

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 – Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)

- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)
- [Návrh nového zákona o digitální ekonomice](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 30.: Jednání za s.r.o. – zápis jednatele do obchodního rejstříku](#)
- [Předběžné opatření a další instituty k ochraně věřitelů při přeměnách](#)
- [Promlčení zápůjčky bez určení splatnosti v judikatuře Nejvyššího soudu](#)
- [Rozvod s mezinárodním prvkem a související otázky péče o děti a výživného](#)
- [Příkaz a příkaz na místě v přestupkovém řízení vedeném orgány inspekce práce](#)
- [Letiště a letecké stavby](#)