

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

K výpovědnímu důvodu (dva a více bytů) z nájmu bytu

V dnešním článku se zaměříme na poměrně často využívaný výpovědní důvod z nájmu bytu, který opravňuje pronajímatele k výpovědi v případě, že má nájemce dva a více bytů. V této souvislosti se budeme věnovat zejména otázkám souvisejícím s tím, kdy lze tento výpovědní důvod použít a kdy naopak nikoliv. Obecně platí, že pronajímatel může vypovědět nájem bytu pouze s přivolením soudu a za taxativně v občanském zákoníku vymezených důvodů.

V dnešním článku se zaměříme na poměrně často využívaný výpovědní důvod z nájmu bytu, který opravňuje pronajímatele k výpovědi v případě, že má nájemce dva a více bytů. V této souvislosti se budeme věnovat zejména otázkám souvisejícím s tím, kdy lze tento výpovědní důvod použít a kdy naopak nikoliv. Obecně platí, že pronajímatel může vypovědět nájem bytu pouze s přivolením soudu a za taxativně v občanském zákoníku vymezených důvodů. Jedním z důvodů výpovědi pronajímatele může být i skutečnost, že nájemce má dva a více bytů.

Zakotvení zmíněného výpovědního důvodu v občanském zákoníku sleduje zejména ochranu pronajímatelům, aby nebyla poskytována ochrana nájemcům, kteří mají více než jeden byt.

V případě, že chce pronajímatel u soudu uspět s výpovědním důvodem dva a více bytů musí soudu prokázat, že nájemce užívá dva a více bytů. Jak se uvádí v poměrně ustálené judikatuře o situaci, kdy "nájemce má dva nebo více bytů" jde v případě, svědčí-li nájemci právní titul užívání dvou (více) bytů. Tak je tomu nejen tehdy, kdy nájemci svědčí právo nájmu bytu ve smyslu ustanovení § 685 a násl. obč. zák. ke dvěma (více) bytům, ale např. i tehdy, užívá-li nájemce další byt z titulu vlastnického práva k domu či bytu či práva odpovídajícího věcnému břemeni ve smyslu ustanovení § 151n a násl. obč. zák.. V případě manželů, kterým každému jednotlivě svědčí užívací právo k různým bytům, je situace poněkud komplikovanější. V tomto případě záleží zejména na faktickém stavu, zda manželé žijí spolu. V případě, že manželé spolu fakticky žijí a svědčí jim právo užívání dvou a více bytů, pak bude zřejmě dán výpovědní důvod dle § 711 odst. 1 písm. g) občanského zákoníku. V případě, že manželům vzniknul za trvání manželství společný nájem bytu se musí pronajímatel domáhat přivolení soudu k výpovědi vůči oběma manželům, protože žalobu o přivolení z nájmu bytu podanou jen proti jednomu z nich soud zamítne pro nedostatek pasivní věcné legitimace.

Soud by měl existenci výpovědního důvodu „dva a více bytů“ posuzovat k okamžiku účinnosti výpovědi, tedy k okamžiku, kdy byla nájemci doručena výpověď pronajímatele z nájmu bytu.

Kdy nelze požadovat po nájemci spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt? Jedná se zejména o případy, kdy stávající byt je malý a nepostačuje nájemci a jeho rodině k pokrytí jejich potřeb a nájemce proto užívá druhý byt pro pokrytí potřeb bydlení své domácnosti. Soud by měl při posuzování uvedené skutečnosti zejména zvážit, zda existence dvou a více bytů je přiměřená potřebám nájemce a jeho rodiny.

V případě přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu z důvodu, že nájemce má dva a více bytů, nemá nájemce právo na náhradní byt nebo ubytování.

Další články:

- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [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“](#)