

17. 10. 2012

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

Konkludentní obnovení nájmu nejen movité věci sjednaného na dobu určitou

Podle ust. § 682 občanského zákoníku skončí-li nájem, je nájemce povinen vrátit pronajatou věc ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání věci. Ovšem podle ust. § 676 odst. 2 občanského zákoníku užívá-li nájemce věci i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh (žalobu) na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti u soudu do 30 dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Nájem sjednaný na dobu delší než rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu. (Např. nájem původně sjednaný na 6 měsíců se prodlouží o dalších 6 měsíců, nájem sjednaný na 2 roky se obnoví na 1 rok.) [1]

Ust. § 676 odst. 2 občanského zákoníku zakotvuje nevyvratitelnou právní domněnku konkludentního obnovení nájemního vztahu sjednaného na dobu určitou v případě, že nájemce užívá věc i po skončení nájmu a pronajímatel nepodá ve stanovené lhůtě žalobu na vydání (movité) věci nebo na vyklizení nemovitosti. Občanský zákoník stanovuje, jakým způsobem mají smluvní strany projevit svou vůli, aby nedošlo k obnovení nájemní smlouvy; nájemce tím, že pronajatou věc užívá jen do doby skončení nájmu, pronajímatel v případě, že nájemce nemovitost nadále užívá, podáním žaloby na její vyklizení.

Již ve svém usnesení ze dne 31. 10. 2002, spis. zn. 28 Cdo 1790/2002 Nejvyšší soud ČR zdůraznil, že ustálená judikatura nijak blíže nerozlišuje intenzitu, s jakou nájemce nadále (i po skončení sjednané doby) užívá předmět nájmu, a dovedil, že pokračujícím užíváním nebytových prostor nebo nemovitosti je již jejich nevyklizení. V rozsudku ze dne 26. 10. 2010, spis. zn. 26 Cdo 3025/2008, pak vyložil, že je-li ve vyklizení předmětu nájmu – nemovitostí obsaženo i jejich odevzdání, pak nemovitosti nebyly nájemcem vyklizeny a byly tak i nadále užívány také v případě, kdy nebyly pronajímateli rovněž odevzdány, např. předáním klíčů. Tyto závěry jsou použitelné též v tom případě, že předmětem nájmu je věc movitá, kterou je nájemce povinen pronajímateli po skončení nájmu vrátit (ve smyslu ust. § 682 občanského zákoníku). Z judikatury totiž plyne obecný závěr, že znak „užívá-li“ skutkové podstaty obsažené v hypotéze ust. § 676 odst. 2 občanského zákoníku je naplněn již tehdy, jestliže nájemce předmět nájmu po skončení nájmu nevyklidí a pronajímateli nepředá, jde-li o nemovitost, popřípadě jej nevrátí (nevydá), jde-li o věc movitou.

A proto také neuspěl v případě, který uzavřel Nejvyšší soud ČR dne 30. 5. 2012 svým rozsudkem spis. zn. 32 Cdo 2471/2010, žalovaný nájemce, který se bránil placení nájemného za další dobu po skončení resp. obnovení nájmu movité věci, když argumentoval, že předmět nájmu fakticky neužíval, nýbrž tak činila třetí osoba. Nejvyšší soud ČR totiž vyložil již v usnesení ze dne 26. 10. 2010, spis. zn. 26 Cdo 1957/2008, že užívaly-li třetí osoby předmět nájmu (šlo o nemovitosti) se souhlasem nájemce a odvozovaly tedy titul užívání věci od jeho osoby, bylo na něm, aby zajistil, že tyto třetí osoby nemovitosti ke dni skončení nájmu vyklidí. Pokud tak neučinil a tyto osoby nemovitosti užívaly s jeho souhlasem i po skončení doby nájmu, nelze uzavřít, že nájemce povinnost vyklidit nemovitosti splnil. Tak by tomu bylo též v souzené věci (pod spis. zn. 32 Cdo 2471/2010), kdy třetí osoba odvozovala své právo k užívání pronajaté movité věci od nájemce. Jednalo se tedy o stav, kdy – ve vztahu k pronajímateli – movitou věc tímto způsobem (zprostředkovaně, prostřednictvím třetí osoby) užíval

nájemce jako druhá strana nájemní smlouvou založeného závazkového vztahu.

Richard W. Fetter

[1] Pokud smlouva nestanoví jinak, na nájem bytu nelze ve smyslu ust. § 710 odst. 3 občanského zákoníku ustanovení o obnovení nájmu (§ 676 odst. 2) použít.

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

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)