22. 11. 2019

ID: 110273

Nájem bytu

S ohledem na princip smluvní volnosti plynoucí z čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod nelze z § 686a odst. 6 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném od 31. 3. 2006, dovodit, že by u nájemních smluv uzavřených před 31. 3. 2006 byla po tomto datu vyloučena možnost dohody pronajímatele a nájemce, podle níž může dojít k prodlužování (prolongaci) nájemního vztahu k bytu sjednaného na dobu určitou. Jestliže obecné soudy posoudily ujednání o prolongační doložce obsažené v nájemní smlouvě jako neplatné a z toho dovodily závěr o skončení nájemního poměru, porušily čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod. Jelikož v důsledku toho soudy neposkytly stěžovateli ochranu jeho právům, porušily i právo stěžovatele na soudní ochranu podle čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod ve spojení s čl. 90 větou první Ústavy České republiky.

S ohledem na princip smluvní volnosti plynoucí z čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod nelze z § 686a odst. 6 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném od 31. 3. 2006, dovodit, že by u nájemních smluv uzavřených před 31. 3. 2006 byla po tomto datu vyloučena možnost dohody pronajímatele a nájemce, podle níž může dojít k prodlužování (prolongaci) nájemního vztahu k bytu sjednaného na dobu určitou. Jestliže obecné soudy posoudily ujednání o prolongační doložce obsažené v nájemní smlouvě jako neplatné a z toho dovodily závěr o skončení nájemního poměru, porušily čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod. Jelikož v důsledku toho soudy neposkytly stěžovateli ochranu jeho právům, porušily i právo stěžovatele na soudní ochranu podle čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod ve spojení s čl. 90 větou první Ústavy České republiky.

(Nález Ústavního soudu České republiky sp.zn. III.ÚS 1593/19, ze dne 22.10.2019)

Ústavní soud rozhodl o ústavní stížnosti stěžovatele Ing. A.W., zastoupeného Mgr. T.P., advokátem, sídlem O., proti usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. února 2019 č. j. 26 Cdo 3027/2018-189, rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. dubna 2018 č. j. 71 Co 90/2018-155 a rozsudku Okresního soudu v Karviné - pobočky v Havířově ze dne 27. listopadu 2017 č. j. 114 C 717/2015-120, za účasti Nejvyššího soudu, Krajského soudu v Ostravě a Okresního soudu v Karviné - pobočky v Havířově, jako účastníků řízení, tak, že usnesením Nejvyššího soudu ze dne 14. února 2019 č. j. 26 Cdo 3027/2018-189, rozsudkem Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. dubna 2018 č. j. 71 Co 90/2018-155 a rozsudkem Okresního soudu v Karviné - pobočky v Havířově ze dne 27. listopadu 2017 č. j. 114 C 717/2015-120 bylo porušeno právo stěžovatele na soudní ochranu podle čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod ve spojení s čl. 90 větou první Ústavy, jakož i čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. února 2019 č. j. 26 Cdo 3027/2018-189, rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. dubna 2018 č. j. 71 Co 90/2018-155 a rozsudek Okresního soudu v Karviné - pobočky v Havířově ze dne 27. listopadu 2017 č. j. 114 C 717/2015-120 se ruší.

Odůvodnění:

I. Skutkové okolnosti případu a obsah napadených rozhodnutí

1. Ústavní stížností podle čl. 87 odst. 1 písm. d) Ústavy České republiky (dále jen "Ústava") se stěžovatel domáhal zrušení v záhlaví uvedených rozhodnutí, a to pro porušení čl. 10 odst. 1 a 2 Listiny základních práv a svobod (dále jen "Listina").

2. Pro posouzení důvodnosti ústavní stížnosti si Ústavní soud vyžádal spis vedený u Okresního soudu

v Karviné - pobočky v Havířově (dále jen "okresní soud") pod sp. zn. 114 C 717/2015.

3. Z ústavní stížnosti, z vyžádaného spisu okresního soudu a z napadených rozhodnutí se podává, že obchodní společnost RESIDOMO, s. r. o. se žalobou doručenou okresnímu soudu dne 23. 11. 2015 domáhala, aby soud uložil stěžovateli jako žalovanému povinnost vyklidit "byt č. X ve 2. podlaží budovy č. p. X v obci H., o vel. 3+1 do 15 dnů od právní moci rozsudku" (dále jen "byt").

4. Okresní soud rozsudkem ze dne 27. 11. 2017 č. j. 114 C 717/2015-120 ve znění opravného usnesení ze dne 18. 1. 2018 č. j. 114 C 717/2015-142 rozhodl, že stěžovatel je povinen vyklidit v rozsudku specifikovaný byt do patnácti dnů od právní moci rozsudku (výrok I.) a dále rozhodl o náhradě nákladů řízení (výrok II.).

5. Proti rozsudku okresního soudu podal stěžovatel odvolání. Krajský soud v Ostravě (dále jen "krajský soud") rozsudkem ze dne 25. 4. 2018 č. j. 71 Co 90/2018-155 rozsudek okresního soudu potvrdil (výrok I.) a rozhodl o nákladech odvolacího řízení (výrok II.).

6. Z provedených důkazů vzaly oba soudy shodně za zjištěné, že ohledně bytu uzavřeli dne 7. 7. 1999 právní předchůdce žalobkyně a stěžovatel nájemní smlouvu na dobu určitou od 1. 7. 1999 do 30. 6. 2000. V nájemní smlouvě se zároveň dohodli, že "bude-li nájemce řádně platit nájemné a služby a nebude-li mít dluh na nájmu a na službách, v jakékoliv výši, prodlouží se nájemní smlouva automaticky vždy každoročně o dalších 12 měsíců, počínaje dnem 1. 7. 2000" (čl. II. bod 1. nájemní smlouvy).

7. Krajský soud shodně s okresním soudem dovodil, že nájemní poměr byl platně sjednán na dobu určitou a skončil ke dni 30. 6. 2006, protože sjednaná prolongační doložka je podle § 39 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění platném do 31. 12. 2013 (dále jen "občanský zákoník"), neplatná a další (zákonné) "automatické" prodlužování nájmu bylo vyloučeno po účinnosti novely občanského zákoníku provedené zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon č. 107/2006 Sb."), ustanovením § 686a odst. 6 občanského zákoníku. Proto stěžovatel od 1. 7. 2006 byt užívá bez právního důvodu.

8. Proti rozsudku krajského soudu podal stěžovatel dovolání. Nejvyšší soud usnesením ze dne 14. 2. 2019 č. j. 26 Cdo 3027/2018-189 dovolání stěžovatele podle § 243c odst. 1 věty první zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném od 30. 9. 2017 (dále jen "o. s. ř."), jako nepřípustné odmítl (výrok I.), neboť krajský soud posoudil dovoláním zpochybněnou otázku skončení nájemního poměru v souladu s ustálenou judikaturou Nejvyššího soudu. Dále Nejvyšší soud rozhodl o nákladech řízení (výrok II.).

9. Nejvyšší soud v odůvodnění svého rozhodnutí poukázal na to, že judikatura Nejvyššího soudu je ohledně dohodnuté prolongační doložky ustálena tak, že rozlišuje režim smluv uzavřených před 31. 3. 2006 (tedy před účinností novely provedené zákonem č. 107/2006 Sb.) a po tomto datu. V posuzované věci byla nájemní smlouva obsahující prolongační doložku uzavřena dne 7. 7. 1999, proto je v tomto případě potřeba vycházet z judikatury týkající se období před 31. 3. 2006, tedy před novelou občanského zákoníku provedenou zákonem č. 107/2006 Sb. Závěr krajského soudu, že ujednání o prolongační doložce (čl. II. bod 1. věta druhá nájemní smlouvy) je podle § 37 a § 39 občanského zákoníku neplatné, že nájemní vztah byl platně sjednán na dobu určitou (od 1. 7. 1999 do 30. 6. 2000), že nájemní smlouva se opakovaně obnovovala podle § 676 odst. 2 občanského zákoníku před novelou za týchž podmínek, že nájemní poměr skončil dne 30. 6. 2006 s ohledem na vyloučení možnosti jeho dalšího obnovení na základě § 686a odst. 6 občanského zákoníku ve znění účinném od 31. 3. 2006 a že stěžovatel předmětný byt od 1. 7. 2006 užívá bez právního důvodu, je v souladu s výše popsanou judikaturou.

10. Nejvyšší soud uvedl, že v jeho rozhodovací praxi nebyl za právního stavu v době před novelou občanského zákoníku provedenou zákonem č. 107/2006 Sb. zaznamenán odklon od názoru, že obecné ustanovení § 676 odst. 2 občanského zákoníku před novelou (týkající se obnovování nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně) platilo i pro nájem bytu. Nepostupoval-li pronajímatel proti nájemci, který byt dále užíval, způsobem uvedeným v § 676 odst. 2 občanského zákoníku před novelou, nájem bytu se obnovil a nezanikl uplynutím doby, na kterou byl sjednán (srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 21. 4. 2010 sp. zn. 26 Cdo 3929/2008 a sp. zn. 26 Cdo 4732/2008). V uvedených rozhodnutích Nejvyšší soud zároveň dovodil, že ujednání, které vázalo možnost obnovování nájmu na řádné placení nájemného a úhrad za služby (oddělitelné podle § 41 občanského zákoníku od ostatního obsahu smlouvy), je neplatné podle § 39 občanského zákoníku pro obcházení zákona (§ 676 odst. 2 občanského zákoníku) i podle § 37 občanského zákoníku pro neurčitost (váže obnovení nájemní smlouvy na okolnost, o níž není jasné, zda v budoucnu nastane). Nájemní vztah sjednaný platně na dobu určitou se obnovoval (opakovaně) při splnění podmínek § 676 odst. 2 občanského zákoníku. Po 31. 3. 2006 se již nájemní poměr obnovit nemohl, neboť tato možnost byla výslovně vyloučena ustanovením § 686a odst. 6 občanského zákoníku, ve znění účinném od 31. 3. 2006.

11. Odkazy stěžovatele na judikaturu (např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2010 sp. zn. 26 Cdo 2951/2008 nebo rozsudek ze dne 13. 6. 2012 sp. zn. 26 Cdo 2217/2010), která se týká režimu smluv uzavřených po 31. 3. 2006 (a plyne z ní, že § 686a odst. 6 občanského zákoníku nevylučoval uzavření dohody pronajímatele a nájemce o obnovení nájemního vztahu k bytu sjednaného na dobu určitou) podle Nejvyššího soudu nelze na danou věc použít.

II. Argumentace stěžovatele

12. V ústavní stížnosti stěžovatel namítá, že Nejvyšší soud i soudy nižších stupňů důsledně rozlišují smlouvy uzavřené před 31. 3. 2006 a po tomto datu, tedy před či po účinnosti novely občanského zákoníku provedené zákonem č. 107/2006 Sb., avšak stěžovatel pro toto dělení nevidí žádný relevantní právní důvod.

13. Podle názoru stěžovatele je § 676 odst. 2 občanského zákoníku konstruován odlišně než prolongační doložka ve smlouvě. Zákonné ustanovení, jehož použití bylo ustanovením § 686a odst. 6 občanského zákoníku ve znění po jeho novele provedené zákonem č. 107/2006 Sb. na nájem bytu vyloučeno, počítá jednak s užíváním bytu nájemcem po uplynutí sjednané doby a zároveň s nečinností pronajímatele, tedy s nepodáním návrhu na vydání, respektive vyklizení věci. Právo nájemce užívat byt by tak bylo vázáno pouze na jednostranné rozhodnutí pronajímatele, zda tento návrh podá, či nikoli, a to bez ohledu na jiné rozhodné skutečnosti. Tato konstrukce je tak podle stěžovatele v rozporu s požadavkem na ochranu nájmu. Sporná prolongační doložka je naopak postavena na aktivním jednání nájemce, tedy řádném a včasném hrazení sjednaného nájemného a záloh na služby spojené s užíváním bytu.

14. Podle názoru stěžovatele tedy nelze přisvědčit argumentaci Nejvyššího soudu, že by šlo o obcházení zákona. Prodloužení nájmu je vázáno na jednoznačnou podmínku, splnitelnou pouze nájemcem, bez možnosti volné úvahy pronajímatele. Lze tedy uzavřít, že tato podmínka jednoznačně favorizuje nájemce a jde tedy o ustanovení dovolené. Takové ujednání smluvních stran je jednak motivační pro nájemce (svým jednáním může ovlivnit trvání nájemního vztahu), jednak pro pronajímatele (řádně platící nájemci v nájmu zůstávají, kdežto "neplatičům" se nájem "automaticky" neprodlouží).

15. Stěžovatel poukazuje na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 1. 2012 sp. zn. 26 Cdo 3437/2010 a dovozuje, že s ohledem na skutečnost, že obdobná formulace jako v uvedeném usnesení Nejvyššího soudu je obsažena i v předmětné smlouvě, nelze přisvědčit argumentaci soudů, že toto ujednání je

neplatné pro rozpor se zákonem podle § 39 občanského zákoníku.

III. Vyjádření účastníků řízení

16. Pro posouzení důvodnosti podané ústavní stížnosti si Ústavní soud vyžádal vyjádření účastníků a obchodní společnosti RESIDOMO, s. r. o. k ústavní stížnosti.

17. Nejvyšší soud ve svém vyjádření odkázal na písemné odůvodnění svého napadeného rozhodnutí s tím, že posuzoval skončení nájemního poměru stěžovatele k bytu (tam specifikovanému), resp. platnost prolongační doložky sjednané v nájemní smlouvě ze dne 7. 7. 1999 s ohledem na svou ustálenou judikaturu, která rozlišovala ohledně dohodnuté prolongační doložky režim smluv uzavřených před 31. 3. 2006 (tedy před účinností novely občanského zákoníku provedené zákonem č. 107/2006 Sb.) a po tomto datu. Použity pak byly závěry vyplývající z judikatury, která v daném případě odpovídala datu uzavření nájemní smlouvy (do 31. 3. 2006). Stěžovatel však v ústavní stížnosti (stejně jako v dovolání) argumentuje závěry judikatury, která byla přijata pro poměry právní úpravy účinné po 31. 3. 2006. Pomíjí přitom základní pravidlo, podle něhož se platnost smlouvy posuzuje podle právní úpravy účinné k datu jejího uzavření. Proto jeho názor, že "skutečnost, kdy byla nájemní smlouva uzavřena, nehraje v posouzení platnosti či neplatnosti prolongační doložky žádnou roli", není správný. Z uvedených důvodů Nejvyšší soud uzavřel, že se zřetelem k obsahu i účelu zákonné úpravy vyložil, proč je dovoláním napadené rozhodnutí v souladu s jeho rozhodovací praxí. Protože nelze mít za to, že by napadeným rozhodnutím Nejvyššího soudu mohla být porušena ústavní práva stěžovatele, shledal je ústavně souladným, a proto navrhl, aby ústavní stížnost byla jako zjevně neopodstatněná odmítnuta, popřípadě jako nedůvodná zamítnuta.

18. Krajský soud ve svém vyjádření uvedl, že v předmětném řízení bylo postupováno v souladu s hmotným právem, procesními předpisy i judikaturou, a proto navrhl, aby Ústavní soud ústavní stížnost zamítl.

19. Okresní soud ve svém vyjádření uvedl, že v řízení před okresním soudem ani jeho napadeným rozsudkem nebyla porušena Ústavou a Listinou zaručená práva stěžovatele.

20. Obchodní společnost RESIDOMO, s. r. o. se ve stanovené lhůtě k ústavní stížnosti nevyjádřila, a proto Ústavní soud v souladu s poskytnutým poučením měl za to, že se postavení vedlejší účastnice vzdala, a proto s ní nadále jako s vedlejší účastnicí nejednal.

21. Zaslaná vyjádření neobsahovala žádné pro posouzení věci významné skutečnosti, a proto je Ústavní soud nezasílal ostatním účastníkům k replice.

IV. Procesní předpoklady řízení před Ústavním soudem

22. Ústavní soud posoudil splnění procesních předpokladů řízení a dospěl k závěru, že ústavní stížnost byla podána včas oprávněným stěžovatelem, jenž byl účastníkem řízení, v němž byla vydána napadená rozhodnutí, a Ústavní soud je k jejímu projednání příslušný. Stěžovatel je právně zastoupen v souladu s § 29 až § 31 zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o Ústavním soudu"), a ústavní stížnost je přípustná (§ 75 odst. 1 téhož zákona a contrario), neboť stěžovatel vyčerpal všechny zákonné procesní prostředky k ochraně svého práva.

V. Posouzení důvodnosti ústavní stížnosti

23. Ústavní soud není součástí soustavy soudů (čl. 91 odst. 1 Ústavy) a nepřísluší mu oprávnění vykonávat dozor nad rozhodovací činností obecných soudů. Do rozhodovací činnosti soudů je Ústavní soud v řízení o ústavní stížnosti podle čl. 87 odst. 1 písm. d) Ústavy oprávněn zasáhnout pouze tehdy,

byla-li pravomocným rozhodnutím těchto orgánů porušena ústavně zaručená základní práva nebo svobody stěžovatele.

24. Ústavní soud přezkoumal napadená rozhodnutí a shledal ústavní stížnost důvodnou.

25. Z ustálené judikatury Ústavního soudu plyne, že postup v soudním řízení, zjišťování a hodnocení skutkového stavu, výklad podústavního práva a jeho použití, jsou při řešení konkrétního případu v zásadě záležitostí obecných soudů a Ústavní soud, jako soudní orgán ochrany ústavnosti (čl. 83 Ústavy), není možno považovat za "superrevizní" instanci v systému obecného soudnictví, jejímž úkolem je přezkum celkové zákonnosti či věcné správnosti vydaných rozhodnutí. Zásah Ústavního soudu do této činnosti, konkrétně jde-li o výklad a použití běžného zákona, připadá v úvahu, jestliže obecné soudy v daném hodnotícím procesu vycházely ze zásadně nesprávného posouzení dopadu ústavně zaručených práv, jichž se stěžovatel dovolává, na posuzovaný případ, eventuálně kdyby v něm byl obsažen prvek libovůle či dokonce svévole, např. v podobě nerespektování jednoznačné kogentní normy nebo přepjatého formalismu [srov. nález Ústavního soudu ze dne 8. 7. 1999 sp. zn. III. ÚS 224/98 (N 98/15 SbNU 17)].

26. Ústavní soud rovněž připomíná, že výklad podústavních právních předpisů a sjednocování judikatury civilních soudů přísluší primárně Nejvyššímu soudu (srov. § 28 zákona č. 6/2002 Sb., o soudech a soudcích, přísedících a státní správě soudů a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů), nikoliv Ústavnímu soudu. V kontextu své dosavadní judikatury se proto Ústavní soud považuje, odkazujíce na zásadu zdrženlivosti a na princip sebeomezení, být oprávněn posuzovat výklad těchto norem pouze tehdy, jestliže by jejich použití v konkrétním případě bylo důsledkem výkladu, jenž by extrémně vybočil z požadavků obsažených v hlavě páté Listiny. Ústavnímu soudu tedy nepřísluší, aby prováděl přezkum rozhodovací činnosti ve stejném rozsahu, jako činí zejména Nejvyšší soud.

27. V ústavní stížnosti stěžovatel nesouhlasí s tím, jak obecné soudy posoudily otázku skončení nájemního poměru k bytu, který užíval.

28. Krajský soud shodně s okresním soudem dovodil, že nájemní poměr byl platně sjednán na dobu určitou a skončil ke dni 30. 6. 2006, protože sjednaná prolongační doložka je podle § 39 občanského zákoníku neplatná a další (zákonné) "automatické" prodlužování nájmu bylo vyloučeno po účinnosti novely občanského zákoníku provedené zákonem č. 107/2006 Sb., ustanovením § 686a odst. 6 občanského zákoníku. Nejvyšší soud přitom neshledal důvod, aby rozhodná právní otázka byla posouzena jinak.

29. Ustanovení § 676 odst. 2 občanského zákoníku stanovilo, že užívá-li nájemce věci i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti u soudu do třiceti dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně; nájem sjednaný na dobu delší než rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu. Toto ustanovení zakotvovalo institut relocatio tacita (mlčky provedené obnovení nájmu či relokace), který představuje "zákonem předvídané řešení situace, kdy uplynula doba, na niž byla nájemní smlouva uzavřena, ale obě strany nájemního vztahu i přesto pokračují v plnění závazku. Konkrétně v úpravě nájmu bytu nájemce užívá pronajatý byt i po uplynutí smluvené doby a pronajímatel proti tomu neodporuje. V takovém případě se uplatní nevyvratitelná právní domněnka, že byla mlčky obnovena nájemní smlouva za stejných podmínek, jaké platily pro smlouvu první." (Rubáš, J. Institut "relocatio tacita" v úpravě nájmu bytu. Právní fórum. Wolters Kluwer, 2008, č. 3, s. 103 až 106).

30. Ke změně došlo přijetím zákona č. 107/2006 Sb., který novelizoval občanský zákoník tak, že v § 686a odst. 6 stanovil, že na nájem bytu nelze použít ustanovení o prodloužení nájmu (§ 676 odst. 2).

Po novele občanského zákoníku zákonem č. 107/2006 Sb., účinné od 31. 3. 2006, tedy bylo obnovení nájmu ustanovením § 686a odst. 6 vyloučeno.

31. Z vyžádaného spisu okresního soudu Ústavní soud zjistil, že nájemní smlouva uzavřená mezi stěžovatelem a vedlejší účastnicí obsahuje v čl. II. bodě 1. následující ujednání: "Nájemní smlouva se sjednává s účinností od 1. 7. 1999 na dobu určitou, a to do 30. 6. 2000. Smluvní strany se v rámci smluvní volnosti dohodly, že bude-li nájemce řádně platit nájemné a služby a nebude-li mít dluh na nájmu a na službách, v jakékoli výši, prodlouží se nájemní smlouva automaticky vždy každoročně o dalších 12 měsíců, počínaje dnem 1. 7. 2000."

32. Obecné soudy v předmětné věci dospěly k závěru, že po novelizaci občanského zákoníku zákonem č. 107/2006 Sb. je výše citované ujednání smlouvy neplatné s ohledem na § 686a odst. 6 občanského zákoníku.

33. Podle čl. 2 odst. 3 Listiny může každý činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá.

34. Podle § 2 odst. 3 občanského zákoníku platilo, že si účastníci občanskoprávních vztahů mohou vzájemná práva a povinnosti upravit dohodou odchylně od zákona, jestliže to zákon výslovně nezakazuje a jestliže z povahy ustanovení zákona nevyplývá, že se od něj nelze odchýlit (srov. § 1 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

35. Z výše uvedeného vyplývá, že smluvní strany si mohly ujednat, co zákon výslovně nezakazuje a jestliže kogentnost nevyplývá z povahy ustanovení zákona.

36. V rozsudku ze dne 27. 1. 2011 sp. zn. 26 Cdo 5307/2008 Nejvyšší soud uvedl, že podle § 686a odst. 6 občanského zákoníku ve znění účinném od 31. 3. 2006 nelze na nájem bytu použít ustanovení o prodloužení nájmu (§ 676 odst. 2 občanského zákoníku). Smyslem § 686a odst. 6 občanského zákoníku bylo zabránit "automatickému" prodlužování nájemního vztahu, sjednaného na dobu určitou; z jeho znění však nelze dovodit, že by zakazovalo dohodu pronajímatele a nájemce, podle níž se nájem bytu, který by jinak zanikl uplynutím doby, na niž byl sjednán (§ 710 odst. 3 občanského zákoníku), obnoví za dohodnutých podmínek (viz též rozsudek ze dne 28. 6. 2010 sp. zn. 26 Cdo 2951/2008 a rozsudek ze dne 13. 6. 2012 sp. zn. 26 Cdo 2217/2010).

37. Ústavní soud neshledal důvod, proč by výše uvedené závěry Nejvyššího soudu nebylo možné použít i na nájemní smlouvy uzavřené před 31. 3. 2006. S ohledem na princip smluvní volnosti nelze z § 686a odst. 6 občanského zákoníku, ve znění účinném od 31. 3. 2006 dovodit, že by u nájemních smluv uzavřených před 31. 3. 2006 byla po tomto datu vyloučena možnost dohody pronajímatele a nájemce, podle níž může dojít k prodlužování (prolongaci) nájemního vztahu k bytu sjednaného na dobu určitou.

38. Ústavní soud dodává, že v předmětné věci nešlo o obnovení nájmu bytu (tedy o relocatio tacita), ale o dohodu mezi pronajímatelem a nájemcem o prodlužování nájemního vztahu (či pokračování v nájmu bytu) za určitých ve smlouvě sjednaných podmínek (odkládací podmínka).

39. Po novele provedené zákonem č. 107/2006 Sb. tedy bylo prodlužování nájmu bytu (jež nutno lišit od relocatio tacita) možné, ale pouze tehdy, když si to pronajímatel s nájemcem ve smlouvě sjednali. Prolongační doložka je zcela v souladu s principem smluvní volnosti, je tudíž platná a neodporuje § 686a odst. 6 občanského zákoníku, ve znění po novele provedené zákonem č. 107/2006 Sb.

40. Ústavní soud uzavírá, že jestliže obecné soudy v předmětné věci posoudily ujednání o prolongační doložce obsažené v nájemní smlouvě jako neplatné a z toho dovodily závěr o skončení nájemního poměru, porušily čl. 2 odst. 3 Listiny, podle kterého může každý činit, co není zákonem

zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá. Jelikož soudy neposkytly zákonem stanoveným způsobem stěžovateli ochranu jeho právům, porušily i jeho právo na soudní ochranu podle čl. 36 odst. 1 Listiny ve spojení s čl. 90 větou první Ústavy.

41. Stěžovatelem namítané porušení čl. 10 odst. 1 a 2 Listiny Ústavní soud neshledal.

42. S ohledem na výše uvedené Ústavní soud dle § 82 odst. 2 písm. a) zákona o Ústavním soudu ústavní stížnosti vyhověl a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 2. 2019 č. j. 26 Cdo 3027/2018-189, rozsudek krajského soudu ze dne 25. 4. 2018 č. j. 71 Co 90/2018-155 a rozsudek okresního soudu ze dne 27. 11. 2017 č. j. 114 C 717/2015-120 podle § 82 odst. 3 písm. a) téhož zákona zrušil. V dalším řízení budou ve věci rozhodující soudy podle čl. 89 odst. 2 Ústavy vázány právním názorem vysloveným v tomto nálezu.

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

Další články:

- Odpovědnost za vady
- Náhrada nákladů na výživu pozůstalých (jiných) osob
- Mezinárodní příslušnost ve věcech rodičovské zodpovědnosti
- Smlouva o dílo (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitelský úvěr (exkluzivně pro předplatitele)
- Starobní důchod (exkluzivně pro předplatitele)
- Veřejná obchodní společnost (exkluzivně pro předplatitele)
- Vypořádání SJM (exkluzivně pro předplatitele)
- Přiměřené protiplnění
- Předkupní právo
- Ochrana osobnosti