13. 10. 2010

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

# Soudy znovu o nájemném

Dne 13. ledna 1932, tedy v době sice kapitalistické, ale Masarykovy republiky, kdy ohled na skutečná, tehdy ještě zdaleka ne v mezinárodních dokumentech zakotvená práva, nebyla jen prázdnými pojmy, vyslovuje Nejvyšší soud tehdejší Československé republiky, publikovaný v R I 17/32, tento právní názor: „Na straně nájemníkově musí být splněna základní podmínka, aby se neocitl výpovědí v hospodářské tísni…Ustálil se názor založený na hospodářských a statistických zkušenostech, že nájemné jest z hospodářského hlediska tísnivé, musel-li by nájemník na ně vynaložit pětinu (20%) rodinného rozpočtu, neboť tím se porušuje rovnováha v uspokojování ostatních nutných životních potřeb, a to nejen hmotných, ale i sociálních a kulturních.“ A v jiném rozsudku (R I 545/30) již dříve tento soud vyslovil: „…je-li nájemní byt v cizím domě, musí být nájemné nejvýše tak vysoké, aby je nájemník mohl platit vzhledem ke svým důchodům bez újmy uspokojování ostatních nutných potřeb (a to i kulturních) podle svého společenského postavení.“

Zdá se vám to jako z jiného světa? Dnes, kdy na nájemné důchodci vydávají i 80 % svého přijmu „upokojování ostatních nutných životních potřeb “ nikoho, a to ani před českými soudy, jakoby nezajímalo. Nejvyšší soud České republiky se sice pokusil o realističtější pohled na sociální situaci milionů lidí, když v rozsudku ze dne 18. 1. 2005 ve věci 21 Cdo 1835/2004 vyslovil: *„….je třeba za přiměřený náhradní byt považovat takový byt, který současně odpovídá – z pohledu výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu – majetkovým poměrům povinného*“, ale nálezy Ústavního soudu jej vrátily do patřičných mezí. V rozsudku ze dne 7. 7. 2006, ve věci 26 Cdo 32/2006, tentýž soud vyslovil: *„Z žádného právního předpisu nevyplývá, že by výše nájemného měla odpovídat sociální situaci nájemce*.“

A čemu tedy má nájemné odpovídat? Ministerstvo pro místní rozvoj předložilo nyní vládě k projednání devastující návrh novely občanského zákoníku, podle které by soudy rozhodovaly tak, že nájemné musí odpovídat „v místě a čase obvyklému nájemnému“, když v důvodové části je vysvětleno, že soud o novém nájemném rozhodne, pokud „neodpovídá místním poměrům“. Co však tato slova znamenají, když 85% nájemníků platí nájem podle dosavadní zákonné úpravy, a tedy jen naprostá menšina platí nájemné jiné? Neodpovídá tedy místním poměrům spíše nájemné, dosud určované zákonem?

Navíc není vůbec zřejmé, z jakého důvodu by měl být soud oprávněn zasahovat do již uzavřených smluv. A to nejen těch nájemních smluv, které obsahují ustanovení o nájemném stanoveném zákonem (tzv. regulované), ale i do těch, kde nájemné bylo stanoveno dohodou. Lze jistě připustit, že i do svobodně uzavřených smluv může soud vstoupit, pokud se poměry, bez zavinění účastníků, změnily natolik, že smlouva je již zcela zjevně pro některého nevýhodná. Ale tak tomu v případě nájmů není. Nájmy se zák. č. 107/2006 Sb. zvýšily natolik, že o nějaké nevýhodnosti pro pronajímatele vůbec nelze hovořit. Navíc: soud by musel rozhodovat nejen o výši nájemného, ale také o tom, jak často se lze s takovou žalobou obrátit na soud. Jistě, často a bezdůvodně podanou žalobu by mohl soud zamítnout, ale jaká by byla jistota ve smluvních vztazích, pokud by se pronajímatel mohl s požadavkem na určení výše nájmu obrátit na soud kdykoliv?

Ústavní soud v několika svých nálezech (např. Pl 20/05, IV.ÚS 611/05 a další) vyslovil, že pokud budou rozhodovat o nájemném *„…musí se vyvarovat libovůle, rozhodnutí se musí zakládat na racionální argumentaci a důkladném uvážení všech okolností případu, použití přirozených zásad a zvyklostí občanského života, závěrů právní nauky a ustálené konformní soudní praxe.“* S těmito podmínkami rozhodování o nájemném v letech 2005 – 2006 (do přijetí zák. č. 107/2006 Sb.) si české soudy starosti věru nedělaly: soudce se podíval do inzertních nabídek realitních kanceláří nebo zadal vypracování „znaleckého posudku“ (když znalec jen nahlédl do inzertních nabídek realitních kanceláří), a podle nich stanovil výši nájemného, která zhusta vůbec neodpovídala tomu, co nakonec zájemce o inzerovaný byt ve skutečnosti platí (jak by se to také soudce mohl dozvědět, že?), zato však často přesahovala jeho příjem, tedy především důchod. Přítrž tomu učinil až již zmíněný zákon č. 107/2006 Sb., který výši nájemného nově stanovil. Nyní, pokud bude novela občanského zákoníku přijata, je na obdobné „legální“ vyhánění z bytů těch lidí, kteří prostě nebudou moci zaplatit to, co bude podle soudů „obvyklé“, zaděláno….

V bezohledném, žádná práva kromě práva vlastnického nerespektujícím halasu, jsou rozumná slova často k přeslechnutí. Již v r. 2002 upozorňoval ústavní soudce dr.V. Paul ve svém odlišném stanovisku, že *„…určitou formu regulace nájemného zná mnoho moderních, demokratických států, a nejsou považovány za něco nepřípustného a porušující lidská práva. Navíc sociální aspekty regulace, především bydlení, jsou nesporně chráněny obecným zájmem ve smyslu čl.. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod.“* A varoval Ústavní soud, že při rozhodování neberoucí ohled na sociální postavení občanů *„…by mohlo dojít k porušení ústavnosti nebo mezinárodní smlouvy (např. čl. 16 Evropské sociální charty, pozn. S.K.) podle čl. 10 Ústavy např. tím, že nebyly podniknuty odpovídající kroky k zajištění práv občanů, zakotvených v čl. 11 mezinárodního Paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech.“* Pustí se soudy do devastace bytového práva stejně razantně, jako Ministerstvo pro místní rozvoj a celá vládní koalice, nebo se pokusí nalézat obecnou spravedlnost, k níž právo na bydlení (a to i podle názoru našeho Ústavního soudu) bezpochyby patří?

**JUDr. Stanislav Křeček**
poslanec za ČSSD

## Další články:

- Rozsáhlá novela rodinného práva účinná od 1.1.2026
- 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?