24. 11. 2003

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

Právní stanovisko JUDr. Stanislava Křečka k problematice nájemních smluv Heleny a Ondřeje Horváthových

Pokud tedy Helena Horváthová podepsala dokument, který ukončuje nájemní smlouvu o bytě, jehož se spolu se svým manželem stala společným nájemcem, a pokud podepsala smlouvu o ubytování ze dne 6. 12. 1996, pak zcela nepochybně jde o právní úkony od počátku neplatné, právě pro nesouhlas Ondřeje Horvátha, který byl společným nájemcem bytu a za něhož jeho manželka v této věci nebyla v této věci oprávněna jednat.

Konstantní judikatura se jednoznačně shoduje v názoru, že pokud manželé mohou jeden za druhého činit právní úkony v běžných věcech, pak existence nájmu bytu, zrušení nájmu bytu jakýmkoliv způsobem nebo další skutečnosti, týkající se existence nájmu bytu, k běžným úkonům, ve kterých se manželé mohou vzájemně zastupovat, rozhodně nepatří. Ukončení nájemní smlouvy dohodou nebo podepsání nájemní nebo ubytovací smlouvy jiné, pak musí zásadně podepsat oba manželé, jinak je takový úkon od počátku neplatný.

Pokud tedy Helena Horváthová podepsala dokument, který ukončuje nájemní smlouvu o bytě, jehož se spolu se svým manželem stala společným nájemcem, a pokud podepsala smlouvu o ubytování ze dne 6. 12. 1996, pak zcela nepochybně jde o právní úkony od počátku neplatné, právě pro nesouhlas Ondřeje Horvátha, který byl společným nájemcem bytu a za něhož jeho manželka v této věci nebyla v této věci oprávněna jednat.

Zcela při tomto odhlížím od skutečnosti, že k podepsání shora uvedených dokumentů byla Helena Horváthová vyzvána bez toho, aniž by pronajímatel vzal v úvahu skutečnost, že je negramotná, nezná obsah podepisovaných textů a neučinil nic pro to, aby účastník dohody podepisoval smlouvu tak, aby nemohla být neplatná také s ohledem na ust. § 38 a § 39 obč. zák.

Odhlížím také od skutečnosti, že Helena Horváthová byla k podepsání smlouvy o ubytování vyzvána dopisem ze dne 11. 11. 1996, který podepsal vedoucí „majetkoprávního odboru R.D.K. Slaný“, aniž by z tohoto dokumentu bylo zřejmé, že ten, kdo podepisoval tento dopis, byl oprávněn jednat za pronajímatele. Jednoznačně lze pak konstatovat, že pokud je řádný nájemce bytu vyzván k podpisu „smlouvy o ubytování“, a to dokonce na základě „schválení městské rady ze dne 4. 12. 1996“, jak je v dopise výslovně uvedeno, pak se jedná o zcela bezprávní postup, neboť pronajímatel, a tím spíše pak obec, nemá žádného zákonného zmocnění k tomu, aby nájemce bytu vyzýval k tomu, aby podepsali jakési smlouvy o ubytování, když původní nájemní vztah jim nezanikl. Pokud tak činí, a v důsledku tohoto svého usnesení vytváří na nájemce bytů nátlak, patrně by soud musel posoudit, zda, pokud by této výzvě nájemci vyhověli, nejednali v tísni, když nápadně nevýhodné podmínky, které činí spolu s tísní podle § 49 obč. zák. právo od takové smlouvy odstoupit, jsou zcela nepochybné.

Je-li ukončení nájemní smlouvy k původnímu bytu Horváthových a podepsání ubytovací smlouvy od počátku neplatné, pak zcela nepochybně trvá právo obou manželů k původnímu bytu, neboť toto nájemní právo lze ukončit ve smyslu § 710 obč. zák. výlučně a pouze dohodou o ukončení nájmu nebo výpovědí s přivolením soudu, přičemž ani k jednomu právnímu úkonu nedošlo. Odstěhování z bytu, včetně vyklizení bytu, ukončení nájmu podle konstantní judikatury nezpůsobuje.

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 – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele
- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?

- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou
- Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby
- PŘEHLEDNĚ: Jak funguje předkládání plné moci? Postačí soudu jen její „fotokopie“? Aneb vývoj právní úpravy požadavků na plnou moc v našem právním systému.
- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku