19. 6. 2018

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

Splynutí osoby pronajímatele a osoby podnájemce – když se podnájemce stane vlastníkem (pronajaté a dále podnajaté) věci

Představme si modelovou situaci: Osoba A, jakožto vlastník věci, pronajme tuto věc (předmět nájmu) osobě B (nájemci) na základě nájemní smlouvy. Za splnění všech zákonem, popř. též smlouvou vymezených podmínek poté osoba B zřídí další osobě, tj. osobě C, užívací právo k předmětu nájmu, tedy jinými slovy uzavře podnájemní smlouvu s osobou C. Osoba C (podnájemce) ovšem po určité době zjistí, že pro ni bude výhodnější předmět nájmu zakoupit a domluví s vlastníkem věci (osobou A, pronajímatelem) a uzavřou spolu kupní smlouvu.

Nájemce (osoba B), mající zájem na zachování podnájemního vztahu z důvodu finanční výhodnosti, tento krok rozporuje s tím, že podnájemní vztah bude trvat i nadále, jelikož uvedeným způsobem došlo k „obejití“ jeho coby nájemce. Má nájemce pravdu, anebo podnájemní vztah zanikne?

V kontextu výše uvedeného je zcela nepochybné, že pokud by uvedená transakce (tj. koupě předmětu nájmu) proběhla **toliko mezi pronajímatelem a nájemcem** (tj. ve shora uvedeném příkladu mezi osobami A a B), řešení by bylo zcela prosté výkladových nesrovnalostí. V případě, že by se nájemce stal vlastníkem dosud jemu pronajaté věci, dochází ve smyslu **§ 1993 odst. 1 obč. zák. ke splynutí** (konsolidaci) práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu „v rukách“ jediné osoby (nájemce), což vede k **zániku** existujícího závazku z důvodu odpadnutí jeho subjektu bez toho, aby tento byl nahrazen subjektem jiným. Skutečnost, že obecný důvod zániku závazku splynutím se uplatní i v nájemních vztazích, dovodil Nejvyšší soud ČR např. v rozsudku ze dne 16.06.2010, sp. zn. 26 Cdo 2386/2009. Vzhledem k tomu, že právní podstatě závazkového vztahu neodpovídá situace, kdy je osobou oprávněnou a osobou povinnost totožný subjekt, jelikož právní závazky upravují vztahy mezi různými subjekty (nikoliv právní sféru téže osoby), nemohl by závazkový vztah za shora uvedených podmínek nadále existovat.[1]

Argumentaci zánikem závazku splynutím dle § 1993 obč. zák. však **není** možno bezprostředně aplikovat v případě, kdy dochází k převodu vlastnického práva k předmětu nájmu ze strany pronajímatele (osoba A) na podnájemce (osoba C). Zánik závazku splynutím totiž nastává pouze za předpokladu, kdy dochází ke kumulaci práv a povinností, vyplývajících z daného závazkového vztahu, v rukou jednoho ze subjektů tohoto vztahu takovým způsobem, že se tento subjekt stává jediným zbývajícím subjektem (zanikajícího) „právního vztahu“. Jinými slovy – jen tehdy, pokud jeden ze subjektů právního vztahu soustředí ve svých rukou práva a povinností druhého subjektu (popř. všech ostatních subjektů) **téhož** právního vztahu tak, že by byl v právním vztahu k sobě samému (což je v souvislosti s pojmem „vztah“ logicky vyloučeno), dochází k zániku daného závazkového vztahu.

Je totiž nutno uzavřít, že pronajímatel a podnájemce **nejsou subjektem téhož právního vztahu**. Jak dovodila judikatura Nejvyššího soudu, podnájemní vztah je vztahem pouze mezi nájemcem a podnájemcem a **nedochází** zde ke vzniku právního vztahu mezi podnájemcem a pronajímatelem (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 06.11.2009, sp. zn. 28 Cdo 2490/2009).[2] Totožný názor zastává též doktrína[3], přičemž citované závěry jsou aplikovatelné pochopitelně též za

účinnosti občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.[4] V tomto ohledu tak v případě podnájmu dochází ke vzniku druhého závazkového vztahu, odlišného od nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem, ovšem na tomto vztahu závislého (akcesorického) a od něj odvozeného. Z logiky věci poté plyne, že nájemce (ovšem pouze on) je subjektem obou těchto závazkových vztahů (byť v odlišném postavení).

Podnájem a jeho povaha jakožto závazku

Podnájem je z hlediska obecných ustanovení upraven v § 2215 a násl. obč. zák.[5] Z uvedeného vyplývá, že o podnájem se jedná v případě, kdy nájemce (též jakožto subjekt nájemního vztahu s pronajímatelem) přenechá **třetí osobě** (podnájemci) **právo** danou věc (k níž má sám zřízeno dočasné užívací právo) či její část osobně **užívat**, a to buď za úplatu či též bezúplatně. O podnájem se bude jednat též v případě, kdy nájemci zůstává zachováno právo danou věc osobně užívat vedle podnájemce. Podnájem tedy představuje osobní užívací právo třetí osoby k předmětu nájmu (podnájmu).

Podnájemní právo tedy je, obdobně jako právo nájemní, z něhož je odvozeno, **relativním** majetkovým právem, vyplývajícím z podnájemního vztahu mezi nájemcem a podnájemcem, které má povahu práva **užívacího.**

Když uvedené vztáhneme k nadepsanému modelovému příkladu (hypotetické transakci), je na první pohled zřejmé, že by se v rukou osoby C (dosavadního podnájemce) koncentrovalo jak relativní právo podnájemní, tak absolutní právo vlastnické, obojí k téže věci. Je však tato situace udržitelná? Může být tatáž osoba na straně jedné vlastníkem (zde též pronajímatelem) jisté věci v rámci určitého právního vztahu a zároveň podnájemcem téže věci v právním vztahu jiném?

Střet absolutního a relativního práva

V uvedeném případě je nutno v prvé řadě uvážit, že dle občanského zákoníku dochází k dělení majetkových práv na práva absolutní (zejména práva věcná, jakým je především vlastnické právo), která působí vůči všem, a práva relativní (neboli závazková práva, tj. závazky mezi určitými osobami, vznikající typicky na základě smlouvy – tj. též právo nájemní či podnájemní).

Vlastnické právo představuje nejrozsáhlejší věcné právo, **spočívající v právu vlastníka s jeho věcí libovolně nakládat** (užívat ji, požívat ji, zničit ji, opustit ji apod.), přičemž se jedná o právo, jehož výkon je **přímý, nezprostředkovaný a nezávislý** na právu jiné osoby.[6] V tomto ohledu by tak bylo nelogické, aby v případě, kdy by podnájemce uzavřel kupní smlouvu k předmětu (pod)nájmu s jeho vlastníkem, v důsledku které by se podnájemce stal sám jeho vlastníkem, nadále trval podnájemní vztah mezi podnájemcem (již v postavení vlastníka) a nájemcem dané věci, jelikož by právo „podnájemce“ (nyní již právo vlastnické) k dané věci **bylo i nadále závislé na právu jiné osoby** (tj. nájemce z podnájemního vztahu).

Jak bylo uvedeno, že věcná práva (v našem případě právo vlastnické) se realizují přímým, resp. bezprostředním právním panstvím oprávněné osoby (zde vlastníka) nad individuálně určenou věcí [zde předmět (pod)nájmu], **aniž** by k tomu bylo třeba - jako je tomu u závazkových (obligačních) práv (v našem případě právo podnájemní) - **součinnosti** (kooperace) jiných osob. Naopak prostřednictvím **závazkových práv** (založených např. nájemní či podnájemní smlouvu) dochází k realizaci uspokojování životních potřeb oprávněné osoby **jen** ve vzájemné **součinnosti (kooperaci) s jinými osobami**.[7] Uvedené zjednodušeně znamená, že zatímco v případě vlastnického práva dochází k jeho výkonu pouze samotnou osobou oprávněnou (tj. pouze vlastníkem věci), přičemž do jejího práva nesmí nikdo (s výjimkou případů stanovených výslovně zákonem nebo sjednaných smlouvou)

zasahovat, v případě práv **závazkových** (tj. též v případě nájemního a podnájemního práva) lze tato práva vykonávat pouze a jen společně s jinými osobami (tj. za součinnosti minimálně 2 odlišných osob). **Subjekty závazkového právního vztahu musí být vždy nejméně dva, jinak závazkový vztah nemůže existovat, a pokud již vznikl, zanikne**.[8]

Uvedené je pak nutno dát do souvislosti se závěry Nejvyššího soudu, uvedenými v rozsudku ze dne 19. října 2005, sp. zn. 26 Cdo 1464/2005, kde Nejvyšší soud uvedl, že určitou věc **nelze užívat z titulu vlastnického práva a zároveň též z jiného právního titulu** (pozn.: v daném případě z titulu práva nájemního): *„(…) Stala-li se **osoba, jíž svědčilo právo osobního užívání** bytu ve smyslu ustanovení § 152 a násl. občanského zákoníku ve znění před novelou provedenou zákonem č. 509/1991 Sb., **vlastníkem**, resp. spoluvlastníkem, nemovitosti, v níž se byt nacházel, **mělo to za následek zánik jejího práva osobního užívání bytu, neboť je pojmově vyloučeno, aby vlastník užíval byt v domě ve svém vlastnictví z jiného právního důvodu než z titulu vlastnického práva k domu, v němž se byt nachází; je tedy pojmově vyloučeno, aby byl současně zavázaným i oprávněným z užívacího vztahu**. To platí i v případech spoluvlastnického vztahu k domu, neboť žádný ze spoluvlastníků nemůže být v užívacím vztahu k ostatním spoluvlastníkům; i v takovém případě může spoluvlastník užívat byt pouze z titulu svého (spolu)vlastnického práva k domu (srov. 26 Cdo 1258/98).“*[9] V případě uvedeného střetu mezi vlastnickým právem a právem (v daném případě) nájemním by tedy **převážilo právo vlastnické**.

K uvedenému rozsudku nutno dodat, že ačkoliv se tento výslovně zabývá zánikem nájemního vztahu, jsou dle našeho názoru uvedené závěry ***analogicky* plně aplikovatelné též na podnájemní vztah**, jelikož i vztah podnájemní je právem osobního užívání určité (podnajaté) věci (srov. znění § 2215 odst. 1 věta před středníkem obč. zák.), a právem odlišným od práva vlastnického. Závěry, uvedené v citovaném rozsudku, jsou samozřejmě aplikovatelné i za účinnosti občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.[10]

Shodné závěry je navíc možné v uvedené souvislosti vysledovat i odborné literatuře: *„Jedním ze základních atributů vlastnického práva je právo věc užívat (ius utendi). **Není proto možné, aby vlastník byl sám sobě pronajímatelem, neboť předmět vlastnictví užívá z titulu svého vlastnického práva.** Dojde-li proto ke koupi předmětu nájmu, nabytím vlastnického práva k bytu či domu nájemní vztah **zaniká** splynutím osoby pronajímatele a nájemce.“*[11] Jsme opět přesvědčeni, že citovaný závěr lze *per analogiím* uplatnit též na vztah **podnájemní**.

Shora uvedené podporuje též výklad ustanovení § 1721 obč. zák. Podle něj má ze závazku věřitel vůči dlužníku právo na určité plnění a dlužník má naopak povinnost toto právo věřitele uspokojit splněním svého dluhu. Je-li tak závazek právním vztahem mezi dlužníkem a věřitelem, je jednoznačné, že takový právní vztah (ostatně jako jakýkoliv jiný vztah) musí mít alespoň 2 odlišné subjekty (viz též shora).[12] Není-li tomu tak, závazek nemůže nadále existovat, jelikož **nikdo nemůže být v právním vztahu sám k sobě. Jinými slovy – nikdo nemůže být sám sobě ani dlužníkem, ani věřitelem**.[13] Pokud by v tak posuzovaném případě došlo k nabytí vlastnického práva k předmětu (pod)nájmu podnájemcem, odpadl by z podnájemního vztahu jeden ze subjektů (podnájemce), aniž by byl zároveň nahrazen subjektem jiným. Za této situace však nemůže podnájemní (závazkový) vztah nadále existovat a uvedené odpadnutí jednoho ze subjektů představuje důvod **zániku závazku**.[14] Právní závazky, jak shora uvedeno, pojmově upravují **vztahy mezi různými subjekty, nemohou** se omezovat na sféru výhradně jedné a té samé osoby.

V této souvislosti lze též přiměřeně poukázat na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.12.2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98 [R 19/2002 civ.], v němž Nejvyšší soud zkoumal konkurenci nájemního práva (obligace) a věcného břemene (tedy práva věcného, obdobně jako v případě vlastnického práva). Nejvyšší soud uzavřel, že *„prostory, jež oprávněná osoba užívá z titulu práva odpovídajícího věcnému*

břemeni, ***nemohou být*** *za trvání věcného břemene vlastníkem, kterého věcné břemeno omezuje****,* ***platně (znovu) přenechány do užívání nájemní smlouvou****, byť by šlo o smlouvu uzavřenou s nositelem práva odpovídajícího věcnému břemeni*.“[15] K analogické aplikaci uvedeného závěru na **podnájemní** vztah opět viz shora.

Konečně, na uvedený případ lze pohlížet též z jiné strany, ovšem při dosažení shodného výsledku. Nájemce, a shodně též podnájemce, nemají k příslušné věci [předmětu (pod)nájmu] vlastnické právo, ale jsou pouze držitelem (tzv. detentorem) pronajaté či podnajaté věci. Nájemce (podnájemce) ví, resp. je mu známo, že pronajatá (podnajatá) věc patří vlastníkovi (pronajímateli), nikoliv jim – oni mají jen dočasnou držbu věci, na jejímž základě mohou věc dočasně osobně užívat. V tomto ohledu zde vystupují 2 odlišné pojmy – jednak je to právo (oprávnění) věc držet, což je jedním z dílčích oprávnění **vlastníka** věci, představující právo vlastníka chráněné zákonem, na straně druhé je to tzv. držba, která je pouze faktickým stavem (byť právem chráněným). Pokud je tedy někdo vlastníkem věci, **nelze** zároveň hovořit o tom, že je držitelem (např. právě nájemcem či podnájemcem) téže věci. Je-li někdo vlastníkem, je chráněn jako vlastník, a nepotřebuje tudíž žádnou ochranu jako držitel. **Namnožení různých kvalit právního postavení vůči jedné věci pak zcela postrádá smysl.**[16]

Závěr a řešení

Řešení shora nastíněného příkladu tak dle našeho názoru nepřináší výraznější obtíže. Za situace, kdy by podnájemce (osoba C) uzavřel kupní smlouvu s vlastníkem věci, tj. pronajímatelem (osobou A), v důsledku čehož by se podnájemce stal sám jejím vlastníkem, podnájemní vztah, založený podnájemní smlouvou mezi podnájemcem a nájemcem (osobou B) by **zanikl, jelikož by tento právní vztah přišel o jeden ze svých subjektů (podnájemce), aniž by byl tento nahrazen subjektem jiným, a zároveň by v něm „zůstal“ pouze nájemce. Za těchto okolností však právní vztah existovat nemůže a zaniká, jelikož závazkový vztah vždy vyžaduje pluralitu subjektů**. Dlužno dodat, že podnájemní vztah by zanikl v důsledku nabytí vlastnického práva k dané věci podnájemcem „automaticky“ (tj. samočinně)[17], a to k okamžiku, kdy podnájemce nabude vlastnické právo k dané věci.[18]

Uvedené navíc podporuje skutečnost (dovozená judikaturou Nejvyššího soudu), že **souběžná existence (konkurence) vlastnického práva a užívacího práva (zde práva podnájemního) k téže věci v rukou jediného subjektu je pojmově vyloučena.**

Zároveň je možno uzavřít, že v nastíněném příkladu uvedená transakce (kupní smlouva mezi pronajímatelem a podnájemcem) nebude jednáním v rozporu s právními předpisy. Ačkoliv Nejvyšší soud judikoval, že po dobu, kdy trvá právo nájmu určitého nájemce, není pronajímatel oprávněn s takovým právem nájmu dále nakládat[19], je nutno poukázat na skutečnost, že v našem případě **nedochází** k nakládání z právem nájmu nájemce (to zůstává zachováno, jelikož dochází toliko ke změně vlastníka předmětu nájmu – srov. zejm. § 2221 odst. 1 a § 2222 odst. 1 obč. zák.), **ale se samotným předmětem nájmu, přičemž právo nájmu zůstává nedotčeno.**

Luděk Tichý,
Právnická fakulta Univerzity Karlovy

E-mail: qtek9100@centrum.cz

---

[1] Srov. např. Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1163.
[2] Shodně též např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.11.2001, sp. zn. 26 Cdo 1331/2000, rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.10.2003, sp. zn. 26 Cdo 1481/2002, rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. listopadu 2004, sp. zn. 25 Cdo 264/2004 [R 31/2005 civ.], rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 2. 2009, sp. zn. 30 Cdo 1364/2007 či rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13.06.2012, sp. zn. 26 Cdo 3407/2011. Obdobné závěry je možno dovodit též z usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 2. 2006, sp. zn. 28 Cdo 311/2006 [R 28/2007 civ.].
[3] srov. Jiří Švestka, Jiří Spáčil, Marta Škárová, Milan Hulmák a kolektiv Občanský zákoník I, II, 2. vydání, Praha 2009, str. 1896, marg. č. 1.
[4] srov. např. Kabelková, E., Dejlová, H.: Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 52, marg. č. 1, či shodně Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 276, marg. č. 21.
[5] Zvláštní úprava v případě podnájmu bytu dále upravena v § 2274 a násl. obč. zák.
[6] Srov. např.: DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA, Michaela ZUKLÍNOVÁ, et al. Občanské právo hmotné. Praha: Wolters Kluwer, 2013-. ISBN 978-80-7478-326, str. 31 a násl.
[7] Srov. např.: DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA, Michaela ZUKLÍNOVÁ, et al. Občanské právo hmotné. Praha: Wolters Kluwer, 2013-. ISBN 978-80-7478-326, str. 19 a násl.
[8] Srov. např.: Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 299 – 300.
[9] Shodné závěry vyplývají dále též např. z rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 1. 2006, sp. zn. 26 Cdo 813/2005, usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 4. 2007, sp. zn. 26 Cdo 756/2006, rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 16.06.2010, sp. zn. 26 Cdo 2386/2009 nebo rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 4. 2011, sp. zn. 26 Cdo 4216/2009.
[10] Jak uvádí např. Srov.: Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, Komentář k § 2201, § 2221, § 2225 obč. zák. Shodně též in: Selucká, Hadamčík: Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva. Wolters Kluwer, 2015, Část třetí, kapitola V.
[11] Selucká, Hadamčík: Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva. Wolters Kluwer, 2015, Část třetí, kapitola V.
[12] Srov.: Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 4.
[13] Srov.: Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 507 – 508.
[14] Srov.: Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 1163.
[15] Shodně též např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 11. 2005 sp. zn. 26 Cdo 285/2005 nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 07. 06. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2231/2006. V podrobnostech srov. Sytařová, J., Pospíšilová, K.: Nájem a věcné břemeno vedle sebe nemohou obstát. Skutečně je tomu tak? Dostupné na www, k dispozici >>> zde. [cit.: 2018-04-09].
[16] Srov. DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA, Michaela ZUKLÍNOVÁ, et al. Občanské právo hmotné. Praha: Wolters Kluwer, 2013-. ISBN 978-80-7478-326, str. 33 a násl.
[17] Toto bylo dovozeno již prvorepublikovým Nejvyšším soudem Československé republiky v rozhodnutí ze dne 06.02.1926, sp. zn. Rv I 1611/25, Vážný 5756/1926.

[18] Srov. Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 1164. Shodně též Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 508.
[19] Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.11.2004, sp. zn. 25 Cdo 264/2004.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe