26. 9. 2017

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

Okamžitá výpověď z nájmu bytu

Nejvyšší soud ČR se ve svém rozsudku spis. zn. 26 Cdo 4249/2016, ze dne 18. 1. 2017, s judikatorním významem vyslovil k novince v novém občanském zákoníku, a to výpovědi z nájmu bytu bez výpovědní doby.

Poruší-li nájemce bytu svou povinnost, která mu vyplývá ze zákona resp. nájemní smlouvy zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo podle ust. § 2291 občanského zákoníku (o. z.) vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Podle ust. § 2291 odst. 2 o. z. nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno. Podle ust. § 2291 odst. 3 o. z. neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvlášť závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží (je tedy tzv. nicotná).

Tři stupně intenzity porušování povinností nájemce

Z porovnání ust. § 2288 odst. 1 a § 2291 odst. 1 o. z. je zřejmé, že zákon rozlišuje různé stupně intenzity porušení povinností nájemce a s tím související podmínky, za nichž může pronajímatel nájem bytu vypovědět. Jen „běžné“ porušení povinností není spojeno s naplněním žádného výpovědního důvodu. Aby pronajímatel mohl nájem vypovědět, musí nájemce porušit své povinnosti alespoň hrubým způsobem. V takovém případě mu pronajímatel může dát výpověď s tříměsíční výpovědní dobou [ve smyslu ust. § 2288 odst. 1 písm. a) o. z.] a výpovědi nemusí předcházet žádné upozornění pronajímatele ani žádná výzva ke zjednání nápravy. Má-li pronajímatel za to, že nájemce porušil své povinnosti zvlášť závažným způsobem, tedy naprosto zásadně, může mu dát výpověď bez výpovědní doby podle ust. § 2291 o. z.

Jak má vypadat varování před okamžitým ukončením nájmu

Před tím než pronajímatel přistoupí k podání výpovědi však musí podle ust. § 2291 odst. 3 o. z. vyzvat nájemce, aby své závadné chování odstranil (popř. odstranil protiprávní stav). Jde o hmotněprávní podmínku, která odráží závažnost důsledků spojených s výpovědí bez výpovědní doby („okamžité“ skončení nájmu, povinnost nájemce byt vyklidit bez zbytečného odkladu, nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu), a jen při jejím splnění může být výpověď oprávněná a platná. Nájemce má tak možnost k nápravě svého závadného chování (protiprávního stavu) a odvrácení skončení nájmu výpovědí bez výpovědní doby; napraví-li své chování (protiprávní stav) v poskytnuté (přiměřené) době, výpovědní důvod pomine. Výzva nemusí být písemná, ale aby tato hmotněprávní podmínka byla splněna, musí obsahovat specifikaci (popis) závadného chování (protiprávního stavu) a k nápravě musí pronajímatel nájemci stanovit přiměřenou dobu. Přiměřenost poskytnuté doby k nápravě závadného chování nájemce bude nutné posuzovat vždy individuálně s ohledem na závadné chování (protiprávní stav), které má být napraveno (odstraněno). Výpověď z nájmu bytu bez výpovědní doby může tedy dát pronajímatel nájemci teprve poté, co ho řádně vyzval k odstranění závadného chování (protiprávního stavu) a marně uplynula doba k nápravě tohoto závadného

chování.

Ust. § 2291 o. z. tak umožňuje pronajímateli vypovědět nájemci, který porušuje své povinnosti zvlášť závažným způsobem, nájem bytu výpovědí bez výpovědní doby, tedy tzv. okamžitě, zároveň však poskytuje nájemci možnost zabránit skončení nájmu tím, že své závadné chování (protiprávní stav) napraví (odstraní), tedy nejen že od něj okamžitě upustí, ale i nahradí škody (dluhy), které již vznikly. Účelem ust. § 2291 o. z. je tedy „okamžité“ skončení nájmu jen v případě, že nájemce, který porušuje své povinnosti zvlášť závažným způsobem, ani přes výzvu pronajímatele od svého jednání neupustí. Může-li se k výpovědi bez výpovědní doby přihlížet jen v případě, že byla splněna podmínka předchozí výzvy k „nápravě“ zakotvená v ust. § 2291 odst. 3 o. z., je zřejmé, že výpověď bez výpovědní doby je vhodná v případech, kdy pronajímatel primárně nepreferuje skončení nájmu, ale upřednostňuje okamžitou nápravu závadného chování (protiprávního stavu) nájemce a tedy pokračování nájemního vztahu. V případě, že nájemce porušuje povinnosti zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel samozřejmě vždy možnost dát mu výpověď podle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) o. z. s tříměsíční výpovědní dobou. V případě výpovědi podle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) o. z. zákon nestanoví pro platnost výpovědi podmínku předchozí výzvy k odstranění závadného chování (protiprávního stavu), k oprávněnosti výpovědi je jen třeba, aby porušení povinnosti trvalo ke dni doručení výpovědi. Nájem však skončí až uplynutím tříměsíční výpovědní doby (ust. § 2286 odst. 1 o. z., ust. § 1998 odst. 2 o. z.).

Okamžitá výpověď, jen je-li předtím reálná šance na nápravu

V případě výpovědního důvodu podle ust. § 2291 o. z. musí jít nejen o porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem, ale také o jednání (protiprávní stav), které může nájemce napravit (odstranit). Je-li z povahy porušené povinnosti (protiprávního stavu) vyloučeno, aby nájemce své závadné jednání (protiprávní stav) napravil (odstranil), není ani důvod mu poskytnout přiměřenou dobu na „nápravu“. V takovém případě není na místě výpověď z nájmu podle ust. § 2291 o. z. bez výpovědní doby, ale výpověď podle § 2288 odst. 1 písm. a) o. z. s tříměsíční výpovědní dobou. Tomu také odpovídá demonstrativní výčet zvlášť závažného porušení povinností nájemce obsažený v ust. § 2291 odst. 2 o. z., jenž obsahuje jen jednání či protiprávní stav, které lze napravit či odstranit (zaplacením dlužného nájemného, zanecháním poškozování bytu nebo domu či působení jiných obtíží a uhrazením vzniklé škody, upuštěním od užívání bytu jiným způsobem, popř. k jinému účelu než bylo dohodnuto). A odpovídá tomu i zařazení výpovědního důvodu pro odsouzení nájemce pro úmyslný trestný čin (spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v domě nachází) mezi výpovědní důvody s tříměsíční výpovědní dobou [ust. § 2288 odst. 1 písm. b) o. z.]. Byť by intenzitou mohlo jít o porušení povinností nájemce zvlášť závažným způsobem, výzva k nápravě podle ust. § 2291 odst. 3 o. z. by neměla smysl (nájemce není schopen pravomocný rozsudek „sám odstranit“).

Shrnutí

Má-li pronajímatel bytu za to, že nájemce porušil své povinnosti zvlášť závažným způsobem, tedy naprosto zásadně, může mu dát výpověď bez výpovědní doby podle ust. § 2291 občanského zákoníku (o. z). Před tím, než přistoupí k podání výpovědi, však musí podle ust. § 2291 odst. 3 o. z. vyzvat nájemce, aby své závadné chování odstranil (popř. odstranil protiprávní stav). Jen při splnění této podmínky (povinnosti) může být výpověď oprávněná a platná. Výzva nemusí být písemná, musí obsahovat specifikaci (popis) závadného chování (protiprávního stavu) a k nápravě musí pronajímatel nájemci stanovit přiměřenou dobu. Přiměřenost poskytnuté doby k nápravě závadného chování nájemce bude nutné posuzovat vždy individuálně s ohledem na závadné chování (protiprávní stav), které má být napraveno (odstraněno). V případě okamžité výpovědi z nájmu bytu pro výpovědní důvod podle ust. § 2291 o. z., tedy porušení povinnosti nájemcem zvlášť závažným způsobem s

výpovědí bez výpovědní lhůty, musí jít nejen o porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem, ale také o jednání (protiprávní stav), které může nájemce napravit (odstranit). Je-li z povahy porušené povinnosti (protiprávního stavu) vyloučeno, aby nájemce své závadné jednání (protiprávní stav) napravil (odstranil), není ani důvod mu poskytnout přiměřenou dobu na „nápravu“. V takovém případě není na místě výpověď z nájmu podle ust. § 2291 o. z. bez výpovědní doby, ale výpověď podle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) o. z. s tříměsíční výpovědní dobou. (Podle rozsudku Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 26 Cdo 4249/2016, ze dne 18. 1. 2017)

Richard W. Fetter

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

Další články:

- 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
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe
- Rozsáhlá novela rodinného práva účinná od 1.1.2026
- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)