

# Nájem bytu

Ochrana nájemce při zajištění jeho bytových potřeb je v demokratickém státě v jeho právním řádu zakotvena dlouhodobě, proto ji lze považovat také za součást veřejného pořádku.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 2029/2023-135 ze dne 15.4.2024)

Nejvyšší soud rozhodl ve věci žalobkyně M. B., zastoupené JUDr. A.Š., advokátem se sídlem v L., proti žalované Rumunská 61 s. r. o., se sídlem v P., zastoupené JUDr. P.H., advokátem se sídlem v P., o určení neoprávněnosti výpovědi, vedené u Okresního soudu v Liberci pod sp. zn. 18 C 300/2020, o dovolání žalované proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci ze dne 7. 2. 2023, č. j. 35 Co 211/2022-114, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

- Okresní soud v Liberci (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 20. 4. 2022, č. j. 18 C 300/2020-80, určil, že výpověď z nájmu tam specifikovaného bytu ze dne 31. 7. 2020 daná žalovanou žalobkyní (dále jen „Výpověď“) není oprávněná, a je tedy neplatná (výrok I.) a rozhodl o nákladech řízení (výrok II.). Dospěl k závěru, že žalovanou použitý výpovědní důvod podle § 2288 odst. 1 písm. a) zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. z.“) spočívající v hrubém porušení povinností nájemce tím, že bez souhlasu pronajímatele přenechala byt do podnájmu třetí osobě, není naplněn.
- Krajský soud v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci (soud odvolací) rozsudkem ze dne 7. 2. 2023, č. j. 35 Co 211/2022-114, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil ve výroku o věci samé (výrok I.) a změnil jej ve výroku o náhradě nákladů řízení (výrok II.); současně rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení (výrok III.).
- Při posouzení oprávněnosti výpovědi s odkazem na relevantní judikaturu Nejvyššího soudu zdůraznil, že je třeba se zabývat nejen tím, zda je uplatněný výpovědní důvod dán, ale i otázkou neplatnosti výpovědi z hlediska splnění poučovací povinnosti pronajímatele podle § 2286 odst. 2 o. z. Náležitosti předpokládané v tomto ustanovení žalovaná nedodržela, neboť Výpověď, co do poučení, obsahuje pouze text: „Dle § 2286 odst. 2 obč. zák. máte právo vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.“ Výpověď tak neobsahuje poučení o tom, že takovou žalobu je třeba podat do dvou měsíců ode dne, kdy výpověď žalobkyni došla (§ 2290 o. z.). Z důvodu absence poučení o hmotněprávní prekluzivní lhůtě k podání žaloby na přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu měl výpověď za rozpornou s § 2286 odst. 2 a § 2290 o. z., a proto neplatnou. Přitom jde o neplatnost absolutní, k níž je soud povinen přihlédnout i bez návrhu (§ 588 o. z.).
- Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání, jehož přípustnost opřela o § 237 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“). Uvedla, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení otázky hmotného práva, která dosud nebyla v rozhodovací praxi odvolacího soudu vyřešena. K dovolacímu přezkumu předložila

otázku, zda absence poučení nájemce o délce lhůty k podání návrhu na přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem dle § 2290 o. z. zakládá sama o sobě (absolutní) neplatnost podané výpovědi. Navrhla, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

5. Nejvyšší soud dovolání projednal a o něm rozhodl podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů – dále opět jen „o. s. ř.“. Přitom shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.) za splnění podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.) a je přípustné podle § 237 o. s. ř., neboť směřuje proti rozhodnutí, jímž bylo odvolací řízení skončeno a které závisí na řešení otázky hmotného práva, která nebyla v rozhodovací praxi dovolacího soudu doposud řešena. Není však důvodné.

6. Podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden. Rozhodnutí odvolacího soudu lze přezkoumat jen z důvodu vymezeného v dovolání. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédně též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Existence uvedených vad tvrzena nebyla a tyto vady nevyplývaly ani z obsahu spisu.

7. Podle § 2286 odst. 2 o. z. vypoví-li nájem pronajímatel, poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná.

8. Podle § 2290 o. z. nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.

9. K věci lze předeslat, že judikatura dovolacího soudu již dovodila, že žaloba podle § 2290 o. z. není žalobou na určení, ale nájemce se v tomto řízení domáhá přezkoumání, zda je výpověď oprávněná, tedy „zkontrolování oprávněnosti (správnosti) výpovědi“. Soud se tak zabývá naplněností uplatněného výpovědního důvodu a zjistí-li, že výpovědní důvod nebyl dán, rozhodne, že výpověď je neoprávněná. S ohledem na účel a smysl ustanovení § 2290 o. z. a následky, které výpověď z nájmu bytu pro nájemce má, je třeba přezkum oprávněnosti výpovědi podle tohoto ustanovení chápat v širším smyslu. Neoprávněná proto bude i neplatná či zdánlivá výpověď i bez ohledu na naplněnost výpovědního důvodu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016, uveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem 75/2018 – dále jen „R 75/2018“, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2018, sp. zn. 26 Cdo 3328/2017, uveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem 112/2019).

10. Dovolací soud ve své rozhodovací praxi dospěl k závěru, že § 2286 odst. 2 o. z. je třeba vykládat ve spojení s § 2290 o. z., který upravuje právo nájemce domáhat se ve stanovené (hmotněprávní prekluzivní) lhůtě (k tomu srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 3. 2023, sp. zn. 26 Cdo 3259/2022) u soudu, aby přezkoumal oprávněnost výpovědi. Zákoně zakotvení povinnosti pronajímatele poučit nájemce o jeho právu domáhat se soudního přezkoumání výpovědi vyvažuje postavení nájemce jako slabší strany nájemního vztahu. V rozsudku ze dne 18. 3. 2019, sp. zn. 26 Cdo 2199/2018, Nejvyšší soud uzavřel, že poučení nájemce o jeho právu navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu soudem, je jednou z podstatných náležitostí výpovědi a jeho absence způsobuje neplatnost výpovědi. Protože smyslem poučení podle § 2286 odst. 2 o. z. je ochrana nájemce, musí nájemce na základě tohoto poučení získat nejen vědomost o svém právu domáhat se u soudu přezkoumání oprávněnosti výpovědi, ale také o lhůtě, ve které může své právo u soudu uplatnit (do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla). Tento požadavek je odůvodněn zejména tím, že lhůta k uplatnění návrhu u soudu je svým charakterem hmotněprávní prekluzivní, tedy lhůtou, k jejímuž zachování je nezbytné, aby žaloba nejpozději posledního dne lhůty došla soudu, a jejíž zmeškání nelze prominout. Ke stejnému závěru dospěla i komentářová literatura [srov.

shodně Hulmák M. a kol., Občanský zákoník VI, Závazkové právo, Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 452–455, nebo Janoušková M. in: Petrov, J. a kol., Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, Forma a podstatné náležitosti výpovědi (§ 2286)]. Lze tak uzavřít, že obsahovou náležitostí výpovědi pronajímatele je nejen poučení nájemce bytu o právu navrhnout soudní přezkum oprávněnosti výpovědi, ale i poučení o lhůtě, v jaké má žalobu podat, jinak je výpověď neplatná.

11. Zbývá však posoudit, zda jde o neplatnost absolutní nebo relativní.

12. Podle § 580 odst. 1 o. z. neplatné je právní jednání, které se přičí dobrým mravům, jakož i právní jednání, které odporuje zákonu, pokud to smysl a účel zákona vyžaduje.

13. Podle § 586 odst. 1 a 2 o. z. je-li neplatnost právního jednání stanovena na ochranu zájmu určité osoby, může vznést námitku neplatnosti jen tato osoba (odst.1). Nenamítne-li oprávněná osoba neplatnost právního jednání, považuje se právní jednání za platné (odst. 2).

14. Podle § 588 o. z. soud přihlédne i bez návrhu k neplatnosti právního jednání, které se zjevně přičí dobrým mravům, anebo které odporuje zákonu a zjevně narušuje veřejný pořádek. To platí i v případě, že právní jednání zavazuje k plnění od počátku nemožnému.

15. Ustanovení § 580 odst. 1 má povahu generální klauzule upravující rozpor právního jednání se zákonem. Neplatné je takové právní jednání, které se přičí dobrým mravům, jakož i právní jednání, které odporuje zákonu, pokud to smysl a účel zákona vyžaduje. Nový občanský zákoník přístup k problematice rozporu právního jednání se zákonem zásadním způsobem změnil. Rozpor se zákonem již nepůsobí neplatnost právního jednání automaticky, ale pouze tehdy, pokud to vyžaduje smysl a účel zákona (§ 580 odst. 1). Opuštěna byla také zásada, že je právní jednání učiněné v rozporu se zákonem „vždy“ absolutně neplatné. Pro zjištění, zda je právní jednání neplatné absolutně, či relativně, by měl být rozhodný právě smysl a účel porušeného zákona, a dále to, zda je neplatnost stanovena v zájmu některého z účastníků (relativní neplatnost; § 586), anebo zda právní jednání kromě zákona porušuje také veřejný pořádek (absolutní neplatnost; § 588) - srov. Handlar, Jiří, Dobrovolná, Eva. § 580 [Rozpor s dobrými mravy a se zákonem. Počáteční nemožnost plnění]. In: Lavický, Petr a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 1848-1862.

16. Nejvyšší soud se k pojmu veřejný pořádek podrobně vyjádřil v usnesení ze dne 16. 8. 2018, sp. zn. 21 Cdo 1012/2016, uveřejněném pod číslem 95/2019 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, a v rozsudku ze dne 10. 6. 2020, sp. zn. 31 ICdo 36/2020, uveřejněném pod číslem 104/2020 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek. V nich zdůraznil, že veřejný pořádek představuje soubor pravidel, na nichž je třeba bezvýhradně trvat, majících původ v samotném právním řádu a nikoliv (oproti dobrým mravům) v etice. Jde o základní hodnotové a řídicí principy, bez nichž nemůže demokratická společnost fungovat a které jsou základem budování právního státu. Veřejný pořádek tak zahrnuje základní pravidla, jež jsou pro společnost a její fungování esenciální a na jejichž dodržování je nutné trvat bez ohledu na případnou aktivitu jednotlivců. Jde o pořádek „veřejný“, jehož zachování není ponecháno v rukách jednotlivce. Určení toho, co vše (jaká pravidla) veřejný pořádek zahrnuje, je především věcí zákonodárce. To, zda určité pravidlo chrání veřejný pořádek (lze je považovat za součást veřejného pořádku), se podává zejména z jeho smyslu a účelu. Proto lze smysl a účel zákona, který byl právním jednáním porušen, považovat za jedno z kritérií pro závěr o absolutní či relativní neplatnosti právního jednání.

17. Ustanovení o nájmu bytu a domu představují zvláštní úpravu nájmu sloužícího k zajištění bytových potřeb nájemce a členů jeho domácnosti, přičemž jde o relativně kogentní úpravu. Zákon v § 2235 odst. 1 o. z. stanoví, že se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova zákonná práva.

Smyslem této zvláštní úpravy je zabránit sjednání nepřiměřených podmínek a svévolnému jednání ze strany pronajímatele vůči nájemci, který je chápán jako slabší strana. Zvýšená ochrana nájemce je pak dále zdůrazněna úpravou zakázaných ujednání v § 2239 o. z.

18. Ochrana nájemce bytu jako slabší smluvní strany na našem území existovala již za první republiky (srov. zákony o ochraně nájemníků č. 275/1920 Sb., č. 130/1922 Sb. a č. 85/1924 Sb.) a byla obnovena od 1. 1. 1992 i v zákoně č. [40/1964](#) Sb. občanském zákoníku, zákonem č. [509/1991](#) Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník. Projevovala se mimo jiné i v zákazu bezdůvodného zvyšování nájemného (jeho regulací) a také v tom, že pronajímatel mohl nájem bytu vypovědět jen ze zákonem stanovených důvodů a jen s přivolením soudu. Souhlas soudu byl posléze od 1. 4. 2006 zčásti (u některých výpovědních důvodů) nahrazen možností vypovídání nájemce podat u soudu žalobu na určení neplatnosti výpovědi (srov. zákon č. [107/2006](#) Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů).

19. Je tak zřejmé, že ochrana nájemce při zajištění jeho bytových potřeb je u nás v demokratickém státě v jeho právním řádu zakotvena dlouhodobě, proto ji lze považovat také za součást veřejného pořádku.

20. Nájemce chrání i současná právní úprava skončení nájmu formou výpovědi pronajímatele, který může nájem bytu vypovědět pouze z důvodů v zákoně taxativně vymezených. Výrazem této ochrany je i zakotvení poučovací povinnosti pronajímatele o právu nájemce domáhat se u soudu přezkoumání oprávněnosti výpovědi jako jedné z povinných náležitostí výpovědi z nájmu bytu, jejíž absence způsobuje neplatnost výpovědi. Možnost nájemce bytu domáhat se přezkumu oprávněnosti výpovědi je jedním z klíčových ustanovení bytového práva, neboť pro garanci práva nájemce bytu (jako slabší strany) je důležité nejen omezení výpovědních důvodů, ze kterých může pronajímatel nájem vypovědět, ale právě i existence možnosti soudního přezkumu tvrzeného výpovědního důvodu. Vzhledem k tomu, že nesplnění poučovací povinnosti je porušením kogentní normy na ochranu nájemce, který se tak včas nedozví o svém právu bránit se výpovědi u soudu, jeví se jako žádoucí, aby neúplná výpověď z nájmu bytu nevyvolávala žádné právní následky. To ostatně zdůrazňuje i samotný text zákona, který výslovně spojuje absenci poučení s neplatností. Proto dovolací soud dospívá k závěru, že výpověď z nájmu bytu ze strany pronajímatele, která neobsahuje poučení o právu navrhnout soudní přezkum oprávněnosti výpovědi a poučení o lhůtě, v jaké má žalobu podat, je neplatná absolutně (§ 588 o. z.), neboť porušení ustanovení § 2286 odst. 2 o. z. je nejen v rozporu se zákonem, ale zjevně narušuje i veřejný pořádek [srov. shodně Hulmák M. a kol., *Občanský zákoník VI, Závazkové právo, Zvláštní část* (§ 2055 – 3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 452 – 454, nebo Švestka, J., Dvořák, J, Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* (§ 1721 – 2520). 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 1278 a násl.]. Ke stejnému závěru dospěl Nejvyšší soud i ve shora zmíněném rozsudku ze dne 18. 3. 2019, sp. zn. 26 Cdo 2199/2018, a ve prospěch závěru o absolutní neplatnosti svědčí i to, že soud má možnost při posuzování oprávněnosti výpovědi se zabývat i její (ne)platností (srov. R 75/2018), což obvykle také činí.

21. Protože rozsudek odvolacího soudu je z hlediska uplatněného dovolacího důvodu správný, dovolací soud – aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) – dovolání zamítl [§ 243d odst. 1 písm. a) o. s. ř.].

22. Dovolací soud nepřehlédl ani sdělení dovolatelky, že dovolání podává proti „všem výrokům“ rozsudku odvolacího soudu, tj. jakoby i proti nákladovým výrokům. Zastává však – s přihlédnutím k jeho obsahu (§ 41 odst. 2 o. s. ř.) – názor, že proti uvedeným výrokům ve skutečnosti nesměřuje, neboť ve vztahu k nim postrádá jakékoli odůvodnění; navíc dovolání proti těmto výrokům by ani nebylo objektivně přípustné [§ 238 odst. 1 písm. h) o. s. ř.].

## Další články:

- [Důkazní břemeno](#)
- [Dokazování, neúčinnost právního jednání](#)
- [Katastr nemovitostí](#)
- [Náhrada za ztrátu na výdělku \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Ochrana spotřebitele \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Pracovněprávní vztah \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Společný nájem bytu manžely \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Určení otcovství \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Jméno v obchodní firmě právnické osoby](#)
- [Dokazování](#)
- [Bolestné](#)