20. 2. 2018

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

O pronajímatelích a lidech

Spory mezi pronajímateli bytu a jejich nájemci patří mezi běžné záležitosti, jež řeší právníci zabývající se občanským právem. Problém přitom může vzniknout jak ze strany pronajímatele, tak ze strany nájemce. V tomto článku bych se chtěla zabývat několika spornými otázkami, se kterými jsme se setkali v rámci naší praxe, přičemž meritum věci vždy úzce souvisí s ukončením nájemního vztahu, respektive s vyklizením pronajatého bytu.

Ať už se nájemní vztah rozhodne ukončit pronajímatel či nájemce, může se setkat s problémem, že druhá strana s ukončením nájmu bytu nesouhlasí, tudíž odmítne poskytnout potřebnou součinnost. Pokud chce nájemní vztah ukončit nájemce, nevyvstává zde zpravidla zásadní spor, co se týče opuštění a vyklizení pronajatého bytu, sporná však může být otázka finanční – tedy zejména povinnost nájemce nadále platit ujednané nájemné v případě, že není naplněn důvod pro ukončení nájmu. Horší situace však nastává, pokud se nájemní vztah rozhodne ukončit pronajímatel a nájemce odmítne byt opustit.

V prvním případě, který bych v tomto článku chtěla rozebrat, předpokládejme, že **pronajímatel již nechce v nájemním vztahu setrvat a je současně naplněn některý z výpovědních důvodů**, jež občanský zákoník předpokládá (zejména § 2288 zákona č. 89/2012, občanský zákoník). Pronajímatel tudíž nájemci doručí řádnou výpověď a očekává, že nejpozději po uplynutí zákonné tříměsíční výpovědní doby nájemce byt opustí. Nájemce se však nikam stěhovat nechce, tudíž v bytě setrvává i nadále. Jaké jsou v tuto chvíli možnosti pronajímatele?

Jedinou legální možností, kterou zákon předpokládá, je podání žaloby na vyklizení bytu vůči nájemci. Jedná se přitom o občanskoprávní spor, pro jehož vyřešení soudem nejsou stanoveny žádné lhůty, tudíž v praxi takový spor může trvat mnoho měsíců, v krajním případě i let. Byla-li přitom výpověď z nájmu oprávněná, měla všechny zákonem předepsané náležitosti a byla-li řádně doručena nájemci, je zde dán předpoklad, že pronajímatel soudní spor nakonec vyhraje, avšak to nic nemění na skutečnosti, že po dobu trvání soudního sporu je omezen ve svobodné dispozici se svým majetkem. V souvislosti s tímto omezením se pak pronajímatel může domáhat nároku na náhradu škody spočívající v tom, že nemůže svobodně nakládat se svým majetkem. Dále by teoreticky připadala v úvahu rovněž náhrada za způsobenou nemajetkovou újmu spočívající v zásahu do přirozených práv člověka ve smyslu § 2956 občanského zákoníku, neboť vlastnické právo a právo na jeho ochranu nepochybně patří mezi přirozená práva člověka. Je však otázkou, jak by se soudy k takovému nároku pronajímatele postavily, neboť mi z dostupných zdrojů není znám žádný případ, kdy by se touto problematikou soudy v praxi zabývaly.

Poté, co je spor o vyklizení bytu pravomocně ukončen ve prospěch pronajímatele, má nájemce povinnost ve stanovené lhůtě byt vyklidit. Neučiní-li tak, má pronajímatel na základě pravomocného rozsudku o vyklizení bytu možnost zahájit vykonávací (exekuční) řízení. Až v rámci tohoto vykonávacího řízení je pak nájemce z bytu vystěhován úředně, což lze považovat za jediný legální postup.

Pronajímatel přitom nemůže řešení své situace urychlit a zasáhnout svépomocně, tedy nemůže vniknout do bytu a vystěhovat nájemce proti jeho vůli sám, neboť by se tak vystavoval obvinění z trestného činu porušování domovní svobody dle § 178 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník. Dle judikatury Nejvyššího soudu ČR je přitom skutková podstata tohoto trestného činu naplněna i v případě, že *„rozsudek o vyklizení bytu nabyl právní moci, avšak pachatel vnikl do vyklizovaného obydlí ještě v době běhu pariční lhůty. Během uvedené lhůty je totiž povinnému (poškozené osobě) poskytnuta ochrana před svémocným zásahem jiné osoby (včetně vlastníka obydlí). Přitom není podstatné, zda poškozené osobě již v této době nesvědčil právní důvod užívání obydlí" (usnesení Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 3 Tdo 557/2013 ze dne 19.6.2013). Dále z judikatury vyplývá i názor Nejvyššího soudu ČR, dle kterého „uživatel domu nebo bytu je tedy chráněn i proti vlastníkovi (srov. rozhodnutí č. 16/1995 Sb. rozh. tr.),* ***a to i tehdy, když má vlastník vykonatelné rozhodnutí k vyklizení uživatelova bytu*** *(vlastník musí požádat o výkon rozhodnutí vyklizením podle § 340 a násl. zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu"* (usnesení Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 8 Tdo 50/2004 ze dne 18.2.2004).

V praxi jsme se přitom setkali s neochotou policejního orgánu zahájit ve výše popisovaném případě svépomocného zásahu pronajímatele trestní stíhání vůči pronajímateli, avšak s ohledem na ustálenou judikaturu je skutková podstata trestného činu porušování domovní svobody naplněna.

Na druhé straně nájemce se při setrvávání v bytě po vypovězení nájmu ze strany pronajímatele, do doby, než je pravomocně rozhodnuto o povinnosti byt vyklidit a uplyne lhůta stanovená pro vystěhování, nevystavuje postihu pro spáchání trestného činu. Teoreticky by sice připadalo v úvahu spáchání trestného činu *neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru* dle § 208 trestního zákoníku ze strany nájemce, avšak dle ustálené judikatury platí, že existoval-li v minulosti ze strany nájemce k bytu řádný užívací titul, nemůže se nájemce tohoto trestného činu dopustit, nebyla-li mu pravomocně uložena povinnost předmětný byt vyklidit (k tomu srov. např. nález Ústavního soudu II. ÚS 413/04 ze dne 3. 3. 2005). Uplyne-li však lhůta stanovená civilním soudem pro vyklizení bytu, mohl by se již dle mého názoru nájemce trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru dopouštět (k tomu srov. např. usnesení Ústavního soudu II.ÚS 3111/08 ze dne 25. 6. 2009).

Situace pronajímatele je tedy v takovém případě sice řešitelná, ale řešení je značně zdlouhavé a pro pronajímatele omezující. Není tedy výjimkou, že v praxi se pronajímatelé uchylují k řešením, která nejsou zcela v souladu se zákonem, doufajíc, že nájemce uzná neoprávněnost svého jednání a nebude se proti postupu pronajímatele bránit. Pronajímatelé by si však s ohledem na výše uvedené měli uvědomit, že jejich postup je protiprávní a trestně postižitelný.

V druhém případě, který jsme v aplikační praxi řešili, byla skutková situace odlišná. **Pronajímatel nehodlal v nájemním vztahu setrvat, avšak nebyl zde naplněn žádný zákonný důvod pro ukončení nájemního vztahu.** Za takových okolností nemá pronajímatel žádnou možnost domáhat se toho, aby byl nájemní vztah ukončen, nedohodne-li se na ukončení s nájemcem. Poté, co však v našem případě nájemce odmítl uzavřít dohodu o ukončení nájmu, pronajímatel v době nepřítomnosti nájemce vstoupil do bytu a věci nájemce svépomocně vyklidil. Ačkoli tímto jednáním byl dle mého názoru spáchán již výše zmíněný trestný čin porušování domovní svobody (přičemž tento by bylo možné spáchat i v souběhu s trestným činem krádeže, k tomu srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 8 Tdo 818/2012 ze dne 26.7.2012), Policie ČR odmítla zahájit trestní stíhání vůči pronajímateli s konstatováním, že se jedná pouze o občanskoprávní spor.

Často se také setkáváme s tím, že dochází k bránění v přístupu do pronajatého bytu ze strany pronajímatele (typicky výměnou zámků) či znemožnění řádného užívání bytu oprávněnými nájemci (například vysazením dveří od bytu, přerušením dodávek elektrické energie, tepla či pitné vody ze

strany pronajímatele), čímž dochází ke spáchání trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru. Zde je využití prostředků trestního práva zcela na místě, neboť hrubý zásah do práv nájemců je jednáním mimo rámec běžných občanskoprávních vztahů (k tomu blíže např. usnesení Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 11 Tdo 169/2010 ze dne 25.5.2010), i zde však není výjimkou, že na straně policejního orgánu je shledána neochota věc řešit s konstatováním, že jde o občanskoprávní spor.

V rámci sporu před občanskoprávním soudem by se pak nájemce mohl domáhat nejen pokračování nájemního vztahu v souladu s nájemní smlouvou (pro rychlé řešení situace je vhodné podat návrh na vydání předběžného opatření), ale i vydání vyklizených věcí, pokud by mu je pronajímatel neoprávněně zadržoval, a dále náhrady škody na věcech, které by byly v souvislosti se svépomocným zásahem pronajímatele z bytu odstraněny a případně poškozeny. Zahájení soudního řízení a s tím související důkazní povinnost je tak v tomto případě přesunuta na nájemce, který se však dostává do nezáviděníhodné situace. Vzhledem k tomu, že málokterý nájemce u sebe pravděpodobně nosí nájemní smlouvu a dokumentaci prokazující vlastnictví předmětů nacházejících se v pronajatém bytě, v případě, že pronajímatel nájemci zamezí k těmto věcem přístup, přichází nájemce o možnost disponovat s důkazy potřebnými pro úspěšné vedení soudního sporu. V rámci občanskoprávního řízení, které je v tomto případě jakožto sporné řízení založeno na zásadě projednací (soud může projednat jen ty důkazy, které strany sporu navrhnou a označí k prokázání svých tvrzení), tak nájemci reálně hrozí prohra soudního sporu pro neunesení důkazního břemene. Soudy by proto v uvedeném případě měly přihlížet k situaci nájemce a vzít v potaz veškeré důkazy prokazující existenci nájemního vztahu a vlastnictví vybavení bytu – například tedy i potvrzení o platbách nájemného, smlouvy s dodavateli energií a přehled plateb jednotlivým dodavatelům, svědecké výpovědi sousedů, evidenční údaj o trvalém pobytu, fotografickou dokumentaci apod.

Závěr

Z výše uvedeného vyplývá, že ačkoli by spory mezi pronajímateli bytů a jejich nájemci měly být primárně řešeny civilními soudy, řešení pouze na poli občanského práva je v praxi značně nepružné a nereflektuje oprávněné zájmy stran nájemního vztahu. S ohledem na zásadu subsidiarity trestní represe by přitom strany nájemních vztahů měly být trestněprávně postihovány jen v případě zásadních excesů v jejich jednání.

V rámci občanskoprávního řízení by bylo vhodné, aby soudy reagovaly na nastalé problémy rychle a efektivně (například vydáním předběžného opatření ve sporu nájemce s pronajímatelem ohledně povinnosti umožnit další užívaní bytu), stejně tak v případném trestním řízení by policejní orgány neměly automaticky bez dalšího konstatovat, že se jedná o pouhý občanskoprávní spor, avšak měly by důsledně posoudit, zda nedošlo ke spáchání některého z trestných činů. Ze stran účastníků nájemních vztahů je potom vhodné, aby se orientovaly v tom, jaká jsou jejich vzájemná práva a povinnosti a v případě jejich porušení neváhaly domáhat se nápravy.

JUDr. Michaela Baranová,
právník

Poradna pro občanství/Občanská a lidská práva

Ječná 548/7
120 00 Praha 2

Tel.: +420 270 003 280
Fax: +420 280 003 299
e-mail: poradna@poradna-prava.cz

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

Další články:

- Lze sjednat kupní smlouvu s „utajenou“ kupní cenou?
- Novela stavebního zákona: přehled změn a dopadů do praxe po dokončení legislativního procesu
- Energetická náročnost budovy jako cenotvorný faktor
- Přechodná ustanovení novely stavebního zákona – co s vydaným závazným stanoviskem a JES?
- Koncentrace řízení v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu
- Aktuální závěry ÚS a ESLP k právům biologického otce (První část – judikatura Ústavního soudu ČR)
- Podílové spoluvlastnictví manželů po rozsudku SDEU ve věci C-300/25 Duftošek
- Předkupní právo jako možná past
- Sleva z kupní ceny vadné nemovitosti podle aktuální judikatury Nejvyššího soudu
- Povinnosti transparentnosti podle AI Actu
- Když rodič nepředá dítě - náhradní péče a úhrada nákladů podle novely rodinného práva