

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

# Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu

Rozhodovací praxe německých soudů je zdrojem někdy až pozoruhodných sporů, jejichž předmět zaujme již jen při letmém zahlédnutí. Jeden z takových případů byl rozhodován Úředním soudem v Lüdinghausenu.[1]

## Skutkový stav

Žalobkyně jako pronajímatelka a žalovaní jako nájemci uzavřeli nájemní smlouvu k bytu „k výlučnému užívání k bydlení“. K dotazu pronajímatelky nájemci uvedli, že jsou manželé; ve skutečnosti však manželství uzavřeli až po uzavření smlouvy. Žalovaní od počátku užívali pronajatý byt k natáčení pornografických klipů, které zpeněžovali na internetu.

Natáčení proběhlo několikrát i na balkoně. V jednom případě došlo dokonce na schodišti ve společných prostorách k natočení scény, v níž žalovaná močila. Před natočením se žalovaní ujistili, že v prostoru schodiště se nenachází žádná jiná osoba, a po natočení scény schodiště uklidili.

## Výpověď nájemní smlouvy ze strany pronajímatele

Žalobkyně prostřednictvím svého právního zástupce vypověděla nájemní smlouvu bez výpovědní doby. Výpověď odůvodnila tím, že byt nebyl užíván k bydlení. Žalobkyně je navíc smlouvou o dědičném právu stavby s katolickou církví zavázána, že budova nebude užívána způsobem, který je v rozporu s katolickou mravní naukou. Jednání žalovaných je podle jejího názoru rovněž v rozporu s jejím vlastním mravním kodexem formovaným katolickou církví.

Žalovaná byla pod uměleckým jménem XXX registrována v internetové databázi modelek „Model-Kartei“, kdy v jejím profilu se mimo jiné uvádí: *„Jsem již přes pět let pravidelně před kamerou a velmi mě to baví. [...] Máš-li zájem o (placené) focení se mnou, napiš mi prostě zprávu a vše další si domluvíme.“* Na základě této registrace vycházela pronajímatelka z toho, že žalovaní z bytu nabízeli za úplatu služby online „veřejného domu“. Žalobkyně se dále domnívala, že je oprávněna dovolat se neplatnosti nájemní smlouvy, neboť ji žalovaní uvedli v omyl ohledně plánovaného způsobu užívání bytu, jakož i ohledně existence jejich manželství.

Žalobkyně tvrdila, že aktivity byly prováděny tak hlasitě, že v neděli 6. 5. 2018 svědek zavolal policii, neboť z bytu žalovaných slyšel křik, který odůvodňoval obavu z domácího násilí – zjevně však šlo o výraz sexuálních aktivit nabízených na internetu. Ostatní sousedé rovněž slyšeli z bytu hlasité zvuky, z nichž bylo možné dovozovat obdobné sexuální praktiky. O pornografických filmech šířených na internetu věděla i dcera sousedů.

Žalobkyně proto žalovala na vyklizení bytu. Žalovaní navrhovali zamítnutí žaloby. Namítali, že jejich činnost je umělecká a nemá charakter podnikání, natáčení není navenek patrné, na balkoně ani na schodišti se do budoucna natáčení zdrží. Ze záběrů není patrné, o jaký objekt se jedná. Tvrdili

rovněž, že případný hluk byl pouhou hlasitou hádkou a že pronajímatelku o svých záměrech předem informovali.

## **Projednávání sporu a odůvodnění rozsudku**

Žaloba byla zamítnuta. Soud konstatoval, že nájemci sice pronajímatelce sdělili nepravdivé údaje ohledně svého osobního stavu a tím ji oklamali, nicméně takové jednání nelze považovat za protiprávní, protože již samotný dotaz žalobkyně byl nepřijatelný a žalovaní tedy nebyli povinni na něj odpovědět pravdivě.

Ani tvrzené zamlčení plánovaného způsobu užívání nelze označit za lstivé oklamání. Docházelo-li k takovému užívání v rámci sjednaného účelu bydlení, nebyli žalovaní k poskytnutí takové informace povinni. Pokud byl v jednotlivém případě - natáčením na schodišti - rámec sjednaného užívání překročen, není zjevné a nebylo ani tvrzeno, že takové jednání bylo plánováno již při podpisu smlouvy.

Výpověď bez výpovědní doby dle § 543, 569 BGB ani normální výpověď dle § 573 BGB není důvodná, neboť ve věci není dáno natolik závažné porušení smlouvy, které by ospravedlňovalo výpověď bez předchozí výzvy k odstranění závadného stavu.

Tvrzení žalobkyně, že žalovaní z bytu nabízeli sexuální služby, nebylo ničím doloženo. Ze zařazení v databázi se pouze podává, že žalovaná má zájem o placené služby jako erotická modelka. Pro závěr ve smyslu provozování prostituce chybí jakékoli podklady, stejně jako pro dovození souvislosti činností žalovaných s pronajatým objektem, resp. jeho identifikací. Do povolání či aktivit nájemců mimo byt pronajímateli nic není a tyto nemohou být důvodem výpovědi.

Výroba pornografických videoklipů a jejich monetizace z bytu nepředstavuje ještě užívání překračující účel bydlení. I z judikatury se podává[2], že výdělečná činnost nájemce v bytě, která se neprojevuje navenek, je přípustná i v prostorách pronajatých výlučně za účelem bydlení.

Natáčení a monetizace pornografických klipů v bytě a na balkoně tak stále spadá pod pojem bydlení. Výroba snímků nebyla zvenku vnímatelná a ani zveřejnění na internetu nemělo vliv na využití objektu - ten nebyl na snímcích identifikovatelný ani neutrpěl na pověsti. Třetí osoby, které klipy viděly, nemohly interiér bytu bez dalšího spojovat s konkrétní budovou; totéž platí pro natáčení na balkoně.

Z předloženého videa je vidět, že scéna na balkoně byla točena v rohu mezi květináčem a neprůhledným balkonovým zábradlím, takže zvenku nemohlo být nic vidět. Přestože je na některých záběrech dům vidět i zvenku, zachycené části jsou nedostatečné pro jeho identifikaci.

Co se týče hluku při natáčení, ten nebyl v řízení prokázán. I z výpovědi svědků vyplynulo, že hluk vnímali jako hádku, což odpovídá tvrzení žalovaných. Tvrzení ohledně souvislosti s natáčením pornografických scén tak zůstalo v rovině čiré spekulace.

### **Účel a rámec bydlení byly bez jakékoli pochybnosti překročeny scénou na schodišti:**

takové natáčení bylo vnímatelné a bylo by pro návštěvníky domu viditelné. Úmyslné znečištění společných prostor pak - bez ohledu na sjednaný účel nájmu - představuje závažné porušení povinností nájemce. Dle názoru soudu však ještě nedosahuje intenzity ospravedlňující ukončení nájmu bez výpovědní doby.

Každému nájemci musí být zcela jasné, že na cizí (společné) schodiště se nemočí. Na druhou stranu je patrné, že nájemci se snažili minimalizovat riziko odhalení a způsobený nepořádek neprodleně

odstranili. Závažnost jejich jednání bylo možné ozřejmit výzvou ke zdržení se podobného jednání do budoucna.

Pro posouzení věci je zcela irelevantní hodnocení jednání nájemců subjektivní optikou dobrých mravů pronajímatelky, neboť ty nebyly předmětem smlouvy. Rovněž případné závazky pronajímatelky vůči (církevnímu) zřizovateli práva stavby nebyly předmětem nájemní smlouvy a nemohou být důvodem výpovědi.

## Výpověď z nájmu bytu v tuzemských poměrech

Obdobné rozhodnutí u nás nemáme - alespoň autorovi se rozhodnutí s podobným obsahem nepodařilo dohledat. Pojdme se tedy podívat na některá existující rozhodnutí Nejvyššího soudu a zamyslet se nad otázkou, jak by projednávání takové věci dopadlo u nás.

## Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. října 2008, č. j. 26 Cdo 3739/2007 - výkon podnikatelské činnosti v bytě

V tomto rozhodnutí Nejvyšší soud ještě v podmínkách předchozí právní úpravy konstatoval, že „výkon podnikatelské činnosti v nájemním bytě bez souhlasu pronajímatele lze z pohledu vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem hodnotit jako hrubé porušení povinností nájemce, pro které lze nájem bytu vypovědět“<sup>[3]</sup>.

Nejvyšší soud<sup>[4]</sup> současně uvedl, že *užívá-li nájemce byt řádně k uspokojování své bytové potřeby a provozuje-li podnikatelskou činnost (živnost) nikoli v bytě, ale ve svých provozovnách, není pouhé uvedení místa bydlení jako sídla či místa podnikání hrubým porušením povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu.*

Za zmínku zde stojí závěry soudů nižších stupňů, které konstatovaly, že žalobce směřuje místo podnikání jako ryze evidenční okolnost s místem faktického výkonu živnosti. Z okolnosti, že žalovaná měla v rozhodné době zapsáno místo podnikání na adrese bytu, nelze dovozovat, že svou podnikatelskou činnost fakticky vykonávala v předmětném bytě. Hypotéza, že na adrese předmětného bytu žalovaná svou živnost vykonávala, je nepřijatelná již proto, že si lze jen stěží představit výkon hostinské činnosti v bytě, v němž žalovaná se svou rodinou v rozhodné době bydlela.

**Rozhodující tak bude skutečný způsob užívání, nikoliv pouhý evidenční zápis.** Od takto nastavených právních názorů není důvod se odchýlit ani v poměrech právní úpravy účinné od 1. 1. 2014. Zákon stanoví nájemci povinnosti, jejichž porušení může znamenat naplnění výpovědního důvodu, a jednou z nich je i povinnost nájemce užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou (§ 2255 o. z.). Ustanovení § 2291 odst. 2 o. z. výslovně stanoví, že porušení této povinnosti - dosáhne-li takové intenzity, že je lze posoudit jako zvlášť závažné - může být důvodem pro výpověď nájmu bez výpovědní doby; tím spíše pak může být důvodem pro výpověď s výpovědní dobou ve smyslu § 2288 odst. 1 písm. a) o. z.

## Užívání bytu k jinému než dohodnutému účelu

V rozsudku ze dne 26. září 2023, č. j. 26 Cdo 2128/2023-182 (Rc 76/2024), pak Nejvyšší soud dovodil, že **přenechávání bytu třetím osobám (např. prostřednictvím Airbnb) pro krátkodobé ubytování je porušením povinnosti nájemce řádně užívat byt v souladu s nájemní smlouvou a může být důvodem výpovědi nájmu podle § 2288 odst. 1 písm. a) o. z.** To platí i pokud byt

třetím osobám přenechává k jinému účelu jeho podnájemce.

Předpokladem ochrany nájemce je, že pronajatý byt či dům užívá k „zajištění bytových potřeb“ (§ 2235 odst. 1 o. z.). Pojem bytová potřeba sice zákon blíže nedefinuje, ale již Ústavní soud v nálezu ze dne 12. 3. 2001, sp. zn. II. ÚS 544/2000 vysvětlil, že současná potřeba bydlení nespočívá „pouze v přenocování, ale v celém komplexu zajišťování potřeb člověka v jeho materiální i duševní rovině“. K tomuto pojetí se přihlásil i Nejvyšší soud, nejnověji v rozsudku ze dne 9. 6. 2020, sp. zn. 26 Cdo 3623/2019.

Přenechává-li nájemce pronajatý byt třetím osobám k rekreaci nebo jiným zjevně krátkodobým účelům, užívá ho k jinému účelu než k bydlení, porušuje tím své povinnosti nájemce bytu, a dosáhne-li toto porušení (zejména s ohledem na jeho rozsah a negativní dopady na ostatní obyvatele v domě) intenzity „hrubého“ porušení, může mu pronajímatel nájem bytu vypovědět podle § 2288 odst. 1 písm. a) o. z.

Shora uvedené závěry pak Nejvyšší soud zopakoval ve skutkově navazující věci, sp. zn. 26 Cdo 239/2023.[\[5\]](#)

## Výpověď bez výpovědní doby a předchozí výzva

V rozsudku ze dne 18. 1. 2017, č. j. 26 Cdo 4249/2016, Nejvyšší soud vyložil, že z § 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 [§ 2288 odst. 1 písm. a) o. z.] a výpovědi nemusí předcházet žádné upozornění.

Má-li pronajímatel za to, že nájemce porušil své povinnosti zvláště závažným způsobem, může mu dát výpověď bez výpovědní doby. Předtím však musí podle § 2291 odst. 3 o. z. vyzvat nájemce, aby své závadné chování odstranil. Výzva nemusí být písemná, ale musí obsahovat specifikaci závadného chování a k nápravě musí pronajímatel nájemci stanovit přiměřenou dobu.

V případě výpovědního důvodu podle § 2291 o. z. musí jít nejen o porušení povinnosti zvláště závažným způsobem, ale také o jednání, které může nájemce napravit (odstranit). Je-li z povahy porušené povinnosti vyloučeno, aby nájemce závadné jednání napravit, není ani důvod mu poskytnout přiměřenou dobu na nápravu; v takovém případě je na místě výpověď s tříměsíční výpovědní dobou dle § 2288 odst. 1 písm. a) o. z.[\[6\]](#)

## Hrubé porušení dobrých mravů

V rozsudku ze dne 24. 11. 2005, č. j. 26 Cdo 1865/2004 byla řešena (v podmínkách předchozí právní úpravy, konkrétně § 711 odst. 1 písm. c) obč. zák. ve znění účinném do 30. 3. 2006[\[7\]](#)) otázka „hrubého porušení dobrých mravů“. Ačkoli nový občanský zákoník samostatný výpovědní důvod „hrubého porušování dobrých mravů v domě“ jako takový nepřevzal, judikatura přijatá k § 711 odst. 1 písm. c) OZ 1964 zůstává využitelnou interpretační oporou — jednání dříve podřazovaná pod tento důvod totiž zpravidla naplní znaky hrubého porušení povinností nájemce dle § 2288 odst. 1 písm. a) o. z.

**Závadné chování nájemce se musí vztahovat k soužití v domě**, v němž se nachází pronajatý byt; může jít např. o obtěžování ostatních nájemců nad míru přiměřenou poměrům různými imisemi

(nadměrný hluk, pach, hmyz, nečistoty, neadekvátní chov zvířat), slovní či dokonce fyzické útoky vůči ostatním nájemcům nebo vůči pronajímateli. Zákon požaduje, aby šlo o „hrubé“ porušování dobrých mravů; musí tedy jít o jednání vážnějšího charakteru, byť by nenaplnovalo skutkovou podstatu přestupku či trestného činu. Na hrubé porušení dobrých mravů lze usoudit např. z vážnosti následku způsobeného jednáním nájemce a z délky jeho trvání či opětování.

Hmotněprávní podmínkou výpovědi je předchozí písemná výstraha. Z významu použitého výrazu „výstraha“ lze soudit, že pronajímatel by měl upozornit nájemce nejen na jeho konkrétní závadné jednání (resp. na jednání osob, jež s ním bydlí), ale i na následky, jež nastanou, bude-li v takovémto jednání pokračováno. Předpokladem dání výpovědi je posléze i skutečnost, že nájemce přes tuto písemnou výstrahu ve svém závadném chování pokračuje.

## Závěr - jak by to dopadlo u nás?

Obdobné rozhodnutí v české judikatuře chybí. Přesto existující rozhodovací praxe Nejvyššího soudu může poskytovat dostatečný právní aparát pro řešení skutkově shodného či obdobného případu.

Samotné natáčení a monetizace pornografických klipů v bytě by samo o sobě zpravidla nemuselo naplnit výpovědní důvod, pokud by byt nadále sloužil k bydlení a činnost by nebyla navenek vnímatelná, nezasahovala do práv ostatních obyvatel domu a nevedla ke změně účelu užívání bytu. Z rozsudku NS č. j. 26 Cdo 3739/2007 plyne, že rozhodující je skutečný způsob faktického užívání bytu. Pokud výdělečná činnost nájemce není patrná navenek a byt je reálně užíván i k bydlení, nepřekračuje zřejmě pojem „bydlení“ ve smyslu § 2235 o. z. Scéna na schodišti by naopak nejspíše výpovědní důvod zakládala. Úmyslné znečištění společných prostor by zřejmě jako hrubé porušení povinnosti nájemce naplnilo výpovědní důvod. U výpovědi bez výpovědní doby podle § 2291 o. z. by zásadně byla nutná předchozí výzva k nápravě; u výpovědi s výpovědní dobou podle § 2288 odst. 1 písm. a) o. z. nikoli. Světonázor či závazky pronajímatele vůči třetím osobám by byly v tuzemském řízení zřejmě rovněž irelevantní jako v Německu.

Německý fanoušek filmu *Pelíšky*, existuje-li nějaký, by mohl závěrem konstatovat: „*Víte, co to znamená? To znamená, že jsme zase o krok před nimi!*“ Jeden každý český by jistě pohotově odvětil: „*Bude to stačit, myslíš?*“

**JUDr. Vladimír Jašek, Ph.D., LL.M.,**  
soudce Obvodního soudu pro Prahu 5

---

[1] [Rozsudek Amtsgericht Lüdinghausen sp. zn. 4 C 76/18 ze dne 11. 10. 2018, ECLI:DE:AGLH:2018:1011.4C76.18.00](#)

[2] [BGH WuM 2009, 517 a BGH WuM 2013, 349](#) – citováno dle rozsudku AG Lüdinghausen

[3] Podle § 711 odst. 2 písm. b) tehdy platného občanského zákoníku č. [40/1964](#) Sb.

[4] Shodně již dříve např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1846/2000

[5] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 11. 2023, č. j. 26 Cdo 239/2023-182

[6] Obdobné závěry v odborné literatuře: HULMÁK, M. a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 473-474. ISBN 978-80-7400-287-8

[7] § 711 odst. 1 obč. zák. ve znění účinném do 30. 3. 2006: Pronajímatel může vypovědět nájem bytu jen s přivolením soudu z těchto důvodů: ... c) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [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](#)