

21. 3. 2017

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

## Určení existence nájemního vztahu a naléhavý právní zájem

Jedním z typických sporů vznikajících z nájemních vztahů k nemovité věci, a to ať už z nájmu bytu nebo prostoru sloužícího k podnikání, je spor o to, zda nájemní vztah již skončil, a nájemce je tak povinen předmět nájmu vyklidit, či nájemní vztah trvá. Činnou stranou pak bývá povětšinou pronajímatel, který podává proti nájemci žalobu na vyklizení nemovité věci. Nicméně nezřídka dochází i k situacím, kdy je to nájemce, kdo chce nastalou situaci aktivně řešit. V takovém případě se jako logický jeví krok spočívající v podání žaloby na určení existence nájmu ve smyslu ustanovení § 80 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu, v platném znění (dále jen „OSŘ“). Jak to však v takových případech bude s prokázáním naléhavého právního zájmu žalobce, tedy nájemce?



**DOHNAL PERTOT SLANINA**

advokátní kancelář

Naléhavý právní zájem jistě nájemce bez větších problémů prokáže v případech, kdy podá určovací žalobu dříve, než pronajímatel vznesе žalobu na vyklizení, a pronajímatel se spokojí s účastí v tomto řízení o určení existence nájemního vztahu, a sám žádný souběžný soudní proces neinicuje. Zde bude naléhavý právní zájem obecně dostatečně odůvodněn vysokou mírou právní nejistoty ve vzájemných vztazích nájemce a pronajímatele, která se ve vyhocených případech snadno může přeměnit až do neoprávněného zásahu do ústavně zaručených práv, ať už z té či oné strany nájemního vztahu.

Nájemce však musí výrazně zpozornět v případech, kdy již pronajímatel v dané věci podal žalobu na vyklizení. V takovém případě totiž nájemce jen stěží může uspět se svojí určovací žalobou, a to právě při testu naléhavého právního zájmu. Judikatura Nejvyššího soudu v tomto hovoří poměrně jasně:

*„Rozhodnutí o určení neplatnosti výpovědi smlouvy o nájmu nebytových prostor by bez dalšího neopodstatňovalo závěr, že žalobkyně je nájemkyní nebytových prostor. Souběžně s tímto řízením probíhá další řízení, v němž se žalovaná domáhá vyklizení sporných nebytových prostor žalobkyní a v rámci toho řízení bude řešena jako otázka předběžná platnost výpovědi z nájmu nebytových prostor i existence nájemního vztahu mezi účastníky... Otázka platnosti výpovědi ze smlouvy o nájmu může být řešena jako předběžná otázka v již probíhajícím řízení o vyklizení nemovitosti a naléhavý právní zájem na určovací žalobě o neplatnost výpovědi tak není dán. Současně z obsahu spisu nevyplývá, že by vzhledem k okolnostem projednávané věci mohl být dán naléhavý právní zájem na této určovací žalobě v eliminaci stavu ohrožení práva či nejistoty v právním vztahu, či že by určovací žaloba účinněji než jiné právní prostředky vystihovala obsah a povahu právního vztahu mezi účastníky a*

*prostřednictvím takové žaloby bylo možno dosáhnout úpravy, tvořící určitý právní rámec, který by byl zárukou odvrácení budoucích sporů účastníků.“[1]*

Nejvyšší soud tedy shora citovaným usnesením, zveřejněným ve Sbírce soudního rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu pod číslem NS 3973/2004, dovedl, že v případě souběhu řízení o vyklizení nemovitosti a řízení o určení existence nájemního vztahu nebude zpravidla dán naléhavý právní zájem na podané určovací žalobě. Nejvyšší soud nepřímou naznačil, že za určitých okolností by tento závěr mohl být prolomen, ovšem vzhledem k charakteru kauzy posuzované v daném případě je možné o situaci, kdyby mohlo k tomuto prolomení dojít, v podstatě pouze teoretizovat.



**Mgr. Michal Koutník,**  
advokátní koncipient

[DOHNAL PERTOT SLANINA, advokátní kancelář, v.o.s.](#)  
OLOMOUC | PRAHA | HRADEC KRÁLOVÉ | LETOHRAD

Palackého 75/21  
779 00 Olomouc

Prvního pluku 347/12a  
186 00 Praha 8

Komenského 266/3  
500 03 Hradec Králové

Václavské náměstí 76  
561 51 Letohrad

Tel.: +420 587 407 086  
e-mail: [info@akdps.cz](mailto:info@akdps.cz)

---

[1]Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 9. 2004, sp. zn. 28 Cdo 1646/2004, [Výběr NS 3973/2004]

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://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 \(2. díl\)](#)