

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 9. 2023, sp. zn. 26 Cdo 2128/2023, ECLI:CZ:NS:2023:26.CDO.2128.2023.1

**Číslo:** 76/2024

## **Právní věta:**

Přenechávání bytu třetím osobám (např. prostřednictvím internetových platforem typu Airbnb) pro krátkodobé ubytování je porušením povinnosti nájemce řádně užívat byt v souladu s nájemní smlouvou a může být důvodem výpovědi nájmu podle § 2288 odst. 1 písm. a) o. z. To platí i v případě, přenechává-li byt třetím osobám k jiným účelům než k bydlení jeho podnájemce.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 26.09.2023

**Spisová značka:** 26 Cdo 2128/2023

**Číslo rozhodnutí:** 76

**Číslo sešitu:** 8

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Výpověď z nájmu bytu

**Předpisy:** § 2216 o. z.  
§ 2288 odst. 1 písm. a) o. z.

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

## **Sbírkový text rozhodnutí:**

*Nejvyšší soud zamítl dovolání žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 30. 3. 2023, sp. zn. 17 Co 57/2023.*

## **I.**

### **Dosavadní průběh řízení**

1. Žalobce se domáhal určení, že je neoprávněná výpověď ze dne 24. 8. 2020 (dále jen „Výpověď“), již mu dala původně žalovaná (Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group – dále též jen „původně žalovaná“) z nájmu „bytové jednotky č. 3, umístěné v 6. nadzemní podlaží budovy čp. 1 v ulici C. v P.“ (dále jen „Byt“).

2. Obvodní soud pro Prahu 1 (soud prvního stupně) nejprve k návrhu žalobce usnesením ze dne 4. 10. 2022, č. j. 65 C 248/2020-85, připustil (podle § 107a odst. 1 a 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů – dále jen „o. s. ř.“), aby na místo původně žalované vstoupila do řízení (jako žalovaná) společnost AB Modřice, a.s. (současná vlastnice Bytu). Poté

rozsudkem ze dne 11. 10. 2022, č. j. 65 C 248/2020-99, zamítl žalobu a rozhodl o náhradě nákladů řízení.

3. Zjistil, že žalobce jako nájemce a původně žalovaná jako pronajímatelka uzavřeli dne 3. 11. 2009 smlouvu o nájmu Bytu na dobu neurčitou (dále jen „Smlouva“). Podle čl. I odst. 3 Smlouvy měl být předmět nájmu užíván výlučně pro bytové účely v souladu s určeným účelem užívání budovy. Smlouva obsahovala rovněž ujednání, podle něž byl nájemce oprávněn přenechat Byt nebo jeho část do podnájmu jiné osobě (čl. III Smlouvy). E-mailem z 15. 4. 2020 požádal žalobce původně žalovanou o prominutí (resp. odpuštění) nájemného z Bytu (a dalšího bytu z celkem čtyř bytů v budově, jež od ní měl v pronájmu) s účinností od začátku dubna 2020, a to „vzhledem k aktuální situaci ohledně uzavření hranic, a tudíž nemožnosti ubytování turistů“. Původně žalovaná na tento e-mail reagovala nabídkou odpuštění nájemného po dobu platnosti opatření k uzavření státních hranic, nejdéle však do 31. 7. 2020, s tím, že ale současně žádá o podpis dodatků, jimiž by byla změněna účinnost nájemních smluv „ke dni 30. 6. 2021“; takto podmíněnou nabídku žalobce odmítl. Dne 18. 8. 2020 uskutečnila původně žalovaná (její zástupci) prohlídku Bytu, z níž byl pořízen záznam, podle něhož byl v Bytě zjištěn zastaralý topný systém, nízký tlak vody v koupelně a kuchyni, postříkaná zeď a odřená podlaha. Následně dopisem z 24. 8. 2020 žalobci nájem Bytu vypověděla. Výpověď odůvodnila mimo jiné tím, že Byt je užíván v rozporu se Smlouvou i se zákonem k podnikatelským účelům, a sice ke „krátkodobému ubytování turistů za účelem dosažení zisku“, což mělo vyplynout z již zmíněného žalobcova e-mailu z 15. 4. 2020, a dále také z inzerátů uveřejněných na webových stránkách booking.com a agoda.com, jakož i z prohlídky bytu uskutečněné dne 18. 8. 2020. Výpověď výslovně opřela o ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“, resp. „o. z.“), a návazně v jejím textu uvedla, že ji dává žalobci pro hrubé porušení jeho povinností nájemce, a to s tříměsíční výpovědní dobou, která počínala běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy mu byla Výpověď doručena (Výpověď byla žalobci doručena dne 27. 8. 2020); současně jej poučila o právu vznést proti ní námitky a navrhnout, aby její oprávněnost přezkoumal soud.

4. Na tomto skutkovém základě soud prvního stupně především dovedl, že na základě Smlouvy svědčil žalobci chráněný nájem bytu, na nějž je v současné době nutno aplikovat ustanovení § 2235 a násl. o. z. Poté shledal, že Výpověď obsahuje všechny zákonem stanovené náležitosti (§ 2286 odst. 1 a 2 o. z.) a je oprávněná (důvodná), neboť žalobce neužíval Byt ke sjednanému účelu (uspokojování bytových potřeb), nýbrž jej „přenechával (...) ke krátkodobému pronájmu turistům“, jak o tom vypovídá zejména jeho e-mail z 15. 4. 2020. Na tom nic nemění ani okolnost, že Smlouva umožňovala nájemci podnajmout Byt třetí osobě, jelikož stále musel být zachován účel pronájmu, tj. uspokojování bytových potřeb. Podle jeho názoru tudíž byl naplněn ve Výpovědi uplatněný výpovědní důvod podle § 2288 odst. 1 písm. a) o. z., neboť užívání Bytu pro potřeby krátkodobého ubytování turistů za účelem dosažení zisku (tedy v podstatě k podnikatelské činnosti) odporuje sjednanému účelu nájmu a lze je pokládat za hrubé porušení povinností nájemce, na něž dopadá citované ustanovení. Soud prvního stupně se dále zabýval otázkou, zda nedostatek předchozího upozornění nájemce na jeho závadné chování nezakládá rozpor Výpovědi s dobrými mravy. Na tuto otázku přitom odpověděl záporně s odůvodněním, že zákaz krátkodobého ubytování turistů vyplýval již ze samotné formulace Smlouvy, a nebyl zde proto důvod pro výslovné, další upozorňování žalobce na rozpor jeho jednání se smluvními podmínkami. Za této situace žalobu zamítl.

5. K odvolání žalobce Městský soud v Praze (soud odvolací) rozsudkem ze dne 30. 3. 2023, č. j. 17 Co 57/2023-147, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení.

6. Ztotožnil se se skutkovými zjištěními soudu prvního stupně a za správné pokládal i jeho právní posouzení věci. Ve shodě s ním tak zejména dovedl, že v posuzované věci byl naplněn uplatněný výpovědní důvod podle § 2288 odst. 1 písm. a) o. z., neboť žalobce neužíval Byt k bydlení, nýbrž k podnikatelské činnosti spočívající v poskytování krátkodobého ubytování cizincům. V této souvislosti

- s odkazem na nálezn Ústavního soudu z 12. 3. 2001, sp. zn. [II. ÚS 544/2000](#), a rozsudek Městského soudu v Praze z 19. 8. 2021, sp. zn. [6 Af 20/2020](#) - vysvětlil, že potřeba bydlení nespočívá jen v přenocování, ale v celém komplexu zajišťování potřeb člověka v jeho materiální i duševní rovině. Takto definovanou potřebu bydlení však nejsou služby typu Airbnb, jež žalobce v Bytě provozoval, způsobilé saturovat, jelikož jejich prostřednictvím se uspokojuje potřeba pouhého krátkodobého ubytování, nikoli bydlení; proto je nutné tyto služby klasifikovat jako služby ubytovací ve smyslu § 2326 o. z. Vzhledem ke zjištěným okolnostem případu přitom neměl žádných pochyb o tom, že právě v těchto službách žalobce podnikal. Dále zdůraznil, že byt ve Výpovědi použitý výpovědní důvod mohl odůvodnit i dání výpovědi bez výpovědní doby podle § 2291 o. z. (pro porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem), záleželo jen na původně žalované (pronajímatelce), podle kterého zákonného ustanovení nájem Bytu vypoví (k tomu odkázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu z 11. 10. 2018, sp. zn. [26 Cdo 4872/2017](#)). Uzavřel, že dala-li tedy žalobci Výpověď postupem podle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) o. z., nemusela jej nejprve vyzvat ke sjednání nápravy; splnění uvedené podmínky totiž zákon vyžaduje toliko v případě výpovědi bez výpovědní doby (§ 2291 o. z.), o niž v souzené věci nešlo. V této souvislosti zároveň pokládal za neopodstatněnou žalobcovu námitku, že bez předchozí výzvy k nápravě ovšem pro něj byla Výpověď překvapivá. Podle názoru odvolacího soudu tomu tak být nemohlo už proto, že žalobce od počátku věděl, že Byt má sloužit k bydlení, a současně mohl očekávat vypovězení nájemního poměru i se zřetelem k tomu, že původně žalovaná mu již dříve dala najevo, že chce nájem Bytu ukončit (v minulosti mu neúspěšně navrhovala jeho zánik dohodou). Proto zamítavý rozsudek soudu prvního stupně potvrdil.

## II.

### Dovolání a vyjádření k němu

7. Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce (dovolatel) dovolání, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 237 o. s. ř. a které odůvodnil zejména tím, že napadený rozsudek závisí na vyřešení tam uvedených otázek, z nichž některé nebyly dosud v rozhodování dovolacího soudu vyřešeny a některé vyřešil odvolací soud v rozporu s ustálenou judikaturou dovolacího soudu; současně zastával také stanovisko, že napadený rozsudek závisí i na vyřešení otázky, která by měla být dovolacím soudem posouzena jinak. Nesouhlasil především s názorem, že ubytování zprostředkované skrze platformy typu Airbnb nemůže uspokojit potřebu bydlení v celém jejím rozsahu. Měl za to, že uvedený názor vychází z rigidního pojetí bydlení a přehlíží aktuální trendy v této oblasti jako je např. tzv. digitální nomádství. Podle jeho mínění ve skutečnosti není žádný důvod nepřipustit, aby za účelem uspokojení bytové potřeby byla uzavřena i (pod)nájemní smlouva sjednaná na dobu pouze několika týdnů. Rovněž zdůraznil, že opakovaně v řízení uváděl, že v posledních letech před dáním Výpovědi v Bytě bydlela dlouhodobá podnájemkyně a že to byla ona, kdo v určitém období trvání Smlouvy přenechával byt i ke krátkodobému bydlení dalším osobám, včetně turistů. Podle jeho mínění mu tudíž nelze důvodně vytýkat, že užíval Byt k podnikatelským účelům, navíc za situace, kdy ani nedisponuje příslušným podnikatelským oprávněním. Zastával také názor, že skutečnost, že Byt sloužil nejen ke klasickému uspokojování bytových potřeb dlouhodobým způsobem, ale i k „bydlení“ přes platformy typu Airbnb, nemůže mít za následek automatický nástup práva pronajímatele vypovědět nájemní poměr, aniž by se blíže zkoumaly okolnosti konkrétního případu. Podotkl, že v této souvislosti nelze ani opomenout, že původně žalovaná o občasném poskytování Bytu ke krátkodobému ubytování dalším osobám věděla a souhlasila s ním, jak dokazuje i jejich vzájemná korespondence (v tomto ohledu příkladmo odkázal na svůj e-mail z 15. 4. 2020). Výpověď tak byla pro něj překvapivá, což zde platí o to více, že na možnost ukončení nájemního poměru z důvodu užívání Bytu v rozporu s dohodnutým účelem nebyl nikdy upozorněn. Vyjádřil přesvědčení, že uvedená překvapivost Výpovědi spolu s její účelovostí, na niž usuzoval z - již dříve tvrzené - dlouhodobé snahy žalované ukončit mu nájem Bytu, pak zakládá její rozpor s dobrými mravy, popř. vypovídá o zjevném zneužití práva původně žalovanou (§ 2 odst. 3 a § 8 o. z.). K tomu odkázal na ustálenou rozhodovací praxi dovolacího soudu, s níž však současně polemizoval potud, že v

případech zvláště závažného porušení povinnosti, kdy lze jako v této věci bez problémů závadné chování odstranit, je podle něj nespravedlivé nevyžadovat předchozí zaslání výzvy nájemci k odstranění závadného stavu a umožnit pronajímateli bez dalšího vypovědět nájem bytu podle § 2288 o. z. s tříměsíční výpovědní dobou. Proto se též domníval, že dospěl-li odvolací soud k závěru, že se dopustil užívání Bytu v rozporu s účelem nájmu, měl aplikovat ustanovení § 2291 o. z. a vyžadovat splnění povinnosti předchozí výzvy pronajímatele k nápravě. Dodal, že v reakci na výpověď z nájmu navíc zajistil, aby se do budoucna Byt podnájmával výhradě jen dlouhodobým zájemcům, tj. napravit případné závadné jednání, pro které mu byla Výpověď primárně dána. K tomu však soudy nižších stupňů nijak nepřihlédly i přes to, že – jak se domníval – chování nájemce po doručení výpovědi je pro výsledek řízení rovněž podstatné (v tomto směru poukázal na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2010, sp. zn. [26 Cdo 2000/2008](#)). Závěrem oběma soudům rovněž vytkl, že jejich rozhodnutí jsou (z tam uvedených příčin) nepřezkoumatelná. Navrhl, aby dovolací soud zrušil rozsudky obou soudů a věc vrátil k dalšímu řízení soudu prvního stupně. Do textu dovolání zároveň vtělil návrh na odklad právní moci napadeného rozsudku odvolacího soudu.

8. Žalovaná ve vyjádření k dovolání vyvracela správnost použitých dovolacích námitek a navrhla, aby dovolání bylo odmítnuto, příp. zamítnuto. Vedle toho navrhla, aby byl zamítnut rovněž dovolatelův návrh na odklad právní moci napadeného rozhodnutí.

### III.

#### Připustnost dovolání

9. Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) předně shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatele (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.).

10. Dovoláním nebyla zpochybněna správnost právního závěru, že mezi účastníky byla dne 3. 11. 2009 platně uzavřena smlouva o nájmu bytu na dobu neurčitou (§ 685 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, dále jen „obč. zák.“).

11. Námitka dovolatele, že odvolací soud při výkladu Smlouvy nepřihlédl k tomu, co projevu vůle (jejímu uzavření) předcházelo, ani k praxi zavedené mezi stranami, připustnost dovolání podle § 237 o. s. ř. nezakládá. I když se nájem od 1. 1. 2014 řídí ustanoveními § 2235 a násl. o. z., vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se posuzují podle dosavadních právních předpisů (§ 3074 odst. 1 o. z.). To znamená, že s ohledem na datum uzavření Smlouvy, je třeba její výklad učinit podle dosavadních předpisů. Proto vycházel-li odvolací soud při výkladu Smlouvy z jejího textu (§ 35 odst. 2 obč. zák.), neodchýlil se od konstantní judikatury (srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu z 22. 8. 2001, sp. zn. [25 Cdo 1569/99](#), z 18. 12. 2002, sp. zn. [25 Cdo 1116/2001](#), z 31. 5. 2007, sp. zn. [29 Odo 59/2003](#), z 13. 8. 2008, sp. zn. [26 Cdo 1720/2008](#), uveřejněný pod č. 75/2009 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Ve Smlouvě je výslovně uvedeno, že předmět nájmu bude užíván výlučně pro bytové účely v souladu s určeným účelem užívání budovy. Odkaz dovolatele na rozsudek Nejvyššího soudu z 22. 1. 2020, sp. zn. [26 Cdo 3501/2019](#), není přílehlavý, neboť v něm dovolací soud posuzoval nájemní smlouvu uzavřenou dne 1. 1. 2015 a (ne)platnost jejího dodatku pro nedodržení dohodnuté formy právního jednání. V projednávané věci však uzavření dodatku ke Smlouvě nebylo tvrzeno, tím méně pak prokázáno.

12. Rovněž otázku, zda Výpovědi měla předcházet výzva k nápravě (ve smyslu § 2291 odst. 3 o. z.), posoudil odvolací soud v souladu s ustálenou rozhodovací praxí dovolacího soudu. Již v rozsudku z 18. 1. 2017, sp. zn. [26 Cdo 4249/2016](#), uveřejněném pod č. 75/2018 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, Nejvyšší soud formuloval a odůvodnil závěr, podle něhož nájemci, který porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem, lze dát výpověď z nájmu bytu nejen podle § 2291 o. z., nýbrž i podle § 2288 odst. 1 písm. a) o. z. V případě výpovědi podle § 2288 odst. 1 písm. a) o. z. (o níž šlo v

souzené věci) zákon nestanoví pro platnost výpovědi podmínku předchozí výzvy k odstranění závadného chování (protiprávního stavu); k oprávněnosti výpovědi je jen třeba, aby porušení povinnosti trvalo ke dni doručení výpovědi. K tomuto závěru se Nejvyšší soud přihlásil dále např. v rozsudcích z 11. 10. 2018, sp. zn. [26 Cdo 4872/2017](#), s nímž v dovolání polemizoval dovolatel, z 13. 12. 2017, sp. zn. [26 Cdo 4848/2016](#), z 12. 12. 2018, sp. zn. [26 Cdo 1727/2018](#), či z 21. 7. 2021, sp. zn. [26 Cdo 266/2021](#). Jde tedy o dlouhodobě ustálenou rozhodovací praxi, s níž dovolatel sice nesouhlasí, neuvádí však žádnou relevantní argumentaci, která by mohla odůvodnit postup podle § 20 odst. 1 zákona č. 6/2002 Sb., o soudech, soudcích, přísedících a státní správě soudů a o změně některých dalších zákonů (zákon o soudech a soudcích). Poukazuje pouze na skutečnost, že mnozí nájemci si teprve na základě výzvy uvědomí, že jejich jednání může mít za následek výpovědní důvod. Jak ale uvedl Nejvyšší soud v již citovaném rozsudku sp. zn. [26 Cdo 4872/2017](#), bylo-li by dání výpovědi podle § 2288 odst. 1 písm. a) o. z. bez předchozí výzvy pro nájemce překvapivé (což u zvláště závažného porušení jeho povinností bude evidentně výjimečná situace), mohl by soud k této okolnosti přihlídnout při úvaze, zda výpověď není v rozporu s dobrými mravy, popř. zda nejde o zjevné zneužití práva (§ 2 odst. 3 a § 8 o. z.). Dovolací soud proto neshledal důvod se od citované rozhodovací praxe odchýlit (jak navrhoval dovolatel), tudíž ani pro řešení shora uvedené otázky nemůže být dovolání přípustné podle § 237 o. s. ř.

13. Dovolání není přípustné (ve smyslu § 237 o. s. ř.) ani pro posouzení otázky rozporu Výpovědi s dobrými mravy, popř. zjevného zneužití práva. Soudní praxe je ustálena v názoru, že otázku souladu výpovědi pronajímatele z nájmu bytu s dobrými mravy posuzuje soud v rámci úvahy o její neplatnosti (§ 580 o. z.). Soud i bez návrhu přihlédně k neplatnosti právního jednání (výpovědi), které se zjevně přičí dobrým mravům (§ 588 o. z.); závěr o (ne)platnosti pro rozpor výpovědi s dobrými mravy je přitom třeba učinit po pečlivé úvaze, v jejímž rámci musí být zváženy jak důvody na straně nájemce, tak pronajímatele. Právně významné budou pouze skutečnosti, které byly objektivně dány v době, kdy pronajímatel uvedené právní jednání (výpověď z nájmu bytu) doručil nájemci; okolnosti nastalé po tomto okamžiku nelze při tomto právním posouzení zohledňovat (srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu z 21. 9. 2017, sp. zn. [26 Cdo 5679/2016](#), či opětovně z 12. 12. 2018, sp. zn. [26 Cdo 1727/2018](#)). Dovolatelův odkaz na rozsudek Nejvyššího soudu z 26. 8. 2010, sp. zn. [26 Cdo 2000/2008](#), je nepřipadný, neboť se vztahoval ještě k řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, upravenému v ustanovení § 711 obč. zák., tedy k řízení, o něž v posuzovaném případě nejde a jež bylo založeno na zcela odlišné koncepci, než na které je postaveno řízení o přezkum oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu, zakotvené nyní v ustanovení § 2290 o. z. V projednávané věci odvolací soud při právním posouzení věci zvážil všechny podstatné okolnosti případu a nelze mu úspěšně vytýkat, že neshledal Výpověď žalované neplatnou (a tudíž neoprávněnou) pro rozpor s dobrými mravy (či z důvodu zneužití práva). Jeho úvaha, že za situace, kdy nájemce užíval Byt v rozporu se smluvními ujednáními k účelům jiným než k bydlení, nemohl být Výpovědí překvapen, není zjevně nepřiměřená a právě jen v případě její zjevné nepřiměřenosti by ji bylo možné v dovolacím řízení zpochybnit (srov. např. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu z 29. 5. 2013, sp. zn. [26 Cdo 652/2013](#), uveřejněného pod č. 7/2014 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Ostatní okolnosti zmíněné v dovolání, i kdyby byly dány, pak nejsou způsobilé odůvodnit závěr o rozporu Výpovědi s dobrými mravy (resp. o zjevném zneužití práva) dílem proto, že nastaly (měly nastat) až po jejím doručení dovolateli (nájemci), a dílem proto, že nepřeváží nad okolnostmi na straně žalované, zejména nad jejím zájmem, aby Byt byl užíván jen k účelu, k němuž byl dovolateli pronajat (tj. k bydlení). Jinak řečeno, co do řešení otázky rozporu Výpovědi s dobrými mravy (resp. zjevného zneužití práva) je napadené rozhodnutí v souladu s ustálenou rozhodovací praxí dovolacího soudu.

#### IV.

#### Důvodnost dovolání

14. Dovolání je však přípustné pro vyřešení otázky, zda přenechávání bytu nájemcem třetím osobám

prostřednictvím platformy typu Airbnb ke krátkodobému ubytování představuje jeho užívání v rozporu s účelem nájmu bytu a je hrubým porušením povinnosti nájemce vyplývající z nájmu [§ 2288 odst. 1 písm. a) o. z.], neboť tato otázka, na jejímž posouzení rozhodnutí odvolacího soudu spočívá, nebyla dosud v rozhodovací praxi odvolacího soudu řešena.

15. Podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden; přitom je vázán uplatněnými dovolacími důvody včetně toho, jak je dovolatel obsahově vymezil. Z ustanovení § 242 odst. 3 věty druhé o. s. ř. vyplývá povinnost odvolacího soudu přihlídnout k vadám řízení uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci.

16. Posléze uvedené vady uplatnil dovolatel námitkou, že rozhodnutí obou soudů jsou nepřezkoumatelná. Vytýkanou vadou však řízení netrpí, neboť rozsudky soudů nižších stupňů splňují náležitosti odůvodnění rozsudku stanovené v § 157 o. s. ř. (ve spojení s § 211 o. s. ř., jde-li o rozsudek odvolacího soudu) a dovolatelem tvrzené nedostatky jejich odůvodnění nebyly – podle obsahu jeho odvolání a dovolání – na újmu uplatnění jeho práv (srov. rozsudek Nejvyššího soudu z 25. 6. 2013, sp. zn. [29 Cdo 2543/2011](#), uveřejněný pod č. 100/2013 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Pro úplnost lze dodat, že vychází-li potvrzující rozhodnutí odvolacího soudu ve věci samé z týchž skutkových a právních závěrů jako rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé (jako tomu je v projednávané věci), pak se požadavkům kladeným na obsah odůvodnění takového rozhodnutí odvolacího soudu ustanovením § 157 odst. 2 o. s. ř. nikterak neprotiví, jestliže odvolací soud (buď i v reakci na námítky odvolatele) omezí své závěry na prosté přitakání správnosti skutkových závěrů a právního posouzení věci soudem prvního stupně (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 9. 2011, sp. zn. [29 Cdo 2960/2011](#)). Dovolatel také namítal, že „se nemůže ubránit dojmu, že celá věc byla posouzena ve prospěch žalované i proto, že žalovanou zastupuje advokátní kancelář založená JUDr. Pavlem Rychetským“, ale v průběhu řízení ani v dovolání neuvedl žádné konkrétní skutečnosti, pro něž má za to, že by některý ze soudců měl být z projednávání a rozhodování věci vyloučen. Je přitom na účastníkovi soudního řízení, aby takovou námitku uplatnil bezprostředně poté, co skutečnosti je odůvodňující se mu staly známy (srov. náleží Ústavního soudu z 29. 5. 1997, sp. zn. [III. ÚS 230/96](#)).

17. V projednávané věci jde o výpovědní důvod podle § 2288 odst. 1 písm. a) o. z., podle něhož pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době, poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu.

18. Obsahově shodný výpovědní důvod byl upraven již v § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. [s účinností od 30. 3. 2006 šlo o § 711 odst. 2 písm. b)]. Citované ustanovení Nejvyšší soud opakovaně vyložil tak, že je sankční povahy, protože jeho cílem je postihnout nájemce za porušení jeho povinností vyplývajících z nájemního vztahu, a to v případě, že toto porušení dosáhne takové intenzity, že je lze posoudit jako „hrubé“. Zda jde o hrubé porušení povinnosti, je vždy věcí konkrétního posouzení, tj. jde o otázku právní, jež je řešena na základě konkrétních skutkových zjištění učiněných soudem. Za takového porušení povinnosti lze považovat také užívání bytu k jiným účelům než k bydlení (srov. rozsudky Nejvyššího soudu z 31. 1. 2001, sp. zn. [26 Cdo 1846/2000](#), a z 31. 5. 2001, sp. zn. [26 Cdo 2836/99](#); ústavní stížnosti podané proti těmto rozhodnutím byly odmítnuty usneseními Ústavního soudu z 30. 8. 2001, sp. zn. [IV. ÚS 230/01](#), a z 15. 1. 2001, sp. zn. [II. ÚS 495/01](#)).

19. Od takto nastavených právních názorů není důvod se odchýlit ani v poměrech právní úpravy účinné od 1. 1. 2014. I když občanský zákoník na rozdíl od předchozí právní úpravy již neobsahuje výslovné ustanovení o tom, že nájem bytu je chráněn (§ 685 odst. 3 obč. zák.), práva nájemce (§ 2235 o. z.) jsou nadále chráněna relativně kogentní úpravou a tato ochrana se projevuje mimo jiné i tím, že pronajímatel může nájem vypovědět jen ze zákonem stanovených důvodů (§ 2288 a § 2291 o. z.).

Na druhou stranu zákon stanoví nájemci povinnosti, jejichž porušení může znamenat naplnění výpovědního důvodu, a jednou z nich je i povinnost nájemce užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou (§ 2255 o. z.). Ustanovení § 2291 odst. 2 o. z. výslovně stanoví, že porušení této povinnosti (dosáhne-li takové intenzity, že je lze posoudit jako zvlášť závažné) může být důvodem pro výpověď nájmu bez výpovědní doby, tím spíše pak může být i důvodem pro výpověď s výpovědní dobou ve smyslu § 2288 odst. 1 písm. a) o. z.

20. Takovým porušením povinnosti je i přenechávání bytu třetím osobám prostřednictvím platformem typu Airbnb. Je tomu tak proto, že předpokladem ochrany nájemce je, že pronajatý byt či dům užívá k „zajištění bytových potřeb“ (§ 2235 odst. 1 o. z.). Uvedený pojem občanský zákoník sice blíže nedefinuje, ale již v minulosti např. Ústavní soud v nálezu ze dne 12. 3. 2001, sp. zn. [II. ÚS 544/2000](#) (na nějž odkázal též odvolací soud), vysvětlil, že současná potřeba bydlení (bytová potřeba) nespočívá „pouze v přenocování, ale v celém komplexu zajišťování potřeb člověka v jeho materiální i duševní rovině“. K uvedenému pojetí bytové potřeby se posléze přihlásil také Nejvyšší soud, a to nejnověji v rozsudku z 9. 6. 2020, sp. zn. [26 Cdo 3623/2019](#), který se vztahuje již k právní úpravě účinné od 1. 1. 2014.

21. Právní úprava obsažená v § 2235 o. z. výslovně vyjímá z dosahu své působnosti, a tedy nepovažuje za bydlení (uspokojení bytové potřeby), případy pronájmu bytu nebo domu „k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu“ (§ 2235 odst. 2 o. z.). Podle důvodové zprávy jde typicky např. o rekreační nebo prázdninové pobyty (tzv. letní byty) nebo nájmy bytů za účelem dočasného ubytování studentů v univerzitním městě nebo k zajištění několikaměsíční stáže odborníka apod. Pro tyto případy je charakteristické, že nájemce si nepronajímá prostor za účelem uspokojování bytových potřeb, ale pouze za účelem ubytování (§ 2326 a násl. o. z.). Bytovou potřebu uspokojuje jinak (domov má jinde). Úprava nájmu bytu a domu se v takovém případě nepoužije [srov. Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014), 1. vydání, 2014, s. 337–346]. Důvodem je nepochybně i zájem na stabilitě nájemního bydlení, jež si žádá – na rozdíl od pronájmů pouze ke krátkodobým účelům – nejen zvýšenou ochranu nájemce, ale také specifickou právní úpravu, jako např. úpravu následků smrti nájemce podle § 2279 a násl. o. z., která u krátkodobých pronájmů postrádá smysl.

22. Lze proto uzavřít, že přenechává-li nájemce pronajatý byt třetím osobám k rekreaci nebo jiným zjevně krátkodobým účelům, užívá ho k jinému účelu než k bydlení (zajištění bytových potřeb), porušuje tím své povinnosti nájemce bytu a dosáhne-li (zejména vzhledem k rozsahu takového nedovoleného způsobu užívání, jeho negativním dopadům na ostatní obyvatele v domě apod.) toto porušení takové intenzity, že ho lze hodnotit jako „hrubé“, může mu pronajímatel nájmu bytu vypovědět podle § 2288 odst. 1 písm. a) o. z.

23. Odpovídá-li nájemce pronajímateli i za jednání osoby, které umožnil pronajatý byt užívat (§ 2216 o. z.), platí uvedený závěr i v případě, že pronajatý byt přenechával třetím osobám k jiným účelům než k bydlení jeho podnájemce. Na tom pak nic nemění ani okolnost, že nájemce měl k podnajíání bytu třetím osobám pronajímatelův (paušální) souhlas; dotčený souhlas totiž nezabývá nájemce povinnosti užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou, tedy ani povinnosti užívat jej pouze k účelu, k němuž mu byl přenechán, tj. k zajištění bytových potřeb. Ostatně stejný názor zastávala i judikatura přijatá k výkladu předchozí právní úpravy (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu z 26. 8. 2004, sp. zn. [26 Cdo 1075/2003](#)).

24. Pro úplnost dovolací soud dodává, že v projednávané věci nelze vycházet ze závěrů dovolatelem zmíněného usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 4. 2019, sp. zn. [26 Cdo 4134/2018](#). Předně jde o usnesení, kterým bylo dovolání odmítnuto a které tudíž meritorně neřeší žádnou otázku hmotného či procesního práva, nadto se týká situace, kdy formulace výpovědi ani zjištěné skutečnosti nenavštěvovaly tomu, že by výpovědním důvodem mělo být poskytování krátkodobých podnájmů.

25. Podle zjištěných okolností případu požádal dovolatel e-mailem z 15. 4. 2020 původně žalovanou o prominutí (odpuštění) nájemného z Bytu s účinností od začátku dubna 2020, a to „vzhledem k aktuální situaci ohledně uzavření hranic, a tudíž nemožnosti ubytování turistů“. Touto žádostí dal zřetelně najevo, že Byt neslouží k bydlení, ale je využíván jako zdroj příjmů, jež dovolatel získává (lhostejno, zda přímo nebo zprostředkovaně plněním od podnájemkyně) od specifické kategorie zájemců (turistů) o zjevně krátkodobé ubytování (ubytování k rekreačním účelům), nikoli (dlouhodobé) bydlení, a kterých se mu dostává v množství, jež minimálně pokryje úhradu sjednaného (měsíčního) nájemného. Za tohoto stavu je namístě vycházet z úvahy, že v posuzovaném případě byl Byt přinejmenším v řádu jednotek měsíců užíván k jiným účelům než k bydlení (ke krátkodobým pobytům turistů) a že tento způsob jeho využití byl pro dovolatele účelem dominantním.

26. Jestliže tedy odvolací soud v souzené věci dovedl, že byl naplněn ve Výpovědi uplatněný výpovědní důvod podle § 2288 odst. 1 písm. a) o. z., je jeho právní posouzení věci správné, neboť užíváním Bytu k jinému účelu než k bydlení, dovolatel porušil svou povinnost nájemce uloženou mu ustanovením § 2255 odst. 1 o. z. a toto porušení dosáhlo (vzhledem k rozsahu ubytovacích služeb provozovaných v Bytě) takové intenzity, že je lze posoudit jako „hrubé“. S přihlédnutím k uplatněným dovolacím námitkám pak lze jen dodat, že pro účely posouzení, zda byl naplněn uplatněný výpovědní důvod podle § 2288 odst. 1 písm. a) o. z., nebylo podstatné, zda činnost dovolatele provozovaná v Bytě byla podnikáním ve smyslu § 420 odst. 1 o. z.; rozhodující je, že skutkový stav věci byl objasněn v dostatečném rozsahu, aby umožňoval posoudit též intenzitu vytykaného porušení dovolatelovy povinnosti nájemce, a že dovolatel přijmout závěr, že toto porušení požadované (hrubé) intenzity dosáhlo.

27. Z vyložených důvodů Nejvyšší soud - aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) - dovolání rozsudkem (§ 243f odst. 4 věta před středníkem o.s.ř.) zamítl [§ 243d odst. 1 písm. a) o. s. ř.].

28. S přihlédnutím k závěrům vyplývajícím z nálezů Ústavního soudu ze dne 23. 8. 2017, sp. zn. [III. ÚS 3425/16](#), Nejvyšší soud za situace, kdy přikročil k rozhodnutí o samotném dovolání v přiměřené lhůtě, již samostatně nerozhodoval o návrhu na odklad vykonatelnosti napadeného rozhodnutí.