

# Společný nájem bytu manžely

Právní skutečností zakládající změnu institutu společného nájmu bytu manžely na výlučný nájem jednoho z manželů po rozvodu jejich manželství je uzavření dohody o zrušení společného nájmu nebo rozhodnutí soudu (§ 705 odst. 1 obč. zák.), nikoliv až oznámení nebo prokázání této skutečnosti pronajímateli.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 218/2019-498, ze dne 17.10.2019)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce hlavního města Prahy, se sídlem v P., zastoupeného JUDr. J.O., advokátem se sídlem v P., proti žalovaným 1. H. D., narozené XY, bytem XY, a 2. R. D., narozenému XY, bytem XY, zastoupeným Mgr. H.H., advokátem se sídlem v P., o zaplacení 2.074.390,30 Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Písku pod sp. zn. 10 C 16/2014, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 16. srpna 2018, č. j. 19 Co 825/2018-458, tak, že dovolání proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 16. srpna 2018, č. j. 19 Co 825/2018-458, proti výroku II. v části, v níž změnil výrok I. rozsudku Okresního soudu v Písku ze dne 30. srpna 2017, č. j. 10 C 16/2014-336, tak, že vůči 2. žalovanému žalobu o zaplacení částky 1.521.039,20 Kč s příslušenstvím zamítl, a v části výroku III., v níž vůči 2. žalovanému potvrdil výrok II., jímž zamítl žalobu o zaplacení částky 130.262 Kč s poplatkem z prodlení ve výši 2,5 ‰ denně z částky 72.511,20 Kč od 30. 3. 2013 do zaplacení, se zákonným úrokem z prodlení z částky 36.404,80 Kč od 30. 3. 2013 do zaplacení a z částky 21.346 Kč od 30. 3. 2014 do zaplacení, se zamítá, jinak se dovolání odmítá.

Z odůvodnění:

Okresní soud v Písku (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 30. 8. 2017, č. j. 10 C 16/2014-336, zavázal žalované zaplatit společně a nerozdílně žalobci 1.720.835,30 Kč s tam specifikovaným poplatkem a úrokem z prodlení, to vše do 3 dnů od právní moci rozsudku (výrok I.); zamítl žalobu co do částky 353.555 Kč s tam specifikovaným poplatkem a úrokem z prodlení (výrok II.); uložil žalovaným společně a nerozdílně zaplatit žalobci náklady řízení ve výši 210.920,80 Kč (výrok III.), rozhodl o náhradě nákladů řízení vzniklých státu tak, že žalobce zavázal zaplatit částku 1.384,13 Kč (výrok IV.) a žalované společně a nerozdílně částku 6.418,17 Kč (výrok V.) a rozhodl o vrácení části zaplaceného soudního poplatku žalobci ve výši 6.932 Kč (výrok VI.).

Krajský soud v Českých Budějovicích (soud odvolací) rozsudkem ze dne 16. 8. 2018, č. j. 19 Co 825/2018-458, odmítl odvolání 1. žalované (výrok I.); výrokem II. výrok I. rozsudku soudu prvního stupně vůči 2. žalovanému potvrdil co do částky 199.796,13 Kč, ve zbývající části ho co do částky 1.521.039,20 Kč s příslušenstvím změnil tak, že v této části žalobu zamítl (dále též jen „měnící část výroku“). Výrokem III. potvrdil výrok II. ve vztahu k 2. žalovanému, pokud jím byla zamítnuta žaloba co do částky 208.655 Kč s tam specifikovaným poplatkem a úrokem z prodlení, ve vztahu k 1. žalované ho potvrdil v části, ve které zamítl žalobu co do částky 78.393 Kč s poplatkem z prodlení (výrok IV.), a v části, v níž zamítl žalobu co do částky 130.262 Kč s tam specifikovaným poplatkem a úrokem z prodlení, spolu s výroky III. - V. zrušil a v tomto rozsahu věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (výrok V.). Ve vztahu ke 2. žalovanému změnil výrok III. tak, že žalobci uložil zaplatit 2. žalovanému náklady řízení před soudy obou stupňů ve výši 91.784,40 Kč (výrok VI.), a výrok V. tak, že Česká republika nemá proti 2. žalovanému právo na náhradu nákladů státu (výrok VII.). Dále

rozhodl o vrácení části zaplaceného soudního poplatku z odvolání žalobci (výrok VIII.) a uložil 2. žalovanému povinnost doplatit soudní poplatek z odvolání (výrok IX.).

Za správná považoval skutková zjištění soudu prvního stupně, že žalovaní (v té době manželé) uzavřeli jako nájemci s žalobcem (pronajímatelem) dne 20. 11. 2008 smlouvu o nájmu bytu č. 7 o velikosti 4+1, ve 4. podlaží domu č. p. XY v obci XY, katastrálním území XY, na adrese XY (dále jen „Byt“). Nájem byl sjednán na dobu 10 let za nájemné ve výši 47.600 Kč měsíčně, výše záloh na plnění spojená s užíváním Bytu (dále též jen „služby“) činila 9.898 Kč měsíčně. Manželství žalovaných bylo rozvedeno rozsudkem Okresního soudu v Písku ze dne 27. 12. 2010, č. j. 6 C 286/2010-19, který nabyl právní moci dne 7. 2. 2011; a poté dne 15. 2. 2011 uzavřeli dohodu, že výlučným nájemcem Bytu bude 1. žalovaná (dále též jen „Dohoda“), 2. žalovaný se z Bytu odstěhoval. Žalobce dopisem ze dne 13. 3. 2012, který byl 1. žalované doručen dne 15. 5. 2012 a 2. žalovanému v průběhu května 2012, nájem vypověděl, neboť žalovaní nezaplatili nájemné a zálohy na služby za prosinec 2010 až únor 2012, ve výpovědi je poučil o výpovědní lhůtě, o zajištění přístřeší a o možnosti podat žalobu na určení její neplatnosti u soudu (dále též jen „Výpověď“); žalobu však žalovaní nepodali. Byt byl vyklizen a předán žalobci dne 28. 2. 2013. Žalovaní nezaplatili nájemné za září 2011 – srpen 2012 ve výši celkem 571.200 Kč, nezaplatili ani poplatky z prodlení za opožděné zaplacení nájemného za prosinec 2010 – srpen 2011 a zálohy na služby a jejich vyúčtování provedené za roky 2011 – 2013. Žalobce zaslal 1. žalované vyúčtování záloh za služby za roky 2011 – 2013 formou tabulky, která obsahovala nedoplatek, náklad, zálohu a rozdíl za úklid objektu, komunální odpad, výtah, elektřinu, plyn topení, plyn teplá voda a vodu. Dále zjistil, že žalovaní neplatili za užívání Bytu a za služby ani po skončení nájmu až do jeho vyklizení, obvyklá výše nájemného činila v tomto období 23.450 Kč měsíčně.

Za správný považoval i závěr soudu prvního stupně, že s ohledem na § 3028 a 3074 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále též jen „o. z.“), je třeba zjištěný skutkový stav posoudit podle zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále též jen „obč. zák.“), a že uzavřením nájemní smlouvy vznikl podle § 703 odst. 1 obč. zák. žalovaným společný nájem Bytu manželé. Na rozdíl od soudu prvního stupně (který měl za to, že společný nájem žalovaných skončil až Výpovědí žalobce) však dospěl k závěru, že Dohodou (která byla dostatečně určitá a srozumitelná) došlo ke zrušení práva společného nájmu Bytu žalovaných ve smyslu § 705 odst. 1 obč. zák. a jeho výlučným nájemcem se stala 1. žalovaná. Nepovažoval za podstatné, zda žalovaní předložili žalobci rozsudek o rozvodu manželství a Dohodu; k zániku společného nájmu došlo zákonem předvídaným způsobem – jejich dohodou podle § 705 odst. 1 obč. zák.; navíc z textu Výpovědi vyplývá, že žalobce byl dne 13. 10. 2011 o zrušení společného nájmu informován. Žalobu vůči 2. žalovanému proto považoval za důvodnou jen co do kapitalizovaného poplatku z prodlení ve výši celkem 199.796,13 Kč (§ 697 obč. zák., § 2 nařízení vlády č. [142/1994](#) Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku a kterým se stanoví minimální výše nákladů spojených s uplatňováním pohledávky, ve znění účinném do 31. 12. 2013) za opožděné zaplacení nájemného a záloh na služby za období prosinec 2010 až únor 2011. Ve zbývajících částech již žaloba vůči němu důvodná není, neboť v dalším období už nebyl nájemcem Bytu a ani ho neužíval. Povinnost zaplatit dlužné nájemné za září 2011 až srpen 2012 ve výši celkem 571.200 Kč spolu s poplatkem z prodlení a kapitalizované poplatky z prodlení za prodlení s placením nájemného v době od uzavření Dohody do srpna 2011 tak vznikla jen 1. žalované, která v té době byla výlučnou nájemkyní Bytu. Shodně se soudem prvního stupně uzavřel, že užívala-li 1. žalovaná Byt po skončení nájmu v době od 1. 9. 2012 do 28. 2. 2013 (kdy byl Byt vyklizen a předán žalobci) a za jeho užívání nic neplatila, bezdůvodně se obohatila na úkor žalobce, a to částkou 23.450 Kč měsíčně, která odpovídá výši obvyklého nájemného v této době. Při prodlení s placením bezdůvodného obohacení vznikla povinnost zaplatit i úroky z prodlení (§ 517 odst. 2 obč. zák.). Žaloba o zaplacení bezdůvodného obohacení ve výši 140.700 Kč s úroky z prodlení je tedy vůči 1. žalované důvodná jen v této části, nikoliv již v části, v níž žalobce požadoval zaplacení dalšího bezdůvodného obohacení ve

výši 144.900 Kč s úroky z prodlení (s tvrzením, že obvyklé nájemné bylo vyšší). Za správný považoval rovněž závěr soudu prvního stupně, že vyúčtování služeb žalobcem nebyla řádná (není z nich patrná např. konkrétní spotřeba, celkové náklady, podlahová plocha, podíly nákladů připadající na konečné spotřebitele, apod.), a protože podmínkou splatnosti nedoplatku za služby je, že vyúčtování bylo provedeno řádně a nájemce s ním byl seznámen, nenastala splatnost nedoplatků z nich vyplývajících a žaloba v části týkající se vyúčtování služeb za rok 2011 není vůči oběma žalovaným důvodná. Jelikož 2. žalovaný nebyl v letech 2012 a 2013 nájemcem Bytu a ani ho neužíval, potvrdil rovněž ve vztahu k němu zamítnutí žaloby ohledně nedoplatku vyúčtování služeb za toto období. Ve vztahu k 1. žalované však rozsudek soudu prvního stupně za toto období nepovažoval za správný, neboť 1. žalovaná byla nájemkyní Bytu jen do 31. 8. 2012, dále Byt do 28. 2. 2013 užívala bez právního důvodu a za období po skončení nájmu je povinna zaplatit žalobci bezdůvodné obohacení představující náhradu za skutečně spotřebované služby. Proto rozsudek soudu prvního stupně co do zaplacení částky 130.262 Kč s tam specifikovanými poplatky a úroky z prodlení, včetně souvisejících výroků o nákladech řízení, zrušil a věc v tomto rozsahu vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení, v němž bude třeba doplnit skutková tvrzení ohledně výše vzniklého bezdůvodného obohacení.

Proti rozsudku odvolacího soudu, a to proti měnící části výroku II., proti výroku III., IV. a závislému výroku VI. o náhradě nákladů řízení, podal žalobce dovolání. Namítal, že se odvolací soud při posouzení otázky zániku společného nájmu Bytu žalovaných odchýlil od ustálené judikatury Nejvyššího soudu. Poukázal přitom na rozsudek ze dne 12. 4. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1593/2004, v němž Nejvyšší soud uzavřel, že se manželé mohou vůči pronajímateli odvolat na smlouvu o zúžení jejich společného jmění podle § 143a obč. zák., jen je-li mu v době přechodu nájmu (§ 706 odst. 1 obč. zák.) znám její obsah, a na nálezy Ústavního soudu ze dne 10. 11. 1998, sp. zn. I. ÚS 34/98, který dospěl k závěru, že u společných nájemců (§ 700 obč. zák.) nelze aplikovat ustanovení § 708 obč. zák. o zániku práva nájmu opuštěním společné domácnosti. Žalovaní mu zánik společného nájmu neprokázali, ač je k tomu vyzýval, a pouhé oznámení této skutečnosti jejich zmocněncem takové důsledky vyvolat nemůže. V řízení nebyl Dohodou ani proveden důkaz a soud tak rozhodl v rozporu se zjištěným skutkovým stavem. Nesouhlasil se závěrem odvolacího soudu, že doposud nenastala splatnost jednotlivých nedoplatků z vyúčtování služeb. Měl za to, že případné nedostatky vyúčtování nezpůsobují zánik povinnosti nájemce hradit pronajímateli náklady za spotřebované služby, nedoplatky z vyúčtování služeb za roky 2011 až 2013 byly splatné nejpozději okamžikem podání žaloby. Vytýkal odvolacímu soudu, že pokud měl za to, že nárok nebylo možné přiznat na základě předložených vyúčtování služeb, měl ho v souladu s rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 23. 9. 2009, sp. zn. 25 Cdo 2417/2007 posoudit podle ustanovení o bezdůvodném obohacení. Navrhl, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu v napadené části zrušil a věc mu v tomto rozsahu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaní ve vyjádření k dovolání souhlasili se závěrem odvolacího soudu, že společný nájem zanikl ke dni uzavření Dohody a že se 1. žalovaná stala výlučným nájemcem Bytu. Za správný považovali i jeho závěr, že není podstatné, zda byla Dohoda předložena pronajímateli, jeho souhlas se zánikem společného nájmu dohodou se nevyžaduje a pro skončení společného nájmu není nutný. Judikatura, o kterou se žalobce v dovolání opírá, se týká zúžení společného jmění manželů a přechodu nájmu a na projednávanou věc nedopadá. Ztotožnili se i se závěrem, že vyúčtování služeb nebyla provedena řádně, a proto nenastala splatnost nedoplatků, nemají tak povinnost plnit ani na základě jiného právního titulu. Navrhli, aby soud dovolání žalobce zamítl.

Nejvyšší soud 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, a další související zákony, projednal dovolání a rozhodl o něm podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném od 30. 9. 2017 (dále jen „o. s. ř.“).

Pro právní posouzení věci - vzhledem k době, za niž je plnění (poplatky z prodlení, dlužné nájemné,

služby, bezdůvodné obohacení - vše do 31. 12. 2013) požadováno a době, kdy byla uzavřena Dohoda (15. 2. 2011) - je rozhodující podle § 3074 odst. 1 věta první za středníkem o. z. právní úprava účinná do 31. 12. 2013 - zejména obč. zák.

Proti výrokům III. (vyjma části, v níž odvolací soud potvrdil vůči 2. žalovanému zamítnutí žaloby co do částky 130.262 Kč s poplatkem z prodlení ve výši 2,5 ‰ denně z částky 72.511,20 Kč od 30. 3. 2013 do zaplacení, s úrokem z prodlení z částky 36.404,80 Kč od 30. 3. 2013 do zaplacení a z částky 21.346 Kč od 30. 3. 2014 do zaplacení) a IV. není dovolání podle ustanovení § 237 o. s. ř. přípustné, neboť otázku řádnosti vyúčtování a splatnosti nedoplatků za služby odvolací soud posoudil v souladu s ustálenou rozhodovací praxí dovolacího soudu, od níž není důvod se odchýlit [viz rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 1. 6. 2018, sp. zn. 26 Cdo 4404/2017, ze dne 26. 11. 2003, sp. zn. 21 Cdo 803/2002, ze dne 24. 6. 2009, sp. zn. 26 Cdo 2471/2007 (ústavní stížnost podanou proti tomuto rozhodnutí Ústavní soud odmítl usnesením ze dne 12. 5. 2010, sp. zn. IV. ÚS 2495/09), ze dne 27. 8. 2019, sp. zn. 26 Cdo 913/2019]. Podmínkou splatnosti nedoplatku za služby je skutečnost, že vyúčtování bylo řádně (tj. v souladu s předpisy jej regulujícími) provedeno a nájemce s ním byl seznámen. O vyúčtování úhrad za služby lze tedy hovořit a vyúčtování může přivodit splatnost nedoplatku plynoucího z tohoto vyúčtování jen tehdy, obsahuje-li všechny předepsané náležitosti a je-li v něm uvedena cena provedené služby ve správné výši. Protože vyúčtování služeb nebylo řádné, nemohla, a to ani podáním žaloby, ani na základě jiného právního posouzení, nastat splatnost nedoplatků za služby spojené s užíváním Bytu.

Výrok VI., jímž odvolací soud rozhodl o nákladech řízení, napadá žalobce dovoláním zjevně jen proto, že jde o výrok akcesorický. Dovolání v této části neobsahuje žádné odůvodnění ani údaj o tom, v čem spatřuje splnění předpokladů přípustnosti dovolání (§ 237-238a o. s. ř.), jenž je obligatorní náležitostí dovolání (srov. § 241a odst. 2 o. s. ř.), a není ani přípustné podle § 238 odst. 1 písm. h) o. s. ř.

Nejvyšší soud proto podle § 243c odst. 1 o. s. ř. dovolání žalobce v tomto rozsahu odmítl.

V rozhodovací praxi dovolacího soudu však nebyla doposud výslovně řešena otázka, zda ke skončení společného nájmu bytu manžely dohodou je nutné, aby její existence byla prokázána pronajímateli. Dovolání proti měnicí části výroku II. a proti části výroku III. (v části, v níž potvrdil vůči 2. žalovanému zamítnutí žaloby co do částky 130.262 Kč s poplatkem z prodlení ve výši 2,5 ‰ denně z částky 72.511,20 Kč od 30. 3. 2013 do zaplacení, se „zákonným“ úrokem z prodlení z částky 36.404,80 Kč od 30. 3. 2013 do zaplacení a z částky 21.346 Kč od 30. 3. 2014 do zaplacení) podané včas, subjektem k tomu oprávněným - účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), proti rozhodnutí odvolacího soudu, kterým bylo odvolací řízení skončeno, je proto - pro řešení této otázky - přípustné, není však důvodné.

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 jiným vadám, které by mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Dovolatel namítal, že odvolací soud zatížil řízení vadou, neboť neprovedl důkaz Dohodou a rozhodl v rozporu se zjištěným skutkovým stavem. Vytýkanou vadu ani jiné vady řízení, které by mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, však dovolací soud z obsahu spisu nezjistil; Dohoda byla čtena k důkazu při jednání soudu prvního stupně dne 5. 11. 2015 (č. l. 171 spisu) a odvolací soud ve svém rozhodnutí nedospěl ohledně této Dohody k jinému skutkovému zjištění než soud prvního stupně.

Dovoláním nebyl zpochybněn závěr odvolacího soudu (který odpovídá i skutkovým zjištěním), že žalovaní, v té době manželé, uzavřeli s žalobcem smlouvu o nájmu Bytu a stali se jeho společnými nájemci (§ 703 odst. 1 obč. zák.).

V soudní praxi (viz např. 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) není pochyb, že právo společného nájmu bytu manžely je zvláštním případem společného nájmu bytu, jehož podstata spočívá v tom, že svědčí oběma manželům společně a nedílně. Nejvyšší soud také ve své judikatuře dovedl, že právní skutečností, která zakládá zákonnou změnu institutu výlučného nájmu bytu na společný nájem manžely (v jehož důsledku získává do nájmu vstupující manžel shodná práva a povinnosti jako nájemce dosavadní), je uzavření manželství, nikoli až oznámení či prokázání této skutečnosti pronajímateli. Jde o speciální případ singulární sukcese, kdy se dosavadní účastník hmotněprávního vztahu „rozdvojí“ na účastníky dva, kteří jako společní nájemci vstupují v již existujícím nájemním vztahu do práv a povinností dosavadního výlučného nájemce (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 12. 2006, sp. zn. 26 Cdo 130/2006, uveřejněný pod číslem 87/2007 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, ze dne 23. 7. 2019, sp. zn. 26 Cdo 4684/2018, ze dne 29. 10. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3498/2007, usnesení téhož soudu ze dne 30. 4. 2003, sp. zn. 20 Cdo 994/2002).

Obdobně tomu bude i při rozvodu manželství a zániku společného nájmu bytu manžely. Nájem může zaniknout jak oběma manželům současně - stejně jako u výlučných nájemců bytu (dohodou, výpovědí - § 710, 711, 711a obč. zák.) - nebo zanikne právo společného nájmu (trvalým opuštěním společné domácnosti, smrtí, dohodou nebo soudním rozhodnutím - § 705, 707, 708 obč. zák.) a nadále trvá nájem jen jednoho z manželů. Ustanovení § 705 odst. 1 obč. zák. upravuje zánik společného nájmu bytu manžely v souvislosti s rozvodem jejich manželství. Bylo-li manželství rozvedeno a manželům za trvání manželství (uzavřením manželství) vzniklo právo společného nájmu, nedojde k jeho zániku samotným rozvodem manželství, ale buď jejich dohodou, případně rozhodnutím soudu. Od účinnosti této dohody (či právní mocí soudního rozhodnutí), kterou si bývalí manželé sjednají (soud stanoví), kdo bude nadále nájemcem, má tento manžel - nyní již výlučný nájemce - sám všechna práva a povinnosti vyplývající z nájmu, a je tedy již samostatným dlužníkem či oprávněným. Společný nájem manžely tak končí ex lege (uzavřením dohody nebo rozhodnutím soudu) a druhý (bývalý) manžel pozbude svých práv tímto okamžikem bez dalšího. Není tudíž třeba uzavření dohody či vydání soudního rozhodnutí „prokázat“ pronajímateli. To sice nijak nezbavuje nájemce povinnosti (§ 689 odst. 3 obč. zák.) oznámit pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu změny ohledně osob užívajících byt (pronajímatel se tedy při dodržení zákonných povinností nájemcem o skončení společného nájmu bytu manžely dozví), avšak i při nesplnění této povinnosti dojde k zániku společného nájmu bytu manžely; účinky skončení nastanou vždy ze zákona již účinností dohody či právní mocí soudního rozhodnutí o skončení společného nájmu manžely. Ve své podstatě jde o zvláštní případ, kdy dochází ke změně smlouvy bez souhlasu všech jejích stran (493 obč. zák.).

Lze tak uzavřít, že právní skutečností zakládající změnu institutu společného nájmu bytu manžely na výlučný nájem jednoho z manželů po rozvodu jejich manželství je uzavření dohody o zrušení společného nájmu nebo rozhodnutí soudu (§ 705 odst. 1 obč. zák.), nikoliv až oznámení nebo prokázání této skutečnosti pronajímateli.

Závěr odvolacího soudu, že společný nájem Bytu zanikl žalovaným již uzavřením Dohody, jejíž existenci žalovaní žalobci sice oznámili, ale „neprokázali“, a nikoliv až Výpovědí, je tak správný. Poukazuje-li žalobce na judikaturu týkající se účinků uzavření dohody o změně rozsahu společného nájmu manžely vůči jiným osobám, přehlíží, že jde o skutkově jiné situace a tato judikatura se již proto v této věci neuplatní. Dohoda žalovaných o zrušení jejich společného nájmu a výlučném nájmu Bytu 1. žalované je tedy účinná i vůči žalobci a 2. žalovaný neměl od okamžiku, kdy přestal být nájemcem Bytu, povinnost platit nájemné. Žalovaní mohou být proto společně a nerozdílně zavázáni zaplatit nájemné a služby včetně příslušenství pouze za období do skončení jejich společného nájmu Bytu, tedy do 15. 2. 2011. Po tomto datu již povinnost platit nájemné a služby přešla výlučně na 1. žalovanou, bez ohledu na to, kdy se žalobce o skončení společného nájmu manžely dozvěděl. Rozhodnutí odvolacího soudu je tak v měnící části výroku II. a ve výše uvedeném rozsahu části

výroku III. správné.

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

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

## Další články:

- [Náhrada škody zaměstnancem](#)
- [Likvidace dědictví](#)
- [Jistota](#)
- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)