14. 2. 2018

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 judikaturních 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 manžely 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 manžely 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 manžely 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 přihlédnout 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:

- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe
- Rozsáhlá novela rodinného práva účinná od 1.1.2026
- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)