23. 11. 2017

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

Úskalí výpovědi nájmu pronajímatelem bez výpovědní doby

Nový občanský zákoník (zákon 89/2012 Sb.) rozlišuje vícero možností skončení nájmu bytu či domu. Výpovědní důvody, na jejichž základě může nájem vypovědět pronajímatel, jsou značně omezeny, a to v zásadě na situace upravené v ust. § 2288 (výpověď nájmu s tříměsíční výpovědní dobou) a ust. § 2291 (výpověď nájmu bez výpovědní doby). Dne 18.01.2017 vydal Nejvyšší soud pod spisovou značkou 26 Cdo 4249/2016 rozhodnutí, ve kterém rozlišil mezi oběma možnostmi skončení nájmu, a to s ohledem na konkrétní případ porušení povinností nájemcem.

Účelem tohoto příspěvku je objasnit, v jakých případech je, porušuje-li nájemce své povinnosti, vhodné využít výpovědi s výpovědní dobou, a kdy bude naopak lepší využít možnosti ukončit nájem ihned.

Nový občanský zákoník (zákon 89/2012 Sb.) rozlišuje vícero možností skončení nájmu bytu či domu. Výpovědní důvody, na jejichž základě může nájem vypovědět pronajímatel, jsou značně omezeny, a to v zásadě na situace upravené v ust. § 2288 (výpověď nájmu s tříměsíční výpovědní dobou) a ust. § 2291 (výpověď nájmu bez výpovědní doby). Dne 18.01.2017 vydal Nejvyšší soud pod spisovou značkou 26 Cdo 4249/2016 rozhodnutí, ve kterém rozlišil mezi oběma možnostmi skončení nájmu, a to s ohledem na konkrétní případ porušení povinností nájemcem. Účelem tohoto příspěvku je objasnit, v jakých případech je, porušuje-li nájemce své povinnosti, vhodné využít výpovědi s výpovědní dobou, a kdy bude naopak lepší využít možnosti ukončit nájem ihned.

Předně je třeba uvést, že možnosti výpovědi nájmu pronajímatelem nejsou zaměřeny toliko na porušování povinností ze strany nájemce, nýbrž i na další zákonné důvody (např. potřeba bytu pro osobu příbuznou s pronajímatelem). Pro účely tohoto článku se však právě na porušování povinností nájemcem zaměříme. Ve výše označeném rozhodnutí se Nejvyšší soud zabýval situací, kdy došlo k úmyslnému poškození vodoměru, z něhož nájemce získal výrazný neoprávněný majetkový prospěch (vodoměr odečítal podstatně méně vody, než byla reálná spotřeba). Poté, co se o tomto počinu pronajímatel dozvěděl, vyzval nájemce k náhradě škody a prakticky současně mu doručil výpověď z nájmu bytu bez výpovědní doby, a to pro zvlášť závažné porušení povinností, které v jeho jednání spatřoval. Nájemce se proti výpovědi za využití zákonných prostředků bránil, a spor proto skončil až u Nejvyššího soudu.

Jak již bylo uvedeno, porušování povinností nájemcem je důvodem k výpovědi nájmu ze strany pronajímatele, a to v případě, že toto **porušení lze klasifikovat alespoň jako „hrubé“**. V takové situaci lze přistoupit k výpovědi nájmu s tříměsíční výpovědní dobou. Porušuje-li však nájemce své povinnosti **s vyšší intenzitou, a to „zvlášť závažným způsobem“**, může pronajímatel přikročit k výpovědi nájmu bez výpovědní doby, avšak pouze za předpokladu, že nájemce předem vyzve, aby se svého protiprávního jednání zdržel a odstranil způsobené následky (k tomu mu musí poskytnout

dostatečnou lhůtu, jejíž délku sice zákon výslovně nedefinuje, nicméně lze doporučit alespoň 14 dní). V opačném případě se k výpovědi pronajímatele ze zákona nepřihlíží. Pro úplnost uvádíme, že v případě výpovědi s tříměsíční výpovědní dobou takovou výzvu pronajímatel zasílat nemusí. V situaci posuzované Nejvyšším soudem pronajímatel využil možnosti výpovědi bez výpovědní doby, poněvadž měl za to, že manipulace s vodoměrem dosahuje intenzity „zvlášť závažného“ porušení povinností nájemce. Výzvu k odstranění protiprávního stavu pronajímatel nezasílal, neboť nájemce ani neměl, jakým způsobem své pochybení napravit (nebyl oprávněn vodoměr vyměnit). **Nejvyšší soud** však, k nelibosti pronajímatele, následně **rozhodl, že k takto dané výpovědi se nepřihlíží, a to právě pro absenci předchozí výzvy k odstranění protiprávního stavu**. Nejvyšší soud zároveň připomněl, že stěžejním účelem výpovědi bez výpovědní doby je zamezit dalším škodám či vzniku jiných závažných obtíží. Tomu odpovídá i požadavek na předchozí výzvu k upuštění od závadného jednání. Pokud se však škodlivé následky již nikterak výrazně nezvyšují, bylo namístě využít výpovědi s tříměsíční výpovědní dobou, a to i bez předchozí výzvy k nápravě. **K okamžitému ukončení nájmu bez výpovědní doby tedy nepostačí pouhé porušení povinností zvlášť závažným způsobem, ale mělo by se jednat o trvalý a neúnosný stav, který nájemce neodstraní ani po předchozí výzvě pronajímatele, byť by tak učinit mohl.**

Na základě shora uvedeného lze pronajímatelům doporučit, aby důkladně zvážili způsob, jakým se rozhodnou nájemní smlouvu s problematickým nájemcem ukončit. Pokud nájemce zvlášť závažným způsobem porušuje své povinnosti, a i přes výzvu pronajímatele poškozuje předmět nájmu, případně neplatí nájemné, bude samozřejmě namístě nájem ukončit ihned a bez výpovědní doby. Jestliže si však pronajímatel nebude jistý, zda jednání nájemce dosahuje „zvlášť závažné“, nebo jen „hrubé“ intenzity, měl by zvážit výpověď nájmu s tříměsíční výpovědní dobou. Výhodou takového postupu není jen neexistence povinnosti doručit nájemci předem výzvu k nápravě, nýbrž i vyšší míra právní jistoty (a úspora nákladů) pro případ, že nájemce s výpovědí nebude souhlasit. Pravděpodobně není pochyb o tom, že úmyslnou manipulaci s vodoměrem na úkor ostatních nájemců je možné označit za zvlášť závažné porušení povinností, avšak jak jsme si ukázali výše, tato skutečnost k oprávněnosti výpovědi bez výpovědní doby sama o sobě nepostačuje. Ať tak či onak, je důležité doplnit, že oprávněným podáním výpovědi problémy s nájemci mnohdy neskončí. Nájemce má zákonnou možnost napadnout platnost výpovědi u soudu (kde pak není možné předjímat délku řízení, která zcela závisí na rychlosti a organizaci práce soudu), případně se může odmítnout vystěhovat. V takovém případě pak pronajímateli nezbude, než se vůči nájemci domáhat opuštění předmětu nájmu prostřednictvím žaloby na vyklizení.

Mgr. Jakub Sláma,
advokátní koncipient

Legalcom advokátní kancelář, s.r.o.

Panská 891/5
110 00 Praha 1

Tel.: +420 725 890 764
e-mail: slama@advokathk.cz

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

Další články:

- DEAL MONITOR
- DEAL MONITOR
- Fotbaloví agenti vs. FIFA ve světle stanoviska generálního advokáta Soudního dvora Evropské unie
- Lichevní smlouva ve světle usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 6. 2025, sp. zn. 28 Cdo 2378/2024
- DEAL MONITOR
- Reakce na článek: Komentář – smutná realita výmazů exekutorského zástavního práva z katastru nemovitostí
- Povinnost zajištění gramotnosti dle AI Aktu a její naplňování v praxi
- DEAL MONITOR
- Blíží se konference Next Gen Law Forum 2025
- Vyhoření. Z jiné perspektivy
- DEAL MONITOR