

17. 5. 2019

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

Zánik nájmu bytu v případě zamlčení existence nájemní smlouvy dlužníkem v insolvenčním řízení

K uspokojení věřitelů dlužníka, u kterého byl zjištěn úpadek, a na jeho majetek je prohlášen konkurz, dochází rozdělením výtěžku získaného zpeněžením majetkové podstaty dlužníka. Do majetkové podstaty dle ust. § 206 odst. 1 písm. b) zákona č. [182/2006](#) Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, spadají kromě dalšího také nemovité věci.

Není výjimkou, že k nemovitostem, které jsou součástí majetkové podstaty, existují práva třetích osob, součástí kterých nezřídka bývá i právo nájmu.

Cílem insolvenčního řízení je dosažení rychlého, hospodárného, a co nejvyššího uspokojení věřitelů.[1] Při zpeněžování majetkové podstaty by měl insolvenční správce o dosažení takového výtěžku, aby věřitelé byli uspokojeni v nejvyšší možné míře.



Je nepochybné, že nájemní právo k nemovitosti v majetkové podstatě dlužníka může její hodnotu snižovat. Pokud by nájemní smlouva neexistovala a vlastník tak mohl s nemovitostí nakládat dle vlastního uvážení, mohl by být výtěžek z prodeje vyšší. Insolvenčnímu správci je tak v ust. § 256 odst. 1 insolvenčního zákona dána možnost po prohlášení konkursu nájemní smlouvu vypovědět, a to i v případě, kdy je nájem sjednán na dobu určitou. Výpovědní doba v tomto případě činí tři měsíce, a nájemci je dána možnost navrhnout ve lhůtě 15 dnů od doručení výpovědi insolvenčnímu soudu její zrušení.[2]

V případě, že insolvenční správce nebude postupovat dle ust. § 256 odst. 1 insolvenčního zákona a nájemní smlouvu nevypoví, lze užít obecné pravidlo § 2221 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a v okamžiku, kdy se změní vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Nový vlastník pak může vypovědět nájemní smlouvu pouze z důvodů a za podmínek uvedených v ust. § 2288 občanského zákoníku.

Jak ale postupovat v okamžiku, kdy je existence nájemní smlouvy insolvenčnímu správci ze strany dlužníka zamlčena, a nový nabyvatel se o existenci práva nájmu dozví až poté, co je uzavřena kupní smlouva a on je jako vlastník zapsán do katastru nemovitostí?

V první řadě je nutné poukázat na povinnost dlužníka poskytnout insolvenčnímu správci veškerou součinnost při zjišťování majetkové podstaty, zakotvenou v § 210 insolvenčního zákona. Zamlčení

existence nájemní smlouvy je nutné vnímat jako porušení této zákonné povinnosti.

Bylo by nespravedlivé, aby v okamžiku, kdy dlužník nesplní výše specifikovanou povinnost, bylo by kráceno vlastnické právo nového nabyvatele, který bude, v důsledku zamlčení existence práva nájmu, omezen v nakládání s předmětnou nemovitostí. To vše za situace, kdy se předpokládá, že v insolvenčním řízení budou známy veškeré závazky dlužníka, a že tedy nový věřitel bude mít o situaci ohledně právního stavu nemovitosti přehled. Nelze tak po něm spravedlivě požadovat, aby vstoupil do práv a povinností vzniklých na základě nájemní smlouvy, o jejíž existenci nebyl informován ani insolvenční správce, ani nabyvatel.

Na tuto situaci tak je přílehlá ust. § 283 odst. 5 insolvenčního zákona, podle kterého nepřecházejí zpeněžením majetkové podstaty na nabyvatele závazky váznoucí na věci, a ust. § 285 odst. 1 písm. b) insolvenčního zákona, podle kterého zpeněžením majetkové podstaty zanikají v rozsahu, v němž se týkají zpeněženého majetku, ostatní závady na zpeněžovaném majetku váznoucí.

Jako závazky dle § 283 odst. 5 insolvenčního zákona nelze vnímat pouze povinnosti dlužníka poskytnout věřiteli peněžité plnění, ale v širším smyslu jako povinnost dlužníka, na základě které má povinnost poskytnout věřiteli plnění, a to v jakékoli formě, např. ve formě poskytnutí najaté věci. Za závadu dle § 285 odst. 1 písm. b) insolvenčního zákona pak lze považovat jakoukoli závadu, a to jak faktickou, tak právní. Za tuto ostatní závadu lze tedy považovat právo nájmu, které na nemovitosti vázne.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že v okamžiku, kdy bylo nájemní právo zatajeno, je vyloučena možnost použití § 2221 občanského zákoníku, a nájemní smlouva a závazky z ní vyplývající, na nového nabyvatele, nepřecházejí. Nájemní právo tak okamžikem zpeněžení majetkové podstaty, tedy konkrétně prodejem či vydražením nemovitosti, zaniklo.

Pokud je nemovitost i přes tuto skutečnost nájemcem nadále užívána, a osoba, které svědčilo právo nájmu, odmítá nemovitost vyklidit, je vlastník nemovitosti nucen podat žalobu na vyklizení, kdy pasivně legitimovanou je ta osoba, která nemovitost neoprávněně užívá.

[Advokátní kancelář Brož & Sokol & Novák s.r.o.](#)

Sokolská třída 60
120 00 Praha 2

Tel.: +420 224 941 946
Fax: +420 224 941 940
e-mail: advokati@akbsn.eu



[1] § 5 zákona č. [182/2006](#) Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)

[2] § 256 odst. 2 zákona č. [182/2006](#) Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)