20. 11. 2006

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

Nájemní smlouva

Jsem spoluvlastníkem rodinného domu s několika byty a jeden z bytů bych chtěl se svojí rodinou trvale užívat k bydlení. Musím na tento byt uzavřít s ostatními spoluvlastníky nějakou nájemní smlouvu?

K zodpovězení položeného dotazu je velice důležitá informace o tom, že tazatel je podílovým spoluvlastníkem domu, ve kterém se předmětný byt nachází. Jak bude vysvětleno níže, jakýkoliv byt v domě, jehož je tazatel spoluvlastníkem, může užívat pouze z titulu svého spoluvlastnického práva, nájemní právo mu vzniknout nemůže. Spoluvlastníkovi domu totiž nelze zřídit právo nájmu k bytu ve společném domě.

Důvodem, proč tazatel nemůže byt ve společném domě užívat jako jeho nájemce, je skutečnost, že právo jej užívat mu plyne již z toho, že jeho spoluvlastníkem. Jak totiž vyplývá z ustanovení § 123 občanského zákoníku (zák. č. 40/1964 Sb.), vlastník je oprávněn v mezích zákona předmět vlastnictví kromě jiného užívat. Pokud proto náleží vlastníkovi právo byt užívat přímo ze zákona, nemůže si k němu ještě zároveň sjednávat nájem, a to už proto, že nájemní smlouvu nemůže uzavřít sám se sebou jako jedním z pronajímatelů.

S ohledem na skutečnost, že byt ve společném domě je předmětem spoluvlastnictví více osob, je třeba postupovat podle § 139 odst. 2 ObčZ. Z tohoto ustanovení plyne, že o hospodaření se společnou věcí (tedy i o jejím užívání) rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů.

Chce-li proto tazatel užívat jeden z bytů ve společném domě, musí se na jeho užívání dohodnout s ostatními spoluvlastníky společného domu. Tuto dohodu doporučuji s ohledem na právní jistotu tazatele uzavřít v písemné formě. O užívání bytu ve společném domě jedním ze spoluvlastníků přitom rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti spoluvlastnických podílů. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se většiny anebo dohody, může se tazatel ze zákona domáhat žalobou u soudu, aby o užívání bytu navrženým způsobem rozhodl.

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

Další články:

- QUO vadis 2019?
- Obrana proti hodnocení zkoušky na vysoké škole
- Rozhlasové a televizní poplatky – platíte je správně?
- Budou platit absolventi středních a vysokých škol během prázdnin pojistné?
- Věcné břemeno
- Elektrické vedení
- Odkázání majetku dítěti, jeho správa
- Zásilková služba
- Společenská smlouva a zákaz konkurence
- Odpovědnost za škodu

- Doplacení dlužné částky