

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

Formální náležitosti výpovědi z nájmu bytu ve společném nájmu manželů a procesní specifika soudní obrany proti ní

Nejvyšší soud v rozsudku sp. zn. 26 Cdo 5939/2016, ze dne 14. 9. 2017, potvrdil aplikovatelnost dosavadních judikатурních závěrů k úpravě provedené zrušeným občanským zákoníkem (obč. zák.), vycházejících z postavení manželů při nájmu bytu jako nerozlučných společníků v hmotném i procesním právu, rovněž na úpravu provedenou novým občanským zákoníkem (o. z.).

Nebude na škodu si je stručně připomenout, s ohledem na procesní pochybení, kterých se v daném sporném případě dopustila žaloba, tedy nájemci resp. nájemce; zřejmě jsou více zažita pravidla pro uplatnění výpovědi z nájmu bytu, který je ve společném nájmu manželů, ze strany pronajímatele, než pro obranu manželů jako nájemců proti ní před soudem.

Již za předchozí právní úpravy („obč. zák.“) dospěla soudní praxe k závěru, že v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, stejně jako později (od 31. 3. 2006 - § 711 odst. 3 obč. zák. ve znění zákona č. [107/2006](#) Sb.) v řízení o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, mají manželé - společní nájemci bytu ve smyslu § 703 a násl. obč. zák. - postavení nerozlučných společníků a že právo společného nájmu bytu manželé se ve způsobu ukončení nájemního poměru (v tom smyslu, že nájem bytu zanikne oběma manželům současně) neliší od zániku nájemního poměru u výlučných nájemců bytu (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 1997, sp. zn. 3 Cdon 122/96, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 7. 2009, sp. zn. 26 Cdo 1704/2008). Současně dovodila, že právo společného nájmu bytu manželé je zvláštním případem společného nájmu bytu, jehož podstata spočívá v tom, že svědčí oběma manželům společně a nedílně a že **v hmotněprávní oblasti se tato nedílnost projevuje mimo jiné tím, že výpověď musí být dána oběma manželům a oběma musí být také doručena** (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdon 37/97).

Postavení manželů (společných nájemců bytu) jako nerozlučných společníků se projevuje i v tom, že oba manželé musí být účastníky řízení o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu (§ 711 odst. 3 obč. zák.). **Podal-li proto žalobu o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu jen jeden ze společných nájemců bytu, tj. jeden z manželů, je zapotřebí, aby druhého v žalobě označil jako (dalšího) žalovaného - vedle pronajímatele, který dal manželům výpověď z nájmu bytu.** Jelikož účastníkům se v tomto řízení neukládají žádné povinnosti (vyhoví-li soud žalobě na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, rozsudkem jen deklaruje, že výpověď je neplatná), je nerozhodné, zda druhý z manželů je jako účastník řízení na žalující straně či na straně žalované.

Od těchto závěrů není důvod se odchýlit ani za současné právní úpravy. I podle o. z. je právo společného nájmu bytu manželé zvláštním případem společného nájmu bytu (§ 2270, 2271, 745, 746 o. z.) a manželé mají postavení nerozlučných společníků v řízení o přezkum oprávněnosti výpovědi z nájmu podle § 2290 o. z. **Projevem postavení nerozlučných společníků je pak v oblasti procesního práva i to, že musí být účastníky řízení o přezkum oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu.** Při úvaze, zda se musí oba manželé jako společní nájemci bytu účastnit řízení o přezkum oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu, je třeba přihlídnout k povaze tohoto společného nájmu, důsledkům, které z vyslovení (ne)oprávněnosti výpovědi vyplývají pro jejich právní vztahy.

Závěr o (ne)oprávněnosti výpovědi musí pro oba manžele - společné nájemce - vyznít stejně a musí být také zajištěno, aby vůči oběma byla tato otázka vyřešena rozhodnutím soudu závazně (§ 159a odst. 1 a 4 o. s. ř.). **Vznikl-li tedy manželům společný nájem, musí být dána a doručena výpověď z nájmu oběma manželům a oba manželé musí být také účastníky řízení o přezkum její oprávněnosti, ať již na straně žalující či žalované. Neúčastní-li se všichni nerozluční společníci (manželé - společní nájemci bytu) řízení (o přezkum oprávněnosti výpovědi) nemůže být žalobě vyhověno, a to pro nedostatek věcné legitimace.**

Terezie Nývltová Vojáčková

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

Další články:

- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)