30. 9. 2019

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Chybějící poučení nájemce bytu nebo domu o možnosti podat námitky proti výpovědi

Pro případ, že je nájem bytu nebo domu (tedy když je účelem nájemní smlouvy zajištění bytových potřeb nájemce) ukončován ze strany pronajímatele výpovědí, je na toto jednostranné právní jednání pronajímatele kladeno několik požadavků.

Vedle obecných náležitostí právního jednání je v tomto případě vyžadováno, aby výpověď:

- **měla písemnou formu** (§ 2286 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen jako „**OZ**“)),
- **došla druhé straně** (§ 2286 odst. 1 OZ),
- **aby ve výpovědi byl uveden důvod výpovědi** (§ 2288 odst. 3 OZ; výjimka je obsažena v § 2283 odst. 1 OZ),
- **a aby výpověď obsahovala poučení nájemce o možnosti vznést proti výpovědi námitky a navrhnout její přezkoumání soudem** (§ 2286 odst. 2 OZ).

V tomto příspěvku se budu zabývat pouze poslední ze zmíněných náležitostí, kterou na výpověď nájmu bytu nebo domu ze strany pronajímatele OZ klade, a sice poučovací povinností pronajímatele. § 2286 odst. 2 OZ doslova uvádí, že: „*Vypoví-li nájem pronajímatel, poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná*.“

Pokud jde o nájemcovo oprávnění podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď ze strany pronajímatele oprávněná, OZ v § 2290 k podání příslušné žaloby stanoví dvouměsíční lhůtu plynoucí ode dne, kdy nájemci výpověď došla[1].

K charakteru námitek proti výpovědi z nájmu bytu nebo domu nám však OZ žádné další informace neposkytne. Případným podáním námitek proti výpovědi je nájemci umožněno, aby pronajímateli dal najevo svůj nesouhlas s výpovědí, a z jejich účelu vyplývá, že by měly být vzneseny ještě před podáním žaloby na přezkum oprávněnosti výpovědi.[2] OZ však nestanoví, v jaké lhůtě a u koho mají být námitky uplatněny. Zároveň je ze zákonné úpravy zřejmé, že nájemcem podané námitky proti výpovědi nemají na výpověď pronajímatele žádný vliv - nemají vliv na počátek běhu lhůty pro podání žaloby na přezkum oprávněnosti výpovědi, popř. jejich podání tuto lhůtu ani nestaví. **Zároveň je nutné zdůraznit, že podání námitek proti výpovědi není podmínkou pro podání žaloby na přezkum oprávněnosti výpovědi.**

Ze znění výše citovaného § 2286 odst. 2 OZ, upravujícího poučovací povinnost pronajímatele, bychom mohli nabýt dojmu, že toto ustanovení zakotvuje dvě kumulativní podmínky nezbytné pro platnost výpovědi ze strany pronajímatele, a sice **1) poučení nájemce o právu vznést proti výpovědi pronajímatele námitky** a **2) poučení nájemce o možnosti navrhnout přezkoumání**

oprávněnosti výpovědi soudem, kdy pokud tato poučení chybí, je výpověď absolutně neplatná, a to pro rozpor s veřejným pořádkem[3].

Judikatura, která by v tomto ohledu byla nápomocná a osvětlovala, zda se opravdu jedná o podmínky, které musí být naplněny současně, přičemž absence kterékoliv z nich má za následek neplatnost výpovědi, byla velmi kusá a ve většině případů neposkytovala na tuto otázku uspokojivou odpověď. Na úrovni vrcholného článku soudní soustavy tato problematika doposud nebyla řešena.

Definitivní tečku za možnými nejasnostmi učinil **Nejvyšší soud České republiky ve svém nedávném rozsudku ze dne 18. 3. 2019, sp. zn. 26 Cdo 2199/2018, v němž upřesnil, že chybějící poučení o právu vznést proti výpovědi námitky, neplatnost výpovědi nezakládá.**

Nejvyšší soud se v citovaném rozhodnutí ztotožnil s názorem soudu prvého stupně, a sice Okresního soudu v Trutnově[4], který uvedl že: *„podstatné je, aby nájemce byl poučen, jak má chránit svá práva.“* Pokud by totiž nájemce byl poučen pouze o možnosti podat námitky, mohlo by se stát, že se včas neobrátí na soud s návrhem na přezkoumání oprávněnosti výpovědi k soudu. Nejvyšší soud ČR tak potvrdil, že účelem poučovací povinnosti pronajímatele, coby silnější strany daného závazkového vztahu, je, aby byl nájemce, coby slabší strana, informován o možnosti domoci se ochrany svých práv u soudu, kdy pokud by o tomto nájemce nebyl poučen, pak svá práva nerealizuje.[5]

Naopak pokud by byl nájemce poučen o možnosti navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, je logické, že by ve svém návrhu uvedl, z jakých důvodů se přezkumu domáhá, tedy jaké má proti výpovědi námitky. Odvolací soud Krajský soud v Hradci Králové v napadeném rozsudku se sp. zn. 21Co 187/2017, ze dne 18. 10. 2017 dodal, že nájemce fakticky vtěluje své námitky do žaloby na přezkum oprávněnosti výpovědi z nájmu a tím se mu dostane ochrany jeho práv ve stejné míře, jako kdyby je uplatnil ještě před podáním žaloby u pronajímatele.

Nejvyšší soud ČR se jako soud dovolací ve výše citovaném rozsudku se sp. zn. 26 Cdo 2199/2018 se závěry odvolacího soudu (i soudu prvého stupně) v zásadě ztotožnil a shrnul, že: *„**Neobsahuje-li výpověď z nájmu bytu poučení nájemce o jeho právu vznést proti ní námitky, není z tohoto důvodu neplatná. Tento závěr nezhoršuje ani postavení nájemce, jehož obrana proti výpovědi z nájmu bytu je dostatečně zajištěna právem domáhat se přezkoumání její oprávněnosti soudem**.“*

Nejvyšší soud ČR dále připomněl, že žaloba na přezkum oprávněnosti výpovědi není žalobou na určení a soud se tak v řízení zabývá nejen tím, zda je splněna poučovací povinnost pronajímatele, ale i naplněností uplatněného výpovědního důvodu – soud tedy kontroluje oprávněnost (správnost) výpovědi jako takové.

Z výše uvedeného teoreticky vyplývá, že v případě, kdy má nájemce za to, že výpověď nájmu bytu nebo domu je ze strany pronajímatele neoprávněná, je nadbytečné námitky proti výpovědi podávat. Jejich podání lze však nájemci doporučit i přesto, že nemají na výpověď pronajímatele žádný vliv a nejsou podmínkou pro podání žaloby na přezkum oprávněnosti výpovědi. **Uplatnění námitek proti výpovědi může být způsob, jak komunikovat s pronajímatelem, popř. jak dosáhnout smírného řešení situace mezi nájemcem a pronajímatelem.**

Mgr. Adéla Nela Kročilová

Advokátní kancelář JELÍNEK & Partneři s.r.o.

Pardubice - Dražkovice 181

533 33 Pardubice - Dražkovice

Velké náměstí 1
500 03 Hradec Králové

Truhlářská 1108/3
110 00 Praha 1

Tel.: +420 466 310 691
Fax: +420 466 310 691
gsm: +420 734 366 560
e-mail: advokati@advokatijelinek.cz

---

[1] K dojití viz § 570 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

[2] Kabelková, E., Dejlová, H.: Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 328.

[3] Srov. § 588 Oz.

[4] Rozsudek Okresního soudu v Trutnově č. j. 14 C 223/2016-98, ze dne 15. 5. 2017.

[5] Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 454.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?