

8. 11. 2024

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

Trestní odpovědnost nájemce v případě nevyklizení bytu a ochrana poctivých pronajímatelů

Nájemci jsou považováni za slabší smluvní stranu a jsou zákonem často chráněni podobně jako například spotřebitelé. Čím dál častěji se však setkáváme s pronajímateli, kteří se v praxi stávají tou slabší stranou oproti ostříleným nájemníkům a zoufale hledají právní pomoc. Tito pronajímatelé potřebují zejména funkční postup, jak legální cestou a co nejrychleji vystěhovat ze svého bytu chronické neplatiče, kterým v souladu s právními předpisy vypověděli nájemní smlouvu, ale bohužel narazili na zkušeného podvodníka, jenž dokáže mnoho let beztrestně žít zdarma v cizích nemovitostech.

V případě, že pronajímatel chce vypovědět nájemní smlouvu, může tak učinit pouze ze zákonných důvodů a v zákonem popsané formě. Po uplynutí lhůty pro vystěhování nemůže pronajímatel svévolně nájemce ze své nemovitosti vystěhovat. Z toho poté těží nepoctiví nájemci, kteří zneužívají své silné zákonné ochrany i důvěry pronajímatelů. Takoví nájemci často řádně zaplatí pouze kauci, první nájem, a poté jejich platová morálka bere rychlého konce.

V případě, že nájemce nezaplatí více než tři nájemné, má pronajímatel právo vypovědět nájem, a to bez výpovědní doby. Pronajímatel má rovněž právo požadovat, aby se nájemce z nemovitosti odstěhoval bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.[\[1\]](#)

Nepoctiví nájemci však velmi často tuto lhůtu nedodrží a nemovitost ani po jednom měsíci po skončení nájmu neopustí. Ač pronajímatel postupuje zcela v souladu se zákonem, stále nemá k dispozici svou nemovitost. Naopak nájemce, který dlouhodobě porušoval své povinnosti, má nadále k dispozici bydlení, za které však pronajímateli nehradí nájemné. V případě, že se nájemce odmítá vystěhovat, pronajímatel má právo podat žalobu na vyklizení bytu. Na základě pravomocného rozsudku, který nájemci (žalovanému) ukládá povinnost vyklidit a předat byt, je možné dále přistoupit k výkonu rozhodnutí, na jehož základě pověřený soudní exekutor nájemce vystěhuje. Cesta k pravomocnému titulu je však trnitá a může trvat roky. A pronajímatel po celou dobu jejího trvání může pouze sledovat, jak mu narůstá škoda, kterou v mnoha případech po nájemci neuspokojí, jelikož obdobní problematičtí nájemci nemají žádné majetky nebo jsou v insolventci či čelí mnoha exekucím.

Jak tedy v praxi probíhá řízení o vyklizení nemovitosti? Po uplynutí lhůty k vyklizení a předání bytu je nájemci v první řadě zaslána předžalobní výzva. Pokud se nájemce na základě této výzvy nevystěhuje, pronajímatel je oprávněn podat žalobu na vyklizení. Než soud žalobu zpracuje a vyzve protistranu (nájemce) k vyjádření, může uplynout pár týdnů, nebo spíše několik měsíců. Nájemci často využívají různých obstrukčních metod, aby rozhodnutí ve věci oddálili. Znenadání začnou trpět různými nemocemi či se z jiného důvodu omluví z jednání, čímž účelově pozdrží (s ohledem na vleklost soudních řízení) konečné rozhodnutí ve věci klidně i o několik měsíců, v praxi často i let. Proti rozsudku soudu prvního stupně se následně samozřejmě odvolají a řízení dále pokračuje u odvolacího soudu.

Takový chronický neplatič tedy požívá ze strany soudů takové ochrany, která mu umožňuje bez problému roky obývat cizí nemovitost, „vybydlovat“ ji, neplatit nájem ani energie, bránit vlastníkovi ve výkonu jeho vlastnického práva, a vlastník s tímto fakticky nemůže téměř nic dělat a je zcela v rukou extrémně zdlouhavého soudního procesu.

Během tohoto vleklého soudního řízení někteří vlastníci nemovitostí nevydrží čekat a pouze přihlížet tomu, jak jim narůstá škoda, a pokusí se sjednat si spravedlnost vlastními silami. Pronajímatelé například využijí nepřítomnosti bývalého nájemce v nemovitosti a vystěhují nájemcovy věci nebo jej násilně vystěhují dříve, než rozhodne ve věci soud. Před takovým postupem však vlastníky nemovitostí varujeme, neboť soudy takové jednání velice často posuzují jako trestný čin porušení domovní svobody.[2]

Pronajímatel tak přichází každý měsíc o nájemné a zároveň hradí náklady spojené s užíváním i vlastnictvím bytu, což může být pro mnoho osob zcela likvidační. Ve většině případů následně hradí i kompletní rekonstrukci nemovitosti, neboť osoby takto nízkého morálního kreditu, které využívají velmi silné zákonné ochrany nájemníka, často z dané nemovitosti udělají ruinu a smetiště. Poté, co je nájemce konečně z bytu vystěhován, najde si v mnoha případech další byt, opakuje svou nepoctivou strategii a zcela bez zábran působí škodu dalšímu pronajímateli, který si bohužel nevyhledal pomoc zkušeného advokáta, který by prověřil alespoň základní registry (tyto osoby mají většinou mnoho exekucí, resp. nově velice populární oddlužení) a připravil kvalitní nájemní smlouvu s maximalizací ochrany práv pronajímatele. Takoví zkušení nájemci se absolutně neštití neustále opakovat osvědčenou strategii, neboť mnozí z nich jsou si rovněž vědomi toho, že až do nedávna nebylo takovéto jednání posuzováno za trestné.

Na situaci, že bývalý nájemce obývá nemovitost bez právního titulu (smlouvy), lze rovněž nahlížet z trestněprávního hlediska, tedy že se **bývalý nájemce dopustil trestného činu protiprávního zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru**. [3] Pokud navíc nájemce před uzavřením nájemní smlouvy nebo již během užívání bytu předkládá pronajímateli falešné dokumenty, které mají prokazovat např. jeho schopnost hradit nájemné nebo mají potvrzovat neuskutečněné platby, **může být naplněna rovněž skutková podstata trestného činu podvodu**. [4]

Orgány činné v trestním řízení však dlouhodobě odmítaly (a místy nadále odmítají) aplikaci tohoto ustanovení na případy, kdy nájemce po ukončení nájemní smlouvy a uplynutí lhůty k vyklizení byt neopustí a nepředá pronajímateli. Policie, státní zástupci nebo soudy odkazovali na rozhodnutí Ústavního soudu, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že: *„Otázka zda, kdy a za jakých okolností je bývalý nájemce povinen vyklidit byt, je výsostně věcí občanskoprávní a není nutné ani vhodné, aby do uplynutí lhůty, stanovené rozhodnutím civilního soudu k vyklizení bytu, ve věci zasahovaly orgány činné v trestním řízení.“* [5]

Tento výklad poté dlouhodobě „blokoval“ pronajímatele a těžili z něj nepoctiví (bývalí) nájemci.

Proti názoru Ústavního soudu se však staví Nejvyšší soud a tvrdí, že: *„Trestní postih pachatele, který byt užíval nejprve legitimně na základě nájemního vztahu a protiprávně v něm setrval i po skončení nájmu, proto podle jeho názoru v současné době nelze podmiňovat existenci v občanskoprávním řízení vydaného soudního rozhodnutí o povinnosti byt vyklidit, když tato povinnost a lhůta k jejímu splnění vyplývá přímo z příslušných ustanovení občanského zákoníku. Pokud souběžně s trestním řízením probíhá civilní řízení o vyklizení bytu, nebrání tato okolnost uplatnění trestního postihu.“* [6]

Vše shora uvedené lze demonstrovat na nedávném případě z praxe, kdy se na nás obrátil jeden z našich klientů ve chvíli, kdy jeho nájemkyně byla již několik měsíců v prodlení s úhradou nájemného a záloh za služby. Ze strany nájemkyně docházelo k opakovaným příslibům úhrady

dlužného nájemného a zasílání bankovních potvrzení o převodu dlužného nájemného na účet pronajímatele. Jak se však později ukázalo, tato potvrzení nájemkyně falšovala.

Nájemkyni byla z naší strany zaslána výpověď z bytu a byla jí dána lhůta k jeho vystěhování a předání. Nájemkyně vše ignorovala. Klientovi, který jednoduše nechápal, proč musí trpět podvodníka ve své vlastní nemovitosti, tak každým dnem narůstala škoda a ubývala trpělivost. V rámci snahy o rychlé a efektivní řešení jsme podali žalobu na vyklizení bytu a také trestní oznámení o skutečnostech důvodně nasvědčujících tomu, že nájemkyně spáchala přečin neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru a současně pro podezření z trestného činu podvodu. Nájemkyně dlouho obstruovala a snažila se civilní řízení co nejvíce oddálit. Jelikož byla (a nadále k našemu údivu je) zaměstnankyní soudu, disponovala dostatkem informací, jakým způsobem co nejlépe oddalovat civilní řízení, a nedalo se jí upřít, že v této oblasti byla opravdu velice vynalézavá (neuspokojila se pouze s omluvami z důvodu nemoci, ale zneužívala daleko rafinovanější procesní instituty, které v tomto článku nechceme uvádět, abychom nedávali návod nepoctivým nájemcům). Až oprávněná obava z trestního stíhání, respektive později z trestní represe, motivovala nájemkyni, aby se s pronajímatelem v rámci civilního řízení dohodla na smírném řešení a na datu vyklizení bytu.

V rámci trestního řízení byla totiž nájemkyně nejdříve odsouzena a shledána vinnou ze spáchání podvodu, za což dostala podmíněný trest. Ani toto jí však nedonutilo byt opustit. Až následné trestní řízení pro přečin neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru, ve kterém jí již hrozil nepodmíněný trest a přeměna předchozího trestu, byl dostatečný motiv k tomu, aby opustila zcela zničený byt našeho klienta a našla si novou „oběť“.

Co se týče řízení ve věci neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru, soud prvního stupně ve svém odůvodnění mimo jiné uvedl, že nájemkyně se jednání dopustila evidentně v úmyslu přímém, neboť si byla dobře vědoma, že za užívání předmětného bytu nehradí nájem a nájemní smlouva jí byla z tohoto důvodu vypovězena. Soud také přihlédl k délce trvání protiprávního stavu, k poměrně vysoké škodě na nezaplaceném nájemném a k trestní minulosti nájemkyně, z čehož došel k závěru, že jednání nájemkyně bylo natolik společensky škodlivé, že nepostačilo uplatnění odpovědnosti podle jiného právního předpisu.[\[7\]](#)

Ve výše popsaném případě klientovi během dvou let vznikla škoda téměř půl milionu korun, jejíž náhradu bude vzhledem ke špatné majetkové situaci nájemkyně velmi náročné vymoci. Jelikož je však nadále zaměstnankyní soudu a je stále v podmínce, je zde alespoň určitá vidina toho, že alespoň část škody bude uhrazena. Celková škoda mohla být však výrazně nižší, pokud by se v rámci civilního i trestního řízení postupovalo rychleji. Na druhou stranu, kdybychom nezvolili všech možných prostředků práva, včetně práva trestního, je velmi pravděpodobné, že by doposud nájemkyně v bytě pobývala a věc by nebyla pravomocně rozhodnuta dodnes.

Nájemkyně po celou dobu obývala byt bez úhrady nájemného, bezdůvodně se obohacovala a spoléhala na to, že v tom *nejhorším* případě bude vydán rozsudek, který jí uloží povinnost byt vyklidit a dlužné nájemné uhradit. Pro takovéto osoby, které parazitují na systému a téměř celý život pouze vyhledávají pronajímatele, kteří nevyhledají pomoc advokáta při sjednávání nájemního vztahu, a pustí tak nepoctivé nájemce do svého vlastnictví, je jakákoliv povinnost hradit škodu zcela směšnou banalitou, kterou buď neřeší vůbec, nebo to vyřeší v rámci oddlužení, kdy splatí zcela zanedbatelnou část svých dluhů. Ovšem pohledávka z titulu náhrady škody, která vznikne v důsledku trestného činu nemůže být „oddlužená“, což může být vedle hrozby nepodmíněného trestu také větší motivace pro tyto osoby, aby opustili neoprávněnou nemovitost co nejdříve.

Co se týče aktuální rozhodovací praxe soudů ve věci trestní odpovědnosti osob, které vědomě neplatí

nájem (a které často s tímto úmyslem už podepisovaly nájemní smlouvu), ale přesto pokračují v užívání nemovitosti bez právního titulu, jsou zde patrné dva odlišné přístupy. Nejvyšší soud a Ústavní soud na problematiku nahlíží velice rozdílně. Ústavní soud se kloní k ochraně nájemců prakticky nad rámec jejich zákonných práv a o trestní represi uvažuje až po vyčerpání prostředků soukromoprávní ochrany. Naopak Nejvyšší soud se zastává poctivých pronajímatelů a kvituje užití veřejnoprávních prostředků při neoprávněném obýváním bytu osobou, která k užívání nemovitosti nemá právní titul. Tento rozdílný právní názor bohužel nepřispívá k právní jistotě poctivých pronajímatelů.

Soudy budou patrně vždy brát v úvahu jednotlivé okolnosti daného případu - délku protiprávního setrvání v bytě, výši vzniklé škody nebo jiné následky. Proto je vždy velmi důležité, aby bylo v žalobě i trestním oznámení pečlivě popsáno jednání nájemce i společenská škodlivost takového jednání.

V případě našeho klienta byl kladen důraz právě na veškeré specifické okolnosti případu, které byly orgánům činným v trestním řízení detailně popsány a vedly tak k odsouzení bývalé nájemkyně.

Ochrana nájemců jako slabší strany má v právním řádu své opodstatnění, rovněž však existují právní nástroje, které chrání pronajímatele před nepoctivými nájemci. Před uzavřením nájemní smlouvy doporučujeme opravdu pečlivou lustraci osoby nájemce a precizně sepsanou nájemní smlouvu, nejlépe za asistence advokáta, která bude v mezích zákona chránit také pronajímatele. Velmi důležité jsou i jednotlivé přílohy nájemní smlouvy a protokoly, zejména detailní zaznamenání stavu nemovité věci před jejím předáním. Budoucího nájemce si zkontrolujte v insolvenčním rejstříku, v centrální evidenci exekucí a také na sociálních sítích. K prověření osoby nájemce si rovněž vyžádejte jeho trestní rejstřík nebo doporučení z práce či od jeho bývalého pronajímatele. Nedávejte na první dojem, který může být mylný. I osoba, která pracuje např. na soudě a „vychovává“ děti, může být profesionální zločinec s dlouhým trestním rejstříkem. Investice do prevence a kvalitních právních služeb je řádově nižší než náklady spojené s vymáháním práv soudní cestou.

Pokud se tedy pronajímatel stane obětí profesionálního podvodníka, který odmítá platit nájemné a opustit byt, měl by bezodkladně vyhledat právní pomoc. Chroničtí neplatiči rádi slibují a žádají o dodatečný čas pro úhradu svých dluhů nebo pro vystěhování. Pronajímateli však po tuto dobu roste škoda a následně i náklady za soudy a právní služby. Poškozeným doporučujeme, aby se obrátili na advokátní kancelář, která má s chronickými neplatiči zkušenost a dobře ví, jaké právní kroky musí v dané věci činit. Jak jsme uvedli v tomto článku, názory civilních soudů i orgánů činných v trestním řízení jsou různé, a proto je velmi důležité, aby jednotlivá podání obsahovala vyčerpávající popis situace, řádné doložení tvrzení a také správnou právní kvalifikaci.

Mgr. Robert Plicka,
advokát

Mgr. Aram Sargsyan,
advokát



[PLICKA & PARTNERS, advokátní kancelář, s.r.o.](http://www.plicka-partners.cz)

Národní 58/32
11000 Praha 1

Tel.: +420 212 344 444
e-mail: info@plickapartners.cz

[1] Viz § 2291 odst. 1 a 2 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“) „Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívají-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.“

[2] Jak uvádí § 178, odst. 1, TZ: „Kdo neoprávněně vnikne do obydlí jiného nebo tam neoprávněně setrvá, bude potrestán odnětím svobody až na dvě léta.“

[3] § 208, odst. 1 TZ.

[4] § 209, odst. 1 TZ.

[5] Nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 413/04 ze dne 03.03.2005.

[6] Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 6 Tdo 1161/2020 ze dne 19.11.2020.

[7] K tomu také Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 6 Tdo 1161/2020 ze dne 19.11.2020: „Státní zástupce připustil, že v obecné rovině je protiprávní užívání bytu méně závažné nežli protiprávní obsazení takového objektu. V daném případě, kdy k zániku nájmu došlo v důsledku protiprávního počínání obviněné a obviněná byt protiprávně užívala po delší dobu, jde však o jednání natolik společensky škodlivé, že není namístě uplatnění zásady subsidiarity trestní represe (§ 12 odst. 2 tr. zákoníku), kterého se dovolatelka ostatně ve svém mimořádném oprávněném prostředku ani nedomáhá.“

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)

- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)