

11. 1. 2019

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

Povinnost dědice hradit nájemné z bytu zůstavitele po jeho smrti a nemožnost postupu dle ust. § 2279 odst. 4 OZ (sdělením o nepokračování v nájmu)

Nepříjemným překvapením pro dědice zesnulého, který užíval nájemní byt, u něhož nedošlo k přechodu nájmu na osoby, s nimiž sdílel domácnost, může být povinnost doplatit nájemné a úhrady za služby, a to i za dobu od nájemcovy smrti až do skončení nájmu. Odvolací soud podal v této souvislosti výklad ust. § 2279 odst. 4 ve spojení s ust. § 2282 věty první občanského zákoníku.

Vlastník bytu jako pronajímatel uzavřel s fyzickou osobou dne 26. 1. 2011 nájemní smlouvu na dobu neurčitou ve smyslu ust. § 685 a následujících zákona č. [40/1964](#) Sb., tedy zrušeného občanského zákoníku. Nájemní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem bytu se od 1. 1. 2014 nadále řídil zákonem č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále o. z.) na základě ust. § 3074 odst. 1 o. z.

Nedošlo k přechodu nájmu na spoluzijící osobu

Nájemce zemřel, aniž by došlo k přechodu nájmu ve smyslu ust. § 2279 o. z. na člena nájemcovy domácnosti. Za určité období po smrti nájemce však nebyl zaplacen nájem a úhrady za služby spojené s užíváním bytu. Vlastník bytu jako pronajímatel se proto domáhal žalobou zaplacení nájemného a úhrad za služby včetně příslušenství za dobu do 21. 8. 2014, a to po dědici zesnulého nájemce, kterou soud prvního stupně zamítl. Své rozhodnutí odůvodnil soud zejména tím, že žalobce (pronajímatel) neposkytl žalované dědici součinnost k ukončení nájemního vztahu dohodou, když měl minimálně od 4. 4. 2014 (kdy došlo k sepsání protokolu o předběžném šetření) vědět, že tato je dědičkou zemřelého... a že nebyly splněny podmínky pro ukončení nájmu ve smyslu ust. § 2284 o. z. (Podle ust. § 2284 o. z. není-li nájemcův dědic znám ani do šesti měsíců ode dne nájemcovy smrti, může pronajímatel byt vyklidit; tím nájem zaniká. Věci z bytu pronajímatel uloží na náklad nájemcova dědice ve veřejném skladišti nebo u jiného schovatele; nepřevzme-li nájemcův dědic věci bez zbytečného odkladu, může je pronajímatel na jeho účet vhodným způsobem prodat.) Žalobce si podal odvolání, kterému odvolací soud vyhověl.

Pronajímatelova argumentace v odvolání a irelevantní obrana dědičky

Žalující a posléze odvolávající se pronajímatel argumentoval tím, že v průběhu řízení bylo jednoznačně prokázáno, že k ukončení nájmu došlo ke dni 21. 8. 2014, a to za podpory zmíněného ust. § 2284 o. z. K tomuto datu byl byt vyklizen, byl sepsán předávací protokol k bytu, byl ukončen předpis nájemného - a žalovaná částka je tvořena dlužným nájemným a službami za období právě do tohoto data. Pokud žalovaná tvrdila v průběhu řízení, že byla připravena byt předat k dřívějšímu datu, pak tato skutečnost je irelevantní. Žalobce nemohl nájem ukončit dohodou dříve, než mu byl věrohodně a relevantně doložen okruh dědiců po původním nájemci, neboť v opačném případě by se vystavil nebezpečí případného nároku na náhradu škodu, jakož i trestní odpovědnosti, pokud by se objevila osoba, která by prokázala, že je dědicem. Zmíněného 4. 4. 2014 proběhlo pouze předběžné šetření a první jednání ohledně dědictví s potenciálními dědici bylo nařízeno právě na 21. 8. 2014. S

ohledem na to má žalobce za to, že okruh dědiců (nikoliv konkrétní dědic) byl znám nejdříve k tomuto datu. Rovněž k tomuto datu pak došlo k vyklizení bytu, a to na základě doložení relevantního prohlášení všech potenciálních dědiců, že se nájemního práva zřikají, neboť doposud nebylo dědické řízení pravomocně ukončeno. Nájemní poměr byl tedy ukončen za situace, kdy od úmrtí původního nájemce uplynulo již 6 měsíců, konkrétní dědic nebyl doposud znám, avšak byl znám okruh potenciálních dědiců, a to za podpory ust. § 2284 v co nejkratší možné době, jakmile byl pronajímateli relevantním způsobem doložen alespoň potenciální okruh dědiců, kteří o byt neprojeví zájem.

Žalovaná naproti tomu oponovala poukazem na ust. § 2279 odst. 4 o. z., dle něž může každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu oznámit do jednoho měsíce písemně pronajímateli, že nechce v nájmu pokračovat, přičemž dnem dojití oznámení nájem zaniká.

Rozdílné oprávnění člena nájemcovy domácnosti a dědice ve vztahu k ukončení nájmu

Po úmrtí nájemce tedy nedošlo k přechodu nájmu na členy nájemcovy domácnosti, a nájem tak ve smyslu § 2282 o. z. přešel na nájemcova dědice. Jedná se o přechod nájmu ze zákona, který nastává nezávisle na vůli pronajímatele či dědiců nájemce.

Vzhledem k tomu, že dědičkou po nájemci je žalovaná, přešel nájem na žalovanou, vyhodnotil odvolací soud. Nájem pak nebyl před 21. 8. 2014, tj. do konce žalovaného období, žádným způsobem ukončen. Bez vlivu na trvání nájmu je, zda žalobce poskytl či neposkytl součinnost sourozencům a družce zemřelého před skončením dědického řízení nebo to, zda se tyto osoby pokoušely odevzdat klíče. K ukončení nájmu může dojít toliko zákonem předvídaným způsobem. Žádná taková skutečnost však nenastala a nájem trval nepochybně do 21. 8. 2014, kdy dle žalobce zanikl na základě ust. § 2284 o. z. Pronajímatel není ostatně povinen uzavírat jakoukoli dohodu o ukončení nájmu. Nelze z ničeho dovodit, že by v případě neposkytnutí součinnosti k uzavření dohody mohl snad nájem skončit či že by pronajímatel neměl nadále právo požadovat nájemné za byt. Pokud žalovaná nechtěla v nájemním vztahu setrvat, měla toliko možnost nájem vypovědět ve lhůtě uvedené v ust. § 2283 odst. 2 o. z. (Nájemcův dědic může podle ust. § 2283 odst. 2 o. z. nájem vypovědět s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědickém právu a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti, nejpozději však do šesti měsíců od nájemcovy smrti. Právo vypovědět nájem má i ten, kdo spravuje pozůstalost.)

Výklad občanského zákoníku

Ust. § 2279 odst. 4 o. z. (Každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu může do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámit pronajímateli, že v nájmu nehodlá pokračovat; dnem dojití oznámení pronajímateli její nájem zaniká.) se týká členů nájemcovy domácnosti, nikoli dědice, vyložil Krajský soud v Ostravě v rozsudku spis. zn. 69 Co 572/2017, ze dne 5. 6. 2018. V případě dědice, na něhož přecházejí práva a povinnosti z nájmu dle ust. § 2282 o. z., se proto ust. § 2279 odst. 4 o. z. nepoužije.

Řešení sporu o dlužné nájemné mezi pronajímatelem a dědičkou

Vzhledem k tomu, že nájem přešel na dědice, pak je žalovaná jako dědic také povinna za dobu trvání nájmu platit nájemné dle uzavřené smlouvy o nájmu bytu. Žalobce má tak právo na nájemné a úhradu za služby za žalované období do 21. 8. 2014. Žalobce má též právo na úrok z prodlení z nezaplaceného nájmu dle ust. § 1970 o. z., jakož i na poplatek z prodlení z dlužných služeb dle ust. § 13 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb., o službách ve znění účinném do 31. 12. 2015, uzavřel rozsudek Krajského soudu v Ostravě spis. zn. 69 Co 572/2017, ze dne 5. 6. 2018.

Dodejme, že objektivní maximální lhůta 6 měsíců zakotvená v ust. 2283 odst. 2 o. z., počítaná od smrti nájemce, v níž může dědic nájem vypovědět s dvouměsíční výpovědní dobou, může případně i marně uplynout. Potom s přihlédnutím k ust. 2282 o. z. může i dědic vypovědět nájem bytu v běžné tříměsíční výpovědní době jako nájemce bytu.



Richard W. Fetter

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

Další články:

- [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](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)