

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

Obrana jen jednoho ze společných nájemců proti výpovědi z nájmu bytu

Může se výpovědi z nájmu bytu bránit (je aktivně legitimován k podání žaloby na přezkum oprávněnosti výpovědi) jen jeden ze společných nájemců samostatně? Jaké jsou rozdíly, jde-li o manžele na straně jedné a jiné společné nájemce (např. druhá a družka) na straně druhé?

Manželé jako pronajímatelé přenechali své dceři a jejímu partnerovi (druhovi) jako nájemcům na dobu neurčitou byt v domě, který vlastní. Posléze jim ovšem sdělili, že vypovídají bez výpovědní doby společný nájem předmětného bytu, který vznikl podle ust. § 2238 o. z. Výpověď byla odůvodněna tím, že se ex-partner dcery vůči nim (rodičům) chová neúnosně (což podpořili uvedenými příklady) a že vzhledem k tomu, že se s jejich dcerou rozešel, budou byt potřebovat pro ni. (Uplatněné výpovědní důvody podřadili pod us. § 2291 odst. 1 ve spojení s ust. § 2288 odst. 1 písm. d) o. z. a pod ust. § 2288 odst. 2 písm. b) o. z.) Výpověď obsahovala rovněž poučení o právu nájemce vznést proti ní námítky a navrhnout v tam uvedené lhůtě přezkoumání její oprávněnosti soudem. A nájemce (ex-partner) využil možnosti dle ust. § 2290 o. z. a podal soudu návrh, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná.

Nižší soudy vytkly absenci účastenství druhého společného nájemce (nájemkyně)

Žalobnímu návrhu nebylo věhověno. Nižší soudy zaujaly názor, že účastníky řízení o přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu musí být oba společní nájemci, kterým byla výpověď dána. V návaznosti na to odvolací soud shodně se soudem prvního stupně uzavřel, že je zde nedostatek věcné legitimace, jelikož řízení se neúčastnila - vedle žalobce - rovněž druhá společná nájemkyně bytu, které byla výpověď také adresována a doručena. Na podporu uvedeného právního závěru poukázal odvolací soud na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. září 2017, sp. zn. 26 Cdo 5939/2016, jehož závěry lze - podle něj - vztáhnout též na posuzovanou věc, a to i přesto, že byl vydán v řízení o přezkoumání oprávněnosti výpovědi společného nájmu bytu manžely (o něž v tomto případě nejde). Soud pak dodal, že je-li zde nedostatek věcné legitimace, je nadbytečné zkoumat, zda výpověď může být neoprávněná proto, že nebyly naplněny uplatněné výpovědní důvody, jak namítal žalobce. Žalobce podal dovolání k Nejvyššímu soudu.

NS ČR připomenul, že ust. § 2290 o. z. upravující žalobu na neoprávněnost výpovědi z nájmu bytu se uplatní i v případě výpovědi z nájmu podle ust. § 2291 o. z., o niž šlo v dané věci.

Rozdílné postavení manželů a jiných společných nájemců bytu

V poměrech právní úpravy obsažené ve zrušeném obč. zák. Nejvyšší soud dovodil (rozsudek z 24. 10. 2012, sp. zn. 26 Cdo 2140/2011), že společní nájemci mají stejná práva a povinnosti a že zánik práva jednoho ze společných nájemců vede (pouze) k rozšíření práv ostatních společných nájemců. Současně zaujal rovněž právní názor, že k zániku nájmu výpovědí může dojít i jen vůči jednomu ze společných nájemců; to neplatí u společného nájmu manželů. Vzhledem k tomu tedy **neměli společní nájemci - na rozdíl od manželů - v řízení o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu ani postavení nerozlučných společníků.**

Podle přesvědčení NS ČR lze z uvedených právních názorů vycházet i v poměrech současné právní úpravy. I nadále proto platí, že společní nájemci bytu ve smyslu ust. § 2270 odst. 1 o. z. mají v řízení

o přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu (ust. § 2290 o. z.) postavení samostatných společníků (ust. § 91 odst. 1 o.s.ř.). Nájem bytu může každému z nich – na rozdíl od manželů, kteří mají jako nositelé společného nájemního práva specifické postavení (ust. § 745, § 746 o. z.) – skončit samostatně, a to i výpovědí adresovanou (a doručenou) společně oběma (všem) z nich. Uvedené se přitom v oblasti procesního práva projeví právě tím, že účastníky řízení o žalobě podle ust. § 2290 o. z. nemusí být oba (všichni) společní nájemci bytu, kterým byla výpověď dána. Jinými slovy řečeno, **pro společné nájemce bytu, kteří nejsou manžely, neplatí, že závěr o (ne)oprávněnosti výpovědi musí pro oba (všechny) z nich vyznít stejně a že musí být také zajištěno, aby vůči oběma (všem) z nich byla tato otázka vyřešena rozhodnutím soudu závazně** (ust. § 159a odst. 1 a 4 o. s. ř.).

Závěr

Každý ze společných nájemců, jež nejsou manžely, je tak oprávněn domáhat se samostatně přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu (ust. § 2290 o. z.) bez ohledu na procesní aktivitu dalších společných nájemců; další společní nájemci pak nemusejí být účastníky řízení o žalobě podle ust. § 2290 o. z. a je v této souvislosti nerozhodné, že výpověď byla dána společně oběma (všem) společným nájemcům, vyložil Nejvyšší soud ČR v rozsudku sp. zn. 26 Cdo 1502/2021, ze dne 17. 8. 2021. *(Proto neobstojí závěr, že podané žalobě na přezkoumání oprávněnosti výpovědi nemůže být vyhověno pro nedostatek věcné legitimace, jelikož řízení se neúčastnila rovněž další společná nájemkyně bytu. Odkaz odvolacího soudu na rozsudek Nejvyššího soudu z 14. 10. 2017, sp. zn. 26 Cdo 5939/2016, byl v poměrech souzené věci nepřipadný. Rozhodnutí nižších soudů, jak prvního stupně, tak odvolacího byla zrušena.)*

Terezie Nývltová Vojáčková

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

Další články:

- [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](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)