zda vznikl dluh, případně jaká je výše dluhu souvisejícího s nájmem, vznikne spor mezi nájemcem a pronajímatelem až v okamžiku skončení nájmu, kdy pronajímatel nevrátí nájemci celou kauci a započte si přitom, co mu nájemce z nájmu případně dluží. Nájemce bude muset v případě vzniku sporu podat žalobu na pronajímatele až po skončení nájmu, když naproti tomu současná právní úprava „umožňuje vznik sporu“ a včasné odstranění nejasností při oznámení o použití peněžních prostředků, resp. při výzvě k doplnění kauce. V budoucnu mohou vznikat problémy v dokazování po skončení dlouhodobějších nájemních vztahů. V některých případech tak může dojít k odložení soudních sporů o několik desítek let od vzniku skutečnosti, která zakládá pohledávku pronajímatele (vznik škody, neplacení nájmu etc.). Bude tedy na pronajímateli, zda „skartuje účetnictví“ u nájemních vztahů, v rámci kterých je sjednána kauce, předčasně. Z pohledu nájemce žalujícího kauci je a bude nutné i dle nového ObčZ mít zajištěný důkaz o provedení platby kauce, ostatní skutečnosti bude primárně prokazovat pronajímatel.

¹²⁷ § 2254 nového ObčZ (1) Ujednají-li strany, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, nesmí být jistota vyšší než šestinásobek měsíčního nájemného.

(2) Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby.

Při zachování současného zákonného znění, je vhodné pro pronajímatele sjednat si např. povinnost doplacení jistoty nájemcem výslovně ve smlouvě, když tomuto postupu nový ObčZ nebrání.

Výhodou ust. je jeho srozumitelnost a jednoduchost oproti současné úpravě. Neukládání povinnosti pronajímateli vést zvláštní účet odstraňuje z pohledu pronajímatele administrativní zátěž.

5.1.2.3. Jiná porušení povinností z nájmu bytu

Vedle nezaplacení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnění peněžních prostředků na účtu podle § 683a odst. 3 Obč.Zák. může být naplněn výpovědní důvod z nájmu bytu, pokud:

- nájemce poruší povinnost z nájmu bytu a současně se bude jednat o porušení hrubé,
- nájemce porušil jiné povinnosti stanovené v obecné úpravě nájmu, které lze vztáhnout i na zvláštní právní úpravu bytu, a současně se bude jednat o porušení hrubé.

Pojmovým znakem tohoto výpovědního důvodu je intenzita porušení povinnosti, když např. dle rozhodnutí Nejvyšší soudu sp.zn. 26 Cdo 85/2004 stanoví jako vodítko skutečnost, zda „toto jiné porušení je alespoň tak závažné jako neplacení nájemného (úhrad za služby), jež zákon výslovně za „hrubé“ označuje. Jsou-li níže citovány povinnosti nájemce bytu stanovené zákonem, nebude se jednat o výpovědní důvod, nebude-li porušení povinnosti „hrubé“.

Jde-li o speciálně upravené povinnosti nájemníka z bytu, jedná se zejména o povinnost ve smyslu § 687 odst. 2, 3 a dále povinnosti upravené v §§ 689-694 ObčZ.

Zákon přikazuje v § 689 ObčZ nájemci a osobám žijícím s ním v bytě řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu. Současně jsou povinni řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Jelikož je uváděno toto ust. v návaznosti na výpověď ve smyslu § 711 odst. 2 písm.b) ObčZ, je podstatné k naplnění tohoto výpovědního důvodu v zásadě porušování povinnosti nájemcem, nikoliv osobami, které „s ním žijí“. Odpovědnost nájemce za jednání osoby, které žijí v bytě lze nepřímou dovést např. z § 690 ObčZ, dle kterého jsou nájemci při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu výkon jejich práv. Nový ObčZ je v tomto bodě ještě preciznější. Nicméně ani tato odpovědnost nájemce dle názoru autora v praxi nebude

znamenat ve většině případů porušení povinností hrubé. Nájemci by muselo být prokázáno, že byl vyzván k zajištění povinnosti dle § 689 ObčZ, že bylo možné na něm s ohledem na okolnosti případu plnění takové povinnosti požadovat etc..

Podle judikatury NS je při hodnocení závažnosti jednání třeba přihlížet i k době, která uplynula od předmětného jednání.¹²⁸ Např. Křeček pokládá otázku, zda i porušení povinností nájemce, které je sjednáno smluvně a jinak by nevyplývalo ze zákona, lze považovat za hrubé.¹²⁹ Lze souhlasit s odpovědí, že hrubé porušení povinnosti nelze teoreticky vyloučit ani v tomto případě, když nelze upřít zákonnou ochranu smluvnímu právu. Nicméně skutečně v praxi v drtivé většině převažují případy, kdy povinnost nájemce, která vyplývá výslovně jen ze smlouvy, nemůže zpravidla založit hrubé porušení povinností nájemce už jen proto, že sama o sobě zasahuje do základních práv a svobod, jako je např. sjednávání práva na každodenní prohlídky bytu ve 23:00. Naproti tomu porušení sjednaného zákazu chování zvířat v zásadě ano.¹³⁰ Ostatně nový ObčZ připouští v § 2258 „*právo nájemce chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.*“

ObčZ ve spojení s dalšími právními předpisy řeší povinnosti nájemce poměrně rozsáhle a podrobně. Smluvní ujednání je spíše o upřesnění konkrétních povinností a jejich případném zajištění. Často sjednanou smluvní povinností je smluvní pokuta zajišťující plnění povinností nájemce. Hrubé porušení povinností nájemce tak může spočívat i v nesplnění povinnosti z nájmu bytu za současného nezaplacení přiměřené a platně sjednané smluvní pokuty.

Řádným užíváním bytu je především užíváním prostoru za účelem bydlení. Řádné užívání bytu v sobě zahrnuje i povinnost nájemce, nestanoví-li smlouva jinak, zajistit opravy a provést úhradu drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu (§§ 687, 692 odst. 2 Obč Zák.). Nájemce povinen včas oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, ke kterým je povinen. Způsobí-li nájemce nebo osoby, které s ním bydlí, v bytě nebo v domě závady či poškození, je nájemce povinen v obou případech k jejich

¹²⁸ Rozsudek NS ze dne 31.03.1999, sp.zn. 20 Cdon 2059/1998: „Při úvaze, zda výpověď z nájmu bytu je v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč.z.), přihlíží soud též k době, která uplynula od porušení povinnosti zakládající výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm.d) obč.zák. do dne výpovědi.“

¹²⁹ Křeček S., Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů, Linde Praha, a.s. 2001, s. 139.

¹³⁰ Srov. i Křeček S., Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů, Linde Praha, a.s. 2001, s. 139.

odstranění. (§ 693 ObčZ). Nájemci nesmí při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu výkon jejich práv (§ 690 ObčZ). Poslední novelou došlo k logickému nahrazení spojení „ostatním nájemcům“ za „ostatním uživatelům“.

Nájemce musí písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě, a to bez zbytečného odkladu, avšak dle novely provedené zák.č. 132/2011 Sb. jen v případech, že lze mít za to, že tato změna potrvá déle než dva měsíce.

Z písemného oznámení již nemusí vyplývat státní příslušnost těchto osob (§ 689 ObčZ).

Současně je však nájemce nově povinen oznámit pronajímateli uzavření manželství nebo přechod nájmu. Dle výslovné právní úpravy nesplnění písemných informačních povinností do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, se považuje za hrubé porušení povinnosti a založení výpovědního důvodu ve smyslu § 711 odst. 2 písm.b) ObčZ.

Poslední novela vypustila v § 689 odst. 3 formulaci „osoby, které žijí s nájemcem“ a tím byly jednoznačně vyvráceny otázky, zda je nebo není potřeba zjišťovat „vztahy“ s nájemcem.

Další zásadní změnou je, že informační povinnost nájemce není jako v předchozí úpravě vztažena pro případ změny v počtu osob. Dle dřívější úpravy se další informace o osobě žijící v bytě (slovy dřívější úpravy „žijící s nájemcem“) měly uvádět v případě změny v počtu osob. Nyní je dle gramatického výkladu jakákoliv změna, např. i změna družky zákonem označena jako hrubé porušení povinnosti nájemce. Podle názoru autora je však pochybné, že by soudy shledaly vždy jako hrubé porušení povinnosti z nájmu bytu neoznámení změny osob, bude-li zachován jejich počet. Jak vyplývá i z ostatních odstavců § 689 ObčZ, účelem uvedeného ust. je zejména spravedlivé rozpočítávání služeb v domě, zabránění neúměrného opotřebování bytu a společných částí domu, nikoliv kontrola pronajímatele nad soukromím nájemce. V tomto směru je třeba odkázat na § 3 ObčZ, tedy zákaz výkonu práva v rozporu s dobrými mravy. Není pochyb o tom, že nájemce porušuje své povinnosti neoznámením uzavření manželství pronajímateli, nicméně doposud vyšší soudy neřešily otázku, zda neoznámení této skutečnosti je opravdu vždy hrubým porušením povinnosti z nájmu bytu zakládajícím výpověď tak, jak to stanoví obecně současná právní úprava.

Z § 698 odst. 1, 2 a 4 ObčZ lze dovodit další povinnosti nájemce, nicméně porušení těchto povinností samo o sobě není zákonem výslovně označeno jako hrubé. S ohledem na konstrukci § 689 ObčZ tak nelze očekávat, že by při porušení těchto dílčích povinností mělo být shledáno jako hrubé porušení povinnosti nájmu bytu. Jinou věcí by bylo, že souběžně docházelo k porušování jiných povinností nebo by např. pronajímateli vznikaly škody (srov.

např. 679 odst. 3 ObčZ). Dle § 689 odst. 1 ObčZ je pronajímatel oprávněn požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách. I v tomto případě se jedná zjevně o povinnost stanovenou zákonem, a proto dle názoru autora požadavek nemusí být vznesen před uzavřením nájemní smlouvy, nýbrž kdykoliv v průběhu nájmu. Právo požadovat splnění této povinnosti není na rozdíl od požadavku na kauci dle § 686 a ObčZ omezeno zákonem na dobu při sjednávání smlouvy.

O osoby, které „žijí v bytě“ se nebude jednat v případě příležitostné návštěvy nebo např. osob, které „v bytě provádí nějaké práce“. Pronajímatel porušení této povinnosti neprokáže tím, že by jiná osoba v bytě „jen“ přespala, pojem žití v bytě je třeba vykládat dlouhodobé spoluužívání bytu. Podle § 10 odst.2 zák.č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel, „z přihlášení občana k trvalému pobytu nevyplývají žádná práva k objektu ani k vlastníkovu nemovitosti.“ Evidence trvalého pobytu je jedním z důkazů o žití osoby v bytě, nicméně nikoliv důkaz nezvratný.

V literatuře je poukazováno na absurdnost ust. § 689 odst. 3 ObčZ i z toho důvodu, že by mělo předpokládat užívání bytu nájemcem vždy po dobu trvání nájmu bytu.¹³¹ Je pravda, že smysl má uvedené ustanovení zvláště v případech, kdy nájemce byt za dobu trvání nájmu opustí a do bytu umožní nastěhovat více osob a navíc tolik osob, že dojde ke změně počtu osob, na druhou stranu nájemce po dobu, kdy byt neužívá, nemusí mít z různých důvodů kontrolu nad jednáním osob, které se třeba i bez jeho vědomí do bytu nastěhují. Absence zavinění, případně jeho nedbalostní forma při nesplnění povinnosti ve smyslu § 689 odst. 3 ObčZ může být argumentem pro korektiv dobrých mravů ve smyslu § 3 ObčZ.

Jde-li o posouzení přechodného ustanovení § 7 zák.č. 107/2006 Sb.¹³², lze se přiklonit spíše k závěru, že změny v počtu osob nastalé v pronajatém bytě nájemce není povinen hlásit pronajímateli dodatečně, nicméně i u nájmu vzniklých před účinností novely musí nájemci změny nastalé po účinnosti po splnění dalších podmínek oznámit.

¹³¹ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1979.

¹³² § 7 zák.č. 107/2006 Sb. stanoví: „Pokud tento zákon nestanoví jinak, řídí se jeho ustanoveními i právní vztahy vzniklé přede dnem nabytí jeho účinnosti. Vznik těchto právních vztahů a nároky z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.“

Za hrubé porušení povinnosti z nájmu bytu je považováno přenechání bytu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele. Zákon výslovně stanoví v § 719 odst. 1 ObčZ, že porušení povinnosti dát pronajatý byt nebo jeho část jinému do podnájmu s písemným souhlasem pronajímatele, je sankcionováno nejen absolutní neplatností podnájemní smlouvy, ale je i považováno za hrubé porušení povinnosti nájemce podle § 711 odst. 2 písm.b) ObčZ. Z toho důvodu bývá někdy popisováno toto porušení povinnosti jako samostatný výpovědní důvod.¹³³

Judikatura již v minulosti v této souvislosti dovodila, že nebrání splnění předpokladu výpovědního důvodu hrubého porušování povinností z nájmu bytu nájemcem absence výzvy nájemce pronajímatelem k tomu, aby odstranil protiprávní stav (podnájem bez jeho souhlasu).¹³⁴ Jakkoliv nelze vyloučit udělení písemného souhlasu s podnájemem vyznačením v evidenčním listě, nelze považovat za udělení tohoto souhlasu postupem pracovníka obce (pronajímatele), který v souvislosti s výkonem státní správy vyznačí přechodný pobyt podnájemce v tomto bytě.¹³⁵ Jinými slovy souhlas obce jako pronajímatele s podnájemem musí být učiněn v samostatné působnosti obce a musí se přímo týkat hospodaření obce s předmětným bytem v souladu s obecním zřízením. Písemný souhlas pronajímatele je možné udělit zcela jistě předem např. v nájemní smlouvě. V takovém případě však dle názoru autora s ohledem na shora uvedené bude stíhat povinnost nahlásit písemně příslušné změny osob ve smyslu § 689 odst. 3 ObčZ. V případě udělování písemného souhlasu s podnájemem pronajímatele ad hoc lze předpokládat, že nájemce, ačkoliv to zákon nevyžaduje, před udělením tohoto souhlasu písemně zažádá pronajímatele o souhlas s podnájemem a uvede současně (budoucí) změnu počtu osob žijících s ním v bytě. Pokud by pronajímatel udělil souhlas s podnájemem ad hoc s uvedením údajů podnájemce na základě ústního oznámení nájemce, aniž by nájemce písemně oznámil změnu v počtu osob, které nájemce bydlí, byl by sice naplněn formálně výpovědní důvod pro hrubé porušování povinností z nájmu bytu ve

¹³³ Křeček S., Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů, Linde Praha, a.s. 2001, s. 154.

¹³⁴ rozs. NS sp.zn. 20 Cdo 2492/99:

1. Předpokladem uplatnění výpovědního důvodu hrubého porušování povinností vyplývajících z nájmu bytem nájemcem, spočívajícího v přenechání bytu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, není předchozí výzva k odstranění tohoto protiprávního stavu nájemcem bytu.

2. Pro projev vůle pronajímatele o udělení souhlasu nájemci s přenecháním bytu (jeho části) do podnájmu nestanoví § 719 ObčZ - mimo požadavku písemné formy - zvláštní náležitosti. Může tedy jít o samostatný jednostranný právní úkon pronajímatele adresovaný nájemci nebo o souhlas udělený v rámci dvoustranného právního úkonu sjednaného mezi pronajímatelem a nájemcem, a to i bez vztahu ke konkrétnímu podnájemci. Nelze též vyloučit udělení souhlasu pronajímatelem v evidenční listině vyznačující místo pobytu podnájemce, lze-li z ní dovodit, že pronajímatel dává nájemci souhlas s přenecháním bytu (jeho části) do podnájmu.

¹³⁵ Srov. rozsudek NS R 40/2002.

smyslu § 689 ObčZ a § 711 odst. 2 písm.b) ObčZ, nicméně výkon práva pronajímatele by byl v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 ObčZ.

Písemný souhlas pronajímatele dle § 719 odst. 1 ObčZ nemusí mít žádné jiné zvláštní náležitosti. Není tedy nutné omezení na konkrétního nájemce, stejně tak nemusí pronajímatel omezovat počet účastníků na straně podnájemce.

Pokud nájemce dá bez písemného souhlasu pronajímatele byt do podnájmu a nájemce nezíská za užívání bytu od podnájemce úplatu, jedná se i tak o hrubé porušení povinnosti z nájmu bytu.¹³⁶ Na druhou stranu v případě soužití s jinou osobou v bytě bez sjednání nároku na odměnu (návštěva nebo soužití ve společné domácnosti), nemůže jít dle názoru autora o naplnění tohoto výpovědního důvodu, jelikož podnájem je úplatný vztah. Nájemce však musí splnit povinnost oznámit změny osob žijících v bytě ve smyslu § 689 odst. 3 ObčZ.

Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. (§ 694 ObčZ). Porušení této povinnosti je častým výpovědním důvodem ze strany pronajímatelů. Křeček upozorňuje, že hrubé porušení povinnosti by mělo být hodnoceno i z hlediska doby a poměrů, za kterých došlo k porušení povinnosti. Podle názoru Křečka se nejedná o hrubé porušení v případě provedení úprav před desítkami let, kdy bytový fond ze strany státu a státních orgánů byl spravován jiným způsobem a vlastní investice nájemníků do bydlení byla jediným způsobem jak zvýšit kvalitu bydlení.¹³⁷ V zásadě lze souhlasit s názorem, že často se v takových případech jednalo o zneužití práv právního nástupce státu, zvláště v případech, kdy provedené úpravy adekvátním způsobem zvýšily kvalitu bydlení. Při hodnocení intenzity porušení povinnosti musí soud v každém případě přihlížet i k chování pronajímatele, které ovlivňuje poměry nájemního vztahu.¹³⁸ Z toho vyplývá, že ne každé stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele musí být „hrubým porušení povinnosti“.

Dle obecné úpravy si musí každý, tedy i nájemce počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a životním prostředí (415 ObčZ).

¹³⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.06.2000, sp.zn. 26 Cdp 710/2000.

¹³⁷ Křeček S., Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů, Linde Praha, a.s. 2001, s. 140.

¹³⁸ Rozsudek NS ze dne 31.03.1999, sp.zn. 20 Cdon 2059/98: „Závěr soudu, že jde o porušení hrubé, může soud učinit až na základě konkrétních zjištění, a musí být odůvodněn jak z hledisek objektivních, tak subjektivních a přehlédnout nelze ani povahu konkrétních poměrů, panujících v daném nájemním vztahu, včetně toho, jak jsou utvářeny i jednáním pronajímatele.“

Hrubým porušením povinností z nájmu bytu zakládající výpovědní důvod může být např. *jednání nájemce, který soustavně a po dlouhou dobu nadměrně hromadí věci a skladuje je na společných prostorech v domě, na výzvy k jejich odklizení nereaguje (pouze obsah skladovaných věcí obmění), případně společné prostory vyklidí jen dočasně a poté je opět zaplní.*¹³⁹ Nájemce v tomto případě porušil povinnost užívat společné prostory domu řádně v souladu § 689 ObčZ, když porušil, mj. protipožární a hygienické předpisy.

Pokud tedy nájemce byt užívá k podnikatelské činnosti, nikoliv jen k bydlení, může být takovým jednáním naplněn výpovědní důvod pro hrubé porušování povinností z nájmu bytu, resp. porušení povinnosti byt užívat řádně. Naproti tomu současně Nejvyšší soud dovodil, že uvede-li nájemce adresu pronajatého bytu jako místo podnikání nájemcem bez souhlasu pronajímatele, nezakládá samo o sobě výpovědní důvod, pokud podnikatelskou činnost (živnost) vykonává nájemce jinde a byt užívá pouze k bydlení.¹⁴⁰

V případě, že nájemce provede stavební zásahy do venkovní zdi domu bez souhlasu pronajímatele, lze reálně zvažovat založení výpovědního důvodu.

Nejvyšší soud shledal, že *„jednání nájemce spočívající v instalaci satelitního televizního přijímače na venkovní zdi domu bez souhlasu pronajímatele lze považovat za hrubé porušení jeho povinností vyplývajících z nájmu bytu.“*¹⁴¹

Např. Křeček s tímto obecným názorem polemizuje s ohledem na fakt, že by bylo v rozporu s dobrými mravy nájemci upírat právo přijímat televizní signál.¹⁴² Autor této práce se přiklání k názoru, že v případech, kdy „nedojde k neobvyklé instalaci“ televizního přijímače a ke vzniku zásadních škod, nelze považovat takovéto porušení za hrubé, když pronajímatel za situace, kdy přenechává byt do užívání, musí počítat s tím, že nájemce bude instalovat na zeď domu anténu nebo satelit. Jak již bylo shora uvedeno, judikaturu NS téměř vždy odkazuje na

¹³⁹ Rozsudek NS sp.zn.26 Cdo 943/2007 nebo srov. rozsudek NS, sp. zn. 26 Cdo 291/2004.

¹⁴⁰ Srov. rozsudek NS 26 Cdo 1846/2000, 26 Cdo 4725/2007, sp. zn. 26 Cdo 3739/2007.

¹⁴¹ Rozs. NS Cdo 291/2004.

¹⁴² Křeček S., Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů, Linde Praha, a.s. 2001, s. 139.

Rozsudek Zemského soudu civilního ze dne 14.01.1927, publ.v rejstříku soudních rozhodnutí č. 29: „Zřízení potřebného zařízení k provozování rozhlasu (drátové spojení) mohlo by snad zakládat porušení nájemní smlouvy, dle níž není nájemník oprávněn předsevzítí nájemním objektu změny a opravy, avšak takové porušení smluvních povinností nemůže samo o sobě tvořit důvod výpovědi. Toto není při provozování rozhlasu ani jinak dáno, neboť používání rozhlasu jest docela i uvnitř domu zcela obvyklé a běžné.“

posuzování konkrétních okolností dané případu, proto není na místě „dogmatické“ zobecňování výpovědních důvodů.

Pokud nájemce bez písemného souhlasu pronajímatele ve smyslu § 715 odst. 1 ObčZ uzavře dohodu o výměně bytu a do bytu současně umožní nastěhovat se jinému nájemníkovi, může se jednat hrubé porušení povinnosti z nájmu bytu ve smyslu § 711 odst. 2 písm.b) ObčZ. Tento názor vyjádřený v judikatuře NS vychází ze srovnání hrubého porušování nájmu z bytu přenecháním bytu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.¹⁴³ Jelikož právo nájemců dohodnout se na výměně bytu je výslovně podmíněno souhlasem pronajímatelů v písemné formě, jedná se o porušení povinnosti nájmu, které lze v zásadě kvalifikovat jako hrubé.

5.1.3. Dva nebo více bytů

Pronajímatel může vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu podle § 711 odst. 2 písm.c) ObčZ *má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, užíval pouze jeden.*

Předpokladem tohoto výpovědního důvodu je

- skutečnost, že má nájemce dva nebo více bytů a
- nelze na něm spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden.

Formulace vlastního výpovědního důvodu nedoznala novelou provedenou zák.č. 107/2006 Sb. ani následujícími žádných změn, proto již Nejvyšší soud výslovně vyjádřil názor, že judikatura před uvedenou novelou je nadále využitelná ohledně výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. g) ObčZ, tedy důvodu spočívajícím v tom, že nájemce má dva byty.¹⁴⁴

Tento výpovědní důvod nemusí být spojen s porušení právní povinnosti nájemce, i když je dán důvod na straně nájemce. Povinnost řádně užívat byt a požívat plnění spojené s užíváním bytu dle § 689 ObčZ může, tedy nemusí, být druhotným následkem.

¹⁴³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.05.2002, sp.zn. 26 Cdo 420/2002: „Za hrubé porušení povinnosti vyplývajících z nájmu bytu, zakládající výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm.d) obč.zák., lze předpokládat i jednání nájemce bytu spočívající ve faktické realizace dohody o výměně bytu uzavřené bez souhlasu pronajímatele.“

¹⁴⁴ Rozsudek NS ze dne 19.08.2009 sp.zn. 26 Cdo 3407/2007.

Původ tohoto ustanovení lze hledat v bránění zneužívání regulace nájmu nebo řešení nedostatku bytů v obci. Obdoba tohoto výpovědního důvodu byla obsažena již v zák. č. 44/1928 Sb., o ochraně nájemníků. Za situace, kdy není ve většině obcí v ČR nedostatek bytů a každým rokem při právu pronajímatelů na jednostranné zvyšování nájemného pozbývají významu byty chráněné regulovaným nájmem. V nové právní úpravě došlo k přehodnocení společenské potřeby tohoto výpovědního důvodu. Vládní návrh občanského zákoníku tento výpovědní důvod zahrnoval v § 2127 odst. 1 písm. c), nicméně v rámci legislativního procesu byl vypuštěn (viz. § 2288 nového ObčZ)

První podmínkou výpovědního důvodu je fakt, že „nájemník má dva nebo více bytů“. Pojem „má“ dva a více bytů lze hodnotit nejen jako vlastnické nebo spoluvlastnické právo k bytu, nicméně i právo nájmu k jinému bytu nebo právo věcného břemene. Pojmovým znakem všech těchto užívacích titulů je neodvozené právo k užívání dalšího bytu. Nelze sem zahrnovat podnájem nebo jiné odvození užívací tituly dané „pouhým“ souhlasem osoby, které svědčí užívací právo k bytu.

Druhou podmínkou, která musí být vždy splněna, je skutečnost, že na nájemci nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt. Jedná se v podstatě o mravní korektiv zahrnutý přímo do skutkové podstaty výpovědního důvodu.

V neposledním případě se musí jednat o jiný (druhý) byt, resp. soubor místností, které jsou určeny k bydlení rozhodnutím stavebního úřadu.¹⁴⁵ Mělo by se jednat i o případ, kdy nájemci svědčí užívací právo k rodinnému domu jako celku nebo k jakýmkoliv stavbám, které jsou určeny k bydlení. Nepatří sem tedy případy užívání nebytového prostoru a ani např. „budova určená pro rodinnou rekreaci“. Stavební předpisy a v návaznosti na to provádějící vyhl. č. 26/2007 Sb. k zák.č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí v příloze v bodě 4 podrobně odlišuje „způsoby využití staveb“ zapisované dle kolaudačních rozhodnutí do katastru nemovitostí. V zásadě je stavbou pro bydlení jen „bytový dům“ nebo „rodinný dům“.

Nutno podotknout, že dříve v § 8 odst. 2 vyhláška č. 45/1965 Sb., kterou se prováděl ObčZ, byl tento problém řešen tak, že „druhým bytem přestal být onen byt ze dvou bytů uživatele, o němž uživatel na vyzvání místního národního výboru prohlásil, že jej bude nadále užívat jako byt jediný“. To platilo i tehdy, pokud užívali manželé společně dva byty. Rozhodovací praxe

¹⁴⁵ Rozsudek NS ze dne 07.03.2001, sp.zn. 26 Cdo 1900/1999: „O druhý byt ve smyslu ust. § 711 odst. 1 písm.g) obč.zák. nejde v případě, užívá-li nájemce pro účely bydlení též místnost (soubor místností), které k tomuto účelu nejsou určeny rozhodnutím stavebního úřadu.“

po zrušení předmětné vyhlášky však odmítla i analogickou aplikaci ust. § 8 odst. 2 již zrušení vyhl.č. 45/1965 Sb. v tom směru, že by měl pronajímatel povinnost předem vyzvat nájemce ke sdělení, který byt hodlá užívat jako jediný.¹⁴⁶ Některé výjimky, které stanovil §§ 8 odst. 1 a 9 vyhl.č. 45 /1965 Sb, lze však částečně a s přihlédnutím k dnešním poměrům a okolnostem daného případu zvažovat jako skutečnost, že na nájemci nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt.¹⁴⁷

Jak již bylo uvedeno, základní podmínkou výpovědního důvodu je, že nájemce má byt, tj. není a priori překážkou, že byt v jeho osobním vlastnictví zatíží právní vadou – pronajal byt nájemci, když byt i tak „nadále má“.¹⁴⁸ Nutno však podotknout, že tento názor Nejvyššího soudu vyjádřený v rozsudku ze dne 18. května 2004, sp. zn. 26 Cdo 107/2004 se opírá o situaci, „kdy měl být eliminován stav, kdy nájemce na úkor pronajímatele sám využívá výhod regulovaného nájemného a své vlastní nemovitosti, v nichž by bez obtíží mohl uspokojovat své bytové potřeby, pronajímá za tržní nájemné.“ V případě, že by se jednalo o dva byty se stejným nájemným, spíše by se dal očekávat opačný názor z důvodu, že na nájemci nelze spravedlivě požadovat, aby se nastěhoval do bytu, který je zatížen právní vadou (nájemem jiného nájemce).

¹⁴⁶ Rozsudek NS ze dne 15.10.2003 sp.zn. 26 Cdo 1649/2003: „Výpovědi pronajímatele z nájmu bytu z důvodu užívání dvou (více) bytů již nemusí předcházet prohlášení nájemce, který ze dvou bytů bude užívat jako byt jediný.“

¹⁴⁷ Vyhl.č. 45/1964 Sb., kterou se prováděl ObčZ (zrušeno nař. vlády č.258/1995 Sb.):

§ 8 (K § 184 písm. c)).

(1) Za druhý byt se nepovažuje jednotlivá obytná místnost nebo část bytu v rodinném domku, kterou vlastník užívá pro své zotavení nebo zotavení své rodiny anebo za účelem ošetření zahrady, jestliže bydlí v obci, která má víc než 5000 obyvatel nebo je sídlem okresního národního výboru anebo kterou určí okresní národní výbor, a rodinný domek je v jiné obci. Je-li rodinný domek ve spoluvlastnictví více občanů, přísluší jim k tomuto účelu společně jen jedna místnost (část bytu)⁴.

(2) Druhým bytem přestane být onen byt ze dvou bytů uživatele, o němž uživatel na vyzvání místního národního výboru prohlásí, že jej bude nadále užívat jako byt jediný. To platí i tehdy, užívají-li manželé společně dva byty.

§ 9

Soud nezruší právo užívat druhý byt

a) užívá-li dva byty v různých obcích významný vědecký nebo umělecký pracovník, který druhého bytu nezbytně potřebuje ke své práci, nebo užívá-li jej významný veřejný činitel;

b) jde-li o jiné případy hodné zvláštního zřetele.

¹⁴⁸ rozsudek NS ze dne 18.05.2004 sp.zn. 26 Cdo 107/2004: „Výpověď z nájmu bytu z důvodu užívání dvou nebo více bytů nájemcem je opodstatněna i tehdy, užívá-li nájemce k bydlení toliko byt, k němž mu svědčí právo nájmu a svou vlastní nemovitost, v níž by bez obtíží mohl uspokojovat své bytové potřeby, pronajímá za tržní nájemné.“

Rozhodovací praxe v tomto směru setrvává na názoru, že bytem není místnost či soubor bydlení místností, které nebyly rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení, byť jsou k takovému účelu fakticky užívány.¹⁴⁹

Bytem je však i v případě tohoto výpovědního důvodu byt družstevní, když soudy nevyhovují námitkám, že družstevní byt má svá specifika v tom, že se s ohledem na výše ceny členského podílu v družstvu na trhu fakticky nájímá k družstevnímu bytu (vztah nájemce a majitele členského podílu v družstvu k bytu) přibližuje více institutu osobního vlastnictví než-li „klasickému“ nájmu (vztah nájemce k cizímu bytu). K uvedeným specifickým družstevního bytu soudy nepřihlížejí ani u jiných výpovědních důvodů.¹⁵⁰

Na nájemci nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt např. tehdy, kdy jeden byt nevyhovuje kvalitativně nebo kvantitativně odůvodněným potřebám nájemce a jeho rodiny nebo nájemce druhý byt potřebuje k bydlení pro výkon práce s ohledem na vzdálenost od prvního bytu, která mu neumožňuje standardní dojíždění.¹⁵¹ Důležitým obecným vodítkem podle soudů je i doba, po kterou ospravedlnitelné důvody na straně nájemce trvají a zda nájemník učinil, resp. může učinit vhodná opatření k řešení bytových problémů.

I pro tento výpovědní důvod je rozhodující stav ke dni doručení výpovědi z nájmu bytu. Nájemce nese důkazní břemeno ve vztahu k tvrzením, kterými přesvědčuje soud o tom, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt.¹⁵²

¹⁴⁹ Rozsudek NS ze dne 07.03.2001 sp.zn. 26 Cdo 1900/1999:

1. Za důvod výpovědi pronajímatele z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. d) ObčZ nelze považovat to, že nájemce bez souhlasu pronajímatele přijme do bytu další osobu za účelem krátkodobé návštěvy nebo za účelem soužití s ní ve společné domácnosti.

2. Druhým (dalším) bytem ve smyslu § 711 odst. 1 písm. g) ObčZ není místnost či soubor místností, které nebyly rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení, byť jsou k takovému účelu fakticky užívány.

¹⁵⁰ Rozsudek ze dne 01.04.2009 sp.zn. 26 Cdo 1894/2007: I přes odlišnost institutu nájmu družstevního bytu se také ve vztahu k němu uplatní výpovědní důvody podle § 711 odst. 2 písm. c) a d) ObčZ. Tak je tomu zejména tehdy, jestliže nájemce (druhý) družstevní byt dlouhodobě neužívá, nekontroluje jeho stav a pronajímateli, resp. ostatním nájemcům bytů tím vzniká škoda.

¹⁵¹ Rozsudek ze dne 11.10.2000, sp.zn. 26 Cdo 2471/1999: „Tak tomu může být např. tehdy, kdy nájemce užívá k bydlení současně dva byty, z nichž ani jeden nevyhovuje svou velikostí či kvalitou bytové potřebě nájemce a členů jeho rodiny, nebo tehdy, kdy nájemce užívá druhý byt v místě svého pracoviště, odkud nemůže každodenně dojíždět do místa svého trvalého bydliště apod.. Při hodnocení, zda nelze na nájemci spravedlivě požadovat, aby k bydlení užíval pouze jeden byt, není přítom bez významu okolnost, po jakou dobu stav užívání dvou (více) bytů trvá, a zda (příp. jaké) kroky k vyřešení své bytové situace nájemce činí.“

¹⁵² Rozsudek NS ze dne 17.04.2001 sp.zn. 26 Cdo 2135/2000:

1. Pro existenci výpovědního důvodu pro je rozhodující stav v době dání (doručení) výpovědi nájemci bytu. O situaci, kdy „nájemce má dva nebo více bytů“ ve smyslu uvedeného ustanovení jde tehdy, svědčí-li nájemci právní titul užívání dvou (více) bytů; tak je tomu i v případě, užívá-li nájemce jeden byt z titulu práva nájmu bytu, a další byt z titulu (spolu)vlastnického práva k domu.

2. Namítá-li nájemce v řízení o přivolení k výpovědi pronajímatele z nájmu bytu, dané z důvodu užívání dvou nebo více bytů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt, musí uvést skutečnosti, ~~88~~

Rozhodovací praxe však připouští pro případ, že mezi doručením výpovědi a vyhlášením rozsudku soudu dojde k pozbytí nabyvacího titulu, aplikaci § 3 ObčZ, kdy soud nemusí návrhu žalobce vyhovět pro rozpor výkonu práva s dobrými mravy.¹⁵³

Toto pravidlo není dotčeno změnami provedené zák.č. 107/2006 Sb.. Před tím však musí být v řízení na určení neplatnosti výpovědi zjištěno a podloženo důkazy, zda nájemce má dva nebo více bytů.¹⁵⁴

Druhým bytem aktuální judikatura rozumí i byt, který jednomu z manželů (nájemců) nenáleží a tento druhý manžel (nájemce) může tento byt užívat pouze na základě rodinně právního titulu. Uvedený názor prezentoval např. Vrchní soud v Praze v rozsudku sp. zn. 2 Cdo 122/1994 ze dne 24. 3. 1995.^{155 156}

V odborné literatuře jsou však prezentovány názory, které odvozené právo bydlení druhého manžela z titulu § 18 zákona o rodině zpochybňují.¹⁵⁷ Do jisté míry kompromisní výklad přináší „Velký komentář“, dle kterého sice výpovědní důvod může zakládat jen rodiněprávní vztah druhé manželky, pokud první manžel „má více bytů“, nicméně druhý byt musí být plně

kterých existenci této okolnosti vyvozuje, a nabídnout k tomuto tvrzení důkazy. Není-li toto jeho tvrzení prokázáno, stíhají jej nepříznivé procesní následky z toho plynoucí.

¹⁵³ Rozsudek NS ze dne 24.02.1999, sp.zn. 2 Cdo 1081/1997: „Existenci výpovědního důvodu podle ust. § 711 odst. 1 písm.g) obč.z. je nutno posuzovat k okamžiku doručení výpovědi nájemci bytu. I když je uvedený výpovědní důvod dán, nemusí soud návrhu na přivolení k výpovědi z nájmu bytu vyhovět, a to s ohledem na ust. § 3 odst. 1 obč.z.“

¹⁵⁴ Rozsudek NS ze dne 14.04.2005, sp.zn. 26 Cdo 874/2005: „Otázku, zda lze na nájemci požadovat, aby užíval pouze jeden ze dvou (více) bytů, by měl soud řešit teprve po zjištění, že nájemce dva byty (více bytů) má.“

¹⁵⁵ Vrchní soud v Praze, rozsudek sp. zn. 2 Cdo 122/94 ze dne 24. 3. 1995: “O dva byty (nebo více bytů) ve smyslu ustanovení § 711 odst. 1 písm. g) ObčZ jde nejen tehdy, má-li nájemce dva nebo více bytů v nájmu, ale např. i v případě, že druhý nebo další byt má k dispozici jako vlastník bytu nebo vlastník (spoluvlastník) domu, popřípadě jestliže mu svědčí jiný tzv. neodvozený právní důvod bydlení. Pro závěr, že žalovaný není spoluvlastníkem domku (a tudíž nemá právo užívat byt v něm z titulu spoluvlastnického práva), nestačí zjištění, že bylo soudním rozhodnutím zrušeno bezpodílové spoluvlastnictví žalovaného a jeho manželky, a že poté spolu uzavřeli dohodu o vypořádání tohoto bezpodílového spoluvlastnictví (podle níž se měla výlučnou vlastníci domku stát manželka žalovaného). Po datu 1. ledna 1993 se soud musí zabývat i tím, zda byl proveden vklad do katastru nemovitostí a ke kterému dni se tak stalo (§ 149a ObčZ a § 1 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb.).”

¹⁵⁶ § 18 zák.č. 94/1963 Sb., zák. o rodině: „Muž a žena mají v manželství stejná práva a povinnosti. Jsou povinni žít spolu, být si věrni, vzájemně respektovat svoji důstojnost, pomáhat si, společně pečovat o děti a vytvářet zdravé rodinné prostředí.“

¹⁵⁷ Jiří Handlar: K právu bydlení manželů a jeho uplatnění při výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ, [Právní rozhledy 10/2007, s. 354]: Odvozené právo bydlení manželů postrádá v současném **právním řádu** jednoznačné normativní zakotvení. Obecné ustanovení § 18 ZOR, z něž bývá toto právo obvykle dovozováno, nelze považovat za dostatečný základ. Z tohoto důvodu ani možnost uplatnění výpovědního důvodu při výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ, tedy že manželé mají dva byty, v situaci, kdy je výlučným vlastníkem nebo uživatelem druhého bytu pouze jeden z nich, není prosto pochybností.

způsobilý uspokojit bytovou potřebu obou manželů současně.¹⁵⁸ Je třeba podotknout, že právo bydlení druhého manžela nový občanský zákoník ukotvuje podstatně „podrobněji a jistěji“ než-li současná právní úprava.¹⁵⁹

Nastane-li předmětný výpovědní důvod jen na straně jednoho z nájemců, kterými jsou manželé, protože byt, který by mohli nájemci užívat nenáleží do SJM manželů, musí jednak pronajímatel jako u všech ostatních výpovědních důvodů doručit výpověď oběma nájemcům – manželům, když však druhý manžel, jemuž byt nenáleží se v zásadě nemůže dovolávat této skutečnosti, pokud oba manželé mají objektivně podmínky proto, aby si v bytě prvního z manželů zajistily odpovídající bytové podmínky.¹⁶⁰

Pronajímatel se standardní cestou zpravidla nedozví o tom, že nájemce „má jiný byt“ vyjma případů, kdy užívací titul je zapsán jako věcné právo v katastru nemovitostí (vlastnické právo, věcné břemeno). V případě nájmu nebo podnájmu jiných bytů tak pronajímatelé někdy dovozují práva k jinému bytu pouze ze skutečnosti, že nájemce v bytě delší dobu nežije. Z tohoto pohledu je pro pronajímatele vhodnější dát z opatrnosti současně výpověď i z důvodu ve smyslu § 711 odst. 2 písm.d) ObčZ, tedy neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez závažných důvodů užívá jen občas.

5.1.4. Neužívání bytu

Pronajímatel může podle § 711 odst. 2 písm. d) ObčZ *vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo jej užívá jen občas.*

¹⁵⁸ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 2115.

¹⁵⁹ Nový ObčZ:

§ 743

(1) Manželé mají obydli tam, kde mají rodinnou domácnost.

(2) Žádá-li manžel z vážných důvodů o přeložení rodinné domácnosti, má mu druhý manžel vyhovět, ledaže důvody pro setrvání převažují nad důvody pro tuto změnu.

(3) Manželé se mohou dohodnout, že budou bydlet trvale odděleně. Dohoda manželů o odděleném bydlení má stejné právní účinky jako opuštění rodinné domácnosti s úmyslem žít trvale jinde.

§ 744

Je-li obydli manželů dům nebo byt, k němuž má jeden z manželů výhradní právo umožňující v domě nebo bytě bydlet, a je-li to jiné právo než závazkové, vznikne uzavřením manželství druhému manželu právo bydlení. Vznikne-li jednomu z manželů takové výhradní právo za trvání manželství, vznikne tím druhému z manželů právo bydlení

¹⁶⁰ Rozsudek ze dne 16. 2. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2460/2005: „Na společných nájemcích (manželech), jimž byla dána výpověď z nájmu bytu z důvodu podle § 711 odst. 1 písm. g) ObčZ, lze spravedlivě požadovat, aby užívali byt v nemovitosti vlastnický náležející jednomu z nich, měli-li objektivně možnost zajistit si v této nemovitosti pro sebe vyhovující bytové podmínky; pokud tak neučinili, nelze tuto skutečnost zohlednit k tíži pronajímatele – vlastníka nemovitosti, v níž se nachází byt, z něhož dostali nájemci výpověď.“

Podle § 689 odst. 1 ObčZ nájemce a osoby, které žijí s nájemcem v bytě, jsou povinni řádně užívat byt, společné zařízení domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. V důsledku tohoto speciálního ustanovení ve spojení s předmětným výpovědním důvodem bývá dovozováno, že u nájmu bytu na rozdíl od obecného nájmu má nájemce vedle práva byt užívat současně i povinnost jej užívat.¹⁶¹ Jedná se o jeden z regulačních nástrojů na trhu s byty, který měl svoji legitimitu v případě regulace nájmu nebo nedostatku bytů.

Podle názoru autora je v případě všech bytů s tzv. tržním nájmem předmětný výpovědní důvod překonán, když při řádném plnění povinností nájemce včetně placení nájmu a služeb není racionálního důvodu nájemci bránit v tom, aby byt užíval jen občas. Nicméně v případě, kdy nájemce byt neužívá ani občas po dlouhou dobu a nezajistí kontrolu bytu třetí osobou, může dojít k porušení prevenční povinnosti předcházet hrozící škodě ve smyslu § 415 ObčZ a tím i porušení povinnosti byt řádně užívat ve smyslu § 689 ObčZ.

Nový ObčZ tento výpovědní důvod vypouští a zavádí v § 2269¹⁶² povinnost v případě nepřítomnosti bytě oznámit tuto skutečnost pronajímateli s označením osoby, která zajistí v nezbytných případech vstup do bytu. Nebude-li mít nájemce takovou osobu k dispozici, je ex lege touto osobou pronajímatel. Nesplnění povinnosti nájemce ve smyslu § 2269 odst. 1 nového ObčZ však může být výpovědním důvodem, pokud jejím následkem bude závažná újma.

Podmínky uvedeného výpovědního důvodu jsou:

- neužívání bytu nájemcem vůbec nebo užívání bytu nájemce jen občas a
- absence vážných důvodů.

Výpovědní důvod je naplněn tehdy pokud „není užíván nájemcem“ nebo „užíván občas“ i přes to, že jej užívají jiné osoby třeba i se souhlasem nájemce.

Některé soudy dovozují neurčitost a neplatnost výpovědi ve smyslu § 37 ObčZ z důvodu, že pronajímatel ve výpovědi uvedl např. „nájemci byt bez vážného důvodu trvale neužívají“ a

¹⁶¹ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 2116

¹⁶² § 2269 nového ObčZ: (1) Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.

(2) Nesplní-li nájemce svou povinnost podle odstavce 1, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.

nebylo patrné, zda byt užívá občas nebo jej neužívá vůbec.¹⁶³ Je možné polemizovat o tom, zda takovýto výklad neurčitosti výpovědi není ze strany soudů vůči pronajímateli poněkud přísný, když z výpovědi bylo naprosto zjevné, které konkrétní jednání nájemců je jejím důvodem a na pronajímateli lze stěží spravedlivě požadovat, aby spolehlivě ověřil, zda dochází k občasnému užívání nebo nájemce neužívá byt vůbec. Pro nájemce bezesporu muselo být velmi dobře určité, jaké jejich jednání je důvodem výpovědi z nájmu bytu, pokud bylo tvrzení pronajímatele pravdivé. Detailní rysy jednání nájemce („jen občasné užívání“ nebo „neužívání bytu vůbec“) mohou být většinou zjištěny až po jeho účastnické výpovědi u soudu, resp. jeho vyjádření ve věci, když navíc při tomto výkladu některých soudů může podle formulace výpovědi nájemce následně účelově a tvrdit a prokazovat „ten režim neužívání, který mu více vyhovuje“.

Podle názoru autora by z uvedených důvodů měla být určitá a platná výpověď i tehdy, pokud by byla formulovaná např. takto: „Na základě našich zjištění máme důvodně za to, že byt bez vážných důvodů neužíváte buď vůbec nebo jej bez vážných důvodů užíváte jen občas, a proto svým jednáním naplňujete výpovědní důvod ve smyslu § 711 odst. 2 písm. d) ObčZ.“ Je však třeba reflektovat současnou rozhodovací praxi soudů, z které vyplývá spíše názor opačný.

Neužívání bytu je založeno v případech, kdy nájemce nemá jiné vlastní bydlení (nájem, vlastnictví) a bydlí v jiném místě jen na základě souhlasu oprávněné osoby. V případě souhlasu pronajímatele s podnájemem, je uvedený výpovědní důvod nepoužitelný. Neužívání bytu nájemce prokazuje pronajímatel v případě podání žaloby na určení neplatnosti nájmu, naopak nájemce však musí prokázat případný „vážný důvod neužívání bytu.“

„Neužívání bytu nájemcem“ ve smyslu tohoto zákonného ustanovení není dáno, pokud nájemce není v bytě jen dočasně (neužívá byt jen přechodně). Přechodné neužívání bytu bude dáno tehdy, pokud z nájmového jednání a dalších okolností jednoznačně vyplývá úmysl nájemce vrátit se do bytu. Nájemce však nebude v soudním sporu úspěšný, pokud prokáže „jen“ vážné důvody neužívání bytu, musí současně prokázat dočasnost stavu neužívání.¹⁶⁴

V zásadě lze tak učinit závěr, že u pacientů v ústavní léčbě, kteří jsou dle lékařských zpráv

¹⁶³ Křeček S., Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů, Linde Praha, a.s. 2001, s. 172, odkaz na rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 01.03.2000, sp.zn., 51 Co 514/99.

¹⁶⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.05.2001, sp.zn. 20 Cdo 1551/1999: „V řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm.h) obč.zák. pro závěr o nedůvodnosti žaloby nepostačí, že žalovaný tvrdí a prokáže existenci vážných důvodů pro neužívání bytu, jeho povinností je rovněž třeba tvrdit a prokázat, že jde o stav dočasný.“

odkázání „doživotně“ na péči v tomto zařízení z různých důvodů, je dán tento výpovědní důvod. Tento závěr je paradoxně i v zájmu těchto nájemců, protože v případě trvání nájmu a nečinnosti jejich zástupců, pronajímateli vzniká nárok na úhradu nájemného a služeb, když tyto pohledávky neefektivně konzumují důchody těchto nájemců. Z pohledu pronajímatele je na místě u těchto nájemců usilovat o ustanovení opatrovníka, resp. zjistit opatrovníka, který mu byl ustanoven, a jenž by převzal výpověď z nájmu bytu. Doručení výpovědi bez dalšího do zařízení, kde je tento nájemce hospitalizován s největší pravděpodobností doživotně a je současně ve stavu, kdy není schopen vnímat projev vůle ve výpovědi, nemůže vyvolat dle názoru autora účinky doručené výpovědi z nájmu bytu. Sféra pro doručování výpovědi musí být v těchto případech přesunuta na zákonného zástupce, popřípadě osobu, které před takovýmto stavem nájemce udělil plnou moc.

Pokud nájemce vykonává trest odnětí svobody, neměla by sama tato skutečnost sama o sobě zakládat tento výpovědní důvod. Z jednání nájemce by měla být patrná vůle se do bytu po skončení výkonu trestu odnětí svobody nevrátit. Zpravidla v těchto případech dochází k naplnění výpovědního důvodu pro neplacení nájemného a služeb, pokud tedy takovýto nájemce platí nájem bytu a služby, je výkon trestu bezesporu vážným důvodem pro neužívání bytu.

Jde-li o případy penzionů pro seniory (domovy důchodců), který by současně hradil nájem, neměl by pronajímatel bez zjištění dalších skutečností nasvědčujících, že se nájemce skutečně nehodlá vrátit, přistupovat k výpovědi z tohoto důvodu.¹⁶⁵

Zkoumání podmínky neužívání má však své meze, které jsou dány výkladem volnosti pohybu občana ve smyslu čl. 14 odst. 1 LZPS, dle kterého je svoboda pohybu a pobytu zaručena. Při výkladu neužívání bytu musí jít o přiměřený zásah do tohoto práva, když např. shledání tohoto výpovědního důvodu v dočasné léčbě nájemníka, založil dle nálezu Ústavního soudu ze dne 02.05.2000, sp.zn. I. ÚS 326/99 protiústavnost rozhodnutí obecných soudů o přivolení k výpovědi z nájmu bytu dle obecné úpravy.

„Vážný důvod pro neužívání“ bytu musí soud v každém případě hodnotit podle konkrétních okolností případu. V minulosti dospěl Nejvyšší soud v rozhodnutí ze dne 31. 10. 1996 ve věci sp.zn. 252/1996 k závěru, že *„všeobecně jen špatný zdravotní stav nebo vysoký věk není sám o sobě důvodem pro neužívání bytu ve smyslu tohoto zákonného ustanovení – k tomu musí*

¹⁶⁵ Srov. i Křeček S., Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů, Linde Praha, a.s. 2001, s. 173.

přistoupit ještě další okolnosti, které brání nájemci po určitou dobu byt užívat k obvyklému způsobu bydlení. Takovými okolnostmi, které je možno považovat za vážné důvody, jsou zejména ústavní léčba, výkon vojenské služby, výkon práce mimo obec bydliště apod., tedy stav, kdy se jedná o přechodné neužívání bytu, které po odpadnutí jeho důvodu pomine.“

Vážný důvod neužívání bytu je např. situace, kdy v důsledku porušování povinností pronajímatel není možné řádně užívat byt, např. není-li pronajímatelem zajištěná nepřetržitá dodávka pitné vody.¹⁶⁶ Podle názoru autora lze konstatovat, že vážným důvodem výpovědi jsou stavební práce pronajímatele v domě, které zásadně omezují nebo dokonce zabraňují užívání bytu nájemcem.

Vážným důvodem neužívání může být výkon vojenské služby, hospitalizace nájemce v nemocnici, pracovní cesty dlouhodobějšího charakteru, dočasné užívání jiného bytu po dobu studia nájemce, stáže, přechodného zaměstnávání za účelem lepšího výdělků. Důvody, které brání nájemci byt užívat, musí být dočasného charakteru, resp. musí být dána reálná možnost, že vážný důvod v budoucnu pomine.¹⁶⁷ Péče o jinou osobu, která je důvodně prováděna mimo pronajatý byt, je bezesporu vážným důvodem neužívání bytu.

Různé názory se v minulosti objevovaly v případě dlouhodobého užívání rekreačního domu namísto bytu.¹⁶⁸ V každém případě je třeba hodnotit konkrétní okolnosti případu. Za situace, kdy např. celé léto trvání nájemce v důchodu částečně i ze zdravotních důvodů na chatě a na zimní období se přestěhuje do pronajatého bytu, lze stěží zvažovat výpověď z nájmu bytu. Opačná situace by byla např. tehdy, kdy nájemce celoročně pobýval v budově určené pro rekreaci (byť se nejedná o stavbu určenou k bydlení) a v pronajatém bytě bydlí účelově celoročně jen děti nájemce.

Na druhou stranu soudy neuznávají námitku nájemců, že byt užívala jiná osoba, která je třeba i rodinným příslušníkem nájemníka či osobou blízkou.¹⁶⁹

¹⁶⁶ Rozsudek ze dne 13. března 2003, sp. zn. 26 Cdo 1733/2002: „O vážný důvod neužívání bytu nájemcem jde i tehdy, není-li pronajímatel způsobilý zajistit do nájemcova bytu nepřetržitou dodávku pitné vody.“

¹⁶⁷ rozsudek ze dne 31. května 2001, sp. zn. 20 Cdo 1551/1999: „Vážný důvod neužívání (občasného užívání) bytu ve smyslu ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) ObčZ může - obecně - spočívat v užívání jiného bytu, jehož nájem byl sjednán na dobu určitou (např. na dobu stáže, studia, přechodné možnosti lepšího výdělků, apod.), avšak pouze tehdy, jde-li o stav, kdy nájemci v užívání bytu brání okolnost přechodného charakteru. O takový případ nejde tehdy, je-li nájem jiného bytu sjednáván sice na dobu určitou, ale opakovaně, a ve svém souhrnu jde již o nájem dlouhodobý, nesouvisející s jakoukoliv překážkou bránící užívání bytu.“

¹⁶⁸ Křeček S., Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů, Linde Praha, a.s. 2001, s. 174

¹⁶⁹ rozsudek ze dne 19. 11. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3488/2007: „Pro posouzení naplnění výpovědního důvodu neužívání bytu nájemcem bez vážného důvodu není okolnost, že byt užívá jiná osoba, byť by šlo o rodinného příslušníka či osobu nájemci blízkou, významná.“

Pokud však nájemce dlouhodobě opustí společnou domácnost, přechází za podmínek ve smyslu § 708 ObčZ ve spojení s § 707 odst. 1 nebo odst. 3 ObčZ právo k nájmu na tam uvedené osoby za tam uvedených podmínek.¹⁷⁰ V takovýchto případech je však pojmově vyloučen výpovědní důvod dle § 711 písm. d) ObčZ proti právním nástupcům.

Jsou-li nájemci bytu manželé, musí být naplněn u obou manželů, když nestačí opuštění domácnosti jen jedním z manželů.¹⁷¹ Výpovědní důvod se nevztahuje na právní nástupce nájemce, na které přešlo právo k nájmu.

5.1.5. Neúčelné využívání bytu zvláštního určení

Podle § 711 odst. 2 písm. e) ObčZ může pronajímatel vypovědět nájem bytu *jde-li o byt zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba*. Toto ustanovení je po účinnosti zák.č. 132/2011 Sb. zakázáno použít, pokud nájemce dovršil věku 70 let.

Novela současně vypustila byty „v domech zvláštního určení“, jinými slovy právní úprava již nepočítá s domy zvláštního určení. Zák.č. 102/1992 Sb. zrušil část druhou, která upravovala vedle služebního bytu¹⁷², bytu zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení. Účinností novely provedené zák.č. 132/2011 Sb., již občanský zákoník ohledně služebních bytů, betů nezvláštního určení a bytů v domě zvláštního určení neodkazuje na zvláštní právní předpis. Přímo v novelizovaném ust. § 685 odst. 4 ObčZ jsou nyní definovány pouze „byty zvláštního určení jako byty zvlášť upravené pro bydlení zdravotně postižených osob a byty v domech zvláštního určení.“

¹⁷⁰ ObčZ:

§ 707

(1) Zemře-li jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu, stane se jediným nájemcem pozůstalý manžel.
(2) Jde-li o byt družstevní, zanikne smrtí jednoho z manželů společný nájem bytu manželky. Bylo-li právo na družstevní byt nabyto za trvání manželství, zůstává členem družstva pozůstalý manžel a jemu náleží členský podíl; k tomu přihlédne soud v řízení o dědictví. Jestliže zemřel manžel, který nabyl právo na družstevní byt před uzavřením manželství, přechází jeho smrtí členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, jemuž připadl členský podíl. Jde-li o více předmětů nájmu, může členství zůstavitele přejít na více dědiců.
(3) Zemře-li jeden ze společných nájemců, přechází jeho právo na ostatní společné nájemce.

§ 708

Ustanovení § 707 odst. 1 a 3 platí i v případě, jestliže nájemce opustí trvale společnou domácnost.

§ 709

Ustanovení § 703 až 707 neplatí pro byty zvláštního určení.

¹⁷¹ usnesení ze dne 30. září 2002, sp. zn. 26 Cdo 375/2001: „Výpovědní důvod spočívající v neuvádění (občasném užívání) bytu bez vážných důvodů musí být naplněn u obou manželů, společných nájemců bytu.“

¹⁷² Současná právní úprava upravuje pouze možnost uzavřít nájem bytu na dobu výkonu práce nájemce dle § 685 odst. 1 ObčZ pro pronajímatele.

Dle důvodové zprávy „je úprava je vyvolána novou definicí bytů zvláštního určení, která již neuvažuje s byty v domech zvláštního určení.“

Požadavky na upravenost bytů podrobně stanoví vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Právní úprava vyžaduje, aby takové byty vyhovovaly užívání osobami s pohybovým, zrakovým, sluchovým a mentálním postižením, osobami pokročilého věku, těhotnými ženami, osobami doprovázejícími dítě v kočárku nebo dítě do tří let. Zákon vylučuje u těchto bytů vznik společného nájmu bytu manžely (§ 709 ObčZ), ani nedochází k přechodu nájmu bytu v případě smrti nájemce.

Podle zrušeného § 9 odst. 1 zák.č. 102/1992 Sb. byly „byty zvláštního určení“ zvlášť upravené pro ubytování zdravotně postižených osob. V § 9 odst. 2 zák.č. 102/1992 Sb. byla současně stanovena podmínka, že pronajímatel může uzavřít nájemní smlouvu k bytu zvláštního určení jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, pokud si to vyhradil. Byl-li však byt zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, bylo možné smlouvu uzavřít bez jakýchkoliv dalších podmínek jen na doporučení obecního úřadu s rozšířenou působností, který si před vydáním doporučení vyžádá vyjádření krajského úřadu.

Z toho vyplývá, že při nesplnění shora uvedených podmínek, byla nájemní smlouva zřejmě absolutně neplatná a výpověď z nájmu bytu by tak byla bývala bezpředmětná, když pronajímatel by věc musel řešit žalobou na vyklizení.

Jde-li o „byty v domech zvláštního určení“, byly to podle § 10 odst. 1 zák.č. 102/1992 Sb. byty v domech s pečovatelskou službou a v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany.

§ 10 odst. 2 zák.č.102/1992 Sb. stanovil obdobně leč nikoliv totožně jako u bytů zvláštního určení podmínky uzavření nájemní smlouvy k bytů v domech zvláštního určení: „Smlouvu o nájmu bytu v domě zvláštního určení mohl pronajímatel uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právního nástupce. Pokud byl byt v domě zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, bylo možné tuhle smlouvu uzavřít jen na doporučení obecního úřadu obce s

rozšířenou působností.“

Oproti uzavření nájemní smlouvy pronajímatelem nestanovil žádný právní předpis souhlas jiného subjektu (zřizovatele). Před účinností zák.č. 107/2006 Sb. však doléhal souhlas zřizovatele ve smyslu tehdejšího ust. § 711 odst.4 Obč.Z¹⁷³. Gramaticky obdobné ust. § 711 a odst. 4 Obč.Z¹⁷⁴ se však na uvedený výpovědní důvod dobře nepoužívalo, jelikož se s ohledem na odkaz na § 711 a odst. 1 ObčZ použil tento souhlas jen na výpovědi s přivolením soudu. Jde-li tedy o podmínku předchozího souhlasu toho, kdo svým nákladem byt zvláštního určení nebo byt v domech zvláštního určení zřídil, podílel se na jeho zřízení nebo je jeho právní nástupce, vztahovalo se toto ustanovení jen na výpovědní důvody ve smyslu § 711 a ObčZ, tedy výpovědi s přivolením soudu.

Podmínkou výpovědi je objektivní skutečnost, že nájemce není zdravotně postižená osoba. Jelikož § 709 ObčZ vylučuje u těchto bytů přechod práva k nájmu bytu i vznik společného nájmu manželů, uzavření nájemní smlouvy jen jedním z manželů lze při založení platného právního nájemního poměru zvažovat situaci, kdy:

- nájemce pozbyl status „zdravotně postižené osoby“ („uzdravil se a bylo tak deklarováno“)
- nebo při uzavírání nájemní smlouvy a případného vydávání souhlasu podle shora citovaných ust. došlo k pochybení – nájemní smlouva nebyla uzavřena s osobou, která je zdravotně postižená, ačkoliv bylo podmínkou vzniku nájemního vztahu v daném případě zdravotní postižení.

5.2. Výpovědní důvody „s přivolením soudu“

5.2.1. Potřeba bytu pronajímatele nebo jiných osob

¹⁷³§ 711 odst. 4 ObčZ před účin. Zák.č. 107/2006 Sb.: „Jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení, lze vypovědět nájem podle odstavce 1 jen po předchozím souhlasu toho, kdo svým nákladem takový byt zřídil, nebo jeho právního nástupce nebo souhlasu příslušného orgánu republiky, který podle zákonů národních rad uzavření smlouvy o jeho nájmu doporučil.“

¹⁷⁴§ 711 a odst. 4 ObčZ: „Jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení, lze vypovědět nájem podle odstavce 1 jen po předchozím souhlasu toho, kdo svým nákladem takový byt zřídil, podílel se na jeho zřízení, nebo jeho právního nástupce. Pokud byl byt zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, lze nájem vypovědět jen na základě předchozího rozhodnutí příslušného úřadu.“

Podle § 711a odst. 1 ObčZ může pronajímatel vypovědět nájem bytu s přivolením soudu, *potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zeti nebo snachu, své rodiče nebo sourozence.*

Jelikož je nutné vymezit skutkově důvod výpovědi, je vyžadováno, aby pronajímatel ve výpovědi uvedl konkrétní osobu, která má bytovou potřebu s tím, že v téže věci již nelze takto určenou osobu nebo osoby měnit.

Osobou, jejíž bytová potřeba je relevantní, by měly být i nezletilé děti pronajímatele. V praxi nastávají situace, kdy má druhý rodič svěřeny nezletilé děti pronajímatele do své péče a v této domácnosti je dána bytová potřeba. Otázka, zda by následně nájemcem dle nájemní smlouvy bylo nezletilé dítě, v jehož zastoupení by uzavřel smlouvu opatrovník nebo druhý rodič dítěte pronajímatele, není z hlediska výpovědního důvodu relevantní.

Není samozřejmě rozhodující, zda se jedná o manželské nebo nemanželské dítě.

Je otázkou, zda by bylo možné okruh těchto osob rozšířit i na bývalého manžela v souvislosti s tím, že i bývalý manželé mají, např. vyživovací povinnost ve smyslu § 92 odst. 1 zák. o rodině. Podle názoru autora nikoliv, když v opačném případě by musel být bývalý manžel uveden v zákoně výslovně. Na rozdíl od vztahu „zletilé dítě a nezletilé dítě“ nebo „manželské a nemanželské dítě“ nelze u vztahu „manžel a bývalý manžel“ zvažovat v kontextu právního řádu nedůvodnou diskriminaci.

V rámci řízení o přivolení výpovědi z nájmu bytu je zkoumáno, zda je na straně pronajímatele, popřípadě jiné osoby ve smyslu tohoto zákonného ustanovení, dána objektivně bytová potřeba.

Tento výpovědní důvod nebývá přiznáván ve prospěch právnických osob, nicméně v rámci výpovědního důvodu ve smyslu § 711 a) odst. 1 písm.b) ObčZ může právnická osoba uplatňovat potřebu svého bytu pro jiného nájemce.

Výpověď tedy umožňuje upřednostnit právo vlastníka nebo jím určených osob, ačkoliv je byt zatížen závazky vyplývajícími z nájemního vztahu, pokud je na straně pronajímatele nebo jiných osob uvedených v zákoně dána bytová potřeba.

Pronajímatel nese důkazní břemeno k prokázání bytové potřeby své nebo osob, v jejichž prospěch svědčí tento výpovědní důvod.

Bytová potřeba je dána tehdy, pokud dotyčná osoba nemá vlastní byt nebo vlastní byt sice má, avšak tento co kvantity (podlahová plocha) nebo kvality (kategorie bytu, jeho vybavenost) je výrazně na nižší úrovni než byt, který je předmětem nájmu. Objevují se i názory, že „ bytová potřeba“ je dána o tehdy, kdy pronajímatel má byt přiměřený, když obecně by měly soudy při naplnění znaků výpovědního důvodu případně zvlášť posuzovat, zda výkon práva pronajímatele není v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 ObčZ.¹⁷⁵ Uvedené názory vychází z výkladu, že skutková podstata výpovědního důvodu nezahrnuje jako výpovědní důvod skutečnost, že pronajímatel nemá vlastní byt.¹⁷⁶

Okolnostmi pro posouzení, zda výpověď není v rozporu s dobrými mravy je např. vysoký věk, zdravotní stav nájemce, doba, po kterou byt užíval nebo i závažnost bytové potřeby na straně oprávněného.¹⁷⁷ Institut dobrých mravů je však i zde na místě pouze ve výjimečných případech.

¹⁷⁵ Rozsudek ze dne 6. března 2003, sp. zn. 26 Cdo 617/2002:

„Ustanovení § 711 odst. 1 písm. a) ObčZ nevyžaduje, aby pronajímatel byl osobou, která nemá vlastní byt. Bytovou potřebu pronajímatele z hlediska tohoto ustanovení je naopak třeba chápat v širším slova smyslu. Je dána i v těch případech, kdy pronajímatel má vlastní byt, avšak chce realizovat své vlastnické právo (k jehož obsahu patří rovněž právo užívat předmět vlastnictví) bydlením v domě, jehož je vlastníkem, a o dům také pečovat (srov. odůvodnění rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 29. 4. 1994, sp. zn. 2 Cdo 45/94, uveřejněného pod č. 36 v sešitě č. 7 z roku 1996 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek). Smyslem výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. a) ObčZ tedy je i to, aby bylo pronajímateli umožněno bydlení ve vlastním domě, jinak řečeno, aby pronajímatel mohl bydlením ve vlastním domě realizovat své vlastnické právo. Na neexistenci bytové potřeby pronajímatele nelze usoudit pouze z okolnosti, že pronajímatel je nájemcem jiného (byt' většího a lépe vybaveného) bytu a že pro účely své podnikatelské činnosti využívá nebytové prostory v domě, v němž se nachází byt, jehož nájem vypověděl.“

¹⁷⁶ Vrchní soud v Praze, rozsudek sp. zn. 2 Cdo 45/1994 ze dne 29. 4. 1994: “Bytová potřeba pronajímatele z hlediska ustanovení §711 odst. 1 písm. a) ObčZ je dána i v případě, že pronajímatel má vlastní byt, avšak chce realizovat své vlastnické právo, k jehož obsahu patří právo užívat předmět svého vlastnictví. Podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. a) ObčZ pronajímatel může vypovědět nájem s přivolením soudu mimo jiné v případě, že byt potřebuje pro sebe. Citované ustanovení nevyžaduje, aby pronajímatel byl osobou, která nemá vlastní byt. Bytovou potřebu pronajímatele z hlediska tohoto ustanovení je třeba chápat v širším slova smyslu. Je dána i v těch případech, kdy pronajímatel má vlastní byt, chce však realizovat své vlastnické právo (k jehož obsahu patří právo užívat předmět svého vlastnictví), a bydlet v domě, jehož je vlastníkem, a o dům pečovat. Potud je právní názor odvolacího soudu správný. Avšak ani v případě, že výpovědní důvod uvedený v ustanovení § 711 odst. 1 písm. a) bude dán, nemusí soud návrhu na přivolení k výpovědi z nájmu bytu vyhovět, a to s ohledem na ustanovení §3 odst. 1 ObčZ, v němž je upravena zásada, že výkon práva a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

¹⁷⁷ Rozsudek ze dne 6. března 2003, sp. zn. 26 Cdo 617/2002: „Okolnostmi významnými pro posouzení, zda výpověď z nájmu bytu daná z důvodu potřeby bytu pro snachu pronajímatele [§ 711 odst. 1 písm. a) ObčZ] není výkonem práva v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 ObčZ), mohou být např. vysoký věk nájemce bytu, doba, po kterou v bytě bydlel, důsledky, jaké by mělo jeho přestěhování do jiného bytu na jeho zdravotní stav, jakož i míra naléhavosti bytové potřeby této osoby, v jejíž prospěch je nájem bytu vypovídán.“

Uvedený výpovědní důvod je z historického hlediska nejširší, když dřívější právní úprava stanovila více podmínek u skončení nájmu bytu z obdobného důvodu. Např. dle úpravy § 40 zák.č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty bylo možné zrušení práva užívat byt ve prospěch vlastníka rodinného domu, jestliže vlastník potřeboval pro sebe nebo své ženaté (vdané) děti a současně uživatel bytu bydlel výhodněji.¹⁷⁸ Stejně tak i předchozí prvorepubliková úprava obdobný výpovědní důvod nezahrnovala v takovém rozsahu jako je tomu teď.

5.2.1.1. Potřeba služebního bytu

Potřeba služebního bytu byla jako výpovědní důvod zák.č. 132/2011 Sb. ze dne 3.5.2011 zrušena včetně úpravy služebních bytů v zák.č. 102/1992 Sb.

Předchozí znění stanovilo ve zrušeném § 711 a odst. 1 písm.b) možnost výpovědi pro případ, že: „*nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat.*“

V bodě 2 přechodných ust. uvedené novely je stanoveno: „*Jestliže služební byt podle občanského zákoníku, ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona a zákona č. 102/1992 Sb., ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona, užívá nájemce, který přestal vykonávat práci pro pronajímatele, může pronajímatel nájem vypovědět způsobem uvedeným v § 711a*“¹⁷⁹ Odkazem na § 711a má zřejmě zákonodárce na mysli zrušený

¹⁷⁸ § 40 zák.č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty [zrušeno č. 509/1991 Sb.]: „Místní národní výbor zruší na návrh vlastníka rodinného domku právo užívat byt v tomto domku, jestliže vlastník tento byt potřebuje pro sebe nebo své ženaté (vdané) dítě a uživatel bytu bydlí výhodněji než vlastník rodinného domku, popřípadě jeho ženaté (vdané) děti nebo bez vážného důvodu odmítá se přestěhovat do bytu, který má všechny náležitosti náhradního bytu.“

¹⁷⁹ Čl. II zák.č. 132/2011

Přechodná ustanovení

1. Ustanoveními občanského zákoníku, ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, se řídí i právní vztahy vzniklé podle občanského zákoníku a zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona. Vznik těchto právních vztahů a nároky z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.

2. Jestliže služební byt podle občanského zákoníku, ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona a zákona č. 102/1992 Sb., ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona, užívá nájemce, který přestal vykonávat práci pro pronajímatele, může pronajímatel nájem vypovědět způsobem uvedeným v § 711a. Pokud nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele bez vážných důvodů, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. V ostatních případech má nájemce právo na přiměřenou bytovou náhradu. Povinnost zajištění bytové náhrady zaniká po uplynutí 2 let ode dne účinnosti tohoto zákona.

3. Jestliže služební byt podle občanského zákoníku, ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona a zákona č. 102/1992 Sb., ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona, užívá po smrti nájemce osoba blízká, má právo v bytě bydlet. Vyzve-li ji však pronajímatel, aby byt vyklidila, je povinna tak učinit do tří měsíců ode dne doručení této výzvy. V případě smrti nájemce, k níž došlo v souvislosti s výko

výpovědní důvod ve smyslu § 711a odst. 1 písm.b) ObčZ ve znění před účinností novely 132/2011 Sb., tedy přesta-li pronajímatel vykonávat práce pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat.

Nadále však je a bude¹⁸⁰ počítáno s tím, že nájemní smlouvu lze sjednat také na dobu výkonu práce (§ 685 ObčZ). Jakkoliv je vypuštěn ze zákona institut služebního bytu podle dřívější právní úpravy, fakticky je nadále vyhověno potřebě praxe, která má zájem vázat výkon práce na nájemní právo k bytu. Nájem však v takovém případě nekončí výpovědí, nýbrž na základě skutečnosti, že nájemce přestal vykonávat určité práce.

Novelizované ust. § 710 odst. 4 ObčZ¹⁸¹ umožňuje spojit nájem bytu i s výkonem určitých prací pro jiný subjekt než pro pronajímatele. K zániku nájmu dojde tehdy, kdy nájemce přestane tyto práce vykonávat, aniž by k tomu měl vážný důvod. Po poslední novele je patrné, že se nejedná o jakékoliv práce pro pronajímatele, ale pouze ty konkrétní práce, které jsou uvedeny v nájemní smlouvě. Nabízí se otázka, zda při přechodu práv a povinností z pracovněprávních vztahů na jiný subjekt než který byl určen v nájemní smlouvě, dojde i k zániku nájmu bytu. Určení prací v nájemní smlouvě bude zpravidla vyžadovat uvedení zaměstnavatele, nicméně přechodem práv a povinností z pracovněprávních vztahů nedochází k ukončení vlastních prací, a proto, dle názoru autora, nájem nezaniká, byť již práce nejsou prováděny pro pronajímatele.

Novela provedená zák.č. 132/2011 Sb. však omezuje ochranu nájemce při skončení nájmu ze závažných důvodů. Původní úprava totiž počítala s tím, že závažné důvody na straně nájemce nebo pronajímatele ve smyslu § 710 odst. 6 ObčZ znamenaly změnu nájmu na dobu

práce pro pronajímatele, není tato osoba povinna se vystěhovat, dokud jí není zajištěna přiměřená bytová náhrada. Povinnost zajištění bytové náhrady zaniká po uplynutí 2 let ode dne účinnosti tohoto zákona.

4. Pokud pronajímatel vyzve nájemce do dvou měsíců ode dne účinnosti tohoto zákona, aby mu oznámil údaje, které se týkají osob v bytě, u nichž lze mít za to, že v bytě setrvávají déle než 2 měsíce, zejména jejich jména, příjmení, data narození a dále uzavření manželství nebo přechod nájmu bytu, je nájemce povinen tak učinit nejpozději do 4 měsíců ode dne účinnosti tohoto zákona.

5. U bytů v hlavním městě Praze, v obcích Středočeského kraje s počtem obyvatel k 1. lednu 2009 vyšším než 9 999 a městech České Budějovice, Plzeň, Karlovy Vary, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Jihlava, Brno, Olomouc a Zlín se ustanovení § 696 odst. 2 až 4 občanského zákoníku, ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, použije od 1. ledna 2013.

¹⁸⁰ Vládní návrh ObčZ upravuje institut služebního bytu v § 2136 ObčZ a násl.

¹⁸¹ § 710 odst. 4(4) Nájem bytu, který byl sjednán na dobu výkonu určité práce, skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal tyto práce vykonávat, aniž k tomu měl vážný důvod.

neurčitou. Nyní je uvedené ustanovení vypuštěno a v § 710 odst. 5 ObčZ¹⁸² stanoveno: „Přestane-li nájemce vykonávat určité práce, na které je vázán nájem bytu, z důvodů spočívajících v jeho věku nebo zdravotním stavu nebo z jiného závažného důvodu, skončí nájem bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy nájemce přestal určité práce vykonávat.“

Lze se přiklonit k závěru, že § 710 odst. 5 ObčZ stanoví lhůtu pro skončení nájmu ve vztahu ke všem vážným důvodům jak na straně nájemce tak na straně pronajímatele (jiný závažný důvod může být na straně pronajímatele), tzn. že při jakémkoliv vážném důvodu ve smyslu § 710 odst. 4 sice nedojde k okamžitému skončení nájmu dnem, kdy nájemce přestane vykonávat určité práce, avšak nájem skončí do dvou let od tohoto dne. Věk a zdravotní stav nájemce jsou jen demonstrativně vyčtené vážné důvody.

Druhou věcí jsou práva a povinnosti osob blízkých k vystěhování, pokud nájemce bytu, sjednaném na výkon určitých prací, zemřel.¹⁸³

Ke zrušenému výpovědnímu důvodu potřeby služebního bytu před novelou provedenou zák. č. 112/2010 Sb.:

Jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho přestal pracovat, byl dán výpovědní důvod.

Prvním předpokladem tohoto výpovědního důvodu bylo, že:

- se jednalo o služební byt a
- nájemce přestal pracovat pro pronajímatele
- a pronajímatel potřeboval služební byt pro jiného nájemce.

Pojem služební byt byl definován v § 7 zák.č. 102/1992 Sb. následně:

¹⁸² Stávající ObčZ § 710 odst 5 ObčZ: „Přestane-li nájemce vykonávat určité práce, na které je vázán nájem bytu, z důvodů spočívajících v jeho věku nebo zdravotním stavu nebo z jiného závažného důvodu, skončí nájem bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy nájemce přestal určité práce vykonávat.“

¹⁸³ § 713 ObčZ:

(2) Jestliže byt, ke kterému byl sjednán nájem na dobu výkonu určité práce, užívá po smrti nájemce osoba blízká, má právo v bytě bydlet. Vyzve-li ji však pronajímatel, aby byt vyklidila, je povinna tak učinit do tří měsíců ode dne doručení této výzvy. V případě smrti nájemce, k níž došlo v souvislosti s výkonem této práce, není tato osoba povinna se vystěhovat, dokud jí není zajištěna přiměřená bytová náhrada.

(3) Povinnost zajištění bytové náhrady podle odstavců 1 a 1 zaniká po uplynutí 2 let od smrti nájemce nebo po rozvodu jeho manželství a osoby užívající byt jsou povinny byt vyklidit.

a) byty v domech a jiných objektech určené pro ubytování osob, které mají v těchto bytech bydlet ze služebních důvodů proto, že by jinak byl ohrožen provoz objektů nebo znemožněn výkon jejich zaměstnání,

b) byty ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků, a rovněž byty v domech ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků,

c) byty ozbrojených složek, za něž se považují byty v domech výhradně určených pro ubytování vojáků z povolání a občanských pracovníků vojenské správy, pracovníků federálního ministerstva vnitra, ministerstva vnitra České republiky a příslušníků Federálního policejního sboru, vojsk federálního ministerstva vnitra, Federální bezpečnostní informační služby, Sboru hradní policie, Policie České republiky a Sboru nápravné výchovy České republiky.

Uzavření nájemní smlouvy k bytům uvedeným v § 7 odst.1 písm. a) a b) zák.č. 102/1992 Sb. bylo podmíněno tím, že se nájemce zavázal zajišťovat práce, na které byl nájem tohoto bytu vázán. Nesplnění této podmínky mohlo znamenat bezpředmětnost výpovědi (žaloby o přivolení k výpovědi nájmu bytu), když pronajímatel by měl možnost podat žalobu na vyklizení. Pokud se tedy nájemce nezavázal ve shora uvedeném případě (služební byt ve smyslu § 7 odst. 1 písm. a) nebo b) zajišťovat práce pro pronajímatele, byla nájemní smlouva neplatná.¹⁸⁴ Závazek vykonávat práci však nemusel být zahrnut přímo v nájemní smlouvě.¹⁸⁵

Byty, které měly přechodně charakter služebních bytů, jsou podle § 8 zák.č. 102/1992 Sb. jednotlivé byty v domech ve vlastnictví obce nebo státu, které získaly federální ministerstvo obrany, federální ministerstvo vnitra, Federální bezpečnostní informační služba, Sbor hradní policie, ministerstvo vnitra České republiky a ministerstvo spravedlnosti České republiky ze státní bytové výstavby pro ubytování vojáků z povolání a příslušníků ozbrojených složek

¹⁸⁴ Rozsudek NS ze dne 13. února 2001, sp. zn. 20 Cdo 341/1999: „Je-li předmětem nájmu služební byt splňující znaky vymezené v § 7 odst. 1 písm. a) a b) zákona č. [102/1992 Sb.](#), je nájemní smlouva uzavřená s nájemcem, který se nezavázal zajišťovat práce, na něž je nájem bytu vázán, neplatná.“

¹⁸⁵ Rozsudek NS ze dne 2. 2. 2006, sp. zn. 26 Cdo 828/2005: „Závazek nájemce služebního bytu zajišťovat pro pronajímatele práci, na niž je nájem bytu vázán (§ 7 odst. 2 zákona č. [102/1992 Sb.](#)), nemusí být obsažen přímo v textu smlouvy o nájmu služebního bytu.“

uvedených v § 7 odst. 1 písm. c) tohoto zákona, jestliže byly jimi užívány ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona; tyto byty pozbudou své povahy, jestliže nájemce není nebo přestal být vojákem z povolání nebo příslušníkem ozbrojené složky nebo jestliže nájemcem se stala i jiná osoba. K zániku povahy služebního bytu však nedocházelo skončením nájmu s původním nájemcem za situace, kdy další nástupce patřil mezi oprávněné subjekty uvedené v citovaném ustanovení. „Jinou osobou“ ve smyslu § 7 odst. 1 písm.c) zák.č. 102/1992 Sb. tedy není každá jiná osoba než původní nájemce, nýbrž „jiná osoba než pro kterou je byt druhově určen“. Uvedený názor je podpořen i judikaturou.¹⁸⁶

Nutno podotknout, že u služebních bytů se stejně jako bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení neaplikuje § 703 až 708 ObčZ (zejm. společný nájem manželů, přechod práva nájmu). Ztráta povahy služebního bytu nezakládala právo společného nájmu manželů.¹⁸⁷ Podle § 713 ObčZ je však manželovi a osobám uvedeným v § 706 odst. 1 ObčZ, pokud dále užívají byt, po smrti nájemce, rozvodu manželství přiznáno právo se z bytu nevystěhovat dokud jim není zajištěn přiměřený náhradní byt. To platí i v případě, jestliže nájemce služebního bytu opustí trvale společnou domácnost. Judikatura však dovodila, že toto právo se neuplatní v případě, že došlo k upuštění služebního bytu bývalým nájemcem.¹⁸⁸

Podle § 871 odst. 4 ObčZ se osobní užívání bytů sloužících k trvalému ubytování pracovníků organizace mění na nájem služebního bytu, pokud tyto byty splňují kritéria stanovená zákonem pro služební byty; pokud tyto podmínky nejsou splněny, mění se takové osobní užívání na nájem.

Před účinností cit. zákona byly služební byty definovány v § 67 zák. o hospodaření bytů, když od nich byly v § 68 a 69 téhož zákona odlišovány vojenské byty a byty ministerstva vnitra.

¹⁸⁶ Rozsudek NS ze dne 20.09.2000, sp.zn. 26 Cdo 1972/1999: Byt mající přechodně charakter služebního bytu ve smyslu § 8 zák.č. 102/1992Sb., pozbývá své povahy tehdy, stane-li se jeho nájemce osoba odlišná od osob v citovaném ustanovení vyjmenovaných, nikoliv i tehdy, je-li po zániku nájemního vztahu stávající nájemce ohledně tohoto bytu uzavřena nová nájemní smlouva s osobou, pro jejíž ubytování je takovýto byt určen.

¹⁸⁷ Rozsudek ze dne 20. listopadu 2002, sp. zn. 26 Cdo 584/2001: „Důsledkem ztráty charakteru služebního bytu za trvání manželství není vznik práva společného nájmu bytu manžely; uvedená okolnost vede pouze ke změně nájmu služebního bytu na nájem bytu.“

¹⁸⁸ Rozsudek ze dne 17. června 2004, sp.zn. 26 Cdo 2216/2003: „Opustil-li bývalý nájemce služebního bytu trvale společnou domácnost poté, kdy jeho právo nájmu zaniklo a kdy užíval byt toliko na základě tzv. práva na bydlení, nevzniká osobě, jež s ním žila ve společné domácnosti, právo na bytovou náhradu podle § 713 odst. 1 ObčZ.“

Obdoba uváděného výpovědního důvodu byla jako důvod zrušení práva užívat byt soudem¹⁸⁹ vázána v minulosti na tzv. byt trvale určený pro ubytování pracovníka organizace, když definice tohoto bytu zahrnovala v § 7 vyhl.č. 45/1964 Sb. služební byty, byty podnikové a byty vystavené v podnikové bytové výstavbě.

Podmínka, že nájemce přestane vykonávat práci pro pronajímatele, musí být splněna kumulativně se shora uvedenými. Zákon nevyžaduje, aby byl „výkon práce“ v pracovněprávním vztahu. Lze sem tedy zahrnout i obchodněprávní vztahy osob vykonávajících funkci statutárních orgánů, obchodních zástupců apod..

V případě služebních bytů podle § 7 odst. 1 písm.a) zák.č. 102/1992 Sb. mohl soud přivolit výjimečně k výpovědi z nájmu bytu, ačkoliv nájemce pro pronajímatele nepracoval nikdy.^{190 191}

Skutečnost, že pronajímatel potřebuje byt pro jiného nájemce, musí být splněna ve všech případech uvedeného výpovědního důvodu, nicméně pronajímatel však není povinen prokazovat splnění této podmínky uzavřením pracovní nebo jiné smlouvy s *potencionálním nájemcem*¹⁹², když je *dostačující prokázání objektivní organizační potřeby* např. svědeckými výpověďmi, listinami prokazující organizační rozhodnutí zaměstnavatele apod..

¹⁸⁹ § 184 písm. a) ObčZ před zák.č. 509/1991 Sb.:

Soud může na návrh organizace zrušit právo užívat byt:

a) trvale určený pro ubytování pracovníka organizace, jestliže dosavadní uživatel přestal pro ni pracovat a organizace naléhavě potřebuje byt pro jiného svého pracovníka. V odůvodněných případech může soud uložit organizaci povinnost nahradit uživateli stěhovací náklady;

¹⁹⁰ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2009, s. 2132.

¹⁹¹ Rozsudek ze dne 19. února 2003, sp. zn. 26 Cdo 1990/2001: „Jde-li o služební byt vymezený v § 7 odst. 1 písm. a) zákona č. 102/1992 Sb., může soud výjimečně přivolit k výpovědi z nájmu takového bytu i v případě, že nájemce nikdy pro pronajímatele nepracoval.“

¹⁹² Rozsudek ze dne 28. 7. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2278/2004: „Osoba, pro níž pronajímatel potřebuje služební byt, nemusí být u něho v pracovním poměru; postačí existence úmyslu pronajímatele tuto osobu zaměstnat.“

5.2.2. Veřejný zájem – úprava stavby

Podle § 711a odst.1 písm.b) ObčZ může pronajímatel vypovědět nájem bytu s přivolením soudu, *je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat.*

Prvním okruhem případů dle tohoto ustanovení je situace, kdy z důvodu veřejného zájmu je potřebné s bytem nebo domem naložit tak, že byt nelze užívat.

V této souvislosti je třeba odkázat na § 7 zák.č. č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění):

(1) Právo nájmu bytu vyvlastněním nezaniká.

(2) Po vyvlastnění může pronajímatel vypovědět nájem bytu kromě důvodů uvedených ve zvláštním právním předpisu⁵) též tehdy, jestliže dalšímu užívání bytu nájemcem brání účel vyvlastnění. Právo nájemce na bytovou náhradu podle zvláštního právního předpisu⁶) není dotčeno.

Pokud tedy dojde k vyvlastnění předmětu nájmu, měl by se aplikovat speciální výpovědní důvod ve smyslu § 7 odst. 2 zákona o vyvlastnění.

Dojde-li k nařízení odstranění stavby ve smyslu § 135 stavebního zákona, je založen důvod pro výpověď z nájmu bytu. V případě uložení povinnosti byt vyklidit stavebním úřadem nebo jiným orgánem státní správy, nezaniká právo k nájmu bytu. Nicméně je-li realizováno odstranění stavby, zanikne nájem spolu s jeho předmětem (bytem).

Zvláštní situace ohledně vyklizení stavby může nastat při nečinnosti pronajímatele (nedání výpovědi) zásahy stavebního úřadu postupem podle § 140 stavebního zákona¹⁹³.

¹⁹³ § 140

Vyklizení stavby

(1) Jestliže jsou závadami na stavbě bezprostředně ohroženy životy nebo zdraví osob či zvířat, anebo má být nařízeno neodkladné odstranění stavby nebo nutné zabezpečovací práce podle § 135 odst. 1 a 2, stavební úřad nařídí všem osobám, které se ve stavbě zdržují, aby ji neprodleně vyklidily. Podle okolností též nařídí, aby ze stavby byla vyvedena zvířata.

(2) Stavební úřad může nařídit provedení vyklizovacích prací oprávněné osobě²), která je způsobilá vyklizení provést. Může jí též nařídit odstranění přenosných věcí nebo i částí stavby a zařízení, které je možné bez ohrožení života a zdraví osob ze stavby vyjmout.

(3) Nařizuje-li stavební úřad vyklizení stavby a hrozí nebezpečí z prodlení, omezí řízení na zjištění stavu kontrolní prohlídkou a na vydání ústního nařízení vyklizení; o jeho obsahu musí být sepsán protokol, který má náležitosti potvrzení o ústně vyhlášeném rozhodnutí podle správního řádu. Písemné vyhotovení rozhodnutí

Jde-li o druhý okruh případů výpovědi, který je dán potřebami oprav, je nutné, aby opravy směřovaly k zachování stávajícího účelu předmětu nájmu, tedy k bydlení.

Potřeba oprav musí být dána objektivními okolnostmi, nestačí pouhé prohlášení pronajímatele. Pokud opravy vyžadují rozhodnutí stavebního úřadu, ohlášení stavby, popřípadě jiná rozhodnutí dotčených orgánů státní správy, je nutné, aby tyto podmínky byly splněny k okamžiku dání výpovědi.¹⁹⁴ Podkladem pro výpověď tak bude zpravidla:

- rozhodnutí o nařízení nebo povolení odstranění stavby ve smyslu § 135 a 136 stavebního zákona,
- rozhodnutí o nařízení nezbytných stavebních úprav ve smyslu § 137 stavebního zákona.

Znakem skutkové podstaty výpovědi je „delší doba“, když zákon nestanoví konkrétní lhůtu a ponechává posouzení tohoto pojmu na individuální okolnosti případu. Delší dobou zpravidla nebude např. několikatýdenní výměna nutná k instalaci potrubí.

5.2.3. Souvislost s provozováním obchodu

Podle § 711a odst. 1 písm.c) ObčZ může pronajímatel vypovět nájem bytu s přivolením soudu, *jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostor chce tento byt užívat.*

nařízení vyklizení stavby doručí stavební úřad vyklizovaným osobám, vlastníkovi stavby, vylizující osobě a obci bez zbytečného odkladu dodatečně.

(4) Má-li být nařízeno vyklizení bytu nebo místnosti sloužící k bydlení, musí být pro vyklizované osoby zajištěno alespoň přístřeší⁴⁵); obce jsou povinny v mezích své působnosti na výzvu stavebního úřadu poskytnout potřebnou součinnost.

(5) Zvláštní právní předpisy upravující vyklizování staveb pro bezprostřední ohrožení života nebo zdraví osob⁴³) nejsou dotčeny.

¹⁹⁴ Rozsudek ze dne 26. dubna 2001, sp. zn. 26 Cdo 933/2000: „1. Výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. e) ObčZ, opírající se o tvrzení, že byt nebo dům vyžaduje opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat, je dán tehdy, je-li toto tvrzení doloženo příslušným správním aktem stavebního úřadu. Potřebou oprav se rozumí potřeba oprav, směřujících k zachování bytu pro účely bydlení.

Skutková podstata daného výpovědního důvodu předpokládá, že musí jít o potřebu oprav bytu nebo domu k zachování stávajícího stavebního určení nemovitosti, resp. bytu.“

Stavební souvislost bytu a nebytového prostoru ve smyslu § 711 odst. 1 písm. f) ObčZ je naplněna tehdy, tvoří-li uvedené dva prostory jeden funkční celek, když tento fyzický stav technicky odůvodňuje společné užívání jedním subjektem.¹⁹⁵

Další zákonnou podmínkou je rozhodnutí, resp. vůle vlastníka nebo nájemce nebytových prostor užívat byt, avšak za účelem bydlení. To však neznamená, že by k výpovědi z nájmu předmětného bytu byl oprávněn vlastník nebo nájemce nebytového prostoru. I žalobu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu z uvedeného důvodu může podat pouze a jenom osoba, která je vlastníkem bytu.

Jde-li o zákonné vymezení pojmu obchod nebo jiná podnikatelská činnost, lze vyjít z pojetí ve smyslu § 2 odst. 1 ObchZ, dle kterého „podnikáním se rozumí soustavná činnost prováděná samostatně podnikatelem vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku.“

V § 711 a odst. 1 písm.d) však není explicitně stanovena jako podmínka faktický výkon podnikání ke dni výpovědi, nýbrž „jen“ určení předmětných prostor k „provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti“. Jde-li o zkoumání podmínky, zda jsou „prostory stavebně určeny k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti“, bude tato skutečnost dána kolaudačním rozhodnutím nebo z jiného veřejnoprávního úkonu (stavební povolení, ohlášení stavby, certifikát autorizovaného inspektora apod.).¹⁹⁶

Shora uvedené podmínky musí být splněny ke dni doručení výpovědi nájemci.

Smyslem výpovědného důvodu je v podstatě zajištění účelnosti užívání domu jako celku, když může být spravedlivý požadavek na to, aby byt i nebytový prostor (provozovnu) s ním stavebně (fakticky) spojený užívala tatáž osoba.

¹⁹⁵ Rozsudek ze dne 26. dubna 2001, sp. zn. 26 Cdo 933/2000: „Stavební souvislost bytu a nebytového prostoru ve smyslu § 711 odst. 1 písm. f) ObčZ je nutno chápat jako souvislost prostorovou, která je dána, jsou-li byt a nebytový prostor vzájemně propojeny a tvoří-li určitý funkční celek, umožňující jejich společné (současné) užívání stejným subjektem. Skutková podstata daného výpovědního důvodu dále předpokládá, že osoba, v jejíž prospěch je nájem bytu vypovídán, chce tento byt užívat pro potřeby bydlení, a že nebytové prostory, jež stavebně s tímto bytem souvisí, jsou ke dni dání výpovědi nájemci bytu určeny k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti.“

¹⁹⁶ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 2133.

5.3. Právo na stěhovací náklady

V § 711 a odst. 3 ObčZ je nájemci přiznáno u výpovědních důvodů ve smyslu § 711 a) odst. 1 a) (potřeba bytu pro pronajímatele a další osoby), b) (veřejný zájem – stavební úpravy), c) (souvislost s provozováním obchodu) právo na stěhovací náklady nájemce, pokud nedojde k jiné dohodě.

Uvedené právo k náhradě stěhovacích nákladů mělo být podle předchozí soudní praxe určeno v přímo v rozsudku, kterým soud přivoluje k výpovědi z nájmu bytu.¹⁹⁷

Nutno však podotknout, že dikce obdobného ustanovení § 711 odst. 3 ObčZ před účinností zák.č. 107/2006 Sb. a zák.č. 132/2011 Sb. doznala vedle systematické změny v odstavcích určitých formulačních změn.¹⁹⁸ Před novelou bylo právo na náhradu stěhovacích nákladů vázáno na „odůvodněné případy, v kterých soud mohl určit“. V současné úpravě vzniká nájemci právo na „nezbytné náklady“ bez explicitního uvádění „možnosti“ soudu. Před uvedenými novelizacemi bylo odkazováno na „určení výše nákladů soudem,“ když z této formulace byla dovozováno, že soudy mají při přivolení k výpovědi z nájmu bytu rozhodnout i o výši stěhovacích nákladů. S ohledem na absenci formulace „soud určí“, se nabízí otázka, zda dle současné právní úpravy bude nadále dovozováno, že v rozsudku o přivolení výpovědi z nájmu bytu bude moci být tato povinnost nadále ukládána. Obecný výrok o povinnosti k náhradě nákladů bez konkrétního vyčíslení nemůže být exekučním titulem. Gramatickým výkladem současného ustanovení se lze přiklonit spíše k závěru, že pronajímateli vznikne povinnost uhradit stěhovací náklady až po té, co skutečně vzniknou.¹⁹⁹ Z praktického hlediska by tak mělo dojít k hospodárnějšímu průběhu vlastního řízení o přivolení k výpovědi z nájmu, když soud zřejmě nebudou muset zjišťovat výši pravděpodobných (předpokládaných) nákladů za situace, kdy ještě vznikly. Navíc ne v každém případě vznikne spor o placení nákladů mezi pronajímatelem a nájemcem, povinnost k úhradě samozřejmě není vázána na rozhodnutí soudu.

¹⁹⁷ Rozsudek NS ze dne 25. září 2003, sp. zn. 26 Cdo 96/2003: „O povinnosti k náhradě stěhovacích nákladů a o jejich výši rozhoduje soud v rozsudku, jímž přivoluje k výpovědi pronajímatele z nájmu bytu.“

¹⁹⁸ § 711 odst. 3 ObčZ před účin. zák.č. 107/2006 Sb.: „Dojde-li k přivolení k výpovědi z důvodu uvedených pod písmeny a), b), e) a f), může soud v odůvodněných případech uložit pronajímateli povinnost nahradit nájemci stěhovací náklady, jež určí.“

§ 711 a) odst. 3 ObčZ: „V případě výpovědi dané z důvodů uvedených v odstavci 1 je pronajímatel povinen uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady, pokud nedojde k jiné dohodě.“

¹⁹⁹ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář 2. vydání. Praha: . H. Beck, 2009, s. 2134: „...pokud nyní nedojde k dohodě o náhradě těchto nákladů, může nájemce své právo na zaplacení stěhovacích nákladů uplatnit u soudu běžnou žalobou na zaplacení, a to podle skutečně vynaložených nákladů.“

Ust. § 184 písm. a) občanského zákoníku ve znění účinném do 31. 12. 1991, stanovilo vedle důvodu pro zrušení práva užívat byt soudem, že „soud mohl v odůvodněných případech uložit organizaci povinnost nahradit uživateli stěhovací náklady.

Soudní praxe dovodila již tehdy, že je uložení k stěhovacím nákladům může být uloženo přímo v rozhodnutí, kterým se zrušuje užívací právo k bytu.

Soudy tak musely vedle vlastního výpovědního důvodu při určování výše stěhovacích nákladů zkoumat okolnosti, mezi které patřily např. zjištění počtu bytového zařízení a ostatních věcí domácnosti a osobní potřeby nájemce a příslušníků jeho domácnosti, které by měly být v dané věci z vyklizovaného bytu stěhovány, zjištění o umístění vyklizovaného bytu v domě (např. v jakém podlaží se nachází, zda je v domě výtah), zjištění o velikosti obce, v níž se nachází vyklizovaný byt (pro posouzení možné vzdálenosti bytu náhradního), zjištění o cenách, jež (za zjištěných okolností) účtují firmy, které se stěhováním zabývají, apod.

5.4. Nevyužití vyklizeného bytu pronajímatelem k stanovenému účelu

Každý výpovědní důvod z nájmu bytu je vázán na konkrétní důvod, jde-li o výpovědní důvody ve smyslu § 711 a ObčZ, jsou spojeny tyto důvody s potřebami pronajímatele, resp. oprávněných osob. Je-li tedy dán výpovědní důvod, přivolen k výpovědi z nájmu bytu soudem a následně pronajímatel nevyužije bytu pro účel, na který byl vázán výpovědní důvod, jedná se ze strany pronajímatele o zneužití jeho práv.

K zamezení takového jednání pronajímatele, resp. odstranění nespravedlnosti, je stanoveno pro případ zneužití výpovědi pronajímatelem v § 711 a odst. 4 ObčZ právo nájemce domáhat se tam upravených náhrady.

Podmínkou uplatnění nároků podle § 711 a odst. 4 ObčZ je, že:

- soud přivolil k výpovědi z nájmu bytu pro některý z důvodů ve smyslu § 711 a) odst. 1 ObčZ (s ohledem na systematické zařazení ustanovení a podmínku účelu výpovědi)
- nájemce byt vyklidil,
- pronajímatel bez vážných důvodů nevyužil vyklizeného bytu k účelu, pro který vypověděl nájem bytu.

Uvedené ustanovení se tak může vázat jen k výpovědím, jejichž vlastní důvod je spojen s nějakým účelem. V zásadě se o nevyužití bytu ke stanovenému účelu i v případech, kdy sice

dojde k využití bytu, nikoliv však pro konkrétní osobu, která byla výslovně uvedena ve výpovědi.

I při splnění všech ostatních podmínek se však může pronajímatel „ubránit“ úspěšnému uplatnění nároku nájemce, pokud pronajímatel prokáže „vážné důvody nevyužití vyklizeného bytu“.

Mezi vážné důvody lze zařadit poškození předmětu nájmu nebo jiná okolnost nezávislá na vůli nájemce, která brání k užívání předmětu nájmu. V neposlední řadě patří mezi takovýto důvod zničení (zánik) předmětu nájmu. Za závažný důvod nelze podle právní teorie považovat pouhý převod na jiného vlastníka (§ 680 odst. 2 ObčZ), když bude nutné zvážit všechny okolnosti, např. zde nešlo o účelový převod (na společnost pronajímatele) nebo naopak převod bytu osobě, která měla být původně nájemcem.²⁰⁰

Nájemce se při splnění shora uvedených podmínek může domáhat u soudu, aby uložil pronajímateli zaplatit:

- stěhovací náklady,
- další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu,
- rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a bytu náhradního až za dobu pěti let, počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu, nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu.

Mezi „náklady vzniklé v souvislosti se stěhováním“ lze zařadit zejména náklady zaplacené subjektu provádějícímu vlastní přestěhování věci a přepravu, případně při užití soukromého vozidla náhradu jízdních výdajů. Podle názoru autora má být v případě použití osobního vozu analogicky aplikováno ust. § 157 a násl. zákoníku práce, který nahradil zrušený zákon o cestovních náhradách.

„Dalšími náklady spojenými s potřebnou úpravou náhradního bytu“ je např. instalace movitých věcí v novém bytě jako např. satelit, myčka atd. V souvislosti s těmito náklady bývá zdůrazňováno, že se nejedná o náklady na uvedení bytu do stavu způsobilého k řádnému užívání (§ 687 ObčZ), ledaže jde o případ podle § 687 ObčZ (dohoda nájemce a pronajímatele o tom, že nájemce uvede na své náklady byt do stavu způsobilého k řádnému užívání).

²⁰⁰ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2009, s. 2135.

Jde-li o „zaplacení rozdílu v nájemném“ až za dobu pěti let počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu, nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu, lze jej přiznat jen zpětně. Ust. § 711 a) odst. 4 ObčZ zavádí speciální úpravu ve vztahu k obecné promlčecí lhůtě, když toto právo se nepromlčí dříve než za pět let. Nutno však podotknout, že stejně jako u jiných opětujících se nároků, se dílčí nároky nájemného, resp. nároky na jednotlivé rozdíly, promlčují zvlášť.

Specialitu uvedeného ustanovení lze spatřovat nejen v úpravě promlčení, nýbrž i jako celku, když v zásadě by bylo možné jinak považovat tyto nároky za náhradu škody. Další nároky na náhradu škody nejsou uvedenými ustanoveními vyloučeny.

6. Koncepce výpovědi z nájmu bytu podle nového ObčZ

První skupinu výpovědních důvodů pro výpověď nájmu na dobu určitou i neurčitou pronajímatelem tvoří ve smyslu § 2288 odst. 1 a) – d) nového ObčZ na straně nájemce.

Druhou skupinu zahrnují výpovědní důvody na straně pronajímatele stanovené v § 2288 odst. 2 písm. a) – b) nového ObčZ pro výpověď učiněnou pronajímatelem, když výpověď lze dle zákonné dikce uplatnit **jen u nájmu na dobu neurčitou**.

Třetí zvláštní skupinu důvodů pro výpověď pronajímatelem zahrnuje důvod na straně nájemce, pokud porušuje svoji povinnost zvlášť závažným způsobem, když v případě tohoto důvodu nemusí být dána pronajímatelem výpovědní lhůta. Na rozdíl od výpovědí dle § 2288 nového ObčZ není výslovně uvedeno, zda lze tuto výpověď použít jak u nájmu na dobu neurčitou, tak i u nájmu na dobu určitou. Podle § 2229 nového ObčZ (obecná ust. o nájmu) nájem ujednaný na dobu určitou může každá ze strany vypovědět jen v případě, že ve smlouvě byly ujednaný důvody výpovědi a výpovědní doba. Uvedené ust. § 2229 nového ObčZ není přílehlavé k tomuto okruhu výpovědních důvodů. U této skupiny výpovědí je možné zvolit termín „okamžité výpovědi“ a zákonná konstrukce není příliš jednoznačná v tom, zda jej lze použít u doby určité i neurčité. Autor se přiklání k názoru, že je možné použití i na nájem dobu určitou, protože se jedná o závažnější důvody než důvody ve smyslu § 2288 nového ObčZ.

Za čtvrté je třeba zmínit samostatně vyčleněnou výpověď bez udání důvodu, kterou může pronajímatel skončit nájem při smrti nájemce za podmínek dle § 2283 nového ObčZ.

Z logiky ust. není rozhodující sjednání doby určité nebo neurčité.

Struktura a možnosti členění výpovědí a výpovědních důvodů vyplývá i z obsahu této práce.

Stranou se podotýká, že podle § 2287 nového ObčZ má nájemce (nikoliv pronajímatel) právo vypovědět nájem na dobu určitou, „změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval“. Oproti výkladu současného ust. § 710 ObčZ tak nájemce v případě nájmu na dobu určitou nemůže nájem vypovědět bezdůvodně. U doby neurčité tak může nájemce nájem vypovědět bez udání důvodu.

Obecná ust. o nájmu stanoví v § 2229 nového ObčZ, že nájem na dobu určitou může každá ze stran vypovědět jen v případě, že ve smlouvě byly zároveň ujednány důvody výpovědi a výpovědní doba. Je otázkou, zda bude možná podpůrná aplikace uvedeného ustanovení i pro nájem bytu /viz.níže/. V současném ust. § 710 odst. 3 ObčZ, tedy zvláštní úpravě nájmu bytu, je stanoveno, že při sjednání nájmu bytu na dobu určitou, skončí také uplynutím této doby. Současně ust. 710 odst.1 ObčZ nerozlišuje dobu určitou a neurčitou. Z uvedeného důvodu bylo a je vykládáno, že nájem bytu sjednaný na dobu určitou lze vždy skončit výpovědí ze strany nájemce a ze strany pronajímatele, je-li naplněn výpovědní důvod.

Ze stávajícího znění nového ObčZ lze usuzovat, že **nájemce bytu v zásadě nebude moci vypovědět nájem na dobu určitou s výjimkou případu, že**

- smlouva nestanoví něco jiného
- nebo nenastane změna okolností dle § 2287 nového ObčZ,
- nebo pronajímatel neporuší povinnosti při odstraňování škod nebo vad hrubým způsobem dle § 2266 nového ObčZ²⁰¹, dle kterého může nájemce vypovědět nájem bez výpovědní lhůty, tj.

V případě výpovědi pronajímatelem nájmu na dobu určitou, má pronajímatel možnost výpovědi u všech zákonných důvodů na straně nájemce. U důvodů na straně pronajímatele dle

²⁰¹ § 2266 nového ObčZ:

„Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá, má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, představuje-li prodloužení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubé porušení povinností pronajímatele.“

§ 2288 odst.2 nového ObčZ, lze výpověď aplikovat jen u doby určité. Pokud jde o možnost rozšíření smluvní volnosti i pro výpovědní důvody ve prospěch pronajímatele nad rámec zákona, nevyplývá dle názoru autora této práce z kontextu nového ObčZ ani dílčích ust. prostor pro takový striktní výklad kogentnosti výpovědních důvodů, kterou nastolila dosavadní judikatura při aplikaci 2 odst. 3 současného ObčZ. Autor se přiklání k názoru, že lze výpovědní důvody smluvně rozšiřovat i ve prospěch pronajímatele, jakkoliv v tomto bodě nelze učinit zcela jednoznačný závěr.

Výpověď z nájmu bytu má být vždy i nadále písemná a musí být druhé smluvní straně doručena. Stejně jako dle současné úpravy se rozeběhne výpovědní lhůta od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně, pokud je s výpovědí výpovědní lhůta spojena. V § 570 a násl. nového ObčZ je upraveno právní jednání vůči nepřítomné osobě.

V § 2228 odst. 1 nového ObčZ jsou stanoveny výpovědní důvody pro které může pronajímatel skončit nájem bytu sjednaný na dobu neurčitou i určitou. Na rozdíl od vládního návrhu ObčZ tak bylo upuštěno od možnosti výpovědi jen u doby neurčité.

Z důvodů stanovených v § 2228 odst. 2 nového ObčZ však může pronajímatel dát výpověď jen v případě nájmu na dobu neurčitou.

Náležitostí výpovědi učiněné pronajímatelem je dále:

- poučení nájemce o právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem dle § 2286 odst. 2 nového ObčZ,
- uvedení výpovědního důvodu, jedná-li se o případ ve smyslu § 2228 odst. 1 nebo 2 nového ObčZ,
- v případě „okamžité výpovědi“ musí být taktéž nájemce seznámen s důvodem výpovědi ve smyslu § 2291 odst. 3 nového ObčZ.

Jelikož je v § 2290 nového ObčZ stanoveno, že pronajímatel má právo podat návrh soudu na přezkum „oprávněnosti výpovědi“ do dvou měsíců od „dojití“ výpovědi nájemci, lze spíše usuzovat, že na vznesení (všech) vlastních námitek se tato lhůta nevztahuje.

Z textu nového ObčZ výslovně nevyplývá, zda námitky musí být výslovně uplatněny u pronajímatele nebo je dostačující podání žaloby u soudu, v které budou uvedeny příslušné

námítky. Tato úvaha by měla význam tehdy, pokud by pro vznesení námitek jakožto hmotněprávní úkon byla stanovena ObčZ lhůta. Současné znění postrádá jednoznačné stanovení této lhůty a bude zřejmě dostačující, že dříve nebo později bude doručena žaloba pronajímateli soudem.

Nesplnění povinnosti uvést poučení nájemci o právu námitek a návrhu soudního přezkumu pronajímatelem v jím dané výpovědi je výslovně sankcionováno neplatností.

Stejně tak je výslovně sankcionováno neplatností neuvedení výpovědních důvodů pronajímatelem v případě dání výpovědi z důvodu dle § 2288 odst. 1 nebo 2 nového ObčZ.

Nabízí se otázka, zda absence shora uvedených náležitostí výpovědi znamená absolutní nebo relativní neplatnost.

V 586 odst. 1 nového ObčZ je stanoveno: *„Je-li neplatnost právního jednání stanovena pouze na ochranu zájmu určité osoby, může vznést námitku neplatnosti jen tato osoba.“* Poučovací povinnost je evidentně stanovena na ochranu nájemníka, když i při absenci některé z těchto formálních náležitostí celá řada nájemníků bude znát svá práva, ani nelze vyloučit, že nájemník nebude mít zájem zpochybňovat platnost výpovědi. Logickým upřesněním konstrukce relativní neplatnosti je stanoveno v § 586 odst. 2 nového ObčZ: *„Nenamítne-li oprávněná osoba neplatnost právního jednání, považuje se právní jednání za platné.“* Podle důvodové zprávy k vládnímu návrhu ObčZ je upuštěno od výčtů případů relativní neplatnosti.

Jde-li o konkrétní obsah poučení nájemce pronajímatelem o možnosti vznést proti výpovědi námítka, lze se přiklonit k názoru, že pronajímatel není povinen poučovat nájemce o obecné úpravě relativní neplatnosti a následků zhojení neplatnosti právního úkonu a stačí tak uvést pouze obecnou formulaci, že nájemce má právo vznést proti výpovědi námítka a podat žalobu proti oprávněnosti výpovědi ve lhůtě dvou měsíců od doručení výpovědi.

V případě, že bude dána tzv. „okamžitá výpověď“ pro zvlášť závažné porušení nájemcoví povinnosti, k výpovědi se „ex lege nepřihlíží“, pokud nejsou splněny povinnosti pronajímatele uloženém mu v ust. § 2291 odst.3 nového ObčZ. V podrobnostech je o uvedených speciálních povinnostech pronajímatele a s tím spojených následcích pojednáno níže.

Pokud jde o délku výpovědní lhůty výpovědí z nájmu bytu, stanoví § 2231 odst. 1 nového ObčZ (obecná úprava nájmu), že *„nájem ujednaný na dobu neurčitou skončí výpovědí jednou*

ze stran. *Jedná-li se o věc movitou, je výpovědní doba jednoměsíční, jedná-li se o věc nemovitou, je tříměsíční.*

Výpověď pronajímatele

6.1. Výpověď z důvodů na straně nájemce

6.1.1. Výpověď pronajímatelem s výpovědní lhůtou

6.1.1.1. Hrubé porušování povinností z nájmu bytu

Pronajímatel může podle § 2288 odst. 1 písm. a) nového ObčZ dát nájemci výpověď, pokud *nájemce hrubě porušuje povinnosti z nájmu bytu.*

Lze předpokládat, že hodnocení oprávněnosti konkrétních důvodů ve světle návrhu bude moci ve v některých případech moci vycházet z výkladu obdobného výpovědního důvodu dle současné právní úpravy ve smyslu § 711 odst. 1 písm.b) ObčZ. Nutno však podotknout, že některé zákonem výslovně upravené povinnosti z nájmu bytu doznaly značných změn, a to nejen formulačních.

Nájemci bytu je uloženo užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou.

Zákon však vedle hrubého porušení povinnosti z nájmu bytu zavádí pojem „zvlášť závažné porušení povinností“ ve smyslu § 2291 nového ObčZ. Jelikož pro zvlášť závažné porušení povinnosti je dána dle nového ObčZ možnost výpovědi bez výpovědní lhůty, je jednoznačně intenzivnější porušení povinnosti „zvlášť závažné“ než-li „hrubé“. O tomto výpovědním důvodu, který upřesňuje celou řadu jiných povinností je pojednáno níže.

Současně se u úpravy některých zákonných povinností z nájmu bytu objevuje označení „závažné porušení povinností“. Je patrné, že se nejedná o hrubé porušení povinností zakládající výpovědní důvod podle uvedeného ustanovení. Intenzita hrubého porušení povinnosti bude dosažena při opakovaném porušení povinnosti. Z důvodové zprávy k vládnímu návrhu ObčZ nelze dovodit, že by „závažné porušení povinností“ mělo zakládat samo o sobě jiný obdobně závažný důvod pro výpověď dle § 2288 nového ObčZ.

Je třeba tedy odlišovat:

- hrubé porušení povinnosti, které je takto v zákoně výslovně označeno
- porušení zákonné povinnosti, pro které zákon výslovně neuvádí žádný stupeň intenzity²⁰²

²⁰² Pozn. autora: porušením takovýchto povinností může, tedy nemusí, nastat některé z typů porušení zakládající přísl. výpovědní důvod. Podle názoru autora by porušení jakýchkoliv těchto povinností nemělo být považováno za jiný obdobně závažný výpovědní důvod ve smyslu § 2288 odst. 1 písm. d) nového ObčZ.

- závažné porušení
- zvláště závažné porušení povinnosti.

Výslovně je za hrubé porušení povinnosti z nájmu bytu označeno v § 2276 nového ObčZ pro případ, že nájemce dá byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s ustanovením § 2274 a 2275.

Přenechání bytu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele není oproti vládnímu návrhu ObčZ v novém ObčZ zahrnuto mezi důvody okamžité výpovědi.

Nájemce podle § 2274 nového ObčZ může dát bez dalšího do podnájmu část bytu i bez souhlasu pronajímatele, pokud v bytě sám bydlí. Současně se přiměřeně použije o povinnostech souvisejících s přijímáním členů domácnosti ve smyslu § 2272 nového ObčZ. Předpokládá se, že nájemce nebude do podnájmu dávat celý byt, pokud v bytě bude sám bydlet, současně se nemůže nikdy zprostit povinností dle § 2272 nového ObčZ.

Ust. § 2275²⁰³ odst. 1 nového ObčZ tak logicky stanoví pro souhlas pronajímatele hypotézu „, v případě že nájemce v bytě trvale sám nebydlí“. Pokud není v nájemní smlouvě sjednán zákaz podnájmu, lze konstatovat, že nájemce vlastním podnájmem neporušuje své povinnosti. Nově je stanovena povinnost nájemci žádat pronajímatele v písemné formě o souhlas s podnájmem. Pokud tedy nedojde k uzavření dohody mezi pronajímatelem a nájemce o souhlasu s podnájmem a pronajímatel na základě ústní žádosti vydá písemný souhlas, vznikne oproti stávající úpravě absurdní situace, kdy „formálně“ poruší povinnost z nájmu, protože žádost neměla písemnou formu. Takovéto porušení však nebude mít žádné právní následky.

Souhlas se vyžaduje i nadále v písemné formě, nicméně nevyjádří-li se pronajímatel k žádosti ve lhůtě jednoho měsíce, považuje se souhlas za daný.

Pokud bude v nájemní smlouvě sjednán zákaz podnájmu, nájemce bude v bytě bydlet a uzavře podnájemní smlouvu, poruší sice nájemce své povinnosti, avšak dle názoru autora se nebude jednat o porušení hrubé s odkazem na formulaci § 2276 nového ObčZ, které předpokládá

²⁰³ § 2275 nového ObčZ.

(1) V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze se souhlasem pronajímatele.

(2) Žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájmem vyžadují písemnou formu. Nevyjádří-li se pronajímatel k žádosti ve lhůtě jednoho měsíce, považuje se souhlas za daný; to neplatí, pokud byl ujednáno zákaz podnájmu.

§ 2276

Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s ustanovením § 2274 a 2275, hrubě tím poruší svou povinnost.

hrubé porušení povinností z nájmu bytu při kumulativním porušení § 2274 a (nikoliv nebo) 2275 nového ObčZ.

Podle § 2256 odst. 1 nového ObčZ „pronajímatel udržuje po dobu nájmu v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů.“ Současně je v druhém odstavci stanovena „povinnost nájemce dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.“

Důvodová zpráva však zdůrazňuje, že pokyny pronajímatele, byť rozumné, nejsou právně vynutitelné s výjimkou případu, kdyby se v konkrétním případě jednalo o povinnosti zákonné. Lze tedy uzavřít, že v praxi bude porušení pokynů pronajímatele výpovědním důvodem pro hrubé porušování povinností z nájmu bytu v zásadě jen tehdy, bude-li se jednat současně o porušení povinnosti, která má oporu i v jiném zákonném ustanovení.

Podle § 2258 nového ObčZ „má nájemce právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.“ Při překročení uvedené míry se může jednat o hrubé porušení povinnosti z nájmu bytu.

Podle názoru autora hrubé porušení povinnosti může nastat u jednání, které typově zákon označuje jako zvlášť závažné, avšak rozsah porušení povinnosti nesplní zákonné podmínky. Neplacení nájemného a služeb za dobu delší tří měsíců je porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem. Pokud nájemce nezaplatí nájemné a služby např. za dobu dvou měsíců, bude se zřejmě jednat o hrubé porušení povinnosti. Bude otázkou praxe, zda se nepřikloní ke kvalifikaci takového jednání jako výpovědního důvodu (pokud jej připustí) jako „jiného obdobně závažného důvodu pro vypovězení nájmu bytu dle § 2288 odst. 1 písm.d) nového ObčZ“ nebo hrubého porušení povinnosti dle § 2288 odst. 1 písm.d) nového ObčZ, když v zákoně takovéto jednání typově jako hrubé porušení výslovně označeno není na rozdíl od porušení jiných povinností.

Povinnost nahlásit změnu v počtu osob na straně nájemce zůstává, nicméně výpovědním důvodem pro hrubé porušování povinností z nájmu bytu může jít oproti současné úpravě v zásadě jen v případě, že se bude porušovat oznamovací povinnost po dobu dvou měsíců po té,

co změna nastala a půjde o navýšení počtu osob.²⁰⁴ Dlužno však podotknout, že po novele provedené zák.č. 132/2011 Sb. je praktický výsledek u stávající úpravy téměř stejný, protože je stanoven pro naplnění povinnosti nájemce předpoklad, že změna potvrďá déle než 2 měsíce (§ 689 odst. 3 ObčZ).

Dle současné úpravy ObčZ je již stejná lhůta nahlásit písemně jakoukoliv změnu osob bez zbytečného odkladu, od dne, kdy ke změně došlo a stejně tak se za hrubé porušení povinnosti považuje nesplnění oznamovací povinnosti do dvou měsíců.

Nový ObčZ stanoví povinnost nahlásit bezodkladně změnu počtu osob, avšak rozlišuje na rozdíl od současného ObčZ následky u zvýšení a snížení počtu osob.

Za závažné (nikoliv výslovně hrubé) porušení povinnosti z nájmu bytu dojde až po dvou měsících od okamžiku, kdy nájemce nesplnil povinnost nahlásit navýšení počtu osob.

Závažné porušení povinnosti však ani tak není stejný stupeň intenzity jako porušení hrubé, které je výpovědním důvodem. Oproti stávající právní úpravě tak nebude možné při jednorázovém porušení této povinnosti ani po uplynutí zákonné lhůty o výpovědní důvod jako dle dikce současné úpravy § 689 ObčZ. Jak je uváděno v důvodové zprávě k vládnímu návrhu ObčZ, závažné porušení povinnosti je vyvratitelnou právní domněnko, když při opakovaném porušení půjde o „zvlášť závažné“ nebo „hrubé porušení povinnosti“ se všemi důsledky, které z toho plynou. Z této poznámky v důvodové zprávě se lze domnívat, že závažné porušení povinnosti nemělo být dle zákonodárce žádným výpovědním důvodem.

Oznámení na rozdíl od současné úpravy ObčZ nemusí být písemné. Současně není v novém ObčZ na rozdíl od stávající úpravy stanoveno, že by nájemce měl povinnost nahlásit jméno, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob.

V případě, že dojde ke snížení počtu osob v domácnosti nájemce, je sice stanovena povinnost nájemce tuto změnu nahlásit pronajímateli, nicméně porušení povinnosti není označeno ani jako závažné.

Pronajímateli je dána nově výslovná možnost vyhradit si ve smlouvě právo souhlas s přijetím nového člena nájemcovy domácnosti, avšak toto právo pronajímatele lze sjednat jen

²⁰⁴ § 2272 nového ObčZ: „(1) Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.

(2) Pronajímatel má právo vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma.“

v případě, že se nejedná o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Pro souhlas pronajímatele s přijetím jiné než osoby blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma. Za důvody zvláštního zřetele hodné lze považovat např. přijetí osob, které v důsledku živelné pohromy ztratily bydlení, byť se nejedná o osoby blízké. Vládní návrh podmiňoval právo pronajímateli si vyhradit souhlas s přijetím osob do bytu pronájmem bytu zařízeného nábytkem, ve schváleném znění však bylo od této podmínky upuštěno.

Výslovně zákon zdůrazňuje právo nájemce přijímat do své domácnosti kohokoliv.

Pronajímatel je oprávněn podle § 2272 odst.3 nového ObčZ požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Uvedené ust. bude mít praktický význam zejména v případě, že si pronajímatel oprávněně sjedná vyhrazení práva souhlasu s přijetím nového člena domácnosti. Intenzita porušení této povinnosti není označena žádným způsobem.

Další porušení povinnosti závažným způsobem, tedy nikoliv hrubé porušení povinnosti, zakládá ust. § 2269 nového ObčZ pro případ nepřítomnosti v bytě delší než tři měsíce, kdy je nájemce povinen oznámit to včas pronajímateli a současně případně označit osobu, která umožní vstup do bytu. Pokud nájemce nemá takovou osobu, stanoví se právní domněnka, že takovou osobou je pronajímatel. Jak již bylo uvedeno shora, toto jednorázové porušení této povinnosti je dle zákonné domněnky závažné, avšak samo o sobě nezakládá výpovědní důvod.

6.1.1.1.1. Odsouzení nájemce

Podle § 2288 odst. 1 písm. b) nového ObčZ může pronajímatel vypovědět nájem bytu, *„je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.“*

Jedná se o obdobu prvorepublikového výpovědního důvodu.²⁰⁵ Odsouzení nájemce musí být pravomocné. V důvodové zprávě se dále poukazuje na obdobnost s úpravou Rakouska nebo Německa.

Poškozený musí bydlet v domě, není však nutné, aby se jednalo o nájemce bytu nebo vlastníka bytové jednotky, popřípadě (spolu)vlastníka domu, nýbrž *o osobu, která užívá některé části domu za účelem bydlení“*. Jde-li o osoby, které bydlí v domě protiprávně, nevylučuje dle názoru autora sama protiprávnost užívání naplnění výpovědního důvodu ze strany nájemce.

Předmětný výpovědní důvod chrání v užším okruhu obdobné zájmy jako současná úprava *„hrubého porušování dobrých mravů v domě ve smyslu § 711 odst. 2 písm.b) ObčZ,“* když soudní praxe u tohoto stávajícího výpovědního důvodu dovozuje narušování společenských vztahů v domě. Dle názoru autora by tento výpovědní důvod dle vládního návrhu měl být dán tehdy, pokud nájemce bude mít vědomí *„o statusu poškozené osoby“* (bydlení v domě).

6.1.1.1.2. Více bytů nájemce

Podle § 2288 odst. 1 písm.c) nového ObčZ může pronajímatel vypovědět nájem bytu tehdy, *má-li nájemce nejméně jeden další byt, ledaže na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt.*

²⁰⁵ § 1 odst. 2 bod 2. zák.č. 44/1928 Sb.: *„Nájemník byl dosouzen pro trestný čin, který se stíhá z úřední moci, spáchaný na pronajímateli nebo jeho choti v domě bydlící, nebo pro trestný čin proti bezpečnosti cti spáchaný na těchto osobách zlým nakládáním nebo pro trestný čin proti cizímu majetku spáchaný na obyvatelích domu.“*

Kromě drobné změny formulace nedochází k zásadní změně oproti předchozí úpravě, která stanovila v § 711 odst. 2 písm.c) ObčZ: „*Má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, užíval pouze jeden.*“

Z hlediska gramatického výkladu vlastního ust. o výpovědním důvodu lze bez větších výhrad odkázat na výklad dosavadního ust..

6.1.1.1.3. Jiný obdobně závažný důvod

§ 2288 odst. 1 písm. d) nového ObčZ obsahuje pro výpověď nájemu bytu pronajímatelem obecnou klauzuli, „*je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu*“.

Jelikož je systematicky zahrnuta tato klauzule ponechávající prostor pro demonstrativní výčet do úpravy výpovědních důvodů na straně nájemce, lze usuzovat, že výčet výpovědních důvodů na straně pronajímatele dle § 2288 odst. 2 nového ObčZ nelze chápat demonstrativně.

Důvodová zpráva konstatuje, že „obecnou klauzuli o jiném obdobně závažném důvodu pro vypovězení nájmu je třeba vykládat restriktivně“.

Důvodová zpráva a stejně tak i zatím poměrně stručné články k této problematice se zřejmě shodnou v tom, že až soudní praxe ukáže, co lze považovat za jiný obdobně závažný důvod.

Podle názoru autora této práce bude možné s ohledem na okolnosti konkrétního případu považovat „za jiný obdobně závažný důvod“ na straně nájemce takový důvod, který není explicitně upraven v novém ObčZ, avšak byl zahrnut v dřívější právní úpravě.

Za jiný obdobně závažný důvod by se však podle názoru autora této nemělo považovat porušování povinností, jelikož by v případě výpovědi mělo na ně doléhat „hrubé porušování povinností dle § 2288 odst. 1 písm. a) nového ObčZ.“ Bude-li porušení povinností dosahovat jiné intenzity, lze zvažovat jen výpovědní důvod pro zvlášť hrubé porušení povinnosti. Opačný výklad by způsoboval nesystematičnost a nerovnováhu úpravy. Pokud se má jednat o jiný „obdobně“ závažný důvod, byl by těžko udržitelný výklad, že se nemusí jednat o stejný stupeň porušení povinnosti.

Jde-li o hrubé porušování dobrých mravů v domě (§ 711 odst. 2 písm.a) současného ObčZ), nasvědčuje současná úprava spíše tomu, že i kvalifikace tohoto porušení by měla být zahrnuta pod § 2288 odst. 1 písm.a) nového ObčZ pro hrubé porušování povinností nebo při

intenzitě zvláště hrubého porušení povinnosti pod 2291 odst. 2 nového ObčZ a nikdy jinak. Jinými slovy není důvod takové jednání podřazovat pod 2288 odst.1 písm.d) nového ObčZ (jiné obdobně závažné porušení povinnosti). Plnění povinnosti dodržovat dobré mravy je výslovně stanoveno zákonem, a to v ust. § 2256 odst. 2 nového ObčZ, dle kterého je nájemce povinen dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Porušování dobrých mravů dle uvedeného ust. může být např. častý a přílišný hluk v nočních hodinách.

Vládní návrh občanského zákoníku na rozdíl od schválené právní úpravy nového ObčZ, obsahoval tento výpovědní důvod: „má-li nájemce nejméně jeden další byt, ledaže na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt.“²⁰⁶ Uvedený výpovědní důvod měl své opodstatnění v době, kdy na trhu nebyl dostatek volných bytů. Podle názoru autora by tento důvod mohl být i dle nové úpravy „jiným obdobně závažným výpovědním důvodem“ tehdy, pokud by pronajímatel potřeboval byt pro jiné osoby než, které jsou stanoveny v § 2188 odst. 2 nového ObčZ.

Jako jiný obdobně závažný důvod nemůže být nepřiměřeně nízké nájemné, protože i nový ObčZ v ust. 2249 upravuje u zvláštní úpravy nájmu bytu právo domáhat se zvýšení nájemného u soudu do výše v místě a čase obvyklé. Dlužno podotknout, že obdobná práva pro snížení nájemného soudem má i strana nájemce.

Jako výpovědní důvod není výslovně upraveno „neužívání bytu nájemcem bez vážných důvodů nebo užívání bytu bez vážných důvodů jen občas.“ Nájemci totiž byla uložena povinnost oznamovat svoji dlouhodobou nepřítomnost v bytě a umožnění přístupu do bytu pro tyto případy.²⁰⁷ Při plnění této povinnosti nájemcem se snižuje nebezpečnost následků neužívání bytu a logicky i důvodnost výpovědi pro neužívání bytu. Neužívání bytu by „snad“ mohlo být jiným obdobně závažným důvodem pro výpověď, pokud by nájemce navíc nesplnil povinnost dle § 2269 nového ObčZ. V takovém případě by nastalo porušení povinnosti „jen závažným způsobem“ (nikoliv „hrubým porušením“ povinnosti ani „zvláště závažným“), avšak závažnost skutku by zvyšoval i jiný obdobně závažný důvod než neplnění zákonné povinnosti, a to je neužívání bytu bez závažných důvodů.

²⁰⁶ § 2127 odst. 1 písm.c) vládního návrhu ObčZ.

²⁰⁷ § 2269 nového ObčZ: (1) Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.

(2) Nesplní-li nájemce svou povinnost podle odstavce 1, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.

Jak již bylo uvedeno výše, zřejmě vývoj judikatury ukáže, zda lze nebo nelze závažné nebo jiné porušení povinnosti samo o sobě považovat za jiný obdobně závažný důvod.

6.1.2. Porušení povinnosti zvláště hrubým způsobem – „okamžitá výpověď“

Podle § 2291 nového ObčZ platí: *„Poruší-li nájemce povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.“*

Jedná se o zvláštní typ výpovědi pronajímatelem bez výpovědní lhůty. Na rozdíl od odstoupení od smlouvy však nedochází k účinkům ex tunc, nýbrž ex nunc. Jinými slovy smlouva se od počátku neruší. Pronajímatel má v tomto případě právo požadovat, aby mu nájemce do jednoho měsíce od skončení nájmu odevzdal byt.

U výpovědi, kterou lze označit za „okamžitou“, je v § 2291 odst. 2 nového ObčZ²⁰⁸ vyžadováno, aby pronajímatel,

- vyzval před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav a následně po uplynutí přiměřené doby
- uvedl ve vlastní výpovědi v čem spatřuje zvláště závažné porušení povinnosti nájemcoví povinnosti.

S ohledem na § 2291 odst. 3 nového ObčZ musí být povinnost pronajímatele uvést výpovědní důvod co do skutkového popisu a povinnost výzvy k odstranění závadného chování nájemcem před doručením výpovědi pronajímatelem splněna vždy kumulativně, jinými slovy nesplnění jedné z podmínek způsobuje následek, že se se k výpovědi nepřihlíží.

V případě, že se k výpovědi nepřihlíží, je otázka, zda by nájemce měl podávat „speciální žalobu na určení neoprávněnosti (neplatnosti) výpovědi ve lhůtě dvou měsíců ve smyslu §

²⁰⁸ § 2291 nového ObčZ:

(1) Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

(2) Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu

alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

(3) Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.

2290 nového ObčZ“. Formulace „k výpovědi se nepřihlíží“ podle názoru autora znamená absolutní neplatnost stanovenou ex offio. § 2290²⁰⁹ nového ObčZ je systematicky zařazen mezi úpravou výpovědí s výpovědní lhůtou a výpovědí bez výpovědní lhůty, jinými slovy ze zákona nevyplývá, zda se jedná o společnou podmínku všech výpovědí.

Jde-li však o aplikaci § 2286 odst. 2²¹⁰ nového ObčZ, neměly by být žádné pochybnosti o jeho použití.

I pro tuto okamžitou výpověď by měly platit další náležitosti výpovědi z nájmu bytu dle § 2286 odst. 2 nového ObčZ, tedy povinnost pronajímatele poučit nájemce o možnosti podat námitky proti výpovědi a právu navrhnout o přezkoumání výpovědi soudem, stejně tak je třeba aplikovat ustanovení o obligatorní písemné formě výpovědi z nájmu bytu.

Pro výzvu pronajímatele není stanovena písemná forma, avšak z hlediska právní jistoty pronajímatele je třeba jí doporučit.

Podle § 2291 nového ObčZ:

„nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména

- nezaplátil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,

- poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo- nenapravitelným způsobem,

- způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí

nebo

- užívají neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Citované ust. zahrnuje demonstrativní výčet skutkových podstat „zvlášť závažného porušení povinnosti nájemce“.

6.1.2.1. Nezaplacení nájemného a nákladů za služby za dobu alespoň tří měsíců

Z navrhované úpravy nelze dovodit, že by mělo být povinností pronajímatele uvádět u důvodu výpovědi konkrétní měsíce, za které byl nájemce v prodlení s placením nájemného nebo služeb. Stejně jako v předchozí úpravě je přistoupeno k formulaci, která spojuje spojkou

²⁰⁹ § 2290 nového ObčZ: „Nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.“

²¹⁰ § 2286 nového ObčZ:

(1) Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního

měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

(2) Vypoví-li nájem pronajímatel, poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná.

„a“ (nikoliv „nebo“) nezaplacení nájemného a nákladů za služby. Na možnosti různých výkladů včetně absurdních závěrů v důsledku doslovného gramatického výkladu bylo pojednáno již výše. Jde-li o konkretizaci měsíců, lze doporučit jejich konkrétní uvedení, aby nájemce, který by se bude domáhat žalobou určení neoprávněnosti výpovědi mohl konkretizovat skutek, který bude předmětem přezkumu.

6.1.2.2. Poškození bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem nájemcem

Poškození bytu nebo domu zvláště závažným způsobem je v uvedeném ustanovení zdánlivě spojeno jen s jednáním nájemce, nikoliv osob, které přijal do své domácnosti. Uvedené jednání je v 1. osobě jednotného čísla je však uvedeno v demonstrativním výčtu. Argument pro to, aby uvedené jednání osob přijatých do společné domácnosti zakládalo výpovědní důvod, je ust. § 2216 nového ObčZ: *„Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.“* Uvedené ust. je sice zahrnuto do obecné úpravy nájmu, nikoliv do zvláštní úpravy nájmu bytu, avšak podpůrné použití obecné úpravy pro úpravu nájmu bytu nebylo doposud výjimečným výkladem. Judikatura u stávající úpravy dovodila, *„že povinnost nájemce užívat byt řádně ve smyslu ust. § 689 obč. zákoníku, v sobě zahrnuje i povinnost nájemce, aby zajistil řádné užívání bytu i osobami, které se souhlasem nájemce byt užívají. Pokud tyto osoby hrubě porušují povinnosti vyplývající z nájmu bytu, může pronajímatel, přivolením soudu, vypovědět nájem z důvodu uvedeného v ust. § 711 odst. 1 písm. d) obč.zákoníku.“*²¹¹ Při stávající úpravě je dovozena výpovědní odpovědnost nájemce za třetí osobu z obecnější skutkové podstaty „hrubé porušení povinnosti“. V tomto směru nachází opodstatnění obecná klauzule *„porušení povinnosti zvláště závažným způsobem, zejména ...“* Nutno podotknout, že prvorepubliková úprava stanovila „výpovědní odpovědnost“ nájemce za jednání osob přibraných do společné domácnosti přímo ve skutkové podstatě výpovědního důvodu.²¹²

²¹¹ Rozsudek NS sp.zn. 26 Cdo 1075/2003 ze dne 26.08.2004

²¹² § 1 odst. 2 Zák.č. 83/1918 Sb., o ochraně nájemníků:

„3. ztrpčuje-li neustálým nebo hrubým přestupováním platného domácího řádu nebo svým bezohledným, urážlivým nebo jinak nenáležitým chováním spolubydlitelům bydlení v domě, anebo porušuje-li těžce pořádek v domě; totéž co o nájemci platí také o chování se osob, které nájemce přijal do místností jím najatých, pokud opominul zjednatí nápravu jemu možnou;“

Lze tedy uzavřít, že při poškození bytu osobou přizvanou do společné domácnosti nájemce může dojít k naplnění tohoto výpovědního důvodu nejenom s ohledem na demonstrativní výčet, ale i s ohledem na § 2216 nového ObčZ.

Jde-li o otázku výše škod nebo posouzení míry následků není v ObčZ zákoníku stanoveno výslovné vodítko. Závažný způsob spočívající ve zvlášť závažném porušení povinnosti bude vycházet z individuálních okolností případu, když bude rozhodující nejen výše škody, ale forma zaviněného porušení povinností nájemce.

Pronajímateli lze ve sporných případech doporučit, aby z opatrnosti použil výpovědní důvodu dle § 2288 odst. 1 písm. a) nového ObčZ pro hrubé porušení povinnosti z nájmu bytu, pro který je vyžadován nižší stupeň intenzity porušení povinnosti.

Nájemce v tomto případě může m.j. porušovat povinnost dle § 2256 odst.2 nového ObčZ: *„Nájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.“*

a dle § 2255 odst. 1 nového ObčZ: *„Nájemce užívá byt řádně v souladu s nájemní smlouvou.“*

6.1.2.3. Způsobování jinak závažných škod nebo obtíží nájemcem pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí

Vedle poškozování bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem, může pronajímateli způsobovat svým komisivním nebo omisivním jednáním i jiné škody, popřípadě obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí. Pod tento důvod lze zahrnout i zvlášť závažné porušování dobrých mravů. Oproti stávající úpravě bude potřeba zvažovat intenzitu porušení – hrubé (§ 2288 odst. 1 písm.a) nového ObčZ) a zvlášť závažným způsobem (§ 2291 odst. 2 nového ObčZ). V nejednoznačných případech nemůže být na újmu platnosti právního úkonu kvalifikace dle § 2288 odst. 1 písm. a) nového ObčZ, oproti opačnému postupu. V koncepci nového ObčZ není zahrnut zákonný limit, který by explicitně určoval výši závažných škod v penězích.

6.1.2.4. Neoprávněné užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno

Byt nebo dům musí být dle § 2235 odst. 1 nového ObčZ užíván za účelem zajištění bytových potřeb.

Užívání bytu za jiným účelem než bytových potřeb bude vyplývat ze způsobu užívání.

Podle § 2242 odst 2 nového ObčZ;²¹³ je však možné dohodnout předání bytu, který není způsobilý k obývání s dohodou o zvláštních právech a povinnostech.

Při hodnocení neoprávněnosti užívání je třeba vycházet i ze smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem.

6.1.3. Výpověď po smrti nájemce pronajímatelem bez uvedení důvodu

Předmětná výpověď je upravena v § 2283 nového ObčZ.

Výpověď po smrti nájemce **je zákonem „označena“ jako výpověď bez udání důvodu**, jde však o právní úkon, který lze učinit jen za zvlášť stanovených podmínek.

Smrt nájemce lze označit za relativní skončení nájmu, přechod práv a povinností na jiné osoby blíže upravuje § 2279 a násl. nového ObčZ²¹⁴. Pokud však nepřejdou tam upraveným způsobem práva a povinnosti na člena nájemcovy domácnosti, přejdou na nájemcova dědice dle § 2282 nového ObčZ.²¹⁵ Při rozebírané výpovědi je tak pasivně legitimovaný nájemcův dědic.

²¹³ § 2242 odst. 2 nového ObčZ: „Pronajímatel se může s nájemcem dohodnout, že k obývání bude předán byt, který není způsobilý k obývání. Takové ujednání je platné, jen jsou-li zároveň ujednána zvláštní práva a povinnosti plynoucí ze zvláštní povahy bytu, včetně výše a způsobu úhrady nákladů na provedení nutných úprav.“

²¹⁴ Následky smrti nájemce
§ 2279

(1) Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na ni nájem, jen pokud pronajímatel souhlasil s přechodem nájmu na tuto osobu.

(2) Nájem bytu po jeho přechodu podle odstavce 1 skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel. To neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla ke dni přechodu nájmu věku sedmdesáti let. Stejně tak to neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, nedosáhla ke dni přechodu nájmu věku osmnácti let; v tomto případě skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku dvaceti let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.

(3) Splňuje-li více členů nájemcovy domácnosti podmínky pro přechod nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně.

4) Každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu může do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámit pronajímateli, že v nájmu nehodlá pokračovat; dnem dojití oznámení pronajímateli její nájem zaniká.

(5) Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl.

²¹⁵ § 2282 nového ObčZ: Nepřejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti, přejdou na nájemcova dědice. Osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti až do jeho smrti, jsou s nájemcovým dědicem zavázány společně a nerozdílně z dluhů, které z nájmu vznikly před nájemcovou smrtí.

Vlastní výpověď ve smyslu § 2283 nového ObčZ²¹⁶ je spojena s přechodem práv a povinností z nájmu bytu. Právo k výpovědi má za zákonem stanovených podmínek jak nájemce, tak pronajímatel.

Pronajímatel může nájem vypovědět

- a) bez udání důvodu,
- b) s dvouměsíční výpovědní dobou,
- c) do tří měsíců poté, co se dozvěděl, že
 - nájemce zemřel a
 - práva a povinnosti z nájmu na člena domácnosti nepřešla a
 - kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost.

6.2. Výpovědní důvody na straně pronajímatele

V § 2288 odst. 2 nového ObčZ jsou další dva výpovědní důvody, avšak na straně pronajímatele.

V tomto případě se jedná dle názoru autora o taxativní výčet, i přes to, že je zde uvedeno pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou „i v případě ...“. Jelikož však pronajímatel může vypovědět nájem bytu i z jiných důvodů uvedených v novém ObčZ, nejedná se dle názoru autora i přes tuto formulaci o demonstrativní výčet tak jako v případě výpovědních důvodů na straně nájemce, které jsou zakončeny klauzulí „je-li tu jiný obdobný závažný důvod vypovězení nájmu“. Lze tedy uzavřít, že ustanovení § 2288 odst. 2 nového ObčZ by tak mělo být taxativní, i když formulace „i v případě“, může vzbuzovat pochybnosti v úmyslech zákonodárce.

Nutno podotknout, že oproti vládnímu návrhu ObčZ je v platném novém ObčZ vypuštěn jako výpovědní důvod případ, kdy *„má být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat“*.

Všechny tyto důvody jsou jen s výpovědní lhůtou.

²¹⁶ § 2283 nového ObčZ:

(1) Pronajímatel může nájem vypovědět bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co se dozvěděl, že nájemce zemřel, že práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti nepřešla a kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost.

(2) Nájemcův dědic může nájem vypovědět s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědickém právu a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti, nejpozději však do šesti měsíců od nájemcovy smrti. Právo vypovědět nájem má i ten, kdo spravuje pozůstalost.

6.2.1. Výpověď s výpovědní lhůtou

6.2.1.1 Potřeba bytu na straně pronajímatele

V obou případech výpovědních důvodů na straně pronajímatele se jedná jen o o potřebu užívat byt pronajímatele nebo osob, ke kterým mám tam uvedený vztah.

Oproti dosavadní úpravě došlo k formulačním změnám v potřebě bytu na straně pronajímatele jako výpovědního důvodu.

Potřeba bytu jako výpovědní důvod na straně pronajímatele je rozveden do ust. 2288 odst. 2 písm.a) a b) nového ObčZ.

V prvním případě je podmínkou, že *„má být byt užíván pronajímatelem, jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno.“*

Lze usuzovat, že tento první výpovědní důvod v sobě zahrnuje další alternativně dané výpovědní důvody

- „má být byt užíván pronajímatelem“ bez splnění dalších podmínek, tedy bez nutnosti „podání návrhu na rozvod manželství nebo právní moci rozsudku o rozvodu.“
- jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a však byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno.

Jakkoliv lze v případě, že „má být byt užíván pronajímatelem“ dospět „izolovaným gramatickým výkladem“ i k jinému závěru, měla by být dle názoru autora této práce jediná podmínka výpovědi „určení užívání bytu pronajímatelem“, tedy obdobou „potřeby bytu pronajímatele pro sebe“. Opačný výklad by vedl k absurdnímu závěru, že by pronajímatel, který potřebuje byt pro sebe nemohl dát vypovědět, aniž by byl podán návrh na rozvod. Uvedený závěr podporuje i skutečnost, že žádné další podmínky nejsou stanoveny v případě potřeby bytu pronajímatelovými „příbuznými“ ve smyslu § 2288 odst. 2 písm.b) nového ObčZ.

V druhém případě, tedy ve smyslu 2288 odst. 2 písm. b) nového ObčZ je možné dát výpověď, pokud *„potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.“*

Stávající úprava stanoví v § 711 a) odst. 1 písm.a) ObčZ: „Potřebuje-li pronajímatel byt pro

sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zeti nebo snachu, své rodiče nebo sourozence.“

Spojení „v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni“ se zřejmě vztahuje jak pro příbuzné manžela nebo i příbuzné pronajímatele. Pokud by bylo vykládáno uvedené ust. ve prospěch že kterýkoliv příbuzný pronajímatele, nedávalo by uvedené ust. přílišný logický smysl s ohledem na tzv. vedlejší linii, kterou je třeba vždy korigovat.

Není však zcela zjevné, zda limit „v druhém stupni“ se vztahuje jen „k vedlejší linii“ nebo i „přímé linii“. Stávající znění ObčZ omezovalo příbuzné v přímé linii na vnuky, tedy na druhý stupeň, proto historickým výkladem se lze přiklonit spíše k závěru, že II. stupeň je omezení stanové i pro příbuzné v přímé linii. Gramatickým výkladem však nelze vyloučit možnost vykládat zákon ve prospěch všech příbuzných přímé linii. Jednoznačnou odpověď na otázku, zda dotčenou osobou jsou i příbuzní v přímé linii ve III. stupni (pravnuci, praprarodiče) a dalším nebo nikoliv, dá až rozhodovací praxe.

Jde-li o stupeň příbuzenství respektuje nový ObčZ římskoprávní teorii²¹⁷, dle které je určeno počtem zrození, když v tzv. linii vedlejší se odvíjí, počítají zrození oddělující dané osoby od nejbližšího společného předka, a to v každé linii zvlášť. Např. příbuzným ve vedlejší linii v druhém stupni je tak sourozenec. Neteře a synovec je již ve třetím stupni v rámci vedlejší linie (*linea transversa*), bratranec a sestřenice ve čtvrtém, a proto by tito příbuzní při restriktivnějším výkladu neměli být dotčenými osobami.

Od pojmu příbuzenství je třeba odlišovat švagrovství²¹⁸, protože v kontextu §§ 771 a 774 nového ObčZ včetně důvodové zprávy se jedná o obdobné, tedy nikoli totožné poměry. V římském právu bylo švagrovství stejně jako dnes příbuzenstvím umělým (*affinitas*) oproti pokrevnímu (*kognátské- cognatio*).²¹⁹ Rozvodem dle nového ObčZ zaniká švagrovství, naproti tomu smrtí nikoliv. Z hlediska zániku švagrovství však důvodová zpráva poukazuje na jiné historické a zahraniční modely, které vycházely z toho, že švagrovství zánikem manželství z jakýchkoliv důvodů s ohledem na mravní podtext nezaniká. Pojem švagrovství

²¹⁷ § 773 nového ObčZ: „Stupeň příbuzenství mezi dvěma osobami se určuje podle počtu zrození, jimiž v linii přímé pochází jedna od druhé a ve vedlejší linii obě od svého nejbližšího společného předka.“

Kincl J.-Urfus, V. Škrejpek, M.: Římské právo. 2. vydání, Praha C.H.Beck 1995, s.72: „Jednotlivé členy sestupné i vzestupné linie, které udávají generační vzdálenost předků či potomků od počítajícího subjektu, nazývá římské právo *gradus* – stupně a mluví proto o pokrevním příbuzenství v bližším či vzdálenějším stupni. Pro počítání stupňů platí pravidlo: *quot partus, tot gradus* (*generationes*) kolik porodů, tolik stupňů (*generací*). Linie pobočná (*linea transversa, obliqua, collateralis*) zahrnuje osoby, které spojuje pouto od společného předka.

²¹⁸ § 774 nového ObčZ: „Vznikem manželství vznikne švagrovství mezi jedním manželem a příbuznými druhého manžela; v jaké linii a v jakém stupni je někdo příbuzný s jedním manželem, v takové linii a v takovém stupni je sešvagřen s druhým manželem. Zanikne-li manželství smrtí jednoho z manželů, švagrovství tím nezaniká.“

²¹⁹ Blíže Kincl J.-Urfus, V. Škrejpek, M.: Římské právo. 2. vydání, Praha C.H.Beck 1995, s.72.

(affinitas) je třeba odlišovat od pojmu agnátského (též právního) příbuzenství, které však vycházelo z (právní) koncepce podřízenosti otcovské moci, tedy patriarchálních základů římské společnosti. Pro potřeby 21. století lze chápat u nového ObčZ dělení rodiny na příbuzné (pokrevní) a pošvagřené (právní) s tím, že příbuznými nejsou dle terminologie ObčZ sešvagřené osoby (viz. § 774 nového ObčZ). V tomto směru, dle názora autora, vznikl níže popsany problém.

Současná úprava stanoví jako dotčenou osobu z obdobného výpovědního důvodu „zetě a a snachu pronajímatele“.

Podle názoru autora této práce došlo k nedůvodnému vynechání zete a snachy. Jakkoliv je zeť a snacha považován v běžné mluvě (i dle římského práva) za příbuzného, při koncepci ObčZ odlišující však „příbuzenství“ a „švagrovství“, tomu tak není. Současné znění nového ObčZ zákona opomnělo „manžela dětí“, jinými slovy zahrnuje pouze příbuzné (pokrevní vztah) pronajímatele a sešvagřené osoby přes manžela pronajímatele, nikoliv „sešvagřené osoby přes děti pronajímatele“.

Zeť a snacha jsou sice osoby sešvagřené s pronajímatelem v I. stupni, avšak „jejich cesta do rodiny nevedla přes manželství pronajímatele“.

Podle názoru autora vznikla absurdní situace, při které se na druhou stranu rozšiřuje oproti stávající úpravě okruh dotčených osob

- o švagra (sourozenec manžela pronajímatele, affinitas, vedlejší linie ve II. stupni),
- rodiče a prarodiče (ascendenty- předky) manžela (affinitas, I.a II. stupeň v přímé linii),
- děti a vnuci manžela pronajímatele z jiného manželství (affinitas, I. a II. stupeň v přímé linii).

V obou shora popsaných výpovědních důvodech, dochází k výslovné ochraně nájemce pro případ, že pronajímatel nevyužije byt do jednoho měsíce od jeho k vyklizení nájemce k účelu uvedeném, jako výpovědní důvod.²²⁰ Pronajímatel je pak povinen byt znovu pronajmout nebo nahradit nájemci škodu. Shora uvedená lhůta jednoho měsíce neběží po dobu potřebnou k úpravě bytu, avšak pouze tehdy, pokud s ní bylo započato nejdéle do dvou týdnů po vyklizení bytu a současně je v ní řádně pokračováno. V případě podání žaloby nájemce na určení neplatnosti účelové výpovědi z důvodu ve smyslu § 2288 odst. 2 nového ObčZ se

²²⁰ § 2289 nového ObčZ: Dal-li pronajímatel nájemci výpověď z důvodu stanoveného v § 2288 odst. 2, je povinen nájemci byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu, nevyužil-li byt do jednoho měsíce od jeho vyklizení nájemcem k účelu uvedenému jako výpovědní důvod. Tato lhůta neběží po dobu potřebnou k úpravě bytu, bylo-li s úpravou započato nejdéle do dvou týdnů po vyklizení bytu a je-li v ní řádně pokračováno.“

nabízí otázka, zda bez objektivní zákonné lhůty pro provedení řádné úpravy bude trvat déle soudní řízení o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, „úpravy“, o kterých pronajímatel bude tvrdit, že jsou řádné nebo vůle nájemce se do bytu opět nastěhovat, resp. požadovat částky odpovídající prokazatelným škodám. Podle názoru autora by bylo pro většinu soudů problematické dostatečně rychle rozlišit na případných místních šetřeních „řádné“ a „neřádné“ pokračování v tvrzených úpravách. Uvedený praktický problém nájemce při obstrukční obraně pronajímatele však zákon jednoznačně řešit nemůže, když z druhé strany by bylo problematické pronajímatelům uložit nepřekročitelný limit pro provádění úprav v bytě. Dlužno podotknout, že nebývají časté případy, kdy se nájemce vystěhuje z bytu a pak se domáhá neplatnosti výpovědi, resp. pokračuje v řízení o určení neplatnosti výpovědi. Jelikož předchozí právní úprava neřešila shora uvedené situace vůbec, jedná se i přes celou řadu otázek v tomto bodě o relativní zvýšení právní jistoty.

7. Výpověď učiněná nájemcem

Výpověď ze strany nájemce musí být písemná a musí být doručena pronajímateli, dle zákonného příkazu ve smyslu § 2286 odst. 1 nového ObčZ. Výpovědní lhůta stejně jako v případě výpovědi ze strany pronajímatele (vyjma okamžité výpovědi) započne běžet od prvního dne následujícího kalendářního měsíce.

Jeli-li výpověď dávána u nájmu bytu na dobu neurčitou, není potřeba žádného důvodu. Na rozdíl od stávající úpravy je stanoveno v novém ObčZ omezení u nájmu na dobu určitou. Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou tehdy, kdy je tak ve smlouvě sjednáno. Dále v případě, že nastaten změna okolností ve smyslu § 2287 nového ObčZ. Další možností je případ, kdy pronajímatel poruší povinnosti při odstraňování škod nebo vad hrubým způsobem dle § 2266 nového ObčZ²²¹, dle kterého může nájemce vypovědět nájem bez výpovědní lhůty, tj. okamžitě.

²²¹ § 2266 nového ObčZ:

„Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá, má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubé porušení povinností pronajímatele.“

8. Náměty de lege ferenda

8.1. Absolutní neplatnost výpovědi z nájmu bytu s odkazem na § 139 odst. 2 ObčZ

Podle § 139 odst. 2 ObčZ „o hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou počítanou podle spoluvlastnických podílů. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se většiny anebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka soud.“

Výpověď z nájmu bytu je bezesporu hospodařením se společnou věcí, proto je konstantně rozhodováno, že je potřeba rozhodnutí spoluvlastníků (spoluvlastníka), kteří mají nadpoloviční většinu. Dle současné právní úpravy trvalý nesouhlas podílového spoluvlastníka o velikosti id. ½ celku znamená absolutní neplatnost výpovědi z nájmu bytu. Dle výkladu § 139 odst. 1, 2 ObčZ nic nebrání tomu, aby nájemní smlouvu uzavřel jen jeden z pronajímatelů, avšak za předpokladu, že má zmocnění od ostatních spoluvlastníků nemovitosti.²²² Pokud však ke dni uzavření nájemní smlouvy není žádné zmocnění spoluvlastníka, může být dle některých názorů stížena takový výpověď neplatností absolutní, kterou nelze dodatečně zhojit.

Pokud by výpověď dával sám většinový spoluvlastník, je tento postup možný, když dle režimu § 139 odst. 2 ObčZ má pouze vyrozumět menšinového spoluvlastníka o svém „většinovém rozhodnutí“. V případě rovnosti hlasů pronajímatelů, nedosažení většiny anebo dohody je možné i u výpovědi, aby na návrh na kteréhokoliv spoluvlastníka rozhodl soud, byť takovéto situace nejsou v praxi časté.

V souvislosti s faktem, že zákonodárce nezahrnul § 139 odst. 2 ObčZ do taxativního výčtu relativně neplatných právních úkonů ve smyslu § 40 a) ObčZ, je vykládáno uvedené ust. některými soudy i tak, že rozhodnutí „většiny“ spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí musí být učiněno nejpozději ke dni doručení výpovědi z nájmu bytu nájemci, když nedostatek výpovědi spočívající v absenci rozhodnutí většiny spoluvlastníků nelze dodatečně zhojit. Tento extrémní výklad vede k absurdním závěrům, že podílový spoluvlastník, který nedal souhlas s výpovědí (nevěděl o ní), avšak následně s ní souhlasí, nemůže zvrátit účelově namítanou neplatnost výpovědi nájemcem. Smysl § 139 odst. 2 ObčZ je chránit vlastnická práva podílového spoluvlastníka. Z tohoto pohledu není praktického důvodu, proč by v zájmu odstranění pochybností nemělo být ust. § 139 odst. 2 zahrnuto stejně jako obdobné ust. § 145 odst. 2 ObčZ do výčtu důvodů relativní neplatnosti podle § 40 a) ObčZ. V případě vlastnictví nemovitosti manželi jako pronajímateli tento problém nevzniká. Podle § 145 odst. 2 ObčZ

²²² Rozsudek NS 28 Cdo 2491/2003 ze dne 22. 04.2 004 – pozn. aut.: Ačkoliv byl posuzován nájem nebytových prostor, není důvod neaplikovat tento postup i na nájem bytu.

platí: „Obvyklou správu majetku náležejícího do společného jmění manželů může vykonávat společnou každý z manželů. V ostatních záležitostech je třeba souhlasu obou manželů, jinak je právní úkon neplatný. Uvedené ust. je však, jak již bylo shora uvedeno, zahrnuto do výčtu relativní neplatnosti ve smyslu 40 a) ObčZ.

Shora uvedená situace je v novém ObčZ řešena v ust. § 1126 a násl.²²³ podstatně podrobněji i ohledně procesu rozhodování spoluvlastníků a jejich námitek. Orientačně lze odlišit

²²³ Správa společné věci
§ 1126

(1) Každý ze spoluvlastníků je oprávněn k účasti na správě společné věci.

(2) Při rozhodování o společné věci se hlasy spoluvlastníků počítají podle velikosti jejich podílů.

§ 1127

Z právního jednání týkajícího se společné věci jsou všichni spoluvlastníci oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

§ 1128

(1) O běžné správě společné věci rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů.

(2) Rozhodnutí má právní účinky pro všechny spoluvlastníky pouze v případě, že všichni byli vyrozuměni o potřebě rozhodnout, ledaže se jednalo o záležitost, která vyžadovala jednat okamžitě. Spoluvlastník opominutý při rozhodování o neodkladné záležitosti může navrhnout soudu, aby určil, že rozhodnutí o neodkladné záležitosti nemá vůči němu právní účinky, nelze-li po něm spravedlivě požadovat, aby je snášel.

(3) Není-li návrh podle odstavce 2 podán do třiceti dnů od přijetí rozhodnutí, právo podat jej zaniká; nebyl-li spoluvlastník o nakládání uvědoměn, běží lhůta ode dne, kdy se o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl.

§ 1129

(1) K rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci, zejména o jejím podstatném zlepšení nebo zhoršení, změně jejího účelu či o jejím zpracování, je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků. Nedosáhne-li se této většiny, rozhodne na návrh spoluvlastníka soud.

(2) Spoluvlastník přehlasovaný při rozhodování podle odstavce 1 může navrhnout, aby o záležitosti rozhodl soud; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Ustanovení § 1128 odst. 3 platí obdobně.

§ 1130

Přehlasovaný spoluvlastník, jemuž rozhodnutí hrozí těžkou újmu, zejména neúměrným omezením v užívání společné věci nebo vznikem povinnosti zřejmě nepoměrné k hodnotě jeho podílu, může soudu navrhnout, aby toto rozhodnutí zrušil. Ustanovení § 1128 odst. 3 platí obdobně.

§ 1131

Rozhodne-li většina spoluvlastníků o opatření potřebném pro zachování nebo zlepšení společné věci a zaváže-li se vůči přehlasovanému spoluvlastníku, že po něm nebude požadovat, aby se na nákladech podílel, nebo že mu nahradí veškerou újmu způsobenou přijatým opatřením a poskytne dostatečnou jistotu, nemá přehlasovaný spoluvlastník právo podle § 1130.

§ 1132

K rozhodnutí, na jehož základě má být společná věc zatížena nebo její zatížení zrušeno, a k rozhodnutí, na jehož základě mají být práva spoluvlastníků omezena na dobu delší než deset let, je třeba souhlasu všech spoluvlastníků.

§ 1133

Ke zřízení zástavního práva nebo jiné obdobné jistoty sloužící k zajištění peněžité pohledávky vzniklé při zlepšení společné věci nebo při její obnově postačí rozhodnutí alespoň dvoutřetinové většiny spoluvlastníků.

- běžnou správu, o které se rozhoduje většinou hlasů,
- mimořádnou správu (např. podstatné zlepšení nebo zhoršení), u níž je potřeba dvoutřetinové většiny hlasů,
- a rozhodnutí, na jehož základě má být společná věc zatížena (zatížení zrušeno) nebo mají být práva spoluvlastníků omezena na dobu delší než deset let, kdy je potřeba souhlasu všech spoluvlastníků.

Nájemní právo bývá chápáno jako zatížení, a proto oproti stávající úpravě bude podléhat paradoxně přísnějšímu režimu rozhodování než-li např. zásadní rekonstrukce.

Jde-li o otázku relativní a absolutní neplatnosti ve vztahu k výpovědím z nájmu bytu, je v koncepci nového ObčZ upuštěno od výčtu relativní neplatnosti a dle shora nastíněných argumentů by třetí osoby (nájemníci) na rozdíl od stávající úpravy namítat neplatnost tohoto úkonu neměli, protože toto ustanovení není v jejich prospěch. V 586 odst. 1 nového ObčZ je totiž stanoveno: *„Je-li neplatnost právního jednání stanovena pouze na ochranu zájmu určité osoby, může vznést námitku neplatnosti jen tato osoba.“*

Řešení de lege ferenda by mohlo být např. takovéto:

Zahrnout § 139 odst. 2 ObčZ do výčtu relativní neplatnosti v § 40a ObčZ. Jde-li o novou úpravu, bude pravděpodobně řešený problém odstraněn, jakkoliv v oblasti výkonu věcných práv s dopady do závazkových vztahů budou vznikat v důsledku podrobnosti zákona otázky přesahující rámec této práce, na které dá odpověď až soudní praxe.

8.2. Rozsah provádění důkazů dle § 120 odst. 2 o.s.ř.

V rámci novely zák.č. 107/2006 Sb. nedošlo k novelizaci § 120 odst. 2 o.s.ř., který ukládá soudu provádět i jiné důkazy potřebné ke zjištění skutkového stavu, než byly účastníky navrhovány v případě žaloby o přivolení výpovědi soudem.

Jak nájemce, tak i pronajímatel nejsou v režimu § 120 odst. 2 o.s.ř. omezeni povinností tvrdit a prokazovat již do skončení prvního jednání ve věci samé dle § 118b odst. 1 a 3 o.s.ř. s výjimkou poskytnutí dodatečně lhůty soudem. Na druhou stranu jsou oba účastníci řízení jak pronajímatel, tak i nájemce povinni se podrobit účastnické výpovědi s odkazem na § 131 odst. 1 odst. 2 o.s.ř.. Obě dvě uvedené skutečnosti jsou zásadním rozdílem mezi řízením o přivolení k výpovědi z nájmu bytu na straně jedné a řízením o určení neplatnosti výpovědi

z nájmu bytu a řízením o vyklizení bytu na straně druhé dle současného znění o.s.ř..

Na řízení zahájené dle žaloby na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu ani v řízení o vyklizení bytu se § 120 odst.2 o.s.ř. nesmí použít.

Podle názoru autora by mohly být do výčtu v § 120 odst. 2 o.s.ř.²²⁴ zahrnuta vedle „řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu“ i „řízení o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu“ a „řízení o vyklizení bytu“. Historicky toto znění § 120 o.s.ř. platilo v době, kdy bylo u všech výpovědních důvodů třeba žádat o přivolení k výpovědi z nájmu bytu.

Pokud přihlédneme k závěrům Nejvyššího soudu, který pronajímateli ukládá podat žalobu na určení neplatnosti v výpovědi v 60ti denní lhůtě v podstatě bezvýjmečně, „je jistá procesní shovívavost“ soudu vůči nájemci, který často žalobu bude podávat bez právního zastoupení, podle názoru autora na místě. Řízení o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu budou často souviset i s opatrovnickými věcmi při pobytu nezletilých v určitých podmínkách a na jeho spravedlivém výsledku může být často větší „společenský zájem“ než např. na řízení o jmenování předsedajícího rozhodce.

Řešení de lege ferenda by mohlo být takovéto: § 120 odst. 2 o.s.ř. se doplňuje o „řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, řízení o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu a řízení o vyklizení bytu.“ Pokud by uvedená úvaha nebyla na místě z hlediska zájmu na zrychlení řízení, ztrácí racionalitu skutečnost, že řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu ve výčtu § 120 o.s.ř. stále zahrnuto je.

8.3. Okruh osob ve smyslu § 2288 odst. 2 písm.b) nového ObčZ

Dle 2288 odst. 2 písm. b) nového ObčZ je možné dát výpověď, pokud „potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.“

Podle názoru autora této práce došlo k nedůvodnému vynechání zetě a snachy.

Jakkoliv je zeť a snacha považován v běžné mluvě (i dle římského práva) za příbuzného, při koncepci ObčZ odlišující však „příbuzenství“ a „švagrovství“, tomu tak není. Současné znění nového ObčZ zákona opomnělo „manžela dětí“, jinými slovy zahrnuje pouze příbuzné

²²⁴ § 120 odst. 2 o.s.ř.: „Ve věcech, v nichž lze zahájit řízení i bez návrhu, jakož i v řízení o povolení uzavřít manželství, v řízení o určení a popření rodičovství, v řízení o určení, zda je třeba souhlasu rodičů dítěte k jeho osvojení, v řízení o osvojení, v řízení o jmenování rozhodce nebo předsedajícího rozhodce, v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, v řízení o zákonnosti zajištění cizince a o jeho propuštění a v řízení o některých otázkách obchodních společností, družstev a jiných právnických osob (§ 200e) je soud povinen provést i jiné důkazy potřebné ke zjištění skutkového stavu, než byly účastníky navrhovány.“

(pokrevní vztah) pronajímatele a sešvagřené osoby přes manžela pronajímatele, nikoliv sešvagřené osoby přes děti.

Zet' a snacha jsou sice osoby sešvagřené s pronajímatelem v I. stupni, avšak „jejich cesta do rodiny nevedla přes manželství pronajímatele“.

Podle názoru autora vznikla absurdní situace, při které se na druhou stranu rozšiřuje oproti stávající úpravě okruh dotčených osob

- o švagra (sourozenec manžela pronajímatele, affinitas, vedlejší linie ve II. stupni)
- rodiče a prarodiče (ascendenty- předky) manžela (affinitas, I.a II. stupeň v přímé linii)
- děti a vnuci manžela pronajímatele z jiného manželství (affinitas, I. a II. stupeň v přímé linii)

Stávající úprava stanoví v § 711 a) odst. 1 písm.a) ObčZ: „Potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence.“

Stávající znění ObčZ omezovalo příbuzné v přímé linii na vnuky, tedy na druhý stupeň, když dovětek „v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni“ je omezení stanovené jak pro příbuzné pronajímatele, tak příbuzné jeho manžela.

Řešení de lege ferenda by mohlo být např. takovéto:

2288 odst. 2 písm. b) nového ObčZ: „...*potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni* **nebo manžela svých dětí.**“

8.4. Peněžitá jistota podle nového občanského zákoníku

V § 2254 nového ObčZ²²⁵ úprava kompletně nahrazující shora rozebírané ust. § 686 a) odst. 1 až 5. ust. vychází z toho, že si smluvní strany mohou sjednat, aby nájemce dal pronajímateli jistotu, jejíž výše však nesmí přesahovat šestinásobek měsíčního nájemného.

²²⁵ § 2254 nového ObčZ (1) Ujednají-li strany, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, nesmí být jistota vyšší než šestinásobek měsíčního nájemného.

(2) Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby.

Ze znění stávajícího nového ObčZ však nevyplývá právo požadovat doplnění kauce.

Pronajímatel by měl požadovat sjednání svého práva na doplnění peněžité kauce přímo do nájemní smlouvy.

Je na zváženu, zda by nemělo být právo na doplnění peněžních prostředků doplněno přímo do zákona jako u stávající úpravy. Ne pro to, aby byla chráněna práva pronajímatele. Při dosavadní konstrukci v celé řadě případů budou spory mezi pronajímatelem a nájemce odkládány až na skončení nájmu, kdy budou soudy řešit události, jež se staly zpravidla před mnoha lety.

Lze tedy usuzovat, že v případě neshody o tom, zda vznikl dluh, případně jaká je výše dluhu souvisejícího s nájmem, vznikne spor mezi nájemcem a pronajímatelem až v okamžiku skončení nájmu, kdy pronajímatel nevrátí nájemci celou kauci a započte si přitom, co mu nájemce z nájmu případně dluží. Nájemce tak bude zpravidla řešit podání žaloby na pronajímatele až po skončení nájmu, když naproti tomu současná právní úprava „umožňuje vznik sporu“ a včasné odstranění nejasností při oznámení o použití peněžních prostředků, resp. při výzvě k doplnění kauce. V budoucnu mohou vznikat problémy v dokazování po skončení dlouhodobějších nájemních vztahů. V některých případech tak může dojít k odložení soudních sporů o několik desítek let od vzniku skutečnosti, která zakládá pohledávku pronajímatele (vznik škody, neplacení nájmu etc.). Bude tedy na pronajímateli, zda „skartuje účetnictví“ u nájemních vztahů, v rámci kterých je sjednána kauce, předčasně. Z pohledu nájemce žalujícího kauci je a bude nutné i dle nového ObčZ mít zajištěný důkaz o provedení platby kauce, ostatní skutečnosti bude v zásadě prokazovat pronajímatel.

Při zachování současného zákonného znění, je vhodné pro pronajímatele sjednat si např. povinnost doplacení jistoty nájemcem výslovně ve smlouvě, když tomuto postupu nový ObčZ nebrání.

Námět de lege ferenda:

§ 2254 nového ObčZ

(1) Ujednají-li strany, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, nesmí být jistota vyšší než šestinásobek měsíčního nájemného.

Nájemce je po dobu trvání nájmu povinen po započtení splatné pohledávky

pronajímatelem podle předchozí věty a písemné výzvě pronajímatele doplnit peněžní jistotu na původní výši.

(2) Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží.

(3) Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby.

Závěr

Stávající úprava ObčZ má i nadále ustanovení, která mohou v praxi vyvolávat i přes podrobnou a rozsáhlou judikaturu celou řadu otázek, které jsou u příslušných kapitol vznášeny.

Do úpravy nového ObčZ se nepochybně promítly zkušenosti s problémy dle stávající úpravy, s tím, že práva a povinnosti účastníků nájemního vztahu jsou upraveny podrobněji, s větším prostorem pro smluvní vůli pronajímatele a nájemce. Jednoznačně tak dochází ke snaze omezit kogentní ustanovení, když tento trend kopíruje i současnou realitu na trhu s nájemními byty.

Jelikož má pronajímatel právo požádat soud o určení obvyklého nájemného, vytrácí se jedna ze zásadních motivací nájemce s byty s tzv. regulovaným nájmem, tj. udržet v rámci soudních sporů „hodnotu odpovídající úspoře na bydlení“. I přes to byl a je nájemní souhrn práv a povinností, které zásadně ovlivňují vlastnictví pronajímatele a pro nájemce reprezentují ochranu jeho bydlení a soukromí.

Rozsáhlá rekodifikace občanského práva však znamená i absenci judikatury u sporných otázek, když teprve následující roky ukážou do jaké míry budou současné závěry k stávajícímu občanskému zákoníku použitelné. Z tohoto pohledu se ukazuje jako účelný nadhled a komparastika právní úpravy výpovědních důvodů za posledních 100 let, která je shrnuta v této práci. V praxi se objevují případy, kdy vyšší soudy volí historický výklad zákona, když tento způsob řešení bude v následujících letech na poli práva občanského více aktuální.

Při srovnání všech popisovaných úprav je patrné, že okruhy výpovědních důvodů jsou v zásadě obdobné, avšak problémy může způsobovat ve výkladu drobná změna ve formulaci. Např. nový občanský zákoník zásadně odlišuje stupně porušování povinností a zásadně rozšiřuje okruh deliktního jednání nájemce, pod který bude možné subsumovat některý z nových výpovědních důvodů. Z tohoto pohledu bude zdánlivě nepoužitelná judikatura ke

staré úpravě mít význam při posuzování, zda je to které jednání důvodem pro výpověď, nicméně v žádném rozhodnutí za posledních 100 let nenajdeme vodítko, zda se bude jednat o důvod pro okamžitou výpověď nebo výpověď s výpovědní lhůtou dle současné úpravy.

Z důvodů shora popsaných tvoří přílohu této práce citace významná zákonná ustanovení od roku 1918 až po současnost.

Résumé

Frequency of legal disputes between lessors and lessees upon termination of apartment lease relationships was in the past to a large extent given by the classification of lessees as the so-called “regulated” and “deregulated” ones. Act No. 106/2007 Coll. introduced a shift to this dichotomy in the form of a possibility of gradual deregulation of rents and at the same time it has also significantly changed the rights and duties when termination notices are served by lessors. The development in the real estate market in the CR in the past few years has also reflected the “full deregulation” of apartment lease effected by Act No 132/2011 Coll., when the lessor may unilaterally attain per curiam the regular rent at the given site and time under the conditions stipulated by the Act. As follows from the explanatory reports regarding the last amendments to the Civil Code, the current trend is definitely a greater contractual autonomy of apartment lease parties and removal of the unreasonably strict features towards the lessor as the owner of the real estate. Despite that and unlike in other contractual types, the area of “apartment (house) lease for the purpose of residing” will still include stipulations of statutory reasons for lease termination taking into account lessee’s rights to housing protection.

The Work is based on numerous court judicial decisions, whereas only practice in the years to follow will prove to what extent the courts will return to it even when considering the legal relationships subject to the future legal regulation with all its positive and negative aspects.

According to the explanatory report, the new regulation is inspired by the tradition before 1948 with the goal of approximation to other developed countries in particular in continental Europe. These facts on their own are generally appreciated; on the other hand, the approaching date of effect of the new code is viewed by a part of expert community with apprehension based on the large scope of statutory provisions, the wholly new concept of some legal institutes, and the renewal of some concepts of law not too familiar to practice of law. The Work itself shows that the past 20 years of amending of the Civil Code including activity of courts resulted in a greater legal certainty when dealing with problems to which any unambiguous answer can be given based on the provisions of any law of any legal culture without the “interpretation tradition”.

It is the very *vacantia legis* period (i.e. the period between the force and effect of the law) which is the centrepiece of author’s investigation regarding the new Civil Code and the questions associated with it. When searching for answers to these questions, the Work is for better clarity divided into three areas, which may be with a bit of overstatement designated as “3 generations” of termination notices. It is apparent that in the course of time, the degree of lessee’s protection, the way of legal thinking, and decision-making of courts have varied. In the situation when there is a possibility of full deregulation of rents, the “value” of lease right as seen by the regulated lessees definitely decreases, while lessors notice indisputable legal

strengthening of their ownership rights; on the other hand though, lessors have to face increased demand and competition supply. The new legal regulation will get closer to the current conditions in the rental apartment market.

The Work highlights some partial amendment changes to the existing Civil Code in the past few years when even these amendment interventions sometimes caused controversies regarding interpretation but on the other hand responded to the actual needs of the society.

In spite of the indisputable quality and sophistication of the new Civil code we may expect several years of “relative legal uncertainty” following the effect of the new Civil Code (containing the new concept of apartment lease regulation) which will not finish until after decisions have been made by higher courts.

Literatura:

Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II., Komentář 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2009.

Občanský zákoník, komentář, Díl I., autor. kol. prof. Z. Češka, prof. Švestka, § 152-197, J. Eliáš, A.Kovář, A.Mokry 1987.

Křeček S., Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů, Praha, Linde a.s. 2001.

Rozhodování soudů ve věcech bytových, Příručky Ministerstva spravedlnosti, Milan Holub, Praha 1980.

Byty a právo, 2. přepracované a doplněné vydání, Milan Holub 1988.

Kincl, J.-Urfus, V.-Skřejpek, M.:Římské právo.2.vydání. Praha, C.H.Beck 1995

Občanské právo hmotné, svazek II., druhé aktualizované vydání, V.Knapp, M.Knappová, J.Švestka, J.Dvořák, A.Kanda, L.Kopáč, J.Mikeš, J.Salač, 1998.

Doc. JUDr. PhDr. Karolina Adamová: Karel Malý a kol., Dějiny českého a československého práva do roku 1945, 2. upr.vydání, 1999, s. 332-337.

Lexikon - občanské právo, J. Fiala, J. Hurdík, V. Korecká, I. Telec., 2. rozšířené vydání 2001.

Aleš Palkovský: Ke lhůtě uvedené v § 711 odst. 5 ObčZ a důsledkům jejího marného uplynutí pro hodnocení výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu, [Právní rozhledy 5/2010, s. 173].

Igor Pařízek: K běhu výpovědní lhůty v případě, kdy soud přivolí k výpovědi z nájmu bytu, [Právní rozhledy 19/2007, s. 713].

Jiří Handlar: K právu bydlení manželů a jeho uplatnění při výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ, [Právní rozhledy 10/2007, s. 354].

Citovaná rozhodnutí NS

NS sp.zn. 26 Cdo 2150/2010

NS sp.zn. 30 Cdo 85/2008

NS sp. zn. 20 Cdo 255/1999

NS sp. zn. 26 Cdo 558/2002

NS sp. zn. 22 Cdo 1455/2008

NS sp.zn. 26 Cdo 2340/1999

NS sp.zn. 26 Cdo 450/2003

NS sp.zn. 26 Cdo 450/2003

NS sp.zn. 22 Cdo 333/2002

NS sp.zn. 26 Cdo 1516/2003

NS sp. zn. 26 Cdo 3083/2007

NS ČR sp. zn. 3 Cdon 1398/96, publikovaný v časopise Právní rozhledy č. 4/1999, str. 204.

NS ze dne 28.06.2010, sp.zn. 26 Cdo 2951/2008

NS sp.zn. 33 Odo 863/2005

NS sp. zn. 22 Cdo 1658/2001

NS sp. zn. 22 Cdo 277/2005

NS sp.zn. 26 Cdo 4913/2007

NS sp. zn. 25 Cdo 1116/2001,

NS sp. zn. 33 Cdo 512/2000,

NS sp. zn. 26 Cdo 172 0/2008,

NS sp. zn. 26 Cdo 4836/2007

NS sp.zn. 26 Cdo 1745/2004

NS sp.zn. 26 Cdo 5156/2009

NS sp.zn. 26 Cdo 2014/2005

NS sp.zn. 26 Cdo 2039/2011

NS sp.zn. 26 Cdo 238/2008

NS sp.zn. Cdo 2700/2007

NS sp. zn. 21 Cdo 224/2002

NS sp.zn. 26 Cdo 350/2007

NS sp.zn. 26 Cdo 420/2002

NS sp.zn. 26 Cdo 28/2009

NS sp.zn. 26 Cdo 4145/2009

NS sp.zn. 26 Cdo 2813/2007
NS sp. zn. 26 Cdo 778/2008
NS sp.zn. 26 Cdo 2955/2010
NS sp.zn. 26 Cdo 2693/2009
NS sp.zn. 26 Cdo 3770/2008
NS sp.zn. 20 Cdo 2666/2006
NS sp.zn. 26 Cdo 5053/2007
NS sp.zn. 3 Cdon 102/1996
NS sp. zn. 26 Cdo 604/2001
NS sp. zn. 26 Cdo 3011/2000
NS sp.zn. 28 Cdo 2700/2007
NS sp.zn. 26 Cdo 2357/99
NS sp.zn. 2 Cdon 37/97
NS sp.zn. 26 Cdo 1704/2008
NS sp.zn. 26 Cdo 756/2006
NS sp.zn. 26 Cdo 4216/2009
NS sp. zn. 26 Cdo 1464/2005
NS sp. zn. 26 Cdo 906/2005
NS sp.zn. 26 Cdo 756/2006
NS sp.zn. 26 Cdo 4216/2009
NS sp.zn. 26 Cdo 4216/2009
NS sp.zn. 2 Cdon 1671/97
NS sp.zn. 26 Cdo 113/2004
NS sp.zn. 26 Cdo 130/2006
NS sp.zn. 26 Cdo 1537/2000
NS sp. zn. 30 Cdo 85/2008
NS sp.zn. 26 Cdo 2904/2006
NS sp.zn. 26 Cdo 1865/2004
NS sp.zn. 26 Cdo 2039/2011
NS ČSSR R 14/1978
NS sp.zn. 26 Cdo 5156/2009
NS sp.zn. 26 Cdo 1109/2009
NS sp.zn. 26 Cdo 5156/2009

NSsp.zn. 26 Cdo 4145/2009
NS sp.zn. 26 Cdo 2259/1998
NS sp.zn. 26 Cdo 2663/2004
NS sp.zn. 26 Cdo 2014/2005
NS sp.zn. 26 Cdo 28/2009
NS sp.zn. 26 Cdo 4145/2009
NS sp.zn. 26 Cdo 1486/2001
NS sp.zn. 21 Cdo 926/2002
NS sp. zn. 26 Cdo 2670/2004
NS sp.zn. 26 Cdo 4988/2009
NS sp.zn. 26 Cdon 471/1998
NS sp.zn. 26 Cdo 85/2004
NS sp.zn. 20 Cdon 2059/1998
NS sp.zn. 26 Cdp 710/2000
NS sp.zn.26 Cdo 943/2007
NS sp. zn. 26 Cdo 291/2004
NS sp.zn. 26 Cdo 1846/2000,
NS sp.zn. 26 Cdo 4725/2007
NS sp.zn. 26 Cdo 3739/2007
NS sp.zn. Cdo 291/2004
NS sp.zn. 26 Cdo 420/2002
NS sp.zn. 26 Cdo 1900/1999
NS sp. zn. 26 Cdo 107/2004
NS sp.zn. 26 Cdo 1649/2003
NS sp.zn. 26 Cdo 107/2004
NS sp.zn. 26 Cdo 1900/1999
NS sp.zn. 26 Cdo 1894/2007
NS sp.zn. 26 Cdo 2471/1999
NS sp.zn. 26 Cdo 2135/2000
NS sp.zn. 2 Cdon 1081/1997
NS sp.zn. 26 Cdo 874/2005
NS sp. zn. 26 Cdo 2460/2005
NS sp.zn. 20 Cdo 1551/1999

NS sp.zn. 252/1996
NS sp. zn. 26 Cdo 1733/2002
NS sp. zn. 20 Cdo 1551/1999
NS sp. zn. 26 Cdo 3488/2007
NS sp. zn. 26 Cdo 375/2001
NS sp. zn. 26 Cdo 617/2002
NS sp. zn. 20 Cdo 341/1999
NS sp. zn. 26 Cdo 828/2005
NS sp.zn. 26 Cdo 1972/1999
NS sp. zn. 26 Cdo 584/2001
NS sp.zn. 26 Cdo 2216/2003
NS sp. zn. 26 Cdo 1990/2001
NS sp. zn. 26 Cdo 2278/2004
NS sp. zn. 26 Cdo 933/2000
NS sp. zn. 26 Cdo 96/2003
NS sp.zn. 26 Cdo 1075/2003

Citovaná rozhodnutí Ústavního soudu

sp. zn. Pl. ÚS 20/2005,
sp.zn. IV. ÚS 61/2005,
sp.zn. I. ÚS 717/2005
sp.zn. I. ÚS 489/2005
sp.zn. I. ÚS 326/1999
sp.zn. Pl.ÚS 3/2000

Rozsudek Zemského soudu civilního ze dne 14.01.1927, publ.v rejstříku soudních rozhodnutí
č. 29

Citovaná rozhodnutí Vrchního soudu v Praze

sp. zn. 2 Cdo 122/1994
sp.zn. 2 Cdo 45/1994