3. 1. 2025

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Co když se změní vlastník pronajatého bytu, ale nájemné je už předplaceno na delší dobu?

Nový vlastník bytu není chráněn ust. § 2221 odst. 2 o. z. v tom smyslu, že by měl právo na nájemné, které již bylo uhrazeno předchozímu pronajímateli předem, bez ohledu na to, zda o předplacení věděl. - To je zásadní poselství vyplývající z rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 513/2024, ze dne 9. 10. 2024, který se věnuje otázce placení nájemného novému pronajímateli v případě předplacení nájemného. V článku připomínáme též rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 270/2019, ze dne 2. 4. 2019, k otázce placení nájemného po změně vlastnictví předmětu nájmu.

Krátce po uzavření smlouvy o nájmu části domu uzavřené 1. 6. 2014 s původními spoluvlastníky nemovitosti (jako pronajímateli), a to na dobu 49 let do 31. 1. 2063, nájemci složili nájemné na 8 let dopředu (do června 2022).

Padla výpověď z nájmu (bez výpovědní doby) z důvodu neplacení nájemného

Nový vlastník domu (jako nový pronajímatel) však vypověděl nájem výpovědí ze dne 28. 6. 2019 z důvodu zvlášť závažného porušení povinnosti nájemců – neplacení nájemného po dobu deseti měsíců, a to bez výpovědní doby. (Z hlediska právního posouzení poukázal pronajímatel na ust. § 2291 o. z o výpovědi z nájmu bez výpovědní doby zejména s tím, že výpovědi předcházela řádná výzva k plnění.)

Nájemci se výpovědi bránili soudní cestou. Soud prvního stupně určil, že výpověď je neplatná. Jeho rozhodnutí změnil odvolací soud tak, že žalobu na určení, že výpověď (žalovaného pronajímatele ze dne 28. 6. 2019, týkající se nájemní smlouvy uzavřené s nájemci jako žalobci ze dne 1. 6. 2014) je neoprávněná, zamítl.

Odvolací soud zdůraznil, že při převodu vlastnictví věci má dobrá víra chránit nabyvatele, který zpravidla není schopen zjistit přesný obsah nájemního vztahu bez spolupráce předchozího vlastníka – pronajímatele. Žalovaný pronajímatel přitom od počátku řízení vědomost o předplacení nájemného popírá. Pokud tedy žalovaný (pronajímatel) o předplacení nájemného nevěděl a ze smlouvy o prodeji nemovitosti ani z nájemní smlouvy taková skutečnost nevyplývá, pak nemá povinnost respektovat užívání bytu žalobci (nájemci) bez nutnosti platit měsíční nájemné. Taková povinnost na něj nepřešla. Nájemci tak byli povinni ve vztahu k žalovanému jako pronajímateli plnit povinnost vyplývající z nájemní smlouvy, tj. platit měsíčně nájemné v ujednané výši, a protože tak nečinili, je výpověď z nájmu bytu ze dne 28. 6. 2019, oprávněná, uzavřel odvolací soud.

Právní úprava

Podle ust. § 2221 odst. 1 změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. *Podle ust. § 2221 odst. 2 p*řevedl-li pronajímatel vlastnické právo k věci, nejsou pro nového vlastníka závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, které zákon nestanoví. To neplatí, pokud nový vlastník o těchto ujednáních věděl.

Nabyvatel (nový vlastník) vstupuje do původního nájemního vztahu se všemi jeho základními

obsahovými atributy, jakými jsou zejména předmět nájmu a práva a povinnosti subjektů daného vztahu vyplývající ze zákona, resp. z nájemní smlouvy, s výjimkou těch práv a povinností, která mají samostatný právní režim daný právním důvodem jejich vzniku (např. peněžité pohledávky a dluhy pronajímatele vzniklé za trvání původního nájemního vztahu).

Kontinuita nájemního vztahu

Smyslem této právní úpravy, vysvětluje rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 513/2024, ze dne 9. 10. 2024, je přitom zajistit kontinuitu nájemního vztahu na straně pronajímatele pro případ, že nastane změna vlastnictví k pronajaté věci. Ohledně práv a povinností příznačných pro nájem bezvýhradně platí, že právní nástupnictví se týká celého obsahu nájemního vztahu. Vztahuje se tedy nejen na jeho složky podstatné (např. způsob výpočtu nebo jiné určení výše nájemného z bytu), nýbrž i pravidelné (např. místo a čas plnění nájemného), ale také vedlejší (nahodilé). Účelem takovéto právní úpravy je přitom poskytnutí právní ochrany nájemci v situaci, kterou nemohl (svým projevem vůle) ovlivnit.

Dřívější judikát k otázce Placení nájemného po změně vlastnictví předmětu nájmu

V rozsudku sp. zn. 28 Cdo 270/2019 Nejvyšší soud akcentoval, že právní stav, v němž by plnění poskytnuté v dobré víře nájemcem původnímu vlastníkovi coby nájemné bylo právně kvalifikováno jako bezdůvodné obohacení a vůči nájemci by se duplicitně mohl domáhat úhrady dlužného nájemného nabyvatel předmětu nájmu jakožto nový pronajímatel (nehledě na eventuální možnost použití sankčních opatření ze strany nového pronajímatele spojených s prodlením nájemce s úhradou nájemného), by zcela jistě neodpovídal spravedlivému uspořádání práv a povinností mezi účastníky soukromoprávních vztahů.

Ve zmíněném rozsudku sp. zn. 28 Cdo 270/2019, ze dne 2. 4. 2019, Nejvyšší soud ČR řeší otázku, od kdy platí nájemce nájemné novému vlastníkovi, jestliže se změnilo vlastnictví pronajatého bytu nebo domu: Povinnost nájemce hradit nájemné nabyvateli vlastnického práva k předmětu nájmu nastupuje až v okamžiku, kdy mu změnu vlastnictví oznámí původní vlastník nebo kdy mu ji prokáže nabyvatel.

Úhradou nájemného (za dobu po změně vlastnictví) k rukám původního vlastníka předmětu nájmu dochází – nebylo-li zde jiného ujednání mezi převodcem a nabyvatelem např. v kupní smlouvě – k bezdůvodnému obohacení (plněním bez právního důvodu) původního vlastníka na úkor nabyvatele (nového vlastníka). předmětu nájmu, jemuž takové nájemné od nabytí vlastnictví po právu náleží (dle ust. § 2991 o. z.). Takže nový vlastník nemůže žádat již zaplacené nájemné znovu zaplatit od nájemce, ale musí žádat jeho vydání od původního vlastníka.

Předplacené nájemné

Nejvyšší soud ČR ve svém nynějším rozsudku sp. zn. 26 Cdo 513/2024, ze dne 9. 10. 2024, odmítl závěr odvolacího soudu, dle něhož je nový vlastník bytu chráněn ust. § 2221 odst. 2 o. z. a má právo na nájemné, které byl již uhrazeno předchozímu pronajímateli předem, v případě, že o předplacení nájemného nevěděl. - Navíc dodává NS ČR, že ust. § 2221 odst. 2 o. z. se týká povinností pronajímatele sjednaných nad rámec zákona, nevztahuje se tudíž na zákonnou povinnost nájemce hradit nájemné a její splnění, o níž v dané věci jde. - Nejvyšší soud ČR proto rozsudkem sp. zn. 26 Cdo 513/2024, ze dne 9. 10. 2024, zrušil rozhodnutí odvolacího soudu a vrátil mu věc k dalšímu řízení.

Terezie Nývltová Vojáčková

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027
- Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti
- Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách
- Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny
- EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků
- Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody
- Pohled přes hranice – natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu
- Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi
- Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi
- Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny
- Druhá „tlačítková novela": povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy