

Masarykova univerzita

Právnická fakulta

LL.M. nemovitosti a právo



Písemná práce k modulu

Nemovitosti a trestní právo

**Neoprávněný zásah do práva k domu, bytu
nebo nebytového prostoru v souvislosti
s ukončením nájemního vztahu**

vedoucí práce k modulu:

JUDr. Jan Provazník, Ph. D.

12. 6. 2020

Mgr. Kateřina Vachová

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem písemnou práci na téma **Neoprávněný zásah do práva k domu, bytu nebo nebytového prostoru v souvislosti s ukončením nájemního vztahu** zpracovala sama. Veškeré prameny a zdroje informací, které jsem použila k sepsání této práce, byly citovány v poznámkách pod čarou a jsou uvedeny v seznamu použitých pramenů a literatury.

V Brně 12. června 2020

.....

Kateřina Vachová

Obsah

Seznam zkratk	4
Úvod	5
1. Skutková podstata trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru dle § 208 TZ	7
1.1 Objekt trestného činu dle ust. § 208 TZ	7
1.2 Objektivní stránka trestného činu dle ust. § 208 TZ.....	8
1.3 Subjekt trestného činu dle ust. § 208 TZ	9
1.4 Subjektivní stránka trestného činu dle ust. § 208 TZ	10
2. Způsoby ukončení nájemního vztahu	10
2.1 Obecně k možnostem ukončení nájemní vztahu	10
2.2 Ukončení nájmu bytu a domu uplynutím doby a výpovědí.....	11
2.3 Prostředky obrany nájemce před neoprávněnou výpovědí a vyklizením bytu	13
2.3.1 Námitky dle § 2286 OZ	13
2.3.2 Přezkum oprávněnosti výpovědi dle § 2290 OZ a povinnost vyklizení	13
3. Trestněprávní důsledky některých praktik nájemců a pronajímatelů při ukončení nájmu..	15
3.1 Možné trestněprávní důsledky jednání pronajímatele	15
3.2 Možné trestněprávní důsledky jednání nájemce.....	17
4. Shrnutí problematiky a doporučení nájemcům i pronajímatelům	19
Závěr.....	21
Summary	22
Použité zdroje a literatura.....	23

Seznam zkratk

OZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
TZ	zákon č. 40/2009, Sb., trestní zákoník
LZPS	Listina základních práv a svobod
OSŘ	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
EŘ	zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád)

Úvod

Bydlení patří mezi základní lidské potřeby a je možné ho realizovat prostřednictvím celé řady právních institutů. Z hlediska vztahu uživatele k obývanému prostoru můžeme právní formy bydlení rozčlenit do dvou kategorií, a sice bydlení na základě věcných práv a bydlení na základě práv obligacních. V případě bydlení na základě věcných práv půjde především o bydlení vlastnické, tedy bydlení ve vlastním domě nebo bytě, avšak možné je i bydlení na základě věcného práva k věci cizí, např. v rámci služebnosti bytu. Bydlení na základě práv obligacních pak zahrnuje zejména bydlení nájemní, tedy z titulu nájemní smlouvy, nicméně lze připustit i jiné tituly jako je např. smlouva o výpůjčce, popř. právo na bydlení druhého manžela, právo výměnku nebo bydlení odvozené od členství v právnické osobě, která byt vlastní.¹

Bydlení jako takové však nelze zredukovat na pouhý majetkoprávní vztah. Uživatel konkrétního prostoru si v rámci bydlení vytváří i určité vazby na okolí a formuje si tak zázemí, jež má pro něj význam i z hlediska sociálního a psychologického. Z toho důvodu je v této oblasti žádoucí určitá dlouhodobost a stabilita právních vztahů, jež však může být v případě bydlení na základě obligacních práv obtížněji dosažitelná. Právní úprava tento fakt reflektuje a staví zejména nájemce bytů a domů do pozice slabší strany, které je v závazkových vztazích poskytována zvýšená ochrana.² Tato ochrana se projevuje především v možnostech ukončení nájemního vztahu dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „občanský zákoník“ nebo „OZ“), nicméně i z hlediska procesního má nájemce ke své obraně k dispozici řadu institutů. Práva nájemců se však v některých případech dostávají do konfliktu s neméně důležitými vlastnickými právy pronajímatelů a mohou vznikat situace, jež mají přesah do trestněprávní roviny. Právě tato problematika bude předmětem mého zkoumání v rámci této práce.

V textu práce se zaměřím především na trestný čin neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru, který je upraven v rámci ustanovení § 208 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „trestní zákoník“ nebo „TZ“). Budu se zabývat nejčastějšími praktikami pronajímatelů i nájemců, jež mohou tuto skutkovou podstatu naplňovat a uvedu i souvislosti s občanskoprávními spory ohledně ukončování nájemního vztahu a vyklizení dané nemovitosti.

Struktura práce odpovídá stanoveným cílům. Je rozčleněna do čtyř kapitol, jež se postupně věnují znakům skutkové podstaty uvedeného trestného činu, dále způsobům

¹ RABAN,P. a kol., *Občanské právo hmotné, Závazkové právo*. Brno: Václav Klemm - vydavatelství a nakladatelství, 2014, s. 183 - 184

² tamtéž

ukončení nájemního vztahu z občanskoprávního hlediska a v neposlední řadě i jednotlivým problematickým praktikám pronajímatelů a nájemců. V rámci poslední kapitoly pak uvedu i některé instituty, které mohou nájemci i pronajímatelé v případě vzniklého sporu využít.

Vzhledem k tomu, že byl trestný čin neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru do současného trestního zákoníku převzat z předchozí právní úpravy téměř beze změn, využívám v některých pasážích i starší judikaturu. Celá práce je však zpracována dle právního stavu k 12. červnu 2020 a věřím, že přispěje k systematizaci poznatků v této oblasti.

1. Skutková podstata trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru dle § 208 TZ

Trestný čin neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru je upraven v rámci ustanovení § 208 TZ a jde de facto o dvě samostatné základní skutkové podstaty, které doplňuje ještě skutková podstata kvalifikovaná. Trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru dle § 208 odst. 1 TZ se dopustí ten, kdo dům, byt nebo nebytový prostor jiného protiprávně obsadí nebo užívá. Druhá skutková podstata je obsažena v § 208 odst. 2 TZ, kde jde o neoprávněné bránění jiné osobě v užívání domu, bytu nebo nebytového prostoru, k jehož užívání je tato osoba oprávněna. Jedná se v zásadě o opačnou situaci než v § 208 odst. 1 TZ. Kvalifikovanou skutkovou podstatu trestného činu podle § 208 odst. 3 pak naplní ten, kdo spáchá čin uvedený v odst. 1 nebo 2 jako člen organizované skupiny a také ten, kdo způsobí takovým činem škodu velkého rozsahu.³

Jde o tzv. trvajících trestný čin. Trestnost jednání tedy není dokončena samotným obsazením domu, bytu nebo nebytového prostoru (resp. protiprávním užíváním nebo neoprávněným bráněním), ale je naplňována po celou dobu, po kterou protiprávní stav trvá.⁴

Trest odnětí svobody je v případě odst. 1 a 2 stanoven až na dvě léta. Druhou variantou potrestání je peněžitý trest. Trestem za spáchání trestného činu dle odst. 3 je pak trest odnětí svobody v délce trvání od šesti měsíců do pěti let nebo alternativně také peněžitý trest.⁵

Jednotlivými znaky uvedených skutkových podstat se budu podrobněji zabývat v následujícím textu.

1.1 Objekt trestného činu dle ust. § 208 TZ

Objektem trestného činu dle § 208 odst. 1, resp. předmětem ochrany je především oprávnění dům, byt nebo nebytový prostor užívat. Toto oprávnění může být součástí vlastnictví domu, bytu nebo nebytového prostoru, avšak může se jednat i o užívání jiným oprávněným držitelem, než je vlastník, typicky půjde o užívání nájemcem. Ustanovení § 208 odst. 1 TZ však chrání byt, dům nebo nebytový prostor proti protiprávnímu obsazení nebo užívání pouze tehdy, je-li daný prostor jinak opuštěný nebo neobývaný. Pokud tomu tak není, dochází tímto jednáním primárně k porušování domovní svobody, která je zaručena čl. 12 LZPS a je předmětem ochrany dle ustanovení § 178 TZ. Trestný čin neoprávněného zásahu

³ VANTUCH, P. *Trestní zákoník s komentářem k 1. 8. 2011*. 1. vydání. Olomouc: ANAG, 2011. In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting

⁴ JELÍNEK, J. a kol. *Trestní zákoník a trestní řád s poznámkami a judikaturou*. 7. vydání. 7. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2017. In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting

⁵ BAMBUŠKOVÁ, V., DOSTÁL, P., KVAPIL, M., TOBOLKOVÁ, A., VALTROVÁ, M. a ŽMOLÍKOVÁ, D. *[MOKA] Zákon trestní zákoník - judikatorní komentář*. Ostrava: CODEXIS publishing, 2019. In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting

do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru dle § 208 odst. 1 TZ je vůči porušování domovní svobody dle § 178 TZ subsidiární, výjimečně je však možný i jednočinný souběh obou trestných činů, jde-li o zásah do užívacího práva k více prostorům, jež mají odlišnou právní povahu.⁶

Objektem trestného činu dle § 208 odst. 2 je pak zájem na ochraně nerušeného užívání domu bytu nebo nebytového prostoru oprávněnou osobou.⁷ Oprávněnou osobou je především vlastník domu, bytu nebo nebytového prostoru, pokud je zároveň uživatelem, avšak oprávněnou osobou může být i nájemce nebo podnájemce, jež daný prostor užívá na základě platné nájemní nebo podnájemní smlouvy.⁸ Osobu, která užívá prostor na základě absolutně neplatné smlouvy, však nelze pokládat za oprávněnou ve smyslu tohoto ustanovení.⁹

Pod pojmem „dům“ se rozumí nejen bezprostředně obývaný dům, ale i všechny ostatní uzavřené prostory tvořící příslušenství domu jakou jsou půda, sklep, uzavřený dvůr či přílehlá ohrazená zahrada včetně objektů, které se zde nacházejí, jako je např. dřevník. Pojem však nezahrnuje zahradní kůlny, altánky, přístřešky a další neuzamčené a neobývané objekty. Obdobně je chápán i pojem „byt“. Jde nejen o vlastní byt, ale i o jeho příslušenství jako je koupelna, komora, spíž, půda či sklep.¹⁰

Nebytovými prostory jsou pak místnosti nebo soubory místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jinému účelu, než k bydlení. Zpravidla to budou např. různé kanceláře, provozovny, garáže, prodejny či výrobní haly. Nebytovým prostorem tak může být i byt, u kterého byl udělen souhlas k jeho užívání k nebytovým účelům. Nejde však o společné prostory domu.¹¹

1.2 Objektivní stránka trestného činu dle ust. § 208 TZ

Objektivní stránka spočívá v tom, že pachatel protiprávně obsadí nebo užívá dům, byt nebo nebytový prostor jiného nebo, že oprávněné osobě v užívání domu, bytu nebo nebytového prostoru neoprávněně brání.¹²

Protiprávním obsazením je jakékoliv vniknutí a setrvání v domě, bytě nebo nebytovém prostoru jiného bez právního důvodu. Často se jedná o případy tzv. squattingu, kdy se

⁶ VANTUCH, P. *Trestní zákoník s komentářem k 1. 8. 2011*. 1. vydání. Olomouc: ANAG, 2011. In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting

⁷ tamtéž

⁸ DRAŠTÍK, A., FREMR, R., DURDÍK, T., RŮŽIČKA, M., SOTOLÁŘ, A. a kol. *Trestní zákoník. Komentář. I. díl*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015, s. 1187

⁹ JELÍNEK, J. a kol. *Trestní zákoník a trestní řád s poznámkami a judikaturou. 7. vydání. 7. aktualizované vydání*. Praha: Leges, 2017. In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting

¹⁰ ŠÁMAL, P. a kol. *Trestní zákoník II. §140 až 421. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. h. Beck, 2010, s. 1841

¹¹ CHMELÍK, J. a kol. *Trestní právo hmotné. Zvláštní část*. 1. vydání. Praha: Linde, 2010. In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting

¹² tamtéž

pachatel do prázdného domu, bytu nebo nebytového prostoru svévolně nastěhuje. Obsazením se však rozumí delší, i když jen dočasný stav, nejde tedy např. o jedno přespání. Obsazení také znamená vyloučení možnosti daný prostor užívat ze strany vlastníka nebo jiného oprávněného uživatele.¹³

Protiprávním užíváním se obecně rozumí setrvání v domě, bytě nebo nebytovém prostoru bez právního důvodu. Postačí i setrvání pouze v části domu, bytu nebo nebytového prostoru.¹⁴ Byť to zákon výslovně neuvádí, dle komentáře není pouhé protiprávní užívání daného prostoru tak závažné, jako jeho obsazení. V případě protiprávního užívání daných prostor, které však subjekt dříve užíval po právu, bude třeba vždy pečlivě zvážit okolnosti případu a to i z hlediska zásady subsidiarity trestní represe. Nebude-li takové užívání trvat dlouho a nebude jím způsobena škoda nebo jiný závažný následek, zpravidla nepůjde o trestný čin, byť formálně jsou jednáním neoprávněného uživatele znaky trestného činu dle § 208 odst. 1 naplněny.¹⁵

Neoprávněným bráněním je pak jakýkoliv zásah do práva oprávněné osoby, který jí znemožňuje nebo podstatně ztěžuje řádně a obvyklým způsobem daný prostor užívat. Příkladem takového jednání může být znemožňování vstupu do bytu např. výměnou zámku, ale také zabraňování v přípravě pokrmů nebo praní prádla např. svévolným přerušением dodávky vody, elektrické energie nebo plynu a také nejrůznější stavební zásahy jako je odstranění dveří, oken, zdi apod.¹⁶

1.3 Subjekt trestného činu dle ust. § 208 TZ

Obecně může být pachatelem trestného činu dle ust. § 208 TZ kdokoliv, resp. jakákoliv fyzická i právnická osoba.¹⁷ V souvislosti s ukončením nájmu se může pachatelem stát jak nájemce, tak i pronajímatel, nicméně u každého z nich přichází v úvahu jiné jednání, jež naplní některou ze skutkových podstat dle § 208 TZ. Pachatelem však může být i např. pracovník bezpečnostní agentury, kterou si pronajímatel obstará za účelem vyklizení daného prostoru, popř. nájemce ve vztahu k podnájemci. Konkrétněji však bude možné protiprávní jednání nájemce i pronajímatele rozebráno v dalším textu.

¹³ŠÁMAL, P. a kol. *Trestní zákoník II. §140 až 421. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. h. Beck, 2010, s. 1844

¹⁴DRAŠTÍK, A., FREMR, R., DURDÍK, T., RŮŽIČKA, M., SOTOLÁŘ, A. a kol. *Trestní zákoník. Komentář. I. díl*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015, s. 1186

¹⁵ŠÁMAL, P. a kol. *Trestní zákoník II. §140 až 421. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. h. Beck, 2010, s. 1842

¹⁶tamtéž

¹⁷viz § 7 zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, ve znění pozdějších předpisů

1.4 Subjektivní stránka trestného činu dle ust. § 208 TZ

Pro jednání dle ust. § 208 odst. 1 i 2 TZ vyžaduje trestní zákoník úmysl. Postačí i úmysl eventuální, tedy situace, kdy pachatel věděl, že může jít o protiprávní obsazení, užívání nebo neoprávněné bránění v užívání domu, bytu nebo nebytového prostoru a pro případ, že tomu tak je, s tím byl srozuměn.¹⁸ V případě ust. § 208 odst. 2 je subjektivní stránka naplněna, jestliže úmysl pachatele směřoval k tomu, aby oprávněné osobě bylo v užívání domu, bytu nebo nebytového prostoru neoprávněně bráněno. Pachatel nemusí zároveň sledovat způsobení škody nebo jiné újmy na zdraví či majetku oprávněné osoby nebo někoho dalšího. Skutečnost, že nájemce nepředá po skončení nájmu dosud užívaný dům, byt nebo nebytový prostor zpět jeho vlastníkovu však sama o sobě k naplnění tohoto znaku skutkové podstaty nestačí. Úmyslné zavinění nájemce lze v tomto případě odvozovat až od okamžiku, kdy se skutečně dozví o pravomocném rozhodnutí soudu, který rozhodl o neoprávněnosti jeho užívání. Úmyslné zavinění je pak naplněno až v okamžiku, kdy nájemce ani poté, co se o rozhodnutí dozví, daný prostor nevyklidí a znemožní vlastníkovu vstup do něj, např. uzamčením.¹⁹

2. Způsoby ukončení nájemního vztahu

Aby bylo možné lépe porozumět situacím, kdy už se jedná na straně pronajímatele nebo nájemce o trestný čin, dovolím si na tomto místě podrobněji rozebrat způsoby ukončení nájmu.

Jak jsem již naznačila v úvodu této práce, nájemnímu bydlení je v rámci právní úpravy v občanském zákoníku věnována značná pozornost. Jde o úpravu, která představuje lex specialis k obecné úpravě nájmu a která je zaměřena na ochranu nájemce coby slabší strany závazkového vztahu. Tato ochrana se projevuje především v možnostech ukončení, kterým se budu v rámci této kapitoly věnovat.

2.1 Obecně k možnostem ukončení nájemního vztahu

K ukončení nájmu bytu a domu může dojít jednak na základě speciálních ustanovení o nájmu resp. o nájmu domu a bytu, ale také na základě obecné právní úpravy závazkového práva. Některé způsoby zániku právního vztahu však nepůsobí v praxi větší potíže a jsou již ze své podstaty téměř nekonfliktní, zatímco jiné mohou znamenat vleklé spory týkající se předání a vyklizení nemovitosti.

Z obecných způsobů zániku závazku přichází při ukončení nájmu v úvahu dohoda dle ust. § 1981 OZ, dále splnutí osoby pronajímatele a nájemce ve smyslu ust. § 1993 OZ a je

¹⁸ŠÁMAL, P. a kol. *Trestní zákoník II. §140 až 421. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. h. Beck, 2010, s. 1842

¹⁹DRAŠTÍK, A., FREMR, R., DURDÍK, T., RŮŽIČKA, M., SOTOLÁŘ, A. a kol. *Trestní zákoník. Komentář. I. díl*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015, s. 1190

zde i možnost od smlouvy odstoupit dle ust. § 2004 odst. 3, přičemž důvody k odstoupení mohou být upraveny i v rámci smlouvy. V takovém případě však nesmí dohodnutá pravidla obcházet ustanovení o výpovědi dle speciální úpravy v rámci nájmu bytu nebo domu. Z obecných způsobů zániku nájemního vztahu lze pak uvést ještě i zničení, resp. zánik předmětu nájmu dle § 2226 OZ, což má návaznost na následnou nemožnost plnění dle § 2006 OZ. K ukončení nájemního vztahu může dojít i na základě oznámení o nepokračování v nájmu dle ust. § 2279 odst. 4 OZ, popř. i konkludentním jednáním nájemce. S konkludentním ukončením nájmu ze strany nájemce počítá ust. § 2292 OZ, kde je stanovena vyvratitelná domněnka o předání bytu nebo domu ihned, opustí-li nájemce byt nebo dům takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený.²⁰

Zdaleka nejčastějším způsobem ukončení nájmu domu nebo bytu je však uplynutí doby nebo výpověď. Jedná se zároveň o způsoby ukončení nájmu, při nichž mohou mezi subjekty právního vztahu vznikat nejrůznější konflikty, ať už ohledně důvodů ukončení a oprávněnosti výpovědi, okamžiku vyklizení bytu nebo domu nebo i ohledně dlužného nájemného a případné náhrady škody. Na postupy nájemce i pronajímatele při ukončování nájemního vztahu uplynutím doby nebo výpovědí se zaměřím v následující podkapitole.

2.2 Ukončení nájmu bytu a domu uplynutím doby a výpovědí

Ukončení nájemního vztahu uplynutím doby přichází v úvahu pouze tehdy, je-li nájem bytu nebo domu sjednán na dobu určitou. Konec nájmu je pak vázán na uplynutí času jako na objektivní právní skutečnost a nejpozději v den, kdy nájem skončí, má nájemce povinnost byt nebo dům vyklidit.²¹ Ust. § 2285 OZ však umožňuje tzv. obnovu nájmu. Pokračuje-li tedy nájemce v užívání předmětu nájmu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby předmět nájmu opustil, platí, že je nájem znovu ujednáán na tutéž dobu, na jakou byl ujednáán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let. Po marném uplynutí doby určené pro aktivitu nájemce a pronajímatele, nastupuje nevyvratitelná domněnka, že nájem byl ujednáán za stejných podmínek a to s účinky *ex tunc*.²²

Má-li pronajímatel zájem na tom, aby k obnově nájmu nedošlo, je nutné dle zmíněného ustanovení vyzvat nájemce k opuštění bytu. Tato výzva pak musí mít písemnou formu. Pronajímatel má rovněž možnost vyloučit použití tohoto ustanovení předem v rámci nájemní smlouvy.

²⁰SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie, s. 115-118

²¹SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie, s. 120

²²tamtéž

Ukončení nájmu výpovědí je pak možné jak u nájemního vztahu na dobu určitou, tak i v případě doby neurčité. Výpovědí se rozumí jednostranné adresné právní jednání, které musí mít dle § 2286 OZ písemnou formu a musí dojít do sféry adresáta, aby mohlo vyvolat zamýšlené právní následky, tedy ukončení nájemního vztahu. Teorie dojití pak musí být mezi stranami respektována a tyto pravidla nelze smluvně vyloučit, ani sjednat odlišně. Obecně se dojitím rozumí okamžik, kdy se adresát objektivně může s obsahem právního jednání seznámit, avšak není nezbytné, aby se s obsahem i skutečně seznámil. Rozhodné je, zda nastala objektivní možnost obsah právního jednání seznat.²³ V praxi pak dochází k doručení výpovědi prostřednictvím poštovních služeb, emailové korespondence, ale i např. datovou schránkou. Jsou-li k doručení využity poštovní služby, platí pak domněnka doby dojití. Dle § 573 OZ se má za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání. I v případě využití běžné emailové komunikace je možné považovat výpověď za došlou do sféry vlivu adresáta, pokud bude k doručení využita emailová adresa uvedená ve smlouvě nebo běžně užívaná v obchodním styku. Aby bylo možné dojití dostatečně prokázat, měl by si odesílatel vyžádat např. potvrzení o doručení na danou emailovou adresu nebo potvrzení o přečtení. Důkazem o dojití je pak samozřejmě i odpověď adresáta. V případě doručení do datové schránky je za okamžik dojití považován moment, kdy se adresát do datové schránky přihlásí.

Při doručování výpovědi lze využít i ust. § 80 OZ upravující bydliště. Bydliště by mělo být součástí identifikace fyzické osoby již v rámci smlouvy a proti tomu, kdo jedná v dobré víře, tedy např. zašle výpověď z nájmu na uvedenou adresu, nemůže smluvní strana namítat, že má bydliště v jiném místě.

Důvody k výpovědi mohou mít různý charakter a mohou nastat jak na straně nájemce, tak i na straně pronajímatele. V případě nájemce mohou důvody vyplývat přímo ze zákona, popřípadě mohou být ujednány v rámci smlouvy, v případě pronajímatele se však projevuje ochrana nájemce coby slabší strany právního vztahu a výpověď je tedy možná pouze ze zákonem stanovených důvodů. Podle aplikovaného výpovědního důvodu se pak liší i výpovědní doba. Ta může být tříměsíční, dvoutměsíční a ve výjimečných případech lze nájem vypovědět i bez výpovědní doby.

²³SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie, s. 125

2.3 Prostředky obrany nájemce před neoprávněnou výpovědí a vyklizením bytu

Výpověď z nájmu daná pronajímatelem musí obsahovat kromě důvodu výpovědi i poučení nájemce o jeho právu vznést námitky a navrhnout přezkoumání výpovědi soudem. Institutu námitek a přezkumu oprávněnosti výpovědi soudem se budu věnovat v následujícím textu.

2.3.1 Námitky dle § 2286 OZ

Co se týče nájemcova práva podat proti výpovědi námitky, konkrétní úpravu tohoto institutu již mezi ustanoveními o nájmu bytu nebo domu v rámci občanského zákoníku nenajdeme. Významem námitek proti výpovědi z nájmu se však již zabýval Nejvyšší soud, který ovšem konstatoval, že podání námitek nájemcem nemá žádné právní následky. Podání námitek není podmínkou pro uplatnění žaloby na přezkoumání oprávněnosti výpovědi a v případě, že pronajímatel poučení o námitkách ve výpovědi neuvede, nemá to vliv na její platnost. Podle Nejvyššího soudu však toto nijak nezhoršuje postavení nájemce jako slabší strany právního vztahu neboť nájemci stále svědčí právo domáhat se přezkumu oprávněnosti výpovědi soudem.²⁴ Námitky proti výpovědi z nájmu lze tedy považovat pouze za určité neformální vyjádření nájemce, že s danou výpovědí nesouhlasí.²⁵

2.3.2 Přezkum oprávněnosti výpovědi dle § 2290 OZ a povinnost vyklizení

Efektivnějším způsobem, jak se bránit výpovědi z nájmu, je tedy navrhnout soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná. K tomu je dána nájemci dvouměsíční lhůta, která běží nezávisle na tom, zda je dána výpověď s výpovědní dobou či nikoliv. I tímto institutem se již zabýval i Nejvyšší soud. Rozhodovací praxe se nyní již ustálila v názoru, že žaloba na přezkum oprávněnosti výpovědi dle § 2290 není žalobou na určení. Soud se v takovém případě zabývá naplněností uplatněného výpovědního důvodu a zjistí-li, že výpovědní důvod nebyl dán, rozhodne, že výpověď je neoprávněná. S ohledem na účel a smysl § 2290 OZ a následky, které výpověď z nájmu bytu pro nájemce má, je třeba chápat přezkum oprávněnosti výpovědi v širším smyslu. Neoprávněná výpověď proto bude i neplatná či zdánlivá výpověď a to bez ohledu na naplněnost výpovědního důvodu. Zjistí-li tedy soud, že je výpověď z nějakého důvodu neplatná či zdánlivá, žalobě nájemce vyhoví, neboť ani taková výpověď nebyla dána v souladu se zákonem.²⁶ Z uvedeného vyplývá také to, že naplněnost výpovědního důvodu lze zkoumat pouze v řízení dle § 2290 OZ. Další důvody neplatnosti či

²⁴rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 3. 2019, sp. zn. 26 Cdo 2199/2018

²⁵SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie, s. 169

²⁶rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016 a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. 6. 2019, sp. zn. 26 Cdo 542/2019-311

zdánlivosti výpovědi, jako je např. absence písemné formy, neuvedení výpovědního důvodu, nepoučení nájemce o možnosti podat žalobu podle § 2290 OZ, rozpor s dobrými mravy nebo neurčitě či nesrozumitelné uvedení výpovědního důvodu, je však možné uplatnit i v jiných řízeních. Po uplynutí lhůty dle § 2290 má tedy nájemce stále ještě možnost podat standardní žalobu na určení existence nájemního vztahu dle § 80 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „OSŘ“), bude však muset již prokazovat tzv. naléhavý právní zájem.²⁷

Jak jsem již naznačila v předchozím textu, nájemní vztah, který ukončí pronajímatel prostřednictvím výpovědi, zaniká buď uplynutím výpovědní doby, nebo okamžikem doručení výpovědi. Dle ustanovení § 2292 OZ je pak nájemce povinen v den skončení nájmu byt nebo dům odevzdat, avšak jde-li o výpověď bez výpovědní doby, má nájemce dle § 2291 OZ k vyklizení jeden měsíc od jejího doručení, resp. skončení nájmu. Má se za to, že byt nebo dům je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu nebo domu a v jeho užívání. Otázkou však zůstává, kdy vzniká nájemci povinnost vyklidit byt nebo dům v případě, že se rozhodl bránit žalobou dle ustanovení § 2290 OZ.

V průběhu řízení nájemce sice může vyklidit byt nebo dům dobrovolně, avšak povinnost k vyklizení mu nevzniká ani v případě, že v mezidobě uplyne výpovědní doba, popřípadě jednoměsíční lhůta k vyklizení. Jedinou cestou, jak v takové situaci přimět nájemce k vyklizení bytu nebo domu, je podání žaloby na vyklizení nemovitosti a vyčkání na pravomocné rozhodnutí soudu, jež bude poté vynutitelné v rámci exekučního řízení. Podá-li však pronajímatel žalobu na vyklizení, je třeba vzít v úvahu, že soud řízení o vyklizení nemovitosti pravděpodobně přeruší až do doby, než bude rozhodnuto o oprávněnosti výpovědi. Zároveň soud není oprávněn rozhodnout v případě zamítnutí žaloby na přezkoumání oprávněnosti výpovědi současně i o povinnosti předmět nájmu vyklidit. I po skončení řízení o oprávněnosti výpovědi je tedy třeba, aby pronajímatel podal žalobu na vyklizení a následně se domáhal vyklizení v rámci exekučního řízení, nevyklidí-li nájemce byt dobrovolně. Byla-li ovšem nájemní smlouva sepsána ve formě notářského zápisu s doložkou vykonatelnosti ohledně nájemcovy povinnosti byt nebo dům vyklidit, uvedené tvrzení neplatí. V takovém případě by pronajímatel mohl dosáhnout vyklizení bytu nebo domu ještě před skončením řízení o oprávněnosti výpovědi. Nájemce má však stále možnost bránit se podáním návrhu na odklad exekuce dle ustanovení § 54 zákona č. 120/2001 Sb.,

²⁷rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2018, sp. zn. 26 Cdo 3328/2017-98

o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) (dále jen jako „EŘ“) nebo § 266 OSŘ.²⁸

3. Trestněprávní důsledky některých praktik nájemců a pronajímatelů při ukončení nájmu

Z výše uvedeného je patrné, že pokud nájemce využije možnosti podat žalobu na přezkum oprávněnosti výpovědi, často tím dosáhne odkladu povinnosti byt nebo dům vyklidit, a to i v případě, že je taková žaloba neodůvodněná a hraničí až se zneužitím práva. Pronajímatel zkrátka nemůže přimět nájemníka k vyklizení proti jeho vůli, dokud nezíská pravomocné rozhodnutí soudu a následně nevymůže vyklizení nemovitosti exekučně. To však může s ohledem na délku jednotlivých řízení trvat řadu měsíců. Pronajímatelé se pak v praxi nezřídka uchylují k postupům, které však mohou být problematické i z hlediska trestní represe. Stejně tak problematické může být i setrvávání nájemce v domě nebo bytě, ačkoliv již k tomu není právní důvod. Která konkrétní jednání pronajímatele i nájemce mohou mít důsledky i v rovině trestněprávní podrobněji rozeberu v následujícím textu.

3.1 Možné trestněprávní důsledky jednání pronajímatele

Jedním z problematických postupů pronajímatelů je svévolné vystěhování nájemce proti jeho vůli popř. bez jeho vědomí v době, kdy se zrovna v bytě nebo domě nenachází. Někdy se pronajímatelé uchylují k těmto praktikám ihned po doručení výpovědi, někdy až po uplynutí výpovědní doby a někteří si dokonce za účelem vystěhování nájemníka najímají různé soukromé bezpečnostní agentury. Už samotný vstup do bytu nebo domu, tím spíše pak vystěhování věcí nájemce, lze za těchto okolností kvalifikovat jako trestný čin. Nepůjde však o neoprávněný zásah do práva k bytu, domu nebo k nebytovému prostoru, nýbrž o trestný čin porušování domovní svobody dle § 178 TZ, neboť nájemce má stále právní důvod k užívání daného prostoru. Toto ustanovení chrání nájemce, resp. uživatele bytu proti komukoliv, kdo nemá právo jej užívat bez ohledu na to, zda je tato osoba vlastníkem bytu či nikoliv.

Nájemce, resp. uživatel bytu nebo domu je takto chráněn až do doby, než mu soud pravomocným rozhodnutím uloží povinnost se vystěhovat a než uplyne lhůta k dobrovolnému splnění této povinnosti. Do té doby má tedy nájemce možnost bránit se prostřednictvím podání trestního oznámení na neznámou osobu, popřípadě na pronajímatele pro podezření ze spáchání trestného činu dle § 178 TZ. Tento postup lze doplnit i podáním občanskoprávní

²⁸ŠVESTKA, J., DVORÁK, J. FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek V, (§ 1721 až 2520). Praha: Wolters Kluwer a. s., 2014, s. 1297

žaloby na náhradu škody a nemajetkové újmy, jež byla nájemci takovým vystěhováním způsobena.²⁹

Pronajímatel však nemusí hned přistoupit ke svévolnému vyklizení domu nebo bytu, ale může se uchýlit i k praktikám, které nájemci znemožňují nebo podstatně ztěžují jeho řádné užívání. Tato jednání je také možné kvalifikovat jako trestný čin, a sice trestný čin neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru dle § 208 odst. 2 TZ.

Mezi tyto praktiky patří znemožnění přístupu do domu nebo bytu např. výměnou zámku a následným uzamčením daného prostoru, dále je takovým jednáním například zabraňování v přípravě pokrmů nebo v praní prádla např. svévolným přerušením dodávky vody a rovněž také svévolné přerušování dodávky elektrické energie nebo plynu do bytu na dobu nejméně jednoho a půl měsíce, či bránění ve využívání ústředního topení. V neposlední řadě sem mohou patřit i nejrůznější stavební zásahy, jako je odstranění dveří a oken, probourání zdí a stropu pod záminkou rekonstrukce daného prostoru apod. Zde je však potřeba vždy zkoumat, zda skutečně došlo k naplnění uvedené skutkové podstaty, neboť pronajímatel má právo provádět nezbytné opravy za podmínek stanovených v § 2210 OZ.³⁰ Za bránění v užívání naopak nelze považovat vstup pronajímatele do pronajatých nemovitostí za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem.³¹ Nezáleží ani na tom, zda pronajímatel má k takovému jednání své subjektivní důvody. Dle judikatury ani neplacení nájemného neopravňuje pronajímatele, aby znemožnil nájemci užívání daného prostoru např. tím, že mu zabránil ve vstupu do něj uzamčením dveří nebo jiným způsobem, pokud nájemní vztah nadále trvá.³² Fakt, že byl pronajímatel k takovému jednání vyprovokován nájemcem, který neplatil řádně nájemné, má být dle Nejvyššího soudu zohledněn při úvaze o trestu, avšak nezbavuje pronajímatele trestní odpovědnosti.³³

Nutno poznamenat, že tyto praktiky jsou ze strany pronajímatele trestným činem až do doby, kdy nájemci platně zanikne právní důvod k užívání domu, bytu nebo nebytového prostoru. Jakmile se tak stane, jednání pronajímatele již postrádá znak protiprávnosti, která je podmínkou trestnosti takového jednání.³⁴ Ani v takové situaci však pronajímatel nemůže k vyklizení bytu využít svépomoci dle § 14 OZ. Dle Nejvyššího soudu nelze takovou

²⁹SELUCKÁ, Markéta. In: SELUCKÁ, Markéta; HADAMČÍK, Lukáš. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie, s. 168 - 169

³⁰ŠÁMAL, P. a kol. *Trestní zákoník II. §140 až 421. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. h. Beck, 2010, s. 1844

³¹ŠÁMAL, P. a kol. *Trestní zákoník II. §140 až 421. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. h. Beck, 2010, s. 1844

³²JELÍNEK, J. a kol. *Trestní zákoník a trestní řád s poznámkami a judikaturou*. 7. vydání. 7. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2017. In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting

³³usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 2. 2012, sp. zn. 7 Tdo 115/2012-22

³⁴DRAŠTÍK, A., FREMR, R., DURDÍK, T., RŮŽIČKA, M., SOTOLÁŘ, A. a kol. *Trestní zákoník. Komentář. I. díl*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015, s. 1190

svépomoc považovat za dovolenou a pronajímatel je povinen vyčkat na pravomocné rozhodnutí soudu.³⁵ Jedinou legální cestou, jak nájemce přimět k vyklizení nemovitosti, tak zůstává podání žaloby na vyklizení a následné exekuční řízení.

3.2 Možné trestněprávní důsledky jednání nájemce

Jednání nájemce, který se po skončení nájmu odmítne vystěhovat a dům nebo byt vyklidit a předat vlastníkovi, lze také za určitých okolností považovat za trestný čin. I v tomto případě půjde o neoprávněné bránění v užívání domu nebo bytu ve smyslu § 208 odst. 2 TZ. To platí bez ohledu na skutečnost, že se chce vlastník domu nebo bytu do něj po skončení dosavadního nájmu sám (resp. se svou rodinou) nastěhovat, nebo zda dům či byt hodlá dále pronajmout novému nájemci.³⁶

Otázkou, od kdy a zda vůbec je takové jednání nájemce trestné, se však již v minulosti několikrát zabývaly soudy, včetně Nejvyššího soudu a Ústavního soudu, avšak závěry, které z řešených případů vplynuly, jsou dle mého názoru poněkud nejednoznačné. V jednom ze svých dřívějších rozhodnutí konstatoval Nejvyšší soud, že trestnímu stíhání pro trestný čin dle nynějšího § 208 odst. 2 TZ, nebrání, byl-li spor mezi vlastníkem předmětného bytu a jeho dosavadním nájemcem řešen též v občanskoprávním řízení. Tato skutečnost sama o sobě neznamená, že by nemohlo jít o trestný čin. Na druhé straně je nezbytné pečlivě zvažovat stupeň nebezpečnosti takového činu pro společnost, zejména s ohledem na dobu, po kterou bránění trvalo, na důvody, které k tomu vedly a následky tím způsobené vlastníkovi domu nebo bytu.³⁷ Ústavní soud však k této problematice později uvedl, že otázka zda, kdy a za jakých okolností je nájemce povinen vyklidit byt, je výsostně věcí občanskoprávní a není nutné ani vhodné, aby do uplynutí soudem stanovené lhůty k vyklizení bytu, ve věci zasahovaly orgány činné v trestním řízení. Dokud se tedy vede občanskoprávní řízení o žalobě na vyklizení nemovitosti, nelze připustit, že by se nájemce setrváváním v bytě dopouštěl trestného činu neoprávněného zásahu k domu, bytu či nebytovému prostoru podle § 208 odst. 2 TZ. Tento náhled je dle Ústavního soudu zásadní i při vědomí možného zneužití občanskoprávních institutů ochrany práv nájemce, jako je zejména žaloba na přezkum oprávněnosti výpovědi dle § 2286 OZ. Dle Ústavního soudu vyplývá uvedené z principu subsidiarity trestní represe, dle kterého mají být prostředky trestního práva aplikovány, až pokud jsou vyčerpány možnosti jiné ochrany, popř. pokud jsou tyto prostředky neúčinné nebo

³⁵rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 9. 2007 sp. zn. 25 Cdo 365/2006

³⁶VANTUCH, P. *Trestní zákoník s komentářem k I. 8. 2011*. 1. vydání. Olomouc: ANAG, 2011. In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting

³⁷rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 1999, sp. zn. 5 Tz 29/99

pro daný případ nevhodné např. z důvodu vzniklé škody či způsobení jiného závažného následku.³⁸

K zásadě subsidiarity trestní represe a k pojetí trestního práva jako prostředku ultima ratio se však poměrně nedávno vyjádřil opět Nejvyšší soud. Dle Nejvyššího soudu nelze uvedenou zásadu uplatňovat tak široce, aby to prakticky vedlo k negaci použití prostředků trestního práva jako nástroje k ochraně zdraví, majetku či jiných zájmů chráněných trestním zákoníkem. Případná existence jiné právní normy, umožňující nápravu závadného stavu způsobeného pachatelem, ještě sama o sobě nezakládá nutnost postupu jen podle této normy s odkazem na zásadu subsidiarity trestní represe, bez možnosti aplikace trestněprávních institutů. Nejvyšší soud dále uvádí, že při zvažování, zda aplikovat zásadu subsidiarity trestní represe, se obecné soudy musí zaměřit na existenci a možnost efektivního použití jiných prostředků k dosažení sledovaného legitimního cíle. Pokud poté zásadu subsidiarity trestní represe neaplikují a shledají, že je již nutný trestní postih, musí konkrétně a bezvýhradně odůvodnit, proč podle jejich názoru takové prostředky k dispozici nebyly a proč neexistovala jiná možnost než trestní postih obviněného.³⁹

Lze tedy konstatovat, že setrvání nájemce v domě nebo bytě po skončení nájmu může a nemusí být vyhodnoceno jako trestný čin dle § 208 odst. 2 TZ. Vždy bude záležet na konkrétních okolnostech případu, zejména potom na společenské škodlivosti takového jednání a faktu, zda byl daný spor také řešen v rámci občanskoprávního řízení.

³⁸nález Ústavního soudu ze dne 3. 3. 2005, sp. zn. II. ÚS 413/04

³⁹usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2017, 3 Tdo 1320/2017-28

4. Shrnutí problematiky a doporučení nájemcům i pronajímatelům

Vzhledem k platné občanskoprávní úpravě nájmu bytu a domu, která reflektuje postavení nájemce coby slabší strany právního vztahu, může při ukončování nájmu docházet k situacím, kdy se pronajímatelům nedostává účinných a efektivních nástrojů k ochraně jejich vlastnického práva k dané nemovitosti. Mnozí pronajímatelé se pak v případě problémů s nájemcem uchylují k řešením, která jsou z různých důvodů problematická a mohou mít důsledky i v trestněprávní rovině. Někteří nájemci naopak svého postavení zneužívají a setrvávají v bytech nebo domech i dlouho po skončení nájemního vztahu, ačkoliv i takové jednání může být za určitých okolností vyhodnoceno jak trestné.

V případě pronajímatele jsou z hlediska trestní represe problematické především praktiky, které mají nájemce přimět k vystěhování a samozřejmě také svévolné vystěhování nájemce ještě za trvání nájemního vztahu. Už samotný vstup do bytu nebo domu, tím spíše pak vystěhování věcí nájemce, lze kvalifikovat jako trestný čin porušování domovní svobody dle § 178 TZ. Trestní odpovědnost pronajímatele není vyloučena ani v případě, že má k takovému jednání své subjektivní důvody, zejména tedy neplacení nájemného nebo jiné porušování povinností ze strany nájemce. Dle judikatury se však tyto důvody promítnou do úvah o výši trestu. Praktiky, které nájemci znemožňují nebo podstatně ztěžují řádné užívání bytu nebo domu je pak možné kvalifikovat jako trestný čin neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru ve smyslu ust. § 208 odst. 2 TZ. Příkladem takového jednání může být znemožňování vstupu do bytu např. výměnou zámku, ale také zabraňování v přípravě pokrmů nebo praní prádla např. svévolným přerušením dodávky vody, elektrické energie nebo plynu a také nejružnější stavební zásahy jako je odstranění dveří nebo zdí.

Jako trestný čin neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru ve smyslu ust. § 208 odst. 2 TZ však může být za určitých okolností vyhodnoceno i setrvání nájemce v daném prostoru po skončení nájemního vztahu. V tomto případě je však poněkud problematické určit, zda už je nájemcovo jednání trestné či nikoliv. Odlišný přístup k této problematice mají i Nejvyšší soud a Ústavní soud. Dle Ústavního soudu, který argumentuje zejména zásadou subsidiarity trestní represe, nelze připustit, že by se nájemce setrváváním v bytě dopouštěl trestného činu neoprávněného zásahu k domu, bytu či nebytovému prostoru podle § 208 odst. 2 TZ, dokud se vede občanskoprávní řízení o žalobě na vyklizení nemovitosti. Tento náhled je dle Ústavního soudu zásadní i při vědomí možného zneužití občanskoprávních institutů ochrany práv nájemce, jako je zejména žaloba na přezkum oprávněnosti výpovědi dle § 2286 OZ. Nejvyšší soud naopak konstatoval, že trestnímu stíhání pro trestný čin dle ust. § 208 odst. 2 TZ, nebrání, byl-li spor mezi vlastníkem bytu nebo domu a jeho dosavadním nájemcem řešen též v občanskoprávním řízení. K tomu

také dodává, že zásadu subsidiarity trestní represe nelze uplatňovat tak široce, aby to prakticky vedlo k negaci použití prostředků trestního práva jako nástroje k ochraně majetku.

Lze tedy shrnout, že nájemce coby slabší strana právního vztahu může na svou obranu využít jednak prostředky občanskoprávní, tak i trestněprávní, překročí-li jednání pronajímatele určitou mez. Z občanskoprávních institutů lze využít námitky dle § 2286 OZ, dále přezkum oprávněnosti výpovědi dle § 2290, popř. i standardní žalobu na určení existence nájemního vztahu a dále také odklad exekuce dle ustanovení § 54 EŘ nebo § 266 OSŘ.

Případná trestní oznámení pro podezření ze spáchání trestného činu dle § 178 TZ nebo dle § 208 odst. 2 TZ pak mohou být doplněna i o podání žaloby na náhradu škody a nemajetkové újmy, jež byla nájemci takovým jednáním způsobena.

Možnosti obrany pronajímatele vůči protiprávnímu jednání nájemce jsou však omezenější. Pro případ neplacení nájemného se může pronajímatel zajistit jistotou ve výši až trojnásobku měsíčního nájemného, avšak to v případě problémového nájemníka nestačí. De facto jedinou legální cestou, jak přimět nájemníka k vyklizení nemovitosti po skončení nájemního vztahu, je podání žaloby na vyklizení a následné získání pravomocného rozhodnutí soudu, jež poslouží i jako exekuční titul, nevystěhuje-li se nájemce ani po rozhodnutí soudu dobrovolně. Žalobu na vyklizení nemovitosti může ještě doplnit trestní oznámení pro podezření ze spáchání trestného činu dle § 208 odst. 2 TZ, které se však také může minout účinkem, jak bylo naznačeno v předchozím textu.

Domnívám se, že řešení sporu občanskoprávní cestou by bylo na místě, ovšem pouze v případě, že by řízení trvalo přiměřenou dobu. S ohledem na praxi však nezbývá než pronajímatelům doporučit, aby se soudním sporům snažili pokud možno předcházet a to např. využitím institutu dohody se svolením k přímé vykonatelnosti dle § 71b odst. 1 zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti ve znění pozdějších předpisů. Dohoda musí obsahovat přesné určení doby plnění a je tedy možné uzavřít ji pouze v případě nájmu na dobu určitou. Uzavření takové dohody může pronajímatel požadovat po nájemci již při uzavření nájemní smlouvy, lze ji však uzavřít i jako dohodu, jež stanoví termín vyklizení předmětu nájmu i během nebo po uplynutí sjednané doby nájmu. Dohoda samozřejmě neřeší veškeré problémy, které mohou po skončení nájmu vznikat, avšak může zajistit včasné vyklizení nemovitosti a zabránit tak jednak dalšímu neoprávněnému užívání nebo případnému dalšímu narůstání dluhu na nájemném.⁴⁰

⁴⁰ HAFNER, J. Dohoda se svolením k přímé vykonatelnosti - vyklizení nemovité věci. *Právní prostor.cz* [online] Publikováno: 15. 12. 2017 [cit. 10. 6. 2020] Dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/ht-dohoda-se-svolenim-k-prime-vykonatelnosti-vyklizeni-nemovite-veci>

Závěr

Skutkovou podstatu trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru dle § 208 odst. 2 TZ může v souvislosti s ukončováním nájemního vztahu naplnit svým jednáním jak pronajímatel, tak i nájemce. V případě pronajímatele půjde o praktiky, které nájemci znemožňují nebo podstatně ztěžují řádné užívání bytu nebo domu. Příkladem takového jednání může být znemožňování vstupu do bytu, ale také zabraňování v přípravě pokrmů nebo praní prádla např. svévolným přerušením dodávky vody, elektrické energie nebo plynu a také nejrůznější stavební zásahy jako je odstranění dveří, zdí apod. Svévolný vstup do bytu nebo domu, jež nájemce užívá, popřípadě i vystěhování věcí nájemce je však primárně považován za trestný čin porušování domovní svobody dle § 178 TZ.

I setrvání nájemce v domě nebo bytě po skončení nájmu může být vyhodnoceno jako trestný čin dle § 208 odst. 2 TZ. Vždy však bude záležet na konkrétních okolnostech případu, zejména potom na společenské škodlivosti takového jednání a faktu, zda byl daný spor také řešen v rámci občanskoprávního řízení.

V případě sporu mezi nájemcem a pronajímatelem ohledně ukončení nájemního vztahu se tedy pronajímatel nemůže spoléhat na to, že řešení přinesou orgány činné v trestním řízení, popřípadě že takový spor vyřeší svépomocí. Domnívám se, že je třeba sporům aktivně předcházet a využít k řešení především občanskoprávní instituty. Pro případ neplacení nájemného se může pronajímatel zajistit jistotou, avšak účinnější ochranou před protiprávním jednáním nájemce je dle mého názoru uzavření dohody se svolením k přímé vykonatelnosti společně s nájemní smlouvou na dobu určitou. Tato dohoda může zajistit včasné vyklizení nemovitosti a zabránit tak dalšímu neoprávněnému užívání. Není-li taková dohoda uzavřena, nezbyvá pronajímateli než podat žalobou na vyklizení nemovitostí a vyčkat na rozhodnutí soudu, jež eventuálně poslouží i jako exekuční titul. Ani tento postup by nemusel být nijak zvlášť problematický, avšak s ohledem na délku trvání jednotlivých řízení ho lze pronajímatelům jen těžko doporučit.

V porovnání s pronajímatelem se nájemce po skončení nájmu nachází v poněkud lepším postavení. Kromě žaloby na určení existence nájemního vztahu, může využít i zvláštní žaloby na přezkum oprávněnosti výpovědi dle § 2290 OZ, popř. i odklad exekuce dle ustanovení § 54 EŘ nebo § 266 OSŘ. V případě, že jednání pronajímatele překročí určitou mez, lze podat i trestní oznámení pro spáchání trestného činu dle § 178 TZ nebo dle § 208 odst. 2 TZ, jež pak mohou být doplněna i o podání žaloby na náhradu škody a nemajetkové újmy, jež byla nájemci takovým jednáním způsobena. Jak ovšem zamezit zneužití těchto možností ze strany nájemce je nicméně již otázkou k další diskuzi.

Summary

This thesis deals with unauthorized interfering with a right to a house, apartment or non-residential premises. It is a criminal offence against property, which is often committed by landlords and tenants during the termination of a lease and eviction.

Such offence is committed by anyone, who unlawfully occupies or uses a house, apartment or non-residential premises of another and also by anyone, who prevents the entitled person from using such premises. There is a sentence of imprisonment for up to two years or pecuniary penalty. It also requires culpability on a form of intent.

The main goal of this thesis is to analyze the common practice of landlords and tenants, which fulfill the characteristics of the merits of unauthorized interfering with a right to a house, apartment or non-residential premises.

The first chapter analyses the subject matter of section 208 of the Criminal code. In the second chapter I pay attention to the termination of a lease and eviction and the third chapter focuses on conduct of landlords and tenants which can have criminal consequences.

The final chapter summarizes most common criminal practices and also offers a few recommendations to the landlords and tenants when terminating the lease.

Použité zdroje a literatura

Právní předpisy

- zákon č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting
- zákon č. 40/2009, Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting
- zákon č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, ve znění pozdějších předpisů, In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting
- zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů, In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting
- ústavní zákon č. 2/1993 Sb. usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb., In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting
- zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti ve znění pozdějších předpisů, In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting

Knížní publikace a komentáře k zákonům

- BAMBUŠKOVÁ, V., DOSTÁL, P., KVAPIL, M., TOBOLKOVÁ, A., VALTROVÁ, M. a ŽMOLÍKOVÁ, D. [MOKA] *Zákon trestní zákoník - judikatorní komentář*. Ostrava: CODEXIS publishing, 2019. In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting
- DRAŠTÍK, A., FREMR, R., DURDÍK, T., RŮŽIČKA, M., SOTOLÁŘ, A. a kol. *Trestní zákoník. Komentář. I. díl*. Praha : Wolters Kluwer, a. s., 2015, ISBN 978-80-7478-790-4
- CHMELÍK, J. a kol. *Trestní právo hmotné. Zvláštní část*. 1. vydání. Praha: Linde, 2010. ISBN 978-80-7201-820-8. In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting

- JELÍNEK, J. a kol. *Trestní zákoník a trestní řád s poznámkami a judikaturou. 7. vydání. 7. aktualizované vydání.* Praha: Leges, 2017. ISBN 978-80-7502-230-1. In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting
- RABAN, P. a kol., *Občanské právo hmotné, Závazkové právo.* Brno: Václav Klemm - vydavatelství a nakladatelství, 2014, ISBN 978-80-87713-11-2
- SELUCKÁ, Markéta. In: SELUCKÁ, Markéta; HADAMČÍK, Lukáš. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie, ISBN 978-80-7478-837-6
- ŠÁMAL, P. a kol. *Trestní zákoník II. §140 až 421. Komentář. 1. vydání.* Praha: C. h. Beck, 2010, ISBN 978-80-7400-178-9
- ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V, (§ 1721 až 2520).* Praha: Wolters Kluwer a. s., 2014, ISBN 978-80-7478-638-9
- TARABA, M. a VESELÁ, L. *Rádce nájemníka bytu. 8. vyd.* Praha: Grada Publishing, 2015. ISBN 978-80-247-5030-9. In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting
- VANTUCH, P. *Trestní zákoník s komentářem k 1. 8. 2011.* 1. vydání. Olomouc: ANAG, 2011. ISBN 978-80-7263-677-8. In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting

Judikatura

- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2018, sp. zn. 26 Cdo 3328/2017-98, In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting [cit. 1. 6. 2020]
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 3. 2019, sp. zn. 26 Cdo 2199/2018-186, In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting [cit. 1. 6. 2020]
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016, In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting [cit. 5. 6. 2020]
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. 6. 2019, sp. zn. 26 Cdo 542/2019-311, In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting [cit. 5. 6. 2020]
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 2. 2012, sp. zn. 7 Tdo 115/2012-22, In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting [cit. 5. 6. 2020]

- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 1999, sp. zn. 5 Tz 29/99, In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting [cit. 8. 6. 2020]
- nález Ústavního soudu ze dne 3. 3. 2005, sp. zn. II. ÚS 413/04, In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting [cit. 10. 6. 2020]
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2017, 3 Tdo 1320/2017-28, In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting [cit. 10. 6. 2020]
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 9. 2007 sp. zn. 25 Cdo 365/2006, In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting [cit. 10. 6. 2020]

Odborné články a další zdroje

- HAFNER, J. Dohoda se svolením k přímé vykonatelnosti - vyklizení nemovité věci. *Právní prostor.cz* [online] Publikováno: 15. 12. 2017 Dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/ht-dohoda-se-svolenim-k-prime-vykonatelnosti-vyklizeni-nemovite-veci>
- důvodová zpráva k zákonu č. 40/2009, Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting