

LEGAL ALERT

VÝBĚR Z PRÁVNÍCH AKTUALIT

Červen 2024



ŠIROKÝ ZRZAVECKÝ
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Tzv. rozkaz k vyklizení aneb jednodušší vystěhování problémových nájemníků

V polovině června vláda schválila změnu zákona, která by pronajímatelům měla umožnit jednodušší vystěhování nájemníků, kteří neoprávněně užívají daný byt či dům, a to cestou zkrácení a zjednodušení řízení před soudem.

Má se jednat o nové rozkazní řízení, které by se mělo vztahovat na případy, kdy mezi pronajímatelem a bývalým nájemcem existoval nájemní vztah, který už nadále netrvá. Řízení se zahájí na návrh pronajímatele, který bude muset doložit, že danou nemovitost skutečně vlastní (označením bytu či domu, přičemž soud si vlastnictví následně zkontroluje v katastru nemovitostí). Dále, že bývalý nájemce (jakožto žalovaný) již nemá k užívání bytu platný právní důvod (trvajícím nájemní smlouvu), a že pronajímatel písemně vyzval žalovaného k vyklizení. Tato výzva k vyklizení musí být (bývalému) nájemci zaslána alespoň 14 dnů před podáním žaloby k soudu.

Nejvyšší soud zavedl nové kritérium pro přiznání odškodnění za ztížení společenského uplatnění, které má být posuzováno podle předchozí právní úpravy

Nejvyšší soud ve svém nedávném rozhodnutí uvádí, že při stanovení výše odškodnění za ztížení společenského uplatnění žalobce by soudy měly přihlídnout k Metodice k náhradě nemajetkové újmy na zdraví. Z té by měly zjistit, jaká výše odškodnění by žalobkyni náležela v případě, že by byla stanovena podle této metodiky.

V projednávaném případě se dovolatelka domáhala po ČR zaplacení peněžité částky jako náhrady újmy na zdraví

spočívající ve ztížení společenského uplatnění, které jí mělo vzniknout v souvislosti s trestním stíháním. Ačkoliv se v životě žalobkyně vyskytlo několik nepříznivých okolností (rozpad manželství, dluhy či rozvoj psychického onemocnění, ...), trestní stíhání bylo podle Nejvyššího soudu pro vznik škodlivého následku rozhodující.

Podmínky pro odškodnění ztížení společenského uplatnění byly splněny, přičemž soud při stanovení výše původně postupoval podle ustanovení občanského zákoníku a vyhlášky o odškodnění bolesti a ztížení společenského uplatnění. Podle Nejvyššího soudu je však třeba při stanovení výše dané náhrady zohlednit, zda v důsledku většího časového odstupu od konce účinnosti této vyhlášky nedošlo k výraznému nepoměru mezi odškodněním, které má být přiznáno a odškodněním, které by bylo přiznáno ve stejném případě podle § 2958 občanského zákoníku.

Judikatura Evropského soudu pro lidská práva: porušení práva na přístup k soudu v souvislosti s odmítnutím ústavní stížnosti z důvodu nevyčerpání všech opravných prostředků

Evropský soud pro lidská práva vyslovil, že Ústavní soud pochybil, pokud bez jakéhokoli dalšího vysvětlení usoudil, že stěžovatelé měli podat dovolání k Nejvyššímu soudu předtím, než se obrátili na Ústavní soud. Stížnost tak věcně nepřezkoumal, čímž došlo k porušení práva stěžovatelů na přístup k soudu (dle čl. 6 odst. 1 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod).

Stěžovatelé se v dané věci po neúspěchu u odvolacího soudu obrátili rovnou na Ústavní soud, jelikož peněžité plnění, které bylo předmětem sporu,

nedosahovalo zákonem stanovené minimální výše pro přípustnost dovolání. Podání dovolání k Nejvyššímu soudu kvůli výši peněžitého plnění nepřevyšující 50 000 Kč totiž není možné. Stěžovatelé se takto rozhodli postupovat právě v úmyslu předejít pozdějšímu odmítnutí ústavní stížnosti pro opožděnost.

Povinnost pronajímatele poučit nájemce o právu navrhnout soudní přezkum týkající se oprávněnosti výpovědi nájmu

Nejvyšší soud ve svém nedávném rozhodnutí ohledně práva nájemce navrhnout soudní přezkum oprávněnosti výpovědi nájmu uvádí, že obsahovou náležitostí této výpovědi je nejen poučení nájemce o právu navrhnout soudní přezkum oprávněnosti výpovědi, ale i poučení o lhůtě, v jaké má žalobu podat. V opačném případě by daná výpověď byla neplatná, a to absolutně (dle § 588 občanského zákoníku), neboť porušení ustanovení § 2286 odst. 2 občanského zákoníku je nejen v rozporu se zákonem, ale zjevně narušuje i veřejný pořádek. Absolutní neplatnost nastává od samého počátku bez dalšího a nevyvolává žádné zamýšlené právní následky.

(dle rozsudku Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 26 Cdo 2029/2023)

Dobrá víra nabyvatele práva zapsaného ve veřejném seznamu

Nejvyšší soud ve svém nedávném rozhodnutí konstatoval, že ustanovení o materiální publicitě zápisů ve veřejném seznamu chrání nejenom takového nabyvatele práva, který své právo nabývá v důvěře v zápis ve veřejném seznamu o existenci tohoto práva u převodce (a to i v případě posouzení existence zástavního práva postupitele v souvislosti s postoupením pohledávky), ale i takového nabyvatele práva, který své právo nabývá v důvěře v zápis ve veřejném seznamu o

(ne)existenci takových právních závad, které se do veřejného seznamu zapisují.

Pakliže tedy v době uzavření předmětné kupní smlouvy bylo sporné zástavní právo vymazáno z veřejného seznamu, a mělo se za to, že neexistovalo, chránila případná dobrá víra ve správnost takového zápisu i nabyvatele vlastnického práva podle stavu zápisu ve veřejném seznamu ke dni podání návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí; jinak řečeno, dobrá víra nabyvatele vlastnického práva se vztahuje i ke skutečnosti, že zástavní právo ke dni podání návrhu na vklad do veřejného seznamu neexistovalo.

(dle rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 21 Cdo 2967/2023)

Lhůta „bez zbytečného odkladu“ v případech sjednaného odstoupení stran od smlouvy

Nejvyšší soud se ve svém rozhodnutí zabýval podmínkami vzniku a uplatnění práva odstoupit od smlouvy. Mimo jiné uvedl, že zákon (vzhledem k § 1969 občanského zákoníku) zjevně počítá s možností sjednání práva na odstoupení od smlouvy pro případ prodlení dlužníka tak, že bude navázáno na kritérium (ne)podstatného porušení či bezprostředně uvedeno jako důvod pro odstoupení. Připouští též sjednání podmínek jeho výkonu odchylně od ustanovení občanského zákoníku, tj. nevylučuje možnost sjednání práva na odstoupení od smlouvy pro případ prodlení dlužníka ani tak, že jeho uplatnění nebude omezeno lhůtou bez zbytečného odkladu.

Podle Nejvyššího soudu není lhůta „bez zbytečného odkladu“ spojována s odstoupením od smlouvy jako takovým, ale pouze s některými zákonem výslovně uvedenými případy. Při odstoupení od smlouvy pro prodlení jej s uvedenou lhůtou zákon spojuje pouze pro případ podstatného prodlení. Ujednaným důvodem však strany staví na jisto, že věřitel může bez dalšího ve sjednaném

případě od smlouvy odstoupit, aniž by zde byl dán prostor pro potřebu zákonného rozlišování podstatnosti a nepodstatnosti prodlení. Příklad prodlení, pro který strany sjednají právo od smlouvy odstoupit, závisí na jejich společné vůli. Nejvyšší soud uzavírá, že nelze vycházet ani z předpokladu, že by každý případ prodlení, pro který je ve smlouvě sjednána možnost druhé strany od smlouvy odstoupit, vždy svědčil o podstatnosti takového prodlení.

(dle rozsudku Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 31 Cdo 3823/2023)

V případě jakýchkoliv dotazů nebo potřeby konzultace se na nás, prosím, neváhejte obrátit prostřednictvím e-mailové adresy info@sirokyzrzavecky.cz.

Tento dokument je možné užít pouze pro osobní potřebu. Jakékoliv užití tohoto dokumentu k jinému než zmíněnému účelu včetně převzetí, šíření či dalšího zpřístupňování je bez souhlasu společnosti ŠIROKÝ ZRZAVECKÝ advokátní kancelář, s.r.o. („SZ“) zakázáno. Užitím tohoto dokumentu nevzniká mezi uživatelem a SZ žádný právní vztah, a zejména uživateli nevzniká žádné právo vůči SZ, vyplývající z užití tohoto dokumentu. Nabízení tohoto dokumentu k využití široké veřejnosti nepředstavuje poskytnutí právní rady ve smyslu zákona o advokacii. SZ není odpovědná za využití tohoto dokumentu bez její přímé asistence a revize konečného obsahu. Informace zde uvedené nejsou vyčerpávající, a proto nemohou být považovány za poskytnutí specifické právní rady.