5. 11. 2002

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

Zánik společného nájmu bytu manžely za trvání manželství

Společný nájem bytu manžely je zvláštním druhem společného nájmu bytu, který může zaniknou jednak jako následek zániku manželství, ale může zaniknout ještě za jeho trvání.

Společný nájem bytu manžely svědčí oběma manželům společně a nedílně, což se výrazně projevu i ve způsobu zániku společného nájmu bytu manžely.

Společný nájem bytu manžely je zvláštním druhem společného nájmu bytu, který může zaniknou jednak jako následek zániku manželství, ale může zaniknout ještě za jeho trvání.

Společný nájem bytu manžely svědčí oběma manželům společně a nedílně, což se výrazně projevu i ve způsobu zániku společného nájmu bytu manžely. Za trvání manželství může společný nájem bytu manžely zaniknout v podstatě na základě stejných důvodů, z kterých zaniká běžný nájem bytu s tím specifikem, že při tom musí být respektován charakter institutu společného nájmu bytu manžely, tedy jeho společnost a nedílnost.

Podle ustanovení § 710 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník zaniká nájem bytu písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí. V případě, že byl nájem bytu sjednán na dobu určitou, skončí společný nájem bytu také uplynutím této doby.

Pokud by měl společný nájem bytu manžely zaniknout na základě dohody, je nutné, aby tuto dohodu uzavřel pronajímatel s oběma manžely nebo aby druhý manžel s touto dohodou vyjádřil souhlas. Stejné pravidlo je zapotřebí uplatnit i u písemné výpovědi dané pronajímatelem, a to v tom smyslu, že tato písemná výpověď z nájmu bytu musí být pronajímatelem dána oběma manželům, jinak pronajímatel riskuje, že soud žalobu na přivolení k výpovědi z nájmu bytu, kterou pronajímatel podal pouze proti jednomu z manželů, zamítne.

Zvláštním případem je problematika upravená v ustanovení § 708 občanského zákoníku, které se týká trvalého opuštění společné domácnosti jedním z manželů.. Pokud manžel, kterému svědčí společný nájem bytu manžely, trvale opustí společnou domácnost, dojde k zániku společného nájmu bytu manžely tomuto manželovi. V souladu se zněním § 707 odst. 1 občanského zákoníku se poté jediným nájemcem bytu stane druhý manžel. Zákon přesně nevymezuje pojem trvalého opuštění společné domácnosti. Obecně lze však říci, že musí jít o takové jednání, které zcela zřetelně nevzbuzuje pochybnosti o úmyslu manžela trvale opustit společnou domácnost, a je výrazem jeho svobodné vůle. Pouhé odstěhování svršků a dokonce ani odhlášení z trvalého pobytu ještě nemusí znamenat, že jde o trvalé opuštění společné domácnosti.

Nabízí se otázka, zda-li v případě, že došlo k zániku společného nájmu bytu posledně uvedeným způsobem, je možné návratem manžela do společné domácnosti společný nájem bytu manžely obnovit. Pravděpodobně se lze přiklonit k názoru, že pokud se tak děje se souhlasem druhého manžela, který je nájemcem bytu, k obnovení společného nájmu bytu manžely dojde.

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

Další články:

- Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026
- Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky (EU): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí
- Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu
- Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu
- Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?
- Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše
- Zneužití práva na přístup podle GDPR
- Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona
- Právní povaha sítě elektronických komunikací – režim náhrady škody
- Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory
- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (2. díl)