29. 10. 2019

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

Úhrada za užívání bytu po skončení (společného) nájmu

Podle ust. § 2295 občanského zákoníku (o. z.) má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu, až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá. Nejvyšší soud ČR v rozsudku sp. zn. 26 Cdo 2059/2018, ze dne 5. 6. 2019, na pozadí řešení v praxi nikoliv ojedinělého případu, kdy po skončení nájmu opustí byt jen některý ze společných nájemců, zatímco jiný jej nadále užívá, vyložil, že společní nájemci bytu mají ve vztahu k pronajímateli stejná práva a povinnosti, a proto pronajímatel má právo na náhradu za užívání bytu podle ust. § 2295 o. z. po všech společných nájemcích, kteří jí po skončení nájmu byt neodevzdali a nesdělili mu, že v užívání již nepokračují.

Nájemci uzavřeli s pronajímatelkou nájemní smlouvu, a stali se tak společnými nájemci bytu (ve smyslu ust. § 2270 odst. 1 o. z.);[1] oba tedy měli práva a povinnosti nájemce (dle ust. § 2270 odst. 2 o. z.).[2] Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou, *a protože účastníci v ní vyloučili její obnovení (prolongaci) podle ust. § 2285 o. z. a k prolongaci nájmu podle podmínek dohodnutých ve smlouvě nedošlo,* nájem skončil uplynutím sjednané doby nájmu. V den, kdy nájem skončil, vznikla nájemcům povinnost (podle ust. § 2292 o. z.) odevzdat byt pronajímatelce.

Judikaturní východiska

Nejvyšší soud již za účinnosti předcházející právní úpravy (zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 - obč. zák.) dospěl v řadě svých rozhodnutí (např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2012, sp. zn. 32 Cdo 2471/2010, ze dne 22. 4. 2015, sp. zn. 26 Cdo 4018/2014) k závěru, že užíváním předmětu nájmu je i jeho nevyklizení po skončení doby nájmu. Od tohoto závěru není důvod se odchýlit ani v poměrech současné právní úpravy (o. z.).
Nejvyšší soud také v řadě svých rozhodnutí při výkladu obč. zák. formuloval a odůvodnil závěr, že vyklizení nemovité věci (bytu) v sobě zahrnuje též odevzdání věci majiteli tak, aby k ní měl volný přístup a mohl s ní dále disponovat - např. odevzdáním klíčů - nestačí ji pouze opustit (rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2008, sp. zn. 33 Odo 49/2006, ze dne 11. 1. 2012, sp. zn. 26 Cdo 3560/2010, ze dne 12. 12. 2016, sp. zn. 26 Cdo 4354/2016). Rovněž za účinnosti současné právní úpravy (o. z.) platí, že řádné vyklizení bytu (nemovitosti) předpokládá i jeho odevzdání pronajímateli. Odevzdání bytu pronajímateli upravuje ust. § 2292 věta druhá a třetí o. z. (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 2. 2018, sp. zn. 26 Cdo 2105/2017); nájemce má pronajímateli odevzdat klíče, přičemž věta třetí stanoví vyvratitelnou domněnku odevzdání bytu pronajímateli po skončení nájmu ke dni, kdy ho nájemce opustil způsobem, jímž dal jednoznačně najevo, že zanechává užívání bytu s úmyslem se tam již nevrátit (aniž by mu odevzdal klíče).

Skutkový základ sporného případu

V den, kdy nájem skončil, nájemci byt nevyklidili a pronajímatelce nepředali, 2. nájemce pokračoval v jeho užívání. Tvrzení 1. nájemkyně, že ona sama po skončení nájmu byt již fakticky neužívala, není pro závěr, zda byt vyklidila, významné, neboť po skončení nájmu nepředala pronajímatelce své klíče a ani byt neopustila takovým způsobem, že pronajímatelce muselo být bez jakýchkoli pochybností zřejmé, že v něm již nebydlí (a uplatnila by se tak domněnka odevzdání bytu stanovená v § 2292 věta

třetí o. z.), dokonce pronajímatelce ani neoznámila, že byt již vyklidila. Není proto podstatné, jestli po skončení nájmu měla v bytě i nadále své věci nebo jen do bytu chodila na občasné návštěvy, zhodnotil Nejvyšší soud ČR v rozsudku sp. zn. 26 Cdo 2059/2018, ze dne 5. 6. 2019. Jestliže byt pronajímatelce nepředala odevzdáním klíčů (ust. § 2292 věta druhá o. z.), nebo jí alespoň s ohledem na skutečnost, že ho i nadále užíval 2. nájemce, neoznámila, že byt již vyklidila a neužívá ho, a jen spoléhala na to, že to za ni učiní 2. nájemce (což se však nestalo), nezprostila se svých povinností, které jí jako bývalé nájemkyni bytu vznikly a trvaly až do jeho odevzdání.

Výklad NS

Nepředá-li nájemce při skončení nájmu byt pronajímateli, má pronajímatel až do doby, kdy je mu byt skutečně odevzdán, právo na náhradu za užívání bytu (bývalým) nájemcem ve výši ujednaného nájemného (ust. § 2295 o. z.). Jde o nárok, který vychází ze skutečnosti, že nájemce, ačkoliv již nájem skončil, pokračuje v užívání bytu (není přitom významné jakým způsobem), pronajímatel s ním nemůže po tuto dobu disponovat a pronajmout ho jinému nájemci, který by platil nájemné. O. z. úpravou v ust. § 2295 o. z. dává pronajímateli právo požadovat po (bývalém) nájemci úhradu za užívání bytu ve výši naposledy sjednaného nebo soudem stanoveného (dle ust. § 2249 o. z.) nájemného, ačkoliv již nájem skončil, a to až do doby, kdy mu (bývalý) nájemce byt předá; jde přitom o nárok, který vyplývá přímo ze zákona. **Protože společní nájemci mají ve vztahu k pronajímateli stejná práva a povinnosti, pronajímatelka má právo na náhradu za užívání bytu podle ust. § 2295 o. z. po všech společných nájemcích, kteří jí po skončení nájmu byt neodevzdali a nesdělili jí, že v užívání již nepokračují. Nájemkyně mohla předejít vzniku práva pronajímatelky na náhradu ve výši ujednaného nájemného podle ust. § 2295 o. z. jen tím, že by jí byt po skončení nájmu předala (nebo alespoň oznámila, že ho již vyklidila a nadále ho užívá výlučně 2. nájemce), to však neučinila.**

Terezie Nývltová Vojáčková

---

[1] Podle ust. § 2270 odst. 1 o. z. uzavře-li nájemní smlouvu s pronajímatelem více osob, stanou se společnými nájemci bytu; společným nájemcem bytu se stane i osoba, která se souhlasem stran přistoupí ke smlouvě.

[2] Podle § 2271 odst. 2. o. z. mají společní nájemci stejná práva a povinnosti. Ustanovení o společnosti se použijí přiměřeně.

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

Další články:

- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)

- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- 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?