

7. 5. 2025

ID: 119510

# Výpověď z nájmu bytu

Neoznámení uzavření manželství nájemcem a nevědomost pronajímatele o vzniku společného nájemního práva není důvodem pro podání výpovědi z nájmu bytu podle § 2288 odst. 2 písm. b) obč. zák. (potřeba bytu pro rodinného příslušníka).

(Nález Ústavního soudu České republiky sp.zn. III.ÚS 3044/24 ze dne 5.3.2025)

Ústavní soud rozhodl o ústavní stížnosti stěžovatele dipl. ek. M.P., zastoupeného Mgr. T.M.K., advokátkou, sídlem Ú.n.L., proti usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. srpna 2024 č. j. 26 Cdo 1198/2024-156, rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 13. prosince 2023 č. j. 91 Co 317/2023-105 a rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 19. června 2023 č. j. 39 C 35/2023-55, za účasti Nejvyššího soudu, Městského soudu v Praze a Obvodního soudu pro Prahu 4, jako účastníků řízení, a 1. Ing. P.P. a 2. Ing. et Ing. M.P., jako vedlejších účastníků řízení, obou zastoupených Mgr. J.A., advokátem, sídlem Č.K., tak, že ústavní stížnost se zamítá.

Z odůvodnění:

I. Skutkové okolnosti posuzované věci a obsah napadených rozhodnutí

1. Stěžovatel se ústavní stížností domáhá zrušení v záhlaví uvedených rozhodnutí s tvrzením, že jimi bylo porušeno jeho ústavně zaručené právo na soudní ochranu ve smyslu čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod ve spojení s čl. 1 odst. 1 Ústavy České republiky (dále jen "Ústava").

2. Stěžovatel (žalovaný) je vlastníkem a pronajímatelem bytu, který vedlejší účastníci řízení (žalobci) užívali jako nájemci. Vedlejší účastníci řízení se podle § 2290 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen "obč. zák."), domáhali přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu, kterou jim dal stěžovatel z důvodu bytové potřeby pro svoji dceru [§ 2288 odst. 2 písm. b) obč. zák.].

3. Obvodní soud pro Prahu 4 (dále jen "obvodní soud") napadeným rozsudkem rozhodl, že výpověď z nájmu bytu blíže specifikovaného ve výroku (dále jen "byt") je neoprávněná (výrok I), a rozhodl o nákladech řízení účastníků (výrok II). Obvodní soud dospěl k závěru, že výpovědní důvod podle § 2288 odst. 2 písm. b) obč. zák. nebyl naplněn.

4. K odvolání stěžovatele Městský soud v Praze (dále jen "městský soud") napadeným rozsudkem rozhodnutí obvodního soudu, byť z jiných důvodů, ale jako věcně správný, potvrdil (výrok I) a rozhodl o nákladech odvolacího řízení (výrok II). Městský soud vyšel z toho, že první vedlejší účastník řízení [žalobce a)] uzavřel se stěžovatelem dne 23. 5. 2014 smlouvu o nájmu bytu na dobu neurčitou. Dne 13. 8. 2022 uzavřeli vedlejší účastníci řízení manželství a druhé vedlejší účastníci řízení [žalobkyni b)] tak vzniklo v souladu s § 745 obč. zák. ze zákona společné nájemní právo. Ke dni doručení výpovědi z nájmu (4. 12. 2022) tedy byla společnou nájemkyní bytu. Městský soud dospěl k závěru (s odkazem na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 9. 2017 sp. zn. 26 Cdo 5939/2016), že výpověď podaná podle § 2288 odst. 2 písm. b) obč. zák. je neplatná, neboť druhé vedlejší účastníci řízení nebyla doručena, ačkoli ji bylo třeba doručit oběma manželům jako společným nájemcům. Na tomto závěru nemění nic ani to, že vedlejší účastníci řízení stěžovateli výslovně uzavření sňatku neoznámili. Dále doplnil, že ani prvnímu vedlejšímu účastníkovi řízení nebyla výpověď doručena řádně v písemné formě, neboť za písemnou formu výpovědi nelze považovat její zaslání prostým e-mailem

prostřednictvím právní zástupkyně stěžovatele bez jeho elektronického podpisu. Tento nedostatek nebyl zhojen ani tím, že zástupkyně stěžovatele zaslala výpověď prvnímu vedlejšímu účastníkovi řízení později poštou, jelikož v zásilce byl pouze vytištěný text e-mailu bez podpisu stěžovatele (pronajímatele) s průvodním dopisem právní zástupkyně a bez plné moci stěžovatele udělené jeho právní zástupkyni.

5. Následné dovolání stěžovatele Nejvyšší soud napadeným usnesením odmítl jako nepřijatelné, neboť napadené rozhodnutí městského soudu bylo ohledně řešení otázky doručení výpovědi z nájmu bytu jen jednomu z manželů, jako společnému nájemci bytu, v souladu s ustálenou judikaturou Nejvyššího soudu, od níž nebyl důvod se odchýlit. Vychází z předchozí judikatury (např. rozsudek ze dne 26. 6. 1997 sp. zn. 2 Cdon 37/97) vztahující se k právní úpravě podle zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013, která je použitelná i na současný stav, konstatoval, že nebyla-li vůči druhé vedlejší účastnici řízení jako jednomu ze společných nájemců bytu výpověď učiněna, je taková výpověď neoprávněná. Na právní postavení vedlejších účastníků řízení jako společných nájemců nemá vliv ani nevědomost stěžovatele o jejich sňatku a tím pádem i vzniku práva společného nájmu bytu. Vzhledem k tomu, že rozhodnutí městského soudu spočívalo na posouzení více právních otázek, jež vedly ke stejnému závěru, nebylo nutné posuzovat přípustnost dovolání ke všem otázkám, postačuje-li vyřešení jedné z nich. S ohledem na tento závěr bylo již nadbytečné zabývat se další dovoláním zpochybněnou otázkou dodržení písemné formy výpovědi prvnímu vedlejšímu účastníkovi řízení, neboť ani v případě, že by mu byla doručena výpověď v řádné formě, by se výsledek sporu nezměnil.

## II. Argumentace stěžovatele

6. Stěžovatel namítá porušení svého shora uvedeného ústavně zaručeného práva na soudní ochranu. Poukazuje na to, že mu první vedlejší účastník řízení neoznámil, resp. zatajil, mj. z důvodu ochrany soukromí, uzavření manželství a stěžovatel sám neměl možnost zjistit si jeho rodinný stav. Takové jednání, kdy účastník řízení těží z nepoctivosti (§ 6 obč. zák.) a zneužívá nevědomosti, je v rozporu s dobrými mravy a představuje zjevné zneužití práva, které by nemělo požívat právní ochrany (§ 8 obč. zák.). Obecnými soudy citovaná rozhodnutí podle stěžovatele na danou věc nedopadají. Stěžovatel dále podrobně rozebírá napadená rozhodnutí, opakuje svoji dřívější argumentaci, jakož i námitky, kterými se údajně obecné soudy a především Nejvyšší soud nezabývaly.

## III. Vyjádření účastníků a vedlejších účastníků řízení, replika stěžovatele

7. Ústavní soud vyzval podle § 42 odst. 4 zákona č. [182/1993](#) Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o Ústavním soudu"), účastníky a vedlejší účastníky řízení, aby se vyjádřili k ústavní stížnosti. Podle § 43 odst. 3 zákona o Ústavním soudu si dále od obvodního soudu vyžádal spis sp. zn. 39 C 35/2023.

8. Nejvyšší soud odkázal na odůvodnění svého rozhodnutí, z něhož vyplývá veškerá právní argumentace, která je v souladu s ustálenou rozhodovací praxí. Nedílnost společného nájmu bytu manžely se projevuje mj. tím, že výpověď musí být dána oběma manželům a oběma musí být doručena, což se v procesní rovině promítá do toho, že oba manželé musí být účastníky řízení. Je věcí stěžovatele, jako pronajímatele, aby měl přehled o tom, komu byt pronajímá a aby nájemní vztah ukončil v souladu se zákonnými požadavky.

9. Obvodní soud rovněž odkázal na odůvodnění svého rozhodnutí s přihlédnutím k závěrům vysloveným v rozsudku městského soudu.

10. Městský soud se k ústavní stížnosti nevyjádřil.

11. Vedlejší účastníci řízení považují ústavní stížnost za zjevně neopodstatněnou. Podle jejich názoru je pouhým pokračováním argumentace, která nemá ústavněprávní rozměr. Následně shrnují, v čem spatřují neoprávněnost výpovědi z nájmu (vykonstruovaný výpovědní důvod, nedodržení písemné formy výpovědi a nedoručení výpovědi druhé vedlejší účastníci řízení, jakožto společné nájemkyni).

12. Ústavní soud zaslal stěžovateli vyjádření k replice. Stěžovatel uvádí, že nebrojí proti požadavku doručovat výpověď oběma manželům. Je nespravedlivé, aby on jako pronajímatel nesl následky své nevědomosti ohledně rodinného stavu vedlejších účastníků řízení. S absolutní ochranou nájemce nesouhlasí, neboť je tím fakticky odňata možnost pronajímateli ukončit nájemní vztah. Polemizuje s názorem, že argumentace v ústavní stížnosti nemá ústavněprávní rozměr. V této souvislosti vyzdvihuje potřebu chránit dobrou víru a bránit zneužití práva. Poukazuje na specifickou situaci a opakuje, že ve stávající věci došlo ke zneužití práva v rozporu s dobrými mravy tím, že nebyl informován o uzavření manželství vedlejších účastníků řízení. Bylo-li by ústavní stížnosti vyhověno, musely by se soudy zabývat oprávněností výpovědi, přičemž podle jeho názoru by musely dospět k závěru, že byl uplatněn řádný dovolací důvod a výpověď splňovala i další formální náležitosti (včetně podpisu).

#### IV. Procesní předpoklady řízení před Ústavním soudem

13. Ústavní soud posoudil splnění procesních předpokladů řízení a shledal, že ústavní stížnost byla podána včas oprávněným stěžovatelem, který byl účastníkem řízení, v němž byla vydána soudní rozhodnutí napadená ústavní stížností, a Ústavní soud je k jejímu projednání příslušný. Stěžovatel je právně zastoupen advokátkou v souladu s § 29 až § 31 zákona o Ústavním soudu a ústavní stížnost je přípustná, neboť stěžovatel vyčerpal všechny zákonné procesní prostředky k ochraně svého práva (§ 75 odst. 1 téhož zákona a contrario).

#### V. Posouzení důvodnosti ústavní stížnosti

14. Ústavní soud připomíná, že není součástí soustavy soudů (čl. 91 odst. 1 Ústavy) a nepřísluší mu výkon dozoru nad jejich rozhodovací činností. Do rozhodovací činnosti soudů je Ústavní soud v řízení o ústavní stížnosti podle čl. 87 odst. 1 písm. d) Ústavy oprávněn zasáhnout pouze tehdy, byla-li pravomocným rozhodnutím těchto orgánů porušena ústavně zaručená základní práva nebo svobody stěžovatele. Takové porušení Ústavní soud v posuzované věci neshledal.

15. Nejvyšší soud odůvodnil svoje rozhodnutí právní argumentací vycházející z podústavního práva. Stěžovateli lze přisvědčit v tom, že Nejvyšší soud neodpověděl výslovně na stěžovatelem nastolenou otázku související s jeho nevědomostí o uzavření manželství a tím, zda za této situace vyvolané nepoctivým jednáním vedlejších účastníků řízení je třeba mu klást k tíži povinnost zaslat výpověď oběma vedlejším účastníkům řízení. Z odůvodnění ovšem vyplývá, že tuto otázku Nejvyšší soud, stejně jako městský soud, zvažoval. V napadeném usnesení pak dospěl k závěru, že tato skutečnost na jeho povinnosti výpověď z nájmu doručit oběma manželům, vedlejším účastníkům řízení, nic nemění. Z hlediska zachování ústavně zaručených práv stěžovatele Nejvyšší soud sice stručně, ale dostatečně odůvodnil svoje rozhodnutí odpovídající právní argumentací vycházející z podústavního práva, z něhož je odpověď na otázku stěžovatele seznatelná.

16. Východiskem pro posouzení věci je § 745 obč. zák., podle kterého platí, je-li obydlím manželů dům nebo byt, k němuž měl jeden z manželů ke dni uzavření manželství nájemní právo, vznikne uzavřením manželství k domu nebo bytu oběma manželům společné nájemní právo. Svědčí-li tedy jen jednomu z manželů v den uzavření manželství nájemní právo, které umožňuje bydlet, vznikne uzavřením manželství společné nájemní právo manželů přímo ze zákona (ex lege). Podle ustálené a ani Ústavním soudem nezpochybněné judikatury Nejvyššího soudu (srov. již citovaný rozsudek sp. zn. 26 Cdo 5939/2016 nebo rozsudek ze dne 15. 3. 2001 sp. zn. 26 Cdo 1981/2000 aj.) platí, že u

společného nájmu bytu manželů musí výpověď směřovat vůči oběma manželům a oběma musí být taktéž doručena. Proto lze výpověď považovat za účinnou až okamžikem, kdy je doručena druhému z manželů. Z tohoto pohledu nemá Ústavní soud proti napadeným rozhodnutím obecných soudů, které vyhověly žalobě vedlejších účastníků řízení z důvodu nedoručení výpovědi druhé vedlejší účastnici řízení, žádné výhrady.

17. Na tom nic nemění ani argumentace stěžovatele, že nevěděl o vzniku společného nájmu, neboť mu vedlejší účastníci řízení neoznámili, resp. dokonce zatajili, uzavření manželství, z čehož dovozuje jejich snahu o zneužití práva. Žádné konkrétní okolnosti či skutečnosti, z nichž by dovozoval úskočný úmysl či nepoctivé jednání vedlejších účastníků řízení, neuvádí. Podle Ústavního soudu vedlejším účastníkům řízení nelze podsouvat nekalý úmysl jen na základě toho, že stěžovateli neoznámili uzavření sňatku a pouze nahlásili zvýšení počtu osob v bytě, což stěžovatel učinil nesporným (bod 23 rozsudku obvodního soudu). Na rozdíl od předchozí právní úpravy (srov. § 689 odst. 3 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013) je podle § 2272 odst. 1 obč. zák. nájemce povinen oznámit pouze zvýšení počtu osob v domácnosti, nikoli však změny ve jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě.

18. I pokud by se neoznámení uzavření manželství a vzniku (zákonného) společného nájmu hypoteticky považovalo za závažné porušení povinností nájemce, nemohlo by takové porušení zakládat stěžovatelem uplatněný výpovědní důvod podle § 2288 odst. 2 písm. b) obč. zák. (potřeba bytu pro rodinného příslušníka). Bylo by možné uvažovat o jiném z výpovědních důvodů [např. § 2288 odst. 1 písm. a), popř. písm. d) obč. zák.], zejména pokud stěžovatel v ústavní stížnosti tvrdí, že bylo prokázáno, že vedlejší účastníci řízení bydleli v bytě oba již od počátku nájmu, avšak zvýšení počtu osob v domácnosti oznámili až po uzavření sňatku, přičemž o sňatku samotném a související změně nájemního vztahu pomlčeli.

19. Výše uvedené jsou pouze úvahy reagující na argumentaci stěžovatele. Nepředstavují výklad předmětných ustanovení obč. zák., a nikterak se nedotýkají závěrů ohledně povinnosti stěžovatele (pronajímatele) v tomto konkrétním případě adresovat a doručit výpověď z nájmu bytu z důvodu bytové potřeby rodinného příslušníka oběma manželům - společným nájemcům. Tato povinnost je odůvodněna ochranou toho z manželů, který by byl při podání výpovědi opomenut. Zájmy obou manželů na setrvání v nájmu se totiž nemusí vždy shodovat. Nebyla-li by výpověď manželovi - společnému nájemci - doručena, o výpovědi by se vůbec nemusel dovědět (např. z důvodu nedostatečné komunikace mezi manželými) a nedostalo by se mu podle § 2286 odst. 2 obč. zák. poučení o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem ve smyslu § 2290 obč. zák. Mohl by tak být zbaven ochrany poskytované právními předpisy. Skutečnost, že v nyní posuzované věci se druhá vedlejší účastnice řízení o výpovědi dověděla a žalobu rovněž podala, nic nemění na podstatě zásady ochrany manžela jako společného nájemce.

20. Stěžovatel se dále pozastavuje nad tím, že přestože nedošlo k diformitě meritorních výroků, byla rozhodnutí obvodního a městského soudu založena na jiných důvodech. Taková situace nemusí nutně vést ke kasačnímu zásahu Ústavního soudu, neboť ten je podmíněn porušením základních práv. Žádné relevantní porušení však Ústavní soud v posuzované věci neshledal.

## VI. Závěr

21. Ústavní soud ze všech výše uvedených důvodů zamítl ústavní stížnost mimo ústní jednání bez přítomnosti účastníků podle § 82 odst. 1 zákona o Ústavním soudu.

## 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 \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)