

## Společný nájem bytu manžely

V případě závazků vznikajících ex lege dochází ke vzniku právního vztahu nezávisle na vůli dotčeného subjektu, je tak nerozhodné, zda je omezen ve způsobilosti k právním úkonům. Pro posouzení existence závazku vyplývajícího ze zákona je proto významné pouze to, zda je subjekt právního vztahu způsobilý být nositelem nabývaného práva či povinnosti.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 4684/2018-408, ze dne 23.7.2019)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobkyně městské části Praha 2, se sídlem v P., proti žalovanému L. P., narozenému XY, bytem XY, zastoupenému opatrovnící Mgr. J.B.M., advokátkou se sídlem v P., o 263.631 Kč s příslušenstvím, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 2 pod sp. zn. 19 C 132/2012, o dovolání žalovaného proti rozsudkům Městského soudu v Praze ze dne 7. prosince 2015, č. j. 53 Co 303/2015-250, a ze dne 19. července 2018, č. j. 53 Co 346/2017-378, tak, že dovolání proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 7. prosince 2015, č. j. 53 Co 303/2015-250, se zamítá. Dovolání proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 19. července 2018, č. j. 53 Co 346/2017-378, se odmítá.

Z odůvodnění :

Žalobkyně se žalobou došlou soudu dne 23. 7. 2012 domáhala (po částečném zpětvzetí žaloby) po žalovaném (a další žalované - R. P., jeho manželce, dále též jen „žalovaná“) zaplacení dlužného nájemného a záloh na služby spojené s užíváním bytu za část prosince 2009, leden - duben, září 2010, leden, duben - červen 2011, srpen 2011 - červen 2012 ve výši 148.444 Kč s tam blíže specifikovaným poplatkem z prodlení a kapitalizovaného poplatku z prodlení ve výši celkem 115.187 Kč. Tvrdila, že žalovaní užívali byt na základě smlouvy o nájmu, kterou s nimi uzavřela, avšak neplatili řádně nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu. Pro dlouhodobé neplacení nájemného jim dala výpověď z nájmu, nájem skončil ke dni 31. 8. 2012.

Obvodní soud pro Prahu 2 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 16. 12. 2014, č. j. 19 C 132/2012-228, který doplnil rozsudkem ze dne 20. 4. 2017, č. j. 19 C 132/2012-324, ve znění usnesení ze dne 17. 1. 2018, č. j. 19 C 132/2012-369, uložil žalovaným zaplatit společně a nerozdílně žalobkyni částku 263.631 Kč s tam specifikovanými poplatky z prodlení z dlužného nájemného v měsíčních splátkách ve výši 2.000 Kč měsíčně splatných ke každému 15. dni v měsíci, počínaje měsícem následujícím po právní moci rozsudku, pod ztrátou výhody splátek; současně rozhodl o náhradě nákladů řízení účastníků a státu a o vrácení přeplatku soudního poplatku žalobkyni.

Městský soud v Praze (odvolací soud) k odvolání žalovaného rozsudkem ze dne 7. 12. 2015, č. j. 53 Co 303/2015-250, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil, změnil jen formulaci výroku o náhradě nákladů řízení účastníků (rozhodl, že žalobkyni se náhrada nákladů řízení nepřiznává, zatímco soud prvního stupně rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení) a žalobkyni nepřiznal ani náhradu nákladů odvolacího řízení. Rozsudkem ze dne 19. 7. 2018, č. j. 53 Co 346/2017-378, potvrdil i doplňující rozsudek soudu prvního stupně a rozhodl o náhradě nákladů řízení účastníků a státu.

Odvolací soud (shodně se soudem prvního stupně) vyšel ze zjištění (která byla konečnou mezi účastníky nesporná), že žalovaní uzavřeli s žalobkyní dne 3. 3. 1997 smlouvu o nájmu bytu

sestávajícího z kuchyně, dvou pokojů a příslušenství, situovaného ve třetím podlaží bytového domu v XY (dále též jen „Byt“, „Smlouva“), Byt užívali i v období od dubna 2009 do června 2012, avšak neplatili řádně nájemné a zálohy na služby spojené s jeho užíváním, ačkoliv byli k úhradě dluhu vyzváni. Současně vzal za prokázané, že žalovaní jsou manželé, žalované byla soudním rozhodnutím svěřena do péče dvě nezletilá vnoučata, její čistý měsíční příjem z pracovního poměru se pohybuje kolem 20.000 Kč. Žalovaný byl v roce 1985 rozhodnutím soudu omezen ve způsobilosti k právním úkonům tak, že není schopen nakládat s majetkem, jehož cena převyšuje 200 Kč měsíčně, pobírá invalidní důchod a aktuálně je jeho opatrovníkem žalobkyně, dříve byla jeho opatrovníkem matka, která však svou funkci nevykonávala řádně. Žalobkyně pro dlouhodobé neplacení nájemného Smlouvu vypověděla. V minulosti s ohledem na svízelnou finanční a sociální situaci žalovaných souhlasila se splácením dluhu ve splátkách a několikrát jim i dluh na nájemném nebo poplatcích z prodlení prominula.

Shodně se soudem prvního stupně měl za to, že podle § 703 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „obč. zák.“) se žalovaní stali na základě Smlouvy společnými nájemci Bytu. Za správný považoval i jeho závěr, že ke vzniku společného nájmu bytu manžely dochází i v případě, kdy je nájemní smlouva uzavřena jen jedním z manželů; proto za situace, kdy Smlouvu platně uzavřela žalovaná, není rozhodné, zda žalovaný, který byl v době uzavření Smlouvy omezený ve způsobilosti k právním úkonům, (ne)mohl sám Smlouvu platně uzavřít. Skutečnost, že výše plateb nájemného převyšuje rozsah způsobilosti žalovaného k právním úkonům, byla reparována tím, že mu byl ustanoven opatrovník. Přisvědčil i závěru soudu prvního stupně, že jednání žalobkyně neodporuje dobrým mravům. Zdůraznil, že žalobkyně vystupovala ve vztahu k žalovaným vstřícně – přistoupila na prominutí části dlouhodobě vznikajícího dluhu i na dohodu o splátkách. Vznikl-li navíc předmětný dluh mimo období opatrovnictví žalobkyně, nelze k její tíži přičítat to, že jednou z možných příčin vzniku dluhu bylo nezodpovědné jednání předcházející opatrovnice (matky žalovaného), která nezajišťovala dohled nad hospodařením žalovaného. Shodně se soudem prvního stupně uzavřel, že žaloba byla podána důvodně; s ohledem na sociální situaci žalovaného považoval za správné i uložení povinnosti plnit ve splátkách, jejichž výši měl – s ohledem na celkovou výši dluhu – za více než benevolentní.

Proti rozsudkům odvolacího soudu podal žalovaný dovolání. Nesouhlasil se závěrem odvolacího soudu o platnosti Smlouvy, měl za to, že otázka, zda společný nájem bytu manžely vzniká i osobě s omezenou způsobilostí k právním úkonům, ani otázka neplatnosti nájemní smlouvy co do částek nájemného překračujících jeho způsobilost právně jednat, nebyla doposud v rozhodovací praxi Nejvyššího soudu řešena. Současně měl za to, že odvolací soud se odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu při posouzení výkonu práva společného nájmu bytu manžely a jejich postavení jako nerozlučných společníků, stejně jako při posouzení otázky, zda podání žaloby je výkonem práva v rozporu s dobrými mravy. Odvolacímu soudu dále vytýkal, že se nevypořádal se všemi námitkami, neprovedl jím navržené důkazy a své rozhodnutí nedostatečně odůvodnil. Zdůraznil, že se bez svého zavinění ocitl v tíživé sociální situaci, která částečně vznikla v důsledku ustanovení nevhodného opatrovníka, jenž neplnil řádně své povinnosti. Navrhl, aby dovolací soud rozsudky odvolacího soudu i soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalobkyně se v dovolacím vyjádření ztotožnila se skutkovými i právními závěry odvolacího soudu. K otázce platnosti Smlouvy zdůraznila, že zákonné důsledky sňatku dopadají na všechny osoby bez rozdílu, tudíž i na osoby s omezenou způsobilostí právně jednat. Ochrana osob s omezenou způsobilostí k právním úkonům byla v té době zajištěna jiným právním institutem – souhlasem soudu s uzavřením sňatku (§ 14 odst. 2 zákona č. [94/1963](#) Sb., o rodině). Navrhla, aby dovolání bylo zamítnuto.

Nejvyšší soud projednal dovolání žalovaného proti rozsudku odvolacího soudu ze dne 7. 12. 2015, č.

j. 53 Co 303/2015-250, podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném do 31. 12. 2013, dále jen „o. s. ř. ve znění do 31. 12. 2013“ - čl. II bod 2 zákona č. [293/2013](#) Sb., a dovolání proti rozsudku ze dne 19. 7. 2018, č. j. 53 Co 346/2017-378, v souladu s čl. II bod 2 zákona č. [296/2017](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. [292/2013](#) Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném od 30. 9. 2017 (dále jen „o. s. ř.“).

Platnost Smlouvy a nárok na zaplacení nájemného a záloh na služby spojené s užíváním Bytu posuzoval Nejvyšší soud - vzhledem k datu uzavření Smlouvy a doby, za niž nebyly úhrady zaplaceny - podle zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, dále opět jen „obč. zák.“ (§ 3074 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník).

Dovolání proti rozsudku odvolacího soudu ze dne 19. 7. 2018, č. j. 53 Co 346/2017-378, není přípustné, neboť dovolatel nevztáhl vylíčení, v čem spatřuje splnění předpokladů přípustnosti dovolání (§ 237 - 238a o. s. ř.), k posouzení žádné otázky související s předpoklady vydání doplňujícího rozsudku; z obsahu tohoto dovolání je zřejmé, že ho napadá zjevně jen proto, že nesouhlasí s právním posouzením platnosti Smlouvy (učiněným v rozsudku ze dne 7. 12. 2015, č. j. 53 Co 303/2015-250), a má za to, že by neměl být zavázán ani k úhradě příslušenství z dlužného nájemného.

Dovolání proti rozsudku odvolacího soudu ze dne 7. 12. 2015, č. j. 53 Co 303/2015-250, není podle § 237 o. s. ř. ve znění do 31. 12. 2013, přípustné pro řešení otázky, zda výkon práva žalobkyně je v rozporu s dobrými mravy, neboť tuto otázku posoudil odvolací soud v souladu s ustálenou rozhodovací praxí odvolacího soudu. V případě žaloby na zaplacení dlužného nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu nemůže jít zásadně o výkon práva v rozporu s dobrými mravy; k opačnému závěru lze dospět pouze ve zcela výjimečných případech, kdy tomu odpovídají mimořádné okolnosti věci (viz např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 16. 11. 2005, sp. zn. 26 Cdo 922/2005, ze dne 19. 2. 2018, sp. zn. 26 Cdo 2105/2017). Posouzení otázky dobrých mravů přitom z povahy věci náleží převážnou měrou soudům nižších instancí (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2015, sen. zn. 29 ICdo 78/2014, uveřejněný pod číslem 112/2016 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek). V projednávané věci odvolací soud při úvaze, zda výkon práva žalobkyně odporuje dobrým mravům, přihlédl ke všem zjištěným skutečnostem, a to jak na straně žalovaných, tak na straně žalobkyně, vycházel přitom z konkrétních zjištění učiněných v dané věci a jeho úvahy nejsou zjevně nepřiměřené.

V rozhodovací praxi odvolacího soudu však nebyla doposud řešena otázka, zda společný nájem bytu manžely vznikne podle § 703 obč. zák. i v případě, je-li jeden z manželů omezen ve způsobilosti k právním úkonům. Dovolání podané včas, subjektem k tomu oprávněným - účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř. ve znění do 31. 12. 2013), za splnění podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř. ve znění do 31. 12. 2013), proti rozhodnutí odvolacího soudu, kterým bylo odvolací řízení skončeno, je proto - pro řešení této otázky - přípustné, není však důvodné.

Podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. ve znění do 31. 12. 2013 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. ve znění do 31. 12. 2013 vyplývá povinnost dovolacího soudu přihlédnout k vadám řízení uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř. ve znění do 31. 12. 2013, jakož i k jiným vadám, které by mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Dovolatel namítal, že odvolací soud zatížil řízení vadami, neboť se nevypořádal se všemi námitkami, neprovedl jím navržené důkazy a rozhodnutí nedostatečně odůvodnil. Dovolací soud však existenci uvedených vad z obsahu spisu nezjistil. Skutková zjištění odvolacího soudu (soudu prvního stupně) nevykazují

jakýkoli významný nesoulad s provedenými důkazy ani s obsahem spisu. Soud není povinen provést veškeré účastníky navržené důkazy, je však povinen tento postup řádně odůvodnit; odůvodnění napadených rozsudků má všechny náležitosti stanovené v § 157 odst. 1, 2 o. s. ř., je v něm uvedeno, k jakému zjištění o jednotlivých skutečnostech odvolací soud dospěl, na základě jakých důkazů a jak tyto důkazy hodnotil.

Dovolatel dále vytýkal odvolacímu soudu, že se odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu při posouzení otázky procesního postavení žalovaných jako tzv. nerozlučných účastníků, aniž by však konkretizoval, v čem tvrzené pochybení odvolacího soudu spočívá, jeho námitka je jen obecná. I když odvolací soud jednal v odvolacím řízení i s žalovanou, ačkoliv žalovaní měli v řízení postavení samostatných společníků (viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 6. 2009, sp. zn. 26 Cdo 3069/2007, ze dne 21. 7. 2011, sp. zn. 26 Cdo 407/2009; nedílnost společného nájmu manželů se projevuje jen, jde-li o výkon tohoto práva, o jeho zánik - např. v řízení o neplatnost výpovědi, přezkum oprávněnosti výpovědi, vyklizení apod., kdy manželé - společní nájemci - mají postavení nerozlučných společníků, - viz např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 14. 9. 2017, sp. zn. 26 Cdo 615/2017, ze dne 14. 9. 2017, sp. zn. 26 Cdo 5939/2016), nejedná se o vadu, která by ve vztahu k žalovanému měla (mohla mít) za následek nesprávné rozhodnutí ve věci.

Podle § 703 odst. 1 obč. zák. jestliže se za trvání manželství manželé nebo jeden z nich stanou nájemci bytu, vznikne společný nájem bytu manžely; to neplatí, pokud spolu manželé trvale nežijí (§ 703 odst. 3 obč. zák.).

V právní teorii (Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 703. Komentář. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009, s. 2050), ani soudní praxi (srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3498/2007) není pochyb, že za trvání manželství je oprávněn uzavřít smlouvu o nájmu bytu pouze jeden z manželů. Jestliže spolu manželé trvale žijí a oba či jeden z nich uzavřou smlouvu o nájmu bytu, stanou se nájemci bytu a vznikne ze zákona (§ 703 odst. 1 ve spojení s ustanovením § 703 odst. 3 obč. zák.) společný nájem bytu manžely. Ustanovení § 703 odst. 1 obč. zák. bylo přitom právní normou kogentní povahy, tj. právní normou, která vylučovala, aby si účastníci upravili smlouvou svá práva a povinnosti odlišně (§ 2 odst. 3 obč. zák.). Je tak zřejmé, že v případě, kdy manželé spolu trvale žili a jeden z nich platně uzavřel smlouvu o nájmu bytu (a stal se nájemcem bytu), vznikl společný nájem bytu a manželé se stali společnými nájemci; ve vztahu k druhému z manželů se tak stalo bez nutnosti projevu jeho vůle, jen na základě zákona (ex lege).

V případě závazků vznikajících ex lege dochází ke vzniku právního vztahu nezávisle na vůli dotčeného subjektu, je tak nerozhodné, zda je omezen ve způsobilosti k právním úkonům. Pro posouzení existence závazku vyplývajícího ze zákona je proto významné pouze to, zda je subjekt právního vztahu způsobilý být nositelem nabývaného práva či povinnosti.

Závěr odvolacího soudu (soudu prvního stupně), že v době, kdy žalovaná uzavřela platně Smlouvu, trvalo manželství s žalovaným a žalovaní spolu trvale žili, nebyl v řízení zpochybněn. Žalovaným podle § 703 odst. 1 obč. zák. tak vznikl společný nájem bytu manžely, z něhož jsou oprávněni a povinni společně a nerozdílně (viz § 700 odst. 1, § 701 odst. 2 obč. zák.). Je přitom nerozhodné, zda dovolatel je osobou s omezenou způsobilostí k právním úkonům, neboť vznik práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu v jeho případě nevyplývá z právního úkonu (Smlouvy), nýbrž přímo ze zákona (ustanovení § 703 odst. 1 obč. zák.). Vznik společného nájmu chrání druhého manžela, jeho právo bydlení, získává tím stejná práva a povinnosti jako manžel, který uzavřel nájemní smlouvu.

Skutečnost, že nájemné převyšuje částku, s kterou je podle rozhodnutí o omezení způsobilosti k právním úkonům oprávněn disponovat, není pro závěr, zda vznikl společný nájem podle § 703 odst. 1

obč. zák., významná. Zákonným zástupcem osoby, jejíž způsobilost k právním úkonům byla omezena, je soudem ustanovený opatrovník, ten ji zastupuje ve všech úkonech přesahujících její omezení. Byl-li žalovaný omezen ve způsobilosti k právním úkonům tak, že není způsobilý nakládat s majetkem, jehož cena přesahuje 200 Kč měsíčně, je zjevné, že je to právě jeho opatrovník, který se musí postarat o úhradu bydlení, ať už právní titul takového bydlení bude jakýkoliv. I kdyby žalovaný nebyl nájemcem bytu a užíval ho jen z odvozeného právního důvodu (jako rodinný příslušník) nebo bez právního důvodu, vždy by měl povinnost za jeho užívání platit a s ohledem na výši jeho omezení při nakládání s penězi by úhrada ve všech těchto případech přesahovala jeho omezení.

Lze tak uzavřít, že rozsudek odvolacího soudu ze dne 7. 12. 2015, č. j. 53 Co 303/2015-250, je věcně správný, Nejvyšší soud – aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) – proto dovolání jako nedůvodné zamítl [§ 243d písm. a) o. s. ř.].

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

## Další články:

- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výživné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Započtení pohledávek \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Ušlý zisk](#)
- [Škoda vzniklá provozní činností](#)
- [Styk dítěte s osobou společensky blízkou](#)
- [Spotřebitel](#)
- [Náležitě odůvodnění jako procesní záruka \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odměna advokáta \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Poučení účastníka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)