

## Společný nájem bytu

Každý ze společných nájemců, jež nejsou manžely, je oprávněn domáhat se samostatně přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu (§ 2290 o. z.) bez ohledu na procesní aktivitu dalších společných nájemců; další společní nájemci pak nemusejí být účastníky řízení o žalobě podle § 2290 o. z. ani na žalované straně a je v této souvislosti nerozhodné, že výpověď byla dána společně oběma (všem) společným nájemcům.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 1502/2021-173 ze dne 17.8.2021)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce P. V., bytem XY, zastoupeného Mgr. J.H., advokátem se sídlem v P., proti žalovaným 1/ M. K. a 2/ O. K., oběma bytem XY, zastoupeným Mgr. J.Š., advokátem se sídlem v P., o přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 6 pod sp. zn. 21 C 23/2016, o dovolání žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 23. září 2020, č. j. 11 Co 137/2020-126, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 23. září 2020, č. j. 11 Co 137/2020-126, a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 6 ze dne 11. října 2019, č. j. 21 C 23/2016-95, se zrušují a věc se vrací Obvodnímu soudu pro Prahu 6 k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Obvodní soud pro Prahu 6 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 11. října 2019, č. j. 21 C 23/2016-95, zamítl žalobu, již se žalobce domáhal určení, že je „neplatná“ výpověď z nájmu bytu, kterou učinili žalovaní dopisem ze dne 28. dubna 2016 (výrok I.); současně rozhodl o nákladech řízení účastníků (výrok II.).

K odvolání všech účastníků řízení Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 23. září 2020, č. j. 11 Co 137/2020-126, citovaný rozsudek soudu prvního stupně potvrdil v zamítavém výroku I. a změnil tam uvedeným způsobem v nákladovém výroku II. (výrok I.); zároveň rozhodl o nákladech odvolacího řízení účastníků (výrok II.).

Z provedených důkazů učinil shodně se soudem prvního stupně zejména následující skutková zjištění. Žalovaní v červnu 2012 přenechali žalobci a své dceři Z. K. do užívání na dobu neurčitou podkrovní byt v domě XY, který je součástí pozemku, jež mají ve společném jmění manželů (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“), a to za protiplnění v částce 12.000,- Kč měsíčně, která zahrnovala jak úhradu za užívání bytu, tak úhradu za poskytované služby. Dopisem z 28. dubna 2016, označeným jako „Výpověď nájemní smlouvy“ (dále jen „Výpověď“), pak sdělili žalobci a Z. K., které byl uvedený dopis také adresován a doručen, že jim vypovídají bez výpovědní doby společný nájem předmětného bytu, který jim vznikl podle § 2238 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. z.“). Výpověď odůvodnili konstatováním, že žalobce se vůči nim chová neúnosně (což podpořili tam uvedenými příklady) a že vzhledem k tomu, že se s jejich dcerou rozešel, budou byt potřebovat pro ni. Uplatněné výpovědní důvody podřadili pod ustanovení § 2291 odst. 1 ve spojení s § 2288 odst. 1 písm. d/ o. z. a pod ustanovení § 2288 odst. 2 písm. b/ o. z. Výpověď obsahovala rovněž poučení o právu nájemce vznést proti ní námitky a navrhnout v tam uvedené lhůtě přezkoumání její oprávněnosti soudem.

Na tomto skutkovém základě se odvolací soud především ztotožnil s názorem soudu prvního stupně,

že byly splněny předpoklady normované v ustanovení § 2238 o. z. a že tudíž žalobci a Z. K. vzniklo k předmětnému bytu právo společného nájmu ve smyslu § 2270 odst. 1 o. z. Za správný pokládal rovněž právní názor, že účastníky řízení o přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu musí být oba společní nájemci, kterým byla výpověď dána, a to ať už na straně žalující či žalované, neboť mají v tomto řízení postavení nerozlučných společníků. V návaznosti na to shodně se soudem prvního stupně uzavřel, že je zde nedostatek věcné legitimace, jelikož řízení se neúčastnila - vedle žalobce - rovněž Z. K., tj. druhá společná nájemkyně bytu, které byla Výpověď také adresována a doručena. Na podporu uvedeného právního závěru poukázal na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. září 2017, sp. zn. 26 Cdo 5939/2016, jehož závěry lze - podle něj - vztáhnout též na posuzovanou věc, a to i přesto, že byl vydán v řízení o přezkoumání oprávněnosti výpovědi společného nájmu bytu manžely (o něž v tomto případě nejde), a dodal, že je-li zde nedostatek věcné legitimace, je nadbytečné zkoumat, zda Výpověď může být neoprávněná proto, že nebyly naplněny uplatněné výpovědní důvody, jak namítal žalobce. Za tohoto stavu rozsudek soudu prvního stupně v zamítavém výroku I. potvrdil.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 237 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění po novele provedené zákonem č. [296/2017](#) Sb. (dále jen „o. s. ř.“). Předně namítl, že napadené rozhodnutí je nepřezkoumatelné, jelikož odvolací soud se v jeho odůvodnění dostatečně nevypořádal s jeho odvolacími výtkami proti způsobu, jakým soud prvního stupně dospěl ke skutkovému závěru, že Výpověď byla určena jak jemu, tak i dceři žalovaných, tj. že směřovala vůči nim oběma jako společným nájemcům bytu. Poté vyjádřil nesouhlas s názorem, že řízení o přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu se musí účastnit oba společní nájemci bytu, kterým byla výpověď dána, byť nejsou manžely. V minulosti sice Nejvyšší soud dovodil, že v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu mají manželé jako společní nájemci bytu postavení nerozlučných společníků, avšak tento závěr je nepochybně důsledkem právní úpravy manželství a souvisejících majetkových práv manželů, která zahrnuje rovněž zvláštní úpravu jejich společného nájemního práva k bytu či domu, v němž bydlí. Naproti tomu pro poměry nesezdaného soužití, o něž šlo v dané věci, obdobná právní úprava v právním řádu zakotvena není. Nelze tudíž dovozovat, jak to učinily soudy nižších stupňů, že v řízení o přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu mají postavení nerozlučných společníků i společní nájemci bytu, kteří nejsou manžely. Podle dovolatele má v uvedeném řízení každý ze společných nájemců bytu postavení samostatného společníka, což podle něj vyplývá i z přiměřené aplikace ustanovení o společnosti (§ 2271 o. z.). Z vyložených důvodů měl tedy za to, že otázku, zda řízení o přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu se musí účastnit oba společní nájemci bytu, i když nejsou manžely, posoudil odvolací soud nesprávně, přičemž současně zastával stanovisko, že dovolání je pro řešení uvedené právní otázky přípustné, neboť dosud nebyla v judikatuře odvolacího soudu vyřešena. Navrhl, aby dovolací soud zrušil napadený rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaní se ve vyjádření k dovolání ztotožnili se závěrem obou soudů, že žalobě nemůže být vyhověno pro nedostatek věcné legitimace, a navrhli, aby dovolání bylo odmítnuto, popř. zamítnuto.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) shledal, že dovolání žalobce (dovolatele) bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou - účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatele (§ 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 otázky, která v poměrech právní úpravy účinné od 1. ledna 2014 nebyla dosud dovolacím soudem řešena, a sice otázky, zda účastníky řízení o přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu (§ 2290 o. z.) musí být oba (všichni) společní nájemci bytu ve smyslu § 2270 odst. 1 o. z., kterým byla výpověď adresována a doručena.

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 (existence uvedených vad tvrzena nebyla a tyto vady nevyplývaly ani z obsahu spisu), jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. I když dovolatel posléze uvedenou vadu řízení namítl (dovolací výtkou, že napadené rozhodnutí je z příčin předestřených v dovolání nepřezkoumatelné), zabýval se dovolací soud nejprve otázkou naplnění dovolacího důvodu nesprávného právního posouzení věci, neboť v tomto konkrétním případě tomu povaha vytykané vady nebrání (namítaná nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí se týká skutkového závěru, který ve skutečnosti - z důvodů, jež posléze vyjdou najevo - není pro právní posouzení dané věci podstatný).

Dovoláním nebyla zpochybněna správnost právního názoru, že k předmětnému bytu vzniklo dovolateli a Z. K. právo společného nájmu ve smyslu § 2270 odst. 1 o. z. (§ 2238 o. z.). Dovolací soud proto z uvedeného právního názoru vychází.

Na tomto místě zároveň připomíná, že ustanovení § 2290 o. z. upravující žalobu na neoprávněnost výpovědi z nájmu bytu se uplatní i v případě výpovědi z nájmu podle § 2291 o. z., o níž šlo v dané věci (srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze 17. prosince 2015, sp. zn. 26 Cdo 3862/2015, a z 18. ledna 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016, uveřejněné pod č. 21/2017 a č. 75/2018 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

V poměrech právní úpravy obsažené v zákoně č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. prosince 2013 (dále jen „obč. zák.“), Nejvyšší soud dovodil (srov. rozsudek z 24. října 2012, sp. zn. 26 Cdo 2140/2011 - dále jen „citovaný rozsudek“), že společní nájemci mají stejná práva a povinnosti a že zánik práva jednoho ze společných nájemců vede (pouze) k rozšíření práv ostatních společných nájemců. Současně zaujal rovněž právní názor, že k zániku nájmu výpovědí může dojít i jen vůči jednomu ze společných nájemců; to neplatí u společného nájmu manželů. Vzhledem k tomu tedy neměli společní nájemci podle § 700 obč. zák. - na rozdíl od manželů - v řízení o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu ani postavení nerozlučných společníků.

Podle přesvědčení dovolacího soudu lze z uvedených právních názorů vycházet i v poměrech současné právní úpravy. I nadále proto platí, že společní nájemci bytu ve smyslu § 2270 odst. 1 o. z. mají v řízení o přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu (§ 2290 o. z.) postavení samostatných společníků (§ 91 odst. 1 o.s.ř.). Nájem bytu může každému z nich - na rozdíl od manželů, kteří mají jako nositelé společného nájemního práva specifické postavení (§ 745, § 746 o. z.) - skončit samostatně, a to i výpovědí adresovanou (a doručenou) společně oběma (všem) z nich (srov. odůvodnění citovaného rozsudku). Uvedené se přitom v oblasti procesního práva projeví právě tím, že účastníky řízení o žalobě podle § 2290 o. z. nemusí být oba (všichni) společní nájemci bytu, kterým byla výpověď dána. Jinými slovy řečeno, pro společné nájemce bytu, kteří nejsou manželé, neplatí, že závěr o (ne)oprávněnosti výpovědi musí pro oba (všechny) z nich vyznít stejně a že musí být také zajištěno, aby vůči oběma (všem) z nich byla tato otázka vyřešena rozhodnutím soudu závazně (§ 159a odst. 1 a 4 o. s. ř.).

Z uvedeného vyplývá, že každý ze společných nájemců, jež nejsou manželé, je oprávněn domáhat se samostatně přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu (§ 2290 o. z.) bez ohledu na procesní aktivitu dalších společných nájemců; další společní nájemci pak nemusejí být účastníky řízení o žalobě podle § 2290 o. z. ani na žalované straně a je v této souvislosti nerozhodné, že výpověď byla dána společně oběma (všem) společným nájemcům.

S přihlédnutím k řečenému proto neobstojí právní závěr, že podané žalobě na přezkoumání oprávněnosti Výpovědi (§ 2290 o. z.) nemůže být vyhověno pro nedostatek věcné legitimace, jelikož řízení se - vedle dovolatele - neúčastnila rovněž Z. K. jako další společná nájemkyně bytu (§ 2270, § 2271 o. z.), které (snad) byla Výpověď také dána (adresována a doručena); odkaz odvolacího soudu

na rozsudek Nejvyššího soudu ze 14. září 2017, sp. zn. 26 Cdo 5939/2016, byl v poměrech souzené věci nepřítupný. Dovolací důvod podle § 241a odst. 1 o. s. ř. tedy použil dovolatel opodstatněně.

Z řečeného vyplývá, že napadený rozsudek odvolacího soudu není správný. Jelikož dovolací soud neshledal podmínky pro jeho změnu, bez jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.) jej zrušil (§ 243e odst. 1 o. s. ř. ve spojení s ustanovením § 243f odst. 4 věty před středníkem o. s. ř.), aniž se pro nadbytečnost zabýval namítanou vadou řízení. Protože důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí také na rozhodnutí soudu prvního stupně, dovolací soud zrušil i toto rozhodnutí a podle § 243e odst. 2 věty druhé o. s. ř. věc vrátil k dalšímu řízení soudu prvního stupně.

Právní názor dovolacího soudu je pro odvolací soud (soud prvního stupně) závazný (§ 243g odst. 1 věta první o. s. ř.). V novém rozhodnutí o věci rozhodne soud o náhradě nákladů řízení, včetně řízení dovolacího (§ 243g odst. 1 věta druhá o. s. ř.).

V dalším řízení soudy nepřehlédnou, že byt dovolatel v petitu své žaloby navrhl, aby soud rozhodl o neplatnosti Výpovědi, je z jejího obsahu zřejmé, že jde o žalobu podle § 2290 o. z., jíž se domáhá přezkumu oprávněnosti Výpovědi. Neoprávněná je totiž i výpověď, která je neplatná či zdánlivá (srov. opět již zmíněný rozsudek Nejvyššího soudu z 18. ledna 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016). V daném případě je proto třeba formulovat výrok rozhodnutí o věci samé tak, aby vystihoval, že v řízení je rozhodováno právě o (ne)oprávněnosti Výpovědi, a nikoli toliko o její (případně) „neplatnosti“, o níž rozhodly oba soudy; to platí bez zřetele k tomu, že žaloba byla zamítnuta. Na tom nic nemění ani nesprávné znění žalobního návrhu, neboť petitem žaloby není soud vázán (srov. usnesení Nejvyššího soudu z 20. srpna 2003, sp. zn. 21 Cdo 909/2003, uveřejněné pod č. 152/2003 časopisu Soudní judikatura).

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

## Další články:

- [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](#)
- [Valná hromada \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Pracovní doba](#)
- [Exekuce](#)