

NĚKTERÉ ASPEKTY OCHRANY NÁJEMCE BYTU JAKO SLABŠÍ STRANY PRÁVNÍHO VZTAHU V KONTEXTU NÁVRHU NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

EVA DOBROVOLNÁ

Masarykova univerzita, Právnická fakulta, Česká republika

Abstract in original language

Příspěvek je zaměřen na charakteristiku a komparaci některých dílčích otázek ochrany nájemce bytu v platném občanském právu a návrhu nového občanského zákoníku. Dotýká se zejména tradičních institutů občanského práva chránících nájemce bytu, zejména pak problematiky zániku nájmu bytu. Jeho cílem by mělo být zhodnocení dopadů navrhované právní úpravy na současné právní, ekonomické i sociální prostředí, v němž se nájemce bytu jako slabší strana smluvního vztahu pohybuje, a zaujetí stanoviska ke vhodnosti, účelnosti a kvalitě právní úpravy ochrany nájemce bytu v návrhu nového občanského zákoníku.

Key words in original language

nájemce bytu, ochrana slabší strany smluvního vztahu, návrh nového občanského zákoníku

Abstract

The paper is focused on characterization and comparison of certain partial issues of the flat leasee's protection in the czech civil law and in the draft of the new Czech Civil Code. It affects mainly the traditional institutions of the civil law protecting the flat leasee, especially the issue of the termination of the flat lease. It's aim should be to evaluate the impacts of the proposed legislation on current legal, economic and social environment which the flat leasee as the weaker part of the contract moves in, and gives opinion on the appropriateness, effectiveness and quality of the legal regulation of the protection of the flat leasee in the draft of the New Czech Civil Code.

Key words

flat leasee, protection of the weaker part of the contract, Draft of the New Czech Civil Code

1. ÚVOD

V návaznosti na zastřešující téma sekce, jímž je ochrana slabší strany a diskriminace v právu, se příspěvek dotýká tématu občanskoprávního, konkrétně ochrany nájemce bytu, který je tradičně v moderních právních rádech považován za slabší stranu právního (v dosahu občanského práva

spíše smluvního) vztahu. V intencích českého soukromého práva se příspěvek zaměří na řešení některých otázek souvisejících s úpravou dané problematiky v návrhu nového občanského zákoníku (dále jen „Návrh“), který byl minulý rok, i přes značný počet připomínek a výtek, schválen vládou.

V českém právu ochrana nájemce bytu prošla několika milníky, které ji formovaly do současné podoby. Již v období první republiky se v našem právním řádu objevuje množství zvláštních právních předpisů na ochranu nájemců, tato protekce, ačkoliv ne zcela do důsledků, byla stavěna na soukromoprávních základech.¹ Totéž se však nedá říct o období komunistického režimu, který značně vývoj ochrany nájemce poznamenal, a to zejména přijímáním zákonů o hospodaření s byty a celkovým vytrhnutím nájemní smlouvy z občanského zákoníku. Po listopadu 1989 pak zejména velkou novelou zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obč. zák.“), zákonem č. 509/1991 Sb. došlo k návratu k soukromoprávní povaze nájemního vztahu a ochrana nájemce byla integrována do obč. zák.

Pokud jde o intenzitu ochrany nájemce bytu, je třeba konstatovat, že současná právní úprava v obč. zák. se vyznačuje značným stupněm ochrany nájemce, což lze demonstrovat na řadě institutů, uveďme např. nutnost písemně uzavřít nájemní smlouvu pod hrozbou její absolutní neplatnosti, nemožnost uplatnění institutu „relocatio tacita“², který lze v klasických nájemních vztazích, jejichž předmětem byt není, uplatnit, dále pak omezení výpovědi pronajímatele taxativním výčtem výpovědních důvodů, institut bytových náhrad a v neposlední řadě i klauzuli § 685 odst. 3 obč. zák. prohlašující nájem bytu za chráněný.

Definujícím momentem Návrhu je diskontinuita. Pokud jde o nájemní vztahy, tak je nastíněná diskontinuita zcela lapidární. Ochrana nájemce bytu jako slabší strany smluvního vztahu je zatlačena do pozadí a důsledkem vítězství principu autonomie vůle se notně stává, jak je v recentní literatuře k tématu uváděno, prakticky klasický nájem.³

S označením klasický nájem si však autorka dovolí nesouhlasit, neboť nosné pilíře ochrany nájemce bytu ještě, jak bude ukázáno, zůstaly, byť spíše v reliktní podobě, zachovány.

¹ k tomu více např. Salač, J.: Nájem a vlastnictví bytů – uspokojování bytových potřeb a bytová politika ve světle legislativních úprav In Pauknerová, M., Tomášek, M.: IV. Proměny soukromého práva. Praha : Karolinum, 2009, s. 121-133

² viz ustanovení § 686a odst. 6 obč. zák., nekoncepčně zakomponované do § 686a obč. zák., týkajícího se tzv. „kauce na nájemné“

³ Salač, J. Nájem a vlastnictví bytů – uspokojování bytových potřeb a bytová politika ve světle legislativních úprav In Pauknerová, M., Tomášek, M.: IV. Proměny soukromého práva, Praha : Karolinum, 2009, s. 131

2. FORMA NÁJEMNÍ SMLOUVY

Ustanovení § 686 odst. 2 platného obč. zák. vyžaduje pod sankcí absolutní neplatnosti písemnou formu uzavření nájemní smlouvy, jejímž předmětem je byt. Uvedené ustanovení chrání nejen nájemce, ale i pronajímatele. Ten, kdo se bude dovolávat neplatnosti smlouvy, ať už nájemce nebo pronajímatel, bude mít značně ulehčenou situaci. Návrh vyžaduje rovněž písemnou formu, avšak pronajímatel již nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy. Výkladem ustanovení § 2076 Návrhu je nutno konstatovat, že ač neumožňuje uzavřít nájemní smlouvu ústně ani konkludentně, v důsledku, dojde-li ke sporu, nebude sice taková nájemní smlouva považována za platnou, nebudou-li splněny podmínky § 2077 Návrhu, ovšem stane se nenapadnutelnou. Důvodová zpráva k Návrhu říká, že toto ustanovení „se vztahuje na situace, kdy strany neuzavřely platnou smlouvu nebo ji neuzavřely vůbec, ale nájemce byt dlouhodobě užívá v dobré víře, že je nájem po právu a strany se chovají, jakoby platně vznikl, přičemž za takovou dobu bude považováno alespoň několik let.“⁴ Je pravdou to, co dále uvádí důvodová zpráva k Návrhu, že se jedná o ustanovení chránící nájemce. Není tomu tak však docela. Pronajímatel sice nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy, nicméně to bude pravděpodobně nájemce, kdo bude vznik nájemní smlouvy jinak než písemně prokazovat.

V případě, že nájemní smlouva nebude uzavřena vůbec, popřípadě nebude uzavřena platně (tzn. jinak než písemně), považuje se za řádně uzavřenou (tj. písemně), pokud nájemce byt po dobu tří let užívá v dobré víře, že je nájem po právu. To, že je v dobré víře, bude muset zřejmě prokazovat on, neboť dobrá víra obecně slouží k ochraně toho, kdo se jí dovolává.⁵

3. PŘEDMĚT A SUBJEKT NÁJMU

Novum, které beze sporu Návrh přináší a lze jej bez větších pochybností přivítat, je možnost vztáhnout ustanovení o nájmu bytu (tj. včetně těch ochrannářských) i na pronájem domu, a to přiměřeně.

Co se dále týká předmětu nájmu bytu, je třeba si povšimnout definice bytu v § 2075 Návrhu, která nevyžaduje pro charakteristiku bytu jako objektu pravomocné kolaudační rozhodnutí stavebního úřadu jako v právní úpravě současné. Nutno podotknout, že ačkoliv současná právní úprava postrádá výslovnou definici bytu, definice bytu jako místnosti nebo souboru místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému

⁴ Důvodová zpráva k vládnímu návrhu občanského zákoníku: § 2074-2077.[online]. Praha : Ministerstvo spravedlnosti ČR, vydáno 27.4.2009 [citováno 2010-04-05]. Dostupné z: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>>

⁵ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.1.2008, sp. zn. 31 Cdo 3177/2005

bydlení se stala na základě ustálené judikatury téměř nezpochybnitelnou.⁶ Nová právní úprava však nevyžaduje nadále rozhodnutí stavebního úřadu a umožňuje pronajmout i jiný než obytný prostor. Zde se v rovině ochrany nájemce můžeme uvažovat, zda je tato změna v jeho prospěch či neprospěch...

Lze vyslovit názor, dle kterého je možné uvažovat, že pokud není obývaný prostor určen k bydlení, bude to fakticky vždy na újmu nájemci, neboť lze očekávat, že nebude splňovat technické parametry, které jsou standartně požadovány na nájemní bydlení. Autoři Návrhu zde pravděpodobně měli na mysli újmu právní, čili zamýšleli poskytnout ochranu nájemci, i když není nájemcem bytu, ale jiného prostoru, který sice k bydlení určen není, ale je k němu užíván.

Kde však Návrh novou úpravu nepřinesl a dle některých názorů de lege ferenda by přinést měl, je okruh subjektů tohoto právního vztahu. Strana pronajímatele problémy nečiní, tam lze bez problémů uvažovat jak osobu fyzickou, tak i právnickou. Otázka však visí na straně nájemce. Návrh neobsahuje stejně jako současný obč. zák. výslovný zákaz, že by na straně nájemce nemohla stát právnická osoba. Důvodová zpráva k Návrhu však hovoří jinak – dle ní nemůže být právnická osoba nájemcem bytu, neboť není způsobilá uspokojovat bytovou potřebu. Tímto sleduje ustálenou judikaturu ve věci, která se k tomuto názoru rovněž přiklání.⁷ Nicméně vzhledem ke skutečnosti, že ani § 685 odst. 1 obč. zák., ani žádné jiné ustanovení obč. zák., potažmo právního řádu České republiky, neobsahuje zákaz nájmu bytu právnickou osobou, není důvodu v kontextu zásady soukromého práva, která říká, že je dovoleno vše, co není zákonem zakázáno, pochybovat o tom, že i právnická osoba může být účastníkem nájemního vztahu k bytu na straně nájemce, navíc je-li v případě nájemního vztahu k bytu lapidárním prvkem předmět tohoto právního vztahu (byt) a nikoliv subjekt (nájemce a pronajímatel).⁸

4. ODEVZDÁNÍ BYTU

Jedním z významných ochranných ustanovení, jak sama důvodová zpráva k Návrhu předesílá, je ustanovení týkající se povinnosti pronajímatele v souvislosti s odevzdáním bytu.

Zatímco ve stávající právní úpravě můžeme počítat pouze se skromným ustanovením § 687 odst. 1 obč. zák., který říká, že pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu, nová právní úprava

⁶ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.1.2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000

⁷ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.10.2006, sp. zn. 26 Odo 1973/2006

⁸ blíže Selucká, M. In Fiala, J., Kindl, M. et al.: Občanský zákoník. Komentář. II. díl., Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 1297

tuto povinnost vymezuje poněkud šířeji, a to v ustanovení § 2081-2084 Návrhu.

Je pravdou, že stávající § 687 odst. 1 obč. zák. nám, vzhledem k užití neurčitých pojmů (stav způsobilý řádnému, užívání plný a nerušený výkon práv...) nedává patřičnou jistotu o tom, jak by v konkrétním případě měl takový stav bytu před odevzdáním nájemci vypadat. Nicméně interpretací, kterou zaujala judikatura⁹, se dá leccos dovodit a rovněž tak lze učinit i zdravým rozumem. Zřejmě bude třeba, aby v bytě byla funkční přípojka vody, topení, elektřiny a aby se v něm nacházelo sociální zařízení a podobně.

Návrh je o poznání upravuje podrobněji několik dalších otázek souvisejících s odevzdáním bytu, ovšem konkrétní řešení skutkových situací bude třeba hledat až na bázi aplikace práva.

Byt je dle Návrhu způsobilý k nastěhování a obývání, odpovídá-li ujednáním ve smlouvě a v případě, že nic ujednáno není, pokud je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý a pokud je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících. Pokud v takovém stavu byt není, má nájemce právo odmítnout se nastěhovat.¹⁰

5. VÝPOVĚĎ Z NÁJMU BYTU

Výpověď jako způsob ukončení nájemního vztahu, jehož předmětem je byt, předpokládá i Návrh. Dle Návrhu zůstává podmínka písemné formy a doručení výpovědi nájemci, nicméně již nadále není možné podat výpověď s přivolením soudu, tak jak je to dovoleno v platném obč. zák., je tedy možné užít jen prostou písemnou výpověď, což, jak je zřejmé, značně oslabuje postavení nájemce ve prospěch pronajímatele. Navíc je tato konstrukce přinejmenším překvapivá za situace, kdy se zákonodárce dovolává své inspirovanosti rakouskou a německou právní úpravou, které takovou možnost nepřipouští.¹¹ Po vzoru současné právní úpravy je pronajímatel pod hrozbou neplatnosti výpovědi poučít nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti

⁹ např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.10.2005, sp. zn. 26 Cdo 186/2005, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.12.2005, sp. zn. 26 Cdo 131/2005

¹⁰ § 2082 Návrhu

¹¹ v rakouské právní úpravě byl dokonce do r. 2006 i nájemce povinen požadovat výpověď soudem, dnes mu to zůstává na výběr. K rakouské úpravě lze však ještě poznamenat, že v jejích intencích nemůžeme hovořit o institutu „přivolení k výpovědi z nájmu bytu“, ale spíše o „soudní výpovědi“ (gerichtliche Kündigung), jež je přiblížena v ustanovení § 560 a násl. ZPO a kdy je např. výpověď nájemci doručována přímo soudem na základě podání pronajímatele.

výpovědi soudem (§ 2126 odst. 2 Návrhu.). V § 2129 Návrhu je rovněž stanovena dvouměsíční lhůta, do kdy tak může učinit.

Právní úprava výpovědních důvodů z nájmu bytu je v návrhu nového obč. zák. oproti stávající úpravě poněkud nepřehledná. Pro laického čtenáře může být až zmatečná. Výpovědní důvody totiž musíme hledat hned na několika místech. Pro orientaci je připojena tabulka v příloze tohoto příspěvku. Navíc, oproti stávající právní úpravě poskytuje řadu výpovědních důvodů i nájemci, to např. v případě, pokud pronajímatel neodstraní poškození nebo vadu v bytě ani v dodatečné lhůtě a vady byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá.¹² Tento výpovědní důvod v Návrhu nachází svou reflexi zejména v § 679 ods. 3 obč. zák., ovšem jako důvod odstoupení od smlouvy.

Návrh se, jak je patrné z důvodové zprávy¹³, hlásí k zásadě autonomie vůle a staví ji do popředí před ostatní soukromoprávní zásady. Proto je více než s podivem, že výslovně nezakotvil možnost písemnou dohodou sjednat výpovědní důvod a tím zabránit soudu v posuzování konkrétního výpovědního důvodu, který přesahuje rámec těch v zákoně uvedených dle § 2127 odst. 1 písm. e) Návrhu. Možné řešení lze hledat na bázi ustanovení § 1 odst. 2 Návrhu, který vymezuje povahu jeho ustanovení tak, že není-li výslovně stanoveno, je dané ustanovení dispozitivní, čili lze sjednat úpravu odchýlnou, o čemž by bylo možno uvažovat i v případě výpovědních důvodů. Nicméně nastíněné řešení nepůsobí příliš přesvědčivě, zvláště tehdy, kdy si pronajímatel s nájemcem smluví naprosto malicherný důvod k výpovědi a nájemce se tak zbaví ochrany svých práv, což zákonně učinit nemůže (§ 2078 Návrhu). Pro úplnost je třeba dodat, že v platném právu nemá „smluvený“ výpovědní důvod místo.¹⁴

Základní východisko výpovědních důvodů z nájmu bytu, které má pronajímatel k dispozici, najdeme v ustanovení § 2127 Návrhu. Výpovědní důvody jsou zde rozčleněny do dvou odstavců s tím, že je stanovena u obou skupin tříměsíční výpovědní lhůta. Povinností pronajímatele, je-li rozhodnut výpověď z nájmu bytu podat z některého z důvodů § 2127 však je, že musí důvod ve výpovědi uvést. První skupina výpovědních důvodů v § 2127 odst. 1 Návrhu je vystavěna jako demonstrativní, soudě dle použitého sousloví „obdobně závažný důvod k výpovědi“ umožňuje tedy rozšíření o další, v zákoně (nebo spíše v odst. 1 § 2127 Návrhu) neuvedené. Druhá skupina výpovědních důvodů, pojmutá do § 2127 odst. 2 Návrhu, je dle autorčina názoru taxativní a dále ji již rozšiřovat nelze. Lze tak usuzovat zejména

¹² srov. např. v obecných ustanoveních o nájmu § 2050, 2052, 2054, 2063, 2065, 2066, 2068, 2071 Návrhu, ze zvláštních ustanovení o nájmu bytu § 2105 Návrhu

¹³ Důvodová zpráva k vládnímu návrhu občanského zákoníku, s. 18 a násl.[online]. Praha : Ministerstvo spravedlnosti ČR, vydáno 27.4.2009 [citováno 2010-04-05]. Dostupné z: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>>

¹⁴ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 8. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3083/2007

z dikce ustanovení předmětného paragrafu a jeho rozdělení na dva odstavce, z nichž jeden rozšíření vyjmenovaných výpovědních důvodů umožňuje, druhý nikoliv, neboť pokud by chtěli autoři návrhu i tuto skupinu výpovědních důvodů rozšířit o jiné podobné v odst. 2 neuvedené výpovědní důvody, jistě by tak učinili tak, jako v odst. 1. Nutno podotknout, že obě skupiny výpovědních důvodů se vztahují pouze k nájemnímu poměru uzavřenému na dobu neurčitou. Co se týká nájemních vztahů k bytu uzavřených na dobu určitou, lze uvažovat o využití ustanovení o zvláště závažném porušení povinností (viz níže) a dalších ustanovení v zákoně uvedených, tedy rovněž o výpovědi jako způsobu ukončení tohoto nájemního vztahu, který by však měl v takových, časově omezených právních vztazích, přicházet vzhledem ke svému účelu méně často a pouze z důležitých důvodů.¹⁵ Co se tedy týká nájemních vztahů k bytu na dobu určitou, je třeba, pokud nebudou naplněna zákonná ustanovení vztahující se bez omezení ne nájemní poměry na dobu určitou i neurčitou, např. ustanovení o zvláště závažném porušení povinnosti nájemce, pak je třeba sáhnout do ustanovení obecných (§ 2068 Návrhu) a přijmout skutečnost, že nájem na dobu určitou lze vypovědět jen tehdy, byly-li ujednány důvody výpovědi a výpovědní lhůta. Z tohoto pohledu se Návrh přibližuje výše nastíněné myšlence existence a účelu časově omezených závazkových právních vztahů.

Výpovědní důvody, ač to nebývá příliš časté v české občanskoprávní teorii, lze však dle společných znaků a na základě společných kritérií rozdělit do 3 skupin.¹⁶

Do první skupiny výpovědních důvodů je v Návrhu zahrnuto hrubé porušení nájemcovy povinnosti z nájmu bytu, úmyslný trestný čin nájemce proti pronajímateli nebo členu jeho domácnosti či proti osobě, která bydlí v domě nebo proti cizímu majetku v domě se nacházejícímu, pro který byl již nájemce odsouzen, dále existence nejméně jednoho dalšího bytu vyjma ospravedlnitelných důvodů.

Druhá skupina výpovědních důvodů pak zahrnuje potřebu bytu pro pronajímatele, jeho manžela, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo již bylo manželství rozvedeno, potřebu bytu pro pronajímatelova příbuzného nebo příbuzného jeho manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii ve druhém stupni, a konečně potřeba vyklizení bytu z důvodu, že je třeba s ním z důvodu veřejného zájmu naložit tak, že jej již nebude možné dále užívat.

¹⁵ srov. Riedler, A. In Apathy, P., Riedler, A.: *Bürgerliches Recht, Band III., Schuldrecht, Besonderer Teil*, Wien: Springer-Verlag, 2000, s. 76 a násl.

¹⁶ autorka zde následuje dělení rakouského profesora Riedlera, více Riedler, A. In Apathy, P., Riedler, A.: *Bürgerliches Recht, Band III., Schuldrecht, Besonderer Teil*, Wien: Springer-Verlag, 2000, s. 79-82

Jak již bylo výše předesláno, § 2127 Návrhu nevyčerpává všechny výpovědní důvody, které jsou pronajímateli k dispozici. V Návrhu je možné najít i některé další. Zejména pak ty, které se opírají o ustanovení § 2130 Návrhu a jedná se zde o situace, kdy nájemce poruší svou povinnost zvlášť závažným způsobem. V takovém případě má pronajímatel právo nájem vypovědět i bez výpovědní doby, ovšem musí nejdříve nájemce na zvlášť závažné porušení upozornit, vyzvat ho k nápravě a uvést ve výpovědi konkrétní vymezení tohoto zvlášť závažného porušení (nejenom poškozování bytu závažným nebo nenapravitelným způsobem, ale i když např. porušuje-li např. nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, třeba tím, že přenechá neoprávněně byt podnájemci nebo neoznámí-li do dvou měsíců pronajímateli zvýšení počtu osob v domě nebo tím, že neinformuje pronajímatele o tom, že bude déle jak dva měsíce v bytě nepřítomen nebo jen těžko dostupný a nezajistí osobu, která umožní pronajímateli vstoupit do bytu). V této souvislosti se nabízí otázka, zda demonstrativně uvedené skutkové podstaty výpovědních důvodů v § 2130 odst. 2 Návrhu jsou zamýšleny jako další výpovědní důvody nájmu bytu kromě výpovědních důvodů situovaných do § 2127, či se jedná pouze o speciální ustanovení k § 2127 odst. 1 písm. a), který používá pojem hrubé porušení povinností nájemcem.

Co se týká výpovědi bez uvedení důvodu, v médiích se tento institut objevoval velmi často a byl kritizován. Ve skutečnosti však taková situace nastane velice zřídka, např. v situaci § 2122 odst. 1 Návrhu., dozví-li se pronajímatel že nájemce zemřel, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena jeho domácnosti¹⁷ a kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost.

Naopak často přichází možnost pronajímatele vypovědět nájem bytu bez výpovědní doby, což je oproti stávajícímu nájemněprávnímu chápání nezvyklé. Tak tomu bude zejména v případech zvlášť závažného porušení povinností nájemcem, které je výše popsáno.

Skupina 1: PORUŠENÍ POVINNOSTÍ NÁJEMCEM

Návrh považuje za výpovědní důvod, spadající do nadepsané množiny, hrubé porušení povinností vyplývajících nájemci z nájmu bytu a dále úmyslný trestný čin nájemce.

Velice zajímavou se jeví otázka výpovědního důvodu spočívajícího v nezaplacení nájemného. Za prvé by bylo možno uvažovat, a na první pohled tak lze učinit, že tento výpovědní důvod v Návrhu vymizel a je tedy třeba jej podsunout pod ustanovení § 2127 Návrhu, čili pod hrubé porušení povinností vyplývajících nájemci z nájmu, což není žádnou novinkou, neboť i v současném českém obč. zák. je na neplacení nájemného jako hrubého

¹⁷ § 2112 Návrhu

porušení povinností nájemce, byť výslovně jako jeden z demonstrativních důvodů výpovědi v § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák., pamatováno.

Ustanovení § 2130 Návrhu však zahrnuje jako jeden ze zvláště závažných důvodů k výpovědi nezaplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň 3 měsíců. Z tohoto pohledu je nutné učinit závěr, že § 2130 je speciálním ustanovením k § 2127 odst. 1 písm. a), neboť takový výklad argumentem a maiori ad minus¹⁸, že nezaplacení nájemného, pokud je považováno za zvlášť hrubé porušení, je tím spíše považováno za hrubé porušení, by přineslo důsledky i do reálné situace nájemce, neboť na základě zvláště závažného porušení povinností lze vypovědět bez výpovědní lhůty a na základě hrubého s 3 měsíční výpovědní lhůtou.

Pokud jde o § 711 odst. 2 a) obč. zák., tedy nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu porušují dobré mravy v domě, nachází své vyjádření v ustanovení § 2130 Návrhu a je považováno za zvlášť závažné porušení povinností, čímž zakládá možnost pronajímatele vypovědět i bez výpovědní doby.

Co se týká trestných činů nájemce vůči pronajímateli a další osobám, mezi které dále Návrh řadí členy jeho domácnosti a osoby bydlící v domě, autoři Návrhu se patrně nechali inspirovat rakouskou právní úpravou, jen ji poněkud modifikovali, ovšem v neprospěch nájemce. Skutková podstata komentovaného výpovědního důvodu se vztahuje na všechny úmyslné trestné činy spáchané na pronajímateli a výše uvedených osobách a dále pak na cizímu majetku, v domě se nacházejícím. Navíc nájemce musí být za takový trestný čin již odsouzen. Zůstaneme-li u srovnání s rakouskou právní úpravou, je nutno konstatovat, že je, ačkoliv jistě byla tvůrcům návrhu jednou z inspirací, poněkud odlišná. Dle ní totiž není třeba, aby byl nájemce pro spáchání trestného činu¹⁹ již odsouzen, postačí pouhá skutečnost, že trestný čin spáchal.

Skutková podstata tohoto výpovědního důvodu svádí ke kritice z důvodu přílišné tvrdosti. Chybí korektivní prvek u pojmu úmyslného trestného činu proti pronajímateli a dalším v Návrhu uvedeným osobám, proto lze vypovědět nájem bytu v případě, že nájemce spáchá jakýkoliv úmyslný trestný čin proti pronajímateli. Dal by se tak očekávat podobný vývoj, jako v rakouské judikatorní praxi, kde není důvodem k výpovědi spáchání trestného činu, za nějž hrozí jen peněžitý trest nebo trest odnětí svobody

¹⁸ blíže k interpretaci práva Harvánek, J. et al.: *Teorie práva*, Brno : Masarykova univerzita, 2004, s. 172-183

¹⁹ § 30 odst. 3 MRG vymezuje taxativně trestné činy, jejichž spáchání (nikoliv však odsouzení za ně) je důvodem k výpovědi z nájmu bytu. Jedná se o trestné činy proti vlastnictví, mravnosti, tělesné integritě pronajímatele nebo osob žijících v bytě. Je pak lhostejno, zda je takový čin kvalifikován jako úmyslný nebo nedbalostní.

s horní hranicí nižší než 3 roky nebo v případě, že trestný čin nepřinesl žádné závažné následky.²⁰

Skupina 2: NEDOSTATEČNÁ POTŘEBA BYTU NA STRANĚ NÁJEMCE

Návrh v § 2127 odst. 1 písm. c) přebírá z obč. zák. výpovědní důvod nájmu bytu v § 711 odst. 2 písm.c), potud tedy zůstává tento výpovědní důvod nezměněn.

Co se týká ustanovení § 711 odst. 2 písm. d) obč. zák., umožňující pronajímateli vypovědět nájem bytu z toho důvodu, že nájemce byt neužívá bez vážných důvodů nebo jej užívá bez vážných důvodů jen občas, nenašlo v Návrhu své vyjádření. Zůstává tedy pochybností, zda danou skutkovou podstatu podřadit pod výpovědní důvod hrubého porušení povinností vyplývajících nájemci z nájmu bytu dle ustanovení § 2127 odst. 1 písm. a) Návrhu, či pod jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu bytu dle § 2127 odst. 1 písm. d) Návrhu.

Dle některých současných teoretických názorů se zdají být výpovědní důvody dle § 711 odst. 2 písm. c) a d) překonané, neboť v právním státě za respektování zásad soukromého práva je přece věcí nájemce, kolik bytů pronajímá a kolik nájemných platí.²¹ Nicméně silný argument, na který citovaná úvaha zapomíná, představuje dle názoru autorky zájem pronajímatele, ale i společnosti na tom, aby byly byty užívány a nechátraly a ustanovení § 689 odst. 1 obč. zák., ukládající nájemci a osobám s ním žijícím byt řádně užívat.

Skupina 3: POTŘEBA BYTU NA STRANĚ PRONAJÍMATELE

Jak již bylo předesláno výše, § 2127 odst. 1 a odst. 2 Návrhu, obsahující mimo jiné výpovědní důvody podložené potřebou bytu pro pronajímatele je taxativní a nelze jej rozšiřovat o další, obdobně závažné důvody pro vypovězení nájmu tak jako v odst. 1.

Oproti stávající právní úpravě je v Návrhu rozšířen okruh osob, jejichž potřeba bytu může odůvodnit výpověď z něj. Počítá se totiž nejen s pronajímatelem a příbuznými pronajímatele v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni (např. sourozenci), ale i s příbuznými jeho manžela v těchto stupních. Rovněž pak lze na základě nejasného ustanovení § 2127 odst. 2 písm. a) Návrhu vypovědět nájem bytu z důvodu potřeby bytu na straně manžela pronajímatele, „který hodlá opustit rodinnou domácnost a

²⁰ rozhodnutí Landesgericht für Zivilsachen Wien ze dne 19.10.1994, sp. zn. 41 R 837/94

²¹ shodně Šimková,P.: Zánik nájmu bytu výpovědí pronajímatele bez přivolení soudu, Bulletin advokacie, 2008, s. 36.

byl podán návrh na rozvod manželství nebo manželství bylo již rozvedeno²²

Protože se k tomuto specifickému výpovědnímu důvodu z důvodové zprávy k Návrhu příliš nedočteme, lze se jen domnívat, jaký účel má citované ustanovení mít. Snad by jím mohla být ochrana manžela, který nehodlá nadále bydlet ve společné domácnosti s pronajímatelem a např. společně s dětmi není schopen najít vhodné ubytování. Nutno však podotknout, že vyložený výpovědní důvod je silně diskontinuitní k současné právní úpravě, která s ním vůbec nepočítá.

Návrh nadále nezakotvuje výpovědní důvod tzv. „služebního bytu“, který je v současnosti zakotven v § 711a odst. 1 písm. b) obč. zák. a umožňuje pronajímateli vypovědět nájem bytu v případě, že nájemce přestal vykonávat práce pro pronajímatele a tento potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něj bude pracovat. Návrh zakotvuje zánik nájmu služebního bytu na ustanovení § 2137 s tím, že nájem služebního bytu končí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž přestal nájemce bez vážného důvodu pro pronajímatele pracovat. Přestane-li nájemce vykonávat práci pro pronajímatele z vážných důvodů uvedených v § 2137 odst. 2 Návrhu (např. z důvodů spočívajících v jeho zdravotním stavu), končí nájem bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy smluvené práce přestával vykonávat. Pokud tedy dle Návrhu pronajímatel bude chtít dále dosahovat příjmů z nájmu předmětného bytu a nájemce byt bude chtít dále užívat, budou muset uzavřít novou nájemní smlouvu

Skupina 4: OSTATNÍ VÝPOVĚDNÍ DŮVODY

Návrh nového obč. zák. ponechává výpovědní důvod, opravňující pronajímatele k výpovědi tehdy, je-li z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo domem naložit tak, že již jej nelze nadále užívat nebo byt vyžaduje opravy, při jejichž provádění jej nelze užívat po delší dobu, co do první dílčí skutkové podstaty prakticky nezměněn vůči současné právní úpravě (srov. § 2127 odst. 2 písm. c) Návrhu), nicméně již nepočítá s použitím druhé dílčí skutkové podstaty, tj. s případem, kdy nutné opravy vyžadují delší dobu. Naposledy uvedenou skutkovou podstatu tak tedy prakticky nebude možno použít jako výpovědní důvod, neboť na základě systematického výkladu a účelu obou odstavců § 2127 Návrhu ji nebude pravděpodobně možno podsunout pod § 2127 odst. 1 písm. d) jako jiný obdobně závažný důvod k výpovědi.

S otázkou výpovědi z nájmu bytu souvisí i institut bytových náhrad, v platném obč. zák. obsažen v ustanovení § 712. Návrh o institutu bytových náhrad mlčí, není tedy jisté, zda mají z právního řádu úplně vymizet, či zda se počítá se zvláštním zákonem či vtělením do jiného zákona. Dle logiky a

²²§ 2127 odst. 2 písm. a) Návrhu

výstavby (nejen systémové, ale i filozofické) by se však dalo očekávat jejich vypuštění z nájemního práva.

6. PŘECHOD NÁJMU BYTU

Dle § 2122 Návrhu může pronajímatel poté, co se dozvěděl, že nájemce zemřel, že práva nepřešla na člena nájemcovy domácnosti a kdo je nájemcovým dědicem, nájem bytu vypovědět bez uvedení důvodu ve lhůtě 2 měsíců. Tím je prakticky vytvořen další výpovědní důvod. Ve výpovědi jej není, jak jasně vyplývá z dikce komentovaného ustanovení, třeba uvádět. Vymezené ustanovení tak akcentuje zájem pronajímatele a méně již respektuje zásadu ochrany slabší strany smluvního vztahu tím, že v tomto případě vůbec umožňuje vypovědět nájem bytu bez uvedení důvodu. K ochraně pronajímatelových zájmů dokonce povolává dědice nájemce, a to z důvodu že „pojetí, podle něhož by nájem v takovém případě zanikl již nájemcovou smrtí a podle něhož by musely být zaniklé povinnosti a práva vypořádány již k tomuto dni, přestože nájemcovy věci v bytě stále jsou, by nutně vedlo k vzniku řady nejasných situací – např. proto, že by pronajímatel neměl od okamžiku nájemcovy smrti právo na nájemné.“²³ Rovněž nájemcův dědic však má právo vypovědět nájem s dvouměsíční výpovědní dobou za splnění podmínek stanovených § 2122 odst. 2 Návrhu. Pokud však nájemcův dědic není znám ani do 6 měsíců od nájemcovy smrti, dle § 2123 Návrhu zaniká nájem bytu ze zákona a pronajímatel může byt vyklidit.

7. ZÁVĚR

Nájemce bytu je tradičním subjektem, kterému je poskytována ochrana jako slabší straně smluvního vztahu. Vždyť i zásada ochrany slabší strany právního vztahu je nedílnou součástí zásad soukromého práva.²⁴ Je však věcí ekonomickou, politickou a sociální, v jaké míře bude tato ochrana právním řádem poskytována. Návrh nového občanského zákoníku, v souladu s principy, na kterých je vystavěn, již na první pohled tuto míru snižuje pod úroveň, která je zaručena současným obč. zák. Otázka přiměřenosti míry ochrany nájemce a vyvažování zájmů pronajímatele a nájemce však není jednoduchá a rozhodně nelze Návrhu vytknout, že by nájemce znevýhodňoval nepřiměřeně nebo mu snad ochranu odnímal.

²³ důvodová zpráva k návrhu nového obč. zák. - § 2121 a 2122

²⁴ k zásadám soukromého práva Hurdík, J.: Zásady soukromého práva, Brno : Masarykova univerzita, 1998

PŘÍLOHA

ZVLÁŠTNÍ²⁵ USTANOVENÍ O NÁJMU BYTU A NÁJMU DOMU –
VÝPOVĚDNÍ DŮVODY NA STRANĚ PRONAJÍMATELE V NÁVRHU
NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

VÝPOVĚDNÍ DŮVODY V NÁVRHU	KONKRETIZACE VÝPOVĚDNÍCH DŮVODŮ
zvláště závažné porušení povinnosti nájemcem (bez výpovědní lhůty, s uvedením důvodu + výzva k odstranění závadného jednání)	§ 2108 – pokud nájemce ví předem o své nepřítomnosti v bytě, která je delší, než 2 měsíce, i o tom, že mu byt bude po tu dobu těžko dostupný, neohlásí to pronajímateli a neoznačí osobu, která zajistí vstup pronajímatele do bytu v případě potřeby
	§ 2112 – neoznámení zvýšení počtu osob žijících v bytě do 2 měsíců od změny
	§ 2115 – nájemce dá byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele
	§ 2130 – nájemce nezaplatil nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců
	§ 2130 – nájemce poškozuje byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem
	§ 2130 – jinak způsobuje závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám v domě bydlícím
	§ 2130 – užívá byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než je ujednáno
§ 2122 - pronajímatel se dozvěděl, že nájemce zemřel, že práva a povinnosti z nájmu bytu na člena nájemcovy domácnosti nepřešla a kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost (bez uvedení důvodu, 2 měsíce výpovědní	

²⁵ Co se týká obecných ustanovení o nájmu (§ 2044-2073), je třeba pamatovat na jejich subsidiární použití.

lhůta)	
§ 2127 odst. 1 - viz skupiny I, II, III v textu příspěvku (s uvedením důvodu, 3 měsíce výpovědní lhůta)	nájemce hrubě poruší svou povinnost vyplývající mu z nájmu nájemce je odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází má-li nájemce nejméně jeden další byt, ledaže na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt obdobně závažný důvod
§ 2127 odst. 2 - viz skupiny I, II, III v textu příspěvku (s uvedením důvodu, 3 měsíce výpovědní lhůta)	byt má být užíván pronajímatelem, jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno pronajímatel potřebuje byt pro svého příbuzného nebo příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni má být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat
§ 2092 odst. 1 nájem nelze vypovědět pro nezaplacení nájemného, uloží-li nájemce dlužné nájemné, popřípadě jeho spornou část do notářské úschovy a vyrozumí o tom pronajímatele	

Literature:

Časopisecká literatura a monografie:

- Fiala, J., Kindl, M. et al: Občanský zákoník. Komentář. II. díl, Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 1297, ISBN 9788073573959
- Harvánek, J. et al: Teorie práva, Brno : Masarykova univerzita, 2004, s. 172-183, ISBN 8021035099
- Hurdík, J.: Zásady soukromého práva, Brno : Masarykova univerzita, 1998, ISBN 8021020016
- Riedler, A. In Apathy, P., Riedler, A.: Bürgerliches Recht, Band III., Schuldrecht, Besonderer Teil, Wien: Springer-Verlag, 2000, s. 76 a násl., ISBN 3211834621
- Salač, J.: Nájem a vlastnictví bytů – uspokojování bytových potřeb a bytová politika ve světle legislativních úprav In Pauknerová, M., Tomášek, M.: IV. Proměny soukromého práva, Praha : Karolinum, 2009, s. 121-133, ISBN 9788024616872
- Šimková, P.: Zánik nájmu bytu výpovědí pronajímatele bez přivolení soudu, Bulletin advokacie, 2008, s. 36, ISSN 1210-6348

Judikatura:

- rozhodnutí Landesgericht für Zivilsachen Wien ze dne 19.10.1994, sp. zn. 41 R 837/94
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.1.2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.10.2005, sp. zn. 26 Cdo 186/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.12.2005, sp. zn. 26 Cdo 131/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.10.2006, sp. zn. 26 Odo 1973/2006
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.1.2008, sp. zn. 31 Cdo 3177/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 8. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3083/2007

Právní předpisy:

- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Mietrechtsgesetz(Rakousko), BGBl. Nr. 520/1981

- vládní návrh nového občanského zákoníku, dostupný z:
<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>
- důvodová zpráva k vládnímu návrhu občanského zákoníku, dostupná z:
<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>
- Zivilprozessordnung (Rakousko), RGrBl. Nr. 113/1895

Contact – email

204602@mail.muni.cz