18. 10. 2024

ID: 118694

Podnájem bytu

Platí-li, že podnájem je vztahem „slabším“ než je vztah nájemní, a proto podnájemce nepožívá stejné ochrany jako nájemce, pak se na něj (logicky) nemůže – i když předmětem podnájmu je byt – ani vztahovat relativně kogentní úprava chránící nájemce bytu. Není důvod zvláštní ochranu nájemce bytu rozšiřovat i na jiné právní vztahy zakládající právo užívat byt. Zákaz sjednání smluvní pokuty byl v úpravě nájmu bytu do 30. 6. 2020 výrazem právě této relativně kogentní úpravy, proto se uplatní jen při ochraně nájemce bytu a nevztahuje se na podnájemce (ani ustanovení § 2239 o. z. po novele provedené zákonem č. 163/2020 Sb. již od 1. 7. 2020 nevylučuje sjednání smluvní pokuty u nájmu bytu).

U podnájemního vztahu, jehož účelem je užívání bytu podnájemcem, mají strany podnájemní smlouvy při úpravě svých práv a povinností smluvní volnost. Mohly si proto i v době do 30. 6. 2020 sjednat smluvní pokutu pro případ porušení povinností podnájemce. Stejně jako u jiných dohod a smluv, i v tomto případě smluvní volnost stran podléhá korektivu dobrých mravů, jenž pro právní jednání obecně vyplývá z § 1 odst. 2 a § 547 o. z., právní jednání, které by se příčilo dobrým mravům, je neplatné (§ 580 odst. 1 a § 588 o. z.). Protože úprava smlouvy o podnájmu je dispozitivní (§ 1 odst. 2 o. z.), je také třeba se zabývat tím, zda smlouva byla uzavřena mezi podnikatelem a nepodnikatelem, zda subjekty smlouvy měly rovné postavení, tedy zda se nejednalo o spotřebitelskou smlouvu. Úprava závazků ze smluv uzavíraných se spotřebitelem je zvláštní úpravou k obecné úpravě závazků, spotřebitele chrání zvláštní relativně kogentní úprava a není žádný rozumný důvod, proč by se neměla aplikovat i na smlouvu o podnájmu (u nájmu bytu se neuplatní– viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 8. 2021, sp. zn. 26 Cdo 1273/2021). Podnájemce jako spotřebitel je tak chráněn proti nepřiměřeným ujednáním.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 2018/2023-244 ze dne 20.8.2024)

Nejvyšší soud rozhodl v právní věci žalobkyně N. G., zastoupené JUDr. V.U., advokátem se sídlem v B., proti žalované P. V., zastoupené Mgr. P.K., advokátkou se sídlem v H., o zaplacení 29.450 Kč s příslušenstvím a vzájemné žalobě o zaplacení 51.400 Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Bruntále – pobočky v Krnově pod sp. zn. 19 C 12/2021, o dovolání žalované proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 6. 12. 2022, č. j. 11 Co 177/2022-201, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 6. 12. 2022, č. j. 11 Co 177/2022-201, se ve výrocích II, IV a VI, usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 20. 12. 2022, č. j. 11 Co 177/2022-206, usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 8. 6. 2023, č. j. 11 Co 59/2023-238, a výrok I usnesení Okresního soudu v Bruntále – pobočky v Krnově ze dne 9. 2. 2023, č. j. 19 C 12/2021-217, se zrušují a věc se v tomto rozsahu vrací odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

1. Žalobkyně se žalobou došlou soudu dne 11. 1. 2021 domáhala po žalované zaplacení částky 29.450 Kč s úrokem z prodlení (s tvrzením, že se o tuto částku žalovaná bezdůvodně obohatila). Žalovaná vzájemnou žalobou požadovala po žalobkyni zaplacení smluvní pokuty ve výši celkem 51.400 Kč s úrokem z prodlení (36.400 Kč za prodlení s placením podnájemného a 15.000 Kč za prodlení s

odevzdáním bytu).

2. Okresní soud v Bruntále – pobočka v Krnově (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 10. 5. 2022, č. j. 19 C 12/2021-171, ve znění usnesení ze 11. 5. 2022, č. j. 19 C 12/2021-174, zamítl žalobu o zaplacení částky 29.450 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně od 1. 3. 2020 do zaplacení (výrok I), uložil žalobkyni zaplatit žalované 51.400 Kč s úrokem z prodlení ve výši 10 % ročně od 6. 3. 2020 do zaplacení (výrok II) a náklady řízení ve výši 57.699,62 Kč (výrok III) a rozhodl, že Česká republika nemá právo na náhradu nákladů řízení (výrok IV).

3. Krajský soud v Ostravě (odvolací soud) rozsudkem ze dne 6. 12. 2022, č. j. 11 Co 177/2022-201, rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I potvrdil (potvrzující výrok), ve výroku II jej změnil tak, že vzájemnou žalobu zamítl (měnící výrok), uložil žalobkyni zaplatit žalované na náhradě nákladů řízení částku 23.355 Kč a na náhradě nákladů odvolacího řízení částku 3.146 Kč (výroky III a V) a uložil žalované zaplatit žalobkyni plnou náhradu nákladů řízení o vzájemné žalobě České republice – Okresnímu soudu v Bruntále, jejichž výše bude vyčíslena v samostatném usnesení okresního soudu (výrok IV) a na náhradě nákladů odvolacího řízení o vzájemné žalobě České republice – Okresnímu soudu v Bruntále částku 4.211 Kč (výrok VI).

4. Odvolací soud usnesením ze dne 20. 12. 2022, č. j. 11 Co 177/2022-206, uložil žalované zaplatit soudní poplatek ve výši 2.570 Kč (přenos poplatkové povinnosti za odvolání proti výroku o vzájemné žalobě). Soud prvního stupně usnesením ze dne 9. 2. 2023, č. j. 19 C 12/2021-217, stanovil výši (44.502,51 Kč) nákladů řízení o vzájemné žalobě, které je povinna zaplatit žalovaná žalobkyni (výrok I), a přiznal ustanovenému zástupci žalobkyně odměnu a náhradu hotových výdajů (výrok II); odvolací soud usnesením ze dne 8. 6. 2023, č. j. 11 Co 59/2023-238, změnil výrok I a vyčíslil náklady částkou 35.263 Kč.

5. Odvolací soud považoval za správná zjištění soudu prvního stupně, že žalovaná (jako nájemkyně) uzavřela s žalobkyní (jako podnájemkyní) smlouvy o podnájmu bytu č. 4 v XY, ulice XY (dále též jen „Byt“), a to dne 1. 6. 2015, 31. 12. 2018 a 1. 1. 2020 (vždy na dobu určitou), v nichž se dohodly, že podnájemkyně je povinna platit nájemkyni měsíční podnájemné a úhrady za služby spojené s užíváním Bytu a společných prostor, které jsou uvedeny v příloze dané smlouvy. Žalobkyně Byt užívala v době od 1. 6. 2015 do 15. 2. 2020, podnájem skončil 31. 1. 2020. Ve smlouvách si mimo jiné také sjednaly, že podnájemkyně je povinna zaplatit smluvní pokutu za prodlení s placením podnájemného (splatného do 25. dne předchozího měsíce) ve výši 200 Kč denně (smlouva ze dne 1. 6. 2015), popř. ve výši 100 Kč denně (smlouva ze dne 31. 12. 2018 a ze dne 1. 1. 2020) a za prodlení s odevzdáním bytu ve výši 1.000 Kč denně (smlouva ze dne 1. 1. 2020). Žalovaná vyzvala žalobkyni k zaplacení smluvní pokuty dopisem ze dne 27. 2. 2020 ve lhůtě 7 dnů.

6. Za správný považoval rovněž závěr soudu prvního stupně, že žalobkyně neplatila za užívání Bytu částky nad rámec plateb dohodnutých v podnájemních smlouvách, a proto žalované žádné bezdůvodné obohacení nevzniklo. Na rozdíl od něj však za nedůvodnou považoval rovněž vzájemnou žalobu (na zaplacení smluvní pokuty). Uzavřel, že podnájemní vztah je „zvláštním případem nájemního vztahu, na jehož základě nájemce přenechává jinému – podnájemci – své nájemní právo k bytu“, a proto se na podnájemní smlouvu použijí ustanovení týkající se nájemní smlouvy obdobně, a to včetně tzv. zakázaných ujednání upravených v § 2239 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 30. 6. 2020 (dále též jen „o. z. ve znění do 30. 6. 2020“), podle něhož se nepřihlíží k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu. Měl za to, že aplikaci tohoto ustanovení podporuje i to, že uzavření toliko podnájemní smlouvy bylo ovlivněno charakterem Bytu, žalovaná (nájemkyně družstevního Bytu a členka družstva), chtěla-li byt přenechat jiné osobě do užívání, neměla jinou možnost než uzavřít podnájemní smlouvu. Poukázal na skutečnost, že žalovaná je vlastnicí desítky bytů, které „jsou zjevně zdrojem jejich příjmů“, žalobkyně naopak v Bytě uspokojovala svou potřebu bydlení. Za nesprávný považoval také závěr soudu prvního

stupně, že smlouvy o podnájmu jsou smlouvami spotřebitelskými, zdůraznil, že právní úprava nájmu bytu je ve vztahu ke spotřebitelským smlouvám úpravou speciální, obsahující zvláštní instituty chránící tento specifický druh nájmu. S ohledem na tyto závěry považoval podnájemní smlouvy v části, v níž byla sjednána smluvní pokuta za zdánlivé ujednání (§ 554 o. z.), ke kterému se nepřihlíží.

7. Měnící výrok rozsudku odvolacího soudu napadla žalovaná dovoláním. Jeho přípustnost odůvodnila tím, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky, zda ujednání obsažené ve smlouvě o podnájmu bytu uzavřené podle § 2274 a násl. o. z., ukládající podnájemci povinnost zaplatit nájemci smluvní pokutu za porušení povinností plynoucích z podnájemní smlouvy, představuje podle právní úpravy účinné do 30. 6. 2020 zakázané ujednání, tedy zda se na smlouvu o podnájmu bytu aplikuje § 2239 o. z., která v rozhodovací praxi dovolacího soudu nebyla dosud vyřešena. Vytýkala odvolacímu soudu, že jeho rozhodnutí je rozporné, neboť jednak uzavřel, že na podnájemní smlouvu se jako na zvláštní druh nájmu použijí ustanovení týkající se nájemní smlouvy obdobně, současně však dospěl k závěru, že se na podnájem použijí ustanovení o nájmu toliko přiměřeně; uvedené aplikační přístupy je však třeba důsledně rozlišovat (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 6. 2007, sp. zn. 21 Cdo 612/2006). Nejvyšší soud přitom v rozsudku ze dne 17. 3. 2020, sp. zn. 26 Cdo 1524/2019 (byť se v něm jednalo o podnájem nebytových prostor), dospěl k závěru, že na podnájem je třeba aplikovat zvláštní ustanovení o nájmu jen přiměřeně. Namítala, že toliko přiměřená použití ustanovení o nájmu bytu na podnájemní vztah neodůvodňuje nutnost aplikace § 2239 o. z. ve znění do 30. 6. 2020, ta nemůže být upřednostněna před výslovným ujednáním stran; aplikace ustanovení o nájmu bytu na podnájem by měla pouze podpůrně doplňovat absentující ujednání. Je-li podnájemní vztah „slabší“ než nájemní, nemůže podnájemce požívat stejné ochrany jako nájemce. Zdůrazňuje, že obdobná aplikace některých ustanovení o nájmu (např. § 2288, 2282, 2290 o. z.) na podnájem, je často nevhodná či dokonce nemožná. Poukazuje na judikaturu Ústavního soudu (viz např. nález ze dne 28. 2. 2013, sp. zn. III. ÚS 39000/12), podle níž je nutno ustanovení o neplatnosti právních úkonů pro rozpor se zákonem vykládat restriktivně, a nikoliv extenzivně, neboť opačný výklad by byl v rozporu se zásadou smluvní volnosti stran (viz např. nález ze dne 11. 11. 2009, sp. zn. IV. ÚS 128/06, ze dne 10. 3. 2020, sp. zn. ÚS 392/20). Rovněž poukázala na judikaturu Ústavního soudu ohledně limitů soudcovského dotváření práva (např. nález ze dne 21. 5. 2021, sp. zn. III. ÚS 1889/19). Měla za to, že nelze přičítat k její tíži, že jako nájemkyně družstevního bytu nemohla Byt dále pronajmout, ale musela jej dát do podnájmu. Navrhla, aby dovolací soud zrušil rozsudek v napadené části a věc vrátil odvolacímu soudu v tomto rozsahu k dalšímu řízení.

8. Žalovaná ve vyjádření k dovolání zdůraznila, že byla v postavení spotřebitele, byla slabší stranou, uzavřením smlouvy řešila svou bytovou potřebu. Měla za to, že § 2239 o. z. ve znění do 30. 6. 2020 byl ustanovením kogentním, a proto je třeba ho použít i v případě, že se ustanovení o nájmu bytu použijí na podnájem jen přiměřeně; jeho aplikaci nemůže vyloučit ani ujednání stran. Navrhla, aby dovolání bylo jako nedůvodné zamítnuto.

9. Dovolání podané včas, subjektem k tomu oprávněným – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky zastoupení advokátkou (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), proti rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, je přípustné, neboť otázka, zda se úprava zakázaných ujednání v § 2239 o. z. ve znění do 30. 6. 2020 vztahuje i na podnájem bytu, tedy zda si strany mohou v podnájemní smlouvě platně sjednat smluvní pokutu pro případ porušení povinností podnájemce, nebyla dosud v rozhodování dovolacího soudu výslovně řešena.

10. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne 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 v dovolání tvrzena nebyla a nevyplynula ani z obsahu spisu.

11. Úpravou podnájmu a vztahem úpravy nájmu a podnájmu se Nejvyšší soud již zabýval v řadě

svých rozhodnutí.

12. Ve vztahu k prostorám sloužícím k podnikání v rozsudku ze dne 17. 3. 2020, sp. zn. 26 Cdo 1524/2019, uveřejněném pod číslem 94/2020 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, dále též jen „R 94/2020“ (na který odkázala i dovolatelka), formuloval a odůvodnil závěr, že v občanském zákoníku je podnájem upraven v pododdíle o obecných ustanoveních o nájmu (§ 2215, 2216) a dále v pododdíle o zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a nájmu domu (§ 2274–2278). Jde o právní úpravu poměrně kusou, zabývající se zejména podmínkami, za nichž může nájemce dát předmět nájmu či jeho část do podnájmu, následky porušení těchto povinností pro nájemce (presumpce hrubého porušení povinností) a je zdůrazněna závislost podnájemního vztahu na vztahu nájemním. Podstatou podnájmu, který bývá vymezován jako „nájem nájemního práva“, je, že nájemce přenechává za úplatu pronajatou věc k užití třetí osobě a užívací právo jí může zřídit jen na dobu nájmu věci (§ 2215 odst. 3, 2277, 2278 o. z.). Zdůraznil, že podnájemní vztah se vyznačuje vůči nájemnímu vztahu akcesoritou, tzn., že je na nájemním (hlavním) vztahu závislý, a to co do svého vzniku, obsahu i trvání. Zanikne-li nájemní vztah, zanikne i vztah podnájemní, a to bez zřetele k tomu, z jakého důvodu k zániku nájemního vztahu došlo, a bez zřetele k tomu, co si ohledně skončení podnájmu sjednali nájemce a podnájemce.

13. Rovněž ve vztahu k podnájmu bytu (§ 2215, § 2274–2277 o. z.) Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 13. 3. 2024, sp. zn. 26 Cdo 1002/2023 (stejně jako v R 94/2020) uzavřel, že podnájemní vztah se vyznačuje vůči nájemnímu vztahu akcesoritou, je na něm závislý, a to co do svého vzniku, obsahu i trvání. Dospěl také k závěru, že v případě, kdy si strany smlouvy o podnájmu bytu sjednaly omezené výpovědní důvody, lze podnájem vypovědět jen z těchto důvodů a že na podnájem bytu se nepoužije zvláštní úprava přezkumu oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu (§ 2290 o. z.), neboť smysl a účel úpravy, ani povaha podnájemního vztahu nevyžaduje, aby se tento speciální institut vztahoval i na podnájem bytu.

14. V rozsudku ze dne 5. 6. 2019, sp. zn. 26 Cdo 2059/2018, uveřejněném pod číslem 33/2020 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek (ústavní stížnost podanou proti tomuto rozhodnutí odmítl Ústavní soud usnesením ze dne 31. 10. 2019, sp. zn. II. ÚS 3230/19), Nejvyšší soud také zdůraznil, že účelem smlouvy o nájmu bytu je zajištění bytových potřeb nájemce (a členů jeho domácnosti), nájemce bytu je jako slabší strana v občanském zákoníku chráněn, a to relativně kogentní právní úpravou (§ 2235 odst. 1 o. z.), přičemž jedním z projevů této zvláštní ochrany je úprava tzv. zakázaných ujednání v § 2239 o. z. Do 30. 6. 2020 patřilo mezi ně i ujednání ukládající nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu.

15. Platí-li, že podnájem je vztahem „slabším“ než je vztah nájemní, a proto podnájemce nepožívá stejné ochrany jako nájemce, pak se na něj (logicky) nemůže – i když předmětem podnájmu je byt – ani vztahovat relativně kogentní úprava chránící nájemce bytu (viz již citovaný rozsudek sp. zn. 26 Cdo 1002/2023). Není důvod zvláštní ochranu nájemce bytu rozšiřovat i na jiné právní vztahy zakládající právo užívat byt. Zákaz sjednání smluvní pokuty byl v úpravě nájmu bytu do 30. 6. 2020 výrazem právě této relativně kogentní úpravy, proto se uplatní jen při ochraně nájemce bytu a nevztahuje se na podnájemce. Jen pro úplnost lze dodat, že ostatně § 2239 o. z. po novele provedené zákonem č. 163/2020 Sb. již od 1. 7. 2020 nevylučuje sjednání smluvní pokuty ani u nájmu bytu.

16. U podnájemního vztahu, jehož účelem je užívání bytu podnájemcem, mají strany podnájemní smlouvy při úpravě svých práv a povinností smluvní volnost. Mohly si proto i v době do 30. 6. 2020 sjednat smluvní pokutu pro případ porušení povinností podnájemce. Stejně jako u jiných dohod a smluv, i v tomto případě smluvní volnost stran podléhá korektivu dobrých mravů, jenž pro právní jednání obecně vyplývá z § 1 odst. 2 a § 547 o. z., právní jednání, které by se příčilo dobrým mravům, je neplatné (§ 580 odst. 1 a § 588 o. z.). Protože úprava smlouvy o podnájmu je dispozitivní (§ 1 odst. 2 o. z.), je také třeba se zabývat tím, zda smlouva byla uzavřena mezi podnikatelem a

nepodnikatelem, zda subjekty smlouvy měly rovné postavení, tedy zda se nejednalo o spotřebitelskou smlouvu. Úprava závazků ze smluv uzavíraných se spotřebitelem je zvláštní úpravou k obecné úpravě závazků, spotřebitele chrání zvláštní relativně kogentní úprava a není žádný rozumný důvod, proč by se neměla aplikovat i na smlouvu o podnájmu (u nájmu bytu se neuplatní – viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 8. 2021, sp. zn. 26 Cdo 1273/2021). Podnájemce jako spotřebitel je tak chráněn proti nepřiměřeným ujednáním.

17. Lze tedy shrnout, že strany smlouvy o podnájmu bytu si mohly i v době do 30. 6. 2020 sjednat smluvní pokutu pro případ porušení povinností podnájemce.

18. Protože rozsudek odvolacího soudu není v dovoláním napadené části týkající se vzájemné žaloby na zaplacení smluvní pokuty z hlediska uplatněných dovolacích námitek správný, a protože nejsou podmínky pro jeho změnu, dovolací soud ho podle § 243e odst. 1 o. s. ř. zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení (§ 243e odst. 2 věta první o. s. ř.).

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

Další články:

- Obydlí
- Územní plán
- Základní vzdělávání (exkluzivně pro předplatitele)
- Žalobní argumentace (exkluzivně pro předplatitele)
- Zastavení exekuce
- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody zaměstnancem
- Náklady řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Zajištění dluhu (exkluzivně pro předplatitele)
- Způsobilost být účastníkem řízení (exkluzivně pro předplatitele)