

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

RIGORÓZNÍ PRÁCE
AKTUÁLNÍ PROBLEMATIKA NÁJMU BYTU

Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Mgr. Jitka Bludská

Únor, 2006

Prohlašuji, že jsem tuto rigorózní práci zpracovala samostatně a že jsem vyznačila prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala, způsobem ve vědecké práci obvyklým.

Mgr. Jitka Bludská

Handwritten signature of Jitka Bludská in cursive script.

OBSAH

OBSAH	3
ÚVOD	4
<i>Seznam použitých zkratk</i>	6
ZMĚNY PRÁVA NÁJMU BYTU	7
PŘECHOD PRÁVA NÁJMU	7
<i>Předpoklady přechodu nájmu bytu</i>	8
<i>Podmínky přechodu práva nájmu</i>	10
<i>Účel přechodu nájmu</i>	24
<i>Specifika přechodu nájmu</i>	26
<i>Procesní důsledky hmotněprávní úpravy přechodu nájmu bytu</i>	28
<i>Připravovaná změna právní úpravy</i>	33
VÝMĚNA BYTU	36
ZÁNİK PRÁVA NÁJMU BYTU.....	42
ZÁNİK NÁJMU BYTU DOHODOU ÚČASTNÍKŮ.....	42
<i>Zánik nájmu bytu dohodou o narovnání</i>	46
ZÁNİK NÁJMU BYTU UPLYNUTÍM DOBY	48
ZÁNİK NÁJMU BYTU VÝPOVĚDÍ PRONAJÍMATELE	51
<i>Náležitosti výpovědi pronajímatele</i>	52
<i>Některá další procesní hlediska výpovědi pronajímatele</i>	63
<i>Zneužití účelu výpovědi pronajímatele</i>	64
<i>Bytové náhrady</i>	67
<i>Připravovaná změna právní úpravy</i>	75
VYKLIZENÍ BYTU PO ÚMRTÍ NÁJEMCE	78
PROBLEMATIKA (DE)REGULACE NÁJEMNÉHO	82
STRUČNÝ VÝVOJ PRÁVNÍ ÚPRAVY NÁJEMNÉHO	82
<i>Činnost Ústavního soudu České republiky</i>	85
<i>Patová situace po zrušení vyhlášky č. 176/1993 Sb. a cenových výměrů</i>	89
PŘÍPRAVA NOVÉHO ZÁKONA O NÁJEMNÉM	93
<i>Regulace jako ochrana proti nepřiměřeným nájům</i>	99
<i>Sociální bydlení a adresné příspěvky na bydlení</i>	100
JUDIKATURA EVROPSKÉHO SOUDU PRO LIDSKÁ PRÁVA.....	104
ZÁVĚR.....	108
LITERATURA.....	120

ÚVOD

V roce 1948 po změně politického uspořádání státu a nástupu komunistické strany k moci, byla ve věci nájemního bydlení svěřena rozhodující pravomoc národním výborům. Vzhledem k třídnímu chápání a uplatňování práva bylo jednoznačně posíleno postavení nájemce na úkor pronajímatele. Jelikož však během padesátých a šedesátých let minulého století docházelo k masivnímu nucenému převodu vlastnictví velkého počtu činžovních domů z rukou soukromých vlastníků na stát, v důsledku čehož se pronajímatelem postupně stával stát, bylo v polovině šedesátých let 20. století postavení pronajímatele opět posíleno a do nájemních vztahů plně vstoupilo veřejné právo na úkor práva soukromého. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. nahradil klasický institut nájemní smlouvy institutem osobního užívání. Právní úprava nájemních bytů byla dále konkretizována zákonem č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty a vyhláškou č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu. Byty byly přidělovány do užívání veřejnoprávním rozhodnutím národního výboru o přidělení bytu, na základě kterého pak vzniklo občanovi právo, aby s ním odbor bytového hospodářství uzavřel dohodu o odevzdání a převzetí bytu. Touto dohodou vzniklo nájemci právo užívat byt. Nájemné upravené zmíněnou vyhláškou č. 60/1964 Sb. bylo velice nízké. Jelikož právní úprava přijatá v roce 1964 vydržela s minimálními úpravami až do roku 1991, velmi silně poznamenala myšlení veřejnosti - systém nedružstevního nájemního bydlení mnohé přesvědčil, že nájem bytu je fakticky jeho vlastnictvím a nadto že úhrada za užívání bytu je velmi nízká.

Po roce 1989 tzv. „velká novela“ občanského zákoníku provedená zákonem č. 509/1991 Sb. opustila s účinností od 1. ledna 1992 veřejnoprávní prvky, které se promítaly do úpravy práva osobního užívání bytů, a vrátila se ke klasickému institutu nájmu. Těžiště změn v této oblasti právních vztahů spočívalo v tom, že nájem bytu začal být opět ovládán smluvním principem. Jelikož základní funkcí nájemní smlouvy k bytu je

uspokojení bytových potřeb jako jedné ze základních lidských potřeb, koncipuje současný občanský zákoník nájem bytu rovněž jako nájem chráněný, jak je výslovně stanoveno v ustanovení § 685 odst. 1 občanského zákoníku. Ochrana nájmu bytu spočívá konkrétně v tom, že ustanovení týkající se nájmu bytu mají převážně kogentní charakter, nájem bytu lze ze strany pronajímatele vypovědět jen ze zákonem stanovených důvodů, k výpovědi z nájmu je nutné přivolení soudu, při výpovědi náleží nájemci většinou bytová náhrada a především, že nájemné je dodnes státem ponecháno v regulované výši.

V současné době předpokladem vzniku nájemního vztahu není tedy již rozhodnutí správního orgánu o přidělení bytu do užívání a ani jeho souhlas. Vznik právního vztahu nájmu bytu je založen především na smluvním principu a nájem bytu jako občanskoprávní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem vzniká obvykle uzavřením nájemní smlouvy, které je plně v dispozici subjektů tohoto vztahu. Přesto však právo nájmu bytu může nadále vzniknout, tedy změnit se v osobě nájemce, rovněž ze zákona, a to například přechodem nájmu bytu, výměnou bytu nebo uzavřením manželství s nájemcem bytu.

V první části své práce se věnuji - v důsledku stále přetrvávající regulace nájemného - velmi zneužívané, a proto dnes často diskutované právní úpravě přechodu nájmu bytu a výměny bytu, kde dochází ke změně nájemního vztahu ze zákona a nájemní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem tedy nevzniká na smluvním základě, ba často dokonce proti vůli pronajímatele.

Ve druhé části se zabývám nejčastějšími způsoby zániku nájmu bytu, kterými jsou dohoda pronajímatele a nájemce, uplynutí doby u nájemního vztahu na dobu určitou, dále pak obecně výpovědí pronajímatele a s tím spojenou problematikou bytových náhrad a vyklizení bytu.

Ve třetí části své práce jsem si stanovila za cíl popsat vývoj směřující k deregulaci nájemného a rozebrat právě připravovaný návrh nového zákona o nájemném, který by opětovně umožnil pronajímateli

jednostranně zvyšovat nájemné na přiměřenou úroveň, jež by vedle nákladů na byt a dům zajišťovala i přiměřený zisk pronajímatele.¹

Vzhledem k velkému rozsahu oblasti bytové problematiky se ve své práci zabývám pouze tzv. nedružstevními nájemními byty, tedy nikoli byty pořízenými v družstevní bytové výstavbě, jejichž nájemci byli a jsou povinni platit věcně usměrňované nájemné, které zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady na byt², nikoli však zisk.

Seznam použitých zkratk

Listina	Listina základních práv a svobod, publikovaná pod č. 2/1993 Sb.
o.s.ř.	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
obč.zák.	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
vyhláška o nájemném	vyhláška č. 176/1993 Sb. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu
zákon o byt. náhradách	zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb.
zákon o cenách	zákon č. 526/1990 Sb. o cenách
zákon o vlastnictví bytů	zákon č. 72/1994 Sb. kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)

122 _____

¹Ve své práci ohledně připravovaného zákona o nájemném, jakož i novely občanského zákoníku týkající se rovněž přechodu a zániku nájmu bytu, vycházím z právního stavu k lednu 2006.

²Věcně usměrňované nájemné, jež zahrnuje např. náklady na opravy a údržbu bytů a domu, náklady na správu družstva a domu, náklady na pojištění domu či daň z nemovitostí související s domem, upravuje vyhláška č. 85/1997 Sb. Ministerstva financí o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů.

ZMĚNY PRÁVA NÁJMU BYTU

Přechod práva nájmu

Jak jsem již zmínila v úvodu své práce, právo nájmu bytu může vzniknout nejen smluvně - uzavřením nájemní smlouvy, ale i mimosmluvně – ze zákona, a to uzavřením manželství s nájemcem bytu v souladu s § 704 odst. 1 obč.zák. nebo tzv. přechodem nájmu, kdy právo nájmu přejde na určité osoby, které splnily podmínky pro přechod práva nájmu stanovené v ustanovení § 706 obč.zák. Problematiku přechodu nájmu bytu upravují ustanovení § 706 až § 709 obč.zák. Tato úprava, jež zásadním způsobem omezuje smluvní volnost vlastníka bytového domu v užívání jeho věci, má za cíl ochránit spolužijící osoby, které pojila s nájemcem velmi úzká vazba a kteří si nemohou svou bytovou potřebu urychleně zajistit jinak.

Jelikož je institut přechodu nájmu bytu především z důvodu dřívější a stále přetrvávající regulace nájemného velmi často zneužíván, jde o velmi diskutovanou právní úpravu. Institut přechodu práva nájmu bytu však jako takový není podle mého názoru pouze pozůstatkem právních úprav před r. 1989, je naopak součástí nájemního práva dalších evropských demokratických států a byl i součástí nájemního práva platného v České republice v období mezi dvěma světovými válkami.³

122

³Podle § 6 zákona č. 44/1928 Sb. o ochraně nájemníků (zrušen k 1.1.1951) platilo, že po smrti nájemce vstupují do nájemní smlouvy příslušníci jeho rodiny, jsou-li jeho dědici a bydlili-li v jeho bytě v době jeho smrti (po 1.3.1934 vstoupili do nájemní smlouvy příslušníci rodiny zemřelého nájemce, bydleli-li v jeho bytě v době jeho smrti alespoň již tři měsíce), pokud nemají vlastní byt. Pokud takové osoby nebyly nebo pokud šlo o jiné místnosti než byty, přešla práva z nájemní smlouvy na dědice nájemce a poměr mezi dědici a pronajímatelem se řídil ustanoveními práva občanského. Pro případ opuštění společné domácnosti, kterou nájemce sdílel se svou rodinou platilo, že práva a povinnosti nájemce přecházejí na příslušníky jeho rodiny, neprohlásí-li do týdne, že nechťejí pokračovat v nájemním vztahu.

Podle současné německé právní úpravy platí, že pokud nájemce bytu zemře, platí pro nájemní vztah k bytu ustanovení dědického práva s určitými výjimkami (§§ 569-569b BGB, Bürgerliches Gesetzbuch = občanský zákoník). Zvláštní ustanovení platí jen pro osoby označené v zákoně, se kterými nájemce vedl společnou domácnost, což je v případě, kdy nájemce a tyto osoby v okamžiku smrti nájemce s ním po „nezanedbatelně dlouhé“ období v bytě společně žily a vedly domácnost. Pokud je nájemcem více osob a zemře jeden z nájemců, platí ustanovení § 569a) a § 569b) BGB pro jeho manžela a rodinné příslušníky, že tyto vedle dosavadního nájemce vstupují do nájemního vztahu. Zákon rozeznává tři skupiny případů, které jsou označovány pojmy „pokračování“, „vstup“ a „dědictví“.

Jistě je však na místě jednak otázka rozsahu tohoto práva co do okruhu privilegovaných osob, na které právo nájmu za zákonných podmínek přechází, jež je dle mého názoru příliš široký, dále pak mnohdy rozporuplná aplikace a interpretace tohoto ustanovení obecnými soudy.

Předpoklady přechodu nájmu bytu

Na úvod je nutné zdůraznit, že institut přechodu nájmu bytu se týká pouze bytů, které nemají statut bytu služebního, bytu zvláštního určení či bytu v domě zvláštního určení. Osoby žijící v těchto bytech mají po smrti nájemce, pokud s nájemcem žili ve společné domácnosti, jen tzv. právo na bydlení do doby, než jim bude opatřen náhradní byt (713 obč.zák.). Právo nájmu dále také nepřechází tehdy, pokud je byt ve společném nájmu ať již manželů, nebo i jiných osob. Na osoby žijící v těchto bytech nájem nepřechází, i kdyby jinak podmínky přechodu nájmu splňovaly.⁴

K přechodu nájmu bytu na spoluzijící osobu dojde pouze za podmínky, že tato osoba sdílela předmětný byt se skutečným nájemcem bytu. Po zániku nájemního vztahu, i kdyby byla osoba byt užívající v bytě oprávněně, např. dle ustanovení § 712a obč.zák. do poskytnutí bytové náhrady, popř. do uplynutí lhůty k vystěhování, je přechod nájmu bytu na spoluzijící osobu, byť by tato jinak splňovala podmínky přechodu nájmu, vyloučen. Není možné v tomto případě dojít k závěru, že žaloba pronajímatele na vyklizení bytu proti spoluzijící osobě, která podmínky přechodu nájmu jinak splnila, je výkonem práva v rozporu s dobrými mravy a že z tohoto důvodu na spoluzijící osobu „nájem přešel“, a to z toho důvodu, že na základě ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. nelze vytvářet práva či povinnosti dosud neexistující.

122

⁴Zemře-li nájemce bytu, který je ve společném nájmu manželů, pokračuje v nájmu ve smyslu § 707 odst. 1 obč.zák. pozůstalý manžel. Pokud byl byt ve společném nájmu jiných osob než manželů, přechází společný nájem, resp. pokračují v nájmu další společní nájemci (707 odst. 3 obč.zák.).

Institutem, který umožňuje přechod nájmu bytu na spolužijící osobu, je tzv. odvozené „**právo na bydlení**“, dle kterého v bytě mohou bydlet mimo nájemce další osoby, přestože nemají k bytu vlastnické nebo nájemní právo, aniž by v bytě musely bydlet nutně bez právního důvodu.⁵ Odvozené právo na bydlení mají osoby, které s nájemcem žijí ve společné domácnosti, tedy především rodinní příslušníci nájemce. Osoby, které s nájemcem žijí ve společné domácnosti, mají dle ustanovení § 688 obč.zák. vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory v domě a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Jak konstatoval Nejvyšší soud „*Odvozeným právním důvodem bydlení v bytě u osoby, jíž nesvědčí jiný důvod, je také okolnost, že nájemce s bydlením této další osoby v bytě souhlasí.*“⁶

Pokud se v praxi vyskytují případy, kdy pronajímatelé začleňují do uzavíraných nájemních smluv ujednání formulovaná např. tak, že „nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele přijmout do bytu další osobu za účelem krátkodobé návštěvy nebo za účelem soužití s ní ve společné domácnosti...“, je třeba poznamenat, že jsou absolutně neplatná. Pokud pronajímatelé přistoupili k uzavření takových ujednání s tím, že v případě jejich porušení (tedy za situace, kdy nájemce bytu v rozporu s tímto ujednáním přijme do bytu další osobu, ať již za účelem krátkodobé návštěvy nebo za účelem společného soužití) by byl naplněn výpovědní důvod podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) obč.zák., nemohou být s takto uplatněným důvodem úspěšní. Zcela jiná situace by však nastala, pokud by nájemce uzavřel bez souhlasu pronajímatele s další osobou smlouvu o podnájmu bytu, ať již písemně, ústně či konkludentně.

122_____

⁵České bytové právo rozeznává dva druhy práva na bydlení: jednak odvozené právo na bydlení od práva jiného nájemce, jednak právo na bydlení vyplývající přímo ze zákona, které není odvozené od práva někoho jiného. Právo na bydlení neodvozené od práv jiného nájemce mají ti, kteří po zániku práva nájmu nemají povinnost se z bytu vystěhovat, dokud jim není zajištěna bytová náhrada. Na ně se vztahuje ustanovení § 712a) obč.zák., které stanoví, že od skončení nájmu do doby vyklizení do bytové náhrady mají v zásadě stejná práva, jako by byt užívali na základě nájmu s výjimkou práva na přechod nájmu bytu (výměnu bytu) a práva na vznik společného nájmu.

⁶Tato právní věta byla zformulována z rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.5.1997, sp.zn. 2 Cdon 959/96, In Soudní judikatura, č. 7/1997, s. 161

Po tomto osvětlení předpokladů nutných pro přechod nájmu bytu, je možné se již podrobněji zabývat vlastní úpravou přechodu nájmu bytu. Nejprve bych se chtěla zaměřit na jednotlivé zákonné podmínky, poté bych chtěla zdůraznit účel tohoto ustanovení a z toho vyplývající důsledky, v závěru se pak budu věnovat v současné době na půdě Poslanecké sněmovny připravované změně právní úpravy.

Podmínky přechodu práva nájmu

Jak jsem již zmínila, přechod nájmu nedružstevního bytu je upraven v § 706 odst. 1 obč.zák. takto: *„Jestliže nájemce zemře a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, stávají se nájemci (společnými nájemci) jeho děti, vnuci, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří prokáží, že s ním žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt. Nájemci (společnými nájemci) se stávají také ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou, jestliže prokáží, že s ním žili ve společné domácnosti aspoň po dobu tří let před jeho smrtí a nemají vlastní byt.“*

Občanský zákoník tedy z hlediska naplnění podmínek pro přechod práva nájmu bytu rozeznává dvě skupiny osob. První skupinu tvoří taxativně vyjmenovaní příbuzní nájemce. Druhou skupinu pak tvoří ostatní osoby než ty, které jsou uvedeny v první skupině, tzn. všichni ostatní příbuzní nájemce a osoby bez příbuzenského poměru, přičemž sled osob uvedených v § 706 odst. 1 obč.zák. není pro míru práv rozhodující. Je-li oprávněných více, vznikne při splnění stanovených podmínek společný nájem bytu všem oprávněným (§ 700 obč.zák.).

Pokud jde o nejbližší příbuzní nájemce (první skupina), pak jestliže nájemce zemře nebo jestliže opustí společnou domácnost, a pokud nejde o byt ve společném nájmu manželů, stávají se nájemci nebo i společnými nájemci bytu jeho

- děti, vnuci, rodiče, sourozenci, zeť nebo snacha

za splnění tří podmínek:

- žili s nájemcem ve společné domácnosti v den jeho smrti,
- prokáží tuto skutečnost a
- nemají vlastní byt.

U cizích osob (druhá skupina), tedy u těch, kteří nepatří k nejbližším příbuzným nájemce uvedeným v § 706 odst. 1 věta první obč.zák., je právní úprava přísnější. Nájemci se stávají ti, kteří s nájemcem, který zemřel nebo opustil společnou domácnost,

- pečovali o společnou domácnost nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou po dobu alespoň tří let přede dnem přechodu nájmu,
- prokáží tuto skutečnost a
- nemají vlastní byt.

Všechny podmínky musí být splněny současně, jinak k přechodu práva nájmu bytu podle § 706 odst. 1 obč.zák. nedojde.

Stejné právní důsledky jako smrt nájemce bytu má trvalé opuštění domácnosti nájemcem bytu. Trvalé opuštění domácnosti posuzují soudy podle okolností konkrétního případu, přičemž pouhé opuštění bytu (odstěhování svršků, případně i odhlášení se z trvalého pobytu) nestačí bez dalšího pro závěr, že jde o trvalé opuštění společné domácnosti. Trvalé opuštění společné domácnosti lze obecně vymezit jako jednání vedené s úmyslem domácnost zrušit a již ji neobnovit.⁷

K přechodu nájmu dochází obvykle u nájmu sjednaných na dobu neurčitou, přechod však nelze vyloučit ani u nájmu sjednaného na dobu určitou, jsou-li splněny stanovené podmínky. Spolužijící osoba však vstupuje do původního nájemního vztahu i s jeho omezením na původně dohodnutou dobu.

Spory o přechod práva nájmu, tedy o to, zda byly či nebyly splněny podmínky pro přechod práva nájmu, jsou jedním z nejčastějších soudních

122

⁷Trvalé opuštění domácnosti ve vztahu mezi manžely je takové jednání, kdy za trvání manželství jeden z manželů byt opustí, přičemž lze dovodit, že tak učinil s úmyslem se již

sporů v oblasti bytového práva. Při rozhodování těchto sporů se soudy musí zabývat jednak podmínkou prokázání vedení společné domácnosti, jednak neexistencí vlastního bytu u toho, kdo právo na přechod nájmu uplatňuje.

1) Podmínka vedení společné domácnosti

Pokud jde o společnou domácnost, není dostačující definice uvedená v § 115 obč.zák., který stanoví, že společnou domácnost tvoří fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby. Někdy je třeba posuzovat otázku společné domácnosti širěji, někdy je na místě restriktivní výklad.

Co se týče této podmínky u osob uvedených v **první skupině**, Městský soud v Praze vyslovil tento právní názor: „U nejbližších příbuzných nájemce, kteří patří do skupiny zákonem privilegovaných zásadně totiž pro splnění podmínky existence společné domácnosti postačuje společné bydlení těchto osob jako příslušníků domácnosti s nájemcem bytu v jednom bytě a neexistence vlastního bytu těchto osob.“⁸ U osob v první skupině se k přechodu práva nájmu bytu tedy nevyžaduje, aby společná domácnost vedená s nájemcem bytu měla charakter spotřebního společenství dle § 115 obč.zák. I zde je však třeba, aby jejich soužití v bytě s nájemcem mělo charakter trvalosti. Jak konstatoval Nejvyšší soud ČR: „Soužití se považuje za trvalé tehdy, jestliže tu jsou objektivně zjiřitelné okolnosti svědčící o souhlasném úmyslu nájemce bytu a osoby s ním v jeho bytě žijící žít v trvalém životním společenství.“⁹ Musí jít o příslušnost k domácnosti nájemce, což se vyznačuje souhlasným úmyslem nájemce a spolužijící osoby vytvořit trvalé, předem časově

nevrátit a neobnovit manželské soužití. Právní věta zformulována z rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 10.6.1982, sp.zn. Rc 34/1982, In ASPI – interní č. 2499 (JUD)

⁸Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 13.6.1994, sp.zn. 21 Co 402/93 - oficiálně nepublikované rozhodnutí, In Křeček, S., Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů, Linde Praha, 2002, s. 53. Tento názor potvrdil později i Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí ze dne 16. 1. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1867/2000, kdy konstatoval, že: „...u osob uvedených v § 706 odst. 1 větě první obč.zák. se k přechodu práva nájmu bytu z hlediska naplnění znaku společné domácnosti nevyžaduje podmínka spotřebního společenství...“ In Korecká, V., Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, s.37, In ASPI – interní č.24074 (JUD)

neomezené životní společenství. Nemůže tedy jít o dočasné krátkodobé soužití jakým je například pobyt vnuka u svého prarodiče po dobu školních prázdnin. S tímto v souladu dospěl k závěru i Obvodní soud pro Prahu 8, který konstatoval, že přestože nájemce se spolužijící osobou (patřící mezi osoby uvedené v § 706 odst. 1 věta první) žili přibližně jeden rok ve sporném bytě, nebyly naplněny podmínky ustanovení § 706 odst. 1 obč.zák. ve spojení s § 708 obč. zák., protože v řízení vyšlo najevo, že nájemce si zařizoval bydlení ve svém rodinném domě a tudíž oba evidentně nikdy neměli v úmyslu trvale společně žít ve sporném bytě.¹⁰

Podmínka soužití ve společné domácnosti je splněna i tehdy, jestliže z vážných důvodů se spolužijící osoba či nájemce zdržoval mimo domov, např. pracoval či studoval v zahraničí, byl v léčebném zařízení, vykonával vojenskou základní službu apod. Stejně tak je podmínka žití ve společné domácnosti zachována, pokud se nájemce z vážných důvodů zdržoval v den své smrti mimo svůj byt, např. zemřel v nemocnici. K této problematice vyslovil Nejvyšší soud tento právní názor: *„Závěru, že byla naplněna podmínka společného soužití ve společné domácnosti mezi nájemcem a osobou uvedenou v § 706 odst. 1 větě první obč.zák., není na překážku skutečnost, že nájemce zemřel v nemocnici či jiném léčebném zařízení po předcházející hospitalizaci. Toto soužití však muselo vzniknout ještě před hospitalizací.“*¹¹

Přestože názor v právě uvedeném rozhodnutí Nejvyššího soudu je ustálený¹², Ústavní soud ve svém nedávném rozhodnutí konstatoval, že *„nemůže být vyvozen závěr, který pomine úzce účelem vymezené*

⁹Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 1. 2001, sp.zn. 26 Cdo 1867/2000, In ASPI – interní č.24074 (JUD); Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.4.2001, sp.zn. 26 Cdo 1740/2000, In www.nsoud.cz

¹⁰Rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 12.2.2001, sp.zn. 9 C 101/2000, potvrzen rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 31.10.2001, č.j. 23 Co 386/2001-74, nepublikováno

¹¹Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.2.2002, sp.zn. 26 Cdo 463/2000, In Soudní judikatura č. 3/2002, s.185

¹²Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 16.10.2002, sp. zn. 26 Cdo 211/2001; ze dne 18.12.2003, sp.zn. 28 Cdo 829/2002; ze dne 27.5.2004, sp.zn. 26 Cdo 1344/2003; ze dne 1.10.2004, sp.zn. 26 Cdo 1822/2003; ze dne 24.2.2004, sp.zn. 26 Cdo 2366/2003; ze dne 14.4.2005, sp.zn. 26 Cdo 1222/2004; ze dne 20.1.2005, sp.zn. 26 Cdo 1382/2004, všechna uvedená rozhodnutí In www.nsoud.cz

*mantinely pro aplikaci § 706 odst. 1 občanského zákoníku.*¹³ Ústavní soud z tohoto důvodu kritizoval právní literaturu, která dle jeho názoru bez bližšího odkazu na konkrétní právní normy a logického zdůvodnění konstatuje, že: „*Pojem společné domácnosti u osob uvedených ve větě první ust. § 706 odst. 1 občanského zákoníku vykládá právní praxe poněkud volněji než při výkladu tohoto pojmu podle § 115.*“¹⁴; přičemž tento volný výklad komentář odůvodňuje pouze tím, že v opačném případě by nájemní právo nemohlo přejít na ženaté nebo vdané děti nájemce, které s ním v den smrti žily v jednom bytě, ale nevytvářely spotřební společenství. Dle mého názoru se však rovněž komentář přiklání k tomu, že musí být zachována materiální náplň znaku trvalosti a nepostačí občasné návštěvy, příležitostná výpomoc či formální hlášení k trvalému pobytu. Rovněž tak judikatura Nejvyššího soudu ČR tento požadavek naplňuje, když vychází z výše uvedeného stanoviska.

Doba, po kterou se osoby patřící do první skupiny musí nacházet ve společné domácnosti, není stanovena. Musí být ale tak dlouhá, aby se zřetelem k dalším rozhodným okolnostem konkrétního případu spolužijící osoba mohla prokázat a soud mohl učinit závěr, že šlo o soužití v jednom bytě a tedy o příslušnost ke společné domácnosti zemřelého nájemce.

Pro přechod nájmu bytu na osoby ve **druhé skupině**, tedy osoby cizí, jsou podmínky stanoveny přísněji. Zde se vyžaduje vedení společné domácnosti včetně společné úhrady nákladů na potřeby osob, které tuto společnou domácnost tvoří. Podmínkou je, aby osoba nebo osoby, na které má nájem bytu přejít, pečovaly o společnou domácnost nájemce nebo alternativně na něho byly odkázány výživou. Může jít o zákonnou vyživovací povinnost nebo i o faktickou odkázanost.

Jak ze soudní praxe, tak i z literatury se podává, že u osob patřících do druhé skupiny musí vždy jít o péči o společnou domácnost, kdy nejde jen o společnou úhradu nákladů, ale též o aktivní výkon některých

¹³Rozhodnutí Ústavního soudu ČR ze dne 1.6.2005, sp.zn. IV. ÚS 8/05, In ASPI – interní č. 32349 (JUD), dostupné z: www.judikatura.cz

domácích prací, zabezpečování chodu domácnosti nájemce, starost o osobní potřeby nájemce, jeho ošetřování v nemoci, vaření, údržba šatstva pro nájemce bytu atp. Zpravidla se tedy jedná o vztah mezi druhem a družkou, o vztah mezi vzdálenějšími příbuznými, dále o vztah mezi osobami homosexuálně zaměřenými atp.

Soužití s nájemcem ve společné domácnosti musí trvat alespoň po dobu tří let přede dnem přechodu nájmu. V praxi převažuje názor, že musí jít o nepřetržité tříleté soužití. Soužití ve společné domácnosti zdůvodněné nepřítomností nájemce v bytě sice přerušeno není, ale taková dlouhodobá nepřítomnost v bytě vylučuje to, co zákon jako podmínku přechodu nájmu požaduje u jiných osob než přímých příbuzných, totiž péči o společnou domácnost.

Zpřísnění podmínek v oblasti přechodu práva nájmu směřující k omezení možnosti zneužití tohoto institutu přinesla tzv. velká novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 509/1991 Sb. tím, že od 1. ledna 1992 byla prodloužena požadovaná doba vedení společné domácnosti u osob uvedených v § 706 odst. 1¹⁵ druhé větě z jednoho roku na dobu tří let. Vzhledem ke skutečnosti, že doba zákonem požadovaného tříletého soužití s nájemcem bytu nemá povahu lhůty, a z tohoto důvodu pro její běh nebylo možné použít přechodného ustanovení § 870 obč.zák.¹⁶, bylo pro přechod nájmu bytu od 1.1.1992 nutné, aby spolužijící osoba vedla společnou domácnost s nájemcem alespoň po dobu tří let, přestože ji začala vést před 1.1.1992, ale nájemce zemřel nebo opustil společnou domácnost již po 31.12.1991.¹⁷

Osoby, na které přechází právo nájmu, nemají mezi sebou stanovené žádné pořadí, nájem bytu přechází při splnění zákonných podmínek na všechny osoby, kterým případně vznikne společný nájem bytu. Právo

¹⁴Jehlička, O. a kolektiv: Občanský zákoník, komentář, 8. vydání, C.H. Beck, 2003, s. 918 bod 3; 6. vydání, C.H. Beck, 2001, s. 1093 bod 3

¹⁵dříve § 179 (§ 181) obč. zák.

¹⁶Hlava V. obč.zák.: Přechodná ustanovení k úpravám účinným od 1. ledna 1992 (zákon č. 509/1991 Sb.), § 870: "Podle dosavadních předpisů se až do svého zakončení posuzují lhůty a promlčecí doby, které počaly běžet před účinností tohoto zákona."

nájmu přechází na osoby uvedené v zákoně rovněž bez ohledu na to, zda jsou nebo nejsou nezletilé. Toto potvrdil Městský soud v Praze, když vyslovil, že: „*Na správnosti úvah soudu pak nemá vliv skutečnost, že žalobkyně byla v době, kdy na ní ze zákona přešlo právo osobního užívání bytu (dnes právo nájmu) ještě nezletilá.*“¹⁸ Pokud by se však mělo jednat o soužití nájemce s nezletilým dítětem, jehož nájemce není rodičem (např. vnuk, vnučka), bylo by nutné, aby toto nezletilé dítě bydlelo s nájemcem na základě rozhodnutí soudu o svěřeni dítěte do výchovy jiné fyzické osoby než rodiče. V takových případech je třeba vycházet ze zákona č. 94/1963 Sb. o rodině, dle kterého mají rodiče nad dítětem rodičovskou zodpovědnost, jež zahrnuje řadu povinností, které nelze splnit jinak než každodenní péčí o dítě.¹⁹ Dítě je proto na základě tohoto zákona příslušníkem domácnosti svých rodičů. Samo dítě ani jeho rodiče nejsou oprávněni platně rozhodnout o tom, že nezletilé dítě bude sdílet společnou domácnost s někým jiným než s rodiči.²⁰

Pokud jde o hlášení trvalého pobytu spolužijící osoby v bytě nájemce, laická veřejnost se mnohdy nesprávně domnívá, že dojde-li ke změně trvalého pobytu, kdy ohlašovací orgán provede příslušný záznam, prakticky to znamená, že osoba hlášená svým trvalým pobytem k příslušnému bytu, má k němu právní (nájemní) vztah. Z důvodu nepochopení tak dochází u některých občanů k různému obcházení právních předpisů s cílem vytvořit zákonné podmínky pro jimi očekávaný přechod nájmu bytu.

Jelikož však ohlášení trvalého pobytu není podmínkou vzniku trvalého pobytu, ale naopak existence trvalého pobytu zakládá povinnost ohlášení,

¹⁷Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 25.10.1994, sp.zn. 2 Cdo 105/94, In Právní rozhledy, č.1/1995, s. 28

¹⁸Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 14.9.1999, sp.zn. 29 Co 304/99 - oficiálně nepublikované rozhodnutí, In Křeček, S., Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů, Linde Praha, 2002, s. 57

¹⁹např. péče o zdraví dítěte, jeho tělesný, citový, mravní a rozumový vývoj, zastupování dítěte, správa jeho jmění

²⁰Příslušnost k výchově je dána zákonem a může být měněna pouze tak, jak je v zákoně uvedeno. Rodiče nezletilého dítěte, kteří rodičovskou zodpovědnost nevykonávají nebo ji zanedbávají, mohou být této zodpovědnosti soudně zbaveni nebo jim může být na základě soudního rozhodnutí omezena (§ 44 zákona č. 94/1963 Sb. o rodině). Opatření, kterým se omezuje rodičovská zodpovědnost, může učinit pouze soud.

je rozhodující skutečností změny trvalého pobytu jeho fakticita a nikoli splnění ohlašovací povinnosti. Trvalý pobyt je tedy skutečnost fakticky existující, která může být odlišná od jejího evidenčního vyjádření v dokladech, do nichž se údaj o trvalém pobytu zaznamenává, tedy především v občanském průkazu. Občan plnící svou ohlašovací povinnost, je povinen ohlašovacímu orgánu doložit souhlas pronajímatele, popřípadě předložit nájemní smlouvu, z níž vyplývá, že tomuto ohlašovatelovi přísluší právní titul k užívání bytu, popřípadě že bude byt užívat se souhlasem nájemce. Pokud ohlašovací orgán provede tuto změnu trvalého pobytu, jedná se o právní skutečnost, která může při splnění zákonných podmínek mít právní relevanci k přechodu nájmu bytu, přičemž toto následné ohlášení provedené změny trvalého pobytu je osvědčujícím důkazem o této skutečnosti, neprokáže-li se jeho rozpor s faktickým stavem věci.

Společnou domácnost tak nelze ztotožňovat s existencí přihlášení se k trvalému pobytu. Jelikož má toto přihlášení pouze veřejnoprávní charakter, může být maximálně použito jako subsidiární důkaz existence společné domácnosti. S ohledem na současnou právní úpravu, lze tak rovněž dospět k závěru, že i situace kdy osoba, jež fakticky změnila svůj trvalý pobyt, aniž by současně splnila svou ohlašovací povinnost, může být právně relevantní pro případný přechod nájmu bytu.

Uvedené potvrdil Vrchní soud v Praze, když konstatoval, že *„Z hlediska právních nároků ... má takový doklad či potvrzení o trvalém pobytu význam osvědčení potřebné skutečnosti, avšak může být kdykoli zpochybněn, neboť ... je relevantní fakticita trvalého pobytu, nikoli jeho pouhé osvědčení, byť i veřejnou listinou. ... Uvedené hlášení také ne vždy odpovídá skutečnému stavu a není zvláštní výjimkou, že jsou jím sledovány spekulativní cíle, např. z hlediska přechodu nájmu bytu podle § 706 a § 708 obč.zák. Z hlediska eventuálního dokazování skutečnosti trvalého pobytu může tudíž mít doklad či potvrzení o trvalém pobytu povahu nepřímého či podpůrného důkazu, není však důkazem rozhodujícím.“*²¹

2) Podmínka neexistence vlastního bytu

Druhou významnou skutečností, kterou soudy zkoumají, je skutečnost, zda osoba uplatňující právo na přechod nájmu splňuje podmínku neexistence vlastního bytu.

Obtížnou otázkou je vůbec pojem **bytu**, který není v občanském zákoníku definován. Podle § 2 písm. b) zákona o vlastnictví bytů je pojem bytu definován pouze pro účely tohoto zákona jako „*místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení*“. Doplnění této definice je možno spatřovat v § 3 písm. l) vyhlášky č. 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu: „*byt je soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen*“.²²

Z uvedeného vyplývá, že při posouzení, zda se v tom či onom konkrétním případě jedná o byt, se musí vycházet ze stavebně-právních předpisů. Rozhodující je přitom kolaudační stav a nikoliv faktický způsob využívání.²³

Obě více méně technická vymezení pojmu byt byla dále významově zpřesněna rozhodnutím Nejvyššího soudu ČR, který vyslovil: „*Mít vlastní byt ve smyslu § 179 odst. 1 obč.zák. ve znění účinném do 31.12.1991 (nyní § 706 odst. 1) znamená disponovat takovým právním titulem, který zakládá právo na bydlení, jež podle své povahy slouží k trvalému (nikoli jen přechodnému) uspokojování potřeby bydlet*“.²⁴ V jiné věci pak Nejvyšší soud judikoval obdobně: „*O „vlastní byt“ ve smyslu § 706 odst.1 obč.zák. jde tehdy, svědčí-li osobě zde uvedené takový právní titul bydlení, který je objektivně způsobilý uspokojit její bytovou potřebu. Je nerozhodné, zda tato osoba ze subjektivních důvodů takový titul bydlení nerealizuje*“.²⁵

122

²²Podle uvedené vyhlášky je konkrétně bytem obytná místnost (nebo soubor místností), která musí mít jedno WC a jednu koupelnu, u které je také vyloučeno odvětrávání do prostorů domovního vybavení nebo domovních komunikací, musí být dostatečně prosluněná, mít protiskluzovou podlahu a další vlastnosti uvedené v této vyhlášce.

²³Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.1.2002, sp.zn. 26 Cdo 400/2000, K vymezení pojmu „byt“ v právních vztazích z nájmu bytu, In Právní rozhledy 6/2002, s. 291, In ASPI – interní č. 23780 (JUD)

²⁴Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.10.1997, sp.zn. 2 Cdon 883/96; In Soudní judikatura č. 13/1997, s. 289

²⁵Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16.5.2000, sp.zn. 26 Cdo 349/99, In Soudní judikatura, 10/2000, s. 371

Na uvedené definice Nejvyššího soudu navázal v r. 2001 ve svém nálezu Ústavní soud, když konstatoval: *“Výkon práva na bydlení se nevztahuje pouze na užívání vymezené technicko-stavební plochy, ale také na uspokojování potřeb bydlení, které v současné době nespočívají pouze v přenocování, ale v celém komplexu zajišťování potřeb člověka v jeho materiální i duševní rovině. V tomto smyslu se nemůže jednat o výkon práva bydlení, pokud se tak má stát v nevyhovující místnosti.”*²⁶ Tato definice již svou účelovostí pokrývá i požadavky základních občanských práv a svobod.

Bytem tudíž není technické nebo dokonce i správní vymezení určitého prostoru v místě a čase, pokud současně nezajišťuje řádné uspokojování potřeb nájemce spočívající v důstojném zajišťování komplexu jeho potřeb jak v materiální, tak i v duševní rovině.

Přestože v současné době se pod pojmem „vlastní byt“ nerozumí nájemní (závazkové) právo, ale právo věcné, tj. skutečné vlastnictví bytu, současný výklad pojmu „mít vlastní byt“ je stále poplatný době svého vzniku.²⁷ Slovy „mít vlastní byt“ zákon tedy, jak výše uvedeno, postihuje nejen právo bydlení, jehož právním titulem je vlastnictví bytu (nemovitosti), nýbrž všechny právní důvody, od nichž se odvíjí takové právo bydlení, jež svým charakterem slouží k trvalému uspokojování bytové potřeby jeho nositele, tedy vedle práva vlastnického²⁸ právo nájemní, právo vyplývající z věcného břemene²⁹ či právo založené nepojmenovanou smlouvou. K přechodu práva nájmu rovněž nedojde, i když se vlastní byt osoby uvedené v § 706 odst. 1 obč.zák. nachází v zahraničí³⁰.

122

²⁶Nález Ústavního soudu ČR ze dne 12.3.2001, sp.zn. II ÚS 544/2000, In Sbíрка nálezů a usnesení ÚS, svazek č. 21, nález č. 41, s. 363 In ASPI – interní č.31224 (JUD)

²⁷§ 179 odst. 1 obč.zák. ve znění účinném do 31.12.1991 (nyní § 706 obč.zák.)

²⁸Vlastním bytem disponuje spoluvlastník domu, který má právní možnost užívat byt v domě, jehož je spoluvlastníkem. Dle mého názoru jím však nedisponuje například manželka vlastníka rodinného domku, které sice vzniklo odvozené právo bydlení, ale toto právo nelze považovat za trvalé (je závislé na příbuzenském vztahu k manželovi) nebo ten, kdo je sice vlastníkem nemovitosti, ve které však nejsou žádné volné byty, jimiž by jako vlastník mohl disponovat pro vlastní bydlení.

²⁹Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.6.1997, sp.zn. 2 Cdon 393/96: *„Právo doživotního bydlení, sjednané ve prospěch dárce v souvislosti s darováním nemovitosti, vylučuje splnění podmínky nedostatku vlastního bytu, uvedené v §706 odst.1 věta druhá obč.zák.“* In Soudní judikatura, č. 7/1997, s. 148

³⁰Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.10.1997, sp. zn. 2 Cdon 883/99, In Soudní judikatura č. 13/1997, s. 289

Jestliže osoba uvedená v § 706 odst. 1 disponuje některým z těchto titulů bydlení, pak přechodem nájmu v její prospěch nelze spravedlivě pronajímatele omezovat ve volném nájmu bytu.³¹

Způsobilost založit trvalé bydlení je dána objektivními znaky tohoto titulu, nikoli subjektivní vůlí toho, komu svědčí. Jestliže tedy osoba uvedená v § 706 odst. 1 obč.zák. je v den smrti (opuštění domácnosti) nájemce nositelem takového titulu, není podstatné, že bydlení na jeho základě zamýšlí v budoucnu ukončit. Podmínka, že osoba nemá vlastní byt musí být totiž splněna ke dni smrti nájemce a nepostačí, že se tak stane později.³²

Pokud je spolužijící osobou uplatňující přechod práva nájmu manžel nežijící s druhým manželem ve společné domácnosti, je třeba z hlediska splnění podmínky neexistence vlastního bytu a z důvodu existence institutu společného nájmu bytu manžely, zkoumat u obou manželů, zda nejsou nájemci jiného bytu, popřípadě, kdy došlo k uzavření manželství a vzniku nájemního vztahu k jinému bytu.

Podle § 704 odst. 1 obč.zák., *„Stal-li se některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství, vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství.“* Jak judikoval Nejvyšší soud, z tohoto ustanovení vyplývá, že *„ke vzniku společného nájmu dochází přímo ze zákona (ex lege), přičemž není stanovena podmínka existence trvalého soužití manželů (jako je tomu v ustanovení § 703 odst. 3 obč.zák.), ani podmínka vedení společné domácnosti oběma manžely v bytě, jehož se vznik práva společného nájmu týká. Ustanovení § 704 odst. 1 obč.zák. je přitom právní normou kogentní povahy, tj. právní normou, která vylučuje, aby si účastníci občanskoprávních vztahů upravili vzájemná práva a povinnosti odlišně (srov. § 2 odst. 3 obč.zák.).“³³* Spolužijící osoba uplatňující přechod práva nájmu se tak v důsledku uzavření manželství

122

³¹Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.4.2000, sp.zn. 20 Cdo 1653/98, In ASPI – interní č. 22293 (JUD). Shodné názory formuloval Nejvyšší soud např. v rozsudku ze dne 17.12.1998, sp. zn. 3 Cdon 59/96, In Soudní judikatura, č. 4/99, s. 123.

³²Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.10. 1998, sp. zn. 26 Cdon 1961/98, In Soudní judikatura, č. 10/1999, s. 366

³³Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 1. 3. 2000, sp. zn. 26 Cdo 327/2000, In Soudní judikatura, č. 8/2000, s.281

s nájemcem jiného bytu stává ze zákona společným nájemcem bytu, jehož dosavadním nájemcem byl její manžel. V důsledku této skutečnosti spolužijící osoba již nesplňuje nutnou podmínku pro přechod nájmu stanovenou v ustanovení § 706 odst. 1 obč.zák., jelikož má vlastní byt a právní účinky přechodu práva nájmu podle § 706 odst. 1 obč.zák. tedy nenastanou.

Tyto právní důsledky není možné vyloučit ani použitím § 3 odst. 1 obč. zák. (rozpor s dobrými mravy). Judikatura obecných soudů ve shodě s judikaturou Ústavního soudu³⁴ interpretuje uvedené ustanovení tak, že jej lze aplikovat na výkon existujícího práva či povinnosti, avšak na jeho základě nelze konstituovat práva či povinnosti dosud neexistující. Právě takový nepřipustný důsledek by však měl postup soudu, pokud by - přesto, že bylo prokázáno, že spolužijící osoba má vlastní byt - odhlédl od existence této právní skutečnosti a umožnil tak založení práva nájmu této osoby k dalšímu bytu v rozporu s výslovným zněním § 706 odst. 1 obč. zák.

Oproti předchozímu případu, podle § 703 odst. 1 a 3 obč.zák., *„jestliže se za trvání manželství manželé nebo jeden z nich stanou nájemci bytu, vznikne společný nájem bytu manžely“* pod podmínkou, že manželé spolu sdílejí společnou domácnost. Pokud tedy nájem k jinému bytu vznikne až po uzavření manželství, společný nájem bytu manžely k tomuto bytu vznikne (na rozdíl od § 704 obč.zák.) pouze tehdy, když spolu manželé trvale žijí. Soud tedy musí zkoumat, zda je splněna podmínka vedení společné domácnosti oběma manžely v bytě, jehož se vznik práva společného nájmu týká. Pokud spolužijící osoba uplatňující přechod práva nájmu prokáže, že trvale nežije se svým manželem v jiném bytě a tedy, že jí nesvědčí k tomuto bytu společný nájem bytu manžely, splnila nutnou podmínku pro přechod nájmu, jelikož nemá vlastní byt.

³⁴Nález Ústavního soudu ČR ze dne 20. 12. 1995, sp. zn. II. ÚS 190/94, uveřejněný pod č. 87 ve Sbírce nálezů a usnesení, svazek 4, ročník 1995 - II. díl, na s. 313 a násl., In ASPI – interní č. 30177 (JUD)

3) Podmínka „prokázání“

Novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 267/1994 Sb. změnila ustanovení § 706 odst. 1 s účinností od 1. ledna 1995 tak, že výslovně zdůraznila, že důkazní břemeno spočívá na osobě, která tvrdí splnění podmínek pro přechod práva nájmu. Dle mého názoru bylo touto novelou pouze zdůrazněno, že důkazní břemeno v případném sporu spočívá na obou stranách. Avšak ani před účinností této novely tomu nebylo jinak, jelikož dle § 120 o.s.ř. důkazní břemeno stíhá vždy toho účastníka, v jehož zájmu je, aby určitá skutečnost rozhodná podle hmotného práva byla v řízení prokázána. Důsledkem nesplnění povinnosti tvrzení a povinnosti důkazní je pak ve sporném řízení nepříznivé rozhodnutí pro toho, kdo tyto povinnosti nesplnil.³⁵

Jelikož povinnost tvrzení a povinnost důkazní jsou procesními povinnostmi, je soud dle § 5 o.s.ř. povinen, je-li to třeba, účastníka o nich poučit. To platí i tehdy, jestliže žalovaný tvrdí, že na něj přešlo právo nájmu bytu, avšak netvrdí všechny rozhodné skutečnosti potřebné pro posouzení důvodnosti jeho procesní obrany, např. že nemá vlastní byt.

Dle mého názoru však není zcela z formulace ustanovení § 706 odst. 1 obč.zák. zcela jasné, zda je třeba prokazovat pouze existenci společné domácnosti nebo i neexistenci vlastního bytu. Mám pocit, že jazykově se slovo „*prokáže*“ v předmětném ustanovení nevztahuje k oběma částem konjunkce – „*žil ve společné domácnosti*“ a „*nemá vlastní byt*“ – ale pouze k první z nich, tedy: „*žil v den smrti ve společné domácnosti*“. Domnívám se tak proto, že před druhou částí spojení „*nemá vlastní byt*“ chybí slovo „*že*“. Kdyby tam bylo, bylo by jednoznačné, že povinnost prokázat by se vztahovala na obě části. Pokud tam ovšem není, zdá se mi logičtější dát přednost druhé možnosti, tj. že podmínka prokázání se vztáhne pouze na podmínku vedení společné domácnosti. Druhým důvodem, proč se přikláním k tomuto závěru (že nutnost prokazovat se nevztahuje na fakt, že osoba nemá vlastní byt) je ten, že by šlo o podmínku téměř

³⁵Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18.9.1997, sp.zn. 2 Cdon 1447/97, In Soudní judikatura č. 12/1998 – příloha, str. III, poř.č. 40

nesplnitelnou, jelikož „nemám vlastní byt“ je tvrzením negativním, pro které se obecně hledají velmi obtížně důkazy. Uvědomuji si však, že jazykově je věta nejednoznačně formulovaná a je možné, že slovo „prokáží“ se má vztahovat i na neexistenci vlastního bytu. Nicméně skutečnost, že osoba, na kterou má právo nájmu přejít, nemusí své tvrzení o neexistenci vlastního bytu prokazovat, potvrdil ve svém rozhodnutí Nejvyšší soud: „*Tvrdí-li žalovaný v rámci této obrany, že nemá vlastní byt, je na žalobci, aby prokázal opak.*“³⁶ Pokud tedy žalovaný tvrdí negativní skutečnost, že v určitou dobu neměl vlastní byt, nenese ohledně této negativní skutečnosti důkazní břemeno. Pokud by žalobce toto negativní tvrzení popřel, nesl by sám důkazní břemeno ohledně svého pozitivního tvrzení, že žalovaný vlastní byt měl.

Z formulace tohoto ustanovení je rovněž poněkud sporné, zda přechod nájmu je „prokázáním“ podmíněn bez ohledu na to, zda se o přechod nájmu bytu vede spor nebo nikoli. Tedy zda podmínka „prokázání“ má stejný charakter jako předchozí podmínky, u kterých platí, že dokud nejsou splněny, nájem nepřejde. Pokud jsou však splněny, nájem přechází ex tunc ke dni smrti nájemce nebo ke dni opuštění společné domácnosti, a to i když podmínka prokázání nastane později (v případném soudním sporu). Přes nejednoznačnou formulaci panuje široká shoda,³⁷ že měl zákonodárce na mysli, že prokazovat stačí až v případném soudním řízení a že se tato podmínka neuplatňuje, pokud k žádnému sporu o přechodu nájmu bytu nedojde. Já se rovněž přikláním k tomuto závěru, jelikož pro přechod nájmu bytu není nutné činit žádný úkon - žádná podmínka nespočívá v právním jednání, tzn. že nájem za splnění podmínek přechází přímo ze zákona. K tomuto názoru se přiklonil i Ústavní soud, když konstatoval, že „*Právo společného nájmu bytu vzniká nejen smlouvou mezi více nájemci a pronajímatelem, ale v řadě případů*

122

³⁶Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21.4.1998, sp.zn. 26 Cdo 732/1998, In Právní rozhledy č. 11/1998, s.584

³⁷Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol., Občanský zákoník - komentář, 9. vydání, C.H. Beck, 2004, s.1042 a násl.

*i ze zákona v důsledku přechodu práva podle § 706 a 708 obč.zák.*³⁸

Dle mého názoru se tudíž k přechodu nájmu rovněž vyžaduje v okamžiku smrti původního nájemce pouze splnění podmínky existence společné domácnosti a neexistence vlastního bytu, přičemž splnění podmínky prokázání se vyžaduje až tehdy, když mezi pronajímatelem a nájemcem nedojde k mimosoudní dohodě, tedy až v případném sporu.

Jelikož při splnění podmínek, nastává přechod nájmu přímo ze zákona, není třeba žádného právního úkonu osob, na které nájem přešel a není ani třeba dohody nebo souhlasu pronajímatele. Není proto ani nezbytné pronajímatele o souhlas s přechodem nájmu žádat a předpokladem tohoto právního nástupnictví není ani uzavření nové nájemní smlouvy.³⁹

Účel přechodu nájmu

Z ústavního hlediska je ustanovení § 706 odst. 1 obč.zák. nutno chápat jako ustanovení omezující vlastnické právo, jež je ústavně zakotveno v čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod. Jelikož součástí vlastnického práva je právem garantovaná možnost vlastníka věc užívat podle své úvahy a vůle a obsahem nájemního vztahu je dočasné přenechání užívání věci (bytu) za úplatu, ustanovení § 706 odst. 1 obč. zák. omezuje smluvní volnost vlastníka bytového domu v užívání jeho věci. Listina základních práv a svobod pro výklad ustanovení omezujících základní práva stanoví ústavní limit v čl. 4 odst. 4: *„Při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu. Taková omezení nesmějí být zneužívána k jiným účelům, než pro které byla stanovena.“* Jak zdůraznil Ústavní soud ve svém nedávném rozhodnutí,⁴⁰ účelem rozsáhlého omezení vlastnického práva v podobě přechodu nájmu je ochrana osob

122

³⁸Nález Ústavního soudu ČR ze dne 10.11.1998, sp.zn. I. ÚS 34/98, In ASPI – interní č. 30727 (JUD), rovněž Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.1.2003, sp.zn. 26 Cdo 619/2002, In Korecká, V., Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, s.48

³⁹Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.1.2003, sp.zn. 26 Cdo 619/2002, In Korecká, V., Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, s.48, In ASPI – interní č. 25239 (JUD)

spolužijících s nájemcem, které pojila s nájemcem velmi úzká vazba, což se projevilo i tím, že s ním trvale žili před jeho smrtí, a kteří se tak spoléhali na zajištěnost své potřeby a nemohou ji v krátkosti uspokojit jinak. Z hlediska čl. 4 odst. 4 a čl. 11 odst. 1 Listiny je tudíž nepřipustné, aby ustanovení § 706 odst. 1 obč. zák. poskytovalo ochranu zde vyjmenovaným příbuzným nájemce, kteří tuto výjimečnou možnost využijí v rozporu s úzce vymezeným účelem tohoto ustanovení. Toto omezení nesmí být zneužíváno k účelům jiným, např. k získání výhodného bydlení účelovým jednáním, jež naplní dikci, ale nikoli účel omezujícího ustanovení. V této souvislosti Ústavní soud obecným soudům připomněl povinnost pečlivě prověřovat, zda osoba tvrdící splnění podmínek přechodu nájmu nezneužívá zákon na újmu vlastníka. Ústavní soud obecné soudy upozornil, že za situace, kdy soud opře své rozhodnutí o svědecké výpovědi, zejména když ve věci přechodu nájmu jde převážně o svědecké výpovědi osob blízkých, je vždy nutné jednotlivé svědecké výpovědi důkladně rozebrat a vyhodnotit, zejména přesně označit, které lze považovat za věrohodné a které nikoli, s uvedením důvodů takového hodnocení. Pokud by nebylo možné v rozhodnutí vyčíst úvahy soudu, nemohl by jeho závěr dostat požadavkům čl. 36 odst. 1 Listiny garantujícím právo na spravedlivý proces. Ústavní soud konstatoval, že závěry soudů založené na formalizování podmínek obsažených v ustanovení § 706 odst. 1 obč. zák. s jejich následnou mechanickou subsumpcí pod toto ustanovení, které zcela pomíjí úzce vymezený účel tohoto ustanovení, jsou z ústavního hlediska nepřipustné. Ústavní soud dále konstatoval, že u žádného soudního rozhodnutí nelze akceptovat paušální přístup k hodnocení důkazů, zejména ne v případě, kdy má být nedbale zjištěný skutkový stav podřazen pod ust. § 706 odst. 1 obč. zák., jež významně omezuje základní vlastnické právo k bytu.

⁴⁰Rozhodnutí Ústavního soudu ČR ze dne 1.6.2005, sp.zn. IV. ÚS 8/05, In ASPI – interní č. 32349 (JUD)

Specifika přechodu nájmu

Institut přechodu práva nájmu bytu bývá někdy řazen mezi způsoby zániku nájmu bytu. Dle mého názoru je však názor, se kterým se setkáváme především v soudní praxi,⁴¹ že přechod nájmu bytu lze považovat za jeden ze způsobů zániku nájmu, sporný.⁴²

V této souvislosti se v judikatuře objevuje pojem „relativní zánik nájmu bytu“, jelikož na rozdíl od zániku nájmu bytu absolutním způsobem⁴³ nedochází k uvolnění bytu. Nedochází ani k zániku nájemní smlouvy, neboť na jejím základě funguje nájemní vztah mezi pronajímatelem a novým nájemcem, na kterého nájem bytu přešel. Dle názoru Nejvyššího soudu však nejde o původní vztah, v němž došlo pouze k výměně subjektu na straně nájemce, ale o nájemní vztah nový. V případě relativního zániku nájmu bytu tak v okamžiku zániku nájemního vztahu vzniká vztah další, který se řídí stejnými smluvními podmínkami jako vztah předchozí.

Na druhé straně je však třeba vzít v úvahu skutečnost, že nový nájemce užívá byt nadále na základě původní nájemní smlouvy, která nezaniká. Dle mého názoru tedy nelze skutečně hovořit o zániku právního vztahu v situaci, kdy titul tohoto právního vztahu nadále platně a účinně existuje.

Pro podporu argumentu, že v případě přechodu nájmu nejde o zánik právního vztahu, ale spíše o jeho změnu, by bylo možné podpůrně použít i systematické řazení příslušných ustanovení občanského zákoníku. Zatímco ustanovení o přechodu nájmu bytu jsou upravena v § 706 a násl. obč.zák. pod souhrnným názvem „*Přechod nájmu bytu*“, jsou ustanovení upravující zánik nájmu bytu dohodou, výpovědí, uplynutím doby či jiným způsobem upravena až v § 710 a násl. obč.zák. pod vlastním souhrnným názvem „*Zánik nájmu bytu*“. Odtud by tedy bylo možné dovodit, že zákonodárce přechod nájmu bytu za způsob zániku nájemní smlouvy

122

⁴¹Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.1.1998, sp. zn. 2 Cdo 1671/97, In Právní rozhledy, č. 7/1998, s.375; rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 25.8.1995, sp.zn. 2 Cdo 169/95, In Právní rozhledy, č. 1/1996, s.27

⁴²Od roku 2001, kdy Nejvyšší soud dne 31.5.2001 vydal rozhodnutí sp.zn. 20 Cdo 1230/99 (In Sbírka soudních rozhodnutí a stanovisek č. 7/2002, In ASPI – interní č.24668 (JUD), se přechodu nájmu podobá i výměna bytu (blíže výklad v druhé kapitole této části).

⁴³Absolutní způsoby zániku nájmu bytu jsou vyjmenovány v úvodu druhé části této práce týkající se zániku práva nájmu bytu.

nepovažoval. K obdobnému názoru dospěl i Nejvyšší soud, když judikoval: „Přechod nájmu bytu podle § 706 odst. 1 obč.zák. je právním nástupnictvím (sukcesí) svého druhu. Při splnění podmínek uvedených v tomto ustanovení nezaniká v případě smrti nájemce právo nájmu, nýbrž dochází ke změně v jednom z jeho subjektů. Namísto dosavadního nájemce vstupuje do nájemního vztahu jiná osoba, tímto ustanovením určená.“⁴⁴

Zřejmě i s přihlédnutím k těmto argumentům je tedy přechod nájmu nutné považovat za „zánik sui generis“, který díky své „relativnosti“ vykazuje znaky jak zániku právního vztahu, tak jeho změny.

Specifika práva nájmu bytu se projevují v neposlední řadě v poměru k právnímu nástupnictví, jež zakládá dědění. Protože tomuto nástupnictví přechod nájmu bytu nekonkuruje,⁴⁵ peněžité práva a povinnosti zemřelého nájemce, včetně povinnosti zaplatit nájemné za dobu do jeho smrti, se spravují obecným režimem dědění. Osoby, na které nájem bytu přechází, mají specifické postavení, které se odráží zejména ve skutečnosti, že nevstupují do závazků a práv původního nájemce, a to ať již zemřel či opustil společnou domácnost. V důsledku toho nový nájemce neodpovídá za nedoplatky na nájemném, nemá nárok na vyplacení případných přeplatků, slevy z nájemného apod. V případě smrti původního nájemce totiž tato práva a povinnosti přecházejí na jeho dědice,⁴⁶ (což mohou být osoby odlišné od osoby, na kterou přechází nájem bytu) a v případě opuštění společné domácnosti zůstávají zachována původnímu nájemci. Na osoby, na které přešlo právo nájmu, přecházejí jiná konkrétní práva a povinnosti předchozího nájemce, např. povinnost odstranit závady a poškození způsobené v bytě nájemcem, pokud do jeho smrti již nevznikly příslušné peněžité nároky.

122

⁴⁴Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdon 862/96, In Soudní judikatura, č. 7/1997, s. 145, č. 53

⁴⁵Dle mého názoru nelze opak z § 706 odst. 1 obč.zák. dovodit.

⁴⁶Na dědice zemřelého nájemce přechází např. povinnost zaplatit nájemné za dobu do smrti původního nájemce, povinnost poskytnout pronajímateli úhradu podle § 693 obč.zák. za odstraněné závady a poškození v bytě, které způsobil nájemce, ale naopak i právo nájemce podle § 691 obč.zák. na náhradu účelně vynaložených nákladů vůči pronajímateli.

Pokud byla nájemci dána výpověď z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 obč.zák., a ten v průběhu soudního řízení o přivolení k výpovědi z nájmu zemřel, nevstupují osoby, uvedené v § 706 odst. 1 obč.zák., které se stávají nájemci bytu, do práv a povinností spojených s výpovědí z nájmu. A to z důvodu, že ze zákona nevyplývá, že by práva a povinnosti účastníků nájemního poměru, vzniklá v důsledku výpovědi dané nájemci, přešla v případě smrti nájemce (pokud ke dni smrti nájemní poměr trval) na osoby uvedené v § 706 odst. 1 obč.zák.⁴⁷ Ze zákona lze tedy dovodit, že jediným účinkem nájemcovy smrti na právní postavení osob uvedených v § 706 odst. 1 obč.zák. je to, že tyto osoby se za splnění dalších zákonných podmínek stávají nájemci (společnými nájemci) bytu.

Pro právní poměry osob uvedených v § 706 odst. 1 obč.zák. je tedy příznačné, že jsou i nadále určeny základními obsahovými složkami původního právního vztahu, jakými jsou jeho předmět (byt a jeho příslušenství), nájemné, jakož i určení doby, na kterou je nájem sjednán. Z hlediska obsahu tedy jde o stejný právní vztah, s tím, že na osoby uvedené v § 706 odst. 1 obč.zák. nepřecházejí všechny práva a povinnosti zemřelého nájemce, která vyplývala z nájemního vztahu.

Procesní důsledky hmotněprávní úpravy přechodu nájmu bytu

Vzhledem k tomu, že přechod nájmu nastává ze zákona a tudíž jeho předpokladem není uzavření nové nájemní smlouvy, právní předpisy neřeší situaci, kdy právo nájmu sice přešlo na jiného nájemce, ale pronajímatel odmítá uzavřít nájemní smlouvu s jinak stejným obsahem, na jeho jméno. To může mít pro nájemce nepříznivé právní důsledky, např. bez nájemní smlouvy je mu odepřeno přihlášení se k trvalému pobytu, právo na sociální dávky apod. V takovém případě spolužijící osobě, která tvrdí, že na ní právo nájmu přešlo, nezbyvá nic jiného, než

122

⁴⁷K přechodu práv a povinností blíže viz rozsudky Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.6.1997, sp.zn. 2 Cdon 862/96, In Soudní judikatura, č. 7/1997, s. 145 a ze dne

podat žalobu na určení, že se stala nájemcem předmětného bytu. Takový rozsudek může v některých případech, např. při jednání se správními orgány, nájemní smlouvu nahradit. Naléhavý právní zájem na určení práva bydlet v bytě však není dán za situace, kdy tvrzené právo na bydlení již bylo porušeno. V takovém případě lze žalovat na plnění, např. na umožnění a strpění práva nájmu.⁴⁸

Pokud má naopak pronajímatel za to, že podmínky přechodu nájmu nebyly splněny, může žalovat na vyklizení bytu toho, kdo tvrdí, že požadavky přechodu nájmu splnil a v bytě dále bydlí.⁴⁹ Dle mého názoru pronajímatel v tomto případě nemůže žalovat na určení, že k přechodu nájmu nedošlo, protože žaloba na určení nemůže být zpravidla opodstatněna tam, kde lze žalovat o splnění povinnosti, ze strany pronajímatele, tedy na vyklizení.⁵⁰

Z hlediska hmotného i procesního práva je nutné rozlišovat, zda původní nájemce zemřel nebo opustil společnou domácnost.

Pokud původní nájemce zemřel, může pronajímatel, pokud má za to, že spolubydlící osoba nesplnila zákonné podmínky, podat proti této osobě žalobu na vyklizení bytu. Žalobu na vyklizení z toho důvodu, že pokud spolubydlící osoba nesplnila zákonné podmínky, právo nájmu na ni nepřešlo a zaniklo tedy již okamžikem smrti nájemce. Jelikož smrt nájemce je jedním z právních titulů tzv. absolutního zániku nájmu bytu, okamžikem smrti původního nájemce se byt stal právně volným.

Uvedené je však třeba odlišovat od situace, kdy původní nájemce trvale opustil společnou domácnost, kterou údajně vedl se spolubydlící osobou, jež poté uplatní právo přechodu nájmu bytu.

28.1.1998, sp.zn. 2 Cdon 1671/97, In Právní rozhledy č. 7/1998, s.375 nebo In ASPI – interní č. 10653 (JUD)

⁴⁸Lze rovněž doporučit využít institutu předběžného opatření a požádat soud, aby umožnil užívání předmětného bytu.

⁴⁹V případě trvalého opuštění domácnosti nájemcem ve smyslu § 708 obč.zák. musí však pronajímatel žalovat na přivolení k výpovědi z nájmu předchozího nájemce.

⁵⁰Tento předpoklad neplatí bezvýjimečně, jestliže určovací žaloba sleduje vytvoření pevného základu pro právní vztahy účastníků sporu a předejde se žalobě o plnění, je určovací žaloba přípustná i přesto, že je možná žaloba na plnění.

V následujícím **příkladu** bych chtěla blíže vysvětlit důvody, pro které nemůže pronajímatel poté, kdy se nájemce bytu odstěhuje a spolužijící osoba podmínky přechodu nájmu nesplní, podat proti spolužijící osobě žalobu na vyklizení bytu. Chci tak tímto způsobem názorně shrnout hmotněprávní a procesněprávní vztahy související s přechodem nájmu v případě opuštění společné domácnosti nájemcem.

Podle § 126 odst. 1 obč.zák. má vlastník právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje; zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje. V rámci ochrany svého vlastnického práva k nemovitosti se vlastník může rovněž domáhat vyklizení nemovitosti (bytu) vůči tomu, kdo ji užívá protiprávně, resp. bez právního důvodu.

Jestliže však k bytu existuje nájemní právo, může se vyklizení osob bydlících v bytě bez právního důvodu domáhat zásadně jen nájemce tohoto bytu, nikoli pronajímatel. Závěr, že k vyklizení osoby užívající byt bez právního důvodu je za trvání nájemního poměru k bytu aktivně legitimován právě a jen nájemce bytu, byl formulován již v rozhodnutích Vrchního i Nejvyššího soudu.⁵¹

Právo nájmu bytu zaniká jen z důvodů v zákoně taxativně uvedených. Jak jsem již zmínila, soudní praxe rozeznává tzv. absolutní zánik práva nájmu bytu (kdy právo nájmu zaniká zcela)⁵² a tzv. relativní zánik práva nájmu bytu (o zánik práva zde ovšem v pravém smyslu slova nejde), kdy dochází v případě, že nájemce zemře či opustí společnou domácnost a současně právo nájmu přechází na osoby uvedené v ust. § 706 obč.zák., ke změně nájemního vztahu v osobě nájemce.

Jak dále konstatoval Nejvyšší soud, k zániku práva nájmu bytu nemůže dojít konkludentním jednáním nájemce, např. faktickým odstěhováním se

122

⁵¹Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 25.8.1995, sp.zn. 2 Cdo 169/95, In Právní rozhledy, č. 1/1996, s. 27; dále např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.5.1997, sp.zn. 2 Cdon 959/96, In Soudní judikatura, č. 7/1997, s. 161; Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.12.2001, sp.zn. 26 Cdo 446/2001, In Korecká, V., Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, s.103 a v rozhodnutích dalších.

⁵²K „absolutnímu“ zániku práva nájmu u nedružstevních bytů dochází nejčastěji v případech, kdy uplynula doba, na níž byl nájemní poměr sjednán (s výhradou tzv. zákonné prolongace ve smyslu § 676 odst. 2 obč.zák.); dále výpovědí z nájmu bytu, k níž přivolil soud; dohodou; smrtí nájemce (nepřešlo-li současně právo nájmu bytu na jinou osobu podle ust. § 706 obč.zák.); odstoupením od smlouvy.

z bytu.⁵³ Je proto zásadně nutné vycházet z toho, že sdělení nájemce, že se z bytu odstěhoval, nemá samo o sobě za následek zánik nájmu bytu. Právní vztah nájmu bytu tedy trvá, nepřešlo-li toto právo na jiný subjekt jak má na zřeteli ust. § 706 a 708 obč.zák., i po odstěhování se původního nájemce.

V důsledku těchto úvah by soud musel žalobu pronajímatele na vyklizení bytu pro nedostatek aktivní věcné legitimace pronajímatele zamítnout.

Úvaha pronajímatele, že právo nájmu původního nájemce zaniklo v důsledku faktického odstěhování nájemce ze sporného bytu není z výše uvedených důvodů správná, a to ani v případě, že by se žalované spolužijící osobě nepodařilo prokázat, že právo nájmu na ni podle ustanovení § 706 a 708 obč.zák. přešlo. Soud by se proto již nemusel zabývat otázkou, zda žalovaná spolužijící osoba podmínky pro přechod nájmu splnila či nikoliv, jelikož odpověď na tuto otázku (i kdyby měla být snad pro žalovanou nepříznivá) by nemohla ovlivnit závěr soudu.

V uvedeném příkladu se nabízejí dvě varianty skutkového stavu:

- a) Buď na žalovanou spolužijící osobu právo nájmu přešlo (tedy prokáže, že žila s nájemcem ve společné domácnosti), pak by ovšem žalovaná disponovala právem nájmu a žaloba na vyklizení bytu by nemohla být úspěšná nebo
- b) žalovaná spolužijící osoba zákonné podmínky pro přechod nájmu sice nesplnila, pak ovšem nezaniklo právo nájmu bytu původního nájemce pouhým faktickým opuštěním bytu.

S tím se proto pojí závěr, že právo nájmu bytu by i při správnosti žalobních tvrzení pronajímatele dosud existovalo a to bez ohledu na to, zda-li původní nájemce ve sporném bytě fakticky bydlí či nikoliv a zda jej v minulosti opustil. Obecně totiž platí, že opuštění bytu nájemcem

⁵³Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11.10.2001, sp.zn. Cdo 451/2000, In Korecká, V., Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, s.56

(nepřechází-li současně právo nájmu na osobu jinou) není takovou právní skutečností, s níž právní předpisy spojují zánik práva jeho nájmu.⁵⁴

Nelze tedy dojít než k závěru, že pokud právo nájmu žalované spolužijící osobě nesvědčí, tedy i pokud nesplnila zákonné podmínky pro jeho přechod, zůstalo nájemní právo zachováno původnímu nájemci a pronajímatel není k podání žaloby na vyklizení aktivně legitimován. Pronajímatel se proto nemůže s úspěchem domáhat proti žalované vyklizení bytu, neboť i pokud by jí nesvědčilo právo nájmu, pak své bydlení ve sporném bytě odvozuje od práva nájmu původního nájemce.⁵⁵ Již proto je vyloučeno, aby v takovém případě užívání sporného bytu žalovanou šlo o neoprávněný zásah do vlastnického práva pronajímatele.

Při žalobě na vyklizení bytu není nutné zjišťovat, kterému ze subjektů právo nájmu ke spornému bytu svědčí, pokud je zřejmé, že nájem bytu určité osobě právem předpokládaným a možným způsobem dosud nezanikl. Za situace, kdy je zřejmé, že právo nájmu svědčí buď žalované nebo původnímu nájemci, je vyloučeno, aby žalovaná zasahovala do vlastnického práva pronajímatele protiprávně a žalobci by proto nemohla být poskytnuta ochrana k jeho reivindikační žalobě.

V tomto případě by mohl pronajímatel, pokud přechod nájmu na spolužijící osobu neuznává, existující právo nájmu původního nájemce vypovědět podle ust. § 710 obč.zák., bude-li mít za to, že tu je dán některý z výpovědních důvodů naznačených v ust. § 711 obč.zák.⁵⁶ Soud by si pak v rámci tohoto řízení musel jako předběžnou otázku vyřešit, zda spolužijící

122

⁵⁴Není možné zaměňovat opuštění společné domácnosti původního nájemce se spolužijící osobou, jež může mít za následek tzv. relativní zánik práva nájmu bytu a pouhé opuštění bytu nájemcem, jež právní následek zániku nájmu nemá. Pokud by tedy žalovaná spolužijící osoba s nájemcem v době jeho odchodu z bytu ve společné domácnosti trvale několik let nežila, nemohlo se jednat o opuštění společné domácnosti, ale o opuštění bytu původním nájemcem, které zásadně žádné právní následky pro skončení nájmu nemá.

⁵⁵Jejich alespoň konkludentního souhlasu s takovým užíváním sporného bytu žalobce, jež k tomu není legitimován, zpochybnit s úspěchem nemůže. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.5.1997, sp.zn. 2 Cdon 959/96, In Soudní judikatura, č. 7/1997, s. 161, In Korecká, V., Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, s.115

⁵⁶V tomto případě pravděpodobně z důvodů podle ust. § 711 odst. 1 písm. g) a h) obč.zák.

osoba podmínky přechodu nájmu splnila či nikoli a kdo je tedy momentálně nájemcem.

Soud by návrhu pronajímatele na přivolení výpovědi z nájmu původního nájemce vyhověl, pokud by dospěl k závěru, že spolužijící osoba podmínky pro přechod nájmu nesplnila a zároveň, že zde jsou dány důvody pro přivolení k výpovědi původního nájemce. Až poté, kdy přivolením soudu k výpovědi z nájmu bytu, zanikne nájemní vztah k bytu, může pronajímatel podat žalobu na vyklizení proti osobám zdržujícím se neoprávněně v bytě.

V případě, že by v rámci řízení o přivolení k výpovědi dané původnímu nájemci bylo prokázáno, že spolužijící osoba splnila podmínky § 706, 708 obč.zák. a stala se tak nájemcem sporného bytu, v důsledku čehož právo nájmu původního nájemce zaniklo, soud by musel žalobu pronajímatele na přivolení k výpovědi proti bývalému nájemci v důsledku nedostatku pasivní legitimace na straně žalovaného zamítnout.

Pokud by měl však pronajímatel za to, že spolužijící osoba sice zákonné podmínky pro přechod nájmu splnila, ale poté v bytě nebydlí, byla by namíste opět žaloba na přivolení k výpovědi z nájmu (pravděpodobně opět z důvodu podle ust. § 711 odst. 1 písm. g) a h) obč.zák.) ovšem již proti novému nájemci, na kterého právo nájmu přešlo.

Rovněž by nic nebránilo spolužijící osobě, pokud by chtěla stabilizovat své nejisté právní postavení, usilovat samostatnou žalobou o určení, že je nájemcem sporného bytu dle ust. § 80 písm. c) o.s.ř.

Připravovaná změna právní úpravy

V červenci 2005 vláda ČR předložila Poslanecké sněmovně spolu s návrhem zákona o jednostranném zvyšování nájemného i novelu zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, jež by mimo jiné měla doplnit a změnit právní úpravu přechodu nájmu bytu. Tento vládní návrh

na vydání zákona, kterým se mění občanský zákoník⁵⁷ navrhoval změnu vybraných ustanovení občanského zákoníku týkajících se zejména přechodu nájmu bytu a zániku nájmu bytu výpovědí pronajímatele.

Dle tohoto vládního návrhu mělo dojít k novelizaci ustanovení § 706 obč.zák., a to vložení nového odstavce 2, který měl omezit na dobu pěti let nájemní smlouvy vzniklé přechodem nájmu bytu na jiné osoby než příbuzné v přímé řadě, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Cílem tohoto ustanovení bylo umožnit postupné ukončení nájemních vztahů, s nimiž jsou spojeny neodůvodněné ekonomické výhody plynoucí z uplatňování dříve regulovaného nájemného. Dle mého názoru by již přijetí tohoto návrhu zákona mělo pozitivní dopad z hospodářského hlediska, jelikož by byly ztíženy podmínky pro černý trh s nájemními byty. V dnešní době nájemci bytů s tzv. regulovaným nájemným získávají vysoké (obvykle nezdaněné) částky za nelegální podnájem těchto bytů třetím osobám za smluvní, tedy tržní v místě obvyklé, nájemné. Vláda tímto návrhem tudíž měla v úmyslu postupně omezit prostor pro korupční jednání související s fiktivními přechody nájmu bytů.

Návrh tohoto vládního návrhu novely občanského zákoníku však Poslanecká sněmovna na své schůzi dne 17.8.2002 vrátila vládě k dopracování. Návrh zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu byl v prvním čtení přikázán k projednání Výboru pro veřejnou správu, regionální rozvoj a životní prostředí, který na své schůzi přijal usnesení, kterým doporučil Poslanecké sněmovně schválit návrh zákona ve znění komplexního pozměňovacího návrhu.⁵⁸ Dle tohoto návrhu by mělo dojít ke zpřísnění podmínek pro přechod nájmu pro vnoučata bývalého nájemce, která by pro splnění podmínek přechodu nájmu musela žít se svými prarodiči nejméně tři roky před jejich smrtí. Na ostatní osoby, které pečovaly o společnou domácnost zemřelého nebo na něj byly odkázány výživou, by mohl nájem přejít pouze tehdy, pokud tyto osoby

122

⁵⁷ Sněmovní tisk č. 1060 ze dne 13.7.2005, in Vláda ČR (on line), dostupné z: <http://www.psp.cz>

⁵⁸ Komplexní pozměňovací návrh zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, Usnesení č. 337 výboru pro veřejnou správu, regionální rozvoj a životní prostředí z 58. schůze dne 1.12.2005, in Vláda ČR (on line, cit. 5.12.2005); dostupné z: <http://www.psp.cz> (webové stránky Poslanecké sněmovny ČR, sněmovní tisk 1059)

prokáží že žily ve společné domácnosti s nájemcem nepřetržitě alespoň po dobu tří let před jeho smrtí. Po nabytí účinnosti tohoto zákona by však oproti současné právní úpravě tyto osoby – pokud by je přijal nájemce do bytu až po sjednání nájemní smlouvy - mohly uplatňovat právo přechodu nájmu pouze v případě, že se na přijetí těchto osob do bytu pronajímatel s nájemcem písemně dohodl.

Výměna bytu

Přestože výměna nájemního bytu je dnes, za neexistence volného trhu s byty, prakticky jedinou možností, jak si mohou nájemci s průměrnými či podprůměrnými příjmy zajistit byt podle svých potřeb, řada pronajímatelů (především fyzických osob) zásadně s výměnou bytu nesouhlasí, a to z důvodu, že je u nás tento institut především kvůli přetrvávající regulaci nájemného ze strany nájemců velmi často zneužíván.

Výměna nájemních bytů je upravena v § 715 obč. zák., z jehož dikce „*Se souhlasem pronajímatelů se mohou nájemci...*“ vyplývá, že právo na uzavření dohody o výměně bytu je jedním z dispozičních práv nájemce bytu. Znamená to, že k oběma bytům musí existovat platně uzavřené nájemní smlouvy. Z uvedeného důvodu nemohu souhlasit s názorem obhajujícím možnost výměny bytu ve vlastnictví za byt v nájmu podle § 715 obč.zák.⁵⁹ Dle mého názoru měl zákonodárce na mysli jako účastníky dohody podle § 715 obč.zák. pouze a výlučně nájemce. Tento názor lze opřít jak o jazykový rozbor citovaného ustanovení, tak i o usnesení Nejvyššího soudu,⁶⁰ ve kterém Nejvyšší soud zaujal stanovisko, že § 715 obč.zák. je svou povahou ustanovení, které nelze analogicky uplatnit pro dohody o výměně bytů uzavírané jinými osobami než nájemci směňovaných bytů. Skutečnost, že jeden z účastníků dohody nebyl nájemcem směňovaného bytu, tak způsobuje absolutní neplatnost dohody pro její rozpor se zákonem (§ 39 obč.zák.).

Pokud jsou účastníky výměny manželé, kterým vzniklo právo společného nájmu bytu manžely, musí dohodu o výměně bytu uzavírat oba dva. Toto platí i v případě, že byt je ve společném nájmu více osob (§ 700 obč.zák.). Nesouhlas některého ze společných nájemců s uzavřením dohody o výměně bytů nelze podle § 702 odst. 1 obč.zák. nahradit rozhodnutím soudu, jelikož nejde o pouhou neshodu mezi společnými nájemci o výkon společných práv, ale o samotnou existenci nájemního vztahu.

122

⁵⁹Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol., Občanský zákoník - komentář, 6. vydání, C.H. Beck, 2001, s.1123, bod.2

Podle současné právní úpravy je výměna bytů založena dohodou nájemců, která musí mít písemnou formu. Nedodržení písemné formy má za následek absolutní neplatnost uzavřené dohody. K platnosti písemné dohody je rovněž nutný písemný souhlas pronajímatele, přičemž pokud je dům ve spoluvlastnictví více osob, postačí, aby souhlas dali spoluvlastníci disponující většinou počítanou podle velikosti podílů.

V případě, že pronajímatel bez vážných důvodů souhlas odmítá dát, může na návrh nájemce soud svým rozhodnutím nahradit projev jeho vůle (§ 161 odst. 3 o.s.ř.). Žalobu musí nájemce koncipovat tak, že v návrhu rozsudku uvede znění dohody o výměně bytu a soud v rozsudku právě tuto dohodu za pronajímatele schválí. Soudní řízení je však časově náročné a výměna bytů, jejíž výhodou je právě rychlost, tak proto pozbývá smyslu. Aby pronajímatel mohl náležitě zvážit, zda má závažné důvody pro odepření souhlasu nájemci k výměně bytu, tak jak tyto závažné důvody vyžaduje ustanovení § 715 obč.zák., musí vědět, kdo se má stát jeho novým nájemcem a co vše je obsahem dohody o výměně bytů. Jen tak mohou být výhrady pronajímatele k výměně bytů konkrétní a určité. Toto je možné pouze tehdy, byla-li dohoda o výměně bytů uzavřena před tím, než s ní vyslovil svůj souhlas, a byl-li s touto dohodou seznámen. Opačný výklad, že souhlas pronajímatele lze vymáhat i k dohodě, která má být teprve uzavřena, by měl za následek, že by byl vymáhán souhlas k právnímu úkonu, o němž není jisté, zda a kdy nastane, jaký bude mít obsah, mezi kým bude učiněn a kdo se na základě tohoto úkonu má stát budoucím nájemcem.

Souhlas pronajímatele s písemnou dohodou o výměně bytu je nezbytnou podmínkou její platnosti, ne však její účinnosti. Účinnost dohody o výměně bytů nastává skutečným provedením výměny, tedy přestěhováním nájemců do vyměněných bytů. Právo na splnění dohody o výměně bytu, pokud není dobrovolně splněna, musí být podle § 716 odst. 1 obč.zák. uplatněno u soudu do tří měsíců ode dne, kdy byl s dohodou vysloven souhlas, jinak právo na splnění dohody o výměně bytu zanikne a výměnu bytu není možné uskutečnit.

⁶⁰Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.3.1999, sp.zn. 2 Cdon 291/97, In ASPI - interní č. 14710 (JUD); In Sbirka soudních rozhodnutí a stanovisek, č. 32/2000

Výměna bytu má bezesporu právní účinky i na spolubydlící osoby. Ostatní osoby, které se v bytě zdržují jako příslušníci domácnosti, nejsou účastníky dohody o výměně bytu, avšak vzniká jim odvozené právo užívání nového, vyměněného bytu. Tyto osoby jsou povinny se z původního bytu vystěhovat spolu s nájemcem. Výměnou bytu zaniká rovněž podnájem, jelikož se jedná o odvozený právní vztah, který nemůže trvat delší dobu než vztah hlavní. Pokud se však podnájemce z bytu nevystěhuje, musí o jeho vyklizení žádat již nový nájemce.

Až do roku 2001 byla právní teorie i praxe jednotná v tom, že dohodou o výměně bytu a jejím uskutečněním nevzniká ze zákona nájem ve vyměněných bytech, nýbrž je třeba uzavřít nové písemné nájemní smlouvy. Podmínky nových nájemních smluv mohly být pochopitelně jiné než byly mezi předešlými účastníky (včetně doby nájmu i výše nájemného). A to s logickým odůvodněním, že platně uzavřená dohoda o výměně bytu má účinky pouze mezi jejími účastníky a nepůsobí sama o sobě zánik stávajících a vznik nových nájemních smluv k vyměňovaným bytům. Z ustanovení občanského zákoníku totiž nelze dovodit, že by při výměně bytu účastníci výměny vstupovali navzájem do svých práv a povinností, tedy do původně uzavřených smluv.

V zákonné úpravě, která se vztahuje k nájmu bytů, je právní nástupnictví upraveno ve dvou případech. Podle § 680 obč.zák. vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele, pokud dojde ke změně vlastnictví pronajaté věci a není tudíž třeba při změně vlastníka domu uzavírat nové nájemní smlouvy. Ve druhém případě se jedná o přechod práva nájmu bytu podle § 706 (§ 708) obč.zák., kdy do práva nájmu původního nájemce vstupují osoby, které jsou vyjmenovány v tomto ustanovení, pokud splňují dané podmínky - není tudíž rovněž nutné uzavírat novou nájemní smlouvu. Další případy přechodu práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu však občanský zákoník neupravuje.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31.5.2001 tuto situaci radikálně změnilo. Jde o jedno ze zásadních rozhodnutí Nejvyššího soudu, jelikož zavedlo fakticky další způsob vzniku nájmu za situace, kdy není uzavřena nájemní smlouva. Do té doby právní teorie i praxe vycházela z názoru,

že k zániku původního nájemního vztahu i ke vzniku nového je nezbytná existence právní skutečnosti předvídané občanským zákoníkem.⁶¹

Svůj právní názor Nejvyšší soud dále rozvedl takto: „*Nejvyšší soud má za to, že ke stejnému časovému okamžiku (ke dni splnění dohody o výměně bytů) účastníci dohody (nájemci) realizací výměny bytů ve výměnou získaných bytech vstupují do nájemního poměru založeného nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a původním nájemcem. ...dnem, kdy se výměna uskuteční, se nájemní poměr trvajícím mezi pronajímatelem a původním nájemcem změní právě jen co do osoby nájemce, a nikoliv již v dalších rozhodných znacích, jako je např. doba trvání nájemního poměru nebo výše nájemného;...ke stejnému časovému okamžiku zaniká dosavadní nájemní vztah k směnovanému bytu. Podmínkou vzniku nájemního poměru k výměnou získanému bytu není uzavření nové nájemní smlouvy.*“⁶² Nejvyšší soud chtěl bezpochyby zamezením obsahových změn nájemní smlouvy mezi pronajímatelem a novým nájemcem dále posílit postavení a ochranu nájemce, měl však spíše jasně vyslovit závěr, že v případě výměny bytů jde o změnu původního vztahu, který nezaniká, nadále existuje na základě původní nájemní smlouvy a u kterého dochází pouze ke změně jednoho z účastníků. Těžko lze však souhlasit s rozporuplným závěrem Nejvyššího soudu, že v důsledku uzavření dohody o výměně bytu vzniká nový nájemní vztah.

Jelikož od tohoto převratného rozhodnutí Nejvyššího soudu, dle kterého ke vzniku nového nájemního vztahu není zapotřebí uzavření nové nájemní smlouvy, jde v podstatě o přechod nájmu svého druhu, zařadila jsem problematiku výměny bytů hned za přechod nájmu bytu do kapitoly týkající se změn nájemního vztahu. Tak jako přechod nájmu bytu bývá v judikatuře soudy označován za tzv. relativní zánik nájmu bytu, jelikož na rozdíl od zániku nájmu bytu tzv. absolutním způsobem⁶³ nedochází k uvolnění bytu, může být nově za další způsob relativního zániku nájmu

122

⁶¹Jehlička, O., Švestka, J., Škárková, M. a kol., Občanský zákoník - komentář, 6. vydání, C.H. Beck, 2001, s.1123; Schödelbauerová, P., Nováková, H. Bydlení v nájemním bytě. Praha: C.H.Beck, 2000, s. 80-81

⁶²Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.5.2001, sp.zn. 20 Cdo 1230/99, In Soudní judikatura, č. 6/2001, s. 365-369, In Sbírka soudních rozhodnutí a stanovisek, č. 7/2002

⁶³Výčet právních titulů vedoucích k tzv. absolutnímu zániku nájmu bytu je uveden v úvodu následující kapitoly Zánik nájmu bytu.

bytu považována i výměna bytu. I zde totiž paradoxně nedochází k zániku nájemní smlouvy, neboť na jejím základě funguje nájemní vztah mezi pronajímatelem a novým nájemcem, na kterého nájem bytu fakticky přešel. Z těchto důvodů, jak u přechodu nájmu, tak i výměny bytů nejde o zánik právního vztahu, ale spíše o jeho změnu spočívající ve změně v osobě nájemce.

Jak jsem již v úvodu výkladu o výměně bytů zmínila, vážným problémem jsou často kritizované nezákonné výměny bytů, které jsou organizovány jednak za účelem opatřit nájemcům náhradní byty po výpovědi z nájmu, jednak s cílem opatřit právo nájmu byty tomu, kdo žádný byt, který by mohl vyměnit, nemá. Většina náhradních bytů je pronajímateli pro nájemce obstarávána právě nezákonnou „výměnou bytu“, kdy nájemce bytu, který již byt nepotřebuje, předstírá, že uzavírá dohodu o výměně bytu s nájemcem, který má právo na náhradní byt. Po schválení této dohody o výměně se sice nájemce, který má byt vyklidit, do „vyměněného“ bytu nastěhuje, ale jeho dosavadní nájemce se již k pronajímateli nenastěhuje, nýbrž odejde bydlet jinam.

Jinou formou nezákonných „výměn bytů“, je taková výměna, kdy pronajímatel uzavře s tím, komu nesvědčí žádné nájemní či vlastnické právo k bytu, nájemní smlouvu k bytu, který neexistuje nebo který je obsazen jiným nájemcem. Takto získané „právo nájmu k bytu“ nájemce vymění s nájemcem jiného bytu, který již tento byt nadále nechce užívat a do vyměněného bytu se nastěhovat nehodlá. Taková výměna je však nepochybně podle § 39 obč.zák. neplatným právním úkonem, jelikož svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu, obchází jej nebo se příčí dobrým mravům. Právo nájemce k takto získanému bytu by mohlo být kdykoli v budoucnu zpochybněno. Není třeba zdůrazňovat, že se v obou případech nejedná ze strany pronajímatelů i nájemců o nezištnou záležitost. Jedinou příčinou těchto nezákonných výměn je však neexistence volného trhu s nájemními byty způsobená přetrvávající regulací nájemného, které je velmi hluboko pod hranicí dnešních tržních nájmu.

Určité pochybnosti existují i o jinak platných výměnách bytů, které byly uzavřeny úplatně, tj. u kterých si jejich účastníci poskytli finanční plnění, kterým ocenili např. velikost bytu nebo jeho mimořádné vybavení. Názory na zákonnost takového počínání jsou velmi odlišné, od představy o nezákonném obchodování s bytem, který nájemci nepatří, až po názor, že právo nájmu je hmotným právem, za které je možné finanční plnění nebo kompenzaci poskytnout.

ZÁNİK PRÁVA NÁJMU BYTU

Způsoby zániku závazků jsou obecně upraveny zejména v ustanoveních § 559 a násl. obč.zák. Pro zánik nájmu bytu se zmíněná ustanovení uplatní potud, pokud speciální ustanovení o nájmu bytu nestanoví jinak. S ohledem na tuto skutečnost lze rozlišit následující právní tituly zániku nájmu nedružstevního bytu:

- dohoda (§ 570 a násl., § 710 odst. 1 obč.zák.),
- výpověď pronajímatele či nájemce (§ 710 odst. 1, 3 a násl. obč.zák.),
- uplynutí doby (§ 578, § 710 odst. 2 obč.zák.),
- smrt nájemce (§ 579 obč.zák.),
- zánik předmětu nájmu – nemožnost plnění (§ 575 a násl., § 680 odst. 1 obč.zák.),
- splynutí nájemce s pronajímatelem (§ 584 obč.zák.),
- odstoupení od smlouvy (§ 48, § 679 obč.zák.).

Vzhledem k velkému rozsahu této problematiky se v této části podrobně zabývám pouze dle mého názoru nejčastějším způsobům zániku nájmu bytu, jakým je dohoda účastníků, uplynutí doby nájmu, výpověď pronajímatele. Dále se budu zabývat s výpovědí pronajímatele spojené problematice bytových náhrad a dále problematice vyklizení bytu po zániku nájmu bytu smrtí nájemce.

Zánik nájmu bytu dohodou účastníků

Dohoda o zániku nájmu bytu musí být dle § 710 odst. 1 obč.zák. uzavřena v písemné formě. Tuto dohodu není možné platně uzavřít ani ústně ani konkludentně například tím, že nájemce fakticky byt uvolnil. Úprava obligatorní písemné formy dohody však mnohdy přivádí pronajímatele i nájemce do obtížné situace. Přestože nájemce projevila zřejmý úmysl byt nadále neužívat a byt zcela vyklidil, je nadále z hlediska zákona považován za nájemce bytu. Pronajímatel tak není oprávněn

k předmětnému bytu uzavřít novou nájemní smlouvu s dalším nájemcem a nájemce je nadále povinen hradit pronajímateli nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a to přesto, že v bytě fakticky nebydlí. Pronajímatel může uvedenou situaci řešit výpovědí danou nájemci z důvodu uvedeného v § 711 odst. 1 písm. g) či h) obč.zák.,⁶⁴ musí však získat přivolení soudu, a proto absolvovat zdlouhavé soudní řízení, což právní uvolnění bytu a zánik závazků z nájemního vztahu značně komplikuje. V praxi může být pro pronajímatele velmi obtížné zjistit, kam se nájemce přestěhoval, aby mohl v žalobě o přivolení k výpovědi z bytu označit jeho bydliště.

Dle mého názoru by bylo z výše uvedených důvodů vhodné do občanského zákoníku doplnit ustanovení, na základě kterého by nájem bytu mohl zaniknout rovněž v případě, kdy nájemce byt vyklidil a o další užívání nejeví žádný zájem. Takovéto chování nájemce by bylo možné vykládat jako konkludentní projev vůle jednostranně ukončit nájemní vztah, kterému by byla udělena výjimka z požadavku písemné formy projevu vůle směřujícího k ukončení nájemního vztahu. Takové ustanovení by bylo praktické nejen pro pronajímatele, který by tak nemusel absolvovat časově náročné soudní řízení o přivolení k výpovědi nebo pro nájemce, kterému by nenarůstal dluh na nájemném a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ale i z hlediska trhu s byty, neboť by se omezil počet bytů, které jsou fakticky volné, právně ovšem nikoliv.

Domnívám se, že lze souhlasit i s originálním názorem advokáta Chalupy,⁶⁵ který doporučuje v případě, že nájemce začne uplatňovat původní právo nájmu dlouho poté, kdy tento nájemce předmět nájmu dobrovolně a dlouhodobě bez vážných důvodů neužíval, nevykonával žádná základní práva a povinnosti nájemce, zejména neplatil nájemné ani úhradu spojenou s užíváním předmětu nájmu, následující postup: Pokud pronajímatel podává výpověď z nájmu bytu z důvodu neužívání bytu

122

⁶⁴§ 711 odst. 1 obč.zák.: písm. g) má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt; písm. h) neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů a nebo ho bez závažných důvodů užívá jen občas.

⁶⁵Chalupa, L., Promlčení práva nájmu a tzv. práva na bydlení, In Právní rádce, č.11/2002, s. 27-28

bez vážných důvodů po dobu delší tří let, doporučuje vznést současně námitku promlčení práva nájmu bytu a vedle žaloby o přivolení k výpovědi z nájmu bytu současně žalovat i o vyklizení bytu dosavadním nájemcem. Svůj názor odůvodňuje tím, že právo nájmu včetně práva nájmu bytu je majetkovým právem, které je penězi ocenitelné, zvláště jde-li o nájem bytu s tzv. regulovaným nájemným. Jelikož právo nájmu včetně práva nájmu bytu není od účinnosti zákona č. 509/1991 Sb. (od 1.1.1992) v ustanovení § 100 obč.zák. výslovně uvedeno mezi majetkovými právy, které promlčení nepodléhají, podléhá dle jeho názoru (počínaje dnem 1.1.1992) právo nájmu včetně práva nájmu bytu promlčení v obecné tříleté lhůtě ve smyslu ustanovení § 101 obč.zák.

Přestože občanský zákoník nestanoví výslovně obligatorní náležitosti dohody o zániku nájmu bytu, musí dohoda splňovat obecné požadavky týkající se platnosti právních úkonů.⁶⁶ Musí tedy obsahovat alespoň přesnou specifikaci nájemního vztahu, o jehož zánik se jedná a den, ke kterému závazek zaniká.

Pokud je na straně pronajímatele pluralita subjektů, uplatní se ustanovení § 139 odst. 2 obč.zák., dle kterého mohou platně uzavřít dohodu o zániku nájmu bytu většinoví spoluvlastníci domu, ve kterém se byt nalézá. Pokud je byt ve společném nájmu více osob, může podle mého názoru dohodu o zániku nájmu uzavřít platně kterýkoliv ze společných nájemců s tím, že takto uzavřená dohoda bude platná pouze mezi pronajímatelem a tímto nájemcem a nedotkne se nájemního vztahu ostatních společných nájemců. Vzhledem k tomu, že zákon nevyžaduje pro vznik společného nájmu, aby nájemní smlouvu podepsali všichni společní nájemci najednou (další nájemci mohou již k uzavřené nájemní smlouvě přistoupit podle § 700 odst. 2 obč.zák.) může tedy analogicky být společný nájemce oprávněn nájemní vztah ukončit bez ohledu a účinků na ostatní společné nájemce.

Rozdílná je však situace, pokud jsou společnými nájemci manželé. Na rozdíl od vzniku společného nájmu osob, které nejsou manžely,

ke vzniku společného nájmu bytu manželů postačí, když nájemní smlouvu uzavře jeden z manželů. Jelikož se však skončení nájemního vztahu nedá považovat za běžnou záležitost, kdy by jeden z manželů mohl zastoupit druhého bez udělení plné moci pro toto jednání, je k platnosti dohody o zániku nájmu bytu nezbytný podpis obou manželů.

Vedle prosté písemné dohody pronajímatele a nájemce o zániku nájemního vztahu mohou účastníci nájemního vztahu uzavřít dohodu v rámci soudního řízení ve formě soudního smíru podle § 67 a násl. nebo § 99 o.s.ř., který má vedle hmotněprávních účinků účinky procesněprávní, tzn. účinky pravomocného soudního rozhodnutí. Povinnosti, které vyplývají z takové dohody, jsou vykonatelné okamžikem uplynutí lhůty pro jejich splnění a v případě jejich nesplnění se může oprávněný obrátit přímo na soud provádějící výkon rozhodnutí, bez předchozího absolvování nalézacího řízení.

Podobné účinky jako dohoda uzavřená ve formě soudního smíru má také dohoda, kterou účastníci nájemního vztahu uzavřeli formou notářského zápisu. Za předpokladu, že v notářském zápise jsou vyznačeny oprávněný, povinný, právní důvod, předmět a doba plnění závazku a svolení povinné osoby k vykonatelnosti notářského zápisu, je notářský zápis přímo vykonatelný a oprávněný se v případě nesplnění závazku může dle § 274 písm. d) o.s.ř. obrátit přímo na soud provádějící výkon rozhodnutí.

Přestože je uzavření dohody o zániku nájmu nejjednodušším a nejrychlejším způsobem vedoucím k zániku nájmu bytu, je překážkou pro její uzavření skutečnost, pokud se účastníci nájemního vztahu budou chtít dohodnout na poskytnutí bytové náhrady pro nájemce. Zákon o byt. náhradách⁶⁷ totiž počítá se součinností obcí při zajišťování bytových náhrad pouze v případě zániku nájemního vztahu výpovědí pronajímatele nebo v případě stanovení povinnosti vyklidit byt rozhodnutím soudu. Pokud by tedy strany dohody chtěly využít pomoci obce podle zákona o byt. náhradách a chtěly se zároveň uzavřením dohody o zániku nájmu vyhnout zdlouhavému soudnímu řízení, lze doporučit uzavření dohody

122

⁶⁷ zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník

o zániku nájmu formou soudního smíru. Jinak pokud se nájemce a pronajímatel nedohodnou v dohodě o zániku nájmu bytu výslovně na povinnosti pronajímatele zajistit pro nájemce bytovou náhradu, nemá nájemce na bytovou náhradu nárok, neboť zákon mu takový nárok pro případ zániku nájmu bytu dohodou nepřiznává.

Zánik nájmu bytu dohodou o narovnání

V krátkosti se zmíním ještě o zániku nájmu dohodou o narovnání. Tato dohoda týkající se práv vyplývajících z nájemní smlouvy musí mít v souladu s § 585 odst. 2 obč.zák. vzhledem k požadavku písemnosti nájemní smlouvy rovněž písemnou formu. Pokud mezi pronajímatelem a nájemcem existují sporná práva, mohou své vztahy upravit dle § 585 odst. 1 obč.zák. dohodou o narovnání a nahradit tak původní nájemní vztah zcela či částečně vztahem novým. Pokud by se dohoda o narovnání netýkala úpravy všech práv a povinností vyplývajících z předmětného nájmu, ale pouze některých z nich, nešlo by o zánik nájmu bytu, ale pouze o změnu nájemního vztahu. Pokud by však byla dohodou o narovnání nahrazována všechna dosavadní práva a povinnosti, k zániku nájmu by došlo.

Prakticky si lze zánik nájmu bytu narovnáním představit v případě pochybností, zda přešel nájem bytu. Zemře-li nájemce či opustí-li společnou domácnost, může nastat vzhledem k okolnostem ohledně přechodu nájmu bytu mezi pronajímatelem a právními nástupci nájemce pochybnost. Tuto situaci lze řešit právě dohodou o narovnání, kterou původní nájem, za předpokladu, že nezanikl již smrtí nájemce, zanikne. V důsledku dohody o narovnání zanikne původní závazek, přičemž současně je nahrazen závazkem novým. Podle obsahu dohody o narovnání pak může vzniknout mezi pronajímatelem a osobou uplatňující právo přechodu nájmu nový nájemní vztah (dohoda by v tomto případě musela obsahovat všechny náležitosti požadované pro nájemní smlouvu) nebo se strany dohodnou na tom, že k přechodu nájmu bytu nedošlo.

Rovněž si lze představit situaci, kdy nájemce uzavře s pronajímatelem dohodu o narovnání tehdy, pokud se rozhodne ukončit nájemní smlouvu,

jsou-li práva z ní vyplývající sporná, přičemž se s pronajímatelem dohodne na finančním plnění ve formě „odstupného“.⁶⁸

122

⁶⁸Podle zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů je osvobozena od daně náhrada (odstupné) za uvolnění bytu, vyplacená uživateli bytu za podmínky, že náhradu (odstupné) použil nebo použije na uspokojení bytové potřeby nejpozději do jednoho roku následujícího po roce, v němž náhradu (odstupné) přijal (§ 4 odst. 1 písm.u). Vlastník bytu (pronajímatel) může naopak jako výdaj vynaložený na dosažení, zajištění a udržení zdanitelných příjmů odečíst ze základu daně náhradu za uvolnění bytu (odstupné) jím poskytnutou za podmínky, že uvolněný byt začne využívat pro podnikatelskou nebo jinou samostatnou výdělečnou činnost nebo pronájem nejdéle do dvou let od uvolnění a bude takto využíván nejméně po dobu dalších dvou let (§ 24 odst.1, 2 písm. a).

Zánik nájmu bytu uplynutím doby

Podle obecné úpravy zániku závazků *“práva i povinnosti zanikají uplynutím doby, na kterou byly omezeny“* (§ 578 obč.zák.). Na zánik nájmu bytu se však použije speciální ustanovení § 710 odst. 2 obč.zák., podle kterého, *„v případě, že nájem bytu byl sjednán na určitou dobu, skončí ...uplynutím této doby“*.

Na tomto místě je nutné zmínit problematiku prolongace nájemní smlouvy. Přestože by byla nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou a doba, na kterou byla sjednána, již uplynula, tato smlouva nezanikne, jestliže jsou splněny podmínky v obecném ustanovení § 676 odst. 2 obč.zák. upravující nájemní smlouvu. Toto ustanovení se použije i na nájem bytu, jelikož jeho použití není vyloučeno zvláštními ustanoveními, které neobsahují ani speciální úpravu. Ustanovení § 676 odst. 2 obč.zák. stanoví, že: *„Užívá-li nájemce věci i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti u soudu do třiceti dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Nájem sjednaný na dobu delší než jeden rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu.“*

Z tohoto ustanovení je zřejmé, že v případě, pokud nájemce užívá byt i po skončení sjednané doby nájmu a pronajímatel nepodá ve lhůtě 30 dnů návrh na vyklizení bytu proti nájemci u soudu, dochází k prolongaci nájemní smlouvy za stejných podmínek, za jakých byla původně sjednána. Pokud by toto ustanovení neexistovalo, bylo by nutné subjekty označovat za „bývalého nájemce“ a „bývalého pronajímatele“. Je-li ovšem v občanském zákoníku zakotveno toto ustanovení, dle kterého v případě nepodání uvedeného žalobního návrhu pronajímatelem ve stanovené lhůtě prakticky nevzniká v mezidobí užívání bytu bez právního důvodu, lze tyto subjekty skutečně dál označovat jako „pronajímatele“ a „nájemce“. Nečinností pronajímatele (tzn. marným uplynutím lhůty) dle mého názoru nedochází k opětovnému uzavření smlouvy totožné s původní nájemní smlouvou, ale dochází ze zákona k obnovení téhož nájemního vztahu založeného původní nájemní smlouvou.

Uvedené názory potvrdil i Nejvyšší soud ČR, když ve svém rozhodnutí konstatoval, že toto ustanovení z obecné části nájemní smlouvy lze aplikovat též na nájem bytu, přičemž zároveň odpověděl na otázku, zda v případě obnovení nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem dle § 676 odst. 2 obč.zák. jde o vznik nové nájemní smlouvy či pouze o pokračování v původním vztahu. Dle Nejvyššího soudu „*Obnovený nájem je třeba pokládat za týž, jako byl vztah založený nájemní smlouvou ... Nejde zde o vznik nového nájemního vztahu na základě nové - konkludentně uzavřené nájemní smlouvy, ani o dílčí změnu v obsahu nájemního vztahu (době jeho trvání), ale o obnovení nájemního vztahu ve všech jeho obsahových prvcích, i když s časovým omezením daným tímto ustanovením.*“⁶⁹ Nejvyšší soud tak pravděpodobně chtěl zabránit úvahám, že nájemní smlouvu lze uzavřít nejen písemně, ale za podmínek § 676 odst. 2 obč.zák. i konkludentně.⁷⁰ Proto judikoval, že pokud pronajímatel nájemce včas nezažaluje na vyklizení bytu, nájem vlastně nikdy nezanikl uplynutím doby, na kterou byla smlouva sjednána.

Dle mého názoru je toto ustanovení poněkud diskutabilní, jelikož pro účastníky nájemních vztahů zakládá právní nejistotu, zda nájemní vztah existuje či nikoli. Pokud nájemce nevyklidí byt včas, dává tím pronajímateli možnost se jednostranně rozhodnout, zda smlouva uzavřená na dobu určitou uplynutím této doby skutečně zanikla či nikoli. O tomto rozhodnutí pronajímatele se nájemce může dozvědět až doručením žaloby soudem.

Další spornou záležitostí je, že za situace, kdy je z hlediska požadavku hospodárnosti žádoucí, aby bylo co možná nejvíce sporů vyřešeno mimosoudně dohodou, zákon nutí pronajímatele, podat žalobu na vyklizení bytu vždy, když nájemce nevyklidí byt v poměrně krátké lhůtě třiceti dnů po zániku nájmu bytu uplynutím doby. Jelikož se žádná jiná smlouva takto neobnovuje a proto tento institut není v obecném povědomí

122

⁶⁹Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5.2.1998, sp.zn. 2 Cdon 141/97, In Soudní judikatura, č. 12/1998 - příloha; In ASPI – interní č. 12189 (JUD)

⁷⁰Touto úvahou se zabýval například Mgr. Daniel Horn v článku Možnost konkludentního prodloužení nájemní smlouvy na byt publikovaném v časopise Právní rádce, č. 12/1997, s.3.

veřejnosti. Poměrně často pak dochází k situacím, kdy se pronajímatel ve lhůtě třiceti dnů na soud se žalobou na vyklizení neobrátlí. Pokud by se nájemce později vystěhoval a byt pronajímateli předal, došlo by k situaci, kdy by byl byt fakticky volný, právně však nikoli. Byt by byl dále předmětem nájmu, aniž by si toho byli pronajímatel a nájemce vědomi.

Zánik nájmu bytu výpovědí pronajímatele

Jak vyplývá z § 582 odst. 1 obč.zák., který se týká obecně zániku závazků, lze vypovědět pouze smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou. Na zánik nájmu bytu se však použije speciální ustanovení § 710 odst. 1 a 2 obč.zák., podle kterého je možné rovněž vypovědět nájemní smlouvu uzavřenou na dobu určitou, což vyplývá z gramatického výkladu těchto ustanovení. Podle § 710 odst. 1 obč.zák. „*nájem bytu zanikne písemnou dohodou ... nebo písemnou výpovědí*“, podle § 710 odst. 2 obč.zák. pak nájem bytu sjednaný na dobu určitou „*skončí také uplynutím ... doby*“.

Důležité je slovo „také“, které dle mho názoru naznačuje, že smlouvy uzavřené na dobu určitou mohou vedle zániku uplynutím doby zaniknout rovněž výpovědí. Jelikož občanský zákoník nerozlišuje mezi výpovědí nájemce a pronajímatele, je možné dovodit, že smlouva na dobu určitou může být před uplynutím jejího trvání vypovězena jak pronajímatelem tak nájemcem.

Domnívám se, že tato skutečnost, že zvláštní ustanovení o nájmu bytu připouští výpověď smlouvy uzavřené na dobu určitou, je poměrně diskutabilní. Na jedné straně umožňuje pronajímateli jednostranně ukončit nájemní vztah v případě, kdy nájemce nehradí nájemné, byt neužívá apod. Na druhé straně se může zdát užití všech důvodů výpovědi pronajímatele v rozporu s dobrými mravy, například pokud pronajímatel vypoví nájem bytu z důvodu, že byt potřebuje pro sebe či osobu blízkou.

Nájemní poměr na dobu neurčitou i určitou může tedy skončit výpovědí, a to výpovědí dané pronajímatelem nebo nájemcem. Pokud jde o výpověď nájmu bytu danou nájemcem, v praxi není příliš mnoho problémů, neboť případy, kdy nájemní poměr bytu skončí tímto způsobem, nejsou časté. Předmětem soudních sporů týkajících se bytů však často bývá skončení nájemního poměru bytu výpovědí ze strany pronajímatele, který může vypovědět nájem bytu jen s přivolením soudu a pouze z důvodů taxativně vymezených v § 711 odst. 1 písm. a) až i) obč.zák.

Náležitosti výpovědi pronajímatele

Výpověď z nájmu bytu podaná pronajímatelem nájemci je jednostranný právní úkon, který (aby byl platný) musí splňovat požadavky pro takový typ úkonu stanovené zákonem, a to jak požadavky obecné pro všechny právní úkony, tak požadavky upravené speciálně pro výpověď z nájmu bytu. Co se týče obecných náležitostí stanovených § 34 a násl. obč.zák., musí být výpověď učiněna zejména určitě, srozumitelně, svobodně, vážně, nesmí svým obsahem nebo účelem odporovat zákonu nebo jej obcházet a nesmí se přičít dobrým mravům. Podstatnými obsahovými náležitostmi výpovědi z nájmu bytu jsou pak označení bytu, jehož nájem je vypovídán, výpovědní lhůta a výpovědní důvod. Zákon dále vyžaduje pro výpověď z nájmu bytu písemnou formu⁷¹ a k tomu, aby mohla být považována za platnou, musí být řádně doručena nájemci.⁷²

Vzhledem ke skutečnosti, že dle § 711 odst. 1 obč.zák. je k účinnosti výpovědi pronajímatele nezbytné přivolení soudu, nebyla právní praxe dlouho jednotná v tom, zda je nezbytné doručit výpověď nájemci ještě před podáním žaloby na přivolení k výpovědi z nájmu bytu, je-li tak možné učinit spolu s podáním žaloby, je-li možné pojmout text výpovědi přímo do žaloby nebo zda je již samotná žaloba na přivolení výpovědi k nájmu bytu postačující. Ani rozhodnutí soudů nebyla v tomto směru po dlouhou dobu jednotná. Jak uvádí např. S. Balík a K. Šimová „z prvoinstančních rozhodnutí můžeme doložit jak případy, kdy je žaloba zamítnuta proto, že výpověď byla doručena až v průběhu řízení, tak případy, kdy soud důkaz o doručení výpovědi nepožadoval a rozhodl o přivolení k výpovědi z nájmu, jež ve spise nebyla vůbec založena.“⁷³

Po období nejistoty se nakonec soudní praxe ustálila na tom, že nelze směřovat výpověď z nájmu, jakožto hmotněprávní úkon, s návrhem

122—

⁷¹Jak již bylo uvedeno ohledně dohody o zániku nájmu bytu, ustanovení zákona o obligatorní písemné formě výpovědi z nájmu bytu je nutné považovat za poněkud nadbytečné, protože povinnost písemné formy vyplývá již z obecného ustanovení § 40 odst. 2 obč.zák.

⁷²Ačkoliv tak zákon v rámci zvláštních ustanovení o nájmu bytu výslovně nestanoví, lze tak usoudit na základě užití obecného ustanovení § 45 odst. 1 obč.zák., dle kterého projev vůle vůči nepřítomné osobě působí od okamžiku, kdy jí dojde.

⁷³Balík, S., Šimová, K. Poznámka k problematice přivolení k výpovědi z nájmu bytu, In Právní praxe, č. 3/1996, s. 148

pronajímatele na přivolení soudu k výpovědi, tedy s úkonem procesněprávním a dále, že neexistence hmotněprávního úkonu nemůže být nahrazena výkladem úkonu procesněprávního. Přivolení k výpovědi z nájmu může tak se zřetelem k platné právní úpravě přicházet v úvahu pouze tehdy, je-li splněn základní hmotněprávní předpoklad, kterým je doručení výpovědi nájemci. Jak judikoval Nejvyšší soud ČR, „*žalobní návrh (tzv. petit), aby soud přivolil k výpovědi z nájmu bytu, je procesněprávním úkonem adresovaným soudu a bez dalšího v sobě neobsahuje výpověď z nájmu, byť by zahrnoval odůvodnění výpovědi a výpovědní lhůtu odpovídající zákonu.*“⁷⁴

Pronajímatel musí tedy doložit svou žalobu na přivolení k výpovědi dokumentem splňujícím veškeré požadavky stanovené hmotným právem. Za účelem zjednodušení celého postupu však judikatura připustila vtělení výpovědi do textu žaloby. Pokud tedy nebyla výpověď doručena nájemci před zahájením soudního řízení o přivolení k této výpovědi, připouští soudní praxe, aby pronajímatel pojal výpověď nejpozději přímo do textu žaloby a výpověď je poté nájemci doručena v rámci návrhu na zahájení řízení přímo soudem. Neobsahuje-li však žaloba projev vůle pronajímatele dát nájemci z konkrétního zákonem stanoveného důvodu a v konkrétní zákonné nebo zákonu neodporující výpovědní lhůtě výpověď z nájmu bytu, není ani doručením stejnopisu takové žaloby do vlastních rukou nájemce splněna hmotněprávní podmínka pro rozhodnutí soudu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 obč.zák.⁷⁵

Poněkud v rozporu s těmito závěry českých soudů se pak zdá být rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, podle kterého „*je-li výpověď z nájmu bytu součástí žaloby, není neplatná jen proto, že byt, jehož se výpověď týká, byl označen v jiné části žaloby.*“⁷⁶ Podle uvedeného rozhodnutí není tedy za neplatnou považována výpověď vykazující známky neurčitosti, pojatá do textu žaloby na přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu, neboť

122

⁷⁴Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.5.1996, sp.zn. 2 Cdon 127/96; In Soudní judikatura, č. 7/1997, s. 158

⁷⁵např. rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 28.2.1994, sp.zn. Rc 26/96, 2 Cdo 3/94, In ASPI – interní č. 6346 (JUD); rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.5.1996, sp.zn. 2 Cdon 127/96, In Soudní judikatura, č. 7/1997, s. 158

⁷⁶Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12.1.1999, sp.zn. 30 Cdo 868/98, In Soudní judikatura, č. 4/1999, s.121

z textu žaloby, tedy z procesněprávního úkonu, jehož je výpověď jako hmotněprávní úkon součástí, je možné chybějící informace dovodit. Soud v tomto ohledu uvedl: „*Je sice třeba souhlasit se soudem druhého stupně, že ta část žaloby, obsahující výpověď z nájmu bytu, musí splňovat kritéria výpovědi jako hmotněprávního úkonu, avšak to nikterak neznamena (z žádného zákonného ustanovení nevyplývá), že celý tento úkon musí být obsažen například jen v jediném bodě či odstavci žaloby. Zde je třeba především přihlídnout k ustanovení § 34 a násl. obč.zák., když zejména v ustanovení § 35 odst. 1 téhož zákona se praví, že projev vůle může být učiněn jednáním nebo opomenutím, a může se stát výslovně nebo jiným způsobem nevzbuzujícím pochybnosti o tom, co chtěl účastník projevit. Je pak třeba mít za to, že požadavku určitosti a srozumitelnosti právního úkonu (§ 37 odst. 1 obč.zák.) se nepřičí, je-li v rámci něho činěn výslovný a přesný odkaz na další náležitosti obsažené v jiných částech téže listiny.*“⁷⁷

S výše citovanými závěry Nejvyššího soudu ČR nelze než souhlasit. Poněkud zarážející zůstává skutečnost, že zatímco uvedený přístup je soudy užíván ve vztahu k určení bytu, jehož se výpověď týká, tedy ke skutečnosti neméně podstatné ve srovnání s ostatními náležitostmi, soudy nadále vyžadují, aby výpověď, byť obsažená v žalobě, obsahovala náležitosti ostatní, tedy zejména výpovědní lhůtu a důvod výpovědi, ačkoliv by uvedené skutečnosti mohly rovněž vyplývat z dalšího textu žaloby.⁷⁸

Připuštění doručení výpovědi nájemci soudem spolu s žalobou pronajímatele na přivolení soudu k výpovědi je z hlediska pronajímatelů velmi užitečným krokem, neboť doručení výpovědi nájemci by se jinak v praxi mohlo stát v řadě případů téměř nemožným. V situaci, kdy se nájemce v bytě, jehož nájem je vypovídán, nezdržuje a místo jeho pobytu není pronajímateli známo či v situaci, kdy nájemce odmítne přijmout zásilku s výpovědí, by prakticky nemohla být výpověď nájemci

122

⁷⁷Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12.1.1999, sp.zn. 30 Cdo 868/98 – Soudní judikatura, č. 4/1999, s.121

platně dána. Spojí-li však pronajímatel svůj hmotněprávní úkon, tj. výpověď, s úkonem procesněprávním, tj. žalobou na přivolení soudu k ní, a učiní výpověď obsahem návrhu na zahájení řízení, doručí nájemci výpověď tvořící neoddělitelný obsah žaloby pronajímatele soud. Doručení prostřednictvím soudu je pak svým způsobem jednodušší, neboť občanský soudní řád připouští v § 46 odst. 3, resp. § 47 odst. 3 tzv. náhradní doručení, tedy doručení uložením zásilky na poště.⁷⁹ V tomto kontextu se však nabízí otázka, zda soudy postupují správně, pokud připouští doručení výpovědi, tj. hmotněprávního úkonu, způsobem stanoveným pro doručování procesněprávními předpisy a zda je takové doručení možno považovat za řádně učiněné.

V průběhu řízení však někdy soud zjistí, že žalovaný se na adrese uvedené v žalobě nezdržuje nebo že se odstěhoval bez udání jiné adresy. V takovém případě se soud snaží všemi dostupnými prostředky zjistit aktuální adresu pobytu žalovaného. Pokud ji soud nezjistí, může řízení podle § 109 odst. 2 písm. a) o.s.ř. přerušit. V praxi je však mnohem častější, že soud ustanoví žalovanému (procesního) opatrovníka podle § 29 odst. 2 o.s.ř., který zastupuje žalovaného v řízení a soud s ním jedná jako s účastníkem řízení – doručuje mu žalobu, předvolává ho k jednáním, doručuje mu soudní rozhodnutí apod. Otázkou však je, zda tomuto opatrovníkovi může být rovněž doručena výpověď nájmu bytu, pokud je obsažena v žalobě. Vzhledem k tomu, že působnost opatrovníka ustanoveného podle § 29 odst. 2 o.s.ř. je omezena pouze na oblast procesního práva, může mu být dle mého názoru platně doručena pouze žaloba jako procesněprávní úkon, nikoli ale již výpověď z nájmu bytu jako hmotněprávní úkon. Domnívám se, že pokud je výpověď nájmu bytu obsažena ve skutkových tvrzeních žaloby, je nutné na doručování této výpovědi aplikovat jak právo procesní, tak hmotné.

Soud by však pro doručení výpovědi jako hmotněprávního úkonu mohl v souladu s § 29 obč.zák. v nesporném opatrovnickém řízení podle § 192

⁷⁸Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.5.1996, sp.zn. 2 Cdon 127/96, In Soudní judikatura, č. 7/1997, s. 158, In ASPI – interní č. 20305 (JUD)

⁷⁹Zákonná konstrukce náhradního doručení je založena na předpokladu, že adresát se v době doručení skutečně zdržuje v místě doručení a může tedy zásilku bezprostředně po náhradním doručení převzít.

a násl. o.s.ř. ustanovit (hmotněprávního) opatrovníka „*tomu, jehož pobyt není znám, jestliže je to potřeba k ochraně jeho zájmů...*“ Přestože opatrovnické řízení dle § 192 a násl. o.s.ř. je řízením nesporným, které může být zahájeno i bez návrhu, není dle názoru soudce Fischera soud v řízení o přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu oprávněn dávat k zahájení takového opatrovnického řízení podnět, jelikož doručení výpovědi je záležitostí hmotného práva, kterou se soud musí zabývat při zkoumání důvodnosti žaloby. Avšak „*soud není oprávněn jakkoli do této hmotněprávní sféry zasahovat, neboť by tím porušil zásadu procesní rovnosti účastníků. Je tedy na žalobci, aby v tomto případě dal podnět k ustanovení opatrovníka žalovanému podle § 29 obč.zák. v opatrovnickém řízení podle § 192 a násl. o.s.ř.*“⁸⁰ Soud tedy řízení o přivolení k výpovědi nájmu bytu přeruší a vyčká, až bude žalovanému pravomocně ustanoven hmotněprávní opatrovník a poté bude v řízení pokračovat s tímto opatrovníkem a nikoli s procesněprávním opatrovníkem, jelikož důvody pro jeho ustanovení již pominuly.⁸¹

V této souvislosti je nezbytné rovněž připomenout, že v případě, kdy výpověď z nájmu bytu začleněnou do žaloby o přivolení k této výpovědi podává zmocněnec na základě pronajímatelem udělené plné moci dle § 31 obč.zák. (jak se v advokátní praxi běžně stává), je nutné, aby tato plná moc, pokud není obecnou plnou mocí,⁸² výslovně opravňovala zmocněnce jak k podání žaloby na přivolení k výpovědi, tak i k podání samotné výpovědi.

Problém, jak řádnou výpověď řádně doručit, však není jediným problémem, který v této souvislosti vyvstává. Nejasnosti mohou vyplnout

122

⁸⁰Mgr. René Fischer - soudce Obvodního soudu pro Prahu 4, K některým aspektům výpovědi nájmu bytu, In Právní rozhledy, č. 3/2000, s.118

⁸¹Obdobná situace může nastat i v případě, když výpověď nájmu bytu je nájemci dávana samostatně a doručuje mu ji pronajímatel. Pokud se pronajímateli nepodaří výpověď nájmu bytu nájemci doručit, neboť nájemce je neznámého pobytu, je na pronajímateli, aby dal podnět k zahájení opatrovnického řízení podle § 192 o.s.ř. Pokud pronajímatel takový podnět nedá a výpověď se nepodaří řádně doručit nájemci bytu, nezbyvá soudu než žalobu zamítnout.

⁸²Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.5.2002, sp.zn. 26 Cdo 420/2002, In Korecká, V. Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, s. 61

rovněž ohledně skutečnosti, komu má být výpověď doručena. S ohledem na společný nájem manželů judikoval Nejvyšší soud ČR toto: „*Právo společného nájmu bytu manžely je zvláštním případem společného nájmu bytu, jehož podstata spočívá v tom, že svědčí oběma manželům společně a nedílně. V hmotněprávní oblasti se tato nedílnost projevuje tím, že výpověď musí být dána oběma manželům a oběma musí být také doručena. Existenci výpovědního důvodu obsaženého ve výpovědi je třeba posuzovat k okamžiku doručení výpovědi druhému z manželů.*“⁸³

Odlisný je však případ, kdy je byt ve společném nájmu více osob, nikoli manželů. V takové případě lze platně vypovědět nájem pouze některému ze společných nájemců s tím, že v případě úspěchu ve věci přivolení k výpovědi soudem zůstane byt v nájmu ostatních nájemců.

Aktivně legitimovanými k podání výpovědi a k žalobě o přivolení soudu k výpovědi jsou v případě plurality subjektů na straně pronajímatele dle § 139 obč.zák. ti z nich, kteří vlastní nadpoloviční vlastnický podíl na bytu, popřípadě domu, v němž se vypovídáný byt nalézá.

Označení bytu

Přesná specifikace bytu, jehož nájem má na základě výpovědi zaniknout, je nezbytná pro určitost výpovědi. Jakým způsobem by měl být specifikován sice zákon neuvádí, je ale zřejmé, že tak musí být učiněno způsobem, který nepřipouští jakékoli pochyby v identifikaci bytu. Ve většině případů tak bude byt specifikován zejména uvedením přesné adresy a čísla popisného domu, ve kterém se nachází, podlažím a číslem bytu (pokud jsou byty očíslovány), jinak jeho umístěním v daném podlaží. Podpůrně je dále možné uvést počet místností, popř. výměru bytu. Zavedená praxe v označování bytů v nájemních smlouvách pomocí přiložení situačního plánu s vyznačením předmětného bytu bohužel nenalezla v případě výpovědi z nájmu bytu odezvu, a to ani formou specifikace nájemní smlouvy, na základě které vypovídáný nájem bytu vznikl, ačkoliv v daném případě jde o nejjednoznačnější určení předmětu výpovědi.

122

⁸³Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.6.1997, sp.zn. 2 Cdon 37/97, In Soudní judikatura, č. 7/1997, s. 149, In ASPI - interní č. 20303

Pokud by byt nebyl ve výpovědi řádně označen, nemusí to nutně znamenat neplatnost výpovědi. Jak jsem již výše uvedla, Nejvyšší soud judikoval, že jestli výpověď z nájmu bytu je součástí žaloby, není neplatná jen proto, že byt, jehož nájem je vypovídán, byl označen v jiné části žaloby.⁸⁴ Nejvyšší soud tak umožnil volněji vnímat výpověď jako hmotněprávní úkon v rámci žaloby jako procesněprávního úkonu. Z rozhodnutí vyplývá, že lze-li ze žaloby dovést podstatné náležitosti výpovědi, není na překážku její platnosti, pokud tyto náležitosti neobsahuje sama výpověď. Uvedeným závěrům lze vytknout jistou nedůslednost, neboť z praxe soudů vyplynul závěr, že je třeba (nebyla-li výpověď podána nájemci již dříve) pojmout výpověď do žaloby, tedy že nelze jen dovozovat její případný obsah ze skutkového líčení případu. Výpověď by proto dle mého názoru měla vždy obsahovat podstatné náležitosti, tj. včetně specifikace předmětného bytu, byť by některé zpřesňující informace mohly být dovozovány i z tvrzení uvedených v žalobě na jiném místě.

Výpověď se musí týkat bytu jako celku, není možné vypovědět nájem pouze části bytu. Toto potvrdil i Nejvyšší soud ČR, podle kterého se výpověď musí vždy týkat celého předmětu nájemního vztahu.⁸⁵

Výpovědní lhůta

Ačkoliv praxe není zcela jednotná v tom, zda výpovědní lhůta musí být ve výpovědi výslovně uvedena, jeví se znění zákona (§ 710 odst. 3 obč.zák.) zcela jednoznačně: „*V písemné výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce.*“ Výraz „musí“ jednoznačně značí povinnost pronajímatele (i nájemce) ve výpovědi lhůtu uvést a nepřipouští v některých případech užívaný výklad, že pokud není lhůta uvedena, činí tato tři měsíce. Dle mého názoru by neuvedení lhůty ve výpovědi bylo jednak v rozporu s kogentním ustanovením § 710 odst. 3 obč.zák., dále

122

⁸⁴Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12.1.1999, sp.zn. 30 Cdo 868/98, In Soudní judikatura, č. 4/1999, s.121

⁸⁵Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7.2.2000, sp.zn. 26 Cdo 1616/98; In Soudní judikatura, č. 8/2002, s.574

pak by byl takový projev vůle neurčitý, a proto by byla výpověď bez uvedení výpovědní lhůty podle § 37 odst. 1 a § 39 obč.zák. neplatná. Tento názor potvrdil i Nejvyšší soud, když judikoval, že: „*Jestliže pronajímatel neuvede ve výpovědi nájmu lhůtu, kdy má nájem skončit, a to ani v návrhu na přivolení soudu k výpovědi, popřípadě uvede lhůtu kratší, než stanoví § 710 odst. 3 obč.zák. ..., jde o výpověď neplatnou.*“⁸⁶

Z citovaného ustanovení § 710 odst. 3 obč.zák. dále vyplývá, že je ponecháno zcela na vůli pronajímatele, jak dlouhou výpovědní lhůtu zvolí, pokud však tato nebude kratší tří měsíců. Pronajímatel je tedy oprávněn stanovit výpovědní lhůtu v souladu se zákonem stanovenou minimální hranicí jednostranně, a to i bez předchozí dohody mezi nájemcem a pronajímatelem vyjádřeném v nájemní smlouvě.

V rozporu s výše uvedeným se zdá být judikát ze dne 31.3.2004,⁸⁷ kdy Nejvyšší soud vyslovil, že i v případě nájmu bytu lze postupovat podle ustanovení § 676 odst. 1 obč.zák. a sjednat si jiný způsob skončení nájmu bytu včetně jiné - kratší délky výpovědní doby. Nejvyšší soud došel k závěru, že účastníci si mohli sjednat kratší výpovědní dobu než je stanovena v § 710 odst. 3 obč.zák. a sjednat odlišně i další podmínky výpovědi, jako např. výpovědní důvody, jelikož sice nájemní vztah mezi účastníky vznikl podle § 663 a násl. obč.zák. nájemní smlouvou, jejímž předmětem byl byt, avšak jeho nájemcem byla právnická osoba, u níž se nevyžaduje zvýšená ochrana jako u osoby fyzické. V souvislosti s tímto pak otázku skončení nájmu posuzoval podle § 676 obč.zák., který ponechává účastníkům smlouvy smluvní volnost, pokud jde o způsob skončení nájmu a stanovení podmínek výpovědi včetně délky výpovědní lhůty.

Při výkonu praxe advokátní koncipienta jsem se rovněž zamýšlela nad problémem, zda je možné v souladu s formulací § 710 odst. 3 obč.zák.: „*nejméně tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce*“ obecně koncipovat lhůtu, kdy má nájem skončit tak, že: *Nájemní*

⁸⁶Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 21.12.1993, sp.zn. Rc 4/1997, 2 Cdo 72/93, in ASPI – interní č. 7107 (JUD)

poměr skončí uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty, která počte běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku. O této formulaci jsem měla pochybnosti z důvodu, že počátek běhu tříměsíční výpovědní lhůty byl stanoven na první den kalendářního měsíce. Ovšem za použití pravidla počítání času dle § 122 odst. 2 obč.zák. nemohla tato lhůta skončit ke konci kalendářního měsíce, jak stanoví § 710 odst. 3 obč.zák., ale prvního dne v měsíci po uplynutí tří měsíců. Tuto nejasnost mi osvětlil až v r. 2005 Krajský soud v Hradci Králové,⁸⁸ který uvedl, že takto koncipovaná výpovědní lhůta neodporuje § 710 odst. 3 obč.zák., jelikož toto ustanovení počítá s kalendářním měsícem, který vždy začíná prvního dne příslušného měsíce a končí posledním dnem tohoto měsíce.⁸⁹ Oproti tomu ustanovení § 122 odst. 2 obč.zák. obsahuje výkladové pravidlo, podle něhož se za měsíc, tedy nikoli kalendářní měsíc, považuje období 30 dnů.

Poněkud zavádějící se může zdát ustanovení § 711 odst. 2 obč.zák., podle kterého *„Jestliže soud přivolí k výpovědi z nájmu bytu, určí současně, ke kterému datu nájemní poměr skončí; přitom přihlédne k výpovědní lhůtě“* uvedené ve výpovědi. Z gramatického výkladu tohoto ustanovení bychom museli dojít k závěru, že se soud při rozhodování o výpovědní lhůtě nemusí lhůtou uvedenou ve výpovědi pronajímatelem řídit a pokud to shledá důvodným, může stanovit výpovědní lhůtu odlišně od lhůty udané pronajímatelem. Přijetí uvedeného názoru by však znamenalo značné zasahování do práv pronajímatele, v takovém případě by bylo absurdní, aby pronajímatel výpovědní lhůtu ve výpovědi vůbec uváděl. K obdobným závěrům došly i soudy, které judikovaly, že: *„Přihlédnutí k výpovědní lhůtě ve smyslu ustanovení § 711 odst. 2 obč.zák. znamená, že soud převezme do výroku svého rozhodnutí výpovědní lhůtu zvolenou pronajímatelem, pokud je jeho právní úkon platný z hledisek uvedených v ustanovení § 37 odst. 1 a § 39 obč.zák.“*

⁸⁷Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.3.2004, čj. 26 Cdo 1600/2002-86, upraveno pro publikační účely v časopise Obchodní právo, 6/2004, s. 25

⁸⁸Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.1.2004, sp.zn. 25 Co 267/2003., In Soudní rozhledy č.2/2005, s. 62

ve vztahu k ustanovení § 710 odst. 3 obč.zák.⁸⁹ K tomuto ustanovení je třeba pouze uvést, že pokud by výpověď pronajímatele nebyla platným právním úkonem, nevznikla by tím soudu pravomoc stanovit výpovědní lhůtu odlišně od pronajímatele, neboť vzhledem k tomu, že soud není oprávněn nahrazovat vůli pronajímatele svým rozhodnutím, musel by žalobu pronajímatele na přivolení k výpovědi zamítnout pro neplatnost výpovědi.

Výpovědní důvod

Skutečnost, že ve výpovědi pronajímatele musí být obligatorně uveden rovněž výpovědní důvod, vyplývá se zákona spíš nepřímou, a to z ustanovení § 711 odst. 1 obč.zák., které stanoví, že „Pronajímatel může vypovědět nájem bytu jen s přivolením soudu z ... důvodů“, které jsou v citovaném ustanovení taxativně vymezeny. Tedy k tomu, aby byla výpověď pronajímatele platná, musí být nájemci dána z důvodů uvedených v zákoně a proto, aby soud mohl platnost výpovědi posoudit, musí výpověď obsahovat výpovědní důvod. Pronajímatel však není povinen konkrétně citovat zákonné ustanovení, o které se ve výpovědi opírá. Pokud pronajímatel skutkově nezaměnitelně popíše důvody, které ho k výpovědi nájmu bytu vedou a pokud bude možné tyto důvody podřadit pod některé z ustanovení § 711 odst. 1 obč.zák., není nepřesná citace zákona překážkou platnosti výpovědi.

Pokud pronajímatel k vymezení výpovědního důvodu využije citaci příslušného zákonného ustanovení, bude většinou nezbytné uvést rovněž konkrétní podmínky, pro které se daný výpovědní důvod uplatní. Například v případě výpovědního důvodu uvedeného v § 711 odst. 1 písm. a) obč.zák. je nezbytné uvést nejen příslušné ustanovení zákona, ale rovněž pro kterou osobu pronajímatel být potřebuje. Pokud by přesná specifikace výpovědního důvodu chyběla, neměla by dle mého názoru činit výpověď neplatnou, pokud by byla uvedena v návrhu na přivolení soudu k výpovědi.

⁸⁹Tzn. že kalendářní měsíc je období, které může mít nejen 30 či 31 dnů, ale v případě února i méně.

V soudní praxi se rovněž objevuje názor, že výpovědní důvod daný ve výpovědi nájmu bytu není možné v průběhu řízení o přivolení k této výpovědi měnit. Pokud tedy pronajímatel neunese důkazní břemeno ohledně původně užitého výpovědního důvodu, nemůže být ve sporu úspěšný ani tehdy, vyplyne-li z provedeného dokazování, že je dán jiný výpovědní důvod, protože soud je výpovědním důvodem uvedeným pronajímatelem ve výpovědi vázán. Pokud je výpovědní důvod podstatnou náležitostí výpovědi z nájmu bytu je logické, že po změně důvodu by se stala výpověď jiným právním úkonem učiněným v okamžiku změny výpovědního důvodu a z toho důvodu by za účelem přivolení k této výpovědi muselo být zahájeno nové soudní řízení. Pokud by tedy chtěl pronajímatel použít jiný výpovědní důvod, než který ve výpovědi původně uvedl, musel by vzít původní žalobu zpět, dát nájemci novou výpověď a zahájit nové soudní řízení o přivolení k nové výpovědi.

Také rozšíření žaloby o další důvod vedle původního důvodu použitého ve výpovědi, by mohlo činit potíže. V případě rozšíření návrhu by opět nebyly zpravidla splněny hmotněprávní náležitosti výpovědi vyžadované zákonem. V takovém případě by šlo, spíše než o doplnění původního právního úkonu, o další samostatnou výpověď jako v předchozím případě. Pokud pronajímatel neuplatňuje výpovědní důvody postupně, může uvést ve výpovědi více výpovědních důvodů. Není samozřejmě rovněž vyloučeno, aby v průběhu řízení vzal svůj návrh částečně zpět tím, že návrh o některý z důvodů omezí. Pokud však pronajímatel dá výpověď z více důvodů současně a soud uzná důvodným pouze některý z nich, převládá v soudní praxi názor, že by žalobu neměl ve výroku z části zamítat, popřípadě uvádět ve výroku důvody, pro které k výpovědi pronajímatele přivolil. Otázkou uplatněného a soudem uznaného výpovědního důvodu by se soud měl zabývat pouze v odůvodnění rozsudku, kde by měl uvést, co ho vedlo k uznání či neuznání pronajímatelem uplatněných výpovědních důvodů.

Pokud soud k výpovědi pronajímatele přivolí, toto přivolení soudu se týká pouze výpovědi, která byla předmětem soudního řízení, a to včetně

⁹⁰Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 21.12.1993, sp.zn. Rc 4/1997, 2 Cdo 72/93, in ASPI – interní č. 7107 (JUD)

důvodů, které byly v předmětné výpovědi použity. Soudem uznaný výpovědní důvod pak souvisí se stanovením bytové náhrady a dalších souvisejících práv a povinností.

Jak již bylo výše uvedeno, jsou jednotlivé výpovědní důvody, ze kterých může pronajímatel vypovědět nájemní vztah, uvedeny v § 711 odst. 1 obč.zák. Výčet výpovědních důvodů je taxativní, nelze je tedy rozšířit o další důvody. Výpovědními důvody jsou: a) potřeba bytu pro pronajímatele a další osoby, b) nevykonávání prací pro pronajímatele služebního bytu, c) hrubé porušování dobrých mravů v domě, d) hrubé porušování povinností z nájmu, e) veřejný zájem a nutnost oprav v bytě či domě, f) souvislost bytu s prostory určenými k provozování obchodu či jiné podnikatelské činnosti, g) současné užívání dvou nebo více bytů, h) neužívání bytu, i) neužívání bytu zvláštního určení nebo bytu v domě zvláštního určení zdravotně postiženou osobou. Vzhledem k velkému rozsahu této problematiky a zamýšlenému rozsahu své práce jsem se těmito výpovědními důvody blíže nezabývala.

Další procesní hlediska výpovědi pronajímatele

Vzhledem k soudnímu řízení, které je s výpovědí pronajímatele z nájmu bytu svázáno, bych chtěla ještě krátce zmínit některá procesní hlediska, která vznikají při soudním řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu.

První otázkou, kterou si musí pronajímatel vyřešit před podáním žaloby o přivolení k výpovědi, je otázka výše soudního poplatku. Přestože jde na první pohled o nekomplikovanou záležitost, v případech, kdy pronajímatel uplatňuje ve své výpovědi více výpovědních důvodů nebo v případech, kdy se domáhá výpovědi nájmu více bytů jednoho nájemce, řešení této otázky tak jednoznačné být nemusí. Vzhledem k tomu, že řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu patří mezi řízení, jehož předmět nelze ocenit, stanoví zákon č. 549/1991 Sb. o soudních poplatcích poplatek ve výši 1000,- Kč. Pokud uplatní pronajímatel ve výpovědi více výpovědních důvodů, tato situace neodůvodňuje zaplacení vyššího soudního poplatku, protože jde vždy o jeden byt a jeden

předmět řízení. Jiná situace by však nastala v případě, kdy by pronajímatel uplatnil v rámci jedné žaloby více výpovědí proti jednomu nájemci. V tomto případě by pronajímatel mohl podat každý návrh na zahájení řízení o přivolení k výpovědi samostatně a bylo by nutné považovat jej za spojení věcí a z každé výpovědi by byl pronajímatel povinen zaplatit soudní poplatek zvlášť.

Z procesního hlediska je také zajímavá otázka, zda mohou účastníci řízení uzavřít ve věci návrhu na přivolení k výpovědi z nájmu smír. Podle § 99 odst. 1 o.s.ř. „*připouští-li to povaha věci, mohou účastníci skončit řízení soudním smírem*“. Domnívám se však, že v případě žaloby na přivolení k výpovědi povaha věci smír nepřipouští z důvodu, že by smírem mezi účastníky byla nahrazována vůle soudu, kterému je svěřeno zákonem udělení souhlasu s výpovědí. Účastníci se tak nemohou o udělení souhlasu s výpovědí dohodnout. Smír by dle mého názoru přicházel do úvahy pouze v případech týkajících se uzavření dohody o skončení nájmu bytu nebo u otázek souvisejících s výpovědí, například s vyklizením bytu.

Co se týče dokazování, není předkládání důkazů výhradně v rukou účastníků řízení, protože podle § 120 odst. 2 o.s.ř. je řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu zařazeno mezi řízení, v rámci kterých je soud povinen provést i jiné důkazy ke zjištění skutkového stavu, než které jsou navrhovány ze strany účastníků.

Zneužití účelu výpovědi pronajímatele

Podle právní úpravy platné do konce roku 1994 mohl pronajímatel po úspěšném řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu využít volný byt fakticky jakýmkoli způsobem, aniž by mu za toto chování hrozila nějaká sankce. Například pokud se byt uvolnil na základě výpovědi z důvodu potřeby bytu pro sebe či své blízké a pronajímatel jej nakonec využil ke komerčním účelům, neměl nájemce žádné nároky na zadostiučinění. Tuto mezeru v zákoně se pokusila napravit novela občanského

zákoníku,⁹¹ kterou byl do ustanovení § 711 obč.zák. doplněn pátý odstavec: „*Jestliže pronajímatel bez vážných důvodů nevyužil vyklizeného bytu k účelu, pro který soud k výpovědi nájmu přivolil, může soud na návrh nájemce rozhodnout, že pronajímatel je povinen dodatečně uhradit nájemci, který byt uvolnil, stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu. Soud může dále uložit pronajímateli, aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního, až za dobu pěti let, počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu, nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu. Právo nájemce na úhradu rozdílu v nájemném se v období pěti let nepromlčí. Jiné nároky nájemce nejsou tím dotčeny.*“

Toto ustanovení umožňuje nájemci (pokud se dozví o tom, že pronajímatel nevyužil byt k účelu, pro který soud přivolil k výpovědi) soudu navrhnout, aby uložil pronajímateli uhradit stěhovací náklady nájemce, náklady nájemce spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu nebo rozdíl ve výši nájemného z dosavadního a náhradního bytu. Soud může takto rozhodnout jen na návrh nájemce, ne tedy z vlastního podnětu, a to i když by se soud o zneužití výpovědi ze strany pronajímatele dozvěděl. Původně zvažovaný nárok nájemce na obnovu nájemní smlouvy nebyl nakonec novelou do právní úpravy zahrnut z důvodu, že by takový nárok postihl negativně nejen pronajímatele, který výpověď zneužil, ale i třetí osoby, které se mezitím staly v dobré víře novými nájemci.

Toto ustanovení však není možné použít u všech výpovědích důvodů, jelikož účel výpovědi je obsažen pouze u některých z nich. Některé důvody pak nevyjadřují žádný účel, pro který se k výpovědi přivoluje a pronajímatel je pak oprávněn využít uvolněný byt libovolně. Účel je obsažen pouze u důvodu uvedeného v ustanovení § 711 odst. 1 písm. a), b), e), f) a i) obč.zák. U písm. a) se předpokládá využití uvolněného bytu k bydlení samotného pronajímatele či dalších osob uvedených v ustanovení. V rozhodnutí o přivolení k výpovědi by měla být výslovně uvedena osoba, pro kterou je byt uvolňován, protože pouze pro tuto osobu

je pronajímatel oprávněn byt použít. Pokud jej využil pro jinou osobu, byť vyjmenovanou v daném ustanovení, šlo by již o zneužití výpovědi. Ustanovení § 711 odst. 1 písm. b) obč.zák. předpokládá využití uvolněného bytu k bydlení nájemce, který bude pro pronajímatele pracovat. Nový nájemce by měl být opět jmenovitě uveden v rozhodnutí, protože byt je uvolňován pro konkrétní osobu, ne pro kteréhokoli pracovníka pronajímatele. Ustanovení písm. e) předpokládá uvolnění bytu z důvodu nutnosti provedení oprav bytu nebo z důvodu veřejného zájmu, písm. f) předpokládá využití uvolněného bytu k bydlení nájemce či vlastníka s bytem souvisejících nebytových prostor a písm. i) předpokládá uvolnění bytu pro bydlení zdravotně postiženého nájemce.

Ustanovení § 711 odst. 5 obč.zák. však bohužel úplně nenaplnilo sledovaný účel a nevyřešilo beze zbytku problém se zneužíváním výpovědi z nájmu bytů, jelikož nájemce nemá především právo kontroly nad tím, jak je byt ve skutečnosti využíván. Další problémy mohou nastat ve vztahu k tomuto ustanovení při výkladu pojmu „vážné důvody“. Nájemce je totiž oprávněn domáhat se uvedených nároků pouze tehdy, pokud pronajímatel byt k danému účelu nevyužil „bez vážných důvodů“. Je určitě pochopitelné, že pokud soud přivolil k výpovědi pronajímatele z důvodu potřeby bytu pro jeho rodiče, který po skončení řízení zemřel, nebude v silách pronajímatele splnit účel, pro který bylo k výpovědi přivoleno. Nájemce tedy, aniž by měl možnost se o důvodech pronajímatele vůbec dozvědět před zahájením řízení, bude po celý průběh řízení v nejistotě, zda svůj nárok uplatnil oprávněně či nikoliv a zda tedy ponese náklady řízení sám, nebo zda jejich náhrada bude v případě úspěchu nájemce uložena pronajímateli.

Dále z tohoto ustanovení vůbec nevyplývá, po jakou dobu musí být byt využíván k účelu, pro který bylo k výpovědi přivoleno, ani do jaké doby jej pronajímatel musí k danému účelu využít. Pokud by byl byt uvolněn pro potřeby pronajímatele a ten v něm opravdu měsíc bydlel a pak jej využil jinak, je otázkou, zda by bylo učiněno zadost zákonu nebo by zůstalo zachováno právo nájemce na výše uvedené nároky. Další otázkou je, pokud byt zůstane prázdný a nebude využit k žádnému účelu, po jak dlouhé době vznikne nájemci právo na uplatnění nároků

vyplývající z tohoto ustanovení. Na tyto otázky patrně časem odpoví až soudní praxe. Podle současného znění zákona by byla popsána jednání pronajímatele zcela v souladu se zákonem. V prvním případě pronajímatel byt k účelu, pro který bylo k výpovědi přivoleno, využil a byt by to trvalo velmi krátkou dobu, nájemce by ztratil nárok na jakékoli zadostiučinění. Stejně tak i v druhém případě by se pronajímatel pravděpodobně úspěšně hájil tím, že byt ke stanovenému účelu hodlá v budoucnu využít.

Další komplikací pro nájemce při uplatnění jeho nároků vyplývajících mu z ustanovení § 711 odst. 5 obč.zák. by bylo, pokud by vlastnictví k bytu, jehož nájem byl vypovězen, bylo po skončení řízení o přivolení k výpovědi z nájmu převedeno na jinou osobu pronajímatele. Pokud by bylo k výpovědi přivoleno například z důvodu, že pronajímatel potřebuje byt pro sebe či další osoby, nebude nový pronajímatel často schopen byt k danému účelu využít. Jelikož by nebylo správné, aby nový pronajímatel bez jakéhokoli zavinění nesl následky jednání původního pronajímatele, nájemce by se svými nároky v případném sporu pravděpodobně neuspěl.

Bytové náhrady

Problematika bytových náhrad s problematikou výpovědi pronajímatele z nájmu bytu velmi úzce souvisí, neboť pořízení náležité bytové náhrady nájemci je v současnosti předpokladem pro reálné uvolnění bytu, jehož nájem zanikl na základě výpovědi pronajímatele s přivolením soudu. Z tohoto důvodu není nejpalcivějším problémem pronajímatele v souvislosti s podáním výpovědi nájmu bytu ani tak nutnost projít samotným soudním řízením o přivolení k výpovědi, ale zajištění odpovídající bytové náhrady. V situaci, kdy v České republice dosud prakticky neexistuje legální volný trh s byty, je hledání náhradního ubytování, náhradního bytu, natož pak přiměřeného náhradního bytu, faktickou překážkou pro naplňování práva pronajímatele disponovat se svým majetkem. Pokud již soud k výpovědi přivolí, může trvat další léta, než se předmětný byt pronajímateli skutečně uvolní.

Občanský zákoník upravuje bytové náhrady souhrnně v ustanovení § 712 obč.zák., které považuje za bytovou náhradu náhradní byt a náhradní ubytování. Typ bytové náhrady, která nájemci přísluší, je do značné míry určován v závislosti na důvodu, pro který bylo přivoleno k výpovědi z nájmu bytu. V rámci možností, které pak zákon s daným výpovědním důvodem spojuje, může stanovení příslušné bytové náhrady ovlivnit uvážení soudu. Pokud soud přivolil k výpovědi pronajímatele z některého z důvodů uvedených v ustanovení § 711 odst. 1 písm. a), e), f) nebo i) obč.zák.,⁹² má nájemce primárně nárok na přiměřený náhradní byt. Pouze z důvodů zvláštního zřetele hodných může soud rozhodnout, že nájemce má nárok pouze na náhradní byt o menší podlahové ploše, než je byt vyklizovaný. Pokud nájemní poměr skončil výpovědí z důvodu podle § 711 odst. 1 písm. b) obč.zák.,⁹³ má nájemce právo rovněž na přiměřený náhradní byt nebo (z důvodů zvláštního zřetele hodných) na náhradní byt o menší podlahové ploše. Pokud však nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele bez vážných důvodů, nemá nájemce nárok na žádnou bytovou náhradu a postačí poskytnout pouze přístřeší. Nicméně i v tomto případě může soud rozhodnout (shledá-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné), že nájemce má nárok na náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i mimo obec, než je vyklizovaný byt, nebo nárok na náhradní ubytování. Pokud byl nájem vypovězen z důvodů stanovených v ustanovení § 711 odst. 1 písm. c), d), g) nebo h) obč.zák.,⁹⁴ nemá nájemce právo na poskytnutí bytové náhrady a postačí poskytnout přístřeší. I zde však zákon dává širší prostor k uvážení konkrétních okolností případu. Jde-li o rodinu s nezletilými dětmi a skončili nájem výpovědí podle § 711 odst. 1 písm. c) či d) obč.zák., může soud (z důvodů zvláštního zřetele hodných) rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní ubytování či dokonce náhradní byt.

122

⁹²a) potřeba bytu pro pronajímatele a další osoby, e) veřejný zájem a nutnost oprav v bytě či domě, f) souvislost bytu s prostory určenými k provozování obchodu či jiné podnikatelské činnosti, i) neužívání bytu zvláštního určení nebo bytu v domě zvláštního určení zdravotně postiženou osobou

⁹³b) nevykonávání prací pro pronajímatele služebního bytu

⁹⁴c) hrubé porušování dobrých mravů v domě, d) hrubé porušování povinností z nájmu, g) současné užívání dvou nebo více bytů, h) neužívání bytu

Náhradní byt

Podle § 712 odst. 2 obč.zák. je náhradním bytem „*byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti*“. Toto ustanovení dále zavádí pojem „*přiměřený náhradní byt*“, za který se považuje „*byt podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu*“, který má být vyklizen. Tuto definici dále rozvíjí judikatura, podle které se za přiměřený náhradní byt považuje „*byt v téže obci a podle místních podmínek rovnocenný vyklizovanému bytu, tj. byt z hlediska vybavení, polohy, dopravní přístupnosti, apod. srovnatelný s vyklizovaným bytem*“.⁹⁵ Vedle bytu přiměřeného pak může být nájemci přiznán „*náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt*“ a v zákonem specifikovaných případech rovněž „*náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený*“, popřípadě i „*byt mimo obec, než je vyklizovaný byt*“.

Od počátku roku 1995⁹⁶ mají soudy při rozhodování o konkrétní podobě náhradního bytu mnohem větší prostor pro své uvážení - nejen podle uplatněného výpovědního důvodu, ale i podle konkrétních okolností daného případu.

Aby byl rozsudek řádně vykonatelný, musí být náhradní byt, který má být nájemci přidělen v souvislosti se zánikem jeho nájmu výpovědi, specifikován přímo ve výroku rozsudku, nestačí jeho specifikace pouze v odůvodnění rozsudku. Ve výroku rozsudku o přivolení k výpovědi musí soud uvést, jestli je pronajímatel povinen poskytnout nájemci náhradní byt přiměřený, nebo jestli postačí náhradní byt o menší podlahové ploše či nižší kvalitě. Povinností exekučního soudu je pak posoudit, zda náhradní byt nabízený pronajímatelem nájemci odpovídá určení náhradního bytu uvedenému v rozhodnutí soudu v rámci nalézacího řízení.

Přestože mnohdy neobsahuje rozsudek vydaný v nalézacím řízení ani zmíněná vodítka, ale pouze stanoví, zda má nájemce nárok na přiměřený náhradní byt nebo pouze náhradní byt, neznamená to, že by takový

122

⁹⁵Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 28.2.1994, sp.zn. 2 Cdo 5/94, In Právní rozhledy, č. 7/1994, s.252

rozsudek byl neúplný, a proto nevykonatelný. Nejvyšší soud ulevil soudům, které přivolují k výpovědi z nájmu bytu tím, že je zbavil povinnosti vyčerpávajícím způsobem specifikovat bytovou náhradu, když judikoval následující: *„Tím, že nalézací soud spojil povinnost vyklidit byt se zajištěním „náhradního bytu“, umožnil oprávněným zajistit i byt v jiné obci, než je byt vyklizovaný, byť to ve výroku titulu výkonu výslovně nezmiňuje. Předpokladem je, že takový byt vyhoví obecné podmínce náhradního bytu, tj. že bude způsobilý zajistit lidsky důstojné ubytování povinných a členů jeho domácnosti (a to i vzhledem k okolnostem, jež přestěhování do jiné obce objektivně i subjektivně provázejí).“*⁹⁷ Podle tohoto rozumného názoru soudy nejsou povinny v rozsudcích výslovně uvádět, jaká výměra, počet místností, vybavenost nebo poloha bytu je z hlediska zajištění odpovídající bytové náhrady v konkrétním případě přijatelná. Základním požadavkem náhradního bytu tak zůstává, aby bytovou náhradou bylo zajištěno lidsky důstojné bydlení nájemce. Přestože přiměřený náhradní byt má být zásadně rovnocenný vyklizovanému bytu, nevychází rozhodovací praxe soudů z názoru, že oba byty musí být bezvýjimečně srovnatelné. Pokud by měl být přiměřený byt skutečně naprosto odpovídající vyklizovanému bytu, nebylo by v praxi v mnoha případech možné, aby pronajímatel, jehož povinností je poskytnut nájemci přiměřený náhradní byt, mohl realizovat své právo ukončit nájem bytu a nájemce vyklidit. Tento názor vyplývá i z rozhodnutí Vrchního soudu v Praze: *„Ze srovnání zákonného vymezení přiměřeného náhradního bytu a náhradního bytu nikoli přiměřeného lze dovodit, že přiměřeným náhradním bytem nemůže být byt s podstatně nižší podlahovou plochou, nebo s podstatně menším počtem obytných místností, než má vyklizovaný byt. Se zřetelem k místním podmínkám v dané obci, tj. k rozdílné velikosti bytů, jejich vybavenosti, apod., však nelze trvat na absolutní srovnatelnosti výměry podlahové plochy, počtu*

⁹⁶Dne 1.1.1995 nabyla účinnosti novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 267/1994 Sb.

⁹⁷Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.9.1998, sp.zn. 3 Cdon 14/96, In Soudní judikatura, č. 3/1999, s.87-88

obytných místností, vybavení, kvality“.⁹⁸ Tento názor potvrdil i Ústavní soud, který judikoval: „Pojmy „zásadní rovnocennost“ a „místní podmínky“ nutno v občanském zákoníku interpretovat v souladu s ústavními zákony v tom smyslu, že kladou na pronajímatele (vlastníka) povinnost vyvinout všechno úsilí, které lze od něj rozumně vyžadovat, aby zajistil náhradní byt, který se podle místních podmínek podle všech v zákoně uvedených parametrů aproximativně nejmíc blíží vyklizovanému bytu.“⁹⁹ Ústavní soud vyšel v tomto rozhodnutí ze závěru, že pokud by v daném místě neexistoval volný byt plně srovnatelný s vyklizovaným bytem, pokud by se trvalo na absolutně srovnatelné bytové náhradě, bylo by vyloučeno uplatnění práva pronajímatele dát výpověď. Došlo by tak k výraznému omezení dispozičního práva vlastníka.

V této souvislosti dále judikoval Nejvyšší soud, že „bytová náhrada je z časového hlediska vždy odpovídající, je-li zajištěna na dobu neurčitou“.¹⁰⁰ Bytovou náhradou v případě, že výpověď z nájmu zanikl nájem sjednaný na dobu neurčitou, nemůže být tedy byt, k němuž by nájemci vznikl pouze nájem na dobu určitou.

Pokud jde o **výši nájemného** u náhradního bytu, právní teorie i soudní praxe až do září 2004 zastávala názor, že rozdíl ve výši nájemného za byt vyklizovaný a byt náhradní by měl být rovněž posuzován z hlediska přiměřenosti. O. Jehlička ve svém článku z r. 1993 poukázal, že: „Jedna ze skutečností závažných pro srovnání, však bude nezbytně vystupovat do popředí. Je to srovnání nájemného ve vyklizovaném a v zajišťovaném bytě. Výše nájemného, pokud by vykazovala podstatnější rozdíly, by mohla i při srovnatelných technických parametrech bytu vést v konkrétním případě k závěru, že nejde o přiměřený náhradní byt“.¹⁰¹ Krajský soud v Hradci Králové v r. 2000 judikoval obdobně, že „i výše nájemného je jedním z hledisek rozhodných pro závěr o „zásadní

122

⁹⁸Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 31.3.1994, sp.zn. 2 Cdo 100/93, In Bulletin advokacie, č. 3/1994,s.25, In ASPI – interní č. 5065 (JUD), In Soudní judikatura, č. 22/1998, příloha - s. II.

⁹⁹Nález Ústavního soudu ČR ze dne 16.2.1995, sp.zn. III ÚS 114/94, In Soudní judikatura, č. 22/1998, příloha - s. IV.

¹⁰⁰Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.10.1999, sp.zn. 2 Cdon 1401/97, In Soudní judikatura, č. 6/2000, s. 237

¹⁰¹Jehlička, O. Bytové náhrady, In Právní praxe, č. 1/1993, s.21

rovnocennosti“ náhradního bytu a bytu, který má být vyklizen.“¹⁰²

V odůvodnění rozsudku pak svůj názor s odkazem na ustanovení § 712 odst. 2 věta první obč.zák. rozvedl tak, že přiměřenost náhradního bytu nevyplývá pouze ze srovnatelné podlahové plochy či srovnatelného (popř. většího) počtu místností a skutečnosti, že se bytová náhrada nachází v téže obci jako byt vyklizovaný. Přiměřenost je podle názoru tohoto soudu dána obdobnou kvalitou i v ostatních okolnostech nájemního vztahu, jakými jsou např. výše nájmu a trvání nájemního vztahu. Dle názoru tohoto soudu by tak bylo v rozporu s dobrými mravy, pokud by povinná osoba měla v náhradním bytě hradit nájemné ve výši přesahující její měsíční příjem. Z tohoto důvodu podle jeho závěru je u bytové náhrady v podobě přiměřeného náhradního bytu třeba kromě podlahové plochy, vybavení bytu, počtu místností a umístění bytu vyklizovaného a bytu náhradního, rovněž srovnávat výši nájemného a dobu trvání nájmu. Z právě uvedeného jasně vyplývá, že české nájemní právo bytů je postaveno na výrazné ochraně nájemníků. Tato zvýšená ochrana je pochopitelně motivována zejména sociálními důvody, protože bydlení slouží k uspokojování jedné z nejzákladnějších lidských potřeb a jako taková má mnoholetou tradici. Nicméně, jak již Ústavní soud několikrát konstatoval ve svých rozhodnutích, není přípustné přenášet zátěž jedné skupiny lidí (nájemci) na skupinu druhou (pronajímatelé). Na základě uvedeného východiska dospěl Ústavní soud v září 2004 ohledně přiměřenosti bytové náhrady z hlediska výše nájemného k zásadnímu rozhodnutí, které odůvodnil takto: „Vzhledem ke stávající situaci na trhu s byty, pronajímatel nemá možnost získat legální cestou jako bytovou náhradu byt s regulovaným nájemným. Výše nájemného sice má význam při posuzování adekvátnosti bytové náhrady, avšak jen v tom smyslu, že musí odpovídat obvyklé ceně nájmu v daném místě a čase. Nelze proto za srovnatelnou považovat takovou výši nájemného, která přežívá z doby, kdy platila protiústavní úprava regulace nájemného. ... dosáhne-li pronajímatel exekučního titulu na vyklizení bytu s tzv. regulovaným nájemným, má právo se domoci exekučního vyklizení za stejných

*podmínek, jako pronajímatel, který dosáhl téhož u bytu s neregulovaným nájemným*¹⁰³ V odůvodnění svého rozhodnutí Ústavní soud dále kritizoval stávající situaci v nájemním bydlení, přičemž uvedl, že skutečnost, že dosud nebyla přijata zákonná úprava nájemného vedoucí k jeho deregulaci, nemůže jít k tíži pronajímatelů. Dle jeho názoru nemůže být judikaturou soudů dále konzervována deformace trhu s byty způsobená dlouhodobým neřešením problému nájemních bytů s tzv. regulovaným nájemným a je v rozporu s ústavními principy, jestliže se soudními rozhodnutími vytváří nerovné postavení nájemců bytů s tzv. regulovaným nájemným a nájemců bytů s neregulovaným nájemným, jakož i nerovné postavení pronajímatelů, kteří vlastní domy s byty s tzv. regulovaným nájemným, proti pronajímatelům, kteří vlastní byty s neregulovaným nájemným.

Právo na bydlení

Jelikož sám zákonodárce pochyboval, že by se pronajímatel na základě výpovědi nájmu bytu mohl domct skutečného uvolnění bytu v rozumné době po účinnosti výpovědi, vložil novelou¹⁰⁴ do občanského zákoníku ustanovení § 712a, kterým upravil vztahy pronajímatele a nájemce v období od zániku nájmu bytu do posledního dne lhůty k vyklizení bytu a uzákonil tak tzv. neodvozené právo na bydlení. Toto bylo nutné doplnit vzhledem k tomu, že by jinak nebylo jasné, jak posoudit užívání bytu nájemcem po zániku nájmu bytu. Podle § 712a obč.zák. má nájemce právo užívat byt, jehož nájem zanikl výpovědí pronajímatele, až do uplynutí lhůty k vystěhování. Nájemní smlouva zaniká účinností výpovědi pronajímatele. Po jejím zániku se vztahy mezi bývalým nájemcem a pronajímatelem řídí kogentními ustanoveními zákona, která se týkají práv a povinností z nájmu bytu, nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a společného nájmu.

Dále je z ustanovení § 712a obč.zák., jakož i z povahy věci, nutné dovodit, že zánikem nájemní smlouvy zaniká nájemci i celá řada dispozičních práv

122

¹⁰³Nález Ústavního soudu ČR ze dne 23.9.2004, sp.zn. IV. ÚS 524/03, In Soudní rozhledy, č. 1/2005, s. 7-8; In ASPI – interní č. 32079 (JUD).

¹⁰⁴zákon č. 267/1994 Sb. s účinností od 1.1.1995

s bytem, která jsou zákonem svěřena pouze nájemcům. Osoba, která v bytě bydlí, nemůže tedy platně uzavřít dohodu o výměně bytu, dohodu o podnájmu a rovněž je vyloučen přechod nájmu bytu. Pokud se ten, jemuž bylo rozhodnutím soudu uloženo byt vyklidit, po poskytnutí bytové náhrady z bytu dobrovolně vystěhuje, jeho právo v bytě bydlet zaniká a již se neobnoví.

Až do října 2002 zůstávalo spornou otázkou, v jaké výši je pronajímatel oprávněn po nájemci po zániku nájmu bytu požadovat nájemné. Na tuto otázku odpověděl až Nejvyšší soud, který judikoval že „osoba, již po skončení nájemního poměru k bytu svědčí podle § 712 odst. 6 obč.zák. právo v bytě bydlet do zajištění odpovídající bytové náhrady, má (obdobně jako nájemce bytu) povinnost platit úhradu za užívání bytu, a to ve výši, která odpovídá nájemnému.“¹⁰⁵

Jak bylo výše uvedeno, podle § 712 odst. 6 obč.zák. není nájemce povinen se z bytu vystěhovat a byt vyklidit, dokud pro něj pronajímatel nezajistí odpovídající bytovou náhradu. Pro případ výkonu rozhodnutí pak podle § 343 odst. 1 o.s.ř. platí, že soud nařídí výkon rozhodnutí jen tehdy, jestliže bude prokázáno, že povinnému je zajištěna taková bytová náhrada, jaká byla určena ve vykonávaném rozhodnutí. Po uplynutí lhůty k vystěhování je případné další užívání bytu nájemcem již protiprávním jednáním a pronajímatel může postupovat v souladu s ustanoveními o bezdůvodném obohacení a o výkonu rozhodnutí. Tuto skutečnost potvrdil ve svém nedávném rozhodnutí Ústavní soud ČR, když konstatoval, že: „Ustanovení § 712a obč.zák. je třeba vykládat tak, že dopadá na vztah mezi bývalým pronajímatelem a nájemcem pouze do okamžiku, než bývalý pronajímatel zajistil nájemci bytovou náhradu...Od tohoto okamžiku užívá bývalý nájemce byt bez právního titulu, přičemž tento vztah se již neřídí § 712a obč.zák. Po tomto okamžiku vzniká vlastníku bytu nárok na vydání bezdůvodného obohacení, jehož výše by měla odpovídat výši obvyklého nájemného v dané místě

a čase.¹⁰⁶ Z nálezu Ústavního soudu jinak řečeno vyplývá, že okamžikem, kdy byla bývalému nájemci zajištěna bytová náhrada, není až den rozhodnutí exekučního soudu o provedení výkonu rozhodnutí, kterým se pouze konstatuje, že byla zajištěna odpovídající bytová náhrada, ale že tímto okamžikem je již samotné zajištění odpovídající bytové náhrady. Ústavní soud dále v tomto nálezu uvedl, že jiný než tento výklad „nesleduje ochranu práva na bydlení, nýbrž chrání bydlení „za vlastním dotovanou cenu“, což je úvaha silně vykračující z rozumného výkladu práva na bydlení.“ Takový výklad podle Ústavního soudu nešetří podstatu a smysl ochrany vlastnického práva a ve svém důsledku představuje zcela neproporcionální omezení, ba dokonce vyvrácení vlastnického práva, které je nepřipustně omezováno už za trvání nájemného vztahu samotnou povahou a formou současné regulace výše nájemného, jak již v minulosti Ústavní soud opakovaně judikoval.

Připravovaná změna právní úpravy

V současné době připravovaná novela občanského zákoníku obsahuje mimo jiné i změny týkající se skončení nájemního vztahu výpovědí pronajímatele z nájmu bytu a s tím související změny v úpravě bytových náhrad. Cílem této novely občanského zákoníku má být zpřísnění postupu vůči nájemcům, kteří neplatí pravidelně nájemné. Dle vládního návrhu,¹⁰⁷ který byl v srpnu 2005 vrácen vládě k dopracování, mělo být ustanovení § 711 obč.zák. novelizováno tak, že v odstavci 1 se mění písm. d) vypuštěním příkladmo uvedeného důvodu hrubého porušení povinnosti z nájmu, tj. neplacení nájemného. Toto porušení mělo být obsahem samostatné úpravy nového odstavce 2 tohoto paragrafu, dle kterého neplacení nájemného nebo úhrad za užívání bytu po dobu delší než pět měsíců chápáno jako zvlášť hrubé porušení povinností nájemce a z těchto

122

¹⁰⁶ Nález Ústavního soudu ČR ze dne 7.9.2005, sp.zn. IV. ÚS 113/05, In Soudní rozhledy, č. 11/2005, s. 404-408; In ASPI – interní č. 32409 (JUD)

¹⁰⁷ Vládní návrh na vydání zákona, kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ze dne 13.7.2005; In Vláda ČR (on line, cit. 27.10.2005); dostupné z: <http://www.psp.cz> (webové stránky Poslanecké sněmovny ČR, sněmovní tisk 1060)

důvodů je pronajímateli umožněno dát nájemci výpověď z nájmu bez přivolení soudu.¹⁰⁸ Pokud by nájemní poměr skončil z důvodu neplacení nájemného, stačí bývalému nájemci při vyklizení poskytnout pouze přístřeší.

Výbor pro veřejnou správu, regionální rozvoj a životní prostředí v komplexním pozměňovacím návrhu ze dne 1.12.2005¹⁰⁹ doporučil Poslanecké sněmovně dále posílit práva pronajímatelů, když navrhl rozšířit důvody, pro které může dát pronajímatel nájemci výpověď bez přivolení soudu. Těmito důvody by měly být:

- hrubé porušování dobrých mravů v domě přes písemnou výstrahu,
- hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu, zejména nezaplacení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
- nájemce má dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt,
- neužívání bytu bez vážných důvodů nebo užívání bytu bez vážných důvodů jen občas a
- nájemcem bytu zvláštního určení nebo bytu v domě zvláštního určení není zdravotně postižená osoba.

Nájemce by však dle tohoto pozměňovacího návrhu nebyl povinen byt vyklidit, v případě, že podá do šedesáti dnů od doručení výpovědi

122

¹⁰⁸V odstavci 2 návrhu novely je současně výslovně uvedeno, že za neplacení nájemného se nepovažuje situace, kdy se jedná o neplacení pouze části nájemného ve vazbě na změnu nájemného podle nového ustanovení § 696a, § 696b, nebo podle návrhu zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a situace je řešena soudní žalobou. Tato ochrana však platí jen za předpokladu, že nájemce uhradí ve stanovené lhůtě část dlužného nájemného, pokud soud dospěje k závěru, že požadavek pronajímatele byl oprávněný, resp. že požadavek nájemce byl neoprávněný. V odstavci 3 je uvedena zásada, že nájemné se po dobu výpovědní lhůty nemění. Jejím smyslem je chránit nájemce v případě, že se rozhodne reagovat na návrh zvýšení nájemného výpovědí nájemní smlouvy.

¹⁰⁹Komplexní pozměňovací návrh zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, Usnesení č. 337 výboru pro veřejnou správu, regionální rozvoj a životní prostředí z 58. schůze dne 1.12.2005, In Vláda ČR (on line, cit. 5.12.2005); dostupné z: <http://www.psp.cz> (webové stránky Poslanecké sněmovny ČR, sněmovní tisk 1059)

žalobu na určení neplatnosti výpovědi¹¹⁰ a pokud toto řízení dosud neskončilo pravomocným rozhodnutím soudu.

122_____

¹¹⁰○ možnosti podat určovací žalobu a v jaké lhůtě musí být nájemce poučen pronajímatelem v písemné výpovědi.

Vyklizení bytu po úmrtí nájemce

Jak jsem již zmínila v části zabývající se přechodem nájmu bytu, smrt nájemce nemusí být sama o sobě skutečností znamenající zánik nájmu bytu. Jak uvádí i starší judikatura, „*smrtí uživatele bytu zaniká právo osobního užívání bytu jenom tehdy, když nepřechází na jiné osoby.*“¹¹¹ Pouze v případě, kdy v souvislosti s úmrtím nájemce nedochází k přechodu nájmu podle § 706 obč.zák., nájem bytu zaniká. V této situaci je třeba dořešit vztahy, které z úmrtí fyzické osoby vyplývají. Jde zejména o nabytí dědictví po zemřelém, které se může zcela nebo částečně nacházet v bytě a jehož vypořádání je třeba projednat v dědickém řízení. Podle § 460 obč.zák. se dědictví nabývá smrtí zůstavitele. Mezi nabytím dědictví a potvrzením dědictví (§ 481-483 obč.zák.) však může nastat poměrně dlouhý časový úsek, kdy probíhá dědické řízení a v bytě jsou uloženy věci zemřelého. Pozůstalí nejsou oprávněni bez souhlasu soudu s těmito věcmi disponovat. Pronajímatel se tak ocitá v situaci, kdy má v domě právně volný byt, který však prakticky nelze obsadit, tedy uzavřít k němu novou nájemní smlouvu, ačkoliv nájem zanikl.

Je třeba zjistit, zda zemřelý zanechal majetek a kdo jsou případní dědicové oprávněni nakládat s věcmi, které se v bytě nacházejí. Zákon č. 99/1963 Sb., o.s.ř., upravuje následující možnosti:

- Pokud zůstavitel nezanechal žádný majetek (§ 175h odst. 1 o.s.ř., věci patřící do dědictví jsou z hlediska obecné ceny bezcenné), soud dědické řízení usnesením zastaví. Po vydání tohoto usnesení je možné s bytem po zemřelém fakticky nakládat. Vyklizení bytu v tomto případě půjde k tíži pronajímatele.
- Pokud zůstavitel zanechal majetek nepatrné hodnoty (§ 175h odst. 2, majetek nepřesahuje přiměřené náklady vynaložené na pohřeb zůstavitele), může jej soud usnesením vydat tomu, kdo se postaral o zůstavitelův pohřeb, a současně zastaví dědické řízení. Není přitom podstatné, zda osobě, již byl majetek vydán, svědčilo dědické právo. Vypravitel pohřbu získává tedy vlastnické

právo k majetku na základě rozhodnutí státního orgánu a nikoliv z titulu dědictví. Vypravitel pohřbu obdrží na vlastní žádost potvrzení soudu, jaký majetek nepatrné hodnoty mu byl vydán. Pokud z úředního potvrzení, které soud vydal na žádost vypravitele pohřbu, vyplývá, že se nejedná o věci, které se nacházejí v bytě po zemřelém, lze se důvodně domnívat, že v takovém případě se v bytě nacházejí věci bezcenné a je možno s bytem nakládat jako s volným, neboť řízení o dědictví bylo zastaveno. Pokud vypravitel pohřbu získal majetek nepatrné hodnoty, který se nachází v bytě po zemřelém, může se pronajímatel domáhat vyklizení bytu na vypraviteli pohřbu. Protože vypravitel pohřbu není dědicem, je povinen vyklidit pouze to, co získal rozhodnutím soudu do vlastnictví.

- V případě, že řízení nebylo zastaveno podle § 175 h, vyrozumí soud ty, o nichž se lze důvodně domnívat, že jsou dědici a o možnosti dědictví odmítnout. V období mezi nabytím dědictví smrtí zůstavitele podle § 460 obč.zák. a potvrzením nabytí dědictví (§ 481-483 obč.zák.) jsou z právních úkonů týkajících se věci (majetkových práv) z dědictví povinni i oprávněni vůči jiným osobám všichni dědici zůstavitele, kteří dědictví dosud neodmítli. Pokud je dědiců více a probíhá delší dobu dědické řízení, není myslitelné, aby v tomto období věci zůstavitele nepatřily nikomu. Dědice je tedy třeba v období od smrti zůstavitele až do usnesení soudu o dědictví považovat za podílové spoluvlastníky věci patřících do dědictví. Proti dědicům lze proto v uvedené době uplatnit nárok na vyklizení bytu. Je však třeba vyčkat, až soud učiní potřebná předběžná opatření ve smyslu § 175d o.s.ř. a určí účastníky dědického řízení. Pokud se pronajímatele rozhodne v průběhu dědického řízení podat návrh na vyklizení bytu, je třeba, aby takový návrh směřoval proti všem dědicům. Povinnost dědiců k převzetí pozůstalosti vyplývá z jejich dědického práva. Dědici mohou podle § 175r o.s.ř. během dědického řízení věci náležející do dědictví rovněž prodat nebo

¹¹¹Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 10.6.1982, sp.zn. Rc 34/1982, Cpj 163/181, In Korecká V., Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, Judikatura 2003, s. 34-37

učinit jiná opatření přesahující rámec obvyklého hospodaření. K tomu ovšem potřebují souhlas příslušného soudu, který může soud dát pouze v případě, byl-li okruh dědiců nepochybně zjištěn a jestliže se všichni dědicové na takovém opatření shodli. V praxi se tedy bude jednat o velmi řídké případy, kdy by více dědiců v průběhu dědického řízení dospělo k dohodě o vyklizení bytu po zemřelém před ukončením dědického řízení. Na základě usnesení o dědictví, kterým dědické řízení končí, může pronajímatel požadovat vyklizení bytu, pokud k němu nedošlo v průběhu dědického řízení. V případě, že dědictví připadne státu, provádí vyklizení příslušný obecní úřad, odbor zabývající se hospodaření s majetkem. V případě, že majetek připadl na základě dohody dědiců o přenechání předluženého dědictví k úhradě dluhů, je třeba se obrátit na věřitele zemřelého. V ostatních případech je třeba znát okruh dědiců, na nichž je možné vyklizení bytu požadovat.

Přestože se právní názory v této záležitosti různí, lze se rovněž oprávněně domnívat, že není dotčeno právo na vrácení bezdůvodného obohacení, které vzniklo dědicům na základě faktického užívání bytu, byť byl užíván pouze k uskladnění věcí, které jsou předmětem dědického řízení. I takovým faktickým použitím bytu vzniká dědicům bezdůvodné obohacení a na druhé straně právo vlastníka na vydání získaného majetkového prospěchu.

Podle § 451 obč.zák. je bezdůvodným obohacením majetkový prospěch získaný mimo jiné též plněním bez právního důvodu. Protože po zániku nájmu bytu odpadl právní důvod užívání bytu, nacházejí se věci zůstavitele v bytě bez právního důvodu a pozůstalým tedy vzniká majetkový prospěch, který byl měl být předmětem následného vyrovnání. Praktické zkušenosti naznačují, že pronajímatel může úspěšně požadovat vrácení majetkového prospěchu ve výši odpovídajícímu ušlému nájemného za období, kdy pronajímatel nemohl být pronajmout.

Zde je třeba se zmínit o právně obdobné situaci, kdy „nájemce“ užívá byt na základě neplatné nájemní smlouvy, eventuálně bez platné nájemní

smlouvy. Tuto problematiku řešil Nejvyšší soud a vyslovil tento právní názor: „*Finanční ocenění nájemce, který užíval pronajatou věc na základě neplatné nájemní smlouvy, bude odpovídat částkám, vynakládaným obvykle v daném místě a čase za užívání věci, zpravidla formou nájmu, a kterou by nájemce byl povinen platit podle platné nájemní smlouvy. Tato náhrada se poměřuje obvyklou hladinou nájemného.*“¹¹²

Výše uvedený právní názor může být využit nejen v případech shora uvedených, tj. užívání bytu na základě neplatné nájemní smlouvy, nebo dokonce bez jakékoliv nájemní smlouvy, ale právě i v případě, že byt zemřelého nájemce není dědici vyklizen a předán majiteli poté, co nájemce zemřel. Tak Obvodní soud pro Prahu 5¹¹³ vyhověl žalobě na zaplacení vysokého dluhu a tento názor odůvodnil takto: „*Žalovaná odpovídá za předmětný dluh z titulu porušení právních povinností spočívajících ve vyklizení bytu po zemřelé a jeho odevzdání pronajímateli v obvyklé lhůtě. Protože žalovaná tuto povinnost nesplnila, tím žalobci zabránila předmětný byt pronajmout jinému nájemci a získat od něho nájemné a úhradu za související službu.*“

122

¹¹²Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.8.2000, sp.zn. 26 Cdo 84/99, In ASPI – interní č. 24535 (JUD)

¹¹³Rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 21.1.1998, sp.zn. 15C 80/97 – oficiálně nepublikované rozhodnutí, In Křeček, S., Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů, Linde Praha, 2002, s. 68

PROBLEMATIKA (DE)REGULACE NÁJEMNÉHO

Stručný vývoj právní úpravy nájemného

Výše nájemného byla regulována i v období tzv. první republiky u domů, které byly kolaudovány po 27.1.1917, na později vystavěné domy se již regulace nevztahovala. Po r. 1948 již platila regulace nájemného pro všechny byty, která držela nájemné v nízké výši. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. ze dne 26.2.1964 nahradil klasický institut nájemní smlouvy institutem osobního užívání. Dle občanského zákoníku ve znění účinném do roku 1991 a dle zákona č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty, právo osobního užívání bytu vznikalo dohodou o odevzdání a převzetí bytu. Byty byly do užívání přidělovány na základě veřejnoprávního rozhodnutí o přidělení bytu národním výborem. Výše úhrady za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu byla stanovena mimosmluvně vyhláškou č. 60/1964 Sb. o úhradě za užívání bytu, dle které byly byty rozděleny do čtyř kategorií podle vybavení bytu a nájemné bylo velice nízké. Tato právní úprava přijatá v roce 1964 vydržela s minimálními úpravami až do roku 1991 a tudíž velmi silně poznamenala myšlení veřejnosti. Tento systém mnohé lidi přesvědčil, že nájem bytu je fakticky vlastnictvím a že úhrada za užívání bytu je velmi nízká.

Tzv. „velká novela“ občanského zákoníku provedená zákonem č. 509/1991 Sb. opustila s účinností od 1. ledna 1992 veřejnoprávní prvky, které se promítaly do úpravy práva osobního užívání bytů, a vrátila se ke klasickému institutu nájmu, který je budován na smluvním základě. Právo osobního užívání bytu se v souladu s § 871 obč.zák. ke dni 1.1.1992 změnilo na nájem. Tím nastala situace, kdy se právní vztah mimosmluvní povahy transformoval v závazkový právní vztah, což přineslo negativní následky,¹¹⁴ jelikož transformace z práva osobního užívání, které mělo téměř vlastnický charakter, na nájem byla nedokonalá. Nájemní vztah si zachoval řadu rysů předchozího právního vztahu, což se projevuje zejména vysokým stupněm ochrany nájemců předpisy

122

¹¹⁴popsané později v nálezu Ústavního soudu publikovaném pod č. 84/2003 Sb., uveřejněno v částce 34/2003, s. 2542

občanského práva a regulací výše nájemného. Z těchto důvodů na řadě míst České republiky nelze hovořit o hypotetické dohodě smluvních stran. V r. 1992 byla významným způsobem novelizována i vyhláška č. 60/1964 Sb. o úhradě za užívání bytu,¹¹⁵ kdy se nájemné od července 1992 zvýšilo o sto procent. Přestože procentuelně vyjádřené zvýšení vypadá až nelidsky, ve skutečnosti šlo o naprosto nezbytnou úpravu cen. Do té doby měla většina nájemců nedružstevních bytů fakticky dotované bydlení a stav bytového fondu z tohoto důvodu vypadal velmi neutěšeně. Od roku 1992 vycházela základní konstrukce regulace nájemného, tedy vyloučení práva svobodně stanovit či sjednávat výši nájemného, ze zákona č. 526/1990 Sb. o cenách. Podle jeho nyní již zrušeného¹¹⁶ ustanovení § 20 odst. 1 písm. a) mohlo Ministerstvo financí svou vyhláškou stanovit způsob určení maximální výše nájemného z bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob sjednávání a placení nájemného a cen služeb mezi pronajímatelem a nájemcem. Ministerstvo financí toto realizovalo několikrát novelizovanou vyhláškou č. 176/1993 Sb. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu,¹¹⁷ která svou konstrukcí navázala na předchozí vyhlášku č. 60/1964 Sb. o úhradě za užívání bytu. Tato vyhláška ministerstva financí byla v podstatě prováděcím předpisem občanského zákoníku a mimo podmínek stanovení maximální výše nájemného a způsobu jeho sjednávání definovala i řadu pojmů, z nichž se při stanovení výše nájmu vychází.¹¹⁸ Klíčovou věcí bylo zavedení právní možnosti každoročně (od 1.7.1995) zvyšovat nájemné jednostranně bez dohody nájemce

122

¹¹⁵ novelizována vyhláškou č. 15/1992 Sb. s účinností od 16.1.1992; tato vyhláška byla zrušena 1.1.1994 vyhláškou č. 176/1993 Sb. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu

¹¹⁶ zákonem č. 135/1994 Sb. s účinností od 29.6.1994

¹¹⁷ vyhláška č. 176/1993 Sb. nabyla účinnosti dne 1.1.1994 (část ustanovení již 1.7.1993); další novelizace vyhl. 30/1995 Sb. účinnou od 1.3.1995, 1.7.1995; vyhl. 274/1995 Sb. účinnou od 1.1.1996, vyhl. 86/1997 Sb. účinnou od 30.4.1997, vyhl. 41/1999 Sb. účinnou od 28.2.1999; vyhláška č. 176/1993 Sb. byla zrušena Ústavním soudem ČR k 31.12.2001.

¹¹⁸ např. podlahová plocha bytu, základní příslušenství, základní vybavení koupelny, obytná místnost, ústřední vytápění, rozdělení bytů do kategorií. Kategorie bytů podle jejich vybavení a řadu pojmů, bez jejichž definice je prakticky nemožné regulovat výši nájemného právním předpisem, zavedla již vyhláška č. 60/1964 Sb.

a pronajímatele, a to o koeficient vyjadřující míru inflace,¹¹⁹ přičemž konkrétní výši koeficientu stanovila každá obec. Základní nájemné bylo dále možné upravit podle kvality bytu či polohy domu. Vyhláška č. 176/1993 Sb., obdobně jako v období tzv. první republiky, dělila pronajímatele na dvě skupiny, jelikož z regulace vyňala mimo jiné¹²⁰ byty postavené bez účasti veřejných prostředků a kolaudované po 30.6.1993 a po 1.7.1995 rovněž byty, u nichž se sjednává smlouva s novým nájemcem, avšak s výjimkou případů zákonného přechodu nájmu, výměny bytu či bytové náhrady.¹²¹

V současné době tedy již uplynulo více než deset let od okamžiku, kdy ministerstvo financí stanovilo zmíněné regulační pravidlo, na jehož základě se každoročně k prvnímu červenci zvyšovalo maximální nájemné za metr čtvereční plochy bytu a zároveň kdy nájemné přestalo být regulováno v bytech, u nichž se sjednávala nájemní smlouva s novým nájemcem. Od té doby můžeme pravidelně sledovat stížnosti nájemců na rostoucí náklady na bydlení a na druhé straně stížnosti vlastníků bytových domů, že ze svého dotují bydlení cizím lidem.

Na jedné straně v důsledku nerovného postavení vlastníků obsazených nájemních domů oproti vlastníkům nemovitostí, které regulaci nájemného nepodléhají, se dotýká otázka regulace nájemného vlastníků domů, v nichž převažují byty v nájmu, jejichž nájemní právo je odvozeno z období před rokem 1993, jako více než desetiletá křivda. Možnost uvolnění bytu za účelem jeho pronájmu smluvnímu nájemci je s ohledem na zmíněnou právní úpravu přechodu nájmu a taxativní vymezení výpovědních důvodů málo reálná a s ohledem na právní úpravu bytových náhrad neuskutečnitelná, aniž by pronajímatel obstaral dosavadnímu nájemci přiměřený náhradní byt, což jej vrhá do bludného kruhu.¹²²

122

¹¹⁹ § 5a vyhlášky umožňující každoroční zvyšování přinesla novela vyhlášky č. 176/1993 Sb. provedená vyhláškou č. 30/1995 Sb. účinná od 1.3. a 1.7.1995

¹²⁰ Vyňaty z působnosti byly dále některé druhy družstevních bytů, byty spravované diplomatickým servisem, byty, v nichž je nájemcem právnická osoba nemající sídlo v České republice nebo fyzická osoba nemající v České republice trvalé bydliště.

¹²¹ Od té doby u nově sjednaných nájemních smluv výše nájemného závisí na dohodě pronajímatele s nájemcem. Nájemné by však nemělo pronajímateli přinášet nepřiměřený hospodářský zisk, protože by to odporovalo obecným ustanovením zákona o cenách.

¹²² Jisté zlepšení postavení pronajímatele při jeho povinnosti zajistit bývalému nájemci přiměřený náhradní byt, přinesl alespoň již výše zmíněný nálezn Ústavního soudu ze dne 23.9.2004, sp.zn. IV. ÚS 524/03 (In Soudní rozhledy, č. 1/2005, s. 7-8; In ASPI – interní

Na druhé straně v České republice paradoxně právě ochrana nájemních práv odvozených z období do účinnosti vyhlášky č. 176/1993 Sb. o nájmem vedla k hrubému porušení práva na bydlení u skupin populace, která poptávala nájemní bydlení po roce 1993 a jejíž právo na bydlení se ocitlo dosud mimo zájem legislativy. Jedná se především o mladé rodiny, pro něž vlastnické právo k domu či volnému bytu je finančně prozatím nedostupné a současně pro ně dosud nejsou nájemní byty přirozeně uvolňovány ze strany těch, kteří by v tržním prostředí museli zvažovat přestěhování do menších bytů či uvolnění nevyužívaných bytů držených pro budoucí účely. Noví nájemci tedy často „kupují“, ať již od stávajících nájemců např. při fiktivních výměnách, nebo od měst a obcí ve výběrových řízeních nájemní právo. Jinak jsou odkázáni na pronájem za zcela neodpovídající nájmné, které nelze označit za tržní, když běžný trh s nájmem bytů ze shora označených příčin neexistuje.

Nová právní úprava nájmného by proto dle mého názoru neměla rovněž zapomenout na zavedení mechanismů, které by zabránily pronajímatelům zneužívat jejich postavení při stanovení nájmného u nově sjednávaných nájmních smluv (kde dnes výše nájmného závisí pouze na dohodě pronajímatele s potenciálním nájemcem) a zároveň podle kterých by mohly strany postupovat v případě, že se na výši nájmného nedohodnou.¹²³

Činnost Ústavního soudu České republiky

Vyhláška č. 176/1993 Sb. o nájmem byla zrušena náležením Ústavního soudu ze dne 21.6.2000,¹²⁴ a to až k 31.12.2001 z toho důvodu, aby

č. 32079 (JUD), ve kterém soud judikoval, že výše nájmného má sice význam při posuzování adekvátnosti bytové náhrady, ale jen v tom smyslu, že musí odpovídat obvyklé ceně nájmu v daném místě a čase. Avšak za srovnatelnou nelze považovat výši regulovaného nájmného stanoveného v rozporu s ústavou.

¹²³Nejjednodušším způsobem, pokud se strany o výši nájmného nedohodnou, se mi jeví zavést možnost pronajímatele i nájemce požádat soud, aby výši nájmného určil v nesporném řízení. Cílem tohoto řízení by nebylo vyřešit spor mezi pronajímatelem a nájemcem, ale především upravit jejich právní postavení v celospolečenském zájmu, přičemž rozhodujícím hlediskem by bylo v místě obvyklé nájmné.

¹²⁴Nález Ústavního soudu ČR ze dne 21.6.2000, publikován ve Sbírce zákonů pod č. 231/2000 Sb., uveřejněno v částce 18/2002, s. 10243

Ústavní soud poskytl zákonodárcům dost času k přípravě nového kvalitního právního předpisu. V nálezu Ústavní soud konstatoval, že vyhláška o nájemném je v rozporu s článkem 11 odst. 1, čl. 4 odst. 3 a 4 Listiny a čl. 1 Ústavy České republiky. Na zrušení této vyhlášky a hrozící právní vakuum reagovalo Ministerstvo financí vydáním výměru č. 01/2002 ze dne 28.11.2001, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, ve znění dalších čtyř výměrů. Výměr svou právní legitimitu odvozoval z ustanovení § 10 zákona o cenách. Ve věci nájemného z bytů se výměr neomezil na prosté stanovení cenových limitů či způsobu výpočtu nájemného, ale v podstatě nahradil původní vyhlášku o nájemném tím, že definoval některé pojmy, služby apod.¹²⁵ Technicky vzato výměr obsahoval podstatnou část původní vyhlášky o nájemném. Proti výměru podal dne 4.3.2002 ústavní stížnost Veřejný ochránce práv a následovalo jej 18 senátorů. Některé výtky v ústavní stížnosti proti výměru ministerstva financí se týkaly i základního zákona o regulaci cen a zpochybňovaly ústavnost regulace nájemného. Všechny výtky namítaly protiústavnost a nezákonnost výměru č. 01/2002. Plénium Ústavního soudu mělo tuto ústavní stížnost projednávat dne 20.11.2002. Vzhledem ke skutečnosti, že Ústavní soud již zrušil vyhlášku o nájemném, jelikož její obsah považoval za diskriminační, dalo se s velkou pravděpodobností předpokládat, že bude obdobně zrušena i napadená část výměru ministerstva financí. Avšak pět dnů před plánovanými jednáními Ústavního soudu, ministerstvo financí napadanou část výměru zrušilo a pod č. 06/2002 vydalo výměr nový, obsahově v podstatě zcela totožný s původní položkou 5 výměru č. 01/2002. Stěžovatelé okamžitě navrhli rozšíření ústavní stížnosti i na nový výměr č. 06/2002. Ústavní soud rozšíření připustil a ve svém rozhodnutí ze dne 20.11.2002 s účinností od 18.12.2002 nový výměr zrušil, přičemž uvedené jednání ministerstva financí označil za pokus zabránit průchodu výkonu ústavního soudnictví. Nález Ústavního soudu¹²⁶ nestanovil žádnou odkládací lhůtu účinnosti, takže došlo k obávanému stavu bezpráví. V odůvodnění tohoto nálezu

122

¹²⁵Část I. oddíl A, bod 5. výměru¹²⁶Nález Ústavního soudu ČR ze dne 20.1.2002, sp.zn. Pl. ÚS 8/02 publikován ve Sbírce zákonů pod č. 528/2002 Sb.

jsou velmi významné argumenty, které nejen vysvětlují důvody zrušení napadeného výměru, ale jasně naznačují, jakou představu má Ústavní soud o způsobu a mezích regulace nájemného do budoucna. Ústavní soud především došel k závěru, že původně napadený výměr ministerstva financí č. 01/2002, stejně jako následující výměr č. 06/2002 vychází ze stejných principů (resp. že odchylky těchto právních předpisů jsou z hlediska ústavního přezkumu nepodstatné) jako již Ústavním soudem zrušená vyhláška o nájemném, které byly označeny za neústavní.

Co se týče obou výměrů ministerstva financí, ústavní soud především vyslovil, že výměry neregulují ceny, ale pokoušejí se nahrazovat zákon, když stanoví nejen cenový rámec, ale i další náležitosti nájemního vztahu, chování subjektů soukromoprávního nájemního vztahu, což regulačnímu předpisu nepřísluší. Přitom však Ústavní soud opakovaně jednoznačně deklaroval, že sama cenová regulace nemusí být v rozporu s ústavním pořádkem, protože ji nelze považovat za formu vyvlastnění, pokud ale tato regulace vychází z tržních cen závislých na poloze domů a respektuje spravedlivou rovnováhu mezi obecným zájmem a ochranou základních práv jednotlivce. Ústavní soud současně připustil, že cenový výměr je právním předpisem, přestože jeho forma nespĺňuje veškeré náležitosti a uznal kompetenci ministerstva financí cenový výměr vydat.

Ústavní soud dále poukázal na zcela zdeformovaný trh s byty, který nevznikl svobodně na smluvním principu. Výslovně uvedl, že „... cenová regulace u nás vychází z uživatelských vztahů k bytům, které byly zpravidla založeny administrativním aktem státu o přidělení bytu, nikoliv smlouvou založenou na svobodné vůli obou stran. Tato koncepce založená na doktríně, která považovala pronajímání bytů v soukromém vlastnictví za vykořisťování, se snažila nájem přesunout do sféry sociálních služeb a vyčlenit hospodářské byty z tržního hospodářství. Neúplnou přeměnu tzv. osobního užívání bytů na nájemní poměry v roce 1992 vznikl u nás duální systém, který nelze srovnávat s právní regulací v Evropské unii.“ K tomu pak Ústavní soud dodal, že to, co bylo možné tolerovat po roce 1990 s ohledem na potřebu vytvořit pro dosavadní, byť i deformované vztahy, stav určité právní jistoty, nelze tolerovat natrvalo. Ochrana vlastnických práv sice nevyklučuje regulaci nájemného, avšak

podle názoru Ústavního soudu musí zásahy státu respektovat spravedlivou rovnováhu mezi požadavkem obecného zájmu společnosti a požadavkem na ochranu základních práv jednotlivce.

Celé rozsáhlé odůvodnění ústavního nálezu lze vykládat jako jednoznačné upozornění, že dosavadní koncepce regulace cen nájemného je z hlediska ústavního pořádku nepřijatelná a že tuto koncepci je nutné změnit, nikoliv provádět drobné úpravy jednotlivých regulačních opatření, anebo pouze měnit jejich legislativní formu.

Na zrušení výměru reagovala na jedné straně vláda vydáním nařízení č. 567/2002 Sb.,¹²⁷ kterým bylo s poukazem na ustanovení § 9 zákona o cenách vyhlášeno moratorium na ceny nájmu,¹²⁸ které v praxi znamenalo, že do 20.3.2003 ani na základě vzájemné dohody pronajímatele a nájemce bytu s regulovaným nájemným nebylo možné nájemné zvýšit a jakákoli ujednání tohoto druhu jsou neplatná. Dle mého názoru k vyhlášení moratoria, které je prostředkem pro výjimečné situace (např. v době války), nebyl žádný vážný důvod. Toto moratorium bylo opět napadeno u Ústavního soudu, který jej s účinností od 20.3.2003, tedy poslední den platnosti, zrušil.¹²⁹ Na druhé straně někteří vlastníci domů bez jakékoli zákonné opory začali nutit své nájemce ke zvýšení nájemného. Jejich jednání byla však právně nepodložená, jelikož bez cenového předpisu, který by alespoň v některých případech umožňoval zvýšit nájemné jednostranně, se mohli zvýšení domoci pouze po dohodě s nájemci. Nájemci se tedy rozhodnutím Ústavního soudu nedostali do žádné problematické situace, kterou by bylo nutné řešit cenovým moratoriem. Jediné, čemu moratorium skutečně bránilo, bylo svobodné sjednání vyšší nájemní ceny, pokud se na tom obě strany dohodly.

122

¹²⁷ Nařízení vlády č. 567/2002 Sb. nabylo účinnosti 20.12.2002, zrušeno 20.3.2003 Ústavním soudem.

¹²⁸ Cenovým moratoriem se rozumí časově omezený zákaz zvyšování cen nad dosud platnou úroveň na trhu daného zboží a lze stanovit nejdéle na dobu dvanácti měsíců.

¹²⁹ Nález Ústavního soudu ČR uveřejněn ve Sbírce zákonů pod č. 84/2003 Sb.

Patová situace po zrušení vyhlášky č. 176/1993 Sb. a cenových výměrů

Nález ústavního soudu, který zrušil vyhlášku č. 176/1993 Sb. o nájemném,¹³⁰ chtěl neuspokojivý stav řešit (za současného respektování principu spravedlivé rovnováhy a se zachováním práv nájemců zaručených mezinárodním právem¹³¹) ve prospěch vlastníků nájemních domů, kteří i po r. 1989 jsou povinni k výdajům na opravy a údržbu nemovitého majetku zchátralého za předchozího režimu, jež zakotvil omezení smluvní autonomie v oblasti nájemních vztahů. Do současnosti jsou příjmy těchto vlastníků z nájmu ze strany státu bez jakékoliv kompenzace regulovány, v důsledku čehož fakticky soukromí vlastníci dotují svým majetkem sociální politiku státu.

Ačkoliv se zdálo, že nález Ústavního soudu o protiústavnosti regulace nájemného a zrušení vyhlášky o nájemném byl převratným zásahem do tehdejšího stavu, další roky ukázaly, že právní názor Ústavního soudu, který měl v rámci možností podnítit pozitivně zákonodárce k nahrazení zrušené vyhlášky v období do účinnosti její derogace dne 31.12.2001 ústavně konformní právní úpravou, nebyl zákonodárcem vyslyšen. Namísto toho došlo ze strany moci výkonné k výše zmíněným pokusům o obcházení účinků vyvolaných nálezem Ústavního soudu, což mělo za následek vydání dalších zmíněných nálezů Ústavního soudu směřujících k rušení protiústavních předpisů.¹³² Ústavní soud vždy přitom zdůrazňoval svou roli negativního zákonodárce, jehož zásahy pouze fixují nájemné v takové výši, která byla shledána jako protiústavní.

Když vlastníci domů před několika lety bojovali proti „regulační“ vyhlášce č. 176/1993 Sb., považovali její zrušení za úspěch. Neuvědomili si však, že tím ztratili důležitý nástroj, opravňující je k jednostrannému zvyšování nájemného. Skutečnost, že nový zákon o nájemném nebyl přijat ani do konce roku 2005, nekomplikuje tedy právní situaci a právní vztahy

122

¹³⁰ Nález Ústavního soudu ČR publikován ve Sbírce zákonů pod č. 231/2000 Sb.

¹³¹ čl. 11 Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech (publikován pod č. 120/1976 Sb.), čl. 16 Evropské sociální charty, čl. 4 Dodatkového protokolu k Chartě

nájemců. Naproti tomu se významně zhoršila pozice vlastníků domů, kteří nemohou jednostranně zvyšovat nájemné ani v intencích, v jakých to připouštěly zrušené právní předpisy.¹³³ Dlouhodobé trvání takového stavu by bylo pravděpodobně v rozporu s ustanovením čl. 11 odst. 4 Listiny, neboť by šlo o nucené omezení vlastnického práva, avšak ne na základě zákona, ale na základě absence zákona, resp. od něj odvozeného právního předpisu, který má na mysli ustanovení § 696 obč.zák., které zjevně s možností zvyšování nájemného obecně počítá.

Takový stav je však naprosto nepřijatelný pro vlastníky nájemních domů, kteří se s odkazem na absenci zvláštního předpisu řešícího nájemné začali domáhat v obecném soudnictví určení nájemného, které by vycházelo z reprodukční ceny nemovitosti, nákladů na její opravy a údržbu a dalších nezbytných výdajů včetně přiměřeného zisku, a to s tvrzením, že se jedná o určení obvyklého nájemného za situace, kdy nájemné není platně sjednáno ani určeno právním předpisem. Začaly se proto množit žaloby pronajímatelů, kteří požadovali doplacení rozdílu mezi nájemným obvyklým - vypočteným žalobcem jako pronajímatelem dle znaleckých posudků - a nájemným účtovaným dle evidenčních listů platných k roku 2002, jež bylo ve většině případů řádně ze strany nájemce placeno. Dle současné právní úpravy však není v pravomoci soudu, který je vázán dle čl. 95 Ústavy zákonem, určovat volnou úvahou v individuálních případech obsah nájemních vztahů, včetně výše nájemného, odchýlně od citovaných zákonných ustanovení, třebaže jsou tyto žaloby důsledkem zákonodárcem nedokonale provedené transformace práva osobního užívání bytu na nájem.¹³⁴ Tímto postupem by došlo k porušení základních zásad dělby moci ústavních orgánů a zásady právní jistoty účastníků nájemních vztahů, jejichž obsah by byl určován nahodile a odlišně ad hoc v různých individuálních soudních řízeních, byť všechny nájemní vztahy vycházejí z téže právní úpravy. Je nutné však podotknout, že uvedený právní závěr by nemusel být v budoucnu zcela sdílen Ústavním soudem,

¹³²Nálezy Ústavního soudu ČR uveřejněné ve Sbírce zákonů pod č. 528/2002 Sb. a 84/2003 Sb.

¹³³Naposledy mohli vlastníci bytových domů zvýšit jednostranně nájemné na základě cenového výměru Ministerstva financí v roce 2002.

¹³⁴dle názoru Ústavního soudu ČR vyjádřeném v nálezu č. 84/2003 Sb.

který naznačil zákonodárci, že pokud nebude vyslyšen, přistoupí v individuálních případech k razantnějším krokům, přičemž však zároveň připustil, že takové kroky by byly krajním provizorním a nesystémovým řešením.

Nyní bych se chtěla zamyslet v obecné rovině nad absencí právní úpravy výše nájemného z bytů.

Dle § 696 odst. 1 obč.zák. v platném znění „*způsob výpočtu nájemného, úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, způsob jejich placení, jakož i případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu a změnit další podmínky nájemní smlouvy, stanoví zvláštní předpis.*“ Při absenci takového právního předpisu nelze u nájemního práva transformovaného z práva osobního užívání aplikací ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytů výši nájemného určit. Dohoda o výši nájemného obsažená v nájemní smlouvě přitom není, neboť výše nájemného nebyla původně sjednána dohodou, nýbrž stanovena mimosmluvně právním předpisem, který byl posléze zrušen. Dle obecného ustanovení § 671 odst. 1 obč.zák. upravujícího nájemní smlouvu je „*nájemce povinen platit nájemné podle smlouvy, jinak nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání.*“ V mnoha případech tudíž vznikla zrušením vyhlášky č. 176/1993 Sb. nálezem Ústavního soudu č. 231/2000 Sb. situace, kdy nájemní vztah účastníků, transformovaný z práva osobního užívání, nadále trvá, avšak nájemné není stanoveno zvláštním právním předpisem, ani sjednáno dohodou. Z tohoto důvodu nelze aplikovat § 696 odst. 1 obč.zák. za účelem zjištění výše nájemného. Není-li nájemné stanoveno smlouvou, je nájemce povinen dle § 671 obč.zák. platit nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání. Vzhledem k tomu, že smlouva uzavřena nebyla, lze dovodit, že je nájemce povinen platit nájemné obvyklé ke dni vzniku jeho práva předmětný byt užívat. Tím se dostaneme k dalšímu paradoxu, jehož se nájemci u soudu někdy dovolávají, že výše nájmu z bytu přiděleného např. v 70. letech minulého století by se měla rovnat dle § 671 obč.zák. úhradě stanovené

vyhláškou č. 60/1964 Sb. o úhradě za užívání bytu, neboť nelze pochybovat, že to byla ke dni vzniku práva nájemce byt užívat obvyklá úhrada za užívání tohoto bytu. Přestože se jedná právně pozitivisticky o nesporný výklad, bylo by mylné dovodit z výše úhrady za užívání bytu platné v 70. letech minulého století závěr o výši současného nájemného. Jakkoliv vyhláška č. 176/1993 Sb. o nájemném byla označena za protiústavní, nelze přehlížet, že kromě jiného zabezpečovala zvyšování nájemného koeficientem inflace. Proto nelze než dovodit, že nájemné naposledy určené k roku 2002 odpovídá v dnešních cenách s přihlédnutím k inflaci částce obvyklé úhrady stanovené ke dni vzniku práva osobního užívání bytu dle vyhlášky č. 60/1964 Sb. o úhradě za užívání bytu.

Logickým závěrem tedy dle mého názoru je, že zrušením vyhlášky č. 176/1993 Sb. nedošlo fakticky k žádné změně, kromě fixace nájemného v částkách označených za protiústavní. Možnost zvýšení nájemného dohodou se vymyká zásadám rozumného uvažování a jednostranné zvýšení nájemného ze strany pronajímatele právní řád, byť zbavený regulace nájemného, v současné době neumožňuje.¹³⁵

122

¹³⁵U bytů s regulovaným nájemným (týká se přibližně 747 000 bytů) je třeba rozlišit, zda je výše nájemného v nájemní smlouvě konkrétně určena. Pokud ano, v takovém případě by nájemce měl platit nájemné pouze ve výši, která vyplývá ze smlouvy. Může se však s pronajímatelem dohodnout jinak. Pokud je výše nájmu ve smlouvě stanovena odkazem na právní předpis, který již neexistuje, měl by podle mého názoru nájemce platit nájemné (do doby nabytí účinnosti nového zákona o nájemném) ve výši, ve které nájemné platil před účinností rozhodnutí Ústavního soudu o zrušení cenového výměru, tedy před 18.12.2002. Nájemce se však rovněž může s pronajímatelem dohodnout jinak.

Příprava nového zákona o nájemném

Ústavní soud dal svými rozhodnutími jasně najevo, že mu nejde jen o určení jakéhokoli cenového limitu, nýbrž že tento limit musí zohlednit jak aktuální tržní podmínky, tak stav bytového fondu a že je tedy při tvorbě nové legislativy třeba zvážit vzájemný vztah mezi ochranou vlastnického práva a právem na bydlení. Vzhledem k výtce Ústavního soudu, že ministerstvo financí vydáním cenových výměrů překročilo své kompetence, neboť upravovaly poměry, jejichž úprava je vyhrazena zákonu, bylo nemožné, aby ministerstvo financí připravilo takový výměr, který by dotčené vady neměl. Není totiž možné stanovit cenové relace nájemného v různých druzích bytů, aniž by v určité právní normě tyto druhy (kategorie) bytů, jejich základní vybavení apod. nebyly definovány. Z tohoto důvodu se ministerstvo financí muselo vydat druhou možnou cestou a začít připravovat návrh zákona o nájemném, který by nejen opětovně umožnil jednostranně zvyšovat v regulované výši stagnující nájemné, ale který by i mohl určitou přiměřenou regulaci znovu zavést.¹³⁶

Od roku 2002 příprava zákona o nájemném, který by upravoval zvyšování nájmů v bytech s původně regulovaným nájemným, nejprve narážela na spor politiků, zda nájemny vůbec deregulovat. Ve sporech o výši nájemného, její regulaci či deregulaci, se střetávaly dvě odlišné koncepce bydlení. Jednu z nich, spočívající v absolutním uvolnění nájemného a uplatnění mechanismů nabídky a poptávky na volném trhu, zastávají pravicové strany a majitelé domů, druhou koncepcí spočívající v znovuzavedení regulace nájemného - pak obhajují levicové strany a Sdružení nájemníků ČR. Poté, když se politici shodli na nutnosti deregulace nájemného, lépe řečeno na obnovení možnosti jeho jednostranného zvyšování, a přiblížení

122

¹³⁶Evropský soud pro lidská práva zastává názor, podle kterého nelze regulaci nájemného považovat za vyvlastnění, neboť pronajímatel není zbaven práva svůj majetek užívat, pronajímat nebo prodávat, pouze je zbaven části jeho výnosů. (Rozsudek ESLP ze dne 19.12.1989 ve věci Mellacher a spol. proti Rakousku) Dle pramenů mezinárodního práva týkajících se práva na bydlení, jimiž je Česká republika vázána, by měl stát postupovat tak, aby procento nákladů připadajících na bydlení nebylo v nepoměru k příjmům občanů a nájemci by měli být chráněni proti excesivním nájmům. Při tvorbě legislativy je tedy třeba vážit vzájemný vztah mezi ochranou vlastnického práva a právem na bydlení.

nájmů stagnujících v regulované výši tržním cenám¹³⁷, začala na přípravě nového zákona spolupracovat ministerstva financí a místního rozvoje. Jelikož napříč politickou scénou dlouho zůstávala spornou otázkou délka přechodného období, po které mají nájem postupně růst a konečná úroveň, do jaké by se měly nájem zvýšit, řada vládních návrhů deregulace nájemného nebyla Poslaneckou sněmovnou přijata. Tato dlouhodobá neschopnost dohodnout se negativně ovlivňuje nejen finanční situaci pronajímatelů, ale i dostupnost nájemních bytů, jejichž nedostatek pocítují desetitisíce občanů a zejména mladé rodiny.

Již v rámci řízení o ústavní stížnosti bylo poukázáno na ustavení § 696 obč.zák., které určuje, že „*způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, způsob jejich placení, jakož i případy, kdy je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu a změnit další podmínky nájemní smlouvy, stanoví zvláštní právní předpis.*“ Je nesporné, že když zákon o cenách již možnost vydání prováděcí normy neumožňuje, lze prováděcí předpis vydat právě na základě ustanovení § 696 obč.zák.

Poslední vládní návrh zákona o nájemném a na tento zákon navazující novelu občanského zákoníku připravilo ministerstvo pro místní rozvoj v čele s ministrem Radko Martínkem v první polovině roku 2005. V červenci 2005 pak vláda předložila oba návrhy k projednání Poslanecké sněmovně,¹³⁸ která v srpnu 2005 při prvním čtení návrh zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu přikázala k projednání Výboru pro veřejnou správu, regionální rozvoj a životní prostředí, avšak vládní návrh na vydání zákona, kterým se mění občanský zákoník, vrátila vládě k dopracování.

122

¹³⁷U stále platných nájemních smluv, uzavřených před 1.3.1995 či sjednaných k bytům kolaudovaným před 30.6.1993, je výše nájmu stanovena odkazem na dnes již neplatné regulační předpisy (vyhlášky č. 60/1964 Sb. a č. 176/1993 Sb.), od prosince 2002 bez možnosti jednostranného zvýšení jeho výše. Výše nájmu není regulována u těch nájemních smluv, které byly sjednány smluvními stranami po 1.3.1995 nebo v bytech a domech postavených bez veřejných prostředků, pro které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí po 30.6.1993.

¹³⁸sněmovní tisk č. 1059 a 1060 ze dne 13.7.2005, in Vláda ČR (on line), dostupné z: <http://www.psp.cz>

Ve vládou navrženém novém znění § 696 obč.zák. je uveden základní princip určení výše nájemného, dle kterého výše nájemného při uzavírání nájemní smlouvy i změna jeho výše v průběhu trvání nájemního vztahu se sjednávají dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem, nestanoví-li občanský zákoník nebo zvláštní právní předpis jinak. Ustanovení tohoto paragrafu tedy dále odkazuje na další ustanovení občanského zákoníku,¹³⁹ která upravují postup při změně nájemného v situaci, kdy nedojde k prvotní dohodě smluvních stran, a na zvláštní právní předpis.

Tímto zvláštním právním předpisem je především zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, podle kterého bude možné zvyšovat nájemné v přechodném období,¹⁴⁰ dále pak rovněž zákon, jehož návrh chce připravit Ministerstvo pro místní rozvoj a který by měl upravovat nájemné v bytech, u nichž je nevhodné připustit sjednávání nájemného na základě nabídky a poptávky. Jedná se například o byty postavené s podporou veřejných prostředků a o byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení, které plní určité sociální funkce. Druhý odstavec vládou nově navrženého ustanovení § 696 obč.zák. dále odkazuje na zvláštní právní předpis, který by měl upravovat způsob výpočtu úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob jejich placení. Také tento právní předpis má připravit Ministerstvo pro místní rozvoj, s tím, že se bude týkat všech bytů a popřípadě i nebytových prostorů, bez ohledu na právní důvod jejich užívání.

Cílem předloženého návrhu zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu je narovnat dlouhodobé cenové deformace v oblasti nájemního bydlení, napravit neústavní stav popsany výše zmíněnými nálezy Ústavního soudu a především vytvořit v průběhu přechodného období podmínky pro následné efektivní využití smluvního principu v oblasti sjednávání nájemného a jeho změn. Tento cíl by měl být uskutečněn dočasným znovuzavedením regulace formou jednostranného zvyšování nájemného v případě, kdy v této věci nedojde k dohodě mezi

122

¹³⁹vládním návrhem novely občanského zákoníku nově vložená ustanovení § 696a, 696b obč.zák.

¹⁴⁰Přechodné období má dle vládního návrhu ze dne 13.7.2005 trvat šest let, a to od 1.10.2006 do 30.9.2012, dle komplexního pozměňovacího návrhu Výboru

nájemcem a pronajímatelem.¹⁴¹ Jelikož zamýšleným cílem tohoto zákona je efektivní využití smluvního principu při sjednávání nájemného po skončení přechodného období, je působnost tohoto zákona časově omezena právě jen na trvání tohoto přechodného období. Základním principem návrhu zákona o jednostranném zvyšování nájemného je, že výše nájemného při uzavírání nové nájemní smlouvy a změna nájemného v průběhu trvání nájemní smlouvy po dobu účinnosti tohoto zákona se stanoví dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem. Pokud však nedojde ve věci zvýšení nájemného v průběhu trvání nájemní smlouvy k dohodě, má pronajímatel právo jedenkrát ročně jednostranně zvýšit nájemné. Zvýšení nájemného v jednom roce však nesmí přesáhnout procento růstu stanovené za 1 m² placeného před zvýšením ve vztahu k cílové hodnotě nájemného platné pro lokalitu, v níž je byt umístěn. Cílová hodnota měsíčního nájemného pro každou z velikostních skupin obcí v krajích a pro části Prahy a Brna by měla být odvozena z údajů o cenách bytů ze statistiky nemovitostí a měla by být konstruována jako 1/12 z 5 % z ceny bytu¹⁴², z důvodů sociální únosnosti pak v Praze 2 jako 1/12 ze 4 % a v Praze 1 jako 1/12 z 3,2 % z ceny bytu. U bytů se sníženou kvalitou¹⁴³ by byla stanovena nižší cílová hodnota. Tabulky cílových hodnot měsíčního nájemného pro jednotlivé velikostní skupiny obcí v jednotlivých krajích a maximálního růstu nájemného by měly být uvedeny v každoročně vydávaném sdělení Ministerstva pro místní rozvoj, jež by bylo aktualizováno podle cenového vývoje.

V prosinci 2005 Výbor Poslanecké sněmovny pro veřejnou správu, regionální rozvoj a životní prostředí přijal na své schůzi usnesení, kterým doporučil Poslanecké sněmovně schválit jak návrh zákona

pro veřejnou správu, regionální rozvoj a životní prostředí ze dne 1.12.2005 čtyři roky: od 1.1.2007 do 31.12.2010.

¹⁴¹V současné době není sjednávání výše nájemného nijak omezeno, je výsledkem nabídky volných nájemních bytů a poptávky po nich na místním trhu s nájemními byty. Po 20.3.2003, kdy nabyl účinnosti nález Ústavního soudu vyhlášený pod č. 84/2003 Sb., lze svobodně sjednávat rovněž změny nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu. I přes tuto skutečnost je nájemné v bytech u uzavřených nájemních smluv vnímáno jako nájemné regulované, jelikož většina nájemců není ochotna přistoupit na dohodu o zvýšení nájemného.

¹⁴²Měsíční nájemné by tak, při uvažované dvacetileté návratnosti investice do koupi nemovitosti, např. v bytě o hodnotě 2.000.000,-Kč činilo přibližně 8.500,-Kč.

¹⁴³zrušenou vyhláškou č. 176/1993 Sb. označeny jako byty III. a IV. kategorie

o jednostranném zvyšování nájemného, tak změnu občanského zákoníku ve znění komplexního pozměňovacího návrhu.¹⁴⁴ Dle tohoto pozměňovacího návrhu by se přechodné období pro jednostranné zvyšování nájemného zkrátilo z šesti let na čtyři roky, takže cílového stavu výše nájemného¹⁴⁵ – přestože by začalo růst až od 1.1.2007 - by již bylo dosaženo k 31.12.2010, tedy o téměř 2 roky dříve než oproti původnímu vládnímu návrhu.

Dle vládního návrhu novely občanského zákoníku mají být za ustanovení § 696 obč.zák. vloženy dva nové paragrafy 696a a 696b. Tato ustanovení by měla nabýt účinnosti až po skončení přechodného období jednostranného zvyšování nájemného, jež umožní zákon o jednostranném zvyšování nájemného. Tato dvě nová ustanovení mají řešit možnost změny nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu za situace, kdy nedojde ve věci zvýšení nájemného mezi nájemcem a pronajímatelem k dohodě.

Ustanovení § 696a obč.zák. má řešit situaci, kdy mezi pronajímatelem a nájemcem nedojde k dohodě o zvýšení nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu. V tomto případě je pronajímatel oprávněn využít zákonem stanovený postup, prostřednictvím něhož může prosazovat zvýšení nájemného až do úrovně v místě obvyklého nájemného. Pro tento účel je v ustanovení vymezen pojem „v místě obvyklé nájemné“ jako nájemné, kterého by bylo možno v daném místě a čase dosáhnout při pronájmu konkrétního bytu.¹⁴⁶ Smyslem takto definovaného v místě obvyklého nájemného je vázat možnost zvyšování nájemného, nedohodnou-li se strany jinak, na skutečný vývoj nájemného na místním trhu s byty ve vztahu ke konkrétnímu specifickému bytu.

122

¹⁴⁴Komplexní pozměňovací návrh zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, Usnesení č. 337 výboru pro veřejnou zprávu, regionální rozvoj a životní prostředí z 58. schůze dne 1.12.2005, In Vláda ČR (on line, cit. 5.12.2005); dostupné z: <http://www.psp.cz> (webové stránky Poslanecké sněmovny ČR, sněmovní tisk 1059)

¹⁴⁵cílový stav - roční nájemné odráží přibližně 5% tržní ceny bytu či nemovitosti

¹⁴⁶Do výše obvyklého nájemného se však nemají promítat vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů pronajímatele a nájemce ani vlivy zvláštní oblíbenosti. Nejedná se však ani o průměrné či převládající nájemné v daném místě.

Podle návrhu tohoto ustanovení však pronajímatel může prosadit zvýšení nájemného do úrovně v místě obvyklého nájemného pouze při současném splnění těchto podmínek:

1. nájemné nebylo zvýšeno po dobu bezprostředně předcházejících 12 kalendářních měsíců a
2. oznámené zvýšené nájemné nepřesahuje o více jak 25 % nejnižší nájemné, které bylo placeno v období uplynulých tří let před oznámením o zvýšení.¹⁴⁷

Uvedené podmínky tedy umožňují pronajímateli dosáhnout přiměřeného zvýšení nájemného, na druhé straně však zároveň chrání nájemce před jeho neodůvodněným a nadměrným zvyšováním.

U těchto nově vložených ustanovení občanského zákoníku se již nejedná o jednostranné zvyšování nájemného, nýbrž o cenový návrh pronajímatele vůči nájemci, v jehož důsledku může dojít ke zvýšení nájemného. Tento cenový návrh (oznámení o zvýšení nájemného) musí mít písemnou formu a musí obsahovat zdůvodnění navrhovaného zvýšení v souladu se zákonnými podmínkami.

Dle v současné době projednávaného návrhu novely občanského zákoníku, pokud je oznámení o zvýšení nájemného v souladu s hmotněprávními podmínkami a současně splňuje i formální náležitosti, je nájemce povinen začít platit zvýšené nájemné ve lhůtě stanovené v oznámení, která však nesmí být kratší než tři měsíce od doručení oznámení. Taková dohoda o zvýšeném nájemném je konkludentně uzavřena v případě, že nájemce začne platit po doručení oznámení pronajímatele zvýšené nájemné. Pokud však nájemce bytu s cenovým návrhem pronajímatele nesouhlasí, je oprávněn v tříměsíční lhůtě podat žalobu na určení neplatnosti požadovaného zvýšení nájemného. V případě, že nájemce nezačne zvýšené nájemné platit, může se na soud obrátit i pronajímatel.

122

¹⁴⁷Druhá z podmínek by měla nabýt účinnosti o 1 rok později oproti ostatním ustanovením novely, přičemž období 3 let by se mělo celé započítávat až po uplynutí 3 let od nabytí účinnosti tohoto ustanovení. Cílem této výjimky je odstranit případně přetrvávající cenové deformace, které by se nepodařilo odstranit během přechodného období, kdy bude možné nájemné jednostranně zvyšovat. Pokud by tato podmínka platila v plném rozsahu hned po skončení přechodného období, byla by oprávněně vnímána jako pokračování cenové regulace.

Návrh ustanovení § 696b obč.zák. pak analogicky řeší možnost snížení nájemného v případě, že dojde ke snížení v místě obvyklého nájemného za daný byt, tzn. při poklesu cen na trhu s byty. Na základě tohoto ustanovení je nájemce oprávněn požadovat snížení nájemného, s tím, že požadované snížené nájemné nesmí být nižší než v místě obvyklé nájemné.¹⁴⁸ Podmínky pro oznámení, v jehož důsledku může dojít ke snížení nájemného, jakož i lhůty pro vznik oprávnění požadovat snížení nájemného a pro podání žaloby na určení neplatnosti tohoto snížení, jsou stejné jako v případě zvýšení nájemného.

Regulace jako ochrana proti nepřiměřeným nájmům

V České republice zároveň již přes deset let panuje situace, v níž výše nájemného u nově sjednaných nájemních smluv není omezena naprosto ničím. I z tohoto důvodu výše uvedený návrh nové právní úpravy sjednávání nájemného celkově hodnotím pozitivně, jelikož dle mého názoru chrání všechny nájemce (nejen nájemce s regulovaným nájemným jako doposud) jako slabší stranu nájemního smluvního vztahu proti zneužití silnějšího postavení pronajímatele - zejména bezdůvodným zvyšováním nájemného. Nájemci by dle návrhu měli k dispozici zákonné instrumenty, jak prosadit, aby jim bylo stanoveno přiměřené nájemné, tedy nájemné, které odpovídá nájemnému obvyklému v daném místě (s ohledem na kvalitu a polohu bytu), které by zároveň vyrovnávalo inflaci a odráželo zvýšené náklady pronajímatele odůvodněné například uskutečněným zlepšením stavu bytové jednotky či celého domu. Nájemce by se v souladu s navrhovaným ustanovením § 696b obč.zák. mohl domáhat snížení nájemného, pokud by výše nájemného byla nepřiměřená, pokud by tedy pronajímatel dosahoval například nepřiměřeného zisku anebo pokud by při určení výše nájemného vycházel ze zřejmě nadsazené kupní ceny.

122

¹⁴⁸Od tohoto práva je třeba odlišit právo nájemce na poskytnutí slevy z nájemného dle ustanovení § 698 obč. zák. za situace, kdy jsou zhoršeny podmínky užívání bytu.

Schválení uvedených návrhů zákona o jednostranném zvyšování nájemného i změny občanského zákoníku by dle mého názoru mělo pozitivní dopad na situaci v nájemním bydlení, jelikož by bylo umožněno v průběhu přechodného období zvyšování nájemného bez souhlasu nájemce. Po uplynutí přechodného období by sice bylo nájemné zásadně určováno svobodnou dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem, avšak mohlo by být zároveň regulováno (u všech - tedy i nově uzavíraných nájemních smluv), v takové úrovni, aby sice zajišťovalo zisk majitelům domů, ale aby současně bylo zabráněno jeho nekontrolovatelnému růstu. Dle mého názoru by se nájemce, pokud by nájemné bylo s ohledem na kvalitu bytu nepřiměřeně vysoké, tedy pokud by vzájemná plnění byla v hrubém nepoměru, rovněž mohl u soudu domáhat neplatnosti smlouvy pro rozpor s dobrými mravy nebo pro rozpor se zákonem (např. ustanovení § 253 trestního zákona – trestný čin lichvy)¹⁴⁹, přičemž za nepřiměřenou by mohlo být považováno například nájemné o 50% vyšší, než pro daný byt v daném místě stanovené místně obvyklé nájemné. Domnívám se, že regulace nájemného jako ochrana nájemců proti nepřiměřeným nájůmům (lichvě), je samozřejmou součástí evropského práva.¹⁵⁰

Sociální bydlení a adresné příspěvky na bydlení

Uvolnění nájemného zároveň musí být úzce propojeno s přechodem na adresnou pomoc lidem, kteří svými příjmy nemají možnost krýt růst nákladů na bydlení, a to buď formou sociálního bydlení nebo příspěvků na bydlení. Současný systém příspěvků na bydlení, který umožňuje přispívat pouze domácnostem s nízkými příjmy, aniž by hodnotil jejich celkové majetkové poměry je paradoxně asociální, jelikož nezřídka bývá příjemcem příspěvku na bydlení domácnost až s dvojnásobným příjmem na člena (oproti domácnosti bez příspěvku) jen proto, že jí obývaný byt má

¹²²_____

¹⁴⁹Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.12.2004, sp.zn. 21 Cdo 1484/2004, In Soudní judikatura 2/2005, s. 73, In ASPI – interní č. 26948 (JUD)

nepoměrně větší podlahovou plochu a je situován v atraktivní lokalitě. Z tohoto důvodu s přechodem na tržní nájemné, bude nezbytné stávající systém příspěvků na bydlení přehodnotit.

Současný systém nájemního bydlení je asociální i z důvodu, že nízké nájemné podle původních smluv i mnohdy neodůvodněně vysoké nájemné podle nových smluv se týká lidí, kteří jsou ve stejné sociální situaci. Toto se však může změnit pouze uvolněním podmínek na trhu s byty spolu například se zavedením zdanění neužívaných bytů. Na základě těchto opatření může být na trhu dostatek nájemních bytů, kdy by si každý nájemce mohl zvolit byt podle jeho finanční situace.

Rovněž souhlasím s úmyslem vlády vyjmout z účinnosti navrhovaného zákona o jednostranném zvyšování nájemného byty, jež mají plnit určité sociální funkce. Dle mého názoru je rovněž nutné, aby vedle soukromého - ziskového nájemního sektoru, kde je tzv. tržní nájemné sjednáváno na základě nabídky a poptávky na trhu byty a tudíž trpí různými výkyvy, rovněž existoval sektor veřejný - neziskový, který by umožňoval poskytovat solidní, finančně dostupné bydlení. Cílem provozování tohoto sektoru, vlastněného a poskytovaného veřejnoprávními subjekty (nejčastěji obcemi) by nebylo dosažení zisku, ale uspokojení bytových potřeb určité části populace, především sociálně slabších skupin obyvatel. V sociálním nájemním bydlení by nebylo možné uplatňovat tzv. tržní nájemné, ale tzv. ekonomické nájemné, které by umožňovalo hradit celý provoz včetně údržby, ale neposkytovalo by vlastníkovvi žádný nebo jen minimální zisk.

Výchozí cenou pro výpočet ekonomického nájemného by mohla být pořizovací cena nemovitosti stanovená podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Konstrukce ekonomického nájemného by vycházela z toho, že jeho výše musí pokrývat náklady spojené s pořízením bytové jednotky, další náklady spojené s její správou a údržbou a přiměřený zisk. Výše povoleného výnosu z domů by byla stanovena zákonem, přičemž by se vycházelo z hlediska, že vlastnictví těchto domů není formou podnikání, ale formou uložení majetku. Proto by z něho nebylo dovoleno

¹⁵⁰Evropský soud pro lidská práva, rozsudek ze dne 22.2.2005 ve věci stěžovatelky Hutten-Czapska proti Polsku

dosahovat zisk, nýbrž jen dobré a dostatečné zúročení vloženého vlastního kapitálu, při současném pokrytí veškerých nákladů nutných k udržení hodnoty domu.¹⁵¹

Pouze velmi omezeně bych umožnila uplatňování tzv. sociálního nájemného, které by se pohybovalo pod úrovní celkových nákladů a mohlo by být stanoveno individuálně, podle příjmové situace každé konkrétní domácnosti.

Základní otázkou ve věci sociálního bydlení dále je, pro jak široké vrstvy obyvatelstva by mělo být sociální bydlení určeno. Sociální pomoc nejen ve sféře bydlení se obvykle týká mladých rodin s malými dětmi, mládeže, občanů v důchodovém věku a lidí se zdravotním postižením. Kromě těchto skupin je pomoc obvykle zaměřena na příslušníky různých minoritních skupin obyvatelstva (například na imigranty) a pochopitelně na všechny domácnosti s nízkými příjmy. V zemích, kde je víc prosazován tržní přístup, je obvykle pomoc v podobě sociálního nájemného bydlení zaměřena jen na úzkou, skutečně nejslabší vrstvu obyvatelstva. Naopak, je-li kladen důraz na sociální aspekt bydlení a zdůrazňována zodpovědnost veřejných subjektů, bývá koncepce sociálního bydlení širší. Pokud se rozumí pod pojmem sociální bydlení standardní bydlení pro nejširší vrstvy obyvatelstva, a tvoří-li toto bydlení značnou část bytového fondu, jak je tomu např. ve Švédsku a Norsku, nebývá obvykle příjmové ani žádné jiné kritérium užíváno, takže v tzv. sociálním nájemním sektoru může bydlet kdokoli. Na druhé straně, kde je aplikováno úzké pojetí sociálního bydlení, kdy rozsahem velmi malý sociální bytový fond je určen skutečně jen nejnižším příjmovým skupinám obyvatelstva. V tomto případě bývá zcela jednoznačně stanovena příjmová hranice, jejíž překročení neumožňuje domácnostem získat byt v rámci neziskového nájemního sektoru. Příjem domácnosti nemusí být prověřován jen

122

¹⁵¹ Pokud například uvažujeme s pořizovací cenou 13 500,-Kč za m² podlahové plochy. Potom při době životnosti domu 100 let a v bytě 1. kategorie o podlahové ploše 60 m², činí amortizace 8.100,-Kč ročně. Na údržbu a opravy (nad rámec běžných oprav hrazených nájemcem) předpokládejme také 8.100,-Kč (1% z pořizovací ceny). Daň z nemovitosti, správa nemovitosti a další správní poplatky činí přibližně 810,-Kč ročně (0,1% z pořizovací ceny). Míra zisku jsou přibližně 4 % z pořizovací ceny, tj. 32 400,-Kč.

při uzavírání nájemní smlouvy, ale také průběžně. Smyslem těchto opatření je zajistit co nejefektivnější využití tohoto typu bydlení ke stanoveným účelům. Kromě příjmu, který je samozřejmě hlavním kritériem, mohou být využita kritéria další: skladba domácnosti, fáze životního cyklu, zdravotní situace uchazeče a podobně. V tomto smyslu je v mnoha zemích dáвана přednost rodinám s malými dětmi, lidem v důchodovém věku, zdravotně postiženým apod.

Přestože úzké pojetí sociálního bydlení může vyloučit část potřebných rodin, domnívám se, že Česká republika není a dlouho ještě nebude v takové ekonomické situaci, aby mohla zavést široké pojetí sociálního bydlení, které je nadto dle mého názoru málo efektivní a jehož prostřednictvím jsou podporovány i domácnosti, které pomoc ve skutečnosti vůbec nepotřebují.

Zároveň se domnívám, že pokud by se Česká republika soustředila pouze na samotnou výstavbu sociálních bytů, mohlo by to vést v mnoha případech k vytváření určitých sociálních ghet a tím ke vzniku problémů, jejichž odstranění by bylo velmi nákladné. Z tohoto důvodu by měly být zároveň poskytovány i příspěvky na bydlení, tzn. adresné sociální dávky, které by zvýšily příjmovou úroveň sociálně potřebných domácností a umožnily jim tak zajistit si odpovídající bydlení.

Celkové nájemné představuje 49 410,-Kč ročně, tj. 4 118,-Kč měsíčně. Po úpravě o nájemné za vybavení bytu by šlo o částku konečnou.

Judikatura Evropského soudu pro lidská práva

Rozhodnutí české vlády urychleně vypracovat a přijmout nový zákon o nájemném, na základě kterého by se deregulované nájemné přiblížilo tržním cenám, bezesporu velmi ovlivnilo rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva (ESLP) z února 2005 ve věci žaloby francouzské státní občanky polského původu Hutten-Czapska proti Polsku.¹⁵² V tomto medializovaném případě ESLP řešil otázku souladu systému regulovaného nájemného v Polsku s právem vlastníků domů na pokojné užívání jejich majetku.¹⁵³

Stěžovatelka Hutten-Czapska vlastní dům v polském městě Gdynia ve své žalobě zejména namítala, že situace vytvořená polskou právní úpravou,¹⁵⁴ především státem regulované nájemné pokrývající údajně pouhých 60 % nákladů na údržbu domů, představuje trvalé porušování jejího práva na pokojné užívání majetku. Podle názoru stěžovatelky je tímto způsobem zasahováno do samotné podstaty vlastnického práva, neboť nejenže jí není umožněno dosahovat jakýchkoli výnosů ze svého majetku, ale kvůli omezení možnosti ukončit pronájem bytů podléhajících systému regulace nájemného, nemůže svůj majetek ani užívat.

ESLP v odůvodnění svého rozhodnutí nejprve shrnul obecné principy výkladu ustanovení čl. 1 Protokolu č. 1 k Úmluvě, které zakotvuje právo

122

¹⁵²Návrh zákona o nájemném byl sice již připraven, ministerstvo pro místní rozvoj jej však pod tlakem žalob českých vlastníků domů na stát podaných k ESLP ve Štrasburku bylo nuceno přepracovat.

¹⁵³Rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva ve věci Hutten-Czapska proti Polsku ze dne 22. 2. 2005; In Soudní rozhledy, č. 4/2005, s.156; In Právní zpravodaj, č.IV/05, s. 16; In Právní rozhledy, č. 11/2005, s. 417

¹⁵⁴V r. 1994 v Polsku začal platit nový zákon, který měl reformovat právní úpravu vztahů mezi vlastníky a nájemci, který však na přechodnou dobu deseti let (do 31.12. 2004) zavedl systém regulovaného nájemného. Zákon také zachoval ustanovení chránící nájemníky proti ukončení nájmu a právo na přechod nájmu, zároveň uložil vlastníkům řadu povinností, zejména pokud jde o správu a údržbu domů. V r. 2000 prohlásil polský Ústavní soud, obdobně jako český Ústavní soud, některá ustanovení zákona týkající se regulovaného nájemného a ustanovení ukládající vlastníkům určité povinnosti za protiústavní. V návaznosti na rozhodnutí Ústavního soudu byl v roce 2001 přijat nový zákon, který nahradil dřívější systém regulovaného nájemného jiným zákonným mechanismem, který umožňoval vlastníkům domů nájemné zvýšit, výše nájemného však až do 31. prosince 2004 nesměla překročit 3 % rekonstrukční hodnoty. V říjnu 2002 prohlásil Ústavní soud tato ustanovení rovněž za protiústavní a vlastníkům domů tak bylo umožněno zvýšit nájemné až na 3 % rekonstrukční hodnoty bytu. V prosinci 2004 byly přijaty dvě novely zákona z roku 2001, které od 1.1.2005 umožnily zvýšit nájemné

každého pokojně užívat svůj majetek, zároveň však nebrání státům přijímat zákony, které považují za nezbytné, aby upravily užívání majetku v souladu s obecným zájmem.¹⁵⁵ V souladu s tímto ustanovením je i rozhodnutí v obdobné věci,¹⁵⁶ kdy ESLP vyslovil, že opatření směřující k regulaci nájemného nelze považovat za vyvlastnění a opatření státu, která pronajímatele zbavila části výnosu z jejich majetku, lze chápat jako legitimní kontrolu užívání tohoto majetku. ESLP proto nezpochybnil, že kontrola nájmů v Polsku byla prováděna na zákonném podkladě a že sledovala legitimní cíl ve veřejném zájmu. Potvrdil, že v oblasti bydlení mají státy široký prostor k uvážení nejen pokud jde o samotnou existenci problému veřejného zájmu vyžadujícího opatření směřující ke kontrole soukromého vlastnictví, ale také pokud jde o výběr těchto opatření a jejich aplikaci. Dále uvedl, že státní kontrola výše nájmů je jedním z těchto opatření a jeho aplikace může často vést k podstatnému snížení výše vybíraných nájmů. ESLP rovněž uznal, že složitá situace v oblasti bydlení v Polsku (zejména akutní nedostatek bytů a jejich vysoká tržní cena, a potřeba transformovat extrémně rigidní systém distribuce bytů zděděný po komunistickém režimu) ospravedlňovaly nejen zavedení zákonů chránících nájemníky během období zásadní reformy politického, ekonomického a právního systému země, ale také stanovení nízkého nájemného na úrovni nižší než tržní. Na druhé straně však konstatoval, že opatření, která státy přijímají, nemohou vést k důsledkům neslučitelným s Úmluvou a že jakékoli zásahy do pokojného užívání majetku se musí řídit třemi základními principy: principem zákonnosti, principem legitimního cíle v obecném zájmu a principem spravedlivé rovnováhy. ESLP však nenašel žádný rozumný důvod, proč Polsko nebylo za celou dobu od pádu komunismu schopno zajistit vlastníkům obytných domů finanční prostředky

v některých případech až o 10 %, vzápětí však byla jejich ústavnost napadena u Ústavního soudu.

¹⁵⁵Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod byla uveřejněna ve Sbírce zákonů pod č. 209/1992 Sb. Dodatkový protokol k Úmluvě: Čl.1 Ochrana vlastnictví: *“Každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva. Předchozí ustanovení nebrání právu států přijímat zákony, které považují za nezbytné, aby upravily užívání majetku v souladu s obecným zájmem a zajistily placení daní a jiných poplatků nebo pokut.”*

¹⁵⁶Rozsudek ESLP ze dne 19.12.1989 ve věci Mellacher a spol. proti Rakousku.

potřebné ke krytí nákladů na údržbu domů a uvedl, že bylo na polských orgánech, aby odstranily nebo alespoň napravily situaci, která byla shledána jako neslučitelná se základním právem na vlastnictví.

ESLP proto dospěl k závěru, že bylo porušeno právo celé skupiny jednotlivců, včetně stěžovatelky, na pokojné užívání majetku, neboť zejména systém regulovaného nájemného ve svých důsledcích znamenal, že na stěžovatelku a ostatní vlastníky bylo uvaleno nepřiměřené břemeno, které nemůže být ospravedlněno žádným veřejným zájmem. ESLP uvedl, že Polsko by mělo především prostřednictvím vhodných opatření, která musí být přijata v přiměřené lhůtě, zajistit stěžovatelce a jiným osobám v podobné situaci rozumnou výši nájemného nebo zavést nějaký mechanismus zmírňující následky státní kontroly růstu nájemného na jejich vlastnická práva. Zdůraznil přitom, že není jeho úlohou stanovovat, jakou výši nájemného by bylo možné považovat za rozumnou.

Z uvedeného vyplývá, že nebyla pravdivá tvrzení mnohých českých novinářů či majitelů domů, že ESLP se ve výše uvedeném rozhodnutí vyslovil pro konec regulace nájemného nebo že regulace nájemného je rozporu s evropskými poměry. Dle mého názoru ESLP naopak oprávněnost regulace potvrdil, avšak pokud jde o její míru, zdůraznil, že stát musí buď umožnit zvýšení nájmů na spravedlivou úroveň, tzn. zvýšit nájemné alespoň na úroveň udržení údržby nemovitostí, nebo zavést mechanismus odškodňující vlastníky. Problémem tak zůstává zodpovězení otázky, jaká výše nájemného umožňuje údržbu nemovitostí, případně tvorbu zisku. Domnívám se rovněž, že situace českých pronajímatelů je odlišná od situace v Polsku, ze které ve shora uvedené věci vycházel ESLP. Oproti Polsku mohou pronajímatelé v České republice již od roku 1995 požadovat u nově uzavíraných smluv nájemné bez jakéhokoliv omezení jeho výše, tzn. bez jakékoliv byť soudem deklarované ochrany nájemců.

Obdobně jako ESLP se již v roce 2000 vyslovil Ústavní soud České republiky o nepřipustném přenášení nákladů sociální politiky státu na pronajímatele a porušování jejich vlastnického práva. Současně však uvedl, že: „*V souladu s principem respektování schopnosti platit nájem by*

měli být nájemci chráněni vhodnými opatřeními proti excesivním nájmům nebo proti excesivnímu zvyšování nájmů“ a zároveň zdůraznil, že „...výše úhrady za užívání nájmu jednotlivcem nebo náklady na užívání bytu by měly být na takové úrovni, jež neohrožuje nebo nepodkopává uspokojování jiných podstatných potřeb.“¹⁵⁷

Domnívám se proto, že vláda i Parlament ČR by měly usilovat o přijetí takového zákona o nájemném, který bude respektovat jak práva vlastníků nájemních domů na úrovni v Evropě obvyklé, tak samozřejmě řešit situaci sociálně slabých nájemců bytů, kteří uzavírají nové nájemní smlouvy a jsou vlastníky nemovitostí nuceni platit nepřiměřeně vysoké nájemné.

Dle mého názoru oba návrhy předložené vládou Poslanecké sněmovně v srpnu 2005, tedy jak návrh zákona o jednostranném zvyšování nájemného, tak novela občanského zákoníku týkající se způsobu sjednávání nájemného, tyto podmínky splňují.

ZÁVĚR

V současné době platnou právní úpravu v oblasti přechodu a zániku nájmu bytu, jakož i sjednávání nájemného nelze považovat za zcela bezchybnou a vyhovující. Nedostatky současné právní úpravy se proto zcela oprávněně staly předmětem zájmu zákonodárců.

Dle mého názoru, jednou z oblastí tzv. bytového práva, která zasluhuje pozornost zákonodárců, je úprava **přechodu nájmu bytu**. Právní institut přechodu nájmu bytu bych sice zachovala, právní úprava by však měla být zpřísněna co do okruhu oprávněných osob.

Jak jsem uvedla na počátku své práce, předpokladem pro přechod práva nájmu z nájemce na jiného člena domácnosti nájemce je tzv. právo na bydlení, dle kterého v souladu s právem mohou v bytě bydlet mimo nájemce další osoby, přestože nemají k bytu nájemní právo. Toto odvozené právo na bydlení od práva nájemce mají osoby, které s nájemcem žijí ve společné domácnosti, tedy především rodinní příslušníci nájemce. V současné době však pro to, aby se jakákoli osoba stala členem domácnosti nájemce (na kterou může v budoucnu právo nájmu přejít) postačuje, že nájemce s bydlením této osoby v bytě souhlasí. Pronajímatel tedy na to, kdo bude bydlet v bytě s nájemcem jako člen jeho domácnosti, nemá dnes žádný vliv. Dle mého názoru však právě toto rovněž přispívá k vyšší míře zneužívání institutu přechodu nájmu a k výhodnému získání bytu s nízkých nájemným. Pro dosažení rovnoprávnějšího postavení pronajímatele a nájemce bych de lege ferenda pro případ, že se účastníci nájemního vztahu nedohodnou jinak, v zákoně stanovila, které osoby může nájemce se souhlasem pronajímatele přijmout do bytu jako členy své domácnosti. Jednalo by se především o příbuzné v řadě přímé, manžela, sourozence nebo druha nájemce. Pronajímatel by však mohl odmítnout udělit souhlas pouze ze závažných důvodů.

De lege ferenda bych doporučila zahrnout do první skupiny oprávněných (§ 706 odst. 1 věta první obč.zák.), u kterých se kromě jiných předpokladů k přechodu práva nájmu vyžaduje, aby s nájemcem trvale žili ve společné

domácnosti po tak dostatečně dlouhou dobu před jeho smrtí, aby to mohli jednoznačně prokázat, pouze děti a rodiče bývalého nájemce. Do druhé skupiny oprávněných osob (§ 706 odst. 1 věta druhá obč.zák.), u kterých zákon k přechodu nájmu vyžaduje tříleté vedení domácnosti, bych pak zařadila všechny ostatní spolužijící osoby, tzn. i vnuky, sourozence, zetě a snachu, kteří v současnosti patří do první skupiny.

V těch případech, kdy původní nájemní vztah vznikl dohodou účastníků nájemního vztahu (se svobodně sjednanou výší nájemného), by dále platilo, že pokud by nájem bytu nepřešel na členy domácnosti původního nájemce, nájemcem by se mohli stát dědici zemřelého nájemce. Nájem bytu by v těchto případech pak zanikal až v případě, že by po smrti původního nájemce (či po trvalém opuštění domácnosti nájemcem), nebylo ani žádných členů jeho domácnosti a ani dědiců, kteří by se mohli a zároveň chtěli stát nájemci.

Podmínku neexistence vlastního bytu, dnes nutnou pro přechod nájmu bytu, by musel nadále splňovat pouze člen domácnosti původního nájemce, na kterého má nájem přejít, pokud nájemní vztah původního nájemce nevznikl na základě svobodné vůle pronajímatele, tzn. včetně dohody o výši nájemného (tzv. „nesjednané nájemné“). Tato podmínka by tedy již neplatila pro spolužijící osobu, kde nájemní vztah původního nájemce vznikl na základě svobodné vůle stran nájemního vztahu.

Je zřejmé, že jediným motivem pro současné časté zneužívání tohoto právního institutu ze strany nájemců, je pouze nadále v regulované výši stagnující a tudíž nízké nájemné. Domnívám se proto, že i beze změny dosavadní právní úpravy, k omezení zneužívání institutu přechodu nájmu bytu povede především uvolnění výše nájemného (tzv. deregulace), v jehož důsledku se již řadě nájemců nevyplatí „držet“ nájemní byt pro své potomky a vytvoří se tak volný trh s nájemními byty. Dále pak zneužívání tohoto institutu mohou bránit za současné právní úpravy i obecné soudy tím, že budou pečlivě prověřovat, zda osoby tvrdící splnění podmínek přechodu nájmu nezneužívají zákon na újmu vlastníků tím, že tuto výjimečnou možnost využívají v rozporu s úzce vymezeným účelem ustanovení § 706 odst. 1 obč.zák. Jelikož, jak judikoval Ústavní soud v červnu 2005, toto rozsáhlé *„omezení vlastnického práva nesmí být*

*zneužíváno k účelům jiným, např. k získání výhodného bydlení účelovým jednáním, jež naplní dikci, ale nikoli účel omezujícího ustanovení“.*¹⁵⁸

Vzhledem k výše uvedenému hodnotím připravovanou novelu Občanského zákoníku, jež by měla zpřísnit podmínky přechodu nájmu (ať omezením doby trvání nájemních vztahů vzniklých přechodem nájmu na dobu určitou či zpřísněním podmínek pro vnučata původního nájemce) jednoznačně pozitivně.

Co se týče **výměny nájemních bytů**, do r. 2001 teorie i soudní praxe zastávaly poměrně jednotné stanovisko, že nájem bytu vzniká až uzavřením nové nájemní smlouvy. Přes existenci celkem ustálené judikatury v této oblasti, výklad zcela změnil svým rozhodnutím Nejvyšší soud, když konstatoval, že po provedené výměně bytu není třeba uzavírat nové nájemní smlouvy, jelikož nájemci vstupují ve výměnou získaných bytech do nájemního poměru založeného nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a původním nájemcem.¹⁵⁹

Domnívám se, že tomuto v podstatě přechodu nájmu svého druhu se může pronajímatel v současné době bránit pouze tím, že k dohodě o výměně bytů neudělí souhlas. Dle mého názoru by měla být považována za závažný důvod pro odepření souhlasu s dohodou o výměně bytů námitka pronajímatele, že změna v osobě nájemce založená dohodou o výměně bytu bez možnosti pronajímatele ovlivnit další rozhodné znaky přetrvávajícího nájemního poměru (výši nájemného, dobu trvání nájemního poměru) v konkrétní situaci neúměrně omezuje jeho práva. Tato argumentace je rovněž v souladu s nedávnými rozhodnutími Ústavního soudu ČR, jež se týkají nedružstevních nájemních bytů.

Další oblastí, která zasluhuje pozornost zákonodárců, je úprava **zániku nájmu bytu**. Jak jsem se již zmínila v druhé části své práce, podle současné právní úpravy nájem bytu zaniká písemnou dohodou pronajímatele a nájemce, uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán,

122

¹⁵⁸Rozhodnutí Ústavního soudu ze dne 1.6.2005, sp.zn. IV. ÚS 8/05

¹⁵⁹Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31.5.2001 ve věci 20 Cdo 1230/99, in ASPI – interní č. 24668 (JUD)

smrtí nájemce, výpovědí pronajímatele či nájemce, zánikem předmětu nájmu, splynutím osoby nájemce s pronajímatelem a odstoupením od smlouvy.

Oblastí z problematiky zániku nájmu bytů, která se mi nejeví bezchybná, je právní úprava dohody o zániku nájmu bytu dle § 710 odst. 1 obč.zák. Jelikož tato dohoda musí být dnes uzavřena písemně a není možné ji platně uzavřít ústně ani konkludentně, faktické uvolnění bytu nájemcem nemá za následek zánik nájmu. Tato právní úprava však často přivádí pronajímatele i nájemce do obtíží. Přestože nájemce projevil zřejmý úmysl byt neužívat a byt zcela vyklidil, je nadále z hlediska zákona považován za nájemce bytu. Pronajímatel tak nemůže k předmětnému bytu platně uzavřít novou nájemní smlouvu s dalším nájemcem a nájemce je nadále povinen hradit pronajímateli nájemné. Pronajímatel sice může uvedenou situaci řešit formou výpovědi dané z důvodu uvedeného v § 711 odst. 1 písm. d) či h) obč.zák., musí však za účelem přivolení soudu absolvovat zdlouhavé soudní řízení. Pro pronajímatele může být rovněž velmi obtížné zjistit, kam se nájemce přestěhoval, aby mohl v žalobě o přivolení k výpovědi z bytu označit jeho bydliště. Dle mého názoru by bylo proto vhodné do občanského zákoníku doplnit ustanovení, na základě kterého by nájem bytu mohl zaniknout rovněž v případě, kdy nájemce byt vyklidil a o jeho další užívání nejeví žádný zájem. Takovéto chování nájemce by bylo možné vykládat jako konkludentní projev vůle jednostranně ukončit nájemní vztah, kterému by byla udělena výjimka z požadavku písemné formy projevu vůle směřujícího k ukončení nájemního vztahu. Tato úprava by byla praktická jak pro pronajímatele, který by tak nemusel absolvovat časově náročné soudní řízení o přivolení k výpovědi nebo pro nájemce, kterému by nenarůstal dluh na nájemném a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, tak i z hlediska trhu s byty, jelikož by se tím omezil počet bytů, které jsou volné fakticky, ne však z hlediska práva. Tato situace by dle mého názoru mohla být řešena i tím způsobem, že by opuštění bytu nájemcem s úmyslem žít trvale jinde bylo rovněž zařazeno mezi možné způsoby tzv. absolutního zániku nájmu bytu.

Domnívám se, že další z oblastí, které by měla být rovněž věnována pozornost, je úprava zániku nájmu bytu uplynutím doby u nájmu sjednaného na dobu určitou. Obnovení nájemního vztahu k bytu v případě, kdy nájemce nadále užívá byt po skončení nájmu a pronajímatel nepodá do třiceti dnů po zániku nájmu návrh na jeho vyklizení, jak to dnes umožňuje ustanovení § 676 odst. 2 obč.zák., by mělo být zcela jistě změněno či zrušeno. Toto, dle mého názoru, nesmyslné ustanovení nutí pronajímatele zatěžovat soudy i v případě, kdy se strany mohou mimosoudně dohodnout; nadto se domnívám, že lhůta třiceti dnů je pro jednání pronajímatele poměrně krátká. Z těchto důvodů bych doporučila, aby se nájemní vztah obnovoval na dobu dle § 676 odst. 2 obč.zák., pokud pronajímatel písemně nevyzve nájemce, aby byt vyklidil, ve lhůtě tří měsíců ode dne, kdy měl nájem původně skončit. Období určité právní nejistoty ve vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem, kdy nájemce přesně neví, zda nadále užívá neoprávněně byt, jehož nájem zanikl nebo zda bude nájemní smlouva obnovena, by takto bylo přesně vymezeno délkou tří měsíců.

Podle platné právní úpravy nájem bytu, pokud nepřešel na osoby uvedené v § 706 obč.zák., v případě smrti nájemce zaniká. Současná úprava však nijak neřeší vztahy, které z úmrtí nájemce a tím ze zániku nájmu, vyplývají. Jde zejména o nabytí dědictví po zemřelém nájemci, které se může zcela nebo částečně nacházet v bytě a jehož vypořádání je třeba projednat v dědickém řízení. Přestože dědic nabývá dědictví již smrtí zůstavitele, mezi nabytím dědictví a jeho potvrzením může uplynout poměrně dlouhá doba, po kterou probíhá dědické řízení a v bytě jsou uloženy věci zemřelého nájemce, přičemž pozůstalí nejsou oprávněni bez souhlasu soudu s těmito věcmi disponovat. Pronajímatel se tak ocitá v obtížné situaci, kdy má v domě právně volný byt, který však prakticky není možné obsadit, ačkoliv nájem již zanikl. Z těchto důvodů bych zákonem uložila členům domácnosti bývalého nájemce či jeho dědicům výslovnou povinnost byt po zemřelém nájemci v určité (ne příliš dlouhé) lhůtě vyklidit s tím, že pokud tak neučiní, byl by pronajímatel oprávněn byt vyklidit a věci zemřelého nájemce na jejich náklady uskladnit.

Jak jsem již výše naznačila, mezi způsoby tzv. absolutního zániku nájmu bytu bych nově zařadila i opuštění bytu nájemcem, v případě že ten projeví úmysl žít trvale jinde. Dnes je tzv. relativním způsobem zániku nájmu dle § 708 obč.zák. opuštění společné domácnosti nájemcem, kdy právo nájmu původnímu nájemci zanikne jeho odstěhováním pouze za předpokladu, že přejde na spolužijící osobu. Pokud však spolužijící osoba podmínky pro přechod nájmu nesplní a nájemní právo na ni nepřejde, zůstane (z důvodu, že opuštěním bytu právo nájmu nemohlo zaniknout absolutně), zachováno původnímu nájemci, který se odstěhoval. Pronajímatelé jsou tak nuceni uvedené situace řešit výpovědí vůči původnímu nájemci podané z důvodu, že nájemce byt nežívá. Nový způsob zániku nájmu by byl praktický pro obě strany nájemního vztahu, pronajímatel by již nemusel absolvovat dlouhé soudní řízení o přivolení k výpovědi a nájemci by nenarůstal dluh na nájemném. Pronajímateli by se tak rovněž zjednodušil procesní postup v případě, že přechod nájmu bytu na spolužijící osobu, v případě trvalého opuštění společné domácnosti původním nájemcem, neuznává.

Z problematiky zániku nájmu bytu je v popředí zájmu pronajímatelů i nájemců právní úprava výpovědi nájmu bytu pronajímatelem a jež by zasluhovala větší pozornost rovněž zákonodárců. Diskutabilní je dle mého názoru skutečnost, že zvláštní ustanovení o nájmu bytu (oproti obecným ustanovením občanského zákoníku) připouští výpověď rovněž nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou. Na jedné straně to umožňuje pronajímateli jednostranně ukončit nájemní vztah v případě, kdy nájemce například neplatí nájemné či byt nežívá, na druhé straně se může zdát v rozporu s dobrými mravy výpověď pronajímatele z důvodu, že byt potřebuje pro sebe či osobu blízkou. Z tohoto důvodu bych skončení nájmu na dobu určitou výpovědí, a to jak ze strany pronajímatele tak i nájemce, umožnila pouze v případě, že si to smluvní strany v nájemní smlouvě výslovně vymíní a zároveň upraví alespoň výpovědní důvody a lhůtu, byť pouhým odkazem na občanský zákoník.

Dále podle současné právní úpravy musí pronajímatel přestát dlouhé soudní řízení i v případě, že nájemce s výpovědním důvodem souhlasí. Domnívám se proto, že by došlo k úbytku žalob v této oblasti, pokud by k výpovědi pronajímatele z nájmu bytu soud přivoloval pouze v případě, že nájemce do určité lhůty po obdržení výpovědi písemně sdělí pronajímateli, že s výpovědí nesouhlasí. V případě, že tak nájemce ve stanovené lhůtě neučiní, uplynutím výpovědní lhůty nájemní právo zaniká a pronajímatel se může domáhat vyklizení bytu. Rovněž tak pronajímatel by musel žalobu na přivolení k výpovědi z nájmu podat do určité lhůty po obdržení nesouhlasu nájemce s výpovědí, jinak by účinky výpovědi zanikly.

Domnívám se dále, že všechny výpovědní důvody jsou stanoveny v § 711 odst. 1 příliš konkrétně. Tato úprava nedává soudu prostor pro jeho úvahu a nemůže ani pamatovat na všechny možné životní situace, kdy by měl pronajímatel oprávněný důvod ke skončení nájemního vztahu. Z tohoto důvodu bych vypustila následující výpovědní důvody, dnes obsažené v ustanovení § 711 odst. 1 pod písm. b) – nevykonávání prací pro pronajímatele služebního bytu, c) – hrubé porušování dobrých mravů v domě, f) – souvislost bytu s prostory určenými k provozování obchodu či jiné podnikatelské činnosti, i) neužívání bytu zvláštního určení zdravotně postiženou osobou, případně i důvody uvedené pod písm. g) – dva nebo více bytů a h) – neužívání bytu. Místo těchto zcela konkrétních výpovědních důvodů, jež mnohé z nich jsou diskutabilní a v praxi zřídka používané, bych uvedla jako důvod pronajímatele k výpovědi nájemce například „jiné oprávněné důvody pro skončení nájmu“, přičemž bych pro jistotu výslovně uvedla, že ukončení nájmu bytu z důvodu uzavření jiného nájemního vztahu k bytu s úmyslem dosáhnout vyššího nájemného, je vyloučeno.

Ještě blíže k výpovědním důvodům uvedeným v ustanovení § 711 odst. 1 obč.zák. pod písm. g) a h), de lege ferenda bych uvedené výpovědní důvody buď vypustila, jak jsem uvedla výše, nebo bych je alespoň spojila v důvod jeden. K výpovědi z nájmu by mohlo být přivoleno, pokud by nájemce v bytě trvale nebydlel, protože má přiměřený byt jinde nebo také tehdy, pokud by se o byt nestaral, nezajistil jeho údržbu apod. Existence

uvedených výpovědních důvodů je odůvodněná pouze v případě, kdy nájemní vztah nevznikl na základě dohody účastníků nájemního vztahu a kdy nájemce užívá dva nebo více bytů s regulovaným nájemným nebo za situace, kdy nájemce užívá jak byt s regulovaným nájemným, tak byt ve vlastnictví, nebo byt, ve kterém platí dohodnuté nájemné. Není však rozumné, aby tyto výpovědní důvody existovaly za situace, kdy nájemce užívá více bytů, za které platí nájemné, jehož výši si s pronajímatelem dohodl. Obdobné platí u výpovědního důvodu uvedeném pod písm. h); pokud nájemce platí nájemné podle dohody s pronajímatelem, je pouze věcí nájemce, jak často byt užívá či neužívá nebo jej užívá jen občas. Práva pronajímatelů tím nejsou nijak dotčena, pokud jinak nájemce své povinnosti plní. Při dnešním způsobu života mnoha občanů, kteří pracují v zahraničí, přibývá i těch, kteří pracují na jiném místě než bydlí, aniž by chtěli opustit byt, ve kterém bydleli a ve kterém opět budou po čase bydlet. Přibývá tedy lidí, kteří byt dočasně neužívají, aniž by existoval rozumný důvod, proč těmto lidem dávat výpověď z nájmu a nutit je, aby v soudním řízení prokazovali, že neužívají byt z vážných a respektování hodných důvodů.

Dle mého názoru by měl mít jak pronajímatel tak nájemce možnost ukončit výpovědí nájemní vztah, aniž by od výpovědi musela uplynout tříměsíční výpovědní lhůta, a to v těch případech, kdy druhá smluvní strana zásadním způsobem poruší své základní povinnosti vyplývající pro ni z nájemního vztahu. Domnívám se, že pronajímatel by měl mít možnost ukončit nájemní vztah okamžitě, pokud nájemce je dlužen na nájemném, například celkem za více než dva měsíce, aby tak nenarůstala jeho pohledávka, nebo pokud nájemce závažným způsobem poškozují byt či dům atp. Z tohoto důvodu hodnotím velmi pozitivně připravovanou novelu občanského zákoníku, jež si klade za cíl zpřísnit postup vůči neplatičům nájemného tím, že pronajímateli umožňuje v případě neplacení nájemného nebo úhrad za užívání bytu po dobu delší než pět měsíců, dát nájemci výpověď z nájmu bez přivolení soudu. Dle mého názoru, dnes platná právní úprava, která umožňuje pronajímateli dát výpověď nájemci po dlouhém soudní řízení, a to i v případě dlouhodobého neplacení

nájemného, jednoznačně popírá princip rovnosti účastníků soukromoprávních vztahů, mezi které nájemní vztah patří. Na druhé straně by měl být oprávněn okamžitě ukončit nájemní vztah rovněž nájemce, a to například z důvodu, že byt nemůže užívat způsobem, jaký byl smluven v nájemní smlouvě nebo z důvodu, že užívání bytu zásadním způsobem ohrožuje zdraví nájemce.

Dle mého názoru současná právní úprava bytových náhrad, jež úzce souvisí s problematikou ukončení nájemního vztahu výpovědí pronajímatele, nahrazuje ve svých dopadech stav, který by měl být řešen veřejných právem. Přestože ochrana nájemců není záležitostí pronajímatelů, ale státu, stát v minulosti přesunul ochranu nájemců, kteří nemohou z ekonomických či jiných důvodů nalézt důstojné bydlení v domech soukromých majitelů, na pronajímatele včetně soukromých osob. Důvodem tohoto přesunu povinností státu na občany byla reálná situace v oblasti nájemního bydlení, kdy stát není vlastníkem dostatečného množství bytů, které by využil pro uvedené nájemce. Dle mého názoru však stát takto nemůže nadále přenášet své povinnosti na soukromé osoby, a to ani tehdy, pokud bude „pomáhat“ pronajímatelům tím, že zákonem o byt. náhradách uloží obcím povinnost účastnit se na žádost pronajímatele hledání náhradního bydlení pro nájemce. Vzhledem k tomu, že tato „pomoc“ je nepropracovaná, v praxi často neefektivní a je zatížena značnými průtahy, je současné ustanovení o pomoci obcím pronajímatelům při přidělování bytových náhrad pouze snahou zbavit se svého dílu odpovědnosti ve sféře bydlení.

V současné době je zajištění bytové náhrady po přivolení k výpovědi z nájmu soudem předpokladem pro skutečné uvolnění bytu. Avšak za situace, kdy v České republice dosud prakticky neexistuje legální volný trh s byty, je hledání náhradního ubytování, faktickou překážkou pro naplnění práva pronajímatele disponovat se svým majetkem. Povinnost pronajímatele zajistit bytovou náhradu bývalému nájemci, jehož nájem zanikl na základě výpovědi pronajímatele s přivolením soudu, bych proto de lege ferenda zcela vypustila.

Problém nájemného stagnujícího v regulované výši se dnes týká přibližně 750 000 bytů, tedy téměř pětiny trvale obydlených bytů, z nichž soukromým majitelům patří kolem 300 000 bytů a ostatní byty vlastní obce.

Skutečnost, že **regulace nájemného** ve stávajícím rozsahu je v rozporu s ústavně zaručenými právy vlastníků nemovitostí, již byla konstatována v r. 2000 i Ústavním soudem ČR, který judikoval: „...v důsledku dosavadní právní úpravy existují dnes v naší společnosti sociální skupiny či subjekty, které hradí ze svého to, co v zájmu naplnění již konstatovaného čl. 11 Paktu ¹⁶⁰ má zajišťovat stát. Cenová regulace, nemá-li přesáhnout meze ústavnosti, nesmí evidentně snížit cenu tak, aby vzhledem ke všem prokázaným a nutně vynaloženým nákladům eliminovala možnost alespoň jejich návratnosti, neboť v takovém případě by vlastně implikovala popření účelu a všech funkcí vlastnictví.“¹⁶¹ Jako protiústavní pak v důsledku těchto závěrů k 31.12.2001 zrušil vyhlášku č. 176/1993 Sb. o nájemném upravující cenovou regulaci nájemného. Již od tohoto rozhodnutí Ústavního soudu je otázka výše nájemného předmětem diskusí na legislativní půdě, a to především v souvislosti s přijetím nového zákona o nájemném, který v rozumném časovém horizontu rozumným způsobem dá do souladu současnou výši bývalého regulovaného nájemného s výší tržního nájemného.

Vzhledem ke skutečnosti, že zákonodárce nepřijal zákon o zvyšování nájemného do konce roku 2001, jak předpokládal Ústavní soud, chybí od konce roku 2002 (kdy Ústavní soud zrušil oba cenové výměry ministerstva financí jakož i tzv. cenové moratorium vlády) zvláštní právní předpis, na který odkazuje § 696 občanského zákoníku. V důsledku této skutečnosti jsou jak sjednávání nájemného při uzavírání nájemní smlouvy, tak jeho změna v průběhu trvání nájemního vztahu, věcí dohody smluvních stran. Pokud však k dohodě ve věci změny nájemného nedojde, není k dispozici žádný postup, prostřednictvím něhož by bylo

122

¹⁶⁰Ve Sbírce zákonů uveřejněno pod č. 120/1976 Sb., vyhláška ministra zahraničních věcí ze dne 10. května 1976 o Mezinárodním paktu o občanských a politických právech a Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech, pro ČSSR vstoupil v platnost dnem 23. března 1976

¹⁶¹Nález Ústavního soudu ČR ze dne 21.6.2000, publikovaný pod č. 231/2000 Sb.

možné takové změny dosáhnout. Tato skutečnost nečiní problémy u svobodně uzavřených nových nájemních smluv, které jsou často sjednávány na dobu určitou a v nichž je způsob úpravy nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu obvykle jednoznačně upraven. Neexistující mechanismus umožňující prosadit změnu nájemného, tj. zejména jeho zvýšení, však způsobuje velké problémy v bytech, které jsou obsazeny nájemci, kteří získali právo užívat byt před rokem 1992, nebo na něž toto právo nájmu přešlo, tedy v situaci, kdy nájemné nebylo mezi stranami nájemního vztahu dohodnuto. Nájemci užívající tyto byty nejsou ve většině případů ochotni přistoupit na dohodu o zvýšení nájemného a nájemné v těchto bytech proto stagnuje na úrovni roku 2002, v důsledku čehož jeho reálná hodnota, která ani v roce 2002 neumožňovala podle nálezů Ústavního soudu krýt reprodukční pořizovací náklady bytu, dále klesá.

Tato skutečnost má negativní dopady na fungování nájemního sektoru, který je sociálně nezdůvodněným způsobem rozdělen na dvě části lišící se zejména úrovní nájemného, což omezuje hospodářskou soutěž na trhu s byty. Další negativní důsledek cenové deformace vyplývající z dříve uplatňované regulace nájemného dopadá na pronajímatele, kteří (jak uvedl ve svých nálezech Ústavní soud) hradí ze svého to, co v zájmu naplnění čl. 11 Mezinárodního paktu o hospodářských, kulturních a sociálních právech má zajišťovat stát. Na neudržitelnost takovéto situace poukázal také Evropský soud pro lidská práva ve Štrasburku, který v únoru 2005 rozhodl ve věci Hutten-Czapska proti Polsku, že omezování vlastnického práva vlastníků bytů s regulovaným nájemným je v rozporu s Evropskou úmluvou lidských práv a svobod. Evropský soud došel k závěru, že právo stěžovatelky pokojně užívat svůj majetek zakotvené v článku 1 Dodatkového protokolu k Evropské úmluvě lidských práv a svobod bylo porušeno, protože „zejména systém regulovaného nájemného ve svých důsledcích znamenal, že na stěžovatelku bylo uvaleno nepřiměřené a nadměrné břemeno, které nemůže být ospravedlněno žádným veřejným zájmem“. Jelikož má tento rozsudek precedenční charakter, lze očekávat, že obdobným způsobem by byla

posuzována i aktuální situace způsobená dřívější regulací nájemného v České republice.

Podle návrhu zákona o jednostranném zvyšování nájemného projednávaného v současné době¹⁶² Parlamentem ČR, jež byl ovlivněn rozhodnutím Evropského soudu pro lidská práva, by mělo od r. 2002 stagnující regulované nájemné začít růst od 1.1.2007 následující čtyři roky. Cílový stav výše nájemného má být takový, aby roční nájemné odráželo přibližně 5% tržní ceny bytu či nemovitosti. Předložený návrh zákona je nezbytný k tomu, aby nejprve odstranil cenové deformace vzniklé v důsledku dřívějších zásahů státu do této oblasti a následně umožnil efektivně využít smluvní princip, který by měl být zakotven v občanském zákoníku ve znění novely předložené poslanecké sněmovně současně s tímto zákonem. Tímto způsobem by měly být vytvořeny podmínky pro skutečné fungování nájemního sektoru, kde by výše nájemného byla výsledkem nabídky a poptávky na místním trhu s byty. V důsledku uvolnění nájemného by mohl být trh s byty vytvořen alespoň v té podobě, která by umožnila odlehčit dnešní zatížení pronajímatelů.

122

¹⁶² Stav k lednu 2006

LITERATURA

- Balík, S., Hrubý, J., Piková, P., Pokorná, H., Výpovědní důvody z nájmu bytu, 3. vydání, Linde Praha a.s., 2000
- Balík, S., Šimová, K. Poznámka k problematice přivolení k výpovědi z nájmu bytu, In Právní praxe, 3/1996, s.148
- Brach, P., Právní aspekty přechodu nájmu k bytu, In Právní rádce, 4/2005, s.11
- Bureš, J., Drápal, L., Mazanec, M. Občanský soudní řád – komentář, 5. vydání, C.H. Beck, 2001
- Dejllová, H., Zánik nájmu bytu, C.H.Beck, 2002
- Důvodová zpráva k vládnímu návrhu na vydání zákona, kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ze dne 13.7.2005; In Vláda ČR (on line, cit. 27.10.2005); dostupné z: <http://www.psp.cz> (webové stránky Poslanecké sněmovny ČR, sněmovní tisk 1060)
- Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona č. 267/1994 Sb.
- Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu ze dne 13.7.2005; In Vláda ČR (on line, cit. 27.10.2005); dostupné z: <http://www.psp.cz> (webové stránky Poslanecké sněmovny ČR, sněmovní tisk 1059)
- Evropský soud pro lidská práva, rozsudek ze dne 22.2.2005 ve věci Hutten-Czapska proti Polsku, In Soudní rozhledy, 4/2005, s.156
- Fischer, R., K některým aspektům výpovědi nájmu bytu, In Právní rozhledy, 3/2000, s.118
- Horn, D., Konkludentní prodloužení nájemní smlouvy na byt, In Právní rádce, 12/1997, s.3
- Hrubý, J., Výpovědní důvody z nájmu bytu, Linde Praha a.s., 1995
- Chalupa, L., Promlčení práva nájmu a tzv. práva na bydlení, In Právní rádce, 11/2002, s.27
- Jehlička, O. Bytové náhrady, In Právní praxe, 1/1993, s.21
- Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol., Občanský zákoník - komentář, 6. vydání, C.H. Beck, 2001
- Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol., Občanský zákoník - komentář, 7. vydání, C.H. Beck, 2002

- Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol., Občanský zákoník - komentář, 9. vydání, C.H. Beck, 2004
- Knappová M., Švestka, J., Občanské právo hmotné, ASPI, 2002
- Komplexní pozměňovací návrh zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, Usnesení č. 337 výboru pro veřejnou zprávu, regionální rozvoj a životní prostředí z 58. schůze dne 1.12.2005, In Vláda ČR (on line, cit. 5.12.2005); dostupné z: <http://www.psp.cz> (webové stránky Poslanecké sněmovny ČR, sněmovní tisk 1059)
- Korecká, V., Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, Judikatura, 2003
- Korecká, V., Změny v právní úpravě nájmu bytů, Časopis pro právní vědu a praxi, 1995, č. 1, s.67
- Křeček, S., Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů, 2. vydání, Linde, 2002
- Lužná, R., Přechod nájmu bytu, In Právní rádce, 10/2002, s.19
- Máša, D., Přechod nájmu bytu, aneb malá revoluce v nájemních vztazích, In Právní rozhledy, 22/2005, s.830
- Nielsenová, Z. Regulované a sociální nájmy jsou různé pojmy; In Sdružení nájemníků ČR (on line, cit. 10.8.2005); dostupné z: <http://www.son.cz/aktualne/2004/10.php>
- Nielsenová, Z. Sociální bydlení v Evropské unii; In Sdružení nájemníků ČR (on line, cit. 10.8.2005); dostupné z: <http://www.son.cz/aktualne/2003/17.php>
- Nováková, H., Bydlení, nájemné a správa bytového fondu, Polygon, 1995
- Pejšek, V., Nájemné z bytů po zrušení vyhlášky č. 176/1993 Sb., In Právní rádce, 1/2005, s.19
- Raus, D., Obnovení nájmu bytu jinak než písemně? In ASPI – evidenční číslo:7882 (Lit)
- Rubeš, P., Byty fakticky nebo formálně?, In Právní rozhledy, 11/2003, s.565

- Salač, J., Nájemní smlouva jako právní důvod k bydlení, UK-Právnická fakulta, 2003
- Sekaninová, E., K některým otázkám skončení nájmu bytu z pohledu soudní praxe, In Právní rozhledy, 2/1994, s.39
- Schödelbauerová, P., Nováková, H. Bydlení v nájemním bytě. Praha: C.H.Beck, 2000
- Sokol, T., Spor o regulaci nájemného -rekapitulace a výhledy, In Právní rádce, 3/2003, s.12
- Stavělík, P., Právo na bydlení má ústavní kořeny, In Právní rozhledy 6/2004, s.229
- Šafránek, L., Objektivním základem je ekonomické nájemné, In Právní rádce, 10/2002
- Taraba, M., Nájemní vztahy po r. 2001, In Právní rádce, 11/2001, s.35
- Varvařovský, P., Ústavní soud (opět) ke střetu vlastnického práva s právem na bydlení, In Příloha časopisu Právní fórum 12/2005, s. 112
- Vrcha, P. Ohlašování změn trvalého nebo přechodného pobytu ve vztahu k přechodu nájmu bytu, In Právní rádce, 2/1998, s.19
- Vrcha, P., Přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu, In Právní rádce, 4/2000, s.31