

29. 9. 2023

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

Kdy lze považovat nájemní smlouvu za konkludentně uzavřenou?

Nájemní vztahy dostaly přijetím nového občanského zákoníku poměrně zásadních změn. Nejinak tomu je i u smluv podnájemních. Z pohledu zákona nastává poměrně zajímavá situace při změně osoby pronajímatele.

Podnájemní smlouvou dává nájemce podnájemci nemovitost do podnájmu, a to na základě smlouvy o podnájmu. V případě, že původní nájemce nabytí předmět nájmu, resp. podnájmu, do vlastnictví, tak dle ustanovení § 1993 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“) splynulo právo s povinností v jedné osobě, a tedy zanikl nájem z důvodu odpadnutí jeho subjektu, aniž by byl nahrazen subjektem jiným, odlišným. Skutečnost, že obecný důvod zániku závazku splynutím se uplatní i v nájemních vztazích dovedl Nejvyšší soud ČR např. v Rozsudku ze dne 16. 6. 2010, sp. zn. 26 Cdo 2386/2009.

Dle ust. § 2278 OZ podnájem skončí nejpozději s nájmem, nicméně ustanovení § 2221 OZ stanoví, že pokud dojde ke změně vlastníka pronajatého bytu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Ke změně pronajímatele dochází bez dalšího pouhou změnou vlastnického práva. Tak se stane z osoby nájemce současně vlastníkem bytu a pokud vztah mezi stranami, založený původně smlouvou o podnájmu nadále pokračuje, lze mít zato, že nájemní vztah tak mezi subjekty vznikl, navíc pokud je podložen několika reálnými fakty, a to např. když původní podnájemník nemovitost nadále užívá a platí „*nájemné*“, vlastník nemovitosti jej nevyzve k vyklizení nemovitosti, vlastník nadále přijímá platby za užívání nemovitosti, dokonce předá i vyúčtování služeb atd. V případě, že není sepsána nová nájemní smlouva, lze z těchto reálných faktů vyvozovat, že nájemní vztah mezi stranami vznikl konkludentně.

Nájemní smlouva k užívání nemovitosti by měla být mezi stranami písemná. Pokud však není písemná forma dodržena, může se neplatnosti smlouvy dovolat pouze nájemce, nikoli pronajímatel. Neplatnosti se navíc lze dovolat jen do doby, než začne být smlouva plněna. Jakmile tedy nájemce zaplatí první nájemné a pronajímatel peníze přijme, je smlouva platně uzavřena. Pokud si strany neujednaly dobu trvání nájmu, platí, že smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou.

Nicméně je třeba neposuzovat takovou situaci pouze optikou reálné situace.

Dle konstantní judikatury i soudní praxe je ke vzniku konkludentní nájemní smlouvy zapotřebí aktivní chování obou stran poměru. Za aktivitu ze strany pronajímatele však nelze považovat jeho pouhé strpění užívání předmětu nájmu, mlčení a přijímání plateb (srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1277/2005, shodně také sp. zn. 26 Cdo 551/2000, 26 Cdo 1160/2002, 26 Cdo 1158/2003).

V rozsudku sp. zn. 29 Odo 740/2004 Nejvyšší soud ohledně konkludentních úkonů dovedl, že úkony kontrahentů vyjadřující jejich vůli uzavřít smlouvu musí být dostatečně určité a srozumitelné, aby z nich bylo seznatelné, jaký návrh na uzavření smlouvy se nabízí a zda je zde vůle tento návrh akceptovat. Podstatná pro posouzení vzniku smlouvy tímto způsobem je rovněž časová návaznost konkludentního úkonu (nyní jednání) vůči návrhu na uzavření smlouvy z hlediska včasnosti akceptace.

Z hlediska občanskoprávního platilo, že konkludentní právní úkon (projev vůle učiněný jinak než výslovně) je takový projev, který nemá znaky výslovného projevu, ale vyjadřuje vůli jednajícího takovým způsobem, že se zřetelem ke všem okolnostem případu nezanechává pochybnosti o tom, že jde o projev vůle jednajícího a jaký je obsah jeho vůle (srov. Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 936/2017).

Uvedené závěry týkající se konkludentních právních úkonů tak lze použít i pro konkludentní právní jednání. Ve smyslu § 555 odst. 1 OZ se pak právní jednání posuzuje podle svého obsahu. Každý projev vůle (výslovný nebo konkludentní) se vykládá podle úmyslu (záměru) jednajícího, jestliže druhá strana takový úmysl (záměr) poznala nebo o něm musela vědět (srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 5281/2016).

Přijetím tohoto právního názoru je třeba tedy nahlížet i na právní vztahy mezi stranami v otázce užívání nemovitostí a trvat na písemné smlouvě, upravující jejich vzájemný smluvní, nájemní vztah. Neboť samotné pouhé pokračování v užívání nemovitosti, placení plateb za užívání nemovitosti a jejich přijímání ze strany nájemce není z pohledu soudů ČR faktorem vzniku nájemního vztahu.

Mgr. Ivana Kutra



Moreno Vlk & Asociados

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘE / ABOGADOS / ATTORNEYS AT LAW
PRAHA - MADRID - BRATISLAVA

MORENO VLK & ASOCIADOS
advokátní kancelář

Sokolovská 32/22
186 00 Praha 8

Tel.: +420 224 818 736

Fax: +420 224 818 736

e-mail: paha@moreno-vlk.eu

Zdroje:

1. JUDr. Vít Hrnčířík PhD., „Výzva k zaplacení aneb čím vším je věřitel oprávněn hrozit“, ekonom.cz, 15. 12. 2010

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

Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)

- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [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](#)