

13. 7. 2017

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

K problematice vyklizování neplaticích nájemníků

Téměř každý pronajímatel se již dostal do situace, kdy jeho nájemník z nějakého důvodu přestal řádně platit nájemné. Do jisté míry se lze před těmito situacemi „pojistit“ požadavkem na složení kauce, která je následně proti dlužnému nájemnému započtena. Takovéto řešení je však pouze dočasné a neřeší situaci, kdy je již kauce vyčerpána a nájemník stále v bytě bez řádných úhrad nájemného bydlí.



Výše uvedené však nic nemění na situaci, že pronajímatel se takového nájemníka chce co nejdříve zbavit, aby dluh na nájemném zbytečně nenarůstal a byt mohl být co nejdříve opětovně pronajat.

Bohužel právní úprava možnost vystěhování neplaticích nájemců značně komplikuje a ani nový občanský zákoník v tomto směru nepřinesl zlepšení. Tento článek se v první řadě věnuje problematice nájmu bytů, s pouhým krátkým exkurzem do nájmu nebytových prostor v jeho závěru.

Procesní obrana

K faktickému vystěhování nájemníka, který se vystěhovat nechce, totiž nepostačuje pouhý fakt ukončení nájemní smlouvy. Je zapotřebí získat ještě exekuční titul v podobě soudního rozhodnutí o žalobě na vyklizení. A k tomuto exekučnímu titulu vede zdoluhavá cesta, zvláště za situace, kdy nájemník v pozici žalovaného využívá všech zákonných prostředků ke své obraně - zatímco stále fyzicky přebývá v bytě, za který neplatí řádně sjednané nájemné.

V případě, že je nájemci dána výpověď z nájmu bytu (která může být dána pouze ze zákonných důvodů), má nájemce právo se proti této výpovědi bránit včas (tedy ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy mu byla výpověď doručena) podáním žaloby k soudu.

Podání žaloby na přezkum oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu však nebrání dobrovolnému vyklizení pronajatého bytu. Jak již však bylo výše řečeno, toto vyklizení nelze provést svévolně. Pronajímateli však nic nebrání v podání protinávrhu v podobě žaloby na vyklizení nemovitosti, či v podání samostatné žaloby na vyklizení. Tato řízení následně mohou, ale také nemusejí být sloučena. Pokud je podána žaloba na vyklizení bytu, je posouzení oprávněnosti podané výpovědi z nájmu bytu v řízení o vyklizení otázkou předběžnou, proto je možné, že řízení o vyklizení bude přerušeno do doby skončení řízení o přezkumu oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu.

S ohledem na průměrnou délku soudního řízení v České republice se však tento zákonný postup může protáhnout doslova na léta.

Absurdita trestní represe

Svévolné vyklizení bytu, ke kterému se v obavách z protahování soudních řízení někteří pronajímatelé uchylují, má však vážné důsledky, a to včetně těch trestněprávních. Zatímco v situaci, kdy se do prázdného domu či bytu svévolně nastěhuje (obsadí jej) nájemník, kterému žádné užívací právo k tomuto prostoru nikdy nenáleželo, dochází k trestné činnosti (trestný čin neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru), za kterou je odpovědný právě tento neoprávněný nájemník (tzv. squatter), v případě, kdy onen nájemník na počátku disponoval platným užívacím právem k bytu (zde nájemní smlouvou) a předmětný byt užívá nepřetržitě po celou dobu (tedy jej nikdy neodevzdal a nevyklidil), nemůže se takového trestného činu svým jednáním dopustit, ani kdyby v mezidobí nájemní vztah platně zanikl.

Naopak pronajímatel, který by bez souhlasu nájemce, či dokonce proti jeho vůli, vstoupil do bytu, který nájemce stále fakticky užívá (bez ohledu na skutečnost, že nájemní smlouva byla v mezidobí skončena výpovědí), by se mohl dopustit trestného činu porušování domovní svobody.

Setrvávání v domě či bytě, ke kterému nájemní vztah zanikl, je sice protiprávním jednáním, avšak trestní odpovědnost nájemce lze shledávat až od okamžiku, kdy soud vydá pravomocné rozhodnutí, kterým nájemníkovi uloží povinnost předmětný byt vyklidit. Pouhá existence doručené výpovědi z nájmu bytu nájemci tak trestní odpovědnost nájemce nezakládá. Nájemce je proti svévolnému vyklizení bytu pronajímatelem chráněn dokonce i v situaci, kdy pronajímatel má k dispozici pravomocné rozhodnutí soudu o nájemcově povinnosti byt vyklidit. V případě existence pravomocného rozhodnutí na vyklizení bytu však existuje legální cesta formou exekuce.

Alternativní řešení

Jedním ze způsobů, kterými se pronajímatelé pokoušejí neplatící nájemce z bytu fakticky vystěhovat, je odpojení přívodu elektrické energie, či vody do bytu. I v takovém případě by se však pronajímatel dopouštěl trestného činu, a to nejen v případě, že by pronajímatel odpojil od elektřiny neplatícího nájemce sám, ale dokonce i v případě, že by tak na základě neuhrazených záloh pronajímatelem učinil poskytovatel elektrické energie, který je k takovému odpojení při tzv. neoprávněném odběru oprávněn. Tato judikatura je konstantní a její prolomení v podobě opačného rozhodnutí tak nelze v nejbližší době očekávat.

Z výše uvedeného tak vyplývá, že současná legislativa dostala pronajímatele do situace, kdy je právo nájemce na nerušené (byť de facto protiprávní za situace, kdy tento neplatí nájem) užívání bytu (tedy domovní svoboda) významně nadřazeno vlastnickému právu pronajímatele. Mnoho účastníků nájemních vztahů (případně bývalých účastníků již zaniklých nájemních vztahů) se tak s ohledem na omezené právní možnosti uchyluje k využívání různých životních situací spojených s užíváním bytu nebo domu, v němž se byt nachází (například poškození dveří, zalomený klíč v zámku nebo havárie vody či plynu, hmotná či bytová nouze) pro účely vyklizení nájemce z bytu či naopak zdržení vyklizení, aniž by si mnohdy uvědomovali veškeré právní důsledky z takového jednání vyplývající.

Je však nutno uvést, že praxe při pronajímání bytů je vysoce různorodá a mnohé z otázek doposud nebyly aktuální judikaturou vůbec řešeny. Například otázka, zda poté, co bylo nutno (z objektivních důvodů) vyměnit zámek ve dveřích bytu neoprávněně obývaných nájemcem, jehož nájemní smlouva již skončila, je pronajímatel povinen předat nový klíč od bytu nájemci. Je zřejmé, že při odvracení bezprostředně hrozící škody se pronajímatel vniknutím do bytu proti vůli nájemce nemůže dopustit

trestného činu. Ovšem následné předání nových klíčů nájemci by za určitých okolností mohlo být považováno za konkludentní nové uzavření nájemní smlouvy (ač tato musí být písemná, tento nedostatek formy však nesmí pronajímatel proti nájemci uplatnit).

Další z otázek, které se v souvislosti s vyklizováním bytů obývaných protiprávně nájemníky bez platné nájemní smlouvy namanou, je to, že ne každý byt je nájemci pronajímán za účelem uspokojování bytových potřeb nájemce. V případě, že je byt pronajat za účelem jeho dalšího podnajíání (například prostřednictvím krátkodobých podnájmů turistům) je dle mého názoru opětovně nutno přísně vážit míru ochrany, které se nájemci v takovém případě dostane, na úkor zásahu do sféry vlastnického práva pronajímatele. Zajisté nelze uvažovat o tom, že by neplatící nájemce měl mít stejnou (tedy téměř absolutní) ochranu proti pronajímateli i v případě, že jím pronajatý byt (nikoli nebytový prostor) je využíván k podnikání.

Možná řešení - byty

V souvislosti s výše uvedeným tak nelze než nepoložit otázku, zda vůbec existuje jiné, rychlejší, efektivnější a zároveň legální řešení vzniklé situace, když se chceme vyhnout (či maximálně zkrátit) zdlouhavému soudnímu řízení o vyklizení nemovitosti.

Pro případ vyklizování bytů nelze žádný jiný postup, než je cesta podání žaloby na vyklizení bytu s následnou exekucí, v žádném případě bez dalšího doporučit.

Možná řešení - nebytové prostory

Pro případy pronájmu nebytových prostor se na první pohled řešením jeví uplatnění zadržovacího práva pronajímatele ve smyslu ustanovení § 2234 občanského zákoníku, které v sobě zahrnuje právo pronajímatele zadržet za účelem zajištění své pohledávky v podobě neuhrazeného nájemného movité věci náležící nájemci a v době zadržení nacházející se v pronajatém prostoru.

Zadržení těchto věcí je nutno učinit písemně, tedy o něm vyrozumět nájemce a sdělit mu i důvod zadržení. Výše uvedené opatření však postrádá faktického smyslu, nedejde-li k zadržení věci i fyzicky. Jak již však bylo výše uvedeno, faktické zadržení movitých věcí, předpokládající vznik fyzické kontroly pronajímatele nad předmětnými věcmi, naráží na bariéry v podobě nutnosti fyzicky se do předmětných prostor dostavit a nad věcmi převzít kontrolu (zadržet je), což je proti vůli nájemce prakticky nemožné, aniž by výslovně nehrozilo riziko, že takové jednání bude v budoucnu posouzeno jako trestný čin.

Ačkoli si v daném případě lze na pomoc vzít závěr Nejvyššího soudu ČR ve věci sp.zn. 28 Cdo 2940/2005 z 18.10.2005, který stanoví: „*Pronajímatelé v posuzovaném případě nejednali protiprávně, pokud nájemce po skončení nájemního vztahu k nebytovým prostorám tyto řádně prostory nevyklidil a pronajímatelé proto přistoupili k vyklizení nebytových prostor vlastními silami. Jejich postup při jejich vyklizení - nesoucí sice svémocné prvky, ale notářským zápisem zachycený a prováděný uložením vyklizovaných věcí movitých - nelze označit ani za zásadně protiprávní ani za provedený v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 ObčZ.... Za vzniklého stavu si pronajímatelé počínali zcela přiměřeně jako vlastníci, chránění jak ustanovením § 126 odst. 1 ObčZ, tak i článkem 11 Listiny základních práv a svobod; obojí zákonná garance zakotvuje právo vlastnit majetek v celém jeho rozsahu, včetně oprávnění jej pokojně a nepřetržitě užívat*“, nelze takovýto postup zcela bez obav doporučit ani v rámci nájmu nebytových prostor, natožpak v rámci nájmu bytů.

Zajisté lze uvažovat tak, že v takovém případě pronajímatel vnikne do nebytových prostor nikoli za

účelem vyklizení předmětných prostor, avšak za účelem zadržení movitých věcí. Jakkoli trestný čin porušování práva k domu, bytu či nebytovému prostoru (i trestný čin porušování domovní svobody) vyžaduje ke svému jednání úmysl směřující právě k tomuto porušení, nelze, zejména s ohledem na složitost prokazování, takový postup doporučit v rámci nájemních smluv k bytům, kde je judikatura obzvláště přísná. Za situace, kdy nájemce nejenže odmítne prostory po skončení nájemní smlouvy vyklidit, ale následně se aktivně brání a komunikuje (byť pouze ve smyslu odmítání nároků pronajímatele), nelze takový postup zcela bez obav doporučit ani v případě nebytových prostor.

Judikatura navíc v tomto směru není jednotná a novější vývoj spíše směřuje k překonání výše uvedeného judikátu, kdy například ve svém rozhodnutí sp.zn. 25 Cdo 365/2006 Nejvyšší soud konstatoval, že takové svémocné vyklizení je protiprávní, kdy výslovně uvádí, že „žalobkyně bývalé nájemníky vystěhovala z bytu sama. S jejím názorem, že tak postupovala v souladu s ust. § 6 obč. zák., nelze souhlasit. Podstata svépomoci spočívá v tom, že si oprávněný subjekt vynucuje uskutečnění svého práva vlastní mocí a silou. V moderním právu je svépomoc jako forma ochrany subjektivních práv omezena jen na zcela nezbytnou míru. Ustanovení § 6 obč. zák., který upravuje tzv. dovolenou svépomoc, konstruuje svépomoc jako subjektivní právo ohrožené osoby k odvrácení bezprostředního a neoprávněného zásahu do práva. Dovolená svépomoc odpovídá mezím zákonného povolení a je tak okolností, jež vylučuje protiprávnost, v opačném případě, kdy z těchto mezí vybočuje, jde o exces, který nepožívá právní ochrany (tzv. nedovolená svépomoc) Občanský zákoník vychází z obecné zásady, že svépomoc je možná tak, kde se nelze účinně dovolat pomoci moci veřejné. Vyplývá tak z doslovného znění ust. § 6 obč. zák., ale také z jeho systematického řazení ve vztahu k § 4 a § 5 obč. zák. Z toho také mimo jiné vyplývá, že ust. § 6 obč. zák. nedovoluje tzv. útočnou svépomoc. Pravomoc k realizaci soudního rozhodnutí má pouze soud, nikoli účastník řízení, a z výsledků řízení před soudy obou stupňů rozhodně nevyplývalo, že by žalobkyni hrozil takový bezprostřední zásah do jejích práv, který by jí neumožňoval k realizaci svého práva, přiznaného soudním rozhodnutím, užít standardní postup výkonem rozhodnutí podle ust. § 339 a násl. o. s. ř. Je tedy jednoznačné, že podmínky dovolené svépomoci nebyly splněny Z toho plyne, že nelze jednání žalobkyně považovat za tzv. dovolenou svépomoc, nýbrž za exces, a tedy i v tomto případě platí, že žalobkyně jakožto vlastnice bytu nebyla oprávněna vykonat právo jeho vyklizení mimo soudní výkon rozhodnutí“. Ačkoli se výše uvedený judikát týkal bytu a nikoli nebytového prostoru, v jeho odůvodnění skutečnost, že šlo o byt, nehraje významnější roli a je proto aplikovatelný i na nebytové prostory.

Závěrem tak lze pouze konstatovat, že jediným zcela legálním postupem je podání žaloby na vyklizení nemovitosti a následná exekuce. Pronajímatelé se tak musí smířit s tím, že nedbalý postup při výběru vhodného nájemce se jim může časově i finančně značně prodražit při ukončování nájmu.



Mgr. Kateřina Zagorová,
advokátka

[Advokátní kancelář Brož, Sedlatý s.r.o.](#)

Atrium Flora
Budova A

Vinohradská 2828/151
130 00 Praha 3

Tel.: +420 246 028 028
Fax: +420 246 028 029
e-mail: info@broz-sedlaty.cz

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

Další články:

- [Bezpilotní systémy vlastní konstrukce v kategorii Specific: regulační požadavky a praktické aspekty](#)
- [Nefungující rozsah péče o dítě. Cesta přes využití terapie a dalších opatření podle ustanovení § 503 zákona o zvláštních řízeních soudních](#)
- [De iure traktor, de facto nákladní vozidlo, už ne tolik výhodná dualita](#)
- [Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?](#)
- [Pokuta 32 mil. EUR pro Dacia/Renault - evropské soutěžní úřady tvrdě došlapují na no-poaching. Měla by Vaše společnost být na pozoru?](#)
- [Rozdělení společného jmění manželů v případech výdělečné činnosti pouze jednoho z manželů](#)
- [Oběť znásilnění má nárok na peněžitou satisfakci](#)
- [Digitalizace AML povinností: jak technologie mění plnění povinností pro tisíce povinných osob](#)
- [\(Ne\)vypořádání předmětu řízení u soudního smíru](#)
- [Nové limity opatrovnického rozhodování v judikatuře ESLP a Ústavního soudu](#)
- [Mimosmluvní odměna při společném zastupování více osob](#)