

1. 2. 2018

ID: 107013

Společný nájem bytu manželů

Vznikl-li manželům společný nájem, musí být dána a doručena výpověď z nájmu oběma manželům a oba manželé musí být také účastníky řízení o přezkum její oprávněnosti, ať již na straně žalující či žalované. Neúčastní-li se všichni nerozluční společníci (manželé - společní nájemci bytu) řízení (o přezkum oprávněnosti výpovědi) nemůže být žalobě vyhověno, a to pro nedostatek věcné legitimace.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 5939/2016, ze dne 14.9.2017)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce J. K., zastoupeného JUDr. R.N., advokátem se sídlem v B., proti žalovanému statutárnímu městu Brno, městské části Brno - Královo Pole, se sídlem v B., o přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu, vedené u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 45 C 89/2015, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 27. července 2016, č. j. 19 Co 363/2015-137, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění :

Žalobou došlou soudu dne 30. 4. 2015 se žalobce domáhal, aby soud rozhodl o neoprávněnosti výpovědi z nájmu bytu č. 7 o velikosti 4 + 1, ve třetím nadzemním podlaží domu na adrese B. (dále jen „Byt“), doručenou dne 3. 3. 2015, kterou mu dal žalovaný (pronajímatel) a odůvodnil ji tím, že mu k 25. 2. 2015 dlužil nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu za měsíce říjen - prosinec 2013 ve výši 31.080 Kč (dále též jen „Výpověď“). Žalobu považoval za neoprávněnou, neboť dluh sice z důvodu rodinné finanční krize vznikl, snažil se však situaci s žalovaným řešit, dne 4. 2. 2015 požádal o splátkový kalendář, odpovědi však byla Výpověď. Dne 2. 3. 2015 uhradil částečně dluh ve výši 15.000 Kč a dne 6. 3. 2015 uhradil i zbývající část dluhu ve výši 16.080 Kč.

Krajský soud v Brně (soud odvolací) rozsudkem ze dne 27. 7. 2016, č. j. 19 Co 363/2015-137, změnil rozsudek Městského soudu v Brně (soud prvního stupně) ze dne 24. 9. 2015, č. j. 45 C 89/2015-112, tak, že žalobu zamítl, a rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů.

Shodně se soudem prvního stupně zjistil, že žalovaný jako pronajímatel a žalobce jako nájemce uzavřeli dne 16. 12. 2008 smlouvu o nájmu Bytu na dobu neurčitou. Dopisem ze dne 2. 3. 2015 dal žalovaný s odkazem na § 2291 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“), žalobci a jeho manželce (která s žalobcem a jejich dětmi v Bytě bydlí) výpověď z nájmu Bytu bez výpovědní doby s odůvodněním, že mu dluží nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu za měsíce říjen až prosinec 2013 ve výši 31.080 Kč a poučil je o možnosti přezkoumat oprávněnost výpovědi u soudu. Výpověď byla manželce žalobce doručena dne 5. 3. 2015, žalobce si ji převzal dne 16. 3. 2015. Dále zjistil, že dluh na nájemném a službách spojených s užíváním bytu měl žalobce (společně s manželkou) již v roce 2009, že žalobce měl pracovní úraz, jeho manželce byl příjem ze zaměstnání vyplácen nepravdělně, posléze byla i nezaměstnaná, finanční problémy se snažil řešit uznáním dluhu (na nájemném) a dohodami o jeho splátkách. Dlužné nájemné a úhradu za služby uhradil dne 2. 3. 2015 a 6. 3. 2015, příslušenství dluhu ve výši 65.414,33 Kč pak ve dnech 10. a 12. 8. 2015.

Na rozdíl od soudu prvního stupně však dospěl k závěru, že žalobě nemůže být vyhověno pro nedostatek věcné legitimace. Jelikož jde o společný nájem bytu manžely, kterým také byla Výpověď doručena, účastníky řízení měli být oba manželé. Žalobu na přezkum oprávněnosti podal pouze žalobce, manželku (společnou nájemkyni) neoznačil ani jako žalovanou. Dále měl za to, že byl i

naplněn uplatněný výpovědní důvod, žalobce nájemné dlužil opakovaně, žalovaný mu umožňoval hradit tyto dluhy ve splátkách, dluh, pro který mu byla dána Výpověď, uhradil až poté, co byla Výpověď doručena jeho manželce.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, vytýkal odvolacímu soudu, že nesprávně posoudil rozpor Výpovědi s dobrými mravy, poukázal přitom na judikaturu Nejvyššího a Ústavního soudu, poukazoval na konkrétní okolnosti dané věci. Nesouhlasil ani se závěrem odvolacího soudu, že řádně nevymezil okruh účastníků řízení, měl za to, že jeho manželce nemůže zaniknout nájemní vztah, nezanikne-li jemu. Navrhl, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaný se ve vyjádření k dovolání ztotožnil se závěry odvolacího soudu jak o nedostatku věcné legitimace žalobce, tak i o naplněnosti daného výpovědního důvodu a navrhl, aby dovolání bylo zamítnuto.

Dovolání podané včas, subjektem k tomu oprávněným - účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „o. s. ř.“), za splnění podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), proti rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, je přípustné, neboť otázka, zda se přezkumu oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu (ve smyslu § 2290 o. z.) může úspěšně domáhat jen jeden ze společných nájemců bytu, nebyla doposud v poměrech o. z. řešena, není však důvodné.

Již za předchozí právní úpravy (zákon č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013, dále též jen „obč. zák.“) dospěla soudní praxe k závěru, že v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, stejně jako později (od 31. 3. 2006 - § 711 odst. 3 obč. zák. ve znění zákona č. [107/2006](#) Sb.) v řízení o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, mají manželé - společní nájemci bytu ve smyslu § 703 a násl. obč. zák. - postavení nerozlučných společníků a že právo společného nájmu bytu manželé se ve způsobu ukončení nájemního poměru (v tom smyslu, že nájem bytu zanikne oběma manželům současně) neliší od zániku nájemního poměru u výlučných nájemců bytu (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 1997, sp. zn. 3 Cdon 122/96, uveřejněný v časopise Soudní judikatura číslo 7, ročníku 1997, pod číslem 56, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 7. 2009, sp. zn. 26 Cdo 1704/2008, uveřejněný pod číslem 34/2010 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek). Současně dovodila, že právo společného nájmu bytu manželé je zvláštním případem společného nájmu bytu, jehož podstata spočívá v tom, že svědčí oběma manželům společně a nedílně a že v hmotněprávní oblasti se tato nedílnost projevuje mimo jiné tím, že výpověď musí být dána oběma manželům a oběma musí být také doručena (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdon 37/97, uveřejněný v časopise Soudní judikatura číslo 7, ročníku 1997, pod číslem 55). V R 34/2010 Nejvyšší soud zdůraznil, že postavení manželů (společných nájemců bytu) jako nerozlučných společníků se projevuje i v tom, že oba manželé musí být účastníky řízení o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu (§ 711 odst. 3 obč. zák.). Podal-li proto žalobu o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu jen jeden ze společných nájemců bytu, tj. jeden z manželů, je zapotřebí, aby druhého v žalobě označil jako (dalšího) žalovaného - vedle pronajímatele, který dal manželům výpověď z nájmu bytu. Jelikož účastníkům se v tomto řízení neukládají žádné povinnosti (vyhoví-li soud žalobě na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, rozsudkem jen deklaruje, že výpověď je neplatná), je nerozhodné, zda druhý z manželů je jako účastník řízení na žalující straně či na straně žalované.

Od těchto závěrů není důvod se odchýlit ani za současné právní úpravy. I podle o. z. je právo společného nájmu bytu manželé zvláštním případem společného nájmu bytu (§ 2270, 2271, 745, 746 o. z.) a manželé mají postavení nerozlučných společníků v řízení o přezkum oprávněnosti výpovědi z nájmu podle § 2290 o. z. Projevem postavení nerozlučných společníků je pak v oblasti procesního práva i to, že musí být účastníky řízení o přezkum oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu. Při úvaze,

zda se musí oba manželé jako společní nájemci bytu účastnit řízení o přezkum oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu, je třeba přihlídnout k povaze tohoto společného nájmu, důsledkům, které z vyslovení (ne)oprávněnosti výpovědi vyplývají pro jejich právní vztahy. Závěr o (ne)oprávněnosti výpovědi musí pro oba manžele - společné nájemce - vyznít stejně a musí být také zajištěno, aby vůči oběma byla tato otázka vyřešena rozhodnutím soudu závazně (§ 159a odst. 1 a 4 o. s. ř.). Vznikl-li tedy manželům společný nájem, musí být dána a doručena výpověď z nájmu oběma manželům a oba manželé musí být také účastníky řízení o přezkum její oprávněnosti, ať již na straně žalující či žalované. Neúčastní-li se všichni nerozluční společníci (manželé - společní nájemci bytu) řízení (o přezkum oprávněnosti výpovědi) nemůže být žalobě vyhověno, a to pro nedostatek věcné legitimace.

Podle zjištění a právních závěrů odvolacího soudu (které dovolatel nijak nezpochybnil) vznikl žalobci a jeho manželce společný nájem Bytu, Výpověď byla dána a doručena oběma, žalobu však podal žalobce sám, a to jen proti pronajímateli, jeho manželka účastníkem řízení nebyla (ani do něj později nepřistoupila). Závěr odvolacího soudu, že žalobě nelze pro nedostatek věcné legitimace vyhovět, je proto správný a je tak nadbytečné posuzovat naplněnost uplatněného výpovědního důvodu či její rozpor s dobrými mravy.

Nejvyšší soud - aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) - proto dovolání jako nedůvodné zamítl [§ 243d písm. a) o. s. ř.].

zdroj: www.nsoud.cz

Právní věta - redakce.

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

Další články:

- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení, insolvence](#)
- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výživné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Započtení pohledávek \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)