

ČÁST TŘETÍ

ZÁNİK NÁJMU BYTU (DOMU)

I. OBECNĚ

Nájem bytu a domu zaniká nejčastěji tradičním způsobem jako každý jiný závazek, a to řádným splněním dluhu (srov. § 1908 odst. 1 obč. zák.). V případě nájmu však musíme rozlišovat jednotlivé dílčí povinnosti, tj. jednotlivé dílčí závazky (např. právo pronajímatele na zaplacení nájemného) a jejich zánik řádným splněním dluhu (včasným a řádným zaplacením nájemného nájemcem) a právo nájmu jako takové, tj. obecně právo užívat po stanovenou dobu předmět nájmu (byt či dům) a povinnost za toto užívání po stanovenou dobu řádně platit sjednané nájemné. V této kapitole se však nebudeme zabývat těmito dílčími plněními vyplývajícími z právního vztahu nájmu existujícího mezi pronajímatelem a nájemcem, neboť o nich pojednává další kapitola. Cílem této kapitoly je analyzovat právní úpravu skončení nájmu bytu a domu jakožto celého právního vztahu, tj. jakožto komplexu dílčích práv a povinností vzniknuvších zpravidla z titulu řádně uzavřené nájemní smlouvy.

Tradiční třídění zániku závazku nájmu bývá zpravidla klasifikováno s ohledem na to, zdali závazek existuje nadále mezi jinými subjekty (relativní zánik nájmu), či zdali právo nájmu zaniká a předmět nájmu je způsobilým předmětem ke vzniku nového závazkového právního vztahu (absolutní zánik nájmu). Další možnou klasifikací je třídění podle toho, zda došlo k zániku nájmu podle speciálních ustanovení obč. zák. (např. zánik nájmu výpovědí) či zda došlo k zániku nájmu podle obecných ustanovení závazkového práva (např. realizací práva na odstoupení od smlouvy, postoupením smlouvy apod.).

Mezi právní skutečnosti mající za následek **absolutní zánik** nájmu bytu a domu tak můžeme dle obč. zák. zpravidla zařadit:

- dohodu (§ 1981 obč. zák.),
- uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán (srov. § 2285 obč. zák.),
- zničení (zánik) předmětu plnění (srov. § 2006 a 2226 obč. zák.),
- splnutí osoby pronajímatele a nájemce,
- výpověď ze strany nájemce (§ 2287 obč. zák.),
- výpověď ze strany pronajímatele (§ 2288 a násl. obč. zák.),
- prohlášení o nepokračování v nájmu (§ 2279 odst. 4 obč. zák.),
- odstoupení od smlouvy (§ 2002 obč. zák.),
- smrt nájemce bez přechodu nájmu bytu a bez zdědění práva nájmu (srov. § 2279 a násl. obč. zák.).

Relativní zánik nájmu bytu a domu pak může nastat zejména v těchto případech:

- postoupení smlouvy (§ 1895 obč. zák.),
- dohoda o výměně bytu či domu (§ 1746 odst. 2 obč. zák.),
- změna vlastnického práva (§ 2221 a násl. obč. zák.),
- smrt nájemce spojená s přechodem nájmu bytu či domu (§ 2279 a násl. obč. zák.),
- smrt nájemce spojená s univerzální sukcesí včetně práva nájmu (srov. § 2282 a násl. obč. zák.).

Vzhledem k zavedení nových či staronových institutů do nového občanského zákoníku bylo by možné uvažovat rovněž o zániku nájmu bytu a domu v případě aplikace těchto institutů na nájemní vztahy. V úvahu tak přichází *clausula rebus sic stantibus* (srov. § 1764 a násl. obč. zák.), *laesio enormis* (srov. § 1793 a násl. obč. zák.) či aplikace ustanovení o lichvě i na nájem bytu či domu (srov. 1796 a násl. obč. zák.). To však za předpokladu, že bychom neaplikovali speciální ustanovení o nájmu bytu a domu, příp. obecná ustanovení o nájmu (§ 2201 obč. zák.).

Clausula rebus sic stantibus však pravděpodobně nebude aplikovatelná na výpověď nájmu bytu sjednaného na dobu určitou ze strany nájemce, jelikož ustanovení § 2287 obč. zák. je třeba chápat jako *lex specialis* vůči ustanovení § 1764 a násl. obč. zák. Aplikace v jiných případech je však dle našeho názoru možná, a to v případě, že bude naplněna hypotéza

v § 1764 obč. zák., tj. dojde ke změně okolností tak podstatné, že změna založí zvlášť hrubý nepoměr.

Rovněž *laesio enormis*, tj. zkrácení přes polovinu, nebude pravděpodobně aplikovatelné v případě, že předmět nájmu např. trpí vadou, která dává za vznik právu na slevu na nájemném či na prominutí nájemného (srov. § 2245 obč. zák.). V jiných případech lze aplikaci obecných ustanovení připustit.

Stejně tak bude možná aplikace ustanovení regulujících lichvu na úplatu za užívání bytu (nájem), při čemž jejím důsledkem bude dle našeho názoru absolutní neplatnost ujednání o nemravné výši nájemného (srov. § 588 obč. zák.). V takovém případě však nebude možné dovozovat absolutní neplatnost celé smlouvy, nýbrž pouze ujednání o výši nájemného. V důsledku toho se bude dovozovat, že výše nájemného nebyla sjednána, a proto bude pronajímateli svědčit právo na nájemné obvyklé v dané lokalitě a v daném čase (srov. § 2246 obč. zák.).

Při posuzování otázky, zda část právního úkonu postiženou důvodem neplatnosti lze oddělit od ostatního obsahu tohoto úkonu, je třeba dbát, aby byla respektována vůle účastníků právního úkonu s přihlédnutím k účelu, jehož dosažení osoba konající právní úkon, resp. všichni účastníci právního úkonu sledovali. **NS sp. zn. 26 Cdo 379/2001**

II. ZÁNİK NÁJMU DOHODOU STRAN

Obecně platí, že je na vůli subjektů závazkového vztahu, zdali změní obsah závazku (§ 1901 obč. zák.) či zdali se případně dohodnou i na jeho zániku (srov. § 1981 obč. zák.). Vzhledem k tomu, že forma nájemní smlouvy na byt (dům) je ze zákona písemná, lze dovozovat, že i dohoda o skončení nájmu bytu (domu) musí mít rovněž písemnou formu (srov. § 564 obč. zák.). V této dohodě by měl být uveden přesně okamžik, ve kterém nájem končí. Nemusí to být konec měsíce (srov. počátek a konec běhu výpovědní doby), tj. může tomu být např. k datu 10. 5. 2020. Dohoda by měla rovněž obsahovat výslovný projev vůle obou smluvních stran, že chtějí nájem skončit dohodou.

1. Nedodržení písemné formy

Nový soukromoprávní kodex je založen na ideji bezformálnosti, liberalismu a tezi, že slib zavazuje, byť by nebyl učiněn ve formě vyžadované zákonem [srov. § 3 odst. 2 písm. d) a § 574 obč. zák.]. Ačkoli nájemní smlouva na byt (dům) musí mít ze zákona písemnou formu, nedodržení této formy bude mít za následek pouze relativní neplatnost právního jednání. Této neplatnosti se navíc nemůže dovolat pronajímatel (srov. § 2237 obč. zák.). Pokud by si však smluvní strany písemnou formu právních jednání výslovně sjednaly či si ji jedna strana vymínila (srov. § 1758 obč. zák.), pak by nedodržení smluvní či jednostranně vymínilé formy mělo za následek nicotnost právního jednání. Zákonodárce sice používá termín „nechtějí být vázány“, tj. nejde o pojem „nepřihlíží se“, který se v obč. zák. se zdánlivými právními jednáními spojuje, máme však za to, že v případě § 1758 obč. zák. jde o nicotné (zdánlivé) právní jednání, tj. jednání, které nevyvolává vznik žádného závazku, neboť neexistuje (příp. by se snad dala dovozovat absolutní neplatnost takového právního jednání).

Rovněž i dohoda o skončení nájmu bytu (domu) musí mít ze zákona písemnou formu, její nedodržení však bude mít za následek pouze relativní neplatnost právního jednání s nutností dovolávat se jí v obecné subjektivní lhůtě 3 let a obecné objektivní lhůtě 10 let (srov. § 629 obč. zák.). Je však otázkou, zdali právo na dovolání se relativní neplatnosti dohody o skončení nájmu bytu nájemci a pronajímateli svědčí. Zatímco v případě nedodržení formy nájemní smlouvy obsahují speciální ustanovení o nájmu bytu a domu omezení možnosti dovolávat se relativní neplatnosti takového jednání pro pronajímatele, je otázkou, jak tomu bude v případě dovolávání se relativní neplatnosti dohody o skončení nájmu bytu (domu). Obecné ustanovení § 579 obč. zák. stanoví, že pokud někdo způsobil neplatnost právního jednání, nemá právo namítat jeho neplatnost. Smysl a účel omezení možnosti dovolávat se relativní neplatnosti smlouvy ze strany pronajímatele spatřujeme v ochraně nájemce bytu (domu), neboť v praxi se vyskytuje poměrně často, že pronajímatel nechce dát nájemci písemnou smlouvu, aby se nemohl hlásit k trvalému pobytu. Pokud by pronajímateli svědčilo právo dovolávat se relativní neplatnosti ústně sjednané nájemní smlouvy, užíval by nájemce v zásadě byt (dům) pouze dle libovůle

pronajímatele a měl by poměrně velkou právní nejistotu, zda bude moci užívat předmět po sjednanou dobu. V případě dohody o skončení nájmu bytu však taková ochrana nájemce není na místě, neboť obě smluvní strany (ať už smlouva byla uzavřena v písemné formě, či nikoli), chtějí právní vztah ukončit. Lze tedy mít dle našeho názoru za to, že relativní neplatnosti dohody o skončení nájmu bytu (domu) se nemůže dovolávat ani pronajímatel, ani nájemce, jelikož oba ve vzájemném působení zapříčinili relativní neplatnost právního jednání. Jinak by tomu bylo ovšem v případě, kdy by např. pronajímatel odmítl uzavřít dohodu v písemné formě.

2. Konkludentní projev vůle

Byl-li projev vůle učiněn slovně, lze mít za to, že projev vůle byl určitý a srozumitelný, tj. obě smluvní strany věděly, co chtěly, a proto, byť by nebyla dodržena forma právního jednání, projev vůle došel svého cíle, tj. dohoda ústně uzavřená vedla k zániku nájmu bytu (domu). Jinak tomu však může být v případě konkludentního projevu vůle, neboť např. vhození klíčů do schránky může být svým charakterem ofertou na dohodu o skončení nájmu bytu (domu), ale může být rovněž výpovědí s nutností běhu výpovědní doby, kdy nájem skončí až uplynutím výpovědní doby. Snad bychom mohli rovněž uvažovat o tom, že projev vůle byl učiněn alternativně v závislosti na očekávání akceptace či neakceptace ze strany pronajímatele. Jinými slovy řečeno lze takové jednání vykládat jako **návrh na dohodu** o ukončení nájmu, a pakliže s ním pronajímatel nebude souhlasit, jako **výpověď nájmu ze strany nájemce**. Dle našeho názoru bude tedy nutné vhození klíčů do schránky posuzovat vzhledem ke všem okolnostem daného případu. Pokud např. samotnému vhození klíčů předcházel projev vůle, že nájemce hodlá nájem skončit příští týden dohodou či výpovědí, bude nutné vhození klíčů do schránky vykládat v souladu s předcházejícím projevem vůle.

Není-li možné z okolností jednoznačně určit, zda projev vůle nájemce můžeme charakterizovat jako ofertou na dohodu, nebo výpověď vzhledem k tomu, že dohoda je dvoustranné adresné právní jednání, samotná oferta ze strany nájemce nemůže vést ke skončení nájmu bytu (domu), neboť je nutná **akceptace ze strany pronajímatele**. Bude tedy primárně na

pronajímateli, aby si zvážil, zdali akceptuje ofertu, či zda chápe vhození klíčů jako výpověď ze strany nájemce. Samozřejmě, že v takovém případě budou hrát další roli podstatné okolnosti, např. bude-li pronajímatel požadovat od nájemce nájemné za dobu, kdy běžela výpovědní doba či zdali např. nebude chtít vrátit složenou jistotu (kauci) v plné výši, neboť od ní bude odečítat dlužné nájemné za období, kdy běžela výpovědní doba, apod. Situace tak může být poněkud komplikovaná a nejasná a bude nutné ji posuzovat dle okolností daného případu. Dle našeho názoru je však nutné upozornit na to, že konkludentní projev vůle nájemce (a v tomto vztahu zpravidla spotřebitele) musí být vykládán v souladu s § 1812 odst. 1 obč. zák., tj. musí jít o výklad pro nájemce (spotřebitele) co nejpříznivější. Můžeme tak shrnout, že nebude-li pronajímatel akceptovat návrh na dohodu, bude nutné vhození klíčů charakterizovat jako výpověď ze strany nájemce. Pronajímatel však může namítat relativní neplatnost takové výpovědi pro nedodržení zákonné formy právního jednání (srov. § 2286 odst. 1 obč. zák.).

Z ustanovení § 2292 věty druhé obč. zák. však můžeme dovozovat, že zákonodárce s bezformálním konkludentním skončením nájmu bytu (domu) výslovně počítá, když zavádí vyvratitelnou domněnku o předání bytu ihned v případě, že byt byl opuštěn nájemcem takovým způsobem, že lze nájem považovat za skončený.

Zák. č. 40/1964 Sb. zánik nájmu bytu odstěhováním se či vhozením klíčů do schránky neznal a judikatura striktně dovozovala existenci práva nájmu.

1. Dohoda o zániku práva nájmu bytu je dvoustranným právním úkonem, a proto musí vyhovovat náležitostem vyplývajícím z ustanovení § 37 a násl. obč. zák.; mimo jiné musí mít – pod sankcí absolutní neplatnosti písemnou formu. Přitom však projevy vůle účastníků tohoto dvoustranného právního úkonu včetně jejich podpisů nemusí být obsaženy na téže listině, jak to zákon naopak vyžaduje u smluv o převodu nemovitostí. 2. Při uzavírání dohody o zániku práva nájmu bytu nejsou její účastníci omezeni výpovědní lhůtou; právo nájmu bytu tudíž zaniká dnem, na němž se účastníci dohodli v písemné dohodě. 3. K zániku práva nájmu bytu nemůže dojít pouhým konkludentním jednáním nájemce (např. faktickým odstěhováním se z bytu); právní vztah nájmu bytu trvá i po odstěhování se nájemce. **NS sp. zn. 26 Cdo 451/2000**