

ID: 113140

Nájem bytu

Nájemní smlouva není neplatná (pro počáteční právní nemožnost plnění ve smyslu § 37 odst. 2 obč. zák.) jen proto, že pronajímatel poskytl nájemci do užívání věc, již předtím pronajal pro tutéž dobu jiné (příp. i stejné) osobě.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 31 Cdo 3679/2020-411 ze dne 14.4.2021)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců a) H. C., narozené XY, a b) J. C., narozeného XY, obou bytem XY, zastoupených JUDr. V.Ch., advokátkou se sídlem v P., proti žalované NA HROUDĚ 39, s. r. o., se sídlem v P., zastoupené Mgr. J.Z., advokátem se sídlem v P., o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 10 pod sp. zn. 26 C 35/2013, o dovolání žalobců proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 11. března 2020, č. j. 13 Co 368/2019-372, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 11. března 2020, č. j. 13 Co 368/2019-372, a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 25. června 2019, č. j. 26 C 35/2013-304, se zrušují a věc se vrací Obvodnímu soudu pro Prahu 10 k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

I. Dosavadní průběh řízení:

[1] Obvodní soud pro Prahu 10 (jako soud prvního stupně) – poté, co jeho předchozí vyhovující rozsudky ze dne 23. února 2017, č. j. 26 C 35/2013-139, a ze dne 19. června 2018, č. j. 26 C 35/2013-255, byly k odvolání žalované zrušeny usneseními Městského soudu v Praze jako soudu odvolacího ze dne 25. září 2017, č. j. 13 Co 142/2017-171, a ze dne 29. ledna 2019, č. j. 13 Co 294/2018-285, a věc mu byla vždy vrácena k dalšímu řízení - v pořadí třetím rozsudkem ze dne 25. června 2019, č. j. 26 C 35/2013-304, zamítl žalobu, jíž se žalobci domáhali určení, že je neplatná výpověď žalované ze dne 16. prosince 2012, která jim byla doručena dne 21. prosince 2012, z nájmu „bytové jednotky č. XY sestávající 3 pokojů, kuchyňského koutu, koupelny, WC, předsíně, spíže, komory a příslušenství, která se nachází ve 4. nadzemním podlaží domu č. p. XY na pozemku parc. č. XY, v kat. území XY, obec XY“ (dále též jen „předmětný byt“, resp. „byt“, „předmětný dům“ a „výpověď“); současně rozhodl, že žalované se náhrada nákladů řízení nepřiznává.

[2] K odvolání žalobců odvolací soud rozsudkem ze dne 11. března 2020, č. j. 13 Co 368/2019-372, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil v zamítavém výroku o věci samé a změnil v nákladovém výroku tak, že uložil žalobcům zaplatit žalované tam stanovenou náhradu nákladů řízení; zároveň rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

[3] Z provedených důkazů učinil shodně se soudem prvního stupně zejména následující skutková zjištění. Dne 27. prosince 1965 převzali rodiče žalobkyně manželé H. a J. D. do užívání předmětný byt, jenž jim byl přidělen rozhodnutím tehdejšího Obvodního národního výboru v Praze 10 ze dne 13. prosince 1965. Obvodní soud pro Prahu 10 rozsudkem ze dne 7. září 1973, sp. zn. 5 C 108/73, manželství rodičů žalobkyně pravomocně rozvedl ke dni 17. září 1973, a rozsudkem ze dne 23. října 1973, sp. zn. 9 C 171/73, který nabyl právní moci dne 29. listopadu 1973, zrušil tehdejší jejich právo společného užívání předmětného bytu, určil, že byt bude nadále užívat H. D., a J. D. uložil povinnost ho vyklidit do patnácti dnů poté, co mu bude přidělen náhradní byt nebo ubytování. Následně se otec

žalobkyně odstěhovala do bytu XY, který v roce 1992 vyměnila za byt č. 4 v předmětném domě (dále jen „byt č. 4“). V téže roce uzavřeli žalobci manželství, přičemž žalobkyně se přistěhovala do předmětného bytu ke své matce a žalobce do bytu č. 4, kde bydlel s jejím otcem. V roce 1994 se rodiče žalobkyně rozhodli obnovit společné soužití a za tím účelem se odstěhovali na chalupu do XY, žalobkyně pak nadále bydlela v předmětném bytě a žalobce v bytě č. 4. S účinky vkladu práva do katastru nemovitostí ke dni 9. listopadu 1994 se žalobci stali vlastníky domu č. XY v katastrálním území XY, obec XY (dále jen „dům v XY“), který posléze zrekonstruovali (stavební úpravy domu v XY byly kolaudovány rozhodnutím příslušného stavebního úřadu dne 22. května 2006). Kupní smlouvou z 10. listopadu 1998 prodalo hlavní město Praha předmětný dům žalované (obchodní společnosti založené za účelem privatizace tohoto domu); účinky vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí nastaly ke dni 7. ledna 1999. Dne 1. prosince 2000 uzavřela žalovaná jako pronajímatelka a žalobkyně jako nájemkyně smlouvu o nájmu předmětného bytu na dobu neurčitou (dále jen „nájemní smlouva“). Nájemní smlouva obsahovala rovněž ujednání, podle něhož byla žalobkyně oprávněna mimo jiné přenechat byt nebo jeho část do podnájmu i bez písemného souhlasu žalované. Dne 19. listopadu 2007 zemřela matka žalobkyně H. D. Dopisem ze dne 16. prosince 2012, jenž byl odevzdán adresátům dne 21. prosince 2012, žalovaná vypověděla žalobcům (označeným jako společní nájemci) rovněž nájem předmětného bytu (dále opět jen „výpověď“). Výpověď odůvodnila – s odkazem na ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) a c) zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném do 31. prosince 2013 (dále též jen „obč. zák.“) – konstatováním, že žalobci jednak bez jejího souhlasu přenechali byt do podnájmu či užívání třetím osobám, čímž hrubě porušili svoje povinnosti vyplývající z nájmu bytu, a jednak mají dva byty, neboť vedle předmětného bytu mají ve společném jmění manželů dům v XY.

[4] Na tomto skutkovém základě odvolací soud – shodně se soudem prvního stupně – především dovodil, že nájemní smlouva je pro počáteční nemožnost plnění absolutně neplatná podle § 37 odst. 2 obč. zák., jelikož v době jejího uzavření (1. prosinec 2000) svědčilo nájemní právo k bytu nadále – tj. i po odstěhování v roce 1994 do XY – matce žalobkyně H. D. a předmětný byt tak nebyl právně volný (nález Ústavního soudu ze dne 13. září 2019, sp. zn. II. ÚS 4235/18, na nějž v tomto směru poukázali žalobci, považoval v poměrech souzené věci za nepřijatelný s odůvodněním, že neřeší otázku nájmu bytu). Současně shledal, že žalobkyně (a potažmo ani žalobce) nenabyla nájemní právo k bytu ani později odvozeně od své matky, neboť v den její smrti (19. listopadu 2007) nebyl naplněn ani jeden z předpokladů přechodu nájmu bytu normovaných v ustanovení § 706 odst. 1 obč. zák. ve znění účinném od 1. července 2006 do 31. října 2011. V návaznosti na to konstatoval, že ke dni dání výpovědi, tj. k 21. prosinci 2012, nebyl žádný z žalobců nájemcem předmětného bytu, a dodal, že na tom nemůže nic změnit ani námitka, že byt po celou dobu – míněno i k 1. lednu 2014 – užívali v dobré víře, že jejich nájem je po právu, a že vzhledem k tomu má být v dané věci (případně) aplikováno ustanovení § 2238 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále též jen „o. z.“). Podle názoru odvolacího soudu není totiž citované ustanovení v souzené věci použitelné, jelikož zde má být zkoumána platnost výpovědi k okamžiku jejího doručení žalobcům, přičemž k tomuto okamžiku nebylo dotčeno ustanovení součástí právního řádu. Za tohoto stavu uzavřel, že žaloba na určení neplatnosti výpovědi musí být zamítnuta pro nedostatek aktivní věcné legitimace žalobců, neboť aktivně legitimován k podání takové žaloby je pouze (vypovídáný) nájemce bytu (v této souvislosti odkázal zejména na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. června 2008, sp. zn. 26 Cdo 3842/2007, uveřejněný pod číslem 33/2009 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Proto rozsudek soudu prvního stupně potvrdil.

II. Dovolání a vyjádření k němu

[5] Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci dovolání. Jeho přípustnost odůvodnili především

konstatováním, že otázka absolutní neplatnosti nájemní smlouvy pro počáteční nemožnost plnění by měla být „posuzována odlišně“, a to i „s ohledem na aktuální nálezy Ústavního soudu ČR“. V této souvislosti podotkli, že podle dosavadní judikatury platilo, že za trvání nájemního vztahu je plnění z později uzavřené nájemní smlouvy k témuž bytu pro pronajímatele právně nemožné ve smyslu § 37 odst. 2 obč. zák. V nálezu sp. zn. II. ÚS 4235/18, však Ústavní soud dovodil, že dojde-li k uzavření více nájemních smluv k téže věci (tzv. dvojí nájem), není ústavně konformní výklad, že druhá ze smluv je absolutně neplatná z důvodu počáteční právní nemožnosti plnění. Podle jejich mínění navíc neobstojí předběžný názor obou soudů, že ke dni uzavření nájemní smlouvy nebyl předmětný byt právně volný. Z toho, že v textu citované smlouvy, který připravila žalovaná, byla H. D. označena jako „předchozí nájemce“, totiž jednoznačně vyplývá, že její nájem byl pronajímatelkou již ukončen. Současně zdůraznili, že plnění nájemní smlouvy zjevně nebránila ani žádná fyzická překážka, neboť v době, kdy byla uzavřena, byl byt „ve stavu způsobilém k našemu okamžitému užívání (byl nám i předán již mnohem dříve)“. Z uvedeného dovozovali, že nájemní smlouva od počátku plnila svůj specifický společenský účel, a proto nemůže být absolutně neplatná pro počáteční nemožnost plnění, jak nesprávně dovodily soudy obou stupňů. Dále také namítli, že při řešení otázky jejich aktivní věcné legitimace se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, jestliže konstatoval, že na posuzovaný případ nelze aplikovat ustanovení § 2238 o. z. V tomto směru zejména uvedli, že splnili podmínky pro aplikaci citovaného ustanovení, jak je vymezil Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 20. září 2016, sp. zn. 26 Cdo 1236/2015, a dodali, že je-li – vzhledem k použitému výrazu „považuje se“ – podstatou tam upraveného institutu právní fikce, je třeba tuto fikci vztáhnout již k okamžiku, kdy měl sporný nájem bytu vzniknout, tj. v tomto případě už k 1. prosinci 2000. Podle jejich mínění lze předestřený výklad uvedeného institutu dovodit i z judikatury Ústavního soudu, konkrétně pak z nálezu ze dne 22. května 2018, sp. zn. II. ÚS 658/18, v němž Ústavní soud mimo jiné poznamenal, že „princip ochrany dobré víry nájemce a jeho práva bydlení je třeba vztáhnout i na smlouvy uzavřené podle zákona č. [40/1964](#) Sb. Otázky vzniku nájmu se tak sice podle § 3074 odst. 1 o. z. posuzují podle dosavadních právních předpisů (tedy v tomto případě podle zákona č. [40/1964](#) Sb.), nicméně s ohledem na dobrou víru a ochranu práva bydlení nájemce se za splnění podmínek podle § 2238 o. z. považují za řádně uzavřené nájemní smlouvy, jež by byly podle předchozí právní úpravy stíženy absolutní neplatností“. Navrhli, aby dovolací soud zrušil rozsudky obou soudů a věc vrátil k dalšímu řízení soudu prvního stupně.

[6] Žalovaná ve vyjádření k dovolání vyvracela správnost použitých dovolacích námitek a navrhla, aby dovolání bylo odmítnuto, příp. zamítnuto.

III. Přípustnost dovolání

[7] Tříčlenný senát č. 26, který měl podle rozvrhu práce Nejvyššího soudu dovolání projednat a o něm rozhodnout, dospěl při řešení otázky, zda předpokladem platného uzavření nájemní smlouvy k bytu je okolnost, že jde o byt právně volný, k právnímu názoru odlišnému od toho, který byl vyjádřen např. v rozsudcích Nejvyššího soudu z 29. května 1997, sp. zn. 3 Cdon 120/96, z 21. září 2011, sp. zn. 26 Cdo 1767/2009, či z 21. srpna 2013, sp. zn. 26 Cdo 1460/2013, a v řadě dalších rozhodnutí. Proto věc postoupil k rozhodnutí velkému senátu občanskoprávního a obchodního kolegia (dále též jen „velký senát“) podle § 20 zákona č. [6/2002](#) Sb., o soudech, soudcích, přísedících a státní správě soudů a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Velký senát pak věc projednal a rozhodl o ní v souladu s ustanoveními § 19 a § 20 odst. 1 uvedeného zákona.

[8] Nejvyšší soud jako soud dovolací dovolání žalobců (dovolatelů) projednal a o něm rozhodl podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu, ve znění po novele provedené zákonem č. [296/2017](#) Sb., účinné od 30. září 2017 (dále jen „o. s. ř.“). Shledal, že bylo podáno včas, osobami k tomu oprávněnými – účastníky řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky advokátního

zastoupení dovolatelů (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.) a je přípustné podle § 237 o. s. ř., neboť směřuje proti rozhodnutí, jímž bylo odvolací řízení skončeno a které závisí na vyřešení shora vymezené otázky hmotného práva, která má být dovolacím soudem (jako dříve vyřešená právní otázka) posouzena jinak.

IV. Důvodnost dovolání

[9] Podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden. Rozhodnutí odvolacího soudu lze přezkoumat jen z důvodu vymezeného v dovolání. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédně též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3, jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Existence uvedených vad tvrzena nebyla a tyto vady nevyplývaly ani z obsahu spisu.

[10] Při řešení otázky otevřené dovolacímu přezkumu vycházel dovolací soud – vzhledem k datu uzavření nájemní smlouvy (1. prosinec 2000) – z dosavadních právních předpisů (§ 3074 věta první za středníkem o. z.).

[11] V poměrech právní úpravy obsažené v zákoně č. [40/1964](#) Sb., občanském zákoníku, ve znění účinném do 31. prosince 2013, byla soudní praxe (srov. již zmíněné rozsudky Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdon 120/96, sp. zn. 26 Cdo 1767/2009 a sp. zn. 26 Cdo 1460/2013, a dále např. rozsudek Nejvyššího soudu z 30. června 2003, sp. zn. 26 Cdo 916/2001) dlouhodobě ustálena v názoru, že předpokladem platného uzavření nájemní smlouvy k bytu je okolnost, že jde o byt právně volný, tj. že k tomuto bytu nesvědčí právo nájmu jiné osobě; smlouva o nájmu bytu, jehož nájemcem je již jiná osoba, je absolutně neplatná. Svědčí-li určité osobě nájemní právo k určitému bytu, nemůže (znovu) platně uzavřít smlouvu o nájmu téhož bytu ani tato osoba (srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu z 16. listopadu 2005, sp. zn. 26 Cdo 2033/2004, a z 8. března 2011, sp. zn. 26 Cdo 4217/2010). Takto uzavřená nájemní smlouva by byla absolutně neplatná pro počáteční nemožnost plnění podle § 37 odst. 2 obč. zák. (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. července 2011, sp. zn. 26 Cdo 4772/2010).

[12] V nálezu sp. zn. II. ÚS 4235/18, však Ústavní soud dovodil, že dojde-li k uzavření více nájemních smluv k téže věci (tzv. dvojí nájem), není ústavně konformní výklad, že druhá ze smluv je absolutně neplatná z důvodu počáteční právní nemožnosti plnění. K odůvodnění uvedeného právního názoru mimo jiné uvedl, že sama existence nájemní smlouvy nebrání tomu, aby vlastník uzavřel další nájemní smlouvu k věci, kterou již pronajímá. Nebude-li kvůli prvnímu nájmu schopen plnit své povinnosti podle druhé nájemní smlouvy, je na něm, aby první nájem buď řádně ukončil, nebo nesl právní důsledky spojené s porušením druhé nájemní smlouvy. Nelze přitom vyloučit situace, v nichž bude možné současné řádné plnění v rámci obou nájemních vztahů. V každém případě však jsou tyto případy řešitelné prostřednictvím jiných právních nástrojů, než je závěr o absolutní neplatnosti druhé nájemní smlouvy, přičemž tyto mírnější prostředky nezbavují smlouvy právních účinků a více tak respektují to, k čemu se jednotlivci svobodně rozhodli zavázat. Poukázal rovněž na kritické názory vyjádřené k dosavadní judikatuře v komentářové literatuře, jakož i na odlišný judikatorní přístup Nejvyššího soudu České republiky. Konečně zdůraznil, že právní názor Nejvyššího soudu, podle něhož nelze platně pronajmout věc již jednou pronajatou, nebyl přejat ani do nové občanskoprávní úpravy účinné od 1. ledna 2014, která se proti němu naopak vymezuje – v tomto směru odkázal na ustanovení § 1760 a 1763 o. z.

[13] Se zřetelem k řečenému velký senát Nejvyššího soudu – respektuje ústavněprávní výklady Ústavního soudu (srov. např. nález Ústavního soudu z 13. listopadu 2007, sp. zn. IV. ÚS 301/05) –

dospěl k závěru, že nájemní smlouva není neplatná (pro počáteční právní nemožnost plnění ve smyslu § 37 odst. 2 obč. zák.) jen proto, že pronajímatel poskytl nájemci do užívání věc, již předtím pronajal pro tutéž dobu jiné (příp. i stejné) osobě.

[14] Z uvedeného pro danou věc - bez dalšího - vyplývá, že neobstojí právní názor, že nájemní smlouva je pro počáteční nemožnost plnění absolutně neplatná podle § 37 odst. 2 obč. zák. z důvodu, že v době jejího uzavření nebyl předmětný byt tzv. právně volný. Pak je ovšem bezpředmětné zkoumat, zda je opodstatněna dovolací námitka, jejímž prostřednictvím brojili dovolatelé proti předběžnému právnímu názoru, že v době jejího uzavření svědčilo nájemní právo k bytu H. D. Případná existence tohoto nájemního práva totiž nemohla mít žádný vliv na platnost nájemní smlouvy. V této souvislosti dovolací soud podotýká, že předmět plnění podle uvedené smlouvy evidentně nebyl ani fyzicky nemožný, tedy - objektivně posuzováno - fakticky neuskutečnitelný (v podrobnostech srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu z 24. května 2018, sp. zn. 33 Cdo 4109/2017). Zbývá dodat, že není-li správný závěr o neplatnosti nájemní smlouvy, je přinejmenším předčasné zkoumat, zda obstojí právní názor, že v poměrech souzené věci nelze aplikovat ustanovení § 2238 o. z. Úvaha o vzniku nájemního poměru na podkladě fikce řádně uzavřené nájemní smlouvy je totiž namísto pouze v případě, že smlouva je neplatná, popř. nebyla vůbec uzavřena (viz odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1236/2015).

[15] S přihlédnutím k řečenému lze uzavřít, že rozsudek odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241a odst. 1 o. s. ř.). Jelikož dovolací soud neshledal podmínky pro jeho změnu (dosavadní výsledky řízení neumožňují o věci rozhodnout), napadený rozsudek bez jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.) zrušil (§ 243e odst. 1 o. s. ř. ve spojení s ustanovením § 243f odst. 4 věty před středníkem o. s. ř.), včetně závislého výroku o nákladech odvolacího řízení. Protože důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí také na rozhodnutí soudu prvního stupně, dovolací soud zrušil i toto rozhodnutí (opět včetně závislého výroku o nákladech řízení) a podle § 243e odst. 2 věty druhé o. s. ř. věc vrátil k dalšímu řízení soudu prvního stupně.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Daňová exekuce](#)
- [Cenové rozhodnutí rozporné se zákonem](#)
- [Autonomie vůle](#)
- [Adhezní nárok \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Zmatečnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Střídavá péče](#)
- [Restituce](#)
- [Majetková podstata \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Náhrada škody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odpovědnost státu za újmu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předběžné opatření](#)