

**Výkladové stanovisko č. 21 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové
civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014
- k výpovědní době při vypovězení nájmu bytu a nájmu domu nájemcem
z důvodu uvedeného v § 2287 OZ**

Dotčená ustanovení:

- § 2287 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („OZ“).

Stanovisko:

Při vypovězení nájmu bytu, nebo domu sjednaného na dobu určitou nájemcem z důvodu uvedeného v ustanovení § 2287 OZ se analogicky uplatní tříměsíční výpovědní doba stanovená v § 2231 odst. 1 OZ pro nájem nemovité věci sjednaný na dobu neurčitou.

Odůvodnění:

Podle ustanovení § 2287 OZ může nájemce vypovědět nájem bytu, nebo nájem domu, sjednaný na dobu určitou, „změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval“.

Nový občanský zákoník již nepočítá, na rozdíl od právní úpravy obsažené v § 685 až 719 zákona č. 40/1964, občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ 1964“), s možností vypovězení nájmu bytu sjednaného na dobu určitou ze strany nájemce bez uvedení důvodu, aniž by to bylo výslovně sjednáno v nájemné smlouvě. Namísto toho NOZ zavádí ve prospěch nájemce zásadu *clausula rebus sic stantibus* (§ 2287 OZ), kdy nájemce může u nájmu na dobu určitou podat výpověď v případě, že se následně změní okolnosti do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval (např. ztratí-li nájemce práci a novou nalezne až v místě, kam nebude možné bez obtíží z dosavadního bydliště dojíždět). Na rozdíl od případů, kdy může nájem bytu nebo domu, sjednaný na dobu určitou, vypovědět pronajímatel (srov. § 2288 odst. 1 OZ), však v tomto případě neobsahuje zákoník podpůrné pravidlo pro stanovení délky výpovědní doby.

Vyvstává tedy otázka, zda se výpovědní důvod v § 2287 OZ může uplatnit pouze za podmínky stanovené v § 2229 OZ, tedy že bude zároveň ve smlouvě pro tento případ ujednána délka výpovědní doby, nebo zda se v tomto případě jedná o výpověď bez výpovědní doby obdobně, jako je tomu v případě § 2291 OZ, či je výpovědní doba stanovena jinak.

Smyslem a účelem pravidla zakotveného v ustanovení § 2287 je umožnit nájemci ukončit nájem v případech nepředvídaných změn týkajících se důležitých zájmů jeho soukromého

života. Jde o takové změny okolností, které nastanou teprve po uzavření smlouvy a v jejichž důsledku nelze po nájemci rozumně požadovat, aby nadále setrval ve stávajícím obydlí. Nelze však najít žádný rozumný důvod, proč by měla být tato možnost poskytnuta nájemci pouze a jenom v těch případech, kdy si strany předem pro tento případ sjednaly výpovědní dobu. Zcela bez významu není ani skutečnost, že by se tím nájemce bez racionálního opodstatnění dostal do horšího postavení než pronajímatel, který může smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v § 2288 a § 2291 OZ, aniž by byla ve smlouvě sjednána délka výpovědní doby. Zákonodárce v tomto ustanovení zakotvil na ochranu nájemce specifický důvod pro vypovězení nájmu, který se má uplatnit bez ohledu na to, co si strany sjednaly.

Současně je nutné konstatovat, že případy vypovězení nájmu bez výpovědní doby zákonodárce zjevně upravil pouze jako zcela výjimečnou sankci za porušení smluvní povinnosti zvláště závažným způsobem (srov. § 2208 odst. 1, § 2210 odst. 3, § 2212 odst. 2, § 2232 a zvláště § 2291 OZ). V případě ustanovení § 2287 OZ však nejde o sankci vůči pronajímateli, a výpověď bez výpovědní doby zde proto nelze uplatnit.

Absence pravidla o délce výpovědní doby v ustanovení § 2287 OZ tak představuje mezeru v zákoně, protože zákon počítá s možností výpovědi bez výslovného sjednání, počítá s výpovědní dobou, avšak nestanoví její délku. Tento případ je proto nutné řešit použitím analogie, tedy postupem, s nímž OZ počítá v ustanovení § 10 odst. 1. Pro vyplnění této mezery má být nalezeno takové ustanovení, které se týká právního případu, jež je co do svého obsahu a účelu nejbližší ustanovení § 2287.

Při komplexním pohledu na právní úpravu nájmu nemovité věci, resp. nájmu bytu nebo domu je patrné, že OZ upravuje výpovědní dobu v těchto případech zpravidla v délce tří měsíců (§ 2222, 2231, 2288), nebo výjimečně v délce dvou měsíců (§ 2283). S ohledem na to, že chráněn je v tomto případě výlučně zájem na straně nájemce a dále na to, že se na daném důvodu, tedy na změně okolností pronajímatel nijak nepodílel, nemůže jí předvídat ani ovlivnit, je posuzovanému případu co do obsahu a účelu nejbližší úprava výpovědní doby pro pronajímatele výhodnější, tj. doba delší, tříměsíční (§ 2222, 2231, 2288).

Smluvním stranám ale také nic nebrání, aby si ujednaly, že nájemce může smlouvu vypovědět bez výpovědního důvodu, nebo i z jiných než zákonem stanovených důvodů či v kratší výpovědní době.

Zároveň je také vhodné upozornit na povinnost skutkově vymezit a konkretizovat výpovědní důvod ve výpovědi podávané nájemcem z důvodu podle § 2287 OZ, nestačí prosté konstatování, že se změnila okolnost.

Z výše uvedeného pak ve vztahu k nájemní smlouvám uzavřeným před nabytím účinnosti NOZ vyplývá, že ujednání těchto smluv, která umožňují nájemci vypovědět smlouvu s tříměsíční výpovědní dobou bez uvedení důvodu, zůstanou platná a účinná i po 1. 1. 2014, protože favorizují nájemce a tudíž nejsou v rozporu s ustanovením § 2235 odst. 1 OZ.

Toto stanovisko bylo podrobena odborné diskuzi a následně s ním *per rollam* vyjádřili souhlas členové Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy.

Členové jmenování do Expertní skupiny jsou odborníky z řad akademické obce, členové Legislativní rady vlády, zástupci soudů a další právní autority. Činnost členů Expertní skupiny spočívá v konzultaci k doprovodné legislativě nového soukromého práva a také ve zpracování odborných stanovisek k některým interpretačním problémům.



**PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST**
www.esfcr.cz

Komise pro aplikaci nové civilní legislativy vznikla v rámci projektu Nové soukromé právo (reg. č. CZ.1.04/4.1.00/80.00003) financovaného z prostředků Evropského sociálního fondu prostřednictvím Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a ze státního rozpočtu ČR.