

## Povinnosti nájemce bytu

Nájemce má povinnost oznámit pronajímateli změnu v počtu osob, jež s ním v bytě žijí, i tehdy, jde-li o jeho narozeného potomka.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 3307/2009, ze dne 23.11.2010)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců a) M. P., a b) J. P., bytem tamtéž, proti žalovaným 1) MUDr. D. V., a 2) B. P., zastoupeným JUDr. J. E., advokátkou se sídlem S., o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, vedené u Okresního soudu ve Strakonících pod sp. zn. 6 C 215/2008, o dovolání žalovaných proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 11. května 2009, č. j. 5 Co 374/2009-82, tak, že rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 11. května 2009, č. j. 5 Co 374/2009-82, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Okresní soud ve Strakonících (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 1. 12. 2008, č. j. 6 C 215/2008-56, zamítl žalobu, aby bylo určeno, že výpověď z nájmu bytu (dále též „Výpověď“) o velikosti 1+2 ve 2. podlaží domu v ulici K. č. p. 115 ve S. (dále též „předmětný byt“, resp. „byt“ a „předmětný dům“), ze dne 9. 7. 2008, je neplatná; současně rozhodl o nákladech řízení. Vzal za prokázáno, že žalovaní (nájemci předmětného bytu) neoznámili žalovaným (spoluvlastníkům předmětného domu) písemně změnu v počtu osob žijících v bytě, a to konkrétně skutečnost, že zde od narození bydlí i jejich vnuk K. P., že žalovaní provedli v letech 2003 až 2004 opravy v předmětném domě (přesahující částku 1.000.000,-Kč), a po provedených opravách předali žalobcům byt bez jakýchkoliv závad, a že dopisem ze dne 9. 7. 2008 dali žalobcům Výpověď z důvodu podle § 711 odst. 2 písm. b) ve spojení s § 689 odst. 2 občanského zákoníku ve znění účinném po novele provedené zákonem č. [107/2006](#) Sb. (dále jen „obč. zák.“). Soud prvního stupně dospěl k závěru, že Výpověď je platná, a že uplatněný výpovědní důvod byl naplněn; zaujal názor, že § 689 odst. 2 obč. zák. je ustanovením kogentním, jehož cílem je zajistit vědomost pronajímatele (vlastníka) o osobách žijících v bytě. Na základě toho žalobu na určení neplatnosti Výpovědi zamítl. Zabýval se dále tím, zda lze v případě výpovědi pronajímatele z důvodu podle § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák. poskytnout nájemci vyšší formu bytové náhrady než přístřeší, a dospěl k závěru, že současné znění § 712 odst. 5 obč. zák. to neumožňuje. K námitce žalobců, že přiznání bytové náhrady toliko ve formě přístřeší by bylo v rozporu s dobrými mravy, uvedl, že zdravotní stav osob žijících v bytě neodůvodňuje postup nad rámec zákona, a že jednání žalovaných, kteří provedli nákladné opravy domu, je v souladu s jejich povinnostmi pronajímatelů. Dodal, že jejich tvrzení o porušování dobrých mravů v domě ze strany žalobců nebylo prokázáno. Uzavřel, že na straně žalobců ani žalovaných nebyly shledány takové okolnosti, které by odůvodňovaly, aby soud přiznal žalobcům vyšší formu bytové náhrady na základě ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák.

K odvolání žalobců Krajský soud v Českých Budějovicích (soud odvolací) rozsudkem ze dne 11. 5. 2009, č. j. 6 C 215/2008-56, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že určil, že Výpověď je neplatná; dále rozhodl o nákladech odvolacího řízení. V odůvodnění svého rozsudku uvedl, že v řízení bylo prokázáno, že žalobci neoznámili žalovaným písemně narození vnuka K., a přisvědčil i názoru soudu prvního stupně, že současná právní úprava neumožňuje u výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák. přiznání vyšší formy bytové náhrady, než je přístřeší, ačkoliv by to za předchozí právní úpravy přicházelo v dané věci v úvahu, když jde o dvě rodiny s nezletilými dětmi a

jsou zde dány důvody zvláštního zřetele hodné, jež lze spatřovat v jejich sociálních a zdravotních poměrech. Zaujal názor, že soud prvního stupně postupoval při výkladu ustanovení § 689 odst. 2 a 3, § 711 odst. 2 písm. b) a § 712 odst. 5 obč. zák. přísně formalisticky, a že použil (toliko) gramatický a jazykový výklad; soud je však zároveň vázán smyslem a účelem zákona. Tím nemohla být u ustanovení § 689 odst. 2 obč. zák. sankce vůči nájemci za porušení povinnosti neoznámit narození potomka ve stanovených lhůtách ve formě výpovědi, spojené s vyklizením do přístřeší. V projednávané věci je Výpověď daná podle přísně formalistického výkladu právních norem s důsledkem bytové náhrady ve formě přístřeší nepřiměřenou tvrdostí vůči nájemcům a odporuje dobrým mravům. S poukazem na čl. 112 Ústavy České republiky a čl. 32 odst. 1 Listiny základních práv a svobod odvolací soud dovedl, že „nelze přístřeší podle Výpovědi považovat za dostatečnou bytovou náhradu dvougenerační rodiny se třemi nezletilými dětmi“, a že Výpověď je proto pro rozpor s dobrými mravy podle § 39 obč. zák. neplatná.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalovaní dovolání, jehož přípustnost odůvodnili podle § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř., a uplatnili v něm dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. Uvádějí, že odvolací soud v podstatě zpochybnil ústavnost ustanovení § 689 odst. 2 a 3 obč. zák., a namítají, že poukazem na rozpor s dobrými mravy pozměňuje výklad uvedených ustanovení. Důvodem však není samotná dikce zákona, nýbrž charakter bytové náhrady, vztahující se k uplatněnému dovolacímu důvodu; pokud by žalobcům náležela jiná forma bytové náhrady, zřejmě by k tomuto výkladu nedospěl. Vyjadřují názor, že ustanovení § 689 odst. 2 obč. zák. nelze vykládat tak, že se nevztahuje na rodinné události, ale toliko na osoby, které se do bytu přistěhovaly. Poukazují na to, že odvolací soud při posuzování okolností případu nepřihlédl k tomu, že předmětný byt byl původně určen pro potřeby tříčlenné rodiny (tj. žalobců a jejich tehdy nezletilého syna), a že nynější stísněné bytové poměry žalobců, jejich zdravotní stav, ani sociální situaci nelze klást k jejich tíži. Navrhli, aby napadený rozsudek byl zrušen a věc byla vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Vyjádření k dovolání nebylo podáno.

Podle čl. II bodu 12 věty první zákona č. [7/2009](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vyhlášeným (vydaným) přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. před 1. červencem 2009) se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Bylo-li napadené rozhodnutí vydáno dne 11. května 2009, Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací dovolání projednal a o něm rozhodl podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. [7/2009](#) Sb. (dále opět jen „o. s. ř.“).

Dovolání bylo podáno včas, subjekty k tomu oprávněnými – účastníky řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), řádně zastoupenými advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), a je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř., neboť směřuje proti rozsudku odvolacího soudu, jímž bylo změněno rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé.

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 přihlídnout 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 tzv. jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř.). Existenci uvedených vad dovolatelka nenamítla a tyto vady nebyly zjištěny ani z obsahu spisu.

Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. lze odvolacímu soudu vytknout, že jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Právní posouzení věci

je nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Rozhodnutí odvolacího soudu je založeno na právním závěru, že Výpověď je neplatná.

Z odůvodnění napadeného rozsudku se však jednoznačně nepodává, zda z toho důvodu, že v dané věci nepřichází v úvahu aplikace ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák. ve spojení s § 689 odst. 2 a 3 obč. zák. (jinak řečeno, že uplatněný výpovědní důvod nebyl naplněn, neboť oznamovací povinnost nájemce se netýká jeho narozeného potomka), nebo zda je Výpověď neplatná pro rozpor s dobrými mravy (§ 39 obč. zák.), protože žalobcům by vzniklo právo na bytovou náhradu toliko ve formě přístřeší (§ 712 odst. 5 věty druhé obč. zák.). Z obsahu dovolání (§ 41 odst. 2 o. s. ř.) se podává, že dovolatel vyjadřuje nesouhlas s oběma variantami.

Z ustanovení § 710 odst. 1 obč. zák. vyplývá, že nájem bytu může zaniknout (mimo jiné) výpovědí pronajímatele. Jde-li o výpovědní důvody taxativně vyjmenované v § 711 odst. 2 písm. a) až e) obč. zák., může dát pronajímatel výpověď i bez přivolení soudu.

Podle § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák. může pronajímatel vypovědět nájem bytu, jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu. Za hrubé porušení povinností podle § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák. se považuje i to, že nájemce nesplní svoji povinnost oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které s ním žijí v bytě (§ 689 odst. 2 a 3 obč. zák.).

Výpověď pronajímatele z nájmu bytu je jednostranným, adresovaným právním úkonem, který musí – vedle náležitostí stanovených v § 711 odst. 3 obč. zák. – vyhovovat též obecným náležitostem právních úkonů vyplývajícím z ustanovení § 34 a násl. obč. zák., tj. mimo jiné nesmí odporovat zákonu, ani zákon obcházet a nesmí být ani v rozporu s dobrými mravy (§ 39 obč. zák.). Uvedené platí i ve vztahu k výpovědnímu důvodu podle § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák. ve spojení s ustanovením § 689 odst. 2 a 3 obč. zák. (srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 23. 11. 2009, sp. zn. 26 Cdo 1592/2008, a ze dne 13. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 28/2009).

Dovoláním nebylo zpochybněno skutkové zjištění, že žalobci (nájemci) neoznámili žalovaným (pronajímatelům) písemně změnu v počtu osob, které s nimi žijí v bytě, a to narození svého vnuka K. P.

Z ustanovení § 689 odst. 2 obč. zák. vyplývá, že oznamovací povinnost nájemce se týká „osob, které s ním žijí v bytě“; žádné konkrétnější vymezení těchto v něm obsaženo není, stejně tak jako zde není uvedeno, že by některé osoby byly z této povinnosti vyňaty. Lze tedy usoudit, že nájemce je povinen oznámit pronajímateli změnu v počtu osob i tehdy, má-li v bytě nově bydlet jeho narozený potomek. Ostatně Nejvyšší soud v citovaném rozsudku sp. zn. 26 Cdo 1592/2008, aplikoval toto ustanovení v případě zletilého syna nájemkyně bytu. Případnou tvrdost, jež by v těchto případech mohla nastat, lze podle okolností konkrétního případu zohlednit v rámci úvahy, zda není výpověď z nájmu bytu v rozporu s dobrými mravy (§ 39 obč. zák.).

Z ustálené judikatury Nejvyššího soudu (srov. např. rozsudek uveřejněný pod č. 36 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1996, dále např. rozsudky z 9. 1. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1679/99, z 16. 3. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1619/2003, z 23. 11. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2695/2003, a z 20. 4. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1395/2005) ve vztahu k aplikaci ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák., jež stanoví, že výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí být v rozporu s dobrými mravy, se podává, že úvaha soudu tu musí být podložena konkrétními zjištěními, a to s přihlédnutím k okolnostem na straně nájemce, ale i pronajímatele. Není-li právní posouzení důvodnosti aplikace §

3 odst. 1 obč. zák. podloženo úvahou zabývající se všemi výše uvedenými okolnostmi, jde o posouzení neúplné a tedy nesprávné. Dovolací soud je toho názoru, že judikatorní závěry, jež byly v tomto ohledu přijaty, se uplatní i po účinnosti zákona č. [107/2006](#) Sb. v rámci posouzení, zda výpověď pronajímatele z nájmu bytu daná podle § 711 obč. zák. je v souladu s dobrými mravy podle § 39 obč. zák. (srov. již citované rozhodnutí sp. zn. 26 Cdo 28/2009). V posléze uvedeném rozhodnutí Nejvyšší soud rovněž dovodil, že o případ rozporu výpovědi pronajímatele s dobrými mravy může jít za situace, kdy nájemce sice porušil svoji oznamovací povinnost, avšak následně (ke dni dání výpovědi) ji splnil, jinak řádně plní své povinnosti, a jeho jednání nemohlo (s přihlédnutím k době, po niž trvalo) pronajímatele výrazně poškodit.

Odvolacímu soudu nelze proto přisvědčit, dovodil-li, že se ustanovení § 689 odst. 2 a 3 obč. zák. nevztahuje na „neoznámení rodinné události - narození potomka“.

S odvolacím soudem nelze souhlasit ani pokud se v rámci posouzení platnosti Výpovědi z hlediska dobrých mravů zabýval otázkou nároku žalobců na bytovou náhradu. Úvaha o formě bytové náhrady totiž nemůže mít místo v řízení o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu - včetně jejího rozporu s dobrými mravy - neboť o bytové náhradě rozhoduje soud až v případném řízení o vyklizení bytu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4131/2008).

Z uvedeného vyplývá, že dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. použit opodstatněně.

Se zřetelem k tomu Nejvyšší soud podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o. s. ř. napadené rozhodnutí zrušil, a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. věta za středníkem o. s. ř.).

Právní názor dovolacího soudu je pro odvolací soud závazný (§ 243d odst. 1 věta první, § 226 o. s. ř.).

Nad rámec dovolacího přezkumu považuje Nejvyšší soud za vhodné poukázat na právní názor, vyjádřený v již citovaném rozsudku sp. zn. 26 Cdo 4131/2008, podle něhož ustanovení § 712 odst. 5 věty druhé obč. zák. je nutno vykládat tak, že se vztahuje na případy skončení nájmu výpovědí pronajímatele z důvodů upravených v § 711 odst. 2 písm. a) a b) obč. zák.; k uvedenému názoru se dovolací soud přihlásil i v rozsudku ze dne 9. 8. 2010, sp. zn. 26 Cdo 253/2009.

( zdroj: [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz) )

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

## Další články:

- [Nezbytná cesta](#)
- [Nepominutelný dědic](#)
- [Náhrada škody zaměstnancem](#)
- [Likvidace dědictví](#)
- [Jistota](#)
- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)

- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)