

ID: 113361

# Nájem

U smlouvy o poskytnutí sociální pobytové služby (chráněného bydlení) uzavřené podle zákona č. [108/2006](#) Sb., o sociálních službách, se při řešení otázek neupravených v tomto zákoně subsidiárně použije obecná úprava nájmu (§ 2201 - § 2234 o. z., § 91 odst. 5 zákona č. [108/2006](#) Sb.). Zavázal-li se poskytovatel sociální pobytové služby vypovědět smlouvu o poskytnutí této sociální služby jen z důvodů ujednaných ve smlouvě, nemůže smlouvu vypovědět, aniž by byl některý z těchto výpovědních důvodů naplněn.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 3139/2020-140 ze dne 20.4.2021)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobkyně Diecézní charity Brno, se sídlem v B., zastoupené JUDr. F.S., advokátem se sídlem v B., proti žalované J. Z., narozené XY, bytem XY, zastoupené D. B., obecnou zmocněnkyní, narozenou XY, bytem XY, o vyklizení nemovitosti, vedené u Okresního soudu Brno-venkov pod sp. zn. 41 C 95/2018, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 4. června 2020, č. j. 13 Co 56/2020-105, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

Krajský soud v Brně (odvolací soud) rozsudkem ze dne 4. 6. 2020, č. j. 13 Co 56/2020-105, potvrdil výrok rozsudku Okresního soudu Brno-venkov (soud prvního stupně) ze dne 17. 12. 2019, č. j. 41 C 95/2018-66, kterým zamítl žalobu, jíž se žalobkyně domáhala po žalované vyklizení pokoje č. 3 s příslušenstvím v Chráněném bydlení XY (dále též jen „Pokoje“, případně „Domov“), a jeho předání žalobkyni, změnil výrok o náhradě nákladů řízení tak, že žalobkyni uložil zaplatit žalované částku 2.700 Kč, dále ji uložil zaplatit na náhradě nákladů odvolacího řízení částku 900 Kč, to vše do tří dnů od právní moci rozsudku.

Shodně se soudem prvního stupně zjistil, že žalovaná (jako klient) uzavřela s žalobkyní (jako poskytovatelkou) dne 1. 11. 2017 s odkazem na zákon č. [108/2006](#) Sb., o sociálních službách (dále též jen „zákon sociálních službách“) „Smlouvu o poskytnutí sociální služby chráněného bydlení“ v Chráněném bydlení XY (dále jen „Smlouva“). Smlouva byla sjednána na dobu neurčitou a strany se mj. dohodly na rozsahu poskytovaných sociálních služeb, úkonech péče, stravování a způsobu úhrady. Dále si sjednaly, že žalovaná může Smlouvu vypovědět kdykoliv, bez udání důvodů, písemně či ústně s třicetidenní výpovědní dobou (článek VIII. odst. 1); naproti tomu žalobkyně může závazek ze Smlouvy vypovědět jen písemně a jen z důvodů uvedených v článku VIII. odst. 2 pod písmeny a) - d), pod písmenem c) bylo sjednáno, že může Smlouvu vypovědět, jestliže se zdravotní stav žalované zásadně změnil a neumožňuje pobyt v sociální službě chráněného bydlení. Pro výpověď žalobkyně byla dohodnuta výpovědní doba (třicet dní) jen u výpovědi podle písm. a, b (hrubé porušování povinností vyplývajících ze Smlouvy nebo vnitřních pravidel chráněného bydlení a nezaplacení úhrady za pobyt, stravu a péči, ani po písemném upomenutí). Žalobkyně vypověděla žalované Smlouvu dopisem ze dne 30. 4. 2018 (doručeným žalované téhož dne) ke dni 15. 5. 2018, výpověď odůvodnila tím, že „se zásadním (podstatným) způsobem změnil Váš zdravotní stav oproti dne přijetí, který neumožňuje pobyt v sociální službě chráněného bydlení“ (dále též jen „Výpověď“). Přípisem ze dne 9. 5. 2018 dcera žalované (její zmocněnkyně) vyjádřila nesouhlas s Výpovědí, žalobkyně poté prodloužila výpovědní dobu do 30. 9. 2018.

Shodně se soudem prvního stupně měl také za to, že žaloba, jíž se žalobkyně domáhala vyklizení žalované, není důvodná.

Na rozdíl od soudu prvního stupně, který aplikoval § 1998, § 1999 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „o. z.“, popř. „občanský zákoník“), a dospěl k závěru (s ohledem na výsledky dokazování), že nebyla prokázána podstatná změna zdravotního stavu žalované, tedy že nebyl naplněn uplatněný výpovědní důvod, však věc posoudil po právní stránce jinak.

Odvolací soud měl za to, že mezi žalobkyní a žalovanou byla uzavřena platná smlouva o poskytnutí sociální služby chráněného bydlení, jež se řídí zákonem o sociálních službách (§ 51 odst. 1, § 91) a subsidiárně též občanským zákoníkem. Za nejbližší povaze pobytové sociální služby chráněného bydlení považoval ustanovení o nájmu věci (§ 2201 - 2234 o. z.), nikoliv však ustanovení o nájmu bytu, neboť právě nájmu věci se poskytování pobytové sociální služby chráněného bydlení svým obsahem a účelem nejvíc blíží - podstatou nájmu věci je závazek pronajímatele přenechat věc nájemci k dočasnému užívání oproti závazku nájemce platit za toto užívání nájemné; v případě Smlouvy bylo navíc ujednáno jen poskytování stravy a úkonů péče. Dospěl k závěru, že nebyla-li ve Smlouvě sjednána délka výpovědní doby pro výpovědní důvod, který žalobkyně uplatnila ve Výpovědi, je třeba její délku posoudit podle § 2231 odst. 1 o. z., z něhož plyne, že výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet první den po doručení výpovědi (§ 605 odst. 1 o. z.). Nepřisvědčil mínění žalobkyně, že stačilo dát žalované výpověď podle § 1999 o. z. a Smlouva bez dalšího zanikla, aniž by bylo třeba zkoumat naplnění nějakého výpovědního důvodu. Ustanovení § 1999 o. z. je obecným ustanovením, Výpověď je třeba posuzovat podle § 2231 odst. 1 o. z. upravující výpověď nájmu uzavřeného na dobu neurčitou. Navíc zákon o sociálních službách, jako jednu z náležitostí smlouvy o poskytnutí sociální služby, stanoví ujednání o výpovědních důvodech a Smlouva skutečně jasně a taxativně výpovědní důvody stanoví. Zdůraznil, že jednou ze základních zásad soukromého práva je zásada pacta sunt servanda [§ 3 odst. 2 písm. d) o. z.], a proto s ohledem na obsah Smlouvy nemohlo dojít k jejímu zániku bez uvedení výpovědního důvodu ve Výpovědi a bez prokázání jeho naplnění. Dále dospěl k závěru, že sjednáním určitých výpovědních důvodů omezily strany možnost ukončit Smlouvu výpovědí, proto žalobkyně musela Výpověď odůvodnit, tedy uvést v ní skutkové okolnosti zakládající existenci výpovědního důvodu; to však neučinila. Žalobkyně ve Výpovědi nepopsala změnu zdravotního stavu žalované dostatečně určitě tak, aby bylo možné posoudit, zda byl výpovědní důvod naplněn, a zda žalovaná ke dni Výpovědi splňovala podmínky pro poskytování sociální služby chráněného bydlení podle ujednání ve Smlouvě. Měl za to, že tuto neurčitost nelze odstranit ani výkladem (§ 553 o. z.). Výpověď je tak jen zdánlivým právním jednáním, k němuž se nepřihlíží (§ 554 o. z.). Závazek žalobkyně poskytovat žalované sociální služby chráněného bydlení tedy (neurčitou, zdánlivou) Výpovědí neskončil a žaloba na vyklizení proto není důvodná.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání. Měla za to, že v rozhodnutích Nejvyššího soudu nebyla doposud řešena otázka, zda:

- z § 91 odst. 5 zákona o sociálních službách plyne, že se smluvní vztahy podle tohoto zákona řídí občanským zákoníkem, avšak s výjimkou § 1999 odst. 1 o. z. (otázka č. 1),

- lze smlouvu o poskytnutí sociální služby podle § 91 odst. 2 písm. g) zákona o sociálních službách vypovědět pouze z důvodů, které si strany ve smlouvě sjednaly a nikoliv též subsidiárně podle občanského zákoníku (otázka č. 2),

- úprava v § 91 odst. 2 písm. g) zákona o sociálních službách je kogentní pouze v části týkající se výpovědních důvodů a nelze u ní subsidiárně použít občanský zákoník, nikoliv však v části týkající se výpovědní lhůty, u níž lze občanský zákoník použít (otázka č. 3),

- se smlouva o sociální službě podle § 91 odst. 2 písm. g) zákona o sociálních službách řídí podpůrně úpravou nájemního vztahu podle § 2201 - 2234 o. z. nebo jen aplikací obecné úpravy občanského zákoníku (otázka č. 4),

- bylo třeba Smlouvu vypovídat nebo od ní odstoupit, byla-li při jejím uzavření vědomě uvedena v omyl tvrzením, že žalovaná splňuje podmínku těžké demence, což se následně neprokázalo, a Smlouva je proto podle § 583 o. z. absolutně neplatná ex tunc a žaloba na vyklizení je tak - bez ohledu na náležitosti Výpovědi - důvodná (otázka č. 5).

Vytýkala odvolacímu soudu, že nepřihlédl ke skutečnosti, že klienty Domova jsou osoby ve vysokém stádiu demence nemající opatrovníka ani soudně omezenou svéprávnost, dohoda o taxativně vymezených výpovědních důvodech je proto zpravidla vyloučena a „nedohoda“ by byla překážkou jejich přijetí. Rovněž nepřihlédl k jejímu tvrzení, že žalovaná získala ubytování v Domově na základě nepravdivých informací své rodiny, Domov je specializovaným zařízením určeným výlučně pro klienty se středně těžkou a rozvinutou demencí, psychický stav žalované však tyto podmínky nesplňoval a ani v době vyhlášení rozsudku odvolacího soudu neindikoval její potřebu umístění v Domově. Navrhla, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu a soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaná navrhla dovolání zamítnout, rozporovala tvrzení žalobkyně o tom, že byla uvedena v omyl, při uzavírání Smlouvy měla k dispozici její detailní propouštěcí zprávu z nemocnice.

Dovolání podané včas, subjektem k tomu oprávněným - účastníci řízení (§ 240 odst. 1 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, dále též jen „o. s. ř.“), za splnění podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), proti rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, nemůže být přípustné pro řešení otázky č. 1 a 3, neboť k závěrům, které jsou v nich zpochybňovány, ve skutečnosti odvolací soud nedospěl a napadený rozsudek tak na nich nespočívá.

Skutečnost, že odvolací soud měl - s ohledem na skutková zjištění - za to, že některá ustanovení občanského zákoníku (jichž se žalobkyně dovolávala) na projednávanou věc nedopadají (§ 1999 o. z. - otázka č. 1) a některá ustanovení není nutné aplikovat, neboť daná problematika je upravena ve Smlouvě (otázka č. 3), neznamená, že by omezil subsidiární použití občanského zákoníku jen na jeho některé části.

Dovolání není přípustné ani pro řešení otázky č. 5, neboť právní posouzení učiněné odvolacím soudem (platnost Smlouvy) zpochybňuje prostřednictvím skutkových námitek (že žalovaná získala chráněné bydlení na základě nepravdivých informací ohledně svého zdravotního stavu v době uzavření Smlouvy a že její zdravotní stav nesplňuje podmínky registrace zařízení sociální služby). Uplatňuje tak dovolací důvod, který nemá k dispozici (srov. ustanovení § 241a odst. 1 o. s. ř.).

Dovolání je však přípustné pro řešení otázky č. 2, zda smlouvu, kterou se poskytovatel sociálních služeb zavázal poskytnout sociální pobytovou službu podle zákona o sociálních službách, lze vypovědět jen z důvodů v ní sjednaných nebo subsidiárně i podle občanského zákoníku, a otázky č. 4, zda se na takovou smlouvu subsidiárně použije úprava nájmu podle § 2201 - 2234 o. z., neboť tyto otázky, na jejichž řešení rozsudek odvolacího soudu spočívá, nebyly dosud v rozhodovací praxi odvolacího soudu řešeny.

Podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden; přitom je vázán uplatněnými dovolacími důvody včetně toho, jak je dovolatel obsahově vymezil. Z ustanovení § 242 odst. 3 věty druhé o. s. ř. vyplývá povinnost dovolacího soudu přihlédnout k vadám řízení uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a §

229 odst. 3 o. s. ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Existenci takových vad dovolatelka nenamítala a nevyplývaly ani z obsahu spisu.

Podle § 51 odst. 1 zákona o sociálních službách je chráněné bydlení pobytová služba poskytovaná osobám, které mají sníženou soběstačnost z důvodu zdravotního postižení nebo chronického onemocnění, včetně duševního onemocnění, jejichž situace vyžaduje pomoc jiné fyzické osoby. Chráněné bydlení má formu skupinového, popřípadě individuálního bydlení. Podle odstavce 2 tato služba obsahuje tyto základní činnosti: a) poskytnutí stravy nebo pomoc při zajištění stravy, b) poskytnutí ubytování, c) pomoc při zajištění chodu domácnosti, d) pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu, e) výchovné, vzdělávací a aktivizační činnosti, f) zprostředkování kontaktu se společenským prostředím, g) sociálně terapeutické činnosti, h) pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí.

Podle § 91 odst. 1 věta první a druhá zákona o sociálních službách o poskytnutí sociální služby uzavírá osoba smlouvu s poskytovatelem sociálních služeb; tato smlouva se neuzavírá v případě poskytnutí sociální služby dítěti na základě rozhodnutí soudu o nařízení ústavní výchovy, výchovného opatření nebo předběžného opatření. Smlouva o poskytnutí sociální služby poskytované podle § 39 až 52, 57, 58, 64, 67 a 68 musí být uzavřena v písemné formě.

Náležitosti smlouvy upravuje § 91 odst. 2 zákona o sociálních službách, pod písm. g) stanoví, že smlouva obsahuje i výpovědní důvody a výpovědní lhůty.

Podle § 91 odst. 5 zákona o sociálních službách se pro uzavírání smlouvy o poskytnutí sociální služby a právní vztahy vzniklé z této smlouvy použijí ustanovení občanského zákoníku.

Jak vyplývá z citovaných ustanovení, chráněné bydlení je upraveno v zákoně o sociálních službách, jde o sociální pobytovou službu definovanou v § 51, o níž musí její poskytovatel (§ 6, § 78 odst. 1) uzavřít písemnou smlouvu s osobou, které má být poskytnuta, v § 91 odst. 1 - 4 jsou stanoveny podmínky jejího poskytnutí a náležitosti smlouvy a v § 91 odst. 5 subsidiární použití úpravy občanského zákoníku.

S ohledem na námítky žalobkyně v průběhu celého řízení před soudy všech stupňů je třeba zdůraznit, že z povahy subsidiárního použití jiné úpravy (zde občanského zákoníku) je zřejmé, že se může vztahovat jen na otázky, které nejsou v zákoně o sociálních službách upravené. Z dikce ustanovení § 91 odst. 5 zákona o sociálních službách a smyslu subsidiárního použití občanského zákoníku je také zřejmé, že aplikace občanského zákoníku na problémy, jež zákon o sociálních službách neřeší, není omezena jen na některé části (hlavy, díly, oddíly, pododdíly) občanského zákoníku.

Smlouva, kterou se žalobkyně (poskytovatelka sociální služby) zavázala poskytnout žalované za úplaty sociální pobytovou službu (chráněné bydlení) a další služby související s tímto typem bydlení, obsahuje také ujednání, že žalobkyně smí vypovědět svůj závazek (poskytovat chráněné bydlení) jen písemnou výpovědí a jen z důvodů, které byly specifikovány v bodě VIII. odst. 2 pod písm. a) - d).

Zavázala-li se žalobkyně jako poskytovatelka sociální pobytové služby, že Smlouvu vypoví jen z důvodů taxativně vyjmenovaných ve Smlouvě, pak jí takové ujednání při výpovědi Smlouvy omezovalo a neumožňovalo jí Smlouvu vypovědět, aniž by k tomu měla - ve Smlouvě uvedený - důvod; neměla tedy neomezenou možnost ukončit vztah výpovědí. Sjednání konkrétních výpovědních důvodů, jehož důsledkem je omezení možnosti poskytovatele služby ukončit poskytování sjednané sociální služby, je v případě smlouvy o chráněném bydlení vyžadováno zákonem o sociálním bydlení [§ 91 odst. 2 písm. g)], slouží k ochraně osoby, jíž je tato sociální služba poskytována, reflektuje tak její slabší postavení a má zabránit snadnému (bezdůvodnému) ukončení smlouvy o chráněném

bydlení ze strany poskytovatele této sociální služby a poskytnout jí ochranu. Výpovědní důvody ujednané ve Smlouvě pak nijak nevybočují z rámce účelu, rozsahu a podmínek poskytované pobytové služby a odráží postavení obou smluvních stran. Tímto ujednáním tedy nebylo právo výpovědi žalobkyně vyloučeno, ale jen omezeno, přesně tak, jak to předpokládá zákon o sociálních bydlení.

Závěr odvolacího soudu, že ujednání ve Smlouvě o možnosti výpovědi jen z tam uvedených výpovědních důvodů, bránilo žalobkyni postupovat podle § 1999 o. z. a vypovědět Smlouvu kdykoliv bez zvláštního důvodu jen podle svého uvážení, je tak správný.

Zákon o sociálních službách neupravuje bezvýtku všechny otázky týkající se vzniku, trvání a ukončení smlouvy o chráněném bydlení, proto je třeba v souladu s ustanovením § 91 odst. 5 tohoto zákona na otázky, které neřeší, použít úpravu občanského zákoníku. Jak již bylo zdůrazněno výše, toto subsidiární použití se neomezuje jen na některé části občanského zákoníku. To znamená, že pokud jde o obecné náležitosti právního jednání, jejich výklad, formu apod. použijí se ustanovení části první, hlavy V., občanského zákoníku týkající se právních skutečností a ohledně dalších otázek (např. náležitosti smlouvy, výpovědi atd.) pak i další ustanovení, jejichž aplikace není vyloučena povahou tohoto vztahu.

V řízení bylo zjištěno, že žalobkyně se ve Smlouvě zavázala poskytnout žalované ubytování ve formě sociální služby (podle zákona o sociálních službách), včetně poskytnutí dalších služeb souvisejících se zdravotním stavem žalované a jejím pobytem v Domově, to vše na dobu neurčitou; důvodem jejího ubytování byl její špatný zdravotní stav (do Domova byla přijata z nemocnice), který jí neumožňoval samostatné bydlení bez dozoru a pomoci. Závazek, který uzavřela žalobkyně s žalovanou, o přenechání Pokoje v Domově za úplatu k dočasnému užívání (sjednanému na dobu neurčitou), je srovnatelný s nájmem – s modifikacemi vyplývajícími ze zákona o sociálních službách, které zohledňují sociální charakter poskytované pobytové služby. Není na místě použít subsidiárně úpravu ubytování (§ 2326 – 2331 o. z.) jako přechodného nájmu (Smlouva nepředpokládala, že žalovaná uspokojuje svou bytovou potřebu primárně jinde a v Domově je jen na přechodnou dobu), ani jinou speciální úpravu nájmu zohledňující specifický účel nájmu, jako je např. nájem bytu (jehož účelem je zajištění bytových potřeb nájemce v režimu relativně kogentní úpravy chránící nájemce, se speciálními výpovědními důvody atd.) nebo nájem prostor sloužících k podnikání (jehož účelem je provozování podnikatelské činnosti). Kromě obecné úpravy závazkových vztahů se tak (subsidiárně) použije obecná úprava nájmu (§ 2201 – 2234 o. z.), samozřejmě s přihlédnutím ke specifikům tohoto typu bydlení upravených v zákoně o sociálních službách.

Správný je proto i další dovoláním napadený závěr odvolacího soudu o subsidiárním použití úpravy nájmu podle § 2201 – 2234 o. z. na otázky neupravené zákonem o sociálních službách.

Lze tak uzavřít, že z pohledu otázek otevřených dovolacímu přezkumu je napadené rozhodnutí správné (dovolací soud může napadené rozhodnutí odvolacího soudu přezkoumat jen z důvodů vymezených v dovolání - § 242 odst. 2 o. s. ř.) a proto dovolací soud dovolání zamítl [§ 243d písm. a) o. s. ř.].

© EPRAVO.CZ – Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Valná hromada](#)
- [Ustanovení zástupce](#)

- [Náhrada škody](#)
- [Nájemné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odměna advokáta \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Péče o dítě \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Smlouva o smlouvě budoucí \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Daňová exekuce](#)
- [Cenové rozhodnutí rozporné se zákonem](#)
- [Autonomie vůle](#)
- [Adhezní nárok \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)