

8. 7. 2019

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

# Námitky proti výpovědi z nájmu bytu a poučení o možnosti je uplatnit

Nejvyšší soud ČR v rozsudku sp. zn. 26 Cdo 2199/2018, ze dne 18. 3. 2019, potvrdil – můžeme říci až: bezvýznamnost námitek nájemce proti výpovědi z nájmu bytu ze strany pronajímatele, neboť podání (či nepodání) námitek nájemcem nemá žádné právní následky, není ani podmínkou pro uplatnění žaloby na přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Na druhou stranu neobsahuje-li výpověď z nájmu bytu poučení nájemce o jeho právu vznést proti ní námitky, není z tohoto důvodu neplatná.

Podle ust. § 2286 odst. 2 občanského zákoníku (o. z.), vypoví-li nájem (bytu) pronajímatel, poučí (je povinen poučit) nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná. Podle ust. § 2290 o. z. pak nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.

Ust. § 2286 odst. 2 o. z. je třeba vykládat ve spojení s ust. § 2290 o. z., který zakotvuje právo nájemce domáhat se ve stanovené (prekluzivní) lhůtě u soudu, aby přezkoumal oprávněnost výpovědi. Nájemcovo postavení jako slabší strany nájemního vztahu je dostatečně vyváжено tím, že se vyžaduje, aby byl o svém právu domáhat se soudního přezkoumání výpovědi pronajímatelem ve výpovědi poučen. Poučení nájemce o jeho právu navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu soudem, je jednou z podstatných náležitostí výpovědi a jeho absence způsobuje neplatnost výpovědi.

Ze znění ust. § 2286 odst. 2 o. z. plyne, že nájemce by měl být poučen rovněž o svém právu vznést proti výpovědi námitky. Právo podat námitky, jejich dopad na podanou výpověď ani lhůtu k jejich podání však o. z. v části týkající se nájmu bytu neupravuje (na rozdíl od speciální úpravy nájmu prostoru sloužícího k podnikání v ust. § 2314, kterou však nelze ani analogicky na nájem bytu použít), proto podání (či nepodání) námitek nájemcem nemá žádné právní následky, podání námitek není ani podmínkou pro uplatnění žaloby na přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Proto lze uzavřít, že neobsahuje-li výpověď z nájmu bytu poučení nájemce o jeho právu vznést proti ní námitky, není z tohoto důvodu neplatná. Tento závěr nezhoršuje ani postavení nájemce, jehož obrana proti výpovědi z nájmu bytu je dostatečně zajištěna právem domáhat se přezkoumání její oprávněnosti soudem, vyložil Nejvyšší soud ČR v rozsudku sp. zn. 26 Cdo 2199/2018, ze dne 18. 3. 2019.

**Terezie Nývltová Vojáčková**

© EPRAVO.CZ – Sbírnka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://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](#)