

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

## K výkladu ustanovení § 2292 NOZ

Zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“) obsahuje několik nejasných ustanovení, mezi něž patří i § 2292 NOZ, spadající do úpravy nájmu bytu. Tento příspěvek se zabývá výkladovými variantami tohoto ustanovení, a v závěru se pokusí nastínit možné řešení.

Ustanovení § 2292 NOZ patří k těm, které nemají v předchozí úpravě nájemního práva (zákon č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník) svého předchůdce. Doslovně nám toto ustanovení říká: *„Nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned.“* První dvě věty výše uvedeného ustanovení upravují podmínky odevzdání bytu nájemcem pronajímateli. Domnívám se, že právě k těmto dvěma větám se také vztahuje důvodová zpráva[1], která pouze stručně uvádí, že odevzdání bytu nájemcem je obdobou odevzdání bytu pronajímatelem. Nejasnosti vyvolává věta třetí. Otázkou je, zda předmětem její úpravy je pouhé opuštění bytu nájemcem, tedy faktický úkon, nebo dochází také k zániku nájemního vztahu, tedy vztahu právního a jedná se tak o novou formu skončení nájemního poměru? Nebo snad upravuje obojí? V následujícím textu se podívejme na oba možné výklady...

### Faktické opuštění bytu

Významným zastáncem tohoto pojetí je Křeček[2], podle něhož úmysl zákonodárce nemohl směřovat ke skončení nájmu pouhým opuštěním bytu, a to i když takové opuštění nevzbuzuje pochybnost: *„Jsem přesvědčen, že nikoliv a obávám se, že v opačném případě právní jistota pronajímatelů by v takovém případě byla vážně porušena, neboť pak by bylo třeba, při absenci výpovědi, zkoumat, zda nájem nebyl opuštěním bytu ukončen, nebo zda, i při nevyskytnutí se nájemce v bytě nájem ještě trvá. S ohledem na to, že zmínka o skončení nájmu je poněkud nešťastně uvedena v ustanovení o odevzdání bytu, lze patrně dovodit, že zákonodárce chtěl říci, že pokud došlo k ukončení nájmu a byt nebyl řádně předán, má se za to, že byl předán dnem jeho ukončení.“* K takovému jednostrannému výkladu je však možné vznášet určité výhrady. Předně by se takto neúměrně posílilo postavení nájemníku, právě na úkor právní jistoty pronajímatelů. A co se týče zařazení tohoto ustanovení do systému NOZ, § 2292 je zařazen do Pododdílu 2 s názvem Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu, a do části nazvané Skončení nájmu. Tato část upravuje zejména skončení nájemního právního vztahu, proto se domnívám, že z tohoto systémového zařazení nemůžeme usuzovat na jeho jednoznačný výklad a úmysl zákonodárce.

### Ukončení právního vztahu

Na úvod tohoto pojetí uvedu něco málo z komunitního portálu o rekodifikaci[3] soukromého práva, kde byl § 2292 předmětem diskuze: *„Předně je potřeba odlišovat skončení nájmu a předání bytu. Předčasným předáním bytu samozřejmě nekončí nájem a nájemce má povinnost platit nájemné až do jeho skončení. Proto je v tomto ustanovení nutné kreativně (§ 2 NOZ) vykládat slova „nájem lze...považovat za skončený“ nikoliv jako skončení nájemní smlouvy (tu přeci nejde ukončit jednostranně opuštěním bytu), ale jako skončení nájemcova faktického užívání bytu (bez ohledu na to, zda na základě nájemní smlouvy nebo, po jejím skončení, bez právního důvodu).“*

Je otázkou, nakolik je výše uvedený názor přesný a v souladu s pravidly pro výklad textu zákona. Třetí věta § 2292 NOZ říká: „Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že **nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned.**“ Jako důležitá se jeví tučně vyznačená část souvětí, která se dál člení na dvě věty. Věta druhá „...**, má se byt za odevzdaný ihned.**“ se vztahuje k odevzdání bytu, jakožto k faktickému úkonu. Věta první „...nájem lze bez jakýchkoliv pochybností považovat za skončený,...“ je zřejmě něco jiného. NOZ lze mj. vykládat teleologicky[4] (tedy podle smyslu a účelu ustanovení), podle jazykového vyjádření (formulace ustanovení) a systematicky (zařazení v určitém systému právního textu). Když se tedy na výše uvedenou větu první podíváme teleologicky, vyplývá, že tato věta má vyjádřit úmysl nájemce směřující ke skončení nájmu. Z hlediska jazykového vyjádření samotný NOZ část začínající § 2285 NOZ, kam patří i § 2292 nazývá „**Skončení nájmu**“ nikoliv „Skončení nájemní smlouvy“. A i přesto jsou v téhle části upraveny prostředky, kterými nájemní poměr (a tedy i nájemní smlouva) skončí. A konečně z hlediska systematického výkladu, jak je již uvedeno výše, § 2292 je zařazen do části s názvem „Skončení nájmu“, která upravuje zánik nájemního vztahu, tedy nájemní smlouvy.

Po zhodnocení všech tří výkladových metod a jejich použití na § 2292 NOZ vyplývá, že toto ustanovení upravuje, jak předání bytu (faktický úkon), tak zánik nájemní smlouvy (právního vztahu), jako jednu z forem jejího zániku.

Tento závěr nicméně naznačuje také zatímni odborná literatura[5], kde je uvedeno: „*Ustanovení obsahuje podrobná pravidla pro předání bytu nájemcem pronajímateli **při skončení nájemního poměru.***“ Skončením nájemního poměru se zde zřejmě myslí skončení právního vztahu vzniklého na základě nájemní smlouvy.

## Výklad odborné literatury

Na závěr se podívejme, jak se na toto ustanovení dívá dlouho očekávaný komentář k NOZ.[6] Tento se zřejmě přiklání k verzi, podle níž § 2292 upravuje, jak opuštění bytu ve smyslu faktické činnosti, tak zánik nájemního vztahu. K opuštění bytu uvádí: „*Výraz **týkající se právní domněnky, že se má byt za odevzdaný ihned, nelze vykládat jinak než jako podpůrné řešení pro pronajímatele, aby se mohl co nejdříve ujmout dispozice s bytem v případě, kdy nájemce zjevně byt opustí, aniž by formálně byl byt pronajímateli předán.***“ Za předpokladu, že byl byt takto jednoznačně opuštěn, aniž by došlo k jakémoliv jiné formě ukončení nájemního vztahu, komentář uvádí, že se může jednat o návrh na uzavření dohody o skončení nájmu, ale může se jednat také o výpověď z nájemního poměru s nutností běhu výpovědní, kdy nájem skončí až uplynutím výpovědní doby.

Komentář tedy uznává možnost, aby ustanovení § 2292 upravoval obojí. V takovém případě, ale vyvstává další otázka, a to jakou formou tedy nájemní vztah zaniká? Jedná se o dohodu či výpověď? Komentář pouze uvádí, že z teoretického hlediska se bude jednat o alternativní projev vůle nájemce závislý na očekávání akceptace či neakceptace ze strany pronajímatele. Jinými slovy řečeno, bude záviset na vůli pronajímatele, pro jakou formu právního jednání se přikloní, komentář jednoznačné stanovisko nezastává. Na druhou stranu k závěru, že by se jednalo o skončení nájmu dohodou, se přiklání Krejčířová[7], která toto ustanovení vykládá jako obrat oproti stavu za doby účinnosti zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, kdy za dohodu o zániku nájmu bytu nelze považovat pouhé odstěhování se nájemce bytu. Nicméně důvod, pro který se přiklání k tomu, že se z hlediska právní formy jedná o dohodu, již neuvádí.

## Závěr

Z výše uvedeného příspěvku je zřejmé, že se skutečně jedná o ustanovení obtížně uchopitelné a budící interpretační pochybnosti. Domnívám se, že v tomto případě (a případech podobných) je nejhodnějším řešením hledat úmysl zákonodárce a řídit se zdravým rozumem. Například by toto

ustanovení velice usnadnilo postavení pronajímatelů, v případech kdy se nájemce odstěhuje, nenechá na sebe žádné kontaktní údaje, tudíž mu pronajímatel nemůže doručit výpověď, ani jiným způsobem ukončit nájemní poměr. Bude však převážně záležet na judikatuře jak se k tomuto ustanovení postaví.



**Mgr. Barbora Gonsiorová**

e-mail: [barboragonsior@email.cz](mailto:barboragonsior@email.cz)

-----  
[1] ELIÁŠ, Karel a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava: Sagit, 2012, s. 869.

[2] KŘEČEK, Stanislav. Několik poznámek k ustanovením zvláštní části nového občanského zákoníku, týkajících se nájmu bytu. Bulletin advokacie, 2014, č. 5, s. 19.

[3] Dostupné na [www](#), k dispozici >>> [zde](#).

[4] viz MELZER, Filip. Dispozitivní a kogentní normy v novém občanském zákoníku. Právní rozhledy, 2013, č. 7, s. 253-256.

[5] KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 347-349.

[6] HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář. 1. Vydání, Praha: C. h. Beck, 2014, 474-475.

[7] KREJČÍŘOVÁ, Šárka. Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. Bulletin advokacie, 2013. Dostupné na [www](#), k dispozici >>> [zde](#).

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Metropolitní plán schválen. Je Váš projekt v bezpečí?](#)
- [Posouzení shody dle AI Act - zkušenosti z praxe](#)
- [Začínají soudy zohledňovat náklady podnikatelů při plnění právních povinností v oblasti e-commerce?](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 35: Ručení za dluhy z podnikání u OSVČ a s.r.o.](#)
- [Bezpečnostní systémy vlastní konstrukce v kategorii Specific: regulatorní 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