

24. 11. 2003

VeźmĚte, prosĚme, na vĚdomĚ, Źe text ělĚnku odpovĚdĚ platnĚ prĚvnĚ ťpravĚ ke dni publikace.

PrĚvnĚ stanovisko JUDr. Stanislava KřĚěka k problematice nĚjennĚch smluv Heleny a OndřĚje HorvĚthovĚch

Pokud tedy Helena HorvĚthovĚ podepsala dokument, kterĚ ukonćuje nĚjennĚ smlouvu o bytĚ, jehoŹ se spolu se svĚm manŹelem stala spolećnĚm nĚjemcem, a pokud podepsala smlouvu o ubytovĚnĚ ze dne 6. 12. 1996, pak zcela nepochybnĚ jde o prĚvnĚ ťkony od poćĚtku neplatnĚ, prĚvĚ pro nesouhlas OndřĚje HorvĚtha, kterĚ byl spolećnĚm nĚjemcem bytu a za nĚhoŹ jeho manŹelka v tĚto vĚci nebyla v tĚto vĚci oprĚvnĚna jednat.

KonstantnĚ judikatura se jednoznaćnĚ shoduje v nĚzoru, Źe pokud manŹelĚ mohou jeden za druhĚho ěinit prĚvnĚ ťkony v bĚŹnĚch vĚcech, pak existence nĚjmu bytu, zrušenĚ nĚjmu bytu jakĚmkoliv zpťsobem nebo dalŹĚ skutećnosti, tĚkajĚcĚ se existence nĚjmu bytu, k bĚŹnĚm ťkonťm, ve kterĚch se manŹelĚ mohou vzĚjemnĚ zastupovat, rozhodnĚ nepatřĚ. UkonćenĚ nĚjennĚ smlouvy dohodou nebo podepsĚnĚm nĚjemnĚ nebo ubytovacĚ smlouvy jinĚ, pak musĚ zĚsadnĚ podepsat oba manŹelĚ, jinak je takovĚ ťkon od poćĚtku neplatnĚ.

Pokud tedy Helena HorvĚthovĚ podepsala dokument, kterĚ ukonćuje nĚjennĚ smlouvu o bytĚ, jehoŹ se spolu se svĚm manŹelem stala spolećnĚm nĚjemcem, a pokud podepsala smlouvu o ubytovĚnĚ ze dne 6. 12. 1996, pak zcela nepochybnĚ jde o prĚvnĚ ťkony od poćĚtku neplatnĚ, prĚvĚ pro nesouhlas OndřĚje HorvĚtha, kterĚ byl spolećnĚm nĚjemcem bytu a za nĚhoŹ jeho manŹelka v tĚto vĚci nebyla v tĚto vĚci oprĚvnĚna jednat.

Zcela při tomto odhlĚzĚm od skutećnosti, Źe k podepsĚnĚ shora uvedenĚch dokumentť byla Helena HorvĚthovĚ vyzvĚna bez toho, aniŹ by pronĚjĚmatel vzal v ťvahu skutećnost, Źe je negramotnĚ, neznĚ obsah podepisovanĚch textť a neućinil nic pro to, aby ťćastnĚk dohody podepisoval smlouvu tak, aby nemohla bĚt neplatnĚ takĚ s ohledem na ust. Ź 38 a Ź 39 obć. zĚk.

OdhlĚzĚm takĚ od skutećnosti, Źe Helena HorvĚthovĚ byla k podepsĚnĚ smlouvy o ubytovĚnĚ vyzvĚna dopisem ze dne 11. 11. 1996, kterĚ podepsal vedoucĚ „majetkoprĚvnĚho odboru R.D.K. SlanĚ“, aniŹ by z tohoto dokumentu bylo zřĚjmĚ, Źe ten, kdo podepisoval tento dopis, byl oprĚvnĚn jednat za pronĚjĚmatele. JednoznaćnĚ lze pak konstatovat, Źe pokud je řĚdnĚ nĚjemce bytu vyzvĚn k podpisu „smlouvy o ubytovĚnĚ“, a to dokonce na zĚkladĚ „schvĚlenĚ mĚstskĚ rady ze dne 4. 12. 1996“, jak je v dopise vĚslovnĚ uvedeno, pak se jednĚ o zcela bezprĚvnĚ postup, neboť pronĚjĚmatel, a tĚm spĚŹe pak obec, nemĚ ŹĚdnĚho zĚkonnĚho zmocnĚnĚ k tomu, aby nĚjemce bytu vyzĚval k tomu, aby podepsali jakĚsĚ smlouvy o ubytovĚnĚ, kdŹ pťvodnĚ nĚjennĚ vztah jim nezanĚkl. Pokud tak ěinĚ, a v dťsledku tohoto svĚho usnesenĚ vytvĚrĚ na nĚjemce bytť nĚtlak, patrnĚ by soud musel posoudit, zda, pokud by tĚto vĚzvĚ nĚjemci vyhovĚli, nejednali v tĚsni, kdŹ nĚpadnĚ nevĚhodnĚ podmĚnky, kterĚ ěinĚ spolu s tĚsni podle Ź 49 obć. zĚk. prĚvo od takovĚ smlouvy odstoupit, jsou zcela nepochybnĚ.

Je-li ukonćenĚ nĚjennĚ smlouvy k pťvodnĚmu bytu HorvĚthovĚch a podepsĚnĚ ubytovacĚ smlouvy od poćĚtku neplatnĚ, pak zcela nepochybnĚ trvĚ prĚvo obou manŹelť k pťvodnĚmu bytu, neboť toto nĚjennĚ prĚvo lze ukonćit ve smyslu Ź 710 obć. zĚk. vťlućnĚ a pouze dohodou o ukonćenĚ nĚjmu nebo vĚpovĚdĚ s pťvolenĚm soudu, pťićemŹ ani k jednomu prĚvnĚmu ťkonu nedoŹlo. OdstĚhovĚnĚ z bytu, vćetnĚ vyklizenĚ bytu, ukonćenĚ nĚjmu podle konstantnĚ judikatury nezpťsobuje.

K této problematice tedy uzavírám, že manželé Horváthovi mají platně uzavřenou nájemní smlouvy k původnímu bytu, pronajímatel je povinen podle § 687 obč. zák. zajistit nájemcům plný a nerušený výkon práv spojený s užíváním bytu, čehož se mohou nájemci domáhat i žalobou.

Pokud jde o výpověď pro neplacení nájemného, pak judikatura reaguje na zjevnou skutečnost, že mnozí nájemci bytů nejsou schopni náklady na bydlení zaplatit, a přesto z tohoto důvodu nesmí být ohroženo jejich právo na bydlení, které český právní řád respektuje na základě mezinárodních dohod.

Tak Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí ze dne 21. 4. 1998, ve věci 26 Cdon 471/98 vyslovil tento právní názor: „Neplatí-li nájemce bytu nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce (§ 711 odst- 1 písm. d) o.z.,) výlučně z důvodu objektivně existující tíživé sociální situace a byla mu dána proto výpověď z nájmu bytu, avšak v době soudního řízení o přivolení výpovědi z nájmu bytu dlužné nájemné uhradí a nadále platí, není vyloučeno posoudit jednání pronajímatele, který nadále na výpovědi trvá, jako výkon práva, který je v rozporu s dobrými mravy.“

Krajský soud v Ostravě ve věci 13Co 11/98 rozhodnutím ze dne 27. 10. 1998, vyslovil: „nelze odhlížet od toho, že při neplacení nájemného může jít o sociální případy, např. malé příjmy v rodině s nezl. dětmi, vážné události v rodině, jako kupř. onemocnění vyžadující zvýšené náklady....“

A konečně pak Městský soud v Praze rozhodnutím ve věci 16 Co 63/99 ze dne 7. 3. 2000 konstatoval: „i když žalovaní objektivně naplnili výpovědní důvod (neplacení nájemného - pozn. S. K.) bylo by absurdní, aby soud k žalobě městské části učinil jejich bytovou situaci ještě svízelnější, než tomu bylo dosud jen proto, že se žalobkyně žalobou přihlásila k existenci nájemního poměru. Trvá-li nyní žalobkyně na výkonu svého práva vyplývající ze skutečnosti neplacení nájemného, nechť je postavení žalovaných přiměřené jejich bytové potřebě. Z hlediska dobrých mravů je neúnosné, aby to byl soud, kdo by bezohledně v duchu litery pozitivního práva vytvořil předpoklad pro beznáhradové řešení bytové situace žalovaných bez ohledu na jejich potřebu. Jejich zjevná objektivní i subjektivní letitá neschopnost vyřešit o svých silách svoji bytovou otázku, odůvodňuje vázání vyklizovací povinnosti na bytovou náhradu.“ Tedy poskytnutím náhradního bytu, nikoliv pouhého ubytování, které neodpovídá potřebám rodin s malými dětmi.

JUDr. Stanislav Křeček
advokát, Praha

© EPRAVO.CZ - Sběrka 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](#)