

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

I výpověď z nájmu bytu z nikoliv zákonných důvodů může být titulem k vyklizení bytu (exekuci)

I nesprávný, špatně použitý, nepřiléhavý, v zákoně neupravený výpovědní důvod stačí pronajímateli k tomu, aby nájemce musel opustit byt, pokud se včas nebrání žalobou, aby soud výpověď resp. použitý výpovědní důvod přezkoumal. Budiž popisovaný případ varováním všem nájemcům, kteří nehájí řádně svá práva.

A to jakkoliv článek vybírající z příslušného rozhodnutí Nejvyššího soudu je na tomto serveru pochopitelně zaměřen na právníky, nicméně věříme, že i laici – ne právníci v něm najdou zdroj poučení a cenné informace.

Pronajímatelka bytu dala nájemci 31. 3. 2015 výpověď z nájmu podle ust. § 2288 odst. 2 písm. a) občanského zákoníku (o. z.) s odůvodněním, že byt potřebuje pro sebe; ve výpovědi poučila nájemce o výpovědní době, povinnosti byt vyklidit a též o jeho právu podat proti výpovědi námitky a návrh k soudu na přezkum oprávněnosti výpovědi ve lhůtě 2 měsíců od jejího doručení. Nájemce dne 14. 4. 2015 sdělil pronajímatelce, že výpověď považuje za neplatnou, protože nájem byl sjednán na dobu určitou a použitý výpovědní důvod lze uplatnit pouze u nájmu bytu na dobu neurčitou. Žalobu na přezkum oprávněnosti výpovědi u soudu nájemce však nepodal, byt nevyklidil. Nevyužil možnosti, kdy podle ust. § 2290 o. z. má nájemce právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla. Dopisem ze dne 3. 8. 2015 vyzvala pronajímatelka nájemce k vyklizení a předání bytu do 31. 8. 2015, čemuž nájemce nevyhověl, a proto se vyklizení bytu domáhala pronajímatelka žalobou. Byla úspěšná jak u soudu prvního stupně, tak u soudu odvolacího. A ani soud dovolací – Nejvyšší soud ČR rozhodnutí nižších soudů nezrušil.

Povaha žaloby, která má zkontrolovat oprávněnost - správnost - výpovědi z nájmu

Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku spis. zn. 26 Cdo 3328/2017, ze dne 15. 11. 2018, jímž zamítl dovolání proti rozsudku odvolacího soudu, čímž definitivně rozhodl ve prospěch pronajímatelky, připomněl, že institutem přezkumu oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu upraveným v ust. § 2290 o. z., se již ve svých rozhodnutích zabýval (např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 2017, spis. zn. 26 Cdo 4249/2016, rozsudek téhož soudu ze dne 21. 9. 2017, spis. zn. 26 Cdo 5679/2016, rozsudek ze dne 17. 12. 2015, spis. zn. 26 Cdo 3862/2015). V rozsudku spis. zn. 26 Co 4249/2016 NS dospěl k závěru, že žaloba podle ust. § 2290 o. z. se obsahově liší od žaloby na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, kterou upravovalo ust. § 711 odst. 3 zákona č. [40/1964](#) Sb., zrušeného občanského zákoníku, ve znění účinném do 31. 12. 2013. Nájemce se v řízení podle ust. § 2290 o. z., domáhá přezkoumání, zda je výpověď oprávněná, tedy „zkontrolování oprávněnosti (správnosti) výpovědi“. Soud se tak v tomto řízení zabývá naplněností uplatněného výpovědního důvodu a zjistí-li, že výpovědní důvod nebyl dán, rozhodne, že výpověď je neoprávněná. Dále zdůraznil, že přezkum oprávněnosti výpovědi podle tohoto ustanovení je třeba chápat v širším smyslu, a zjistí-li soud v řízení podle ust. § 2290 o. z., že výpověď je z nějakého důvodu neplatná (absolutně, relativně) či zdánlivá, žalobě nájemce vyhoví, neboť ani taková výpověď nebyla dána „po právu“, a je proto „v širším smyslu“ neoprávněná.

Možnosti obrany nájemce před výpovědí z nájmu

Z uvedeného plyne, že naplněností uplatněného výpovědního důvodu se může soud zabývat jen v řízení podle ust. § 2290 o. z., tedy jen v případě, že nájemce, kterému byla výpověď doručena (dostala se do sféry jeho dispozice), podal ve lhůtě stanovené v § 2290 o. z., žalobu, jíž se domáhá přezkumu oprávněnosti výpovědi. Ust. § 2290 o. z., brání tomu, aby naplněnost výpovědního důvodu uplatněného ve výpovědi z nájmu bytu byla posuzována v jiném řízení, a to ani jako otázka předběžná. Pod pojem „oprávněnost“ (v užším smyslu) tak lze podřadit důvodnost, naplněnost uplatněného výpovědního důvodu (zda nájemce skutečně nezaplatil nájemné, dal celý byt bez souhlasu pronajímatele do podnájmu, neoznámil zvýšení počtu osob žijících v bytě atd.); **důvodnost výpovědi tak nelze zkoumat v jiném řízení než v řízení podle § 2290 o. z.** Ust. § 2290 o. z. naopak nebrání, aby soud k neplatnosti či zdánlivosti výpovědi přihlédl i v jiném řízení. V posledně zmíněném rozhodnutí Nejvyšší soud formuloval a odůvodnil závěr, že zjistí-li soud již v řízení podle ust. § 2290 o. z., že výpověď je neplatná či zdánlivá, bude to mít za následek rozhodnutí o neoprávněnosti takové výpovědi (tedy vyhovění žalobě). Neuplatní-li však žalobce v řízení podle ust. § 2290 o. z. důvody neplatnosti (absenci písemné formy, neuvedení výpovědního důvodu, nepoučení nájemce o možnosti podat žalobu podle ust. § 2290 o. z., rozpor s dobrými mravy atd.) či zdánlivosti výpovědi (výpovědní důvod je uveden neurčitě, nesrozumitelně apod.) a v řízení nevyjdou najevo ani jinak, nebrání to jejich uplatnění v dalších řízeních. Zákon nestanoví žádnou lhůtu ani neupravuje žádné zvláštní řízení k jejich uplatnění.

Uvede-li pronajímatel dostatečně určitě a srozumitelně ve výpovědi důvod, pro který nájem vypovídá (skutkově ho vylíčí), pak otázka, zda uplatnil zákonem stanovený důvod (dle ust. § 2288, 2291 o. z.), je otázkou důvodnosti dané výpovědi, tedy otázkou její oprávněnosti v užším smyslu. Má-li proto nájemce za to, že důvod uvedený ve výpovědi není dán – ať již proto, že se vytýkaný skutek nestal (např. nájem zaplatil), nebo proto, že zákon pronajímateli z takového důvodu vypovědět nájem bytu neumožňuje (např. má v nájmu více bytů apod.) – musí se žalobou podle ust. § 2290 o. z., domáhat přezkumu její oprávněnosti. Uplatnil-li pronajímatel „nesprávný“ výpovědní důvod, nejde o výpověď neplatnou (absolutně či relativně), ale jen o výpověď neoprávněnou.

Nájemce se musí sám aktivně bránit, jeho zákonná ochrana je dostatečná

NS ČR odmítl námitku dovolatele – nájemce, že může-li pronajímatel vypovědět nájem bytu jen ze zákonem stanovených důvodů, pak výpověď, v níž uplatnil jiný důvod, odporuje zákonu a ochraně nájemce, kterou o. z., upravuje, a proto je podle ust. § 580 o. z., neplatná. Úprava nájmu bytu v o. z. je úpravou relativně kogentní, chrání práva nájemce, v jeho neprospěch se nelze od této úpravy odchýlit. Součástí této ochrany nájemce je i skutečnost, že pronajímatel může nájem bytu vypovědět jen ze zákonem stanovených důvodů. Současně o. z., upravuje – ve prospěch nájemce – speciální žalobu, kterou se může takové výpovědi bránit. Jen okolnost, že aktivitu při nesouhlasu s výpovědí z nájmu bytu přenechává zákonná úprava na nájemci (je jen na něm, aby zvážil, zda se chce výpovědi a tím i možnému skončení nájmu bránit), neznamená, že by tím byla jeho ochrana oslabena.

Ztráta takřka bezplatného bydlení

Vypoví-li pronajímatel nájem bytu z jiných než zákonem stanovených důvodů, jde o výpověď neoprávněnou, nikoliv neplatnou, její neoprávněnost proto musí nájemce uplatnit žalobou podle ust. § 2290 o. z. Neučiní-li tak, může ztratit a nejspíš ztratí užívací práva k bytu, jelikož pronajímatel bude jistě usilovat o uvolnění obsazeného bytu, který vlastní. Budiž tedy uvedený soudně projednávaný případ důrazným varováním všem nájemcům, kteří řádně nehájí svá práva. Nelze totiž přehlédnout, že nájemce v uvedeném případě přišel o doživotní a v podstatě bezplatný nájem (bezplatný nájem pochopitelně není možný – tedy nájem za vskutku symbolickou cenu – 1 Kč ročně), a to jistě musí

představovat citelný zásah do jeho majetkové a sociální sféry. Nájem bytu byl totiž mezi nájemcem a právními předchůdci pronajímatelky sjednán na dobu určitou – do konce života nájemce, přičemž nájemné bylo dohodnuto ve výši 1 Kč ročně.

Adolf Maulwurf

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

Další články:

- [Okamžité zrušení pracovního poměru učiněné z „opatrnosti“ zaměstnavatele ve světle judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Výroční zpráva ÚOOÚ za rok 2025: nové regulatorní priority v oblasti ochrany osobních údajů](#)
- [Vadné nařízení vlády č. 493/2025 Sb. a dopady fixace limitů drobných oprav na pronajímatele](#)
- [Nařízení PPWR: cesta do pekla dlážděná dobrými úmysly](#)
- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice – natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)