

Změna smlouvy o nájmu bytu

K platné změně písemně uzavřené smlouvy o nájmu bytu může dojít i podpisem listiny odsouhlasené a podepsané oběma účastníky právního vztahu, z níž bude dostatečně srozumitelně patrné, že jí byla nájemní smlouva změněna v ujednání o výši nájemného, vycházejícího ze změněného rozsahu předmětu nájmu, tedy i změněného rozsahu příslušenství bytu.

K platné změně písemně uzavřené smlouvy o nájmu bytu může dojít i podpisem listiny odsouhlasené a podepsané oběma účastníky právního vztahu, z níž bude dostatečně srozumitelně patrné, že jí byla nájemní smlouva změněna v ujednání o výši nájemného, vycházejícího ze změněného rozsahu předmětu nájmu, tedy i změněného rozsahu příslušenství bytu. Za těchto podmínek může k takové platné změně dojít i na základě vzájemně odsouhlaseného a podepsaného evidenčního listu vyhovujícího svým obsahem výše uvedeným požadavkům.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 148/2002, ze dne 28.2.2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobkyně J. P., zastoupené advokátkou, proti žalovaným 1) K. M. a 2) V. M., zastoupených advokátkou, o vyklizení dřevníku, vedené u Okresního soudu v Českých Budějovicích pod sp. zn. 23 C 28/2001, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 8. 10. 2001, č.j. 19 Co 1950/2001-52, tak, že rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 8. 10. 2001, č.j. 19 Co 1950/2001-52, a rozsudek Okresního soudu v Českých Budějovicích ze dne 14. 6. 2001, č.j. 23 C 28/2001-30, se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu v Českých Budějovicích k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobou, podanou dne 30.1.2001 u Okresního soudu v Českých Budějovicích domáhala, se žalobkyně vydání rozsudku, jímž měla být žalovaným uložena povinnost vyklidit dřevník blíže popsany v petitu žaloby a vyklizený žalovaným předat, a to do tří dnů od právní moci rozsudku. Tvrdila, že je výlučnou vlastnící domu, v němž na základě dohody o užívání bytu ze dne 5. 1. 1992, platné od 31.10. 1991 dosud užívají žalovaní samostatný byt IV. kategorie. Ve výše uvedené dohodě nebyl uveden předmětný dřevník, přesto do 10. 11. 2000 užívali žalovaní dva dřevníky a jeden dřevník po výzvě ze dne 29. 11. 2000 vyklidili.

Žalovaní navrhli zamítnutí žaloby s tím, že předmětný dřevník užívají po právu na základě nájemní smlouvy s předchozím majitelem a tato smlouva nebyla nikdy zrušena.

Okresní soud v Českých Budějovicích jako soud prvního stupně rozsudkem ze dne 14. 6. 2001, č.j. 23 C 28/2001-30, žalobu zamítl zcela. Po skutkové stránce vyšel ze zjištění, že mezi žalovanými a Ing. V. Š. (právním předchůdcem žalobkyně) byla dne 1. 10. 1973 uzavřena nájemní smlouva (dohoda o odevzdání a převzetí bytu), na základě níž vzniklo žalovaným právo užívat byt včetně příslušenství, které obsahovalo i dřevník. Dále vzal za prokázáno, že žalobkyně uzavřela s žalovanými dne 5.1.1992 novou nájemní smlouvu, v níž jako příslušenství bytu dřevník uveden nebyl. Stejně tak vzal za prokázáno, že do 10.11.2000 užívali žalovaní dva dřevníky a po tomto datu dřevník jeden a původní nájemní smlouva zrušena nebyla. Z evidenčního listu pro výpočet nájemného ze dne 1.5.1994, 27.6.1996, 18.6.1997, 1.9. 1998 a 28.6.1999 zjistil, že nájemné za užívání bytu zahrnovalo i částku za dřevník. Věc posoudil podle § 680 odst. 2 o.z., účinného od 1.1.1992, podle něhož právním následkem pronajaté věci je přechod práv a povinností na nabyvatele. Nájem sjednaný na dobu neurčitou s původním vlastníkem trval i nadále, i když se změnil vlastník domu a povinností nájemce ani pronajímatele nebylo uzavřít novou smlouvu. Poukazoval též na § 516 odst. 1 o.z., účinného od 1.1. 1992 se závěrem, že pokud byla nová smlouva uzavřena a nebylo sjednáno, že zaniká smlouva původní, pak platí i nadále a je třeba zabývat se otázkou její platnosti. Uzavřel, že nájem bytu je chráněn nejen tím, že pronajímatel může nájemci dát výpověď jen z důvodů stanovených v zákoně, ale též tím, že nájemci zaručuje určitá práva. Jestliže nová smlouva obsahuje užší rozsah oprávnění než smlouva původní, zkracuje práva nájemce a je s původní smlouvou v rozporu. Dospěl k závěru, že smlouva je neplatná podle § 39 o.z. pro obcházení zákona.

K odvolání žalobkyně Krajský soud v Českých Budějovicích rozsudkem ze dne 8.10. 2001, č.j. 19 Co 1950/2001-52, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně. Vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, zejména z dohody o užívání bytu uzavřené dne 5.1.1992, obsahující doložku, že platnost smlouvy se stanoví ode dne 31.10.1991. Věc posoudil podle § 685 a násl. v tehdejší znění o.z., na základě něhož byla-li nájemní smlouva uzavřena písemně, vyhotoví se o jejím obsahu zápis. Protože zákon nevyžadoval písemnou formu nájemní smlouvy, je třeba vykládat úmysl účastníků při uzavírání smlouvy podle § 35 odst. 1 tehdy platného o.z. Vzhledem například k evidenčnímu listu o výpočtu nájemného ze dne 1.5.1994 dovedl, že nájemní smlouvou ze dne 5.1.1992 bylo mezi účastníky ujednáno, že žalovaní budou užívat též dva dřevníky, byť v současné době po dohodě užívají pouze dřevník jeden. Odvolací soud se neztotožnil s názorem soudu prvního stupně ohledně neplatnosti předmětné smlouvy podle § 39 o.z. Uzavřel, že rozsah předmětu nájmu v nové smlouvě může být podle dohody účastníků širší nebo užší. Dospěl tedy k závěru, že smlouvou ze dne 5.1.1992 pronajala žalobkyně žalovaným též dva dřevníky, z nichž jeden je totožný s tím, jehož vyklizení se domáhá a žalovaní jej užívají na základě platné smlouvy.

Proti uvedenému rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně včas dovolání, jehož přípustnost dovozovala z ustanovení § 237 odst. 1 písm.c) o.s.ř. Tvrdila existenci dovolacího důvodu nesprávného právního posouzení věci podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. Podle dovolatelky napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam, jenž spatřovala v řešení právní otázky odvolacím soudem v rozporu s hmotným právem. Namítala, že předmětnou nemovitost odkoupila na základě kupní smlouvy ze dne 10.10.1991 od Ing. Š., jemuž byla nemovitost vydána dne 18. 10.1991 Podnikem bytového hospodářství podle zákona č. [87/1991](#) Sb., o mimosoudních rehabilitacích s tím, že nový nabyvatel musí uzavřít s nájemníky nové nájemní smlouvy, o čemž svědčí i zápis o fyzickém předání a převzetí nemovitosti ze dne 27. 1. 1991. Dále tvrdila, že Podnik bytového hospodářství zrušil se všemi uživateli dohody o užívání ke dni 18.10.1991 a v nové nájemní smlouvě ze dne 5.1.1992 dřevník uveden nebyl. Rovněž vytýkala odvolacímu soudu, že mohl vycházet i z jiného zápisu o dohodě o odevzdání a převzetí bytu a to ze dne 26.5.1976, kde předmětem nájmu dřevník nebyl. Nesouhlasila s názorem odvolacího soudu, že evidenční list o výpočtu nájemného ze dne 1.5.1994 mění smlouvu ze dne 5.1.1992. Dále argumentovala tím, že úmyslem žalující strany nebylo

pronajmutí dřevníků, a proto je do smlouvy nezakotvila. Poukazovala též na skutečnost, že dřevníky nebyly žalobkyní pronajaty, i když žalovaní platili od 1.5.1994 nájemné za jejich užívání. Navrhla proto zrušení rozhodnutí soudů obou stupňů a vrácení věci soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Vyjádření k dovolání nebylo podáno.

Vzhledem k tomu, že řízení v této věci bylo zahájeno podáním žaloby dne 25.1.2002, tedy po 1. lednu 2001, Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací při posuzování tohoto dovolání vycházel v souladu s body 1., 15., 17., hlavy první, části dvanácté, zákona č. [30/2000](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, z občanského soudního řádu ve znění účinném od 1. ledna 2001. Proto v tomto rozsudku jsou uváděna ustanovení občanského soudního řádu ve znění po novele provedené zákonem č. [30/2000](#) Sb. (dále jen „o.s.ř.“).

Zjistil dále, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou - účastníkem řízení řádně zastoupeným advokátem (§ 240 odst. 1 o.s.ř., § 241 odst. 1 o.s.ř.). Přípustnost dovolání v této věci vyplývá z ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř. Přezkoumal proto dovoláním napadený rozsudek odvolacího soudu a dospěl k závěru, že dovolání nelze upřít opodstatnění.

Podle § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř. je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu, jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam.

Podle § 237 odst. 3 o.s.ř. rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

Vzhledem k tomu, že přípustnost dovolání je ve smyslu citovaného ustanovení spojena se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, vyplývá, že také dovolací přezkum se otevírá pro posouzení otázek právních; způsobným dovolacím důvodem, kterým je možno dovolání odůvodnit, je tedy důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř., jímž lze namítat, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci (jiné otázky, zejména posouzení správnosti nebo úplnosti skutkových zjištění, přípustnost takového dovolání nezakládají). Nesprávným právním posouzením věci ve smyslu § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. je pochybení soudu při aplikaci práva na zjištěný skutkový stav, tedy případ, kdy byl skutkový stav posouzen podle jiného právního předpisu, než který měl být správně použit, nebo byl-li sice aplikován správně určený právní předpis, ale soud jej nesprávně interpretoval (vyložil nesprávně podmínky obecně vyjádřené v hypotéze právní normy a v důsledku toho nesprávně aplikoval vlastní pravidlo, stanovené dispozicí právní normy).

Nesprávné právní posouzení věci je způsobným dovolacím důvodem jen tehdy, jestliže právě na něm napadené rozhodnutí spočívalo, jinými slovy bylo-li rozhodující pro výrok rozhodnutí odvolacího soudu.

Přitom o rozhodnutí odvolacího soudu po právní stránce zásadního významu jde jen tehdy, jestliže odvolací soud posuzoval právní otázku, která měla zásadní význam nejen pro rozhodnutí v konkrétní projednávané věci, ale současně i význam obecný - z hlediska rozhodovací činnosti soudů vůbec. Z tohoto pohledu má rozhodnutí odvolacího soudu uvedený význam zpravidla tehdy, jde-li o takovou právní otázku, která nebyla vyřešena judikaturou vyšších soudů (tj. dovolacího soudu a odvolacích soudů), nebo jejíž výklad se v judikatuře těchto soudů dosud neustálil, nebo jestliže odvolací soud posoudil určitou právní otázku odlišně od ustálené judikatury vyšších soudů.

V dané věci mělo právní posouzení zásadní význam nejen pro rozhodnutí odvolacího soudu v konkrétní věci, ale této otázce (jejíž řešení bylo v dovolání zpochybněno) přiznává dovolací soud i výše definovaný obecný význam, a dovolání tak shledává podle § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř. přípustným.

Podle § 242 odst. 3 o.s.ř. lze rozhodnutí odvolacího soudu přezkoumat jen z důvodů uplatněných v dovolání. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3, jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, i když nebyly v dovolání uplatněny.

Vzhledem k důvodům podaného dovolání je předmětem dovolacího přezkumu posouzení správnosti právních závěrů odvolacího soudu, pokud jde o možnosti uzavření nové smlouvy o nájmu bytu podle ustanovení občanského zákoníku ve znění účinném po novele provedené zákonem č. [509/1991 Sb.](#), náležitostí platnosti takové smlouvy ve vztahu k vymezení příslušenství bytu a konečně možností změny písemně uzavřené nájemní smlouvy pozdějšími konkludentními účastníky takové smlouvy.

V této věci je třeba nejdříve zmínit ustanovení § 12 odst. 1 zákona č. [87/1991 Sb.](#), o mimosoudních rehabilitacích, podle něhož dnem převzetí nemovitosti oprávněná osoba vstupuje do práv a závazků pronajímatele, který uzavřel dohodu o odevzdání a převzetí bytu nebo smlouvu o nájmu nebytového prostoru v převzaté nemovitosti. Ustanovení § 12 odst. 2 téhož zákona není v daných souvislostech významné, když ze skutkových zjištění, o která odvolací soud opřel své rozhodnutí, nevyplývá, že by dům, v němž se předmětný byt nachází, splňoval požadavky uvedené v tomto ustanovení pod písmeny a) až e).

Právo osobního užívání bytu založené podle předpisů platných do 31. 12. 1991, mohlo ovšem mimo jiné zaniknout písemnou dohodou mezi organizací a uživatelem podle § 183 věty první o.z. ve znění účinném do 31. 12. 1991. Uvedená okolnost zatím z výsledků řízení dostatečně patrna není.

S přihlédnutím k důsledkům plynoucím ze zásady smluvní autonomie nebylo vyloučeno, aby právo osobního užívání bytu, které se od 1. 1. 1992 transformovalo do práva nájmu bytu, doznalo změny dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, stejně jako bylo možné, aby účastníci smlouvy o nájmu bytu uzavřeli smlouvu zcela novou, kterou (odlišně od dosavadního stavu) upravili svá vzájemná práva a povinnosti. Posouzení, zda pozdější smluvní ujednání mezi účastníky bylo uzavřeno za platnosti dřívějšího práva nájmu bytu (vzniklého na základě dřívějšího práva osobního užívání bytu), nebo zda šlo o uzavření zcela nové smlouvy poté, co dřívější právní vztah (osobního užívání bytu nebo nájmu k bytu) zcela zanikl některým ze způsobů uvedených v zákoně, je ovšem v této věci významné pro právní posouzení obsahu smlouvy mezi účastníky uzavřené dne 5. 1. 1992 a hodnocení

jejich úkonů, kvalifikovaných odvolacím soudem jako konkludentní jednání, měnící ustanovení písemné smlouvy ze dne 5. 1. 1992.

Podle § 685 odst. 1 věty první o.z., ve znění účinném v době od 1. 1. 1992 do 31. 12. 1994, nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to buď na dobu určitou, nebo bez určení doby užívání, nájemní smlouva zpravidla obsahuje i popis příslušenství, a popis stavu bytu.

Podle ustanovení § 686 odst. 1 téhož zákona nájemní smlouva musí obsahovat označení předmětu a rozsahu užívání, výši nájemného a výši úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo způsob jejich výpočtu. Měla by též obsahovat i popis příslušenství a popis stavu bytu. Nebyla-li nájemní smlouva uzavřena písemně, vyhotoví se o jejím obsahu zápis.

Podle § 121 odst. 2 o.z. ve znění účinném do 31. 12. 1991 příslušenstvím bytu byly vedlejší místnosti a prostory určené k bytu, aby byly s bytem užívány. Příslušenství bytu je stejným způsobem upraveno rovněž v ustanovení § 121 odst. 2 o.z. ve znění účinném od 1. 1. 1992. Příslušenstvím bytu ve smyslu § 121 odst. 2 o.z. jsou tedy jednak vedlejší místnosti, jednak vedlejší prostory, obojí určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Vedlejšími místnostmi jsou místnosti v bytě, které nelze považovat za obytné, avšak jsou určeny k tomu, aby byly užívány spolu s bytem. Jde o neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny, záchody, spíže, šatny, stavebně oddělené kuchyňské či koupelňové kouty, předsíně atd. Vedlejší prostory jsou prostory, které leží mimo byt, avšak jsou určeny k tomu, aby byly s bytem užívány, jako např. sklep, dřevník, kolna atd. Z uvedeného současně vyplývá, že příslušenství bytu není a nemůže být samostatným předmětem právních vztahů (v daném případě vztahů dříve užívatelských a posléze nájemních), nýbrž se řídí režimem právního vztahu k bytu, k němuž náleží, jinak řečeno sdílí právní režim bytu, k němuž náleží.

Smlouva nájemní obecně je typem smlouvy úplatné. Z legální definice smlouvy o nájmu bytu, jak shora uvedeno, tak rovněž vyplývá závěr, že jednou z esenciálních náležitostí takové smlouvy je úplata, tedy nájemné. Výše této úplaty však závisí na vymezení rozsahu předmětu nájmu. Nepřímým předmětem smlouvy o nájmu bytu je byt a jeho příslušenství, jak bylo výše vysvětleno. Z uvedené vazby mezi takto určeným předmětem nájmu a výší úplaty za něj (nájemným) tak vyplývá závěr, že platná změna nájemní smlouvy, projevující se ve výši nájemného, pojmově předpokládá předchozí dohodu o změně rozsahu předmětu nájmu, tedy včetně příslušenství, byť toto jinak nemůže být samostatným předmětem právního vztahu nájmu.

Podle § 40 odst. 1 o.z., nebyl-li právní úkon učiněn ve formě, kterou vyžaduje zákon nebo dohoda účastníků, je neplatný. Podle odstavce druhého téhož ustanovení písemně uzavřená dohoda může být změněna nebo zrušena pouze písemně.

Pro projednávanou věc vede aplikace posledně uvedeného ustanovení k závěru, podle něhož byla-li smlouva o nájmu bytu uzavřena písemně (byť tento požadavek ze zákonné úpravy účinné v době od 1. 1. 1992 do 31. 12. 1994 nevyplýval), mohlo dojít k její platné změně opět jen v písemné formě. Jde o závěr platný pro oblast občanskoprávních vztahů, kde obecně platí, že všechny písemně uzavřené dohody (ať již písemná forma byla stanovena zákonem či dohodnuta) mohou být ze stejných důvodů, pro které byla stanovena písemná forma již při jejich vzniku, opět změněny nebo zrušeny pouze

písemně. Tento důsledek plynul z výslovné dikce citovaného ustanovení, aniž by bylo zapotřebí, aby účastníci výslovně ve smlouvě i pro případ změn smlouvy požadavek písemné formy si sami stanovili. Souhlas účastníků s písemnou formou právního úkonu byl založen již tím, že původní smlouvu, zakládající mezi nimi nově práva a povinnosti ze smlouvy o nájmu bytu, v písemné formě (bez příkazu zákona) uzavřeli. Uvedený závěr vyplývá i ze systematického výkladu, nesoucího se k úpravě obchodně právních vztahů. Pro oblast obchodního zákoníku totiž (zřejmě s přihlédnutím k zásadě bezformálnosti v obchodních vztazích) platí odlišná úprava uvedená v ustanovení § 272 odst. 2 obč. zák., podle něhož obsahuje-li písemně uzavřená smlouva ustanovení, že může být měněna nebo zrušena pouze dohodou stran v písemné formě, může být smlouva měněna nebo zrušena pouze písemně. Obdobný závěr (při absenci výslovné zákonné úpravy) pro oblast občanskoprávních vztahů však dovodit nelze.

Vzhledem k výše uvedenému bylo tak namístě vycházet z vázanosti účastníků smlouvy o nájmu bytu uzavřené dne 5. 1. 1992 z jejího obsahu, a to s přihlédnutím k vnitřní vazbě mezi vymezením předmětu nájmu (bytu včetně příslušenství) a tomu odpovídající výše nájemného. Uvedená smlouva pak mohla být změněna dalším ujednáním účastníků, které by však muselo naplňovat náležitost písemné formy.

V tomto směru nutno připomenout, že požadavek písemné formy právního úkonu ve smyslu § 40 odst. 1, odst. 2 o.z. předpokládá existenci dvou náležitostí: písemnosti a podpisu. Písemný projev je platný až od podpisu jednající osoby. Činí-li právní úkon více osob, nemusí být jejich podpisy vždy na téže listině (takže např. každý ze subjektů se může podepsat na jiném stejnopisu listiny).

Za splnění uvedených předpokladů nelze vyloučit, že k platné změně písemně uzavřené smlouvy o nájmu bytu může dojít i podpisem listiny odsouhlasené a podepsané oběma účastníky právního vztahu, z níž bude dostatečně srozumitelně patrné, že jím byla nájemní smlouva změněna v ujednání o výši nájemného, vycházejícího ze změněného rozsahu předmětu nájmu, tedy i změněného rozsahu příslušenství bytu. Za těchto podmínek může k takové platné změně dojít i na základě vzájemně odsouhlaseného a podepsaného evidenčního listu vyhovujícího svým obsahem výše uvedeným požadavkům. Pak ovšem nelze přehlédnout i důsledky takto provedené změny, pokud z jejího obsahu vyplývá závěr, že šlo o změnu sjednanou na dobu určitou (tak typicky při vyhotovení evidenčního listu vystaveného na vymezené období, např. jednoho roku, či jen určitého počtu měsíců).

Jestliže v projednávané věci odvolací soud zaujal názor, že písemně uzavřená nájemní smlouva ze dne 5. 1. 1992 mohla doznat změny i konkludentním jednáním účastníků ve vztahu k příslušenství bytu zahrnujícím i dřevník (resp. dva dřevníky), nelze tento jeho právní závěr považovat za správný. Dovolací soud proto podle § 243b odst. 2 o.s.ř. rozsudek odvolacího soudu zrušil. Protože důvody, pro které byl zrušen rozsudek odvolacího soudu, platí i na rozsudek soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i tento rozsudek a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 o.s.ř.). V dalším řízení bude třeba provést potřebné důkazy, vyplývající ze shora uvedených závěrů dovolacího soudu. Zejména bude zapotřebí provést důkazy o existenci případné dohody mezi někdejší organizací bytového hospodářství a žalovanými o případném zrušení práva osobního užívání předmětného bytu v souvislosti s vydáním nemovitosti oprávněné osobě v roce 1991, jakož i důkazy o případné změně obsahu nájemní smlouvy ze dne 5. 1. 1992 jinými způsoby, zejména žalovanými tvrzenými evidenčními listy, jakož i další důkazy, jejichž nutnost v průběhu řízení vyjde najevo.

Další články:

- [Dražba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Insolvenční řízení a náhrada škody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Společenství vlastníků jednotek](#)
- [Společný nájem bytu manžely \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Valná hromada \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Zemědělská půda \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Smlouva o zápůjčce, insolvence](#)
- [Promlčení a ochrana spotřebitele](#)
- [Pozůstalost](#)
- [Pozůstalost](#)
- [Nezbytná cesta](#)