

11. 3. 2015

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

Co si počít s námitkami proti výpovědi z nájmu

V případě nájmu prostoru sloužícího k podnikání má vypovídaná strana právo vznést námitky proti výpovědi. Pokud tak do jednoho měsíce neučiní, nemůže úspěšně napadnout oprávněnost výpovědi u soudu.

The logo consists of the words "WEINHOLD LEGAL" in a bold, black, sans-serif font, centered within a solid orange rectangular background.

To nám alespoň v zásadě říká § 2314 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“). Toto ustanovení však stranám při uzavírání nájemní smlouvy často nevyhovuje. Mají tedy smluvní strany možnost již při uzavírání smlouvy použití tohoto ustanovení přizpůsobit či vyloučit?

Přestože § 2314 občanského zákoníku se na první pohled může jevit, jakoby dával vypovídané straně určité nové právo (tj. právo obrátit se na smluvního partnera a vznést své námitky), podstata ustanovení je jiná. Právo vznést písemné námitky proti obdržené výpovědi má nepochybně i účastník jakékoliv jiné smlouvy, přestože to v zákoně uvedeno není, neboť to zákon ani nezakazuje. Takové námitky ale nebudou mít žádné právní důsledky. Oproti tomu jsou námitky proti výpovědi z nájmu prostoru sloužícího k podnikání ve své podstatě určitou **povinností** stanovenou vypovídané straně, pokud s oprávněností výpovědi nesouhlasí. Jedná se též o zákonnou podmínku pro přístup k soudu, nadto časově limitovanou.

Existence povinnosti podat námitky proti výpovědi tak pro vypovídací stranu znamená, že již po marném uplynutí jednoho měsíce od doručení výpovědi může mít jistotu, že oprávněnost výpovědi nebude u soudu úspěšně napadena. Takovou jistotu však pravděpodobně vypovídací strana nebude mít (ani přes neexistenci námitek vypovídané strany proti výpovědi) ohledně **platnosti výpovědi**, neboť zákon výslovně uvádí, že při nepodání námitek zaniká toliko právo žádat přezkoumání **oprávněnosti** výpovědi. I při promeškání lhůty k podání námitek tak bude mít vypovídaná strana možnost obrátit se na soud, aby výpověď přezkoumal. Namítat však bude moci například jen to, že výpověď se příčí dobrým mravům, odporuje zákonu, případně, že je výpověď natolik vadná a nesrozumitelná, že ji nelze vůbec považovat za právní jednání. Nebude však možné úspěšně rozporovat naplnění samotného výpovědního důvodu uvedeného ve výpovědi.

Zákonná úprava uplatnění námitek proti výpovědi představuje poměrně zdoluhavý proces: Jedna ze stran dá nejprve druhé straně výpověď a musí čekat, jestli druhá strana proti výpovědi vznese námitky. Pokud pak vypovězená strana námitky proti výpovědi do jednoho měsíce vznese, musí čekat, zda během následujícího měsíce dojde ke zpětvzetí výpovědi vypovídací stranou. Pokud ke zpětvzetí výpovědi nedojde, musí vypovídací strana dva měsíce čekat, zda se vypovězená strana obrátí na soud. Strana, která podá výpověď, tak až čtyři měsíce nemusí mít jistotu, zda se bude muset soudit ohledně oprávněnosti výpovědi.

Výše popsaná procedura často připadá smluvním stranám poněkud náročná a zdlouhavá. Mohou ale strany ve smlouvě ustanovení § 2314 občanského zákoníku nějak modifikovat, případně jej zcela vyloučit?

Pokud jde o případnou snahu stran zcela vyloučit možnost podání námitek i následného přezkumu oprávněnosti výpovědi soudem, pak takové ujednání pravděpodobně nebude platné, neboť vypovídané straně bere možnost obrátit se na soud. Za oprávněnou by v takovém případě bylo možné považovat i výpověď ze zcela smyšleného důvodu. Ujednání vedoucí k takovému důsledku nejspíš odporuje nejen přímo textu zákona[1], ale i jeho smyslu a účelu.

Otázkou je, zda si strany mohou dohodnout možnost okamžitě podat žalobu i bez předchozího vznesení námitek, případně alespoň modifikovat délku zákonných lhůt. Jinými slovy, otázkou je, zda je § 2314 občanského zákoníku kogentní. Komentářová literatura[2] toto ustanovení za kogentní považuje, a to s odkazem na veřejný pořádek. Důvodová zpráva k občanskému zákoníku přitom uvádí, že „*veřejný pořádek prostupuje celé právo a zahrnuje pravidla, na nichž leží právní základy společenského řádu zdejší společnosti.*“ Za porušení veřejného pořádku by tak dle názoru autora tohoto článku bylo možné považovat ustanovení zcela odebírající vypovězené straně možnost obrátit se ohledně přezkoumání oprávněnosti výpovědi na soud. Naopak pouhé ujednání o zkrácení délky lhůty pro podání námitek proti výpovědi například na 14 dní se autorovi tohoto článku nejeví být rozporným s veřejným pořádkem (ostatně sleduje stejný cíl jako samotný § 2314 občanského zákoníku - zkrácení období nejistoty ohledně možného zpochybnění výpovědi). Stejně tak i ujednání o možnosti obrátit se na soud přímo, bez nutnosti nejprve podávat námítky a následně čekat na možné zpětvzetí výpovědi se autorovi tohoto článku nezdá být rozporným s veřejným pořádkem. V praxi navíc ani nelze příliš často očekávat zpětvzetí výpovědi vypovídající stranou. Po doručení výpovědi z nájmu dochází pravidelně k natolik závažnému narušení vztahu mezi stranami nájemní smlouvy, že je často v zájmu obou stran nájemní vztah co nejdříve ukončit a nikoliv neúměrně prodlužovat období nejistoty dodržáním zákonné procedury následující po podání námitek proti výpovědi. Ostatní důvody kogentnosti ustanovení dle § 1 odst. 2 občanského zákoníku (rozpor s dobrými mravy, právo týkající se osob nebo výslovný zákonný zákaz) pak pravděpodobně nepřichází v úvahu.

Přestože je autor tohoto článku toho názoru, že zákon nebrání smluvnímu ujednání modifikujícímu délku lhůty pro podání námitek a dalších lhůt stanovených v § 2314 občanského zákoníku, případně ujednání umožňujícímu obrátit se na soud i bez předchozího podání námitek, je takové ujednání ve smlouvě s ohledem na neexistenci relevantní judikatury dosti riskantní. Pokud by se soudy ve svém rozhodování přiklonily k závěru o kogentnosti § 2314 občanského zákoníku, mohla by mít smluvní modifikace režimu námitek proti výpovědi značně nepříznivé důsledky. Námítky podané ve smluvně dohodnuté prodloužené lhůtě k podání námitek přesahující zákonnou jednoměsíční lhůtu by byly pro soud bez významu. Naopak námítky podané po uplynutí smluvně zkrácené lhůty k podání námitek by byly vypovídající stranou mylně považovány za opožděné. A konečně žaloba na přezkoumání oprávněnosti výpovědi podaná v souladu se smluvním ujednáním i bez předchozího podání námitek by soudem byla považována za podanou bez splnění zákonné podmínky pro přístup k soudu, a tedy za nepřijatelnou.

Závěru o kogentnosti ustanovení však napovídá skutečnost, že § 2314 občanského zákoníku primárně neupravuje práva a povinnosti smluvních stran, ale právě podmínky přístupu k soudu. Snaha o smluvní ujednání odchylné od § 2314 občanského zákoníku pak není ujednáním práv a povinností mezi stranami způsobem odlišným od zákona, jak to předpokládá § 1 odst. 2 občanského zákoníku, ale ujednáním měnícím zákonem stanovené podmínky pro přístup k soudu.

Lze tedy shrnout, že přestože existují legitimní důvody ke snaze o modifikaci ustanovení o námitkách proti výpovědi, je jeho smluvní modifikace riskantním řešením, které pravděpodobně přináší více

nejistoty než výhod.



Lukáš Vrána

[Weinhold Legal, v.o.s. advokátní kancelář](#)

Florentinum
Na Florenci 15
110 00 Praha 1

Tel.: +420 225 385 333

Fax: +420 225 385 444

e-mail: wl@weinholdlegal.com

[1] Takové ujednání by v rozporu s § 12 občanského zákoníku zbavovalo vypovězenou stranu, která se cítí ve svém právu zkrácena, možnosti domáhat se ochrany u soudu.

[2] Kabelková, E., Dejlová, H.: Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 411

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)