

26. 3. 2014

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

## Problematika neplatnosti OZ x NOZ v kontextu nájemní smlouvy

Tento článek se zabývá výkladem neplatnosti v občanském zákoníku z roku 1964, tak nově účinným občanským zákoníkem z roku 2012, jak ve smyslu obecných ustanovení, tak v kontextu nájemní smlouvy. Účelem není podrobný rozbor a komparace jednotlivých ustanovení obou zákoníků, nýbrž vymezení rozdílů, které autoři považují za nejdůležitější.

Zákon č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), rozlišoval pojem **relativní neplatnost** - právní úkon se považuje za platný, pokud se ten, kdo je takovým úkonem dotčen, neplatnosti právního úkonu nedovolá (viz ust. § 40 OZ) a **absolutní neplatnost**, která nastává bez dalšího přímo ze zákona, nikdo není povinen se této neplatnosti dovolávat, na právní úkon se hledí, jako by nebyl učiněn.

Jistotu v rozpoznání, který právní úkon je neplatný relativně, a který absolutně vnášelo ust. § 40a OZ, které taxativně vypočítávalo ustanovení, jejichž porušení zakládá relativní neplatnost.

Zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), tuto koncepci zásadně pozměňuje.

Předně pojem právní úkon je nahrazen pojmem právní jednání, který však není pojmem zcela identickým, neboť s ním NOZ spojuje širší následky, než jaké byly v OZ spojeny s právním úkonem.[1]

NOZ již dále nerozlišuje neplatnost relativní a absolutní, ale jen **neplatnost relativní a zdánlivé právní jednání**. Důvody, pro které NOZ prohlašuje určité právní jednání za zdánlivé, se shodují s těmi, pro které OZ prohlašuje právní úkony za absolutně neplatné.[2] NOZ tudíž silně potlačuje koncepci absolutní neplatnost/zdánlivosti právního jednání a posiluje neplatnost relativní, když v ust. § 574 uvádí, že na právní jednání je třeba spíše hledět jako na platné než jako na neplatné.

S problematikou neplatnosti/zdánlivosti tedy bezprostředně souvisí nájemní smlouva, jakožto jedna z forem právních jednání.

O relativní neplatnost se jedná, např. v případě podílového spoluvlastnictví, kdy je správnímu orgánu předložena nájemní smlouva, která není sepsaná s nadpoloviční většinou vlastníků, resp. s vlastníky, jejichž podíly tvoří nadpoloviční většinu.[3]

Dále např. v případě absence definovaného vlastníka, který pronajímá byt, nebo podpisu jedné ze zúčastněných stran se jedná o tzv. zdánlivé právní jednání, k němuž se nepřihlíží.

Rovněž častým důvodem, který způsobuje neplatnost/zdánlivost právních jednání je nedostatek formy, což platí také ohledně nájemní smlouvy. Zatímco OZ vyžadoval pro nájemní smlouvu vždy písemnou formu[4], NOZ již tak striktní ohledně formy nájemní smlouvy není, když považuje nájemní smlouvu za řádně uzavřenou, na základě tříletého užívání bytu nájemcem v dobré víře.[5] Jedná se tak o jedno z ustanovení, kterým NOZ chrání nájemce a jeho dobrou víru. Benevolentnější je NOZ také ve vztahu k náležitostem nájemní smlouvy, když na rozdíl od předchozí právní úpravy smlouva o nájmu bytu nemusí obsahovat přesné označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jeho užívání, způsob

výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši (viz ust. § 686 odst. 1 OZ). Dle úpravy NOZ postačuje, je-li mezi stranami shoda na předmětu nájmu a na tom, že za jeho užívání náleží pronajímateli úplata. Tato skutečnost vychází z ust. § 555 NOZ, dle něhož se právní jednání posuzuje podle svého obsahu.

V případě absence definovaného vlastníka, který pronajímá byt, nebo podpisu jedné ze zúčastněných stran se jedná o tzv. zdánlivé právní jednání, které je upraveno v ust. §§ 551- 554 NOZ, k němuž se nepřihlíží.

Výraznějších změn v oblasti úpravy nájemních smluv přinesla právní úprava NOZ mnohem více, autoři se však zaměřili na problematiku, se kterou se ve své praxi nejčastěji setkávají. Na závěr je vhodné neopomenout retroaktivní ustanovení § 3074 NOZ, podle něhož se nájem se řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem. Toto ustanovení se však vztahuje pouze na „nájemní“ práva a povinnosti vzniklé za účinnosti NOZ. Ostatní práva a povinnosti vzniklé za účinnosti OZ, se řídí tímto předpisem.[6] S ohledem na častou dlouhodobost nájmu bytů se tedy jedná o ustanovení velmi potřebné.

**Mgr. Barbora Gonsiorová**

**Ing. Nadá Zajacová**

---

[1] srov. ELIÁŠ, K. a kol. Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 58-60.

[2] srov. ust. § 37 OZ a ust. §§ 551-554 NOZ

[3] srov. ust. § 1126 a násl. NOZ.

[4] ust. § 686 odst. 1 OZ.

[5] ust. § 2238 NOZ.

[6] ust. § 3074 odst. 1, část za středníkem.

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

## Další články:

- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnícké osobě](#)

- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)