

10. 2. 2022

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

Doručování výzvy k odstranění závadného stavu před výpovědí z nájmu bytu bez výpovědní doby oběma manželům

Před tím, než pronajímatel přistoupí k podání výpovědi bez výpovědní doby (ve smyslu ust. § 2291 o. z.), musí podle ust. § 2291 odst. 3 o. z. vyzvat nájemce, aby své závadné chování (popř. protiprávní stav) odstranil.

Podle ust. § 2291 odst. 1 o. z., 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.

Ust. § 2291 o. z. umožňuje pronajímateli vypovědět nájemci, který porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem, nájem bytu výpovědí bez výpovědní doby, tedy tzv. okamžitě, zároveň však poskytuje nájemci možnost zabránit skončení nájmu tím, že své závadné chování (protiprávní stav) napraví (odstraní), tedy nejen že od něj okamžitě upustí, ale i nahradí škody (dluhy), které již vznikly. Účelem ust. § 2291 o. z. je tedy „okamžité“ skončení nájmu jen v případě, že nájemce, který porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem, ani přes výzvu pronajímatele od svého jednání neupustí. K výpovědi bez výpovědní doby se tak může přihlížet jen v případě, že byla splněna podmínka předchozí výzvy k „nápravě“ zakotvená v ust. § 2291 odst. 3 o. z.: *Neuveďe-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.*

Význam výzvy před uplatněním výpovědi

Výzva k odstranění závadného stavu představuje hmotněprávní podmínku, která odráží závažnost důsledků spojených s výpovědí bez výpovědní doby („okamžité“ skončení nájmu, povinnost nájemce byt vyklidit bez zbytečného odkladu, nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu), a jen při jejím splnění může být výpověď oprávněná a platná. Nájemce má tak možnost k nápravě svého závadného chování (protiprávního stavu) a odvrácení skončení nájmu výpovědí bez výpovědní doby; napraví-li své chování (protiprávní stav) v poskytnuté (přiměřené) době, výpovědní důvod pomine. Výzva nemusí být písemná, ale aby tato hmotněprávní podmínka byla splněna, musí obsahovat specifikaci (popis) závadného chování (protiprávního stavu) a k nápravě musí pronajímatel nájemci stanovit přiměřenou dobu. Přiměřenost poskytnuté doby k nápravě závadného chování nájemce bude nutné posuzovat vždy individuálně s ohledem na závadné chování (protiprávní stav), které má být napraveno (odstraněno). Jinak řečeno, výpověď z nájmu bytu bez výpovědní doby může tedy dát pronajímatel nájemci teprve poté, co ho řádně vyzval k odstranění závadného chování (protiprávního stavu) a marně uplynula doba k nápravě tohoto závadného chování.

Právo společného nájmu bytu manžely

Právo společného nájmu bytu manžely je zvláštním případem společného nájmu bytu, jehož podstata spočívá v tom, že svědčí oběma manželům společně a nedílně, což se projevuje jak pokud jde o výkon tohoto práva, tak pokud jde o jeho zánik. Tato nedílnost se projevuje tím, že výpověď musí směřovat vůči oběma manželům a oběma musí být také doručena,

připomíná Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí sp. zn. 26 Cdo 1377/2021, ze dne 20. 10. 2021.

Jestliže výzva k nápravě závadného chování představuje hmotněprávní podmínku, bez níž se k výpovědi nájmu bytu nepřihlíží, je třeba dovodit, že **musí směřovat (musí být doručena) vůči těm nájemcům, kterým je výpověď z nájmu bytu posléze dána. Jestliže se výpověď z nájmu bytu doručuje oběma manželům jako společným nájemcům, je logické, aby i výzva jako zákonem předpokládaná podmínka předcházející výpovědi z nájmu bytu byla směřována a doručována jim oběma.** Jde o záležitost výjimečnou co do dopadu na daný smluvní nájemní vztah, neboť v jejím důsledku může dojít k jednostrannému ukončení nájemního vztahu ze strany pronajímatele. Nejde tedy „o pouhé upozornění v běžné záležitosti“, jak výzvu k nápravě závadného stavu předcházející „okamžité“ výpovědi z nájmu bytu, označil v předmětné věci (spor o neoprávněnost výpovědi z nájmu bytu) odvolací soud, zhodnotil Nejvyšší soud ČR v rozsudku sp. zn. 26 Cdo 1377/2021, ze dne 20. 10. 2021.

Odstranění hrozby ukončení nájmu není vyřizováním běžné záležitosti manželů

Důvodem výpovědi z nájmu bytu v předmětné věci byl dluh na nájemném a úhradách spojených s užíváním bytu. Odvolací soud měl za to, že v případě doručování výzvy podle ust. § 2291 odst. 3 o. z. jde o úkon, který se netýká samotné existence nájemního vztahu (neodvívá se od něj vznik, změna ani zánik nájemního vztahu, nýbrž jen možnost dát nájemcům výpověď z nájmu), proto „jde o pouhé upozornění dané pronajímatelem nájemci (nájemcům), aby v přiměřené době odstranili své závadné chování, o němž s největší pravděpodobností navíc vědí“. Je-li placení nájemného zjevně běžnou záležitostí, je běžnou záležitostí i napravení stavu jeho neplacení.

Nižší soudy měly za to, že v případě doručování výzvy k nápravě závadného stavu (tady zaplacení úhrad za byt) jde o vyřizování běžné záležitosti společnými nájemci - manžely, takže postačuje, aby tato výzva byla doručena jen jednomu z nich. Nicméně Nejvyšší soud zhodnotil, že jestliže byla výzva adresována a doručována pouze manželce a ta si výzvu uloženou na poště nevyzvedla, nepřichází v úvahu, že by s ní případně mohla seznámit i manžela. NS proto uzavřel, že výzva k napravení závadného stavu jako (hmotněprávní) podmínka k podání výpovědi podle ust. § 2291 o. z. nebyla doručena řádně oběma manželům jako společným nájemcům bytu, k výpovědi se tudíž nepřihlíží a žaloba na určení její neoprávněnosti je důvodná. **Výzvu dle ust. § 2291 odst. 3 o. z. (aby nájemci bytu v přiměřené době odstranili své závadné chování, popřípadě odstranili protiprávní stav) je třeba v případě společného nájmu bytu manžely oznámit nebo doručit oběma manželům, plyne z rozsudku sp. zn. 26 Cdo 1377/2021, ze dne 20. 10. 2021.**

Postavení manželů jako nerozlučných společníků

V této souvislosti připomeňme, že **projevem postavení manželů - společných nájemců bytu jako nerozlučných společníků je pak v oblasti procesního práva i to, že musí být oba účastníky řízení o přezkum oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu.**^[1] Podobně soudní praxe dospěla na základě nedílnosti práva společného nájmu bytu manžely také k závěru, že návrh na zvýšení nájmu musí být adresován a doručen (dojít) oběma manželům jako společným nájemcům bytu, což připomíná výslovně Nejvyšší soud v popisovaném rozsudku sp. zn. 26 Cdo 1377/2021, ze dne 20. 10. 2021.

Terezie Nývltová Vojáčková

[1]K tomu viz zde: Formální náležitosti výpovědi z nájmu bytu ve společném nájmu manželů a procesní specifika soudní obrany proti ní [Formální náležitosti výpovědi z nájmu bytu ve sp |](#)

Další články:

- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)