7. 7. 2020

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

Možnost výpovědi smlouvy o nájmu „bez uvedení důvodů“ (k § 2229 a § 2231 OZ)

Výpověď jakožto jeden ze způsobů zániku závazků podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) je v OZ upravena na mnoha místech. Obecná úprava výpovědi závazků je obsažena v § 1998 a násl. OZ, vedle toho se s ní setkáváme v rámci právní úpravy jednotlivých druhů závazků z právních jednání (hlava II, část čtvrtá OZ), kde má povahu legis specialis. Článek se zaměřuje na institut výpovědi a specifický výpovědní důvod u obecného nájmu, kterým je možnost výpovědi „bez uvedení důvodů“ (§ 2229 a § 2231 OZ).

Obecně k institutu výpovědi

Výpověď je jednostranné adresované právní jednání, které způsobuje zánik závazku s účinky *ex nunc* (od nyní), tedy zásadně jen do budoucna, nicméně lze si odchylně sjednat, že budou dotčena i práva a povinnosti stran vzniklá před výpovědí[1]. Možnost zániku závazku výpovědí je spojována spíše s dlouhodobými závazky, zejména uzavřenými na dobu neurčitou, v praxi je však hojně používaná rovněž při sjednávání závazků krátkodobých. Také OZ na mnoha místech přímo upravuje možnost ukončení závazku ujednaných na dobu určitou výpovědí, zejména pro případ kvalifikovaných porušení smluvních povinností některou stranou (např. § 2232, § 2308 OZ atd.).

Výpověď vyvolává účinky s ní spojené nejdříve v okamžiku, kdy dojde adresátovi (kdy měl možnost se s ní seznámit), pokud je adresátů více, musí být výpověď adresována všem a musí být všem také doručena[2]. Výjimku tvoří případy určení společného zástupce pro doručování či správce věci (blíže viz § 1868 odst. 2 a § 1134 a násl. OZ). Účinky výpovědi pak zpravidla nastávají uplynutím výpovědní doby, jejíž délku stanoví OZ nebo si ji určí strany ve smlouvě. Strany si mohou sjednat odlišně také počátek běhu výpovědní doby, popř. sjednat, že výpověď bude účinná již jejím doručením (tedy právo závazek vypovědět bez výpovědní doby). Odvrácení účinku výpovědi možné je, a to v zásadě dvěma způsoby. Zaprvé odvoláním výpovědi tím, kdo ji učinil. Dle § 572 OZ je odvolání možné, pokud dojde druhé straně nejpozději současně s výpovědí. Druhým způsobem, jak odvrátit účinky výpovědi, je uzavření dohody o jejím odvolání, kterou mohou strany uzavřít kdykoliv v průběhu plynutí výpovědní doby. Naopak nepřípustné by bylo uzavření dohody až poté, co nastaly účinky výpovědi a závazek zanikl, neboť existence závazku je nezbytnou podmínkou pro možnost jeho změny.

Co se týče obsahových náležitostí výpovědi, je nezbytné dodržet požadavek na určitost právního jednání. Z výpovědi musí jednoznačně vyplývat projev vůle jednajícího směřující k ukončení existujícího závazku. Uvedení konkrétního důvodu ve výpovědi není obecně zákonem vyžadováno, nicméně požadavek na jeho uvedení může plynout z ujednání stran ve smlouvě a některých zvláštních ustanovení OZ (např. v § 2231 odst. 2)[3]. Pokud smlouva (nebo zákon) nestanoví povinnost výpovědní důvod uvést, nebude mít jeho neuvedení vliv na platnost a účinnost výpovědi[4]. V mnoha případech však bude nezbytné, aby takový důvod ve skutečnosti v době učinění výpovědi existoval (je-li právo závazek vypovědět navázáno na určité důvody)[5]. Adresát výpovědi může v takovém případě požadovat, aby mu byl konkrétní důvod výpovědi dodatečně sdělen, případně jej bude zkoumat příslušný soud, dojde-li na soudní řízení. Obdobně není podstatnou náležitostí výpovědi uvedení délky výpovědní doby, ani počátku jejího běhu, a případné chybné uvedení výpovědní doby ve výpovědi nemá vliv na její platnost[6].

Pokud jde o požadavek na formu výpovědi, v souladu § 559 OZ není obecně vyžadována písemná forma. Nicméně v souladu s § 564 OZ může být v některých případech vyžadována písemná forma zákonem (např. u nájmu bytu) nebo smlouvou. Nedodržení požadavku na formu sjednanou ve smlouvě ovšem způsobuje pouze relativní neplatnost výpovědi a dovolávat se jí může pouze adresát (§ 579 odst. 1 OZ). Do praxe lze její písemnou formu doporučit, i kdyby tato povinnost stanovena nebyla, a doporučit lze rovněž její odeslání takovým způsobem, aby odesílatel měl doklad o odeslání výpovědi, příp. i o jejím doručení/převzetí adresátem (dodejka, využití datové schránky, podpis převzetí na stejnopisu výpovědi při osobním předání apod.).

Přestože je právní úprava výpovědi v zásadě dispozitivní, dopadají na ni některé korektivy limitující smluvní volnost stran, např. z důvodu ochrany slabší strany, dobrých mravů nebo povinnost jednat poctivě. Kogentní právní nornou je např. zákaz výpovědi dle § 1814 písm. e) OZ. Za určitých okolností může mít i dispozitivní ustanovení OZ prvky kogentnosti. Literatura např. dovozuje nemožnost zcela vyloučit, nebo nepřiměřeně omezit, právo vypovědět závazek uzavřený na dobu neurčitou[7]. Korektiv dobrých mravů je však chápán jako právní nástroj ultima ratio, a proto by měl být použit pro úpravu práv a povinností mezi stranami pouze v krajním případě[8].

Výpověď nájmu podle § 2229 a § 2231 OZ „bez uvedení důvodu“

Samotné neuvedení výpovědního důvodu ve výpovědi bylo rozebráno výše. Nyní se budu zabývat možností sjednání výpovědi i bez existujícího důvodu u obecného nájmu. Jde tedy o případy, kdy je právo závazek vypovědět zcela ponecháno na vůli jedné či obou/všech stran, obvykle ve smlouvách sjednáno jako právo smlouvu vypovědět „bez uvedení důvodů“ a dopadá na situace, kdy zákon ani smlouva žádný zvláštní důvod pro uplatnění výpovědi nepožadují.

§ 2229 OZ stanoví, že nájem ujednaný na dobu určitou může každá ze stran vypovědět jen v případě, že ve smlouvě byly zároveň ujednány důvody výpovědi a výpovědní doba. Naopak v § 2231 odst. 2 OZ je uvedeno, že výpověď nemusí být odůvodněna; to neplatí, má-li strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Předně je třeba říci, že obě ustanovení jsou dispozitivní[9], limitace smluvní volnosti bude vyplývat jen z obecných ustanovení OZ týkajících se právního jednání. Nesjednají-li si strany ve smlouvě ujednané na dobu určitou ničeho, nevzniká jim obecné právo nájem vypovědět. OZ však v některých jiných ustanoveních obsahuje možnost nájem vypovědět, a to i v případě nájmů na dobu určitou (např. § 2222 nebo § 2232 OZ). Jazykovým výkladem § 2229 OZ lze dovodit, že ujednají-li si strany u nájmu na dobu určitou pouze výpovědní důvody nebo pouze výpovědní dobu, nenaplní požadavky zákona a způsobí neurčitost tohoto ujednání, a ve svém konečném důsledku jeho nicotnost. K témuž závěru dochází i odborná veřejnost[10]. Pokud strany chtějí platně ujednat možnost výpovědi smlouvy i bez uvedení důvodu, musí být tento specifický výpovědní důvod ve smlouvě zakotven[11].

V kontextu výše uvedeného by nemělo obstát ujednání, se kterým se lze občas setkat v nájemních smlouvách uzavřených na dobu určitou, patrně nesprávnou transpozicí z nájemních smluv uzavřených na dobu neurčitou: *Smluvní vztah vyplývající z této smlouvy lze ukončit písemnou výpovědí ze strany pronajímatele i nájemce s šestiměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi smluvní straně*. Je sporné, zda by bylo možné překlenout neurčitost tohoto ujednání výkladem smlouvy, zejména v kontextu dalších smluvních ujednání týkajících se výpovědi daného závazku v jiných případech, např. budou-li zároveň sjednány další výpovědní důvody s kratší výpovědní dobou. Lze pak dovodit závěr, že ujednání citované výše mělo směřovat k výpovědi bez uvedení důvodů a s delší výpovědní dobou? Dle mého názoru za určitých okolností ano. Pojem určitosti je pojmem relativním, pro nějž je rozhodující subjektivní měřítko, tedy že práva a povinnosti by měly být zřejmé samotným stranám. Jen v případech, v nichž má právní jednání význam i pro třetí osoby a dotýká se jejich práv a povinností, je zapotřebí, aby právní jednání bylo dostatečně určité i pro ně[12]. Občanský zákoník z r. 1964 ve znění účinném do

31. 12. 2013 byl v posuzování následků neurčitosti právních úkonů striktnější[13]. Pokud v daném případě v kontextu celého obsahu smlouvy bude možné projevenou vůli stran dovodit, jde o právem aprobovaný postup výkladu právního jednání podle § 555 a násl. OZ[14]. Pokud by však smlouva k překlenutí nejasnosti ujednání vodítko nedávala, bylo by možné zvážit postup vyjasnění právního jednání podle § 553 odst. 2 OZ. V souladu s komentářem k tomuto paragrafu autorů *Lavický a kol.* je možné neurčitost ujednání ve smlouvě překlenout výkladem, pokud mu strany od počátku přikládaly stejný význam. Pokud však strany přikládaly ujednání od počátku odlišný význam a následně se na náhradě neurčitého ujednání dohodnou, jde dle názoru autorů o změnu závazku podle § 1901 OZ (s účinky *ex nunc*), nikoliv o dodatečné vyjasnění neurčitého právního jednání dle § 553 odst. 2 OZ s účinky *ex tunc*[15]. Odlišně k § 553 odst. 2 OZ přistupují autoři druhého komentáře *Petrov a kol.*, kteří dovozují, že dodatečné vyjasnění musí zahrnovat dva aspekty, a to pochopení vlastního obsahu jednání a též akceptaci upřesnění k okamžiku původního jednání, tj. od počátku[16]. Popsané ujednání ve smlouvě by v kontextu § 2229 OZ bylo neurčité, postupem podle § 553 odst. 2 OZ by si jej v případě sporu strany mohly dodatečně vyjasnit. Postupují-li strany dle dotčeného ustanovení OZ, měly by tak v souladu s právní úpravou činit s účinky *ex tunc*, s plným vědomím, že to může mít v konkrétním případě neodvratitelné důsledky, neboť v mezidobí může dojít k uplynutí podstatné části nebo dokonce ke skončení výpovědní doby. Pokud jedna ze stran neakceptuje zpětné účinky vyjasnění, měly by strany uzavřít dohodu, v níž nastalou situaci vyřeší (zejména by se strany měly vypořádat s již učiněnou neurčitou výpovědí a měly by změnit dotčené ujednání ve smlouvě). Tato dohoda bude podle obsahu kumulativní novací podle § 1901 OZ a/nebo dohodou o odvolání výpovědi uzavřenou v souladu s § 1746 odst. 2 OZ. V případě přetrvávajících neshod ohledně učiněné výpovědi mohou strany buďto jednat o jiném způsobu ukončení závazku, nebo se mohou obrátit na příslušný soud.

Pro výpověď nájmů ujednaných na dobu neurčitou platí obecně princip opačný. Výpověď podle § 2231 OZ lze učinit i bez uvedení výpovědního důvodu, s výjimkou výpovědi, která má být učiněna bez výpovědní doby. I zde je třeba uvést, že v souladu se zásadou dispozitivnosti právní úpravy si strany mohou ujednat jinak. Pokud strana vypovídající závazek má záměr docílit jeho zániku bez výpovědní doby, musí to z obsahu výpovědi jednoznačně plynout právě prostřednictvím specifikace důvodu, se kterým smlouva zánik závazku bez výpovědní doby spojuje. Neuvede-li strana důvod výpovědi (a nebude-li to seznatelné ani z dalšího obsahu výpovědi), bude výpověď posouzena jako výpověď bez uvedení důvodu, s níž zákon spojuje odložení jejich účinků až po uplynutí výpovědní doby.

Odlišně by zřejmě bylo třeba přistupovat ke smluvnímu ujednání, jež by zakotvovalo možnost výpovědi „z jakéhokoliv důvodu“. V souladu s ustálenou praxí uvedenou výše by v takovém případě měl důvod výpovědi existovat. I přes doslovné znění tohoto běžně používaného ujednání by důvod výpovědi měl mít souvislost s nájmem, a to s ohledem na povinnost každého jednat v právním styku poctivě dle § 6 OZ.

Závěr

Výpověď i bez uvedení důvodů je přípustná jak u nájmů ujednaných na dobu určitou, tak i u nájmu ujednaných na dobu neurčitou. Rozdíl spočívá v tom, že u nájmu na dobu neurčitou jde o imanentní vlastnost výpovědi plynoucí přímo ze zákona, kdežto o nájmu na dobu určitou si tento specifický důvod výpovědi musí strany sjednat. Tím nejsou dotčeny některé zvláštní (kvalifikované) důvody výpovědi nájmu, jež mají veskrze sankční charakter související s hrubým porušením povinností druhé strany. Případné obsahové nedostatky výpovědi by se podle účinné právní úpravy mohly překlenout výkladem právního jednání podle § 555 a násl. OZ nebo dodatečným vyjasněním podle § 553 odst. OZ.

Mgr. Eva Burdová,
advokátní koncipientka

MT Legal s.r.o., advokátní kancelář

Jugoslávská 620/29
120 00 Praha 2

Tel.: +420 222 866 555
Fax: +420 222 866 546
e-mail: info@mt-legal.com

Jakubská 121/1
602 00 Brno 2

Tel.: +420 542 210 351
Fax: +420 542 212 518
e-mail: info@mt-legal.com

Bukovanského 1345/30
710 00 Ostrava – Slezská Ostrava

Tel.: +420 596 629 503
Fax: +420 596 629 508
e-mail: info@mt-legal.com

---

[1] Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, 2150 s.

[2] K tomu např. rozsudek NS ČR 28 Cdo 2700/2007 ze dne 29. 8. 2007

[3] K tomu např. rozsudek NS ČR 23 Cdo 1645/2015 ze dne 27. 1. 2016

[4] K tomu např. rozsudek NS ČR 32 Cdo 750/2009 ze dne 27. 7. 2010

[5] K nepřesnostem ve vymezení skutkových okolností, jež vedly k výpovědi např. rozsudek NS ČR 26 Cdo 5114/2017 ze dne 25. 9. 2018; k nedostatečné specifikaci skutkových okolností výpovědi např. rozsudek NS ČR 26 Cdo 2024/2010 ze dne 21. 7. 2011 nebo usnesení NS ČR 26 Cdo 4134/2018 ze dne 16. 4. 2019

[6] K tomu např. usnesení NS ČR 32 Cdo 3256/2007 ze dne 22. 10. 2008

[7] Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 1179 s.

[8] K dobrým mravům jako nástroji ultima ratio např. rozhodnutí NS ČR 26 Cdo 1847/2008 ze dne 3. 9. 2010, NS ČR 22 Cdo 871/2000 ze dne 21. 8. 2000, NS ČR 28 Cdo 1298/2008 ze dne 16. 12. 2008, NS ČR 23 Cdo 460/2012 ze dne 28. 8. 2012, NS ČR 31 Cdo 927/2016 ze dne 11. 4. 2018 či NS ČR 33 Cdo 2802/2016

[9] K možnosti ujednat si výpovědní důvody např. rozsudek NS ČR 28 Cdo 1588/2007 ze dne 30. 6. 2008

[10] K tomu např. Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 321 s.

[11] K tomu např. předběžné opatření Obvodního soudu pro Prahu 1 33 Nc 1425/2014 ze dne 14. 5. 2014

[12] Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J.: Občanský zákoník. Komentář. Svazek I (§ 1–645, obecná část). 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. In: ASPI [právní informační systém]. [cit. 27. 3. 2020]

[13] K tomu např.: Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník I. § 1 až 459. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, 337 s., nebo např. rozsudek NS ČR 26 Cdo 649/2018 ze dne 22. 1. 2019

[14] K tomu např. rozsudek NS ČR 23 Cdo 1241/2011 ze dne 24. 1. 2013

[15] Lavický, P. a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1−654). Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, 1980 s.

[16] Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, 614 s.

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

Další články:

- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?

- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení