5. 10. 2021

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

Výpověď z nájmu bytu pro neužívání bytu i podle současného občanského zákoníku?

Skutečnost, že nájemce byt bez vážných důvodů neužívá nebo využívá jen občas, byla výslovným důvodem k výpovědi z nájmu bytu dle zrušeného občanského zákoníku. Jak je tomu nyní? Lze neužívání bytu použít jako účinný výpovědní důvod z nájmu bytu?

Nájemkyně bytu dostala dopisem ze dne 15. 7. 2019 výpověď z nájmu bytu s tím, že pojmovým znakem nájmu bytu je uspokojování bytových potřeb nájemce, avšak ona se trvale zdržuje jinde a byt již několik let vůbec neužívá, nikdy ho už užívat nebude, a taková trvalá absence užívání bytu nájemcem (existence trvalé překážky v užívání bytu) je proto „jiným obdobně závažným důvodem“ pro ukončení nájmu výpovědí podle ust. § 2288 odst. 1 písm. d) zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku („o. z.“). Současně byla nájemkyně poučena o výpovědní době a o právu navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.

Výpověď byla doručena opatrovnici nájemkyně, jelikož nájemkyně je osobou omezenou ve svéprávnosti-není schopna samostatného právního jednání ani obstarávat si své záležitosti, rozhodovat o vlastní léčbě aj. Opatrovnicí nájemkyně je dcera, která ji-jak zjistil soud-řádně zastupuje a spolupracuje se zařízením, v němž byla umístěná od září 2013, pravidelně ji tam navštěvovala a v únoru 2020 ji z něj odvezla zpět domů bytu. Nájemkyně užívá byt od r. 1976. Nejprve tomu tak bylo s manželem a dětmi. Nájem na ni přešel po smrti manžela (v roce 1980).

Změna společenských poměrů se projevila v právní úpravě

Na rozdíl od soudu prvního stupně měl odvolací soud za to, že výpověď z nájmu bytu je neoprávněná, neboť neužívání bytu není porušením povinnosti nájemce ve smyslu ust. § 2288 odst. 1 písm. a) nebo d) o. z.: *Podle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) resp. písm. b) o. z. pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době: a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.*

Nájemce má právo, nikoliv povinnost byt užívat, zhodnotil aktuální právní úpravu odvolací soud. Občanský zákoník již neužívání bytu ani jako výpovědní důvod neuvádí. Tento výpovědní důvod upravený v předchozí právní úpravě (tj. do 31. 12. 2013) odpovídal jinému společenskému kontextu, kdy užívací právo k bytu, kterých byl nedostatek, bylo na příděl a nedostatek bytů přetrvával i po pozdější transformaci práva užívání na nájem provedené bez náležitého cenového narovnání.

Nejde o výslovný výpovědní důvod upravený občanským zákoníkem

Žalovaný pronajímatel si podal proti rozhodnutí odvolacího soudu dovolání. Nejvyšší soud ČR v rozsudku sp. zn. 26 Cdo 761/2021, ze dne 9. 6. 2021, zhodnotil, že je zřejmé, že okolnost, že nájemce byt bez vážných důvodů neužívá (či ho užívá jen občas), není výslovně jako důvod pro výpověď z nájmu takového bytu upravena. Naproti tomu podle úpravy ve starém občanském zákoníku [ust. § 711 odst. 2 písm. d) obč. zák.] se jednalo o jeden z důvodů, pro který mohl pronajímatel nájem vypovědět. Povinnost užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou vyplývající z ust. § 2255 odst. 1 o. z. ve světle souhrnu všech práv a povinností upravených v občanském zákoníku, nelze vykládat

jako povinnost nájemce uspokojovat svou bytovou potřebu jen v tomto bytě, tedy užívat jej „osobně“. Skutečnost, že nájemce byt neužívá, není sama o sobě porušením jeho povinností, a proto neužíváním bytu nemůže být naplněn výpovědní důvod podle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) a ust. § 2291 o. z.

Rozhoduje, zda si nájemce plní své povinnosti

Dále se Nejvyšší soud zabýval tím, zda neužívání bytu nájemcem může být považováno za „jiný obdobně závažný důvod“ pro vypovězení nájmu podle ust. § 2288 odst. 1 písm. d) o. z. Nejvyšší soud ve svých rozhodnutích (např. rozsudky ze dne 17. 7. 2013, sp. zn. 26 Cdo 1802/2012, ze dne 20. 10. 2015, sp. zn. 26 Cdo 801/2015) upozornil, že zakotvení výpovědního důvodu neužívání (či jen občasného užívání) bytu bez vážných důvodů (stejně jako výpovědní důvod „dvou bytů“) ve starém občanském zákoníku vycházelo ze společenských poměrů, jež se významně lišily od těch současných; jednalo se o jeden z prostředků realizace státní bytové politiky při neexistujícím trhu s byty, tento výpovědní důvod sloužil k regulaci trhu s byty a zamezení zneužívání výhod regulovaného nájemného. S koncem regulace nájemného a obnovením trhu s byty se společenské poměry změnily a okolnost, že nájemce byt neužívá (či má dva byty), již nemusí být v rozporu se spravedlivým uspořádáním poměrů mezi pronajímatelem a nájemcem. Neužívá-li nájemce byt (má dva byty) v místě s fungujícím trhem s byty a platí v něm neregulované nájemné, není rozumný důvod omezovat jeho smluvní svobodu. A rozsahem (ne)užívání bytu nájemcem, který si jinak plní své povinnosti, není ve svých právech zpravidla nijak omezen ani pronajímatel. Zájem pronajímatele na řádném užívání bytu lze v současných společenských poměrech vykládat jen jako zájem na dodržování všech povinností nájemce [jejichž neplnění může vést k výpovědi podle ust. § 2288 odst. 1 písm. a), ust. § 2291 o. z.] a jeho rozhodování o tom, kdo bude byt užívat, se předně promítá do rozhodování o tom, s kým uzavře smlouvu o nájmu bytu.

Zvláštní případy uplatnění výpovědního důvodu neužívání bytu v poměrech o. z.

V poměrech právní úpravy účinné od 1. 1. 2014 není neužívání bytu samo o sobě výpovědním důvodem z nájmu bytu, vyložil proto Nejvyšší soud ČR v rozsudku sp. zn. 26 Cdo 761/2021, ze dne 9. 6. 2021, nicméně dodal: **Jen v mimořádných případech, kdy by předmětem nájmu byl např. sociální či jiný obdobný byt pronajímaný za nestandardně zvýhodněných podmínek určených jen pro určité skupiny obyvatel a pronajímatel by nebyl schopen uspokojit všechny zájemce splňující podmínky pro nájem takovéhoto bytu a současně by nájemce byt neužíval, mohlo by být neužívání bytu ve spojení s těmito mimořádnými okolnostmi důvodem pro vypovězení nájmu podle ust. § 2288 odst. 1 písm. d) o. z.** (O takovou výjimečnou situaci však v dané věci nešlo.)

Terezie Nývltová Vojáčková

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

Další články:

- Předběžné opatření jako nástroj ochrany vlastníka nemovitosti
- Povolení kamerového systému s identifikací osob na letišti
- Environmentální tvrzení společností v hledáčku EU: Jak se vyhnout greenwashingu a obstát v nové regulaci?

- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- 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