29. 11. 2007

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

Úskalí doručování výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu

Výpověď pronajímatele z nájmu bytu bez přivolení soudu je v zásadě koncipována na sankčním principu, neboť ve většině případů představuje reakci na závažné porušení povinností nájemcem. Achilova pata tohoto druhu výpovědi tkví v nutnosti doručit písemnou výpověď nájemci, protože v soukromém právu mezi rovnými subjekty nelze použít fikci doručení tak, jak je tomu u doručování soudem.

Stává se, že nájemce apriori nepřijímá žádnou korespondenci od pronajímatele, případně přijímá jen „obyčejné“ dopisy, u kterých je prakticky vyloučeno prokázat jejich doručení i jejich obsah, přičemž právě prokázání doručení výpovědi představuje podmínku sine qua non pro úspěch v řízení o vyklizení bytu. Pronajímatel či jeho právní zástupce pak musí projevit značnou dávku invence, aby výpověď nájemci prokazatelně doručil.

Nejfrekventovanějším způsobem doručení bývá doporučenou zásilkou prostřednictvím České pošty, s. p., příp. skrze jiné doručovatele. Při tomto doručení má odesílatel k dispozici podací lístek, kterým je možno dokladovat předání dopisu k doručení, přičemž doručení samo by pak bylo možno v soudním řízení prokázat interním záznamem doručovatele. U tohoto druhu doručení však pronajímatel předem nezjistí, zda dopis nepřevzal některý z členů domácnosti nájemce a zda nebude v řízení nájemce namítat, že mu dopis předán nebyl. Z tohoto důvodu se jeví vhodné zvolit jako doplňkovou službu dodejku, ze které následně pronajímatel zjistí, která osoba a kdy si předmětný dopis převzala, přičemž má pronajímatel navíc možnost uvést na dodejce předmět doručovaného dopisu a ulehčit si tak břemeno dokazování jeho obsahu, zároveň se však vystavuje reálné hrozbě, že si nájemce předem deklarovanou výpověď nepřevezme.

Nejprůkaznější formu doporučeného doručení pak představuje doručení do vlastních rukou (příp. volba obálky s modrým pruhem) nebo doručení do vlastních rukou výhradně jen adresáta (obálka s červeným pruhem), a to v kombinaci s dodejkou, kde máme v případě úspěšného doručení jistotu, že se dopis dostal do rukou nájemce.[1] I zde však musíme čelit riziku, že nájemce takový dopis odmítne převzít, příp. si ho v úložní době na poště nevyzvedne, navíc i při převzetí může v soudním řízení namítat, že doručený dopis neobsahoval proklamovanou výpověď, nýbrž dopis jiného obsahu. Podle § 45 odst. 1 o.z. působí projev vůle vůči nepřítomné osobě od okamžiku, kdy jí dojde. Z povahy adresovaných právních úkonů vyplývá, že ke své perfekci vyžadují, aby osobám, kterým jsou určeny, bylo umožněno seznámit se s jejich obsahem (uplatňuje se tzv. teorie dojití). Nedošel-li projev vůle jednajícího do sféry adresáta, právní úkon není perfektní. Toto ustanovení bývá extenzivně vykládáno tak, že projev vůle dojde adresátovi, jakmile se dostane do sféry jeho dispozice, tzn. v okamžiku, kdy adresát nabude objektivní možnost seznámit se s obsahem projevu vůle, a to zejména vhozením dopisu do schránky.[2] Judikatura dokonce dovozuje perfekci právního úkonu i ze situace, kdy adresát doporučeného dopisu nebyl v místě doručení zastižen a bylo mu do schránky vhozeno oznámení o uložení zásilky na poště, přičemž den vhození oznámení do schránky se stává dnem doručení.[3] Tento výklad se však již blíží fikci doručení uplatňované v procesních předpisech a zřejmě porušuje zásadu jistoty občanskoprávních vztahů. Pokud jde o popření obsahu dopisu prokazatelně nájemci doručenému, přiklánějí se soudy při takovém popření na stranu pronajímatele, když je nájemce vyzván k doložení dopisu, který mu byl doručen, popř. k věrohodnému doložení jím tvrzeného obsahu dopisu. Na druhou stranu je nutno podotknout, že takové obrácení důkazního břemene s sebou přináší značné riziko zneužití, kdy by mohl pronajímatel nájemci doručit prázdnou obálku a tvrdit, že obsahovala výpověď, přičemž by nájemce logicky nedokázal prokázat opak. Aby se pronajímatel vyhnul shora uvedeným interpretačním potížím v případném soudním řízení, může využít další formy doručování projevu vůle.

Nejprůkaznějším doručením výpovědi by bylo osobním předáním výpovědi přímo nájemci, přičemž by nájemce převzetí výpovědi potvrdil svým podpisem přímo na jejím stejnopisu. Přestože se nedá předpokládat, že by byl nájemce, který zavdal příčinu pro udělení výpovědi, ochoten v této míře pronajímateli vyhovět, jistou roli zde může sehrát moment překvapení.

Možným dalším východiskem se jeví doručení výpovědi prostřednictvím advokáta, kdy nájemce o obsahu korespondence od neznámého advokáta nic neví a korespondenci pravděpodobně převezme. Těžko pak může před soudem přijetí dokumentu zapřít, když v jeho neprospěch svědčí důvěryhodná osoba, kterou bezesporu advokát zosobňuje. Pronajímatel by se navíc mohl v řízení o vyklizení nechat zastupovat jiným advokátem, následkem čehož by bylo možno advokáta doručujícího výpověď nechat předvolat jako svědka. Zde však vyvstává otázka, zda by se měl advokát k takovým praktikám propůjčovat.

Dalším řešením by mohlo být zvolení více výpovědních důvodů, z nichž alespoň jeden spadá do kategorie, kde je nutné přivolení soudu,[4] avšak zde by musel pronajímatel počítat s tím, že by mu v případě zamítnutí účelového důvodu soud nepřiznal náklady řízení nebo by dokonce náhradu nákladů přiznal protistraně. Krom toho by sice pronajímatel mohl udělit výpověď přímo v žalobě [5], avšak při zamítnutí účelového důvodu by pronajímatel dosáhl toliko prokazatelného doručení výpovědi, ale soud by o svolení k této neúčelové výpovědi zřejmě vůbec nerozhodoval a nemohl by rozhodnout ani o povinnosti byt vyklidit.

Další zajímavou možností je nechat si doručení dopisu (vhození do schránky) s náležitým obsahem ověřit exekutorským zápisem. Sepisování exekutorských zápisů upravuje § 77 a násl. zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (dále jen exekuční řád). Podle § 77 exekučního řádu exekutor osvědčuje na žádost skutkové děje a stav věci, například splnění dluhu, stav nemovitostí, bytů a nebytových prostor, jestliže jimi mohou být prokázány nároky v řízení před soudem nebo jiným státním orgánem a jestliže se skutkový děj udál v přítomnosti exekutora nebo jestliže se exekutor přesvědčil o stavu věci. V exekutorském zápisu by pak byl osvědčen skutkový děj v podobě jednostranného právního úkonu udělení výpovědi, přičemž by přímo v zápise bylo uvedeno, jakou formou byl tento právní úkon učiněn a jaký byl jeho doslovný obsah. Po exekutorským zápisem prokázaném vhození dopisu do schránky nájemce by byla výpověď v souladu se shora uvedeným výkladem ustanovení § 45 odst. 1 o.z. pokládána za doručenou, přičemž by nemohlo být sporu ani o obsahu dopisu, jímž byla výpověď udělena. Obdobný, i když méně kvalifikovaný, důkazní prostředek by si pronajímatel zajistil natočením vhození dopisu do schránky na kameru či přizváním několika svědků k tomuto úkonu. Otázkou však zůstává, jakou důkazní váhu by takovému záznamu či svědectví soud přiznal; ta by se totiž zákonitě odvíjela od dalších okolností sporu.

Mezi pronajímatelem a nájemcem zpravidla dochází k častější výměně korespondence, tudíž by mohl pronajímatel výpověď vtělit do listiny implikující i jiné skutečnosti, které by naopak sledovaly zájmy nájemce, např. výzvu ke sdělení způsobu vrácení přeplatku na zálohách na platbu za energie. Sdělením např. čísla účtu by pak nájemce de facto připustil přijetí dopisu s výpovědí. Zakomponovat výpověď lze i do přípisu správnímu či soudnímu orgánu, a to v případě, kdy je tento orgán povinen doručit stejnopis protistraně. Doručením stejnopisu nájemci tímto orgánem pak bude představovat i doručení výpovědi pronajímatelem, a to i přesto, že zde poněkud vyvstává problém s adresností tohoto právního úkonu. Pronajímatel se v tomto případě též vystavuje riziku, že rozhodnutí či opatření soudu, s nímž měl být stejnopis podání pronajímatele nájemci zaslán, bude nájemci doručen fikcí a že tak k doručení hmotněprávního úkonu (výpovědi) nájemci nedojde. Přestože by teoreticky i zde mohlo dojít k uplatnění shora uvedené teorie dojití tak, že se stejnopis podání pronajímatele implikující výpověď z nájmu dostal do sféry nájemce a došlo tak k doručení výpovědi, tento výklad ustanovení § 45 odst. 1 o.z. je natolik extenzivní, že by se měl pronajímatel po zjištění doručení fikcí raději pokusit výpověď doručit nájemci ještě jiným způsobem.

Další efektivní způsob doručení umožňují elektronické prostředky, tedy internet, avšak písemná forma bude zachována toliko u e-mailové výpovědi podepsané řádně certifikovaným elektronickým podpisem dle zákona č. 227/2000 Sb.. V případě, že pronajímatel nedisponuje elektronickým podpisem, mohl by v e-mailové korespondenci s nájemcem dřívější písemnou výpověď alespoň zmínit a zajistit si v odpovědi nájemce důkaz o doručení písemné výpovědi, neboť jako důkazní prostředek je e-mailový dopis přípustný i bez elektronického podpisu.

V případě, že by v řízení o vyklizení bytu vyšlo najevo, že není pronajímatel schopen prokázat doručení výpovědi nájemci, který doručení popírá, mohl by pronajímatel výpověď doručit nájemci přímo v řízení (nejlépe během soudního jednání) a výpověď učinit součástí soudního spisu, zároveň by však musel navrhnout přerušení soudního řízení do doby, dokud marně neuplyne lhůta k podání žaloby nájemce na určení neplatnosti výpovědi z nájmu, příp. do právní moci rozhodnutí o takové žalobě. Zde by pak záleželo na procesním postoji nájemce i benevolentnosti soudu, zda by k přerušení řízení došlo, neboť z formálního hlediska byla žaloba podána nedůvodně, a měla by být tudíž jako taková zamítnuta. Jistým, i když pochybným, východiskem by mohlo být obstrukční jednání pronajímatele, který by se pokusil rozhodnutí soudu do uplynutí dvouměsíční lhůty pro podání žaloby na určení neplatnosti výpovědi oddálit.

Prokázat doručení výpovědi lze i prostředky trestního práva, a to pomocí trestního oznámení na nájemce pro podezření ze spáchání trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru podle

ustanovení § 249a trestního zákona, když podle konstantní judikatury pod tuto skutkovou podstatu spadá i případ, kdy se po skončení nájmu bytu odmítne nájemce z bytu vystěhovat, byt vyklidit a vyklizený předat vlastníkovi, a to bez ohledu na skutečnost, zda se do něj vlastník hodlá sám nastěhovat či byt pronajmout novému nájemci.[6] Při výslechu, příp. podávání vysvětlení před orgány činnými v trestním řízení může nájemce z obavy z trestního stíhání doručení výpovědi připustit (a případně se bránit neexistencí výpovědního důvodu), přičemž by protokol, resp. záznam o provedeném úkonu posloužil jako dostatečný důkazní prostředek k prokázání doručení výpovědi. Eventualita odsouzení za spáchání trestného činu by navíc mohla nájemce přimět předmětný byt bez dalšího vyklidit. I přes poměrně velkou efektivitu tohoto způsobu vyklizení nemovitosti by však neměl být pro subsidiaritu trestního práva vůči právu civilnímu (v rámci ochrany občanských práv) tento postup využíván jako přednostní prostředek ochrany práv pronajímatele, a to tím spíše, že by se sám pronajímatel případně mohl vystavit trestnímu stíhání pro trestný čin křivé obvinění dle § 174 trestního zákona.

Na základě shora uvedeného můžeme uzavřít, že současný právní řád ČR poskytuje pronajímatelům celou řadu rozmanitých způsobů doručování výpovědi z nájmu nájemci, přičemž se každý z nich vyznačuje rozdílnou mírou prokazatelnosti jak samotného doručení, tak i obsahu doručované písemnosti. V každém jednotlivém případě tak musí pronajímatel s ohledem na osobnost svého nájemce zvolit nejefektivnější způsob doručení výpovědi. Navíc je nutno mít na zřeteli, že ani nový občanský zákoník pozici pronajímatele v tomto směru nezlepší. Nájemce by sice již nemusel pronajímatele žalovat žalobou na určení neplatnosti výpovědi, neboť by z jeho strany postačovalo vznést vůči výpovědi námitky, a nechat tak na pronajímateli, zda se rozhodne řešit věc před soudem,[7] avšak v případě absence těchto námitek ponese v případném řízení o vyklizení bytu pronajímatel nadále tíživé důkazní břemeno ohledně doručení jím předkládané výpovědi z nájmu.

Mgr. Pavel Šimák,
advokátní koncipient v Táboře

---

[1] Srov. Dodací podmínky České pošty s.p., dostupné na http://www.cpost.cz.
[2] Srov. Jehlička, O., Švestka J., Škárová, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání. Praha : C.H.Beck, 2004, str. 268,269.
[3] Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15.1.2004, sp. zn. 32 Odo 442/2003.
[4] Srov. Veselá Samková, K. Několik poznámek k novelizaci občanského zákoníku. Střecha. 2006, č. 3, str. 28,29.
[5] Srov. Jehlička, O., Švestka J., Škárová, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání. Praha : C.H.Beck, 2004, str.1053, 1054.
[6] Srov. rozsudek Nejvyššího soudu č.j. Rt 17/2000 ze dne 31.3.1999.
[7] Srov. § 1955 návrhu nového občanského zákoníku, dostupný z: http://portal.justice.cz/.

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

Další články:

- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi

podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- 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