

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

RIGORÓZNÍ PRÁCE

**Dynamika nájemního vztahu - změny na straně jeho
subjektů**

Zdeněk Buchta

březen 2006

Prohlašuji, že jsem tuto rigorózní práci zpracoval samostatně a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal, způsobem ve vědecké práci obvyklým.

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'D. Janda', written in black ink.

Na tomto místě bych chtěl poděkovat

Prof. JUDr. Ivo Telcovi, CSc., z katedry občanského práva PF MU

a

Doc. JUDr. Josefu Fialovi, CSc., vedoucímu katedry občanského práva PF MU za cenné kritické připomínky k práci.

*Motto: Optima legum interpretatio
- Nejlepší výklad zákonů podává praxe;*

D 1, 3, 37 - Paulus

Úvod – předmět, metody a cíl práce

Oficiální název práce by spíše svědčil o širším pojetí subjektivních¹ změn než je pouze pohyb směrem ven či dovnitř nájemního vztahu, a mohl by zahrnovat i změny týkající se subjektů nájemních vztahů jako takových, jejich řekněme „kvalitativních“ vlastností, tzn. například i takovou problematiku jakou je omezení či zbavení subjektů nájemních vztahů jejich způsobilosti k právním úkonům, nebo i změny jejich identity. I takové změny na straně subjektů obecně jsou zajisté právně relevantní a ovlivňují, resp. mohou ovlivňovat, existenci nájemního právního vztahu, nicméně nemění cokoli na tom, že jde stále o tytéž právní subjekty téhož nájemního vztahu. Tato rigorózní práce se soustředí pouze na změnu subjektů *stricto sensu*, jež jsou vyvolávány, obecně řečeno, následkem pohybu (dynamiky) osob v právních vztazích jakožto projevu dynamiky určitých společenských (právních) vztahů.

Z hlediska právně teoretického by pak bylo lépe hovořit o *změnách v subjektech* nájemního vztahu než o *změnách na straně subjektů* nájemního vztahu. Této terminologie se také přidržíme v následujícím výkladu.

Právní subjekty stranu právního vztahu jako jeden z jeho obligatorních prvků vytvářejí a reprezentují, ale samy žádnou stranu nemají. Strana rovněž nepředstavuje žádný ze strukturálních elementů právního vztahu.

Pojem *strana* právního vztahu je specifickým termínem užívaným v oblasti závazkového práva, který podle okolností konkrétního případu může být buď totožný s pojmem *subjekt* resp. *účastník* závazkového vztahu, nebo se od nich může pojmově odlišovat. Na každé *straně* závazkového právního vztahu může vystupovat jeden nebo více *subjektů* (účastníků). *Subjekty*, jež vystupují na jedné ze *stran* závazkového (nájemního) vztahu, jsou zpravidla společnými nositeli práv a povinností ze vztahu vyplývajících. Odlišení pojmů strana a subjekt má význam zejména u takových závazkových vztahů, ve kterých vystupuje více než jeden subjekt na každé straně vztahu, jehož předmětem je

¹ Nikoli ale „subjektivních“, protože každá změna v subjektech je z pohledu nájemního poměru změnou objektivního charakteru. Použitý pojem je třeba chápat jako *terminus technicus* vyjadřující druh změn, jimž je právní vztah vystaven.

jedno plnění. Tak tomu bude pokud jde o zaměření této práce tehdy, budou-li na straně pronajímatele (vlastníka) figurovat manželé nebo podíloví spoluvlastníci, resp. na straně nájemce manželé či tzv. společní nájemci (bytu).

Nicméně, vzhledem k tomu, že se celá práce zaměřuje komplexně na subjektové změny nájemního právního poměru, jež tvoří podskupinu závazkových vztahů, rozhodl se autor práce pro název, jak patrně z výše uvedeného výkladu, sice z právně puristického hlediska poněkud nepřesný, avšak vzhledem k jejímu celkovému zaměření snad lépe vystihující její podstatu.

Jestliže tedy buď jeden ze subjektů reprezentujících jednu či druhou stranu opustí nájemní poměr, popř. do existujícího nájemního poměru nově vstoupí a přitom celkový počet subjektů neklesne pod dva², je třeba na takovou právní událost nahlížet jako na změnu v jeho subjektech.

Právě takové změny jsou vedle změn spočívajících v pouhé výměně, a nikoli v redukci či extenzi celkového počtu, jednoho subjektu (strany, je-li subjektů více) za druhý předmětem zájmu této práce. Práce se současně vzhledem k četnosti a rozmanitosti možností, jež mohou nastat, velmi podrobně zabývá prakticky výhradně na změny nastalé na straně nájemce, naopak změny nastalé na straně pronajímatele (vlastníka) věci ponechává víceméně stranou pozornosti³ stejně jako změny, k nimž může dojít v jiných případech nájmu než je nájem bytu⁴.

V následujících kapitolách práce se budeme z nezbytných propedeutických důvodů postupně věnovat nejprve vymezení podstaty nájmu obecně a nájmu bytu zvláště, systematikou právní úpravy nájmu v českém právu a dále

² Klesne-li počet pod dva, nelze již hovořit o existenci nájemního vztahu, nýbrž o jeho objektivním zániku.

³ Důvodem je skutečnost, že ke změnám v subjektech nájemního vztahu na straně pronajímatele může sice dojít v důsledku rozličných právních skutečností jimiž lze nabytí vlastnické právo k předmětu nájmu (např. na základě kupní, darovací nebo jiné smlouvy, děděním apod.), přičemž ale z pohledu subjektových změn není druh nabyvacího titulu rozhodný a jeho jediným nutným právně relevantním následkem je vždy vstup nového vlastníka (nabyvatele) do vztahu namísto původního pronajímatele.

⁴ Tyto ostatní případy změn v subjektech jsou uvedeny spíše pro dokreslení celkového právního schématu subjektové dynamiky nájemního poměru, neboť mají, vzhledem k celkovému množství variací, za nichž mohou nastat, spíše okrajový právní význam a při jejich řešení lze v zásadě vystačit s obecnou právní úpravou nájmu upravenou v Občanském zákoníku. Podle toho jim bude věnována adekvátní pozornost, aniž by ovšem došlo k jejich opomenutí.

postavení nájmu v širší kategorii závazkových právních vztahů s následným vyvozením erudovaných právních závěrů vyvěrajících z jeho poměrně specifického postavení mezi ostatními závazkovými vztahy. Pro lepší pochopení podstaty subjektivých změn vztahujících se k nájmu je v této úvodní části práce zařazena i nezbytná kapitola stručně pojednávající o změnách závazkových právních vztahů obecně.

Velmi podrobně se pak na druhou stranu budeme věnovat problematice subjektivých změn na straně nájemce vztahujících se k nájmu bytu. Tato část práce je vystavěna na dvou základních pilířích tvořících samotné její jádro, čemuž odpovídá i rozsah a hloubka pozornosti jí věnované. Základní a zároveň jediné dělítko rozhraničující oba nosné pilíře je život a smrt člověka.

První pilíř tedy představuje, v souladu s výše naznačenou základní koncepcí, rozsáhlou kapitolu vypovídající o všech těchto změnách, k nimž může dojít *inter vivos* postupně nejprve u individuálního nájmu bytu⁵, a poté i u tzv. kolektivních nájmu bytu, jimiž je třeba rozumět jednak společný nájem bytu (prostý) a dále společný nájem bytu manžely, představující specifický druh společného nájmu bytu. Zejména tato část zahrnuje poměrně komplikovanou škálu variací subjektivých změn, s nimiž se lze v oblasti nájemního bydlení v podmínkách právního prostředí České republiky setkat.

Druhý pilíř pak tvoří výklad o změnách v subjektech nájmu bytu, k nimž dochází v souvislosti se smrtí nájemce (*moris causa*). Jde nejčastěji o tzv. přechody nájmu bytu ať už na osoby blízkých příbuzných nebo na ostatní spolužijící osoby či na dědice členského podílu v družstvu, a o případy rozšíření (extenzi, nikoli však přechodu) existujícího nájemního práva na vybrané osoby (subjekty), kterým nájemní právo sice svědčilo již z dřívějšíka, ale v důsledku smrti jiného spolunájemce bytu změnilo svůj rozsah, nikoli však strukturu.

Poslední kapitola pak poskytuje již zmíněný poměrně stručný, nicméně výstižný doplňující přehled o změnách v subjektech v dalších možných případech kde jde o nájemní právní vztah jako je tomu např. u nájmu a

⁵ Pod tímto pojmem třeba rozumět nájem bytu jedinou osobou (subjektem).

podnájmu nebytových prostor či u nájmu obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení.

Primárním cílem této rigorózní práce je v nejširším slova smyslu poskytnout pokud možno vyčerpávající výklad o všech subjektivních změnách, k nimž může v souvislosti zejména s nájmem bytu dojít. Zohledněna jsou samozřejmě i specifika vyplývající z nájmu družstevního bytu.

Sekundárně se práce neomezuje striktně pouze na výklad o subjektivních změnách, ale snaží se komplexně postihnout i související právní problematiku doprovázející nevyhnutelně tyto dynamické změny a která vzniká jako vedlejší produkt (externalita) těchto primárních změn a to včetně jejich důsledků na právní vztahy třetích osob, existujících mimo samotný nájemní vztah, ale jsoucích v určitém specifikovaném právně relevantním postavení k nájemcům bytu. Konkrétně jsou zmíněny například situace, kdy a za jakých podmínek lze poskytnout bytové náhrady osobám ohledně nichž nájemní poměr skončil, dopady subjektivních změn na případné podnájemní vztahy opírající se o základní vztah nájemní, eventuálně i možné dopady na právní postavení osob spoluužívajících byt společně s nájemcem z titulu jejich příslušnosti ke společné domácnosti nájemce bytu.

Oba výše rámcově definované a níže detailně rozpracované cíle přitom nelze vnímat izolovaně, ale naopak, pokus o jejich logickou syntézu je motivován snahou autora po vytvoření celkového právního obrazu vymezené problematiky, jejíž gros a zároveň zdroj představuje subjektivní dynamika nájemního právního poměru.

Jak už je patrné z výše uvedeného, jedná se o téma ryze civilistické a opírající se o pozitivní právní úpravu. Tomu odpovídá i systematický výklad probírané materie, jenž je založen na analytické metodě práce, obsahově na citacích z děl renomovaných autorů zabývajících se problematikou nájemního bytového práva v České republice, komentářové literatuře a bohatě doplněn dostupnou související převážně aktuální judikaturou vážící se k interpretaci souvisejících zákonných ustanovení.

Pro srovnání naší právní úpravy se zahraniční je stručně doplněn i výklad týkající se vybraných souvisejících ustanovení obsažených v nám blízké kontinentální právní úpravě německého občanského zákoníku (BGB).

Stranou pozornosti přitom nezůstává ani právní úprava *de lege ferenda*, jež nabývá na důležitosti zejména v dnešní době probíhajících příprav dlouho očekávané a diskutované rekodifikace civilního práva České republiky, jemuž se samozřejmě nevyhne ani oblast nájemního práva. Vzhledem k tomu však, že jde o natolik převratné změny českého civilního práva, že lze předpokládat v průběhu legislativního procesu nesčetné množství připomínek, pozměňovacích návrhů a diskusí na toto téma, jsou tam kde to autor pokládal za vhodné, doplněny pouze poznámky pod čarou vycházející z navrhovaného znění nového občanského zákoníku, neboť toto nepochybně dozná ještě řadu změn.

Na závěr práce je pak zařazeno, jak bývá u prací tohoto druhu obvyklé, stručné resumé v anglickém jazyce.

Veden rovněž snahou po určitém praktickém přínosu tohoto díla, se v některých případech autor snaží o prezentaci vlastního právního názoru na diskutabilní otázky, a to zejména tam, kde se jeho stanovisko liší od názoru většinově přijímaného. Odlišné názory jsou proto náležitě podpořeny vlastní právní argumentací.

Kapitola 1. Obecně k nájmu

1. 1. Stručná charakteristika

Nájem lze obecně charakterizovat jako právní vztah, ve kterém jedna osoba (pronajímatel) přenechává jiné osobě (nájemci) za úplatu (nájemné) do dočasného užívání nebo braní užitků individuálně určenou věc⁶.

Nájemní vztah vzniká nejčastěji uzavřením nájemní smlouvy, nejsou však vyloučeny ani jiné způsoby jeho vzniku (např. ze zákona). Obecná úprava nájemní smlouvy (na rozdíl např. od nájmu bytů nebo nebytových prostor) nevyžaduje pro její uzavření písemnou formu. Smlouva vzniká dohodou o předmětu nájmu a o úplatě⁷. Odevzdání věci nájemci není podmínkou vzniku nájemního poměru, ale je již plněním vyplývajícím ze vzniklého závazku. Pronajímatel i nájemce mají práva a povinnosti, jež jsou podrobně upravena v hlavě sedmé zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále většinou jen OZ).

1. 2. Stručná charakteristika nájmu bytu

Byt (ačkoliv blíže zákonem nedefinovaný) jakožto samostatný předmět občanskoprávních vztahů (viz § 118 odst. 2 OZ) může být samozřejmě též předmětem práva nájmu. Nájem bytu je občanským zákoníkem koncipován jako nájem chráněný (viz § 685 odst. 1 věta druhá OZ), což je dáno specifickou povahou tohoto nájemního vztahu, který slouží k zabezpečení jedné ze základních lidských potřeb – potřeby bydlení. Povaha nájmu bytu jako nájmu chráněného se projevuje zejména v úpravě jeho zániku jednostranným právním

⁶ Vzhledem k této definici lze hovořit o tom, že v České republice zahrnuje nynější nájemní smlouva i tzv. pachtovní smlouvu, to na rozdíl od navrhovaného znění nového občanského kodexu.

⁷ Nebyla-li by dohodnuta úplata mohlo by se jednat o výpůjčku ve smyslu § 659 a násl. OZ.

úkonem pronajímatele, který může nájem bytu vypovědět jen z důvodů taxativně daných zákonem a se soudním přivolením⁸.

1. 3. Systematika nájmu

Nájemní právní vztah je upraven několikastupňovitě v části osmé, hlavě sedmé, občanského zákoníku, v ustanoveních §§ 663 až 723 a to jednak v podobě obecné, jednak v podobě zvláštních druhů nájemních vztahů. Při aplikaci dotčených ustanovení je nutno brát zřetel rovněž na obecná ustanovení závazkového práva situovaná do části osmé, hlavy první OZ⁹.

Obecná ustanovení o nájmu obsažená v §§ 663 až 684 OZ, mají povahu norem *lex generalis*, a použijí se tehdy, nestanoví-li zvláštní úprava jednotlivých druhů nájmu jinak. Občanský zákoník uvozuje předmětnou problematiku marginální rubrikou s označením „Nájemní smlouva“. Mohlo by to navozovat dojem, že úprava zde obsažená se vztahuje pouze na ty nájemní vztahy, jež byly založeny nájemní smlouvou. Nájemní smlouva je však pouze jedním z instrumentů (titulů), byť nejčastějším, na základě kterých může ke vzniku nájmu dojít¹⁰.

Občanský zákoník obsahuje zvláštní a komplexní úpravu v případě nájmu bytu v §§ 685 až 716¹¹. Důvodem jeho samostatné úpravy je specifická povaha

⁸ Fiala, J. a kol.: Občanské právo hmotné, 3. vydání, Masarykova univerzita v Brně a nakladatelství Doplněk, Brno, 2002, str. 289

⁹ Podobně např. německá právní úprava nájmu je obsažena v německém občanském zákoníku (dále bude použito jen BGB jako zkrácená forma pojmu Bürgerliches Gesetzbuch, tj. německý občanský zákoník). Také zde se počítá s obecnou úpravou nájmu jako takového (v §§ 535 až 548 BGB), na kterou navazuje úprava o nájmu obytných prostor [v §§ 549 až 577 BGB; tato úprava zahrnuje také úpravu nájmu bytu. Jde tedy o úpravu, která je širší. Blíže k tomuto pojetí Ehlert, H., in: Roth, H. Bamberger, H.: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, CH. Beck, 2003, § 535, Rn 115. K tomu přispívá úzké pojetí bytu kdy se v ČR vyžaduje rozhodnutí stavebního úřadu (srov. Knappová M., Švestka, J.,: Občanské právo hmotné, Aspí, 2002, str. 244) na rozdíl od SRN kde postačuje účel smlouvy (srov. Ehlert, H., in: Roth, H. Bamberger, H.: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, CH. Beck, 2003, § 535, Rn. 115], nájem jiných věcí (§§ 578-580a BGB), pachtovní smlouva (§§ 581 až 584b BGB) a pachtovní smlouva o zemědělských statcích (§§ 585 až 597 BGB).). Stejně jako v České republice tak i v Německu pak navazují na tyto primární právní předpisy ještě sekundární právní předpisy nižší právní síly, které se vesměs týkají údajů, jež se průběžně mění.

¹⁰ Dle platné právní úpravy může dojít ke vzniku nájmu ještě ze zákona (viz § 871 OZ).

¹¹ I návrh nového občanského zákoníku zachovává obsáhlou kapitolu nazvanou "Zvláštní ustanovení o nájmu obydlí" (§§ 1890 - 2005), a poněkud tak zpochybňuje současnou iniciativu jednoho ze senátů Městského soudu v Praze, který požaduje, aby Ústavní soud zrušil v současné

nájmu bytu jakožto nájmu chráněného v rámci obecné úpravy nájemní smlouvy a projevuje se též v převážně kogentním charakteru norem nájem bytu upravujících. I přes komplexnost úpravy nájmu bytu ale není vyloučena ani případná aplikace obecných ustanovení o nájmu¹². V rámci úpravy nájmu bytu lze ještě v některých aspektech rozlišit (především těch, jež se vztahují k tématu této práce, viz dále) odlišná právní pravidla vztahující se na byty družstevní a nedružstevní.

Zvláštní, nikoli však již komplexní, úprava, v občanském zákoníku obsažená, se týká též nájmu obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení, zahrnutá do §§ 717 a 718 OZ, podnikatelského nájmu movitých věcí (§§ 721 až 723 OZ) a nájmu a podnájmu nebytových prostor. V posledně jmenovaném případě ale občanský zákoník pouze odkazuje na zvláštní úpravu této problematiky, jíž svěřuje zvláštnímu zákonu, kterým je v současné době zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon lze pokládat za relativně komplexní právní předpis.

Pro úplnost dodejme, že nájemní smlouva je jako smluvní typ upravena pouze v občanském zákoníku. Použije se proto i pro závazkové vztahy osob (subjektů), jež jsou jinak podrobeny pravidlům obchodního zákoníku¹³.

platném občanském zákoníku právě kapitulu týkající se zvláštních ustanovení o nájmu bytu, a podmínky nájmu bytů by se řídily obecnými ustanoveními o nájmu.

Návrh nového zákona odlišuje, na rozdíl od dnešní právní úpravy, "byt" a "obydlí" (čímž je míněn nájem celého domu). Dává sice v celé řadě ustanovení přednost smluvním ujednáním účastníků nájemních vztahů, výslovně však stanoví, že *"nemá ujednání stran, podle něhož by práva a povinnosti nájemce byly méně výhodné, než jak vyplývají z tohoto zákona, účinky."* Výhody pro nájemce návrh zákona nevylučuje. Obecně pak lze konstatovat, že návrh zákona obsahuje mnohem podrobnější a tím tedy i mnohem složitější právní úpravu nájemních vztahů, která se ještě více blíží "advokátnímu" zákonu, tedy zákonu, ve kterém se laik vyzná jen obtížně. Obsahuje totiž - na rozdíl od dosavadní právní úpravy - celou řadu termínů vyžadujících výklad a znalost judikatury; Křeček, S.: Nájem bytu v novém občanském zákoníku, www.blisty.cz

¹² Např. není vyloučeno, aby pronajímatel odstoupil od smlouvy o nájmu bytu podle § 679 odst. 3 věta první OZ.

¹³ Podle § 261 odst. 6 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, jde ve vztazích mezi podnikateli o tzv. kombinované obchody..

1. 4. Postavení v systému občanskoprávních vztahů

1. 4. 1. Několik poznámek k rozdílům mezi věcněprávními a závazkovými vztahy

Občanskoprávní vztahy (včetně vztahů nájemních) představují relativně homogenní součást společenských vztahů. Jsou, nicméně, dále vnitřně diferencovány do určitých subsystémů. Tato vnitřní diferenciaci vyplývá z různosti společenských vztahů, které občanské právo reglementuje. Jiné formy regulace vyžadují vztahy věcněprávní povahy, charakteristické tendencí po určité stabilitě dosaženého stavu, a naopak právní regulace vztahů společenské směny zohledňuje požadavek pružnosti a dynamiky realizace ekonomických zájmů zúčastněných subjektů.

Z hlediska ekonomického je právo věcné výrazem ekonomického vztahu přivlastňování, právo závazkové je výrazem zákona hodnoty. Práva a povinnosti z věcněprávních vztahů ulpívají na určité individuálně určené věci, sdílejí její osud a působí vůči všem ostatním subjektům (*erga omnes*), přičemž nejsou závislé na konkrétním vztahu konkrétních subjektů¹⁴. Slouží k realizaci užitečných hodnot věcí čímž vyjadřují statickou stránku občanskoprávních vztahů a tendence v nich obsažená je charakteristická směrem k zachování ekonomického *statu quo*.

Naproti tomu závazkové právní vztahy, jako vztahy relativní povahy, vznikají

mezi konkrétními subjekty a povinnosti a práva z nich plynoucí mohou působit jen mezi nimi. (*inter partes*)¹⁵.

¹⁴ Fiala, J. a kol.: Občanské právo hmotné, 3. vydání, Masarykova univerzita v Brně a nakladatelství Doplněk, Brno, 2002, str. 67-68

¹⁵ Ibidem; toto klasické rozdělení je ovšem samo o sobě svým způsobem také pouze relativní, neboť i relativní právní vztahy, které jinak působí *inter partes*, zároveň představují jako celek právní vztah z něhož všem ostatním (třetím) subjektům plyne povinnost zdržet se jakýchkoli zásahů do výkonu práv a povinností subjektů na relativním právním vztahu zainteresovaných.

1. 4. 2. Věcněprávní povaha nájmu (bytu)

I přes nesporné zařazení mezi práva závazková nájem obecně, a nájem bytu zvláště, vykazuje některé rysy, jež by se daly označit jako věcněprávní, ne nepodobné institutu věcných břemen, jež řadíme do širší skupiny tzv. věcných práv k věci cizí (*iura in re aliena*)¹⁶. Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat¹⁷.

Především ale jsou věcná práva k věci cizí charakteristická tím, že nejsou odvislá od určité osoby, od určitého subjektu, ale váží se naopak k určité věci jakožto předmětu občanskoprávních vztahů, se kterou jsou natolik výrazně spjaty, že na jejich další právní existenci nemá vliv např. změna v osobě nositele vlastnického práva. S konkrétními osobami (subjekty) jsou věcná práva spjata pouze potud, pokud jde o výkon práv a povinností z nich vyplývajících (s jistou výjimkou věcného břemene typu *in personam*). Můžeme v této souvislosti hovořit o jakémsi ontologickém spojení (vazbě) mezi nositelem věcného práva a věcí. Jinak řečeno, osoba z věcného práva oprávněná, neodvozuje svá práva, jež jí z věcného práva plynou, od právního vztahu mezi ní a určitým dalším konkrétním subjektem, ale přímo z věci samé. Ostatní subjekty práv a povinností zde figurují pouze jako pasivní povinní (... *erga omnes*).

Např. věcná práva k věci cizí jakoby mění charakter věci na níž ulpívají, přičemž tato práva (a povinnosti, samozřejmě) nevznikají mezi konkrétními osobami proto, že by mezi těmito osobami existoval bezprostřední vztah (jako je tomu u vztahů závazkověprávních), nýbrž proto, že tyto subjekty mají bezprostřední „vztah“ k určité věci v právním smyslu. Vztah mezi subjekty je zde pak jakoby zprostředkován právě onou určitou věcí v právním smyslu.

Pro lepší představu a demonstraci uvedeného tvrzení je možno uvést, že například není možné věcněprávní vztahy jednostranně vypovědět. Nejsou ale „nedotknutelná“ a na jejich případném zrušení je možno se např. dohodnout

¹⁶ O jistou podobnost jde zejména v případě porovnání s typem břemene *in personam* (viz § 151n odst. 1 OZ *in fine*).

¹⁷ Tato obecná definice je obsažena v § 151n odst. 1 OZ.

s vlastníkem věci. To však nic nemění na tom, že mezi vlastníkem věci a osobou z věcného práva oprávněnou neexistuje žádný přímý („bezprostřední“, ve výše naznačeném smyslu) právní vztah. Tento právní vztah je založen pouze zprostředkovaně na existenci vlastnictví určité věci určitou osobou a nikoli pouze na konkrétních osobách samotných. Kupř. vlastník věci je jen jedním ze všech ostatních subjektů (*erga omnes*), kterým nezbyvá než výkon práva odpovídající věcnému břemeni na své věci strpět. Nic na tom nemění ani jeho případná povinnost něco v souvislosti s existencí věcného břemene ve prospěch oprávněného konat. V praxi se může taková povinnost něco konat zvenčí jevit jako obsahově identická se vztahem závazkovým. Rozdíl je patrný tehdy, když např. dojde ke změně vlastnictví věci zatížené věcným břemenem. Povinnost původního vlastníka něco konat nebo něco strpět končí a se změnou vlastnictví automaticky nastupuje obsahově totožná povinnost vlastníka nového, aniž by bylo nutno např. uzavírat nějakou novou smlouvu ohledně této povinnosti.

Obecně lze tedy shrnout, že vlastník věci má povinnosti nikoli proto, že je určitým konkrétním subjektem, ale především proto, že je vlastníkem určité konkrétní zatížené věci v právním smyslu slova. Takový věcněprávní vztah je ve srovnání se vztahem závazkověprávním rigidnější jak co do obsahu tak mnohem méně „náchylný“ k zániku¹⁸ než je tomu u vztahu závazkověprávního.

Nájemní právní vztah má s věcnými právy k věci cizí mnoho společného co se týče charakterových vlastností a v lecčem je dokonce předčí. Stejně jako ona je vůči eventuálním vlastnickým změnám předmětu nájmu co do svého trvání i obsahu imunní¹⁹. Nelze přehlížet ani skutečnost, že jednostranné ukončení nájemního vztahu k bytu cestou výpovědi ze strany pronajímatele sice v zásadě možné je, ale pouze na základě zákonem taxativně vypočtených tzv. výpovědních důvodů a navíc s přivolením soudu²⁰. I v této skutečnosti se tak

¹⁸ Nepřicházejí u něj v úvahu takové způsoby zániku charakteristické pro vztahy závazkověprávní jako je např. výpověď, splnění, nebo odstoupení od smlouvy. Mimo dohodou a zákonem může věcné břemeno zaniknout rozhodnutím příslušného orgánu a ve výjimečných případech rozhodnutím soudu (§ 151p OZ).

¹⁹ Viz § 680 odst. 2 OZ.

²⁰ Viz § 711 odst. 1 OZ; v tomto směru představuje nájemní poměr jehož předmětem je byt naprostý unikát mezi závazkovými vztahy. Tato specifčnost není samoúčelná. Je dána snahou státu po zajištění uspokojení jedné ze základních sociálních potřeb, potřeby bydlení, v nepříznivých podmínkách daných deficitem bytového fondu v ČR.

v důsledku projevuje určitá rigidita nájemního vztahu, o níž byla řeč v souvislosti s věcněprávními vztahy.

Věcněprávní charakter nájmu bytu ještě posiluje řada zákonných ustanovení upravujících tzv. přechod nájmu bytu v důsledku smrti původního nájemce či dohoda o směně nájemního práva k bytu²¹ o čemž bude podrobně pojednáno v následujících kapitolách. Ve svém důsledku to může vést (a vede) k tomu, že za dobu trvání nájemního poměru dojde k postupné výměně všech jeho prvků-subjektů na obou stranách vztahu a nájem bytu tak doslova „přežije“ své původní účastníky, aniž by tito nájemním právem přímo volně disponovali (postoupili je). Souhrnně řečeno, po svém vzniku nájemní poměr, jehož předmětem je byt, žije do značné míry samostatným právním životem ne nepodobným v některých aspektech právu odpovídajícímu věcnému břemeni a svým způsobem i mimo okruh svých původních účastníků.

²¹ Zákon hovoří nepřesně o „výměně bytu“ (§§ 715 a 716 OZ) .

Kapitola 2. Změny v subjektech závazkových vztahů

2. 1. Obecně

Závazkové vztahy (včetně nájmu) vzhledem ke své determinovanosti společenskoekonomickými vztahy s určujícími – především ekonomickými – zájmy subjektů v pozadí se musí těmto určujícím zájmům a požadavkům jejich realizace přizpůsobovat i svým právně „technickým“ řešením. Proto je společensky žádoucí umožnit, aby v průběhu trvání závazkových právních vztahů jeden či více prvků jejich struktury mohly prodělat určité změny²².

V některých případech je změna považována za změnu tak zásadní povahy, že dochází k zániku závazku původního a vzniku závazku nového²³. V jiných případech si dosavadní závazek, který prodělal změny, uchovává do té míry charakteristické rysy závazku původního, že hovoříme nikoli o zániku závazku a vzniku závazku nového, nýbrž o změně (dynamice) stávajícího závazku.

2. 2. Ke změnám v subjektech závazkových vztahů

Každý právní vztah bez ohledu k jeho teoretickému zařazení do věcněprávní či závazkové kategorie je tvořen určitou modelovou strukturou. Podle tradičního teoretického pojetí tvoří strukturu právního vztahu triáda prvků jimiž jsou subjekt(y), objekt a obsah²⁴. Změny týkající se objektu a obsahu právního vztahu zůstávají, vzhledem k zaměření této práce, mimo naši pozornost.

V souvislosti se změnami v subjektech závazkových vztahů lze hovořit o subjektivním zániku změnou dotčeného závazkového právního vztahu,

²² Fiala, J. a kol.: Občanské právo hmotné, 3. vydání, Masarykova univerzita v Brně a nakladatelství Doplněk, Brno, 2002, str. 230

²³ Přitom je ale někdy těžké správně odlišit, kdy se již má jednat o zánik a kdy jen o pokračování v dosavadním závazku. Co se týče nájmu bytu, prodělala v tomto směru judikatura určitý vývoj (blíže viz níže).

²⁴ Harvánek, J. a kol.: Teorie práva, Masarykova univerzita, Brno, 1998, str. 192

případně subjektivním vzniku takového právního vztahu²⁵. Obojí platí za předpokladu, že zde existuje (objektivně) určitý relativní právní vztah, jenž je dotčen v důsledku právních skutečností zákonem předpokládaných změnami ohledně některého ze svých prvků (subjektů), aniž by ovšem tento vztah objektivně zanikl.

Vzhledem k synallagmatické povaze nájmu, který je tvořen souborem práv a povinností, lze v podstatě každou změnu nastalou v jeho subjektech považovat za v jistém smyslu současně určitou formu cese a kumulativní či privativní intercese²⁶. Nikoli ovšem ve smyslu jednostranné postupitelnosti pohledávky, resp. jednostranného převzetí dluhu podle § 524 a násl. OZ. Nájemní poměr je totiž tvořen celým komplexem práv a povinností na obou stranách vztahu a jeho jednostranné celostní postoupení je vyloučeno a to především z důvodu ustanovení § 525 odst. 1 věta druhá OZ. Podle něj je všeobecně zapovězeno postoupení takových pohledávek, které nemohou být postiženy výkonem rozhodnutí. Nájemní vztah jako takový postihnout výkonem rozhodnutí nelze, tím lze eventuelně postihnout např. pouze práva na jednotlivá peněžitá plnění (nájemné) vyplývající z nájemního poměru. Je na úvaze, zda na jednostrannou nepostupitelnost nájemního práva by nebylo možno, alespoň v sociologickém smyslu slova, usuzovat i vzhledem k ustanovení § 525 odst. 1 věta první OZ, tj. že by se postoupením obsah (či snad spíše rozsah) pohledávky změnou v osobě věřitele změnil, protože pronajímateli např. bezesporu není a nemůže být lhotejně kdo a kolik subjektů bude dlouhodobě užívat jeho byt²⁷. Především však nájem tvoří, vzhledem ke

²⁵ Někteří autoři hovoří o relativním zániku (event. vzniku) z důvodu odlišení od zániku absolutního, k tomu viz. Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3. aktualizované a přepracované vydání, Linde, Praha, 2005

²⁶ Sporné, zda jde o cesí a o privativní či kumulativní intercesi, to může být v případech, kdy dochází nikoli k přechodu nájemních práv, ale k jejich rozšíření či zúžení.

²⁷ Je zajisté rozdíl, když je pronajímatel povinen, při plnění svých závazků vyplývajících z nájemního poměru, průběžně provádět opravy bránící řádnému užívání bytu, pokud je tento byt využíván osobou jednou nebo pěti. Bez významu není ani fakt, že počet osob bydlících v bytě má vliv na jeho celkovou opotřebenost a tedy faktický stav při jeho navrácení pronajímateli, neboť podle § 682 OZ platí, že skončí-li nájem, je nájemce povinen vrátit pronajatou věc ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání věci; nebyl-li způsob užívání výslovně smluven, ve stavu, v jakém ji převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

své synallagmatické povaze, celistvý soubor, se kterým lze jako s celkem nakládat pouze na základě oboustranného konsenzu smluvních stran²⁸.

Subjekty nájemního vztahu se mohou měnit pouze tehdy, nastanou-li objektivní právní skutečnosti zákonem předpokládané (např. smrt dosavadního nájemce, jež má za následek přechod práva nájmu bytu) nebo právní skutečnosti subjektivní povahy, které ale důsledně vycházejí z vícestranného konsenzu mezi pronajímatelem, nájemcem a třetí osobou, tzn. že ani jeden z nich nemůže vztah jednostranně měnit²⁹.

²⁸ Samozřejmě to neplatí u pohledávek, které se při svém vzniku osamostatňují, např. pohledávka na dlužné nájemné je bez problémů jednostranně postupitelná a souhlasu dlužníka (nájemce) s jejím postoupením není třeba.

²⁹ Např. tak, že by nájemce svá práva obsažená v nájemním poměru jednostranně (v dohodě s třetí osobou) postoupil na tuto osobu aniž by s tím souhlasil i pronajímatel.

Kapitola 3. Změny v subjektech právního vztahu nájmu bytu

3. 1. Ke změnám subjektů nájemního vztahu k bytu

3. 1. 1. Obecně ke způsobilosti subjektů

Subjekty právního vztahu nájmu bytu jsou na jedné straně pronajímatel, na druhé nájemce. Pronajímatelem je zásadně vlastník domu (bytu), a to jak osoba fyzická, tak i právnická.

Pokud jde o způsobilost fyzických osob být účastníky tohoto vztahu, lze poukázat na ustanovení § 7 a násl. OZ. Ve smyslu citovaného ustanovení vzniká způsobilost fyzické osoby mít práva a povinnosti narozením, způsobilost vlastními právními úkony nabývat práv a povinností pak vzniká v plném rozsahu zletilostí. Zletilosti se nabývá dovršením osmnáctého roku, před dosažením tohoto věku jen uzavřením manželství. To tedy znamená, že i nezletilý může vystupovat jak na straně pronajímatele (praktické to může být tehdy, nabude-li vlastnické právo k domu děděním), tak i nájemce (např. přejde-li na něj podle ustanovení § 706 odst. 1 OZ právo nájmu bytu). Nezletilý však může právně relevantním způsobem jednat pouze prostřednictvím svého zákonného zástupce (§ 26 a násl. OZ).

Vymezení právnických osob a jejich způsobilosti být subjekty občanskoprávních vztahů obsahuje občanský zákoník v ustanoveních § 18 a násl. Z právnických osob vystupují jako pronajímatelé zejména obce nebo bytová družstva či obchodní společnosti zřízené podle obchodního zákoníku; může jím být i stát.

Z hlediska platné právní úpravy nájmu bytu není rozhodné, zda jde o byt (dům) ve vlastnictví fyzické či právnické osoby (včetně státu a obce).

S určitými odlišnostmi se však lze setkat u bytů družstevních a u bytů, vyznačujících se specifickým účelovým určením³⁰.

V průběhu trvání nájemního vztahu může dojít v důsledku nejrůznějších právních skutečností zákonem předpokládaných ke změně jeho subjektů, přičemž právní vztah nájmu bytu jako takový ve svých podstatných atributech i nadále trvá. V úvahu přichází změna subjektů jak na straně pronajímatele, tak i na straně nájemce.

3. 1. 2. Změny na straně pronajímatele

3. 1. 2. 1. Obecně

Pokud jde o změnu na straně pronajímatele, je třeba zmínit případ upravený v ustanovení § 680 odst. 1 OZ, podle něhož dojde-li ke změně vlastnictví k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele. Judikatura³¹ je ustálena v názoru, že uvedené ustanovení obsažené v rámci obecné úpravy nájemní smlouvy se uplatní i ve vztazích nájmu bytu, neboť zvláštní úprava tohoto nájemního vztahu použitím uvedeného ustanovení nevylučuje a jeho aplikace není vyloučena ani povahou daného nájemního vztahu. Jde o zvláštní případ právního nástupnictví (sukcese), s nímž je spojen ten důsledek, že na nabyvatele přecházejí práva a povinnosti pronajímatele z nájemního vztahu přímo ze zákona, nastane-li právní skutečnost, s níž zákon uvedený důsledek spojuje, tj. nabytí vlastnického práva k pronajaté věci. Nabyvatel tak vstupuje do původního nájemního vztahu se všemi jeho základními atributy, jakými jsou zejména předmět nájmu a práva a povinnosti subjektů daného vztahu, vyplývající ze zákona resp. z nájemní smlouvy.

Se změnou vlastníka domu (bytu) se tudíž nic nemění na právu nájemce užívat předmět nájmu za podmínek sjednaných v nájemní smlouvě ani na jeho povinnostech platit nájemné sjednané v nájemní smlouvě³².

³⁰ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3. aktualizované a přepracované vydání, Linde, Praha, 2005, str. 96

³¹ Např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 1997, sp. zn. 2 Cdo 863/1997 – SJ 11/1997 nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 9. 2002, sp. zn. 26 Cdo 493/2001.

³² Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2002, sp. zn. 25 Cdo 136/2001.

Na nabyvatele však z titulu uvedeného právního nástupnictví nepřecházejí všechna práva a povinnosti pronajímatele, což je dáno povahou nájemního vztahu jako vztahu obsahově vnitřně složitého, zahrnujícího řadu různorodých práv a povinností, z nichž některá mají samostatný právní režim, daný právním důvodem jejich vzniku. Na nabyvatele tak nepřecházejí peněžité pohledávky a dluhy pronajímatele, vzniklé za trvání původního nájemního vztahu, jako je např. pohledávka na splatné nájemné. Tato jednotlivá práva a závazky vzniklá v souvislosti s nájmem bytu se okamžikem svého vzniku osamostatňují a nadále nejsou součástí právního vztahu nájmu bytu.

Právním důvodem změny vlastnictví k pronajaté věci může být smlouva (kupní, darovací, směnná, apod.), nabytí vlastnického práva děděním, v dražbě ale i zákon. Tak tomu bylo kupř. v případě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, na jehož základě přešly do vlastnictví obcí v zákoně specifikované obytné domy. Ke změně vlastnictví, a tím i k právnímu nástupnictví na straně pronajímatele, došlo i v souvislosti s privatizací podle zákona číslo 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů, jakož i v souvislosti s tzv. restitučními předpisy³³.

Ve všech výše uvedených případech došlo k právnímu nástupnictví na straně pronajímatele přímo ze zákona, aniž by bylo nutno uzavírat nové nájemní smlouvy (u tzv. restitučních předpisů to vyplývalo přímo z jejich znění³⁴).

Přestože nemá samotná změna v osobě pronajímatele bytu vliv na existenci stávajícího nájemního vztahu, může se tato skutečnost ve svých důsledcích projevit v postavení jeho subjektů. Může jít např. o situaci, kdy nabyvatel nemovitosti (fyzická osoba) má jinou (v tomto smyslu horší, neutěšenou) bytovou situaci než měl původní pronajímatel, což může vést z jeho strany k uplatnění výpovědního důvodu vůči nájemci podle § 711 odst. 1 písm. a) OZ,

³³ Např. zákon č. 403/1991 Sb., o nápravě některých majetkových křivd, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

³⁴ Srov. § 12 zákona č. 403/1990 Sb., § 12 zákona č. 87/1991 Sb. a § 25 zákona č. 229/1991 Sb.

nebo naopak, stane-li se nabyvatelem osoba právnická, nemůže tento důvod, na rozdíl od osoby fyzické kde taková potence je, s úspěchem uplatnit.

Odlíšná situace nastává tehdy, stane-li se nabyvatelem pronajaté věci (domu či bytu) stávající nájemce bytu (ať již na základě převodu či přechodu vlastnického práva). Nabytím (spolu)vlastnického práva k pronajaté věci dochází k zániku nájemního práva splynutím ve smyslu ustanovení § 584 OZ³⁵. Takto zaniklé právo nájmu bytu se už ale neobnoví ani v případě, dojde-li následně k zániku vlastnického práva nájemce³⁶.

3. 1. 2. 2. Ochrana nájemce při převodu vlastnictví bytu

Vzhledem k tomu, že v praxi nejčastějším důvodem subjektové změny na straně pronajímatele, nejen obecně, ale u nájmu bytu zvláště, bude realizace smlouvy o koupi a prodeji předmětu nájmu (bytu), bude této problematice věnována podrobná pozornost v následující části práce, neboť se k ní váže důležitá a poměrně složitá právní úprava, jejíž neznalost může vést k nežádoucím konsekvencím pro všechny účastníky právního vztahu nájmu bytu.

Jde o to, že v souladu s celkově dlouhodobě zastávanou koncepcí českého nájemního a bytového práva, jakožto části práva, na níž je společností nahlíženo výrazně sociálním prizmatem, což vyplývá z jeho povahy jako nejefektivnějšího nástroje, jehož prostřednictvím lze zajistit uspokojování jedné z nejzákladnějších lidských potřeb (potřeby bydlení), poskytuje český právní řád tradičně významnou právní ochranu stávajícím nájemcům bytu.

Právě zmíněná ochrana je zajištěna na zákonné úrovni a obsažena v zákoně č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé další zákony (dále jen zákon o vlastnictví bytů, resp. ZVB). Při tvorbě tohoto právního předpisu považoval zákonodárce za nutné, zakotvit pro dosavadní nájemce již užívaných bytů ne zcela standardní, avšak účinnou právní ochranu,

³⁵ Srov. též R 67/1972, dále např. usnesení Nejvyššího soudu ze 15. 12. 1999, sp. zn. 26 Cdo 1258/1998 a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 2. 2000, sp. zn. 26 Cdo 1155/1999.

³⁶ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: *Vlastnictví a nájem bytů*, 3. aktualizované a přepracované vydání, Linde, Praha, 2005, str. 176 – 178.

jež je poskytována nájemci bytu po určitou zákonem stanovenou dobu³⁷. Na rozdíl od dříve uplatňované absolutní přednosti nájemce³⁸ vychází současný ZVB z koncepce jejich (pouze) omezené právní ochrany. Dosavadnímu nájemci je určitá právní ochrana zaručena pomocí dvou podobných instrumentů, jež však není radno zaměňovat. V prvním případě jde o tzv. právo *první koupě* a v případě druhém o tzv. právo *přednostní koupě*³⁹.

Při převodu vlastnictví k bytu, jehož nájemcem je fyzická osoba, má podle ustanovení § 22 odst. 1 ZVB dosavadní vlastník bytu, popřípadě vlastník budovy, povinnost nabídnout převod bytu tomuto nájemci. Nepřijme-li nájemce nabídku do šesti měsíců ode dne, kdy mu byla doručena, může být byt převeden jiné osobě.

Conditio sine qua non je trvající nájemní vztah mezi fyzickou osobou a dosavadním vlastníkem bytu, popřípadě budovy. Osoba, která nevyužije svého práva a jednotku nabude do vlastnictví jiný subjekt (pronajímatel byt prodá), zůstává i nadále v právním postavení nájemce bytu. Na jejím právním postavení se v zásadě nic nemění, i když ke změně může dojít s ohledem na změnu pronajímatele, neboť nový vlastník jednotky vstupuje do právního postavení pronajímatele (§680 odst. 2 OZ)⁴⁰.

Další zákonná podmínka nutná pro uplatnění práva nájemce se vztahuje k předmětu právního vztahu, konkrétně, že se musí jednat pouze o nedružstevní byt.

a) tzv. právo první koupě

Podstatou práva dosavadního nájemce bytu, jež jsme označili jako právo první koupě, je, že vlastník bytu či budovy má zákonnou povinnost nabídnout převod jednotky současnému nájemci. Nabídková povinnost pronajímatele-

³⁷ Předmětná ustanovení jsou zařazena do části šesté ZVB a obsažena v jeho § 22. Do účinnosti tohoto zákona bylo možno smluvně převést byt, který byl užíván na základě tzv. práva osobního užívání (resp. po 1. 1. 1992 na základě nájmu), pouze uživateli (nájemci).

³⁸ Viz předchozí pozn. pod čarou.

³⁹ Přestože je užit pojem koupě neznamená to, že by nepřicházely do úvahy i jiné způsoby nabytí vlastnického práva k bytu (např. darování, směna). V praxi se však bude jednat nepochybně o nejčastější právní titul nabytí vlastnického práva na základě úplatného převodu, čili na základě smlouvy o koupi a prodeji; Fiala, J.: Bytové vlastnictví v České republice, IURIDICA BRUNENSIA, 1995, str. 102.

⁴⁰ Ibidem, str. 103.

vlastníka vzniká v okamžiku, kdy se vlastník bytu rozhodne tento převést (prodat).

Nabídka musí vyhovovat všem náležitostem, které požaduje OZ pro návrh na uzavření smlouvy (§ 43a OZ). Musí jít o jednostranný, adresovaný právní úkon vlastníka bytu směřující k uzavření smlouvy, určený jedné nebo více subjektům. Projev vůle musí být dostatečně určitý a musí z něj vyplývat vůle navrhovatele, že jím bude v případě přijetí vázán⁴¹.

Obsahem nabídky bude většinou i cena, za kterou hodlá aktuální vlastník byt převést. Protože zákonodárce nereguluje (navzdory nejrůznějším návrhům, které předcházely přijetí zákona) kupní ceny za převod bytu, znamená to, že cena nebude cenou odhadní (funkce odhadní ceny je jiná), nýbrž se bude vytvářet podle tržních podmínek. Tedy podle nabídky a poptávky v daném místě a v daném čase (půjde o tzv. obecnou cenu)⁴². Nelze přitom vyloučit, že se bude oprávněná osoba proti nabídce obsahující nepřiměřeně vysokou cenu, bránit tím, že podá u příslušného soudu žalobu na učení neplatnosti oferty. ZVB s takovou situací počítá a v § 22 odst. 8 upravuje speciální úpravu běhu lhůt.

Zákon pro přijetí nabídky stanoví šestiměsíční lhůtu od jejího doručení oprávněné osobě. Uvedená lhůta je prekluzivní povahy a jejím marným uplynutím právo první koupě zaniká. Tato šestiměsíční lhůta nemůže být zkrácena a po celou dobu jejího trvání jsou omezeny smluvní dispozice s bytem, a to dokonce i tehdy, prohlásí-li oprávněná osoba, že nabídku nepřijímá. Není totiž vyloučeno, že po dobu trvání šestiměsíční lhůty učiní vlastník jednotky jinou nabídku, která by již vzhledem ke své výši byla pro nájemce, majícího zájem o koupi bytu, akceptovatelná.

Jestliže však dojde k odmítnutí platné nabídky a později by byla učiněna nabídka nová, nelze připustit, aby začala běžet další šestiměsíční lhůta. Zákonná šestiměsíční lhůta totiž začala běžet již doručením první nabídky ke koupi bytu nájemci, a proto bude i případnou v pořadí další (novou) nabídku

⁴¹ O písemné formě nabídky sice ZVB nic neříká, ale z hlediska právní jistoty ji lze jen doporučit s tím, aby již v tomto okamžiku měla podobu smlouvy o převodu jednotky a nikoli pouze smlouvy o smlouvě budoucí.

⁴² Jehlička, O., Švestka, J.: Nad předkupním právem, Právní rozhledy č. 5/1994, str. 166.

nutno přijmout v jejím průběhu⁴³. ZVB obsahuje speciální režim běhu lhůt v souvislosti s řízením o určení platnosti či neplatnosti nabídky. V § 22 odst. 8 stanoví, že lhůty v odst. 1, 2, a 6 neběží po dobu soudního řízení o určení platnosti či neplatnosti nabídky. Zákonodárce zde neprojevil svoji vůli zcela jasně, což dává prostor pro dvojí možný výklad běhu lhůt v závislosti na výsledku soudního řízení o určení.

První výklad hovoří o tom, že se lhůta staví bez ohledu na to, zda soud v budoucnu vysloví platnost či neplatnost nabídky. Druhý naproti tomu namítá, že dospěje-li soud v průběhu řízení k závěru, že učiněná nabídka § 39 OZ odporuje, takže je absolutně neplatná, vůbec nezapočal běh šestiměsíční prekluzivní lhůty. Započítí jejího běhu totiž předpokládá učinění platné nabídky nájemci. Byla-li by naopak žaloba o neplatnost nabídky zamítnuta, šestiměsíční popř. roční lhůta by dále pokračovala a skončila tak, jako kdyby k soudnímu řízení vůbec nedošlo⁴⁴.

Po dobu běhu šestiměsíční lhůty je omezeno dispoziční oprávnění vlastníka bytu v jeho převodu na jiný subjekt. Pokud by vlastník bytu probírané zákonné omezení porušil a byt přesto převedl na jinou osobu, byl by takový převodní akt absolutně neplatný pro rozpor se zákonem (§ 39 OZ), což by samozřejmě bránilo v následném vkladovém řízení, vedeném před katastrálním úřadem, o vkladu vlastnického práva třetího subjektu do katastru nemovitostí.

b) tzv. právo přednostního nabytí

Nevyužije-li nájemce bytu svého zákonného práva první koupě, konstituuje ZVB jako další formu jeho ochrany tzv. právo přednostní koupě. Jedná se o užší formu právní ochrany než je právo první koupě⁴⁵. Ochrana nájemce spočívá v tom, že po dobu jednoho roku od uplynutí prekluzivní šestiměsíční lhůty má nájemce bytu při jeho převodu právo na jeho přednostní nabytí za podmínek stanovených v ustanovení § 606 OZ. Subsidiárně se zde tedy použije příslušné ustanovení OZ o předkupním právu. Použité ustanovení OZ není ovšem absolutní, neboť je výrazně modifikováno samotným ZVB. Ten totiž

⁴³ Fiala, J.: Bytové vlastnictví v České republice, IURIDICA BRUNENSIA, 1995, str. 106.

⁴⁴ Jehlička, O., Švestka, J.: Nad předkupním právem, Právní rozhledy č. 5/1994, str. 166.

⁴⁵ Neboť se podle ZVB vztahuje pouze na byty a nikoliv již na tzv. ateliéry.

omezuje právo nájemce bytu na jeho přednostní nabytí dvěma lhůtami opět prekluzivní povahy.

Prvou z nich je lhůta jednoho roku od uplynutí šestiměsíční lhůty pro uplatnění práva tzv. první koupě. Druhá lhůta pak stanoví dobu, ve které musí nájemce bytu uzavřít smlouvu o převodu bytu s jeho vlastníkem. Jedná se o lhůtu tentokrátě tříměsíční, která počíná běžet okamžikem doručení nabídky ke koupi bytu nájemci. Nabídka k převodu bytu učiněná nájemci vyžaduje ke své platnosti písemnou formu a musí dále obsahovat všechny podmínky převodu. K použití předmětné zákonné úpravy dochází v situaci, kdy do právního vztahu mezi nájemcem bytu a jeho vlastníkem vstupuje třetí subjekt. Tento učinil vlastníkovu bytu nabídku na převod bytu obsahující podmínky jeho převodu včetně kupní ceny. Pokud by chtěl nájemce bytu v této fázi procesu změny vlastnictví bytu využít svého práva na přednostní nabytí, musel by splnit podmínky prodeje včetně ceny, které vlastníkovu bytu nabídl třetí subjekt. Jinými slovy, vlastník bytu musí učinit oprávněné osobě nájemce nabídku k převodu obsahující totožné podmínky, které nabídla třetí osoba a jejím doručením počíná běh výše zmíněné tříměsíční lhůty.

S ohledem na znění § 22 odst. 2 ZVB lze soudit, že k zachování práva přednostního nabytí postačí uzavření smlouvy o převodu bytu a nikoliv již zaplacení kupní ceny, jak o tom hovoří 606 OZ, na který ZVB odkazuje. Jestliže k uzavření smlouvy o převodu bytu v zákonné tříměsíční lhůtě nedojde, právo nájemce na přednostní nabytí bytu zaniká. Je třeba zdůraznit, že vlastník bytu má vůči jeho nájemci nabídkovou povinnost během celého jednoho roku od zániku práva první koupě.

V praxi nelze vyloučit případy, že bude docházet ke sporům o okamžik zániku práva přednostního nabytí bytu. Lze přijmout interpretaci, že lhůta jednoho roku je lhůtou nejzazší a že po jejím uplynutí právo na přednostní nabytí bytu dosavadním nájemcem bytu zaniká, což ovšem platí i tehdy, jestliže by nájemci bytu ještě eventuálně stále běžela i část tříměsíční subjektivní lhůty k uzavření smlouvy o převodu⁴⁶. Ustanovení § 22 odst. 2, věta třetí ZVB však konstatuje, že právo zanikne až po uplynutí lhůty, což by svědčilo pro variantu

⁴⁶ Jehlička, O., Švestka, J.: Nad předkupním právem, Právní rozhledy č. 5/1994, str. 167.

uvedenou na druhém místě, tj. pro zánik práva na přednostní nabytí bytu i po uplynutí roční lhůty, pokud ještě neuplynula tříměsíční subjektivní lhůta počínající před koncem lhůty roční⁴⁷.

Osobně se přikláním k výkladu uvedeném na druhém místě. Jde o to, že např. pronajímatel (vlastník) bytu by mohl takto zcela účelově nabídnout prodej bytu třetí osobě těsně před vypršením roční „objektivní“ lhůty k uplatnění práva přednostního nabytí (v podstatě předkupního práva)⁴⁸. Nájemce bytu by pak měl stěžejí možnost se s rozmyslem rozhodnout, zda nabídku (odpovídající v podstatě formulářové smlouvě) za daných podmínek přijme či nikoli. Přitom účel ochranného ustanovení poskytující nájemci bytu tuto tříměsíční lhůtu je zřejmý. Poskytnout mu dostatečný časový prostor k odpovědné úvaze, zda jsou podmínky prodeje bytu pro něj přijatelné či ne⁴⁹.

Pokud jde o právní prostředky, které ZVB poskytuje nájemci bytu pro případ porušení jeho zákonného práva na přednostní nabytí bytu, odkazuje tento na ustanovení § 603 odst. 3 OZ, který stanoví, že oprávněná osoba má právo domáhat se na nabyvateli, aby jí věc nabídl ke koupi, anebo jí zůstává její právo zachováno. Zde je patrný podstatný rozdíl od práva první koupě, jehož porušení má za následek absolutní neplatnost převodního aktu⁵⁰.

3. 1. 3. Změny na straně nájemce

Obecně

Pokud jde o změny subjektů na straně nájemce, dochází k nim v důsledku celé řady nejrůznějších právních skutečností za podmínek uvedených v zákoně, jež budou podrobně rozebrány v následující části této práce. Někdy v této souvislosti dochází i k určité transformaci nájemního vztahu v závislosti na tom, jak se mění počet jeho subjektů. Může zde např. dojít buď k přeměně stávajícího právního vztahu nájmu bytu svědčícího jednomu nájemci na právo

⁴⁷ Fiala, J.: Bytové vlastnictví v České republice, IURIDICA BRUNENSIA, 1995, str. 109.

⁴⁸ Lze si představit např. učinění takové nabídky ke koupi pouhý jeden den před vypršením jednorozční „objektivní“ lhůty.

⁴⁹ Zákonodárce poskytuje pro takové odpovědné uvážení poměrně dlouhou dobu (tři měsíce), což lze uspokojivě vysvětlit jen tím, že „koupit byt není jako koupit rohlík“.

⁵⁰ Hanák, M.: Ochrana nájemce při převodu vlastnictví k bytu, Právní rádce, 4/2000.

společného nájmu bytu či na právo společného nájmu bytu manžely nebo naopak ke změně práva společného nájmu bytu na individuální právo nájmu. V souvislosti s tím se do určité míry mění i rozsah práv a povinností, např. tehdy, zúží-li se počet nájemců bytu.

Na rozdíl od otázky kdo má způsobilost být pronajímatelem bytu, může určitě potíže působit otázka, kdo vlastně může být nájemcem. Občanský zákoník výslovně nestanoví, že subjektem práva nájmu bytu ve smyslu § 685 a násl. může být toliko osoba fyzická (na rozdíl od předchozí úpravy práva osobního užívání bytu, jež mohlo svědčit toliko „občanovi“). Ve prospěch názoru, že subjektem užívacího práva nájmu bytu může být toliko osoba fyzická, svědčí především skutečnost, že nájem bytu je koncipován jako nájem chráněný, přičemž tato vyšší míra ochrany jednoho ze subjektů právního vztahu – nájemce, je pro oblast občanskoprávních vztahů, vyznačujících se jinak rovností subjektů (srov. § 2 odst. 2 OZ) výjimečná a je odůvodněna zajištěním potřeby bydlení. Tato potřeba je ovšem vlastní pouze osobám fyzickým a je proto otázkou, zda bylo úmyslem zákonodárce poskytnout zákonem stanovenou poměrně širokou míru ochrany nájemce i pro případy, kdy byt je přenecháván do nájmu osobě právnické. Bez významu není v této souvislosti ani poukaz na vymezení výpovědních důvodů v ustanovení § 711 odst. 1 [zejména písm. b), c), a i)] OZ, jakož i na úpravu nároku nájemce na bytovou náhradu (srov. zejména § 712 odst. 2 větu první OZ)⁵¹.

Domnívám se, že v případě uzavření nájemní smlouvy k bytu kde by jako nájemce figurovala právnická osoba by se nejednalo o neplatný právní úkon, nýbrž bylo by nutno daný právní vztah posuzovat nikoli podle zvláštní úpravy nájmu bytu podle § 685 a násl. OZ, ale pouze podle obecných ustanovení OZ upravujících nájem (tj. §§ 663 – 684 OZ), tedy bez jakýchkoli „zvýhodnění“ vyplývajících jinak z ochrany, jež daná ustanovení OZ nájemci bytu-fyzické osobě poskytují.

Ke změně subjektů na straně nájemce dochází s právními následky i ve vztahu k pronajímateli. Ten v podstatě může svým projevem vůle ovlivnit

⁵¹ Ibidem, str. 96

pouze některé změny, v jiných případech je pak pouze bráno v potaz jeho stanovisko (viz níže)⁵².

Zásadním dělítkem působícím rozdíl v podmínkách, za kterých dochází ke změně v subjektech práva nájmu bytu na straně nájemce je skutečnost, zda se jedná o byt nedružstevní či družstevní⁵³.

⁵² Ibidem, str. 179

⁵³ Za družstevní byt přitom nelze chápat takový byt, který je pouze ve vlastnictví družstva jako právnické osoby, nýbrž takový, který družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání svým členům k uspokojení bytových potřeb a jehož nájem je spojen a v podstatě odvozen od „nositelství“ členského podílu v družstvu. Jiné byty ve vlastnictví družstva je třeba považovat ve smyslu občanského zákoníku za byty nedružstevní stejně jako byty ve vlastnictví jakékoli jiné fyzické či právnické osoby. Viz též R 12/2001.

Kapitola 4. Změny na straně nájemce bytu *inter vivos*

4. 1. Změny v subjektech u individuálního nájmu - výměna bytu

4. 1. 1. Pojem výměny bytu

Za případ změny v subjektech u individuálního⁵⁴ nájemního právního vztahu k bytu na straně nájemce lze považovat tzv. výměnu bytu, která patří mezi jedno z více dispozičních oprávnění nájemce bytu a jako taková je upravena v §§ 715 a 716 OZ. Zákon zde zajišťuje nájemcům bytu právo na jeho výměnu v případě, že se jim podaří nalézt jiného či jiné nájemce bytu a s těmito se na výměně předmětných bytů dohodnout⁵⁵ a to v zásadě na základě jejich svobodného rozhodnutí, přičemž pronajímatelé dotčení výměnou mají pouze velmi omezenou zákonnou možnost realizaci takové dohody zmařit⁵⁶.

Již na tomto místě je třeba podotknout, že samotný název institutu je poněkud nepřesný a zavádějící. Samotný termín „výměna bytu“ může evokovat dojem, že by se mohlo jednat o zvláštní případ směnné smlouvy jejímž nepřímým předmětem jsou byty jakožto objekty vlastnického práva, a že realizací této dohody dochází k převodu vlastnických práv k samotným bytům. Ve skutečnosti jde o právní transakci, ve které nedochází k žádné změně

⁵⁴ V podstatě i kolektivního jsou-li jeho subjekty manželé nebo tzv. společní nájemci. Pro účely výměny bytu je ale můžeme považovat za dvojjediný subjekt, neboť případná změna z tohoto právního titulu se vždy dotýká obou (všech) společných nájemců. O skutečných změnách v subjektech dotýkajících se podstaty kolektivních typů nájmu bude pojednáno v následujících kapitolách.

⁵⁵ Předmětem dohody o výměně bytu ve smyslu § 715 OZ může být toliko byt jako soubor místností, resp. jednotlivá obytná místnost, které jsou pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu podle ustanovení § 76 odst. 1 (eventuálně podle § 85 odst. 1, 2 při změně užívání stavby) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona) účelově určeny k trvalému bydlení, a to byt jako celek, nikoliv jen jeho část. Zmiňuje-li se zákon výjimečně o části bytu, činí tak pouze v rámci smlouvy o podnájmu bytu. Tento smluvní typ (§§ 715, 716 OZ) je však odvozen od smlouvy o nájmu bytu, přičemž zákonná ustanovení upravující nájem bytu nájem části bytu neumožňují. Pokud by byla přece jen uzavřena smlouva o nájmu části bytu, bylo by nutno tento smluvní vztah posuzovat pouze podle ustanovení OZ týkajících se nájemní smlouvy obecně. (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. listopadu 2002, sp. zn. 28 Cdo 1942/2002).

⁵⁶ Institut výměny bytu právní úprava SRN nezná. Je pouze možné si v rámci autonomie vůle stran představit, že by se dohodli pronajímatelé a nájemci, že by si takto ‚vyměnili‘ byty a že by uzavřely obě strany novou smlouvu. V tom se německé pojetí zásadně odlišuje od českého. Nejvyšší soud v ČR totiž vychází z toho, že strany vstupují do dohod, které už byly uzavřeny (Sbírka soudních rozhodnutí a stanovisek č. 7/2002).

věcněprávních poměrů vyvolané směnou bytů, nýbrž pouze o změnu v subjektech nájemního vztahu (resp. vztahů) na straně nájemce (nájemců) bez jakéhokoli přímého důsledku na vlastnické (věcněprávní) poměry. Vlastnická práva jí zůstávají nedotčena. Předmětem dohody o směně tedy není byt, ale právo jej užívat (právo nájmu)⁵⁷.

Kromě klasické situace, kdy jsou předmětem dohody o výměně pouze dva byty a dohoda je uzavřena mezi dvěma nájemci jako dvoustranná, může mít i podobu vícesměny, tzn., že jde o dohodu uzavřenou mezi více než dvěma stranami.

4. 1. 2. Subjekty oprávněné k výměně

Mimo jiné s ohledem na skutečnost, že výměna bytu znamená poměrně závažné omezení realizace vlastnického práva či spíše jednostrannou ingerenci cizího prvku do smluvních vztahů, která ve skutečnosti není, přesněji řečeno nemusí být založena na konsensu obou smluvních stran nájemního vztahu, což je jinak pravidlem vzhledem k soukromoprávní metodě regulace občanskoprávních vztahů⁵⁸, je na místě zvolit spíše restriktivní výklad osoby nájemce. Za takového nájemce tedy nelze považovat *lato sensu* např. osoby, jimž svědčí „méně silné“ tzv. odvozené právní důvody bydlení⁵⁹ a jež je třeba důsledně odlišit od tzv. společných nájemců⁶⁰, když navíc zákon explicitně hovoří v tomto směru striktně pouze o nájemci.

Dále není oprávněna k uzavření dohody o výměně bytu osoba, mající pouze tzv. „právo na bydlení“, jejíž postavení upravuje § 712a OZ, podle kterého mají v přechodném období mezi skončením nájemního poměru a posledním dnem lhůty k vyklizení bytu pronajímatel a osoba, jejíž nájemní poměr skončil, práva

⁵⁷ Blíže viz R 7/2002.

⁵⁸ Jde o praktický případ výjimky z jinak stěžejní zásady soukromého práva, kterou je zásada rovnosti účastníků právního vztahu, kdy žádný z nich nemůže jednostranně měnit obsah sjednaného kontraktu, nebo dokonce, jak je vidět v tomto případě, možnost provést změnu rovnou v samotných účastnících vztahu.

⁵⁹ Tedy většinou osoby žijící ve společné domácnosti s nájemcem a ji tvořící (§ 115 OZ). Odvozené právní důvody bydlení mají i spolubydlící členové rodiny (domácnosti). Jejich práva jsou založena často na rodiněprávních vztazích k nájemci. Např. u dětí vyplývá toto právo z vyživovací povinnosti vůči nim, u manželů o povinnosti obsažené v § 19 ZOR.

⁶⁰ Viz § 700 a násl. OZ.

a povinnosti v rozsahu odpovídajícím ustanovením §§ 687 až 699 OZ a přiměřeně §§ 700 až 702 odst. 1 OZ; „Ustanovení § 715 OZ *nelze ani analogicky uplatnit pro dohodu o výměně bytu uzavíranou osobou, jejíž nájemní poměr již dříve skončil*⁶¹“.

Z odůvodnění:

Podle ustanovení § 712a OZ mají v období mezi skončením nájemního poměru a posledním dnem lhůty k vyklizení bytu pronajímatel a osoba, jejíž nájemní poměr skončil, práva a povinnosti v rozsahu odpovídajícím ustanovením §§ 687 až 699 a přiměřeně §§ 700 až 702 odst. 1 OZ.

Uvedené ustanovení tím, že výslovně vymezuje použitelnost některých ustanovení o nájmu bytu (z těch, jež se nacházejí v hlavě sedmé oddílu čtvrtém občanského zákoníku) ve vztahu k osobám, jejichž nájemní poměr skončil, aniž jim doposud uplynula lhůta k vyklizení, současně vylučuje úvahy o analogickém použití jiných (v tomto ustanovení nezmíněných) ustanovení oddílu.

Za použití argumentu *a maiori ad minus* lze uzavřít, že je-li použití příslušných ustanovení o nájmu bytu omezeno ve vztahu k bývalým nájemcům bytu, tím více tato omezení platí pro osoby, které nájemci bytu před tím, než jim bylo v příslušní lhůtě (zde vázané na zajištění bytové náhrady) uloženo byt vyklidit, ani nebyly.

Bez zřetele k výkladu, jenž se odvíjí od ustanovení § 712a OZ, vtěleného do OZ až s účinností ke dni 1. lednu 1995, však platí, že ustanovení § 715 OZ je svou povahou ustanovením, jež nelze analogicky - ve smyslu § 853 OZ - uplatnit pro dohody o výměně bytů uzavírané jinými osobami než nájemci směňovaných bytů, zvláště pak pro dohody o výměně bytů uzavírané osobami, jejichž nájemní poměr dříve skončil, nebo osobami, které nájemci směňovaného bytu nikdy nebyly.

Teoreticky vzato, jde již totiž o nový právní vztah založený mezi teď už bývalým pronajímatelem⁶² a osobou, jejíž nájemní poměr již dříve skončil, jehož sice logickým a nezbytným předpokladem vzniku byla předchozí existence „klasického“ nájemního vztahu, ale který nastal až po jeho zániku přímo *ex lege*, a jenž v jistém smyslu dočasně nahrazuje zaniknuvší nájemní poměr a chrání tak jedno ze základních ústavních práv, práva na bydlení⁶³. Činí tak samozřejmě za „příspěvní“ i dalších zákonných předpokladů.

⁶¹ R 32/2000, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 28

⁶² OZ nebere na nastalou změnu v právním postavení subjektů (resp. na zánik jednoho právního vztahu a vzniku druhého) zřetel, když dikce v ustanovení § 712a hovoří nepřesně o vztahu mezi „pronajímatelem“ a osobou jejíž nájemní poměr již dříve skončil.

⁶³ Jak však již nedávno konstatoval Ústavní soud ČR v poněkud jiné souvislosti (*obiter dictum*), představuje ustanovení § 712a OZ jednoduché právo, které v podstatě provádí ústavně zaručené

Právě popsané pravidlo však neplatí absolutně a lze z něj připustit jednu výjimku. Tou je případ, kdy se na základě dohody o výměně bytu má do bytu nastěhovat právě ten nový uživatel (nájemce), v jehož prospěch bylo dřívější nájemní právo zrušeno [(tzv. „nucená směna“ v případě důvodu podle § 711 odst. 1 písm. a) OZ]⁶⁴.

V případě, že by na jedné (popřípadě obou stranách) dohody o výměně bytu stálo více nájemců, kteří užívají byt jako společní nájemci, je třeba uzavření dohody všemi těmito společnými nájemci. Jde totiž bezesporu o věc týkající se nájmu bytu, kterou nelze považovat za běžnou a u které by případná absence souhlasu všech společných nájemců vyvolala relativní neplatnost dohody o výměně⁶⁵. Navíc pravděpodobně nejde o pouhou neshodu o právech a povinnostech vyplývajících ze společného nájmu bytu mezi společnými nájemci, kterou by mohl vyřešit svým rozhodnutím soud podle § 702 odst. 1 OZ⁶⁶, nýbrž o záležitost týkající se s určitými výhradami v podstatě samotné existence nájemního vztahu.

4. 1. 3. Souhlas pronajímatele

K realizaci dohody o výměně bytu nicméně nestačí pouze dohoda nájemců o jejich výměně. Tato je podmíněna též souhlasem všech pronajímatelů. Tito budou v převážné většině případů celkem dva i když nelze vyloučit případ, kdy jich bude více např. v důsledku spoluvlastnického vztahu k bytu mezi nimi nebo naopak méně než dva v případě, že půjde o výměnu bytu, kde oba nájemci budou mít společného pronajímatele, který např. vlastní více nemovitostí popř. se jedná o byty v rámci jedné a téže nemovitosti.

právo člověka na bydlení. Tím však současně koliduje s jiným ústavně zaručeným právem a to právem vlastnickým, neboť představuje v tomto smyslu omezení vlastnického práva pronajímatele bytu. I vzhledem k této skutečnosti je třeba předmětné ustanovení § 712a OZ vykládat náležitě proporcionálně a restriktivně a při vědomí jeho funkce také v ústavněprávních souvislostech. Blíže viz nález ÚS ČR ze dne 7. 9. 2005, sp. zn. IV. ÚS 113/05, in: Soudní rozhledy, 11/2005, str. 404.

⁶⁴ Holub, M., Fiala, J., Borovský, J.: Občanský zákoník, 10. vydání, Linde, Praha, 2005, str. 697

⁶⁵ Viz § 701 odst. 1 OZ ve spojení s § 40a OZ.

⁶⁶ Shodně též Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník, Komentář, 8. vydání, 2003, Praha, C. H. Beck, str. 944

Určité problémy mohou nastat v případě, že na straně pronajímatele jsou manželé a byt je přitom předmětem společného jmění manželů. V takové situaci by bylo nutno souhlas s výměnou vykládat jako jednání mimo běžné záležitosti – viz *argumentum a contrario* při uzavírání nájemní smlouvy, kde je nutný souhlas obou manželů. Pokud by souhlas jednoho z nich absentoval, je zde potenciální nebezpečí, že se tento bude dovolávat relativní neplatnosti takového vadného právního úkonu⁶⁷.

Jiná situace nastává tehdy, když je byt v podílovém spoluvlastnictví a kdy mohou být menšinoví spoluvlastníci přehlasováni většinovými. Těm by pak nezbylo než postupovat podle ustanovení § 139 odst. 3 OZ, které jim v případě, že jsou přehlasováni umožňuje obrátit se na soud, který by musel posoudit, zda se jedná o důležitou změnu na věci či nikoli.

Pokud jde o souhlas pronajímatele, kterým je družstvo nebo jiná právnická osoba, je zapotřebí odlišit dvě různé situace; jde jednak o to, že je nutno správně určit interní orgán oprávněný k udílení právě těchto souhlasů, kterým může být např. představenstvo nebo členská schůze a dále dodržet stanovenou proceduru při rozhodování – v těchto případech je třeba důsledně vycházet zejména z vnitroorganizačních předpisů (např. stanov, statutu, apod.), ze kterých vyplývá, kdo je oprávněn požadovaný souhlas udělit. Takto udělený souhlas však sám osobě nestačí. Je navíc zapotřebí, aby byl souhlasný projev vůle právnické osoby adekvátně projeven navenek, tedy pravidelně statutárním orgánem, který je jediným orgánem oprávněným jednat za právnickou osobu ve vnějších vztazích, neboť předmětný souhlas s výměnou bytu je právním úkonem ve smyslu § 34 a násl. OZ. Orgány oprávněné udílet souhlas s výměnou a orgány oprávněné jednat za právnickou osobu navenek se přitom nemusí krýt.

Otázkou je co se stane v případě, že se po udělení souhlasu, ale ještě před provedením samotné výměny, změní pronajímatel. Vzhledem ke skutečnosti, že nový vlastník (nabyvatel) vstupuje do práv i závazků svého právního

⁶⁷ § 145 odst. 2 OZ ve spojení s § 40a OZ.

předchůdce, nemělo by to na skutečnosti, že souhlas již jednou udělen byl, nic měnit⁶⁸.

4. 1. 4. Vynucení souhlasu s výměnou

Může samozřejmě nastat situace, že jeden z pronajímatelů souhlas udělí avšak druhý ne, nebo situace, že potřebný souhlas neudělí ani jeden z pronajímatelů.

Významným projevem ochrany nájemce pro tyto případy je zákonné zakotvení možnosti obrátit se na soud v případě, že pronajímatel nesouhlasí s dohodou o výměně bez závažných důvodů. Závažné okolnosti odepření souhlasu přitom mohou být jak subjektivního tak i objektivního charakteru⁶⁹. Pokud takové závažné okolnosti absentují, může soud v těchto situacích postupovat tak, že nahradí takový chybějící souhlas pronajímatele svým (soudním) rozhodnutím (§ 715 věta třetí OZ *in fine*).

Přitom procesní povinnost prokázat existenci takových závažných důvodů, jež by byly způsobilé vetovat dohodu nájemců by měl mít, alespoň podle mého názoru, pravděpodobně pronajímatel (tedy žalovaný), neboť možnost zmařit výměnu lze považovat za určitou výjimku z pravidla kdy výměna je dle hmotného práva v zásadě dovolena⁷⁰.

I přes zákonnou dikci „může“, užitou v § 715 OZ, je třeba toto ustanovení interpretovat jako nikoli možnost, ale povinnost soudu řádně neodůvodněný nesouhlas jeho rozhodnutím nahradit, neboť jakákoli případná diskrece v tomto směru by postrádala logiku a nebyla by namístě; „*Rozhodnutím podle § 715 věty třetí OZ může soud toliko nahradit souhlas pronajímatele s dohodou o výměně bytu, není však oprávněn měnit obsah této dohody*⁷¹“.

⁶⁸ § 680 odst. 2 OZ.

⁶⁹ Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník, Komentář, 8. vydání, 2003, Praha, C. H. Beck, str. 945

⁷⁰ Vyskytují se i opačné názory, např. Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2003, str. 127

⁷¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 4. 2002, sp. zn. 26 Cdo 424/2001, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str.31

Z odůvodnění:

Dohoda o výměně bytu je dvoustranným (vícestranným) právním úkonem. Musí proto vyhovovat obecným náležitostem právních úkonů stanoveným v § 34 a násl. OZ. Předpokladem je, aby zde byla dána a projevena vůle účastníků dohody směřující k právním následkům předvídaným ustanovením § 715 OZ; tato vůle musí být též projevena určitě a srozumitelně, jinak by šlo o právní úkon absolutně neplatný.

Soud může podle § 715 věty třetí OZ svým rozhodnutím nahradit projev vůle pronajímatele – jeho souhlas s výměnou bytu, a to postupem podle § 161 odst. 3 o. s. ř. Podle posléze citovaného ustanovení soud nahrazuje projev vůle pronajímatele ke konkrétnímu právnímu úkonu (k dohodě o výměně bytu). Na jeho obsahu přitom nemůže nic měnit; tím méně může tento právní úkon (jeho část) svým rozhodnutím nahrazovat.

4. 1. 4. 1. Důvody odepření souhlasu

Odpověď na otázku, které konkrétní důvody odepření souhlasu lze považovat za vážné nenalezneme v zákoně, neboť tento je nedefinuje. Je proto třeba vycházet z judikatury, kde se otevírá rozsáhlý prostor pro uvažování soudu. Soudní praxe však ve většině rozhodnutí vychází z velmi rozšiřujícího výkladu dobrých mravů. Zůstává tedy zcela otevřenou otázkou, co soud uzná za závažný důvod a co nikoli.

Je nutné zdůraznit, že se zde OZ neodvolává na základní interpretační ustanovení obsažené v § 3 odst. 1. Nicméně i aplikace tohoto ustanovení by měla být posuzována z pohledu souladu s dobrými mravy. Některá rozhodnutí jsou plně akceptovatelná, pokud by např. pronajímatel odmítl dát souhlas s výměnou a jako závažný důvod odepření souhlasu uvedl rasovou, náboženskou nebo politickou různorodost nebo barvu pleti. Závažným důvodem tak nemůže být např. odmítnutí souhlasu z důvodu, že nájemce je křesťan, černoch nebo přívrženec pravicové konzervativní strany apod. Mělo by se ale jednat o případy, kdy si nájemce hrubým způsobem neplnil povinnosti v předchozím nájemním vztahu apod. Naskytá se otázka, zda lze za závažný důvod považovat např. užívání drog nájemcem. Lze se domnívat, že činnost, která je považována za trestnou, je možné subsidiárně považovat za závažný důvod odepření souhlasu. Tím samozřejmě vyvstává otázka, zda by měla být takto posuzována každá trestná činnost, ale takto nelze paušalizovat. Pro tyto

případy výměny bytu by to měla být činnost, která souvisí s chováním potenciálního nájemce vzhledem k nájmu bytu⁷².

4. 1. 4. 2. Časový aspekt

V praxi je však tento postup zcela ojedinělý, protože výměna bytu je většinou záležitostí, kterou je nutno řešit v kratších časových horizontech. Soudní proces však může trvat i několik let. Ústavně formulovaná nutnost vyřizovat soudní jednání bez zbytečných průtahů je nedostačující a iluzorní. Původní úvahy zákonodárce, že rychlost soudního řízení bude vyřešena na nižším stupni např. vnitřními organizačními pokyny ministerstva spravedlnosti se ukazují v praxi nefunkční. Teoreticky by šlo zkoušet požádat o vydání předběžného opatření⁷³.

Je ale poměrně obtížné si prakticky představit, že by soud předběžným opatřením rozhodl, že pronajímatel je povinen souhlasit s výměnou bytu a teprve poté čekat na meritorní pravomocný rozsudek. Navíc v případě, že by bylo meritorně rozhodnuto, že se návrhu nevyhovuje, vedlo by to ke zrušení souhlasu daného předběžným opatřením, tedy ke zrušení celé výměny vzhledem absolutní neplatnosti předmětného právního úkonu (viz výše).

V každém případě se však jedná o časově náročnou záležitost přičemž právě čas je v případech výměny bytu významným faktorem ovlivňujícím její provedení.

4. 1. 5. Fakultativnost uzavření nové nájemní smlouvy

Časový problém byl navíc ještě umocněn názory, zastávané dřívější teorií i praxí, které razily celkem jednotné stanovisko, podle něhož bylo nutno uzavírat nové nájemní smlouvy, na základě kterých teprve vznikal nový nájemní poměr a tedy právní titul k bydlení v jiném bytě, přičemž judikatura zde konstruovala

⁷² Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2003, str. 126

⁷³ Podle ustanovení § 74 a násl. zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen OSŘ). Od 1. 1. 2001 je stanovena obecná lhůta pro rozhodnutí soudu o vydání předběžného opatření, která činí 7 dní. Dříve se totiž stávalo, že předběžné opatření bylo soudem vydáno např. až rok po jeho navržení.

kontraktační povinnost. Dále se soudní praxe celkem shodovala, že nová nájemní smlouva musela být adekvátní předchozí smlouvě. Tzn., že pokud se např. jednalo o nájemní poměr na dobu neurčitou, tak měla být na dobu neurčitou i nová nájemní smlouva.

Taková stanoviska lze pokládat za překonaná a nesprávná. Naopak se lze plně ztotožnit s novým právním názorem Nejvyššího soudu ČR⁷⁴, jenž vnesl do věci jasno, podle kterého ke vzniku nového nájemního vztahu není zapotřebí uzavření nové nájemní smlouvy, ale účastník dohody o výměně bytu její realizací pouze vstupuje do nájemní smlouvy (vztahu) svého právního předchůdce, se kterým si pouze mění místo v existujících a trvajících nájemních poměrech čehož výsledkem je subjektivní vznik užívacího práva k novému bytu a subjektivní zánik užívacích práv k bytu původnímu. Jde tak vlastně o specifické vzájemné postoupení užívacího práva k bytu *inter vivos*, představující jinak výjimku *sui generis*.

Změnu v náhledu na tento právní problém tak lze označit za radikální. Domnívám se, že názor vyslovený Nejvyšším soudem je správný i z pohledu ústavní konformity, kdy Listina základních práv a svobod, jež je součástí ústavního pořádku České republiky, striktně vyžaduje pro ukládání povinností všem osobám zákonnou formu⁷⁵. Na zákonné formě je přitom nutno bez výhrady trvat a naopak v tomto ohledu není přípustná konstrukce takové kontraktační povinnosti cestou judikatury, tedy soudní moci. Navíc teorie výměny subjektů v nadále přetrvávajících nájemních vztazích představuje z právně teoretického hlediska elegantní a čisté řešení problému kdy odpadá nutnost uzavírání nových nájemních smluv, které měly být podle dřívější judikatury „přiměřené“ smlouvám původním. Takové případné posuzování přiměřenosti s sebou nese jen další problematické momenty. Zejména však není k podobnému zdlouhavému postupu žádný důvod neboť stávající zákonná úprava umožňuje (a dovoluji si tvrdit přímo předpokládá) výše naznačené řešení a eventuální kontraktační povinnost nejenže nelze ze zákona dovodit, ale pakliže by taková povinnost skutečně existovala, bylo by ji navíc možno

⁷⁴ Viz např. judikát NS ČR č. Rc 98/2001 a další.

⁷⁵ Čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod (dále jen LZPS), vyhlášené usnesením předsednictva České národní rady pod č. 2/1993 Sb.

pokládat za nepraktickou a nadbytečnou⁷⁶; „Ke dni splnění dohody o výměně bytů (§ 716 OZ) **vstupují účastníci dohody (nájemci) ve výměnou získaných bytech do nájemního poměru založeného nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a původním nájemcem; ke stejnému okamžiku jim zaniká dosavadní nájemní vztah ke směřovanému bytu. Podmínkou vzniku nájemního poměru k výměnou získanému bytu není uzavření nové nájemní smlouvy**⁷⁷“.

Z odůvodnění:

S vědomím, že v právní teorii se vyskytují i názory podporující tezi, že k zániku původních nájemních vztahů může i při platně sjednané a včas splněné dohodě o výměně bytů dojít pouze na základě právní skutečnosti předvídané ustanovením § 710 OZ⁷⁸, Nejvyšší soud uzavírá, že zánik dosavadního nájemního vztahu nájemce k bytu, jenž směřuje, nastává (právě proto, že jde o směnu práva nájmu) splněním dohody o výměně bytu (srov. § 716 odst. 1 OZ). Nejvyšší soud má za to, že ke stejnému časovému okamžiku (tj. ke dni splnění dohody o výměně bytů) účastníci dohody (nájemci) realizací výměny ve výměnou získaných bytech vstupují do nájemního poměru založeného nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a původním nájemcem. Jinak řečeno, není-li zde před realizací dohody o výměně bytů dohoda mezi pronajímatelem a budoucím nájemcem (účastníkem směny) o tom, že dojde ke změně původní nájemní smlouvy [nebo není-li před splněním dohody o výměně bytů mezi pronajímatelem a budoucím nájemcem nová nájemní smlouva uzavřena (s tím, že je podmíněna účinností dohody o výměně bytů)], pak dnem, kdy se výměna uskuteční, se nájemní poměr trvající mezi pronajímatelem a původním nájemcem změní právě jen co do soby nájemce, a nikoli již v dalších rozhodných znacích, jako je například doba trvání nájemního poměru nebo výše nájemného. Z toho plyne závěr, že podmínkou vzniku nájemního poměru k výměnou získanému bytu tedy není uzavření nové nájemní smlouvy.

Výklad založený na úvaze, že nejde jen o změnu v subjektech nájemního vztahu a že je nutno uzavřít novou nájemní smlouvu, v jejímž rámci má pronajímatel právo požadovat jiné (vyšší) nájemné nebo jiné ujednání o trvání nájemního poměru, by vedl k popření smyslu úpravy, podle níž si účastníci dohody mohou souhlas pronajímatele s výměnou vynutit soudní cestou. Kterýkoli pronajímatel by totiž měl možnost zmařit smysl institutu dohody o výměně bytu prostě tím, že v mezích své smluvní volnosti (bez zřetele k tomu, že s dohodou o výměně souhlasil) následně podmíní uzavření nové nájemní smlouvy pro účastníka směny nepřijatelnými požadavky.

⁷⁶ Jinak Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Univerzita Karlova, Praha, 2003, str. 126.

⁷⁷ R 7/2002, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 29

⁷⁸ Např. Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů. 2. vydání, Linde, a. s., Praha 2000, str. 114.

4. 1. 6. Forma dohody a souhlasu

Kromě toho, že zákon obligatorně vyžaduje pro celý právní úkon písemnou formu a její nedodržení sankcionuje absolutní neplatností daného právního úkonu⁷⁹, je třeba pamatovat na to, že dohoda musí vyhovovat obecným náležitostem právních úkonů stanoveným v § 34 a násl. OZ a jejichž nedodržení je spojeno se zde uvedenými následky; „*V dohodě o výměně bytů musí být obsažen projev vůle nájemců směřující k výměně bytů; tato vůle musí být vyjádřena v písemné formě*⁸⁰“.

Z odůvodnění:

Má-li jít o právní úkon platný, nesmí projevená vůle trpět vadami, pro které jsou právní úkony neplatné. Tato vůle musí být proto projevena především určitě a srozumitelně, jinak by šlo o právní úkon absolutně neplatný (§ 37 odst. 1 OZ). Jde-li o právní úkon, pro který je pod sankci neplatnosti stanovena písemná forma, musí být určitost a srozumitelnost projevu vůle dána obsahem listiny, na níž je zaznamenána. Nestačí, že účastníku (účastníkům) právního vztahu je jasné, které byty jsou např. předmětem dohody o výměně bytů, není-li to poznatelné z jejího textu. Určitost písemného projevu vůle je objektivní kategorií a takový projev vůle by neměl vzbuzovat důvodné pochybnosti o jeho obsahu ani u osob, které jsou účastníky daného právního vztahu.

Dohoda o výměně bytu se tak stane perfektní teprve okamžikem, kdy pronajímatel udělí požadovaný písemný souhlas. V případě, že by dohoda nebyla písemně pronajímatelem odsouhlasena, byla by absolutně neplatná, tzn., že soud by k neplatnosti musel přihlížet i bez námítky oprávněného subjektu (*ex officio*); „*V případech, kde je pronajímatelem bytu obec, nepostačuje ke splnění požadované písemné formy souhlasu s dohodou o výměně bytu zachycení souhlasného usnesení městské rady v zápisu z jejího jednání*⁸¹“.

Písemnou formu musí mít též případná plná moc opravňující zástupce některého z nájemců dohodu uzavřít, a to rovněž s následky absolutní neplatnosti⁸².

⁷⁹ § 40 odst. 1 OZ.

⁸⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. října 2002, sp. zn. 26 Cdo 617/2001, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 33

⁸¹ C 2678, in: Holub, M., Fiala, J., Borovský, J.: Občanský zákoník, 10. vydání, Linde, Praha, 2005, str. 698

⁸² § 31 odst. 4 OZ ve spojení s § 40 odst. 1 OZ

4. 1. 6. 1. Požadavek chronologie

Na základě gramatického výkladu §§ 715 a 716 OZ lze dovodit pravidlo chování, podle kterého by měli postupně oba nájemci (příp., je-li jich více, všichni) předložit pronajímateli již uzavřenou dohodu o výměně bytu a spolu s tím jej požádat o jeho souhlas s výměnou; „*Písemná dohoda nájemců o výměně bytů musí předcházet projevu vůle pronajímatele, jímž s touto dohodou vyjadřuje souhlas či nesouhlas*⁸³“.

Z odůvodnění:

Musí-li mít dohoda o výměně písemnou formu, a je-li vázána na písemný souhlas pronajímatele, pak logicky musí písemná dohoda předcházet projevu vůle pronajímatele, jímž vyjadřuje svůj souhlas (nesouhlas) s existující (v písemné formě) učiněnou dohodou nájemců. Opačný výklad, a to ten, že souhlas pronajímatele může předcházet uzavření dohody o výměně bytu, nelze přijmout. Takovýto výklad by především odporoval smyslu zákonné úpravy dohody o výměně bytu, chránící vedle zájmů nájemců též oprávněné zájmy pronajímatele – vlastníka – disponovat se svým majetkem. Platně uzavřená dohoda o výměně bytu má totiž pro pronajímatele závažné právní následky, neboť účastníci dohody (nájemci) vstupují ke dni splnění dohody o výměně bytu ve výměnou získaných bytech do nájemního poměru založeného nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a původním nájemcem. Pronajímateli tudíž nepochybně není lhostejné, kdo se stane namísto původního nájemce novým nájemcem bytu; aby mohl zvážit, zda s dohodou o výměně bytu vysloví souhlas, či jej odepře, musí mu být obsah dohody (osoba budoucího nájemce) znám.

Pro závěr, že dohoda o výměně bytu musí předcházet souhlasu pronajímatele, nasvědčuje i úprava možnosti nahrazení projevu vůle (souhlasu) pronajímatele rozhodnutím soudu. ...soud nahrazuje projev vůle pronajímatele ke konkrétnímu právnímu úkonu (k dohodě o výměně bytu). Na jeho obsahu přitom nemůže nic měnit; tím méně může tento právní úkon či jeho část svým rozhodnutím nahrazovat⁸⁴.

4. 1. 7. Byty družstevní

Pro družstevní byty platí v zásadě tatáž pravidla jako pro byty nedružstevní. Přesto se zde vyskytují určité odlišnosti plynoucí z povahy družstevních bytů vázaných na členství nájemce(ů) v družstvu.

⁸³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 10. 2002, sp. zn. 26 Cdo 802/2000, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 32

⁸⁴ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 4. 2002, sp. zn. 26 Cdo 424/2001

U družstevních bytů je součástí dohody o výměně bytu i dohoda o převodu členských práv a povinností⁸⁵. Přestože to zákon takto přímo nestanoví, lze s tímto názorem souhlasit. Jde o to, že podle ustanovení § 714 OZ zánikem členství osoby v bytovém družstvu zanikne i její nájem bytu. To znamená, že nájem družstevního bytu je ze zákona navázán na členství v bytovém družstvu. Ne však na členství v ledajakém družstvu, ale na členství v konkrétním družstvu, jež je zároveň pronajímatelem předmětného bytu. Jinými slovy, není možno od sebe oddělit nájem družstevního bytu od členství v tomto družstvu. Nelze proto připustit, že by se nájemcem družstevního bytu takto stal nečlen družstva. Znamenalo by to, že by původně družstevní byt touto cestou ztratil svůj status a družstvo by tak začalo uspokojovat bytové potřeby jiných osob než svých členů. Přitom členům družstva plyne za podmínek obsažených ve stanovách právo na uzavření nájemní smlouvy. Navíc, postupně by se tak začalo dostávat do rozporu s definičními znaky družstva vyjádřenými v § 221 odst. 1, 2 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen OBZ) a nepochybně i se svými stanovami⁸⁶.

Uzavření dohody o výměně družstevního bytu bez současného uzavření dohody o převodu členských práv a povinností člena družstva tedy samo o sobě nemůže vést ke změně v subjektech nájmu družstevního bytu. Podobně pouhé uzavření dohody o převodu těchto práv bez paralelního uzavření dohody o výměně bytu musí zákonitě vést k objektivnímu zániku nájemního práva v tomto (těchto) bytech (arg. § 714 věta první OZ). Řešením je vzájemné navázání účinnosti dohody o převodu členského podílu v družstvu na účinnost dohody o výměně družstevního bytu. Jen tak lze výměnu družstevních bytů s úspěchem provést.

Podle ust. § 700 odst. 3 OZ může společný nájem družstevního bytu vzniknout pouze mezi manželi. Pokud dojde ke vzniku společného nájmu družstevního bytu manžely, neznamená to automaticky, že dojde současně i ke vzniku jejich společného členství v družstvu.

⁸⁵ Korecká, V.: Nájem bytu, Iuridica Brunensia, Brno, 1995, str. 80

⁸⁶ Podle zmíněného ustanovení je družstvo společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních anebo jiných potřeb svých členů. Družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů je družstvem bytovým.

Vedle společného nájmu bytu manžely dojde zároveň i ke vzniku společného členství manželů v družstvu pouze tehdy, jestliže právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu vznikne některému z manželů až za trvání manželství a za předpokladu, že manželé spolu trvale žijí⁸⁷. Může se tedy stát, že manželé vymění jeden družstevní byt za druhý aniž by existovalo v souvislosti s jejich společným nájmem vyměňovaného družstevního bytu zároveň i jejich společné členství v družstvu. Dojde-li však k realizaci výměny, vzniká jim oběma nově i společné členství v družstvu, a to navzdory skutečnosti, že takové společné členství zde původně (v předchozím družstvu) neexistovalo⁸⁸. S tímto názorem lze souhlasit za předpokladu, že spolu manželé trvale žijí⁸⁹.

4. 1. 8. Vynucení výměny

Podle ustanovení § 716 odst. 1 OZ platí, že právo na splnění dohody o výměně bytu musí být uplatněno u soudu do tří měsíců ode dne, kdy byl s dohodou vysloven souhlas, jinak dojde k prekluzi práva. Tříměsíční lhůta počíná běžet od okamžiku, kdy byl udělen souhlas posledního z pronajímatelů. Zákon zde má na mysli perfektní dohodu tedy vyžadující ke své perfekci mimo jiné i písemné souhlasy pronajímatelů, pro které ale zákon nevyžaduje přímo jejich inkorporaci do smlouvy a proto postačí jejich přiložení ke smlouvě na samostatných listinách.

Účastníky soudního řízení musí být všichni účastníci dohody, a to i v případě vícesměny. Všichni žalobci (žalovaní) budou mít postavení nerozlučných společníků ve smyslu ustanovení § 91 odst. 2 OSŘ.

⁸⁷ § 703 odst. 2, 3 OZ

⁸⁸ Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník, Komentář, 8. vydání, 2003, Praha, C. H. Beck, str. 944

⁸⁹ Což je ovšem předpoklad obojího; nejen společného členství manželů v družstvu, ale i samotného společného nájmu bytu manžely.

4. 1. 9. Odstoupení od dohody o výměně bytu a náhrada škody

Může nastat situace, že si jeden z nájemců výměnu bytu z nejrůznějších důvodů rozmyslí. Podle toho co bylo uvedeno shora (sub 4.1.8) by ho k tomu bylo možné donutit i proti jeho vůli, pokud ovšem tento nájemce nevyužije možnosti odstoupení od smlouvy, kterou mu poskytuje ustanovení § 716 odst. 2 OZ.

Jde o zvláštní případ odstoupení od smlouvy vedle obecného odstoupení upraveného v § 48 odst. 1 a § 49 OZ. Odstoupení od smlouvy je přitom jednostranným adresným právním úkonem kterým se smlouva od počátku (*extunc*) ruší⁹⁰. V § 716 odst. 2 OZ je pamatováno na případy dodatečně nastalých závažných okolností, pro které není možno splnění dohody po druhé straně spravedlivě požadovat. Pouze vyskytnou-li se takové okolnosti, že nelze na nájemci spravedlivě požadovat splnění dohody, může od této dohody nájemce odstoupit, avšak podmínkou úspěšného odstoupení od smlouvy je, že tak musí učinit bez zbytečného odkladu a nejpozději do okamžiku realizace dohody. Případná odpovědnost za škodu tím ovšem není dotčena.

Pokud ale k platnému odstoupení od smlouvy o výměně nedojde, je skutečně možné domoci se žalobou podanou proti nájemci rozhodnutí soudu, kterým by se vynutilo splnění dohody o výměně. Zde však poněkud paradoxně hrozí domáhajícímu se nájemci problém v podobě aplikace zásady dobrých mravů. Může se totiž stát, že i když druhý účastník od smlouvy neodstoupil a byl zažalován na splnění dohody, tak soud s ohledem na jeho argumentaci s užitím korekčního ustanovení o dobrých mravech žalobu nakonec zamítne⁹¹.

Dohodou o výměně bytu jsou vázány i osoby, na které přešlo nájemní právo k bytu podle §§ 706 a 708 OZ⁹².

Eventuální výše zmíněná možnost náhrady škody by se řídila příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku⁹³ a v úvahu by mohla přicházet jako

⁹⁰ § 48 odst. 2 OZ.

⁹¹ Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Univerzita Karlova, Praha, 2003, str. 127

⁹² Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník, Komentář, 8. vydání, 2003, Praha, C. H. Beck, str. 945

⁹³ § 420 a násl. OZ

damnum emergens i *lucrum cesans*, což by záleželo na okolnostech konkrétního případu.

4. 1. 10. Některé další aspekty spojené s výměnou bytu

4. 1. 10. 1. Dopad na osoby spoluzijící

Realizace dohody o výměně bytu má v každém případě právní účinky i na osoby žijící s nájemcem ve společné domácnosti. V důsledku jejich slabšího právního titulu bydlení, který je pouze odvozen od práva nájemce, dochází zánikem jeho právního titulu bydlení k původnímu bytu i k zániku odvozených užívacích práv těchto osob. Další postavení těchto osob je proto plně závislé na vůli nájemce zda je v novém bytě nechá bydlet.

Specifické postavení v rámci této kategorie subjektů mají ovšem osoby v rodinněprávním vztahu k nájemci, kterým takové odvozené právo bydlení vznikne současně v okamžiku, kdy se „jejich“ nájemce stane účastníkem nového nájemního vztahu.

4. 1. 10. 2. Dopad na podnájemní právo

Pokud jde o případný podnájemní vztah, tak ten by zanikl současně se subjektivním zánikem nájemního vztahu v původní podobě. Subjektivní vznik nového nájemního vztahu na tom může těžko něco změnit, neboť zákon nepočítá s žádnou možností přechodu podnájemního vztahu ať už k původnímu bytu nebo k bytu novému a pro tyto případy je třeba považovat změnu v subjektech nájemního vztahu za právní skutečnost způsobující zánik podnájmu což je dáno jeho akcesorickou povahou.

Je nutno si totiž uvědomit, že pronajímatel dává souhlas s dohodou o výměně bytu, který má účinky pouze vůči nájemci, kterého jediné zavazuje či spíše opravňuje dát byt či jeho část do podnájmu a nikoli vůči podnájemci bytu, jež navíc ze zákona nepožívá žádné právní ochrany v podobném smyslu jako ji požívá nájemce bytu. Vůči novému nájemci původního bytu totiž není v žádném smluvním (podnájemním) vztahu a zůstává mu tak maximálně předchozí souhlas pronajímatele (vlastníka) s jeho někdejší podnájemní

smlouvou uzavřenou s bývalým nájemcem, přičemž tento souhlas ztrácí v důsledku zániku původního nájmu smysl.

Není už ovšem v právním vztahu ani s původním nájemcem neboť tento právní vztah mezi nimi zanikl v důsledku výměny původního nájemce s nájemcem novým a to pravděpodobně z důvodu nemožnosti plnění⁹⁴. Řečeno jinými slovy, podnájemní vztah ve své současné podobě upravené OZ nemá onen výše popsaný věcněprávní charakter jako je tomu u vztahu nájemního, který je v tomto směru výjimkou⁹⁵.

Jde totiž, alespoň podle mého názoru o to, že právo nájemce dát byt do podnájmu, představuje sice jedno ze souboru práv tvořících nájem bytu, ale toto právo se okamžikem realizace „vyčerpává“ (tj. nadále netvoří součást nájemního poměru), protože na základě jeho realizace vzniklý podnájemní vztah už žije samostatným právním životem závislým na hlavním nájemním vztahu pouze do té míry, je jeho objektivní (i subjektivní, vzhledem k řečenému) zánik znamená v důsledku akcesority i zánik podnájmu. V důsledku takového „oddělení se“ podnájmu od nájmu pak nemůže dojít ani ke vstupu nového nájemce bytu do podnájemního vztahu.

4. 1. 10. 3. Sjednání odstupného

Jiným problémem je, zda lze za výměnu bytu platně sjednat mezi nájemci odstupné, což je častou praxí. Takové ujednání by bylo pravděpodobně nutno posuzovat jako plnění z neplatného právního úkonu čili bezdůvodné obohacení ve smyslu § 451 a násl. OZ vzhledem ke skutečnosti, že ani jeden z bytů není ve vlastnictví nájemců a bylo by proto nemravné⁹⁶, aby se tito mohli zcela bezdůvodně obohacovat na cizím majetku.

Podle ustanovení § 456 OZ se předmět bezdůvodného obohacení musí vydat tomu na jehož úkor byl získán. Takové obohacení se sice fakticky děje na úkor pronajímatele, neboť s jeho majetkem se zde v podstatě „obchoduje“ (sc. obchoduje se s užívacím právem k jeho majetku), jenže tento pronajímatel

⁹⁴ § 575 a násl. OZ

⁹⁵ Věcněprávní charakter nájemního vztahu obecně a tedy včetně nájmu bytu lze vyvodit z ustanovení § 680 odst. 1 OZ, podle kterého „Dojde-li ke změně vlastnictví k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele...“

⁹⁶ Právní úkon, který se přičítá dobrým mravům je neplatný (§ 39 OZ).

pravděpodobně nemá v praxi legální možnost se vydání takového bezdůvodného obohacení domáhat. Jeho majetek byl totiž takto „zneužit“ k získání majetkového prospěchu, ale ve skutečnosti z něj nic nebylo.

Na druhou stranu bychom se extenzivním výkladem ustanovení § 456 OZ mohli dobrat závěru, že realizace dohody o poskytnutí odstupného skutečně vedla k obohacení na úkor pronajímatele, neboť takto došlo k tržnímu zpeněžení hodnoty užívacího práva k bytu (jinak součástí vlastnické triády) a jejím odčerpání ve formě úplaty (nejčastěji peněz) ve prospěch subjektu, jež není nositelem vlastnického práva k věci s nímž jediným je jinak právo věc užívat bezprostředně spojeno a od něj odvozeno. Dodávám, že mezi práva náležející do obsahu nájemního vztahu nepatří právo zpeněžit užívací právo k předmětu nájmu. Osobně bych se přikláněl k výkladu uvedeném na druhém místě.

Bez významu není ani fakt, že by takto mohlo docházet ke spekulativnímu uzavírání dohod o odstupném a následně by se osoby, jež se je zavázali poskytnout, dovolávali jejich neplatnosti pro rozpornost s dobrými mravy, paradoxně ovšem vyvolané jejich nečestnými úmysly kalkulujícími s takovou neplatností.

V praxi je ovšem podobné jednání někdy tolerováno a účelově omlouváno. Často dochází k obcházení zákona přes fiktivní prodej na míru dělaného nábytku apod.⁹⁷.

4. 1. 11. Závěrem k této podkapitole

Celkově je možno konstatovat, že při výměně bytu je uplatňována velmi silná ochrana nájemců, která tak dotváří značně specifickou úpravu, kdy soukromoprávní vztah je dotčen mnoha výjimkami z jinak obvyklé zásady rovnosti účastníků soukromoprávního (občanskoprávního) vztahu svědčícími v naprosté většině případů ve prospěch nájemce. I když se zřídka objevují judikáty, které např. zdůrazňují, že při výměně bytu je nutné zkoumat

⁹⁷ Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Univerzita Karlova, Praha, 2003, str. 128

závažnost důvodů, které vedou nájemce k uzavření dohody o výměně bytu a nikoli závažnost důvodů proč pronajímatel odepírá souhlas s výměnou, nemají zřejmě tyto tendence legální oporu. Výsledkem ovšem i nadále zůstává fakt, že pronajímatel-vlastník nemůže zcela svobodně a bez uvedení důvodu rozhodovat o (ne)využití svého majetku třetími osobami.

4. 2. Případy změn v subjektech u kolektivního nájmu bytu

4. 2. 1. Uvedení do problematiky

Úvodem této části práce je třeba učinit stručný nástin podstaty občanskoprávního institutu společného nájmu bytu. Současný občanský zákoník umožňuje, aby byl byt užíván na základě kolektivního užívacího titulu, který obecně označuje jako tzv. společný nájem bytu. Jde o takový specifický případ nájemního poměru, pro který je charakteristická pluralita na straně jeho nájemce, jenž zde figuruje v podobě více než jednoho subjektu (fyzických či právnických osob) tedy stručně řečeno více než jeden účastník na jedné straně vztahu. Taková nájemní pluralita s sebou nese některé charakterické znaky, se kterými se v případech „obyčejného“ nájemního poměru, kdy je strana nájemce představována jediným subjektem, nesetkáváme.

Práva a povinnosti vyplývající z kolektivního nájmu bytu svědčí více osobám společně a nerozdílně a ve stejné míře. Jde o vztahy tzv. aktivní a pasivní solidarity. Žádný z nich nesmí vykonávat svá práva tak, aby tím znemožnil výkon stejných práv ostatních. Každý z kolektivních nájemců má právo k celému bytu, nikoliv pouze k jeho části a míra jeho práv a povinností není vyjádřena podílem. Případná dohoda mezi nájemci o rozsahu užívacích práv k bytu však nemá účinky ve vztahu ke třetím osobám, např. pronajímateli, neboť v tomto směru platí ustanovení § 701 OZ.

Nutným důsledkem takové plurality je skutečnost, že zde sice *de iure* existuje stále jen jedna strana dvoustranného smluvního vztahu jako je tomu u „prostého“ nájmu, tedy strana nájemce, avšak tento jeden nájemce je *de facto* reprezentován více individui, jejichž vůle se při vykonávání práv a povinností vyplývajících z nájemního poměru nemusejí vždy shodovat, ale naopak se

mohou časem dostat do vzájemného nesouladu (konfliktu), přičemž tento konflikt může v krajním případě vést až k subjektivnímu zániku nájemního vztahu pro jeden z jeho subjektů (účastníků) nikoli však k zániku nájmu objektivnímu. Výsledkem pak je, že jeden (teoreticky i více) účastníků z právního vztahu v důsledku různých právních skutečností předvídaných zákonem „vypadne“ či do něj naopak jako nový prvek vstoupí, přičemž tento vztah bude následně existovat jako modifikovaný a to pokud jde o jeho účastníky poměřováno podle stavu *ex ante*. Právě takové subjektové změny jsou předmětem zájmu této podkapitoly, jež se je snaží pokud možno podchytit v jejich úplnosti přesto, že jde do značné míry o problematiku v podstatě heterogenní a průřezovou.

Od případů kolektivních nájmu bytů je nutno odlišovat situace, kdy je byt obýván více osobami fakticky. Tak je tomu tehdy, bydlí-li spolu s nájemcem příslušníci jeho domácnosti jejichž postavení upravuje § 688 OZ. Tyto osoby nepředstavují subjekty nájemního právního vztahu. Ten je tvořen pouze pronajímatelem a nájemcem a proto ani nelze v jejich případě hovořit o změnách v subjektech ve smyslu této práce. Kolektivní nájem bytu je pak třeba též odlišovat od právního vztahu podnájmu.

Zákon odlišuje situace, kdy na straně nájemce stojí buď určitý neinstitucionalizovaný kolektiv složený z jakýchkoli osob (v takovém případě hovoří prostě o tzv. společném nájmu bytu) a kolektiv institucionalizovaný, o který jde vždy tehdy, když jako nájemci vystupují manželé (pak jde o tzv. společný nájem bytu manžely).

Oba typy kolektivních nájmu bytu je přitom třeba pokládat za vzájemně inkompatibilní, kdy jeden typ vylučuje současnou existenci typu druhého k témuž bytu a naopak; „*Pokud jeden z manželů za trvání manželství nabude právo společného užívání bytu příslušející jemu a další osobě společně⁹⁸, nevzniká k tomuto bytu právo společného užívání bytu manžely⁹⁹. Tento závěr*

⁹⁸ Dnes právo společného nájmu bytu.

⁹⁹ Dnes právo společného nájmu bytu manžely.

platí i tehdy, jestliže jeden ze společných uživatelů bytu uzavřel manželství již za existence společného užívacího práva k bytu¹⁰⁰“.

Zároveň pak představuje společný nájem bytu manžely specifický případ společného nájmu bytu obecně, vyvolaný potřebou odlišit tuto formu sociální koexistence od jiné. Obě dvě formy kolektivního nájmu bytu zahrnují pak několik variant možností, při kterých může dojít k jejich subjektivním změnám, jež budou dále podrobněji rozvedeny.

4. 2. 2. Subjektové změny u společného nájmu bytu

4. 2. 2. 1. Změny v subjektech při vzniku společného nájmu bytu

A. Vedle situace kdy může společný nájem bytu vzniknout ihned, tj. okamžikem uzavření nájemní smlouvy všemi budoucími společnými nájemci na straně jedné a pronajímatelem na straně druhé, předpokládá OZ i následný vznik společného nájmu bytu, jež předtím existoval jako nájem individuální.

Právním důvodem vzniku společného nájmu bytu je dohoda uzavřená podle § 700 odst. 2 OZ. Jde o trojstrannou dohodu jejímiž stranami jsou stávající nájemce, další osoba, která se má stát na základě dohody jedním ze společných nájemců a pronajímatel, bez jehož souhlasu nemůže takto ke vzniku společného nájmu bytu dojít.

Zákon sice na rozdíl od klasické nájemní smlouvy k bytu pro dohodu uzavíranou podle § 700 odst. 2 OZ výslovně nestanoví obligatorní písemnou formu, nicméně domnívám se, že písemnou formu je třeba přesto dodržet a to nejen v zájmu právní jistoty účastníků¹⁰¹. Předmětná dohoda totiž jednoznačně způsobuje zásadní novaci původní nájemní smlouvy k bytu, když z původního individuálního nájmu bytu vytváří nájem bytu společný tím, že do nájemního poměru vtahuje nový prvek v podobě dalšího subjektu. OZ vyžaduje k uzavření platné nájemní smlouvy k bytu v § 686 odst. 1 věta poslední písemnou formu. Písemná forma je však vyžadována i ustanovením § 40 odst. 2 OZ, podle kterého písemně uzavřená dohoda může být změněna nebo zrušena zase pouze

¹⁰⁰ R 23/1989 (str. 170 odst. 4, str. 171 odst. 2 a 3, str. 172 odst. 2), in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 140

¹⁰¹ Jinak Korecká, V.: Nájem bytu, Iuridica Brunensia, Brno, 1995, str. 41.

písemně, přičemž nedodržení tohoto zákonného požadavku na formu vede ve spojení s § 40 odst. 1 OZ k absolutní neplatnosti právního úkonu. K absolutní neplatnosti právního úkonu soud přihlíží *ex officio*. Právě na tento případ podle mého názoru ustanovení § 40 odst. 1 OZ dopadá.

Společný nájem bytu může dohodou uzavřenou podle § 700 odst. 2 OZ teoreticky vzniknout i u bytů služebních, bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení, neboť ustanovení § 709 OZ vylučuje uvedené byty toliko z režimu práva společného nájmu bytu manželů ve smyslu § 703 a násl. OZ. Pro tyto typy bytů je charakteristické, že společný nájem k nim může vzniknout pouze na základě právních skutečností nastalých *inter vivos* a pouze na základě smluvního konsenzu¹⁰².

B. Může nastat situace, kdy zde již společný nájem bytu existuje (na straně nájemce figurují např. dvě fyzické osoby) a následně má dojít k dalšímu rozšíření tohoto společného nájmu bytu o další subjekt. Pak je nutno dodržet postup podle ustanovení § 701 odst. 1 OZ, který rozděluje záležitosti týkající se společného nájmu bytu na běžné, u nichž stanoví vzájemné zástupčí právo při činění právních úkonů každého ze společných nájemců s účinky pro všechny, a záležitosti ostatní, chápané jako opak běžných, tedy dalo by se říci podstatné, jejichž řešení cestou právních úkonů vyžaduje souhlas všech společných nájemců a u nichž absence tohoto souhlasu vede k neplatnosti právního úkonu. Jde zde o neplatnost relativní¹⁰³ jejíž účinky nastávají pouze k námitce oprávněného (zde opomenutého) subjektu, a která může být konvalidována dodatečným souhlasem opomenutých společných nájemců. Vzhledem k výše řečenému by pak měl mít i tento dodatečný souhlas písemnou formu¹⁰⁴. Přibrání nového společného nájemce do společného nájemního poměru lze jednoznačně považovat za záležitost nikoli běžnou, neboť jde o změnu týkající se dalšího charakteru samotného nájemního vztahu.

Patrně si nelze ani teoreticky představit případ vzniku společného nájmu bytu dohodou podle § 700 odst. 2 OZ skrze uplatnění § 702 odst. 1 OZ. Toto

¹⁰² Obsaženého buď přímo ve vzniknuvší nájemní smlouvě (§ 685 odst. 1 OZ) nebo dodatečně v dohodě uzavřené podle § 700 odst. 2 OZ.

¹⁰³ § 40a OZ

¹⁰⁴ § 40 odst. 2 OZ ve spojení s § 40 odst. 1 OZ

zákonné ustanovení umožňuje v případě, že dojde mezi společnými nájemci k neshodě o právech a povinnostech vyplývajících ze společného nájmu bytu, obrátit se na soud s návrhem, aby tento spor (nikoli však ve smyslu právním!) rozhodl. Jde zde vlastně o nahrazení souhlasu (resp. nesouhlasu) některého ze společných nájemců, který v určité věci zastává opačné stanovisko než jiný(i) společný(i) nájemce(i).

Otázka přistoupení dalšího účastníka do nájemního vztahu totiž, alespoň podle mého názoru, již přesahuje rámec pouhých neshod vyplývajících ze společného nájmu bytu a stojí tak už mimo něj. Soudu tak nepřísluší pravomoc nahradit svým rozhodnutím projev vůle některého ze společných nájemců nutný k realizaci dispozičních práv, tedy ani o přijetí dalšího společného nájemce do vztahu.

4. 2. 2. 2. Změny v subjektech při subjektivním zániku společného nájmu bytu

A. Zákon upravuje výslovně pouze jeden ze způsobů zániku práva společného nájmu bytu *inter vivos*. Jedná se o jeho zrušení rozhodnutím soudu podle § 702 odst. 2 OZ. Ke zrušení může dojít na návrh některého (některých) ze společných nájemců, vznikne-li jím nezaviněný stav, který objektivně brání dalšímu společnému užívání bytu společnými nájemci (může jít např. o neshody vyvolávané některým ze společných nájemců, nepříznivý zdravotní stav některého z nich apod.). Současně je třeba, aby šlo o případ zvláštního zřetele hodný, tj. mimořádný. Pro posouzení zde bude významné i hledisko dobrých mravů vyjádřené v § 3 odst. 1 OZ; „**Zrušit právo společného užívání bytu lze mimo jiné tehdy, jestliže není možné řádné společné užívání (např. pro změny, které v poměrech společných uživatelů nastaly ve srovnání se stavem, kdy došlo ke vzniku tohoto práva)**¹⁰⁵“.

Z odůvodnění:

Jedním z předpokladů zrušení práva společného užívání bytu je vznik takového stavu, který brání jeho společnému užívání. Není třeba, aby toto společné užívání nebylo možné vůbec. Skutečnostmi naplňujícími uvedený stav budou především změny, které nastaly ve

¹⁰⁵ R 45/1986 (str. 199), in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 135

srovnání se stavem, kdy právo společného užívání vzniklo. Jindy to mohou být neshody, které tvoří takovou zábranu. Ve všech těchto případech je třeba se zabývat tím, aby nebyl sledován spekulativní záměr získání bytu.

„Nelze považovat za dostačující (z hlediska zrušení práva společného užívání bytu), že mezi společnými uživateli bytu dochází k neshodám ohledně užívání bytu a též v ostatních vztazích, a že tak vzniká stav bránící řádnému užívání bytu. Je třeba vzít v úvahu, že existují prostředky vedoucí k odstranění tohoto nepříznivého stavu (např. postup podle § 174 odst. 1 OZ¹⁰⁶), takže zrušení práva společného užívání bytu není objektivně jediným prostředkem pro řešení stavu, který brání společnému užívání bytu.

Stav, který brání řádnému užívání bytu, musí být dán v době rozhodování soudu¹⁰⁷“.

Navrhovatelem může být jen ten (ti) ze společných nájemců, který uvedený stav nezavinil, nikoliv však pronajímatel. Ten by eventuelně mohl podle okolností vůči některému z nich uplatnit výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. c) OZ. Účastníky řízení musí být všichni společní nájemci; žalovanými budou tedy ti z nich, kteří nepodali návrh na zrušení společného nájmu; *„Je nutné, aby účastníky řízení...byli všichni společní uživatelé; jinak by návrh musel být zamítnut pro nedostatek věcné legitimace. Navrhovatel ovšem může navrhnout, aby do řízení přistoupili zbývající společní uživatelé bytu, ať na straně navrhovatele, nebo na straně odpůrce. Rozsudek soudu se tu musí vztahovat na všechny účastníky právního vztahu společného užívání bytu¹⁰⁸“.*

Rozhodnutí soudu, jímž je návrhu vyhověno má povahu konstitutivní (ruší právo nájmu některého či některých nájemců). Soud současně v rozhodnutí určí, který či kteří ze společných nájemců budou byt dále užívat (tj. ty, jejichž stále společný, příp. v důsledku rozhodnutí soudu individuální nájem bytu bude i nadále trvat). V tomto směru není soud vázán návrhem na zahájení řízení a při určení dalšího nebo dalších uživatelů bytu přihlíží ke zjištěnému stavu věci

¹⁰⁶ Dnes § 702 odst. 1 OZ.

¹⁰⁷ R 23/1989 (str. 173 odst. 3, str. 174 odst. 1), in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 135

¹⁰⁸ R 23/1989 (str. 177 odst. 1), in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 136

(rodinným, sociálním, zdravotním poměrům, příčinám, pro něž vznikl stav bránící společnému užívání bytu apod.).

Ten, kterému již nájem bytu nesvědčí je povinen se z bytu vystěhovat; „I při zrušení práva společného užívání bytu soudním rozhodnutím platí, že se tu snižuje počet společných uživatelů bytu a že o zrušené právo jednoho ze společných uživatelů bytu **se rozšiřuje nedílné právo zbývajících uživatelů bytu.** Byt např. užívá nadále buď jedna osoba právem osobního užívání bytu, nebo se stane např. i předmětem společného užívání bytu manželi, kteří zůstanou v bytě jako jediní uživatelé. Soud **není vázán** návrhem v otázce, komu ze společných uživatelů ponechá byt k dalšímu užívání.

Při úvaze o tom, který ze společných uživatelů bytu (kteří z nich) budou byt nadále užívat, soudy správně přihlížejí k zájmům nezletilých dětí, k účelnému využití bytu, ke zdravotnímu stavu a sociálním poměrům účastníků, k jejich pracovnímu zařazení, k zásluhám o získání bytu, k péči o byt, k plnění povinností uživatele bytu, k příčinám vzniku stavu, jenž brání ve společném užívání bytu, a k předpokladům klidného a řádného soužití osob, které budou byt společně užívat¹⁰⁹“.

Pokud jde o bytovou náhradu¹¹⁰ zaujala judikatura stanovisko s odvoláním na ustanovení § 853 OZ, který stanoví, že občanskoprávní vztahy, pokud nejsou zvláště upraveny OZ ani jiným zákonem, se řídí ustanoveními OZ, která upravují vztahy obsahem i účelem jim nejbližší. Tímto nejbližším ustanovením je § 712 odst. 3 věta druhá OZ, která v tomto použití znamená, že bývalý společný nájemce má právo na náhradní byt pokud ovšem soud z důvodu zvláštního zřetele hodných nerozhodne, že postačuje jen náhradní ubytování; „*Okolnosti významné ve věcech rozhodování soudu o bytové náhradě ve formě náhradního ubytování (§712 odst. 3 věta druhá za středníkem OZ) pro toho ze*

¹⁰⁹ R 23/1989 (str. 174 odst. 3 a 4, str. 175 odst. 1), in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 135-136.

¹¹⁰ Co se týče poskytování bytových náhrad, přináší návrh nového občanského zákoníku významné změny, které se negativně dotknou postavení bývalých nájemců bytu. Zásadní změnou je skutečnost, že návrh zcela vypouští povinnost pronajímatele plynoucí z dnešního § 712 obč. zák., totiž povinnost pronajímatele za určitých okolností opatřit nájemci náhradní byt. S náhradními byty se prostě nepočítá a má být zřejmě věcí každého občana, jak si jiný byt opatří. O náhradním bydlení je zmínka pouze v ustanoveních týkajících se úpravy bydlení rozvedených manželů, ale ani zde tento pojem definován není; Křeček, S.: Nájem bytu v novém občanském zákoníku, www.blisty.cz

společných nájemců, jemuž byla uložena povinnost byt vyklidit, mohou být např. příčiny, pro které bylo toto právo zrušeno, chování tohoto společného nájemce (rozpor jeho chování s právními normami a dobrými mravy, resp. intenzita tohoto rozporu), včetně plnění povinností vyplývajících z nájmu bytu. Z dalších okolností to mohou být např. jeho zásluhy na získání společného bytu, jeho rodinné, zdravotní, sociální poměry apod.¹¹¹“.

B. Podobně jako při vzniku společného nájmu bytu na základě ustanovení § 700 odst. 2 OZ si lze představit inverzní situaci, kdy se všichni dosavadní účastníci společného nájmu bytu dohodnou na tom, že jeden nebo více z nich z dosavadního společného vztahu vystoupí přičemž nájemní poměr jako takový bude i nadále trvat (ať už v podobě individuálního – zůstane-li jen jeden nájemce - či stále společného nájmu – pokud jich zbude více). Přitom takovou dohodu je, domnívám se, nutno považovat stejně jako její „pozitivní“ verzi podle § 700 odst. 2 OZ za právní úkon trojstranný a to přesto, že zde existuje dvoustranný nájemní vztah. Jde totiž o to, že taková dohoda způsobuje zásadní novaci původní nájemní smlouvy, ale činí tak zvenčí destruktivním směrem, existuje mimo dosavadní nájemní poměr a vzhledem k tomu, že se bezprostředně dotýká právního setrvání účastníků ve vztahu, nelze ji podřadit pod vztahy aktivní a pasivní solidarity založené § 701 odst. 2 OZ. Jinými slovy, v těchto otázkách neexistuje vzájemné zástupčí právo mezi účastníky, ale ten z účastníků, jenž ze vztahu vystupuje představuje samostatnou stranu dohody. Otázkou je, kam lze dohodu tohoto typu z klasifikačního hlediska zařadit¹¹².

Pro úplnost je třeba dodat, že účastník, jenž právní vztah tímto způsobem opustil by neměl počítat ani s analogickou aplikací § 712 odst. 3 OZ týkající se poskytování bytových náhrad, protože smyslem tohoto ustanovení je zabezpečit

¹¹¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 1997, sp. zn. Cdon 1060/97, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 136

¹¹² Domnívám se, že ji nelze považovat za smlouvu, se kterou počítá OZ v § 710 odst. 1. Zde uvedená smlouva totiž směřuje k absolutnímu zániku nájmu bytu jako takového. Spíše se tak nabízí její podřazení pod ustanovení § 51 OZ, podle kterého mohou účastníci uzavřít i takovou smlouvu, která není jako smluvní typ zvláště upravena (tzv. inominátní smlouvu) pokud tato neodporuje obsahu nebo účelu zákona. § 491 odst. 1 OZ pak uděluje takové inominátní smlouvě sankci právní závaznosti závazků v ní obsažených.

ubytování těm osobám (zejména bývalým nájemcům), kteří byli nuceni byt opustit v zásadě proti své vůli.

C. Dalším, obdobným předchozímu, v zákoně výslovně neuvedeným důvodem zániku nájemního práva k bytu týkající se pouze konkrétní osoby (nikoli nájmu jako celku) by mohla být smluvní klauzule¹¹³, přistupující diferencovaně k jednotlivým společným nájemcům bytu. Lze si totiž představit ujednání, podle kterého bude nájemní poměr některého či některých společných nájemců trvat pouze určitou časově omezenou dobu zatímco ostatním po dobu neurčitou, případně dobu určitou avšak delší než je doba tohoto nájemce (nájemců).

Uplynutí času zde tak zapůsobí jako objektivní právní skutečnost působící subjektivní zánik společného nájemního práva tohoto subjektu. Účastník z právního vztahu „samovolně“ vypadne a to v zásadě bez poskytnutí bytové náhrady.

V této souvislosti je třeba upozornit na ustanovení § 676 odst. 2 OZ zahrnuté do rámce obecných ustanovení o nájemní smlouvě, které lze uplatnit i u nájmu bytů. Pokud jej modifikujeme pro naše potřeby subjektivního zániku společného nájemního vztahu k bytu tak podle něj platí, že bude-li jeden ze společných nájemců, ohledně jehož osoby společný nájem bytu uplynutím doby skončil, užívat byt i po uplynutí této doby a pronajímatel proti němu nepodá návrh na vyklizení bytu u soudu do třiceti dnů, obnovuje se nájemní smlouva ohledně tohoto společného nájemce za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Společný nájem sjednaný na dobu delší než jeden rok se obnovuje vždy na rok, společný nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu. Bude-li pronajímatel chtít uvedenému důsledku zabránit (tedy bude-li chtít, aby došlo ke změně v subjektech ve směru jejich redukce), musí dát najevo, že ve společném nájmu již nechce pokračovat, a to návrhem na vyklizení společného nájemce z bytu v uvedené lhůtě. Je však možné, aby v souladu s § 678 OZ bylo dohodou pronajímatele a společného nájemce uplatnění § 676 odst. 2 OZ vyloučeno, a to nejlépe již v nájemní smlouvě.

¹¹³ Lhostejno zda obsažená přímo v nájemní smlouvě nebo až následně v dohodě uzavřené podle § 700 odst. 2 OZ.

Pro společný nájem bytu uzavřený na dobu určitou je charakteristické, že po uplynutí sjednané doby nenáleží bývalému společnému nájemci možnost žádat o bytovou náhradu. Jedinou výjimku v tomto směru představuje ustanovení § 6 odst. 3 zákona 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, ve znění pozdějších předpisů. Jedná se ovšem o specifický případ podle něhož zanikne-li nájem bytu sjednaný na dobu určitou delší deseti let uplynutím této doby, má nájemce právo na bytovou náhradu, pokud po uzavření nájemní smlouvy nastanou na jeho straně takové závažné okolnosti, že na něm není možno spravedlivě požadovat vyklizení bytu bez náhrady. Toto ustanovení je třeba přiměřeně aplikovat i na případy subjektivního zániku společného nájmu bytu jsou-li jinak splněny podmínky hypotézy právní normy.

D. Právní následky subjektivního zániku nájmu bytu (a tedy změnu v jeho subjektech na straně nájemce) má i tzv. trvalé opuštění společné domácnosti společným nájemcem bytu. Předpokladem je skutečnost, že se k bytu vázalo právo nájmu bytu ve smyslu § 685 a násl. OZ, nikoliv pouze tzv. „právo na bydlení,“ na jehož základě byl byt užíván do zajištění bytové náhrady, protože § 712a OZ neobsahuje odkaz na ustanovení § 708 OZ. Úprava právních následků trvalého opuštění společné domácnosti nájemcem bytu obsažená v § 708 OZ se týká s jistou výjimkou, o níž bude pojednáno dále, zásadně pouze nájmu nedružstevního bytu. Toto ustanovení však lze omezeně použít i pro nájem bytu služebního, bytu zvláštního určení a bytu v domě zvláštního určení a to i přes obecný zákaz obsažený v § 709 OZ (viz dále).

Trvalým opuštěním společné domácnosti lze v souladu s dřívější judikaturou rozumět takové jednání nájemce, jež je vedeno s úmyslem společnou domácnost zrušit a již ji neobnovit. Za trvalé opuštění společné domácnosti je možno považovat jak situaci, kdy nájemce výslovně prohlásí, že ji natrvalo opouští a že se nehodlá vrátit, tak i situaci, kdy lze z jiného jeho chování usuzovat na takovou vůli nájemce. Logickým předpokladem opuštění společné domácnosti je její předchozí existence; „*Ustanovení § 707 odst. 3 OZ*

lze analogicky použít (§853 OZ) i v případě trvalého opuštění společné domácnosti jedním ze společných nájemců bytu¹¹⁴.

Z odůvodnění:

Tuto otázku Nejvyšší soud řešil již v rozsudku ze dne 14. 12. 1999, sp. zn. 26 Cdo 889/99, kde uzavřel, že ustanovení § 707 odst. 3 OZ se analogicky (§ 853 OZ) použije i v případě trvalého opuštění společné domácnosti jedním ze společných nájemců bytu. Spojuje-li totiž OZ v ustanovení § 708 (jež odkazuje na § 706 odst. 1 a §707 odst. 1 OZ) s trvalým opuštěním společné domácnosti nájemcem bytu (jedním z manželů stejné právní následky jako se smrtí nájemce bytu (smrtí jednoho z manželů), není logického důvodu pro to, aby tomu tak nabylo i v případě, kdy se k bytu vázalo právo společného nájmu bytu (ve smyslu § 700 OZ), jestliže společní nájemci spolu žili ve společné domácnosti a jeden z nich ji trvale opustil. Jinak by totiž bylo právní postavení společných nájemců bytu nejen horší než právní postavení manželů, jimž svědčilo právo společného nájmu (nedružstevního) bytu manžely, nýbrž i horší než právní postavení osob, na něž přechází právo nájmu bytu podle § 706 odst. 1 OZ. Poskytuje-li OZ výslovně ochranu společným nájemcům bytu pro případ smrti jednoho z nich (§707 odst. 3 OZ), nelze tuto ochranu odeprít pro případ trvalého opuštění společné domácnosti jedním z nich, když jinak jsou – v případech OZ výslovně upravených – právní následky obou právních skutečností ve vztahu k právu nájmu bytu stejné.

Dojde-li k opuštění společné domácnosti individuálním nájemcem, má to za následek přechod jeho nájemního práva za podmínek obsažených v § 706 odst. 1 OZ na tam uvedené osoby. Bližší výklad týkající se této změny v subjektech nájemního vztahu k bytu bude z instruktivních důvodů proveden v kapitole zabývající se výkladem přechodu nájemního práva k bytu *mortis causa*, přestože jinak by tato problematika mohla (nebýt individuálního nájmu) tematicky spadat do této části práce.

E. Společný nájem bytu, ať již uzavřený na dobu neurčitou či na dobu určitou může subjektivně zaniknout též výpovědí společného nájemce. Náležitosti výpovědi nájmu bytu jsou obecně upraveny v § 710 odst. 3 OZ a platí samozřejmě i zde¹¹⁵. Výpověď vedoucí k subjektivnímu zániku společného nájmu bytu může podat pouze ten ze společných nájemců, který

¹¹⁴ R 7/2002, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 138

¹¹⁵ Pod sankcí absolutní neplatnosti musí mít výpověď písemnou formu a musí v ní být též uvedena výpovědní lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce.. Nedodržení těchto podmínek by mělo za následek její absolutní neplatnost (§ 710 odst. 1,3 OZ, § 40 odst. 1 a § 39 OZ). Uvedená lhůta výpovědní lhůty je minimální; není tedy vyloučena lhůta delší.

hodlá z nájemního vztahu vystoupit a samozřejmě s účinky pouze pro svou osobu. Tento jednostranný právní úkon nepodléhá souhlasu ostatních společných nájemců ani jimi nemůže být učiněn za něj. Lze si (alespoň podle mého názoru) představit i situaci, kdy dojde k zániku společného nájmu bytu ohledně pouze některého ze společných nájemců výpovědí ze strany pronajímatele¹¹⁶.

F. Posledním, v zákoně výslovně neuvedeným případem, který si lze v souvislosti se subjektivním zánikem společného nájmu bytu představit je možnost splynutí nájemce s pronajímatelem¹¹⁷, což si lze v praxi představit např. tehdy, když jeden ze společných nájemců koupí celý dům, kde se byt nachází a stane se vlastníkem. Dojde tak ke splynutí ve prospěch vlastnického vztahu. Případným následným zánikem tohoto vlastnictví k domu se nájemní právo k bytu neobnoví; „*Nabyla-li osoba, již svědčilo právo osobního užívání bytu¹¹⁸, vlastnické právo k domu, v němž se byt nacházel, došlo k zániku jejího užívacího práva k bytu¹¹⁹“.*

Z odůvodnění:

Stane-li se osoba, již svědčilo právo osobního užívání bytu ..., vlastníkem nemovitosti, v níž se byt nacházel, mělo to za následek zánik jejího práva osobního užívání bytu, neboť je pojmově vyloučeno, aby vlastník užíval byt v domě ve svém vlastnictví z jiného právního důvodu než z titulu svého vlastnického práva k domu, v němž se byt nachází; je tedy pojmově vyloučeno, aby byl současně zavázaným i oprávněným z užívacího vztahu. To platí i v případech spoluvlastnického práva k domu, neboť žádný ze spoluvlastníků nemůže být v užívacím vztahu k ostatním spoluvlastníkům; i v takovém případě může spoluvlastník užívat byt pouze z titulu svého (spolu)vlastnického práva k domu.

Závěry vyplývající z výše uvedeného judikátu lze samozřejmě vztáhnout i na případy týkající se společného nájmu bytu.

¹¹⁶ V úvahu by však přicházela výpověď podaná pouze z těch výpovědních důvodů taxativně uvedených v § 711 odst. 1 OZ, kde to není objektivně (fakticky) vyloučeno. Např. si lze takovou výpověď představit podle § 711 odst. 1 písm. b), nebo c). Naopak zcela (objektivně) vyloučeno je to např. v př. § 711 odst. 1 písm. e), protože si lze stěžít představit, že by byl byt neuživatelný v důsledku oprav pouze pro některého ze spol. nájemců a pro jiného nikoliv.

¹¹⁷ § 584 OZ

¹¹⁸ Nyní práva nájmu bytu

¹¹⁹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. prosince 1999, sp. zn. 26 Cdo 1258/98, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 51

4. 2. 2. 3. Změny v subjektech u bytů zvláštní kategorie

Změny v subjektech společného nájmu bytu si lze představit dokonce i v případech nájmu bytů služebních, bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení jejichž režim jinak vykazuje v důsledku § 709 OZ zásadní odchylky. Zpravidla jsou byty tohoto typu vzhledem ke své povaze v individuálním nájmu nájemce, pro jehož ubytování jsou určeny. S účinností od 1. 1. 1992 je však možné, aby i k těmto bytům vzniklo právo společného nájmu ve smyslu § 700 OZ, neboť jeho aplikace není ustanovením § 709 OZ vyloučena. Pro naše potřeby se jedná o vznik společného nájmu k těmto typům bytů na základě dohody uzavřené podle § 700 odst. 2 OZ, pro kterou jinak platí analogicky totéž co bylo řečeno v souvislosti s následným vznikem společného nájmu bytu touto cestou výše. Není proto ani vyloučeno, aby se společnými nájemci ve smyslu § 700 OZ (nikoli však ve smyslu § 703 a násl. OZ!) stali u těchto bytů i manželé. Nevznikne-li manželovi nájemce právo společného nájmu ve smyslu § 700 OZ, bydlí v něm jako příslušník domácnosti.

Zákon výslovně neřeší situaci co dělat v případě, že dojde k trvalému opuštění společné domácnosti v těchto zvláštních typech bytů společným nájemcem. Při jejím řešení nevystačíme s ustanovením § 709 OZ, podle kterého platí generální zákaz aplikace pravidel o přechodu nájmu bytu na jiné subjekty. Nedostatek výslovné právní úpravy je třeba překlenout složitější právní konstrukcí založenou na dvojnásobné analogické aplikaci, jíž umožňuje § 853 OZ, vztažené nejprve na § 708 OZ, který „obohatíme“ o obsahem a účelem nejbližší normu tedy v našem případě o odkaz na modifikovaný § 707 odst. 3 OZ (první analogie) a následně takto upravené pravidlo koriguje ustanovení § 709 OZ (druhá analogie).

Důsledkem této poměrně složité operace je rozšíření práva vystoupivšího společného nájemce ze společného nájmu bytu na práva ostatních (zbývajících) společných nájemců. Bez jejího provedení by postavení zbývajících či zbývajících společných nájemců zůstávalo neřešeno což nelze připustit.

4. 2. 3. *Subjektové změny u společného nájmu bytu manžely*

4. 2. 3. 1. *Obecné poznámky ke společnému nájmu bytu manžely*

Institut společného nájmu bytu manžely je založen na tom, že právo nájmu svědčí oběma manželům společně a nerozdílně. To se projevuje jak pokud jde o výkon tohoto práva, tak i pokud jde o jeho zánik, neboť zásadně nemůže za trvání manželství zaniknout jen ohledně jednoho z manželů (s výjimkou podle § 708 OZ). Subjekty tohoto společného práva mohou být pouze manželé, nikoliv např. druh a družka. Společný nájem bytu manžely je podmíněn existencí manželství, a to i manželství neplatného, v některých souvislostech je též významné, zda manželé spolu žijí ve společné domácnosti. Úprava společného nájmu bytu manžely je kogentní, tj. manželé se od ní nemohou odchýlit vzájemnou dohodou, jako je tomu u společného jmění manželů podle § 143a OZ. Jeho vznik nelze smluvně vyloučit ani dohodou s pronajímatelem¹²⁰.

Společný nájem bytu manžely je taktéž zvláštním případem společného nájmu bytu. Na práva a povinnosti manželů jako společných nájemců nutno subsidiárně aplikovat ustanovení §§ 701 a 702 odst. 1 OZ¹²¹.

4. 2. 3. 2. *Změny v subjektech nájemního vztahu k bytu v souvislosti se vznikem nebo existencí manželství (§§ 703 a 704 OZ)*

1. A. První případ, o kterém lze uvažovat v souvislosti se vznikem manželství, při němž se dá hovořit o změně v subjektech na straně nájemce je možno odvodit již z § 703 OZ. Podle něj sice platí, že pokud dojde již za trvání manželství ke vzniku nájemního práva k bytu jednomu nebo oběma manželům,

¹²⁰ V návrhu nového občanského zákoníku je společné bydlení manželů v bytě a zánik společného bydlení po rozvodu manželství, upraveno nově v části rodinného práva, které je ovšem také součástí nového občanského zákoníku. Podle návrhu společný nájem manželů vzniká jen k bytu, ve kterém *se nalézá společná domácnost manželů* bez ohledu na to, s kým byla nájemní smlouva uzavřena a bez ohledu na to, že každý z manželů může být dále nájemcem i jiného bytu, ke kterému společný nájem bytu manželů nevznikne, stejně tak, jako může patrně být více bytů, ve kterých se bude rodinná domácnost manželů nalézat. Jde o poměrně složitá ustanovení a stejně složitá jsou ustanovení rodinného práva, která nově určují osud bydlení bývalých manželů po zániku manželství rozvodem. Nejde zde o žádné zásadní změny, spíše o precizní ustanovení týkající se různých situací, které mohou při řešení této problematiky nastat. Rozhodně jde o změny potřebné a užitečné; Křeček S.: Nájem bytu v novém občanském zákoníku, www.blisty.cz

¹²¹ Korecká, V.: Nájem bytu, Iuridica Brunensia, Brno, 1995, str. 43 až 44

vznikne ze zákona současně právo společného nájmu bytu manžely, avšak předpokladem jeho vzniku je zde skutečnost, že manželé spolu trvale žijí (§ 703 odst. 3 OZ).

Manželé spolu nežijí, jestliže nejen že spolu nesdílejí společnou domácnost (§ 115 OZ), ale i to, že manželství neplní svoji společenskou funkci a že došlo ke zrušení manželského společenství a k trvalému rozvratu (byť zatím nikoliv k rozvodu)¹²²; „Podle § 175 odst. 3 OZ¹²³ právo společného užívání bytu manžely **nevznikne**, jestliže manželé spolu trvale nežijí. Příklad, kdy manželé spolu trvale nežijí, nastane tehdy, kdy po právní stránce manželství ještě trvá, ale **nese znaky manželství rozvráceného** podle § 23 a 24 zákona o rodině a kdy také manželé již nevedou společnou domácnost, jak ji charakterizuje ustanovení § 115 OZ¹²⁴“;

„Společný nájem bytu manžely podle § 704 odst. 1 OZ nevznikne, jestliže manželé, kteří nezaložili společnou domácnost, **prokazatelně vstoupili do manželství s úmyslem trvale žít odděleně** nebo jestliže jejich zákonem předpokládaný záměr trvale spolu žít nebyl nakonec uskutečněn v důsledku toho, že – aniž by spolu vůbec někdy začali trvale žít – došlo v jejich vztazích k trvalému a hlubokému rozvratu a manželství přestalo plnit svoji sociální funkci¹²⁵“.

Jestliže tedy spolu manželé nežijí, společný nájem bytu manžely nevznikne, a nájemcem bude jen ten z manželů, kterému bude svědčit právní důvod vzniku nájemního práva k bytu. Pokud by však dodatečně došlo ke splnění zákonné podmínky (tedy k obnovení manželského soužití), vedlo by to k následnému vzniku společného nájmu bytu manžely¹²⁶ doposud existujícího jako individuální nájem bytu jednoho z manželů a tedy k subjektové změně na

¹²² Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 8. vydání, 2003, Praha, C. H. Beck, str. 912; shodně též Holub, M., Fiala, J., Borovský, J.: Občanský zákoník, 10. vydání, Linde, Praha, 2005, str. 645

¹²³ Dnes § 703 odst. 3 OZ

¹²⁴ III/1965 (str. 304 odst. 1), in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 139

¹²⁵ C 2255, in: Holub, M., Fiala, J., Borovský, J.: Občanský zákoník, 10. vydání, Linde, Praha, 2005, str. 645

¹²⁶ Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 8. vydání, 2003, Praha, C. H. Beck, str. 912

straně nájemce, a to k okamžiku, kdy manželé projeví vůli soužití obnovit, resp. zahájit (*ex nunc*), nikoli zpětně.

B. Za další specifický případ následného vzniku společného nájmu bytu manželů, který vzniká v důsledku výměny (přesněji řečeno vypadnutím) jednoho subjektu z nájemního vztahu na straně nájemce dovodila judikatura. Lze tak hodnotit situaci, jejímž prvním předpokladem je, aby jeden z manželů získal právo společného nájmu bytu ve smyslu § 700 OZ, které svědčí vedle něho i další osobě. Společný nájem bytu manželů zde sice hned nevznikne, a to ani tehdy, kdyby se jedněmi ze společných nájemců stali vedle další osoby oba manželé, neboť je vyloučeno, aby se k jednomu a témuž bytu vázalo jak právo společného nájmu bytu ve smyslu § 700 OZ, tak i právo společného nájmu bytu manželů¹²⁷, nicméně k jeho vzniku může dojít posléze jak dokazuje soudní praxe; „*Při posuzování důsledků spojených se zánikem práva ostatních společných uživatelů bytu, když v bytě zůstali bydlet pouze manželé, je třeba tyto důsledky posuzovat podle ustanovení § 175 odst. 1 OZ¹²⁸ a dovodit vznik práva společného užívání bytu manželů¹²⁹. Tento závěr platí ovšem za předpokladu, že manželé spolu trvale žijí¹³⁰“.*

„*Jestliže nájemce trvale opustí společnou domácnost a je-li tu více osob splňujících podmínky přechodu práva nájmu na ně, stávají se všichni společnými nájemci. Ke vzniku práva společného nájmu bytu manželů může takto dojít pouze za předpokladu, že manželé jsou tu jedinými osobami, na něž právo nájmu přechází¹³¹“.*

Analogickou situaci se stejnými právními důsledky si lze představit pokud by k uzavření manželství došlo teprve poté co by jeho účastníci byli již společnými nájemci a ostatní společní nájemci by následně odpadli.

C. S další změnou v subjektech tohoto typu přímo počítá § 704 odst. 1, 2 OZ. Tato změna nastává okamžikem vzniku manželství, pokud se před jeho

¹²⁷ R 24/1980

¹²⁸ Dnes § 703 odst. 1 OZ.

¹²⁹ Dnes společného nájmu bytu manželů.

¹³⁰ R 23/1989, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 140

¹³¹ R 8/1998, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 141

uzavřením stal jeden (nebo oba) z budoucích manželů nájemcem bytu, resp. vzniklo-li některému z nich před vznikem manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu¹³². Pak vznikne k předmětnému bytu (bytům)¹³³ právo společného nájmu bytu manžely a strana nájemce se tak rozšíří o jeden subjekt. Ke vzniku dochází přímo ze zákona, takže není nutné uzavírat novou nájemní smlouvu.

Společný nájem bytu manžely může nejen výše uvedenými způsoby, ale i obecně vzniknout zásadně ke každému bytu s výjimkou bytů služebních, bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení;

*„Pokud došlo k výměně bytu, který byl jednomu z manželů přidělen jako byt trvale určený pro ubytování pracovníků organizace, **nemohlo ani k bytu získanému výměnou (který je bytem téže povahy) za takový byt vzniknout manželům právo společného užívání bytu**“¹³⁴.*

Nevzniklo-li k těmto bytům manželům právo společného nájmu ve smyslu § 700 OZ, je nájemcem bytu pouze jeden z manželů a druhý byt užívá pouze jako příslušník domácnosti.

D. Jediným případem, se kterým výslovně počítá OZ, kdy může právo společného nájmu bytu manžely zaniknout za trvání existence manželství jen ohledně jednoho z nich je trvalé opuštění společné domácnosti jedním z manželů.

Od opuštění společné domácnosti se někdy nepřesně odlišuje tzv. přenesení společné domácnosti; přitom jde ale vždy o opuštění společné domácnosti¹³⁵.

V praxi je ovšem často velmi obtížné dokazovat trvalé opuštění společné domácnosti jinými skutečnostmi než jen opuštěním bytu, zejména takovými, z nichž by jednoznačně vyplynulo, že se manžel rozhodl společnou domácnost skutečně trvale opustit. Nezbude proto, než v řadě případů vyhledávat a

¹³² U družstevních bytů dochází v závislosti na okamžiku vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu i k současnému vzniku společného členství manželů v družstvu; z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

¹³³ Právní úprava nepožaduje, aby manželé neměli další byt. Je tak možné, že společný nájem bytu manžely vznikne ke dvěma i více bytům. Jedná se o kogentní úpravu, která nepřipouští možnost smluvního ujednání jiného charakteru, které by jinak v praxi bylo jistě velmi časté.

¹³⁴ R 34/1988, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 142-143

¹³⁵ Holub, M., Fiala, J., Borovský, J.: Občanský zákoník, 10. vydání, Linde, Praha, 2005, str. 665

provádět nepřímé důkazy¹³⁶; „Trvalým opuštěním společné domácnosti je obecně jednání vedené s **úmyslem domácnost zrušit** a již ji neobnovit. Ve vztahu mezi manželi je jím takové jednání, kdy za trvání manželství jeden z manželů byt opustí, přičemž lze dovodit, že tak učinil s úmyslem se již nevrátit a neobnovit manželské soužití. Pouhé **opuštění bytu** (odstěhování svršků, případně i odhlášení se z trvalého pobytu) přitom pro závěr, že jde o trvalé opuštění společné domácnosti, bez dalšího nestačí.

Jelikož trvalé opuštění společné domácnosti je nejen úkonem faktickým, ale i právním, musí být také **svobodným projevem vůle** manžela, který domácnost opouští. O případ tohoto druhu **nejde** též v případě, že opuštění společné domácnosti je motivováno snahou vyhnout se neshodám, ke kterým mezi manžely docházelo a jejichž opakování bylo možné reálně očekávat. Tomu na roveň se klade i jednorázový manželský konflikt takového charakteru a intenzity (např. hrubý fyzický útok), který setrvání jednoho z manželů ve společné domácnosti činil do budoucna neúnosným¹³⁷“.

Právním následkem tohoto jednání je změna v subjektech nájemního vztahu, kdy se jediným (výlučným) nájemcem stává druhý manžel, který v bytě zůstal bydlet. Účinky tohoto jednání nastávají i ve vztahu k pronajímateli, a není tedy nutné, aby byla uzavírána nová nájemní smlouva.

Dosavadní právo společného nájmu bytu manželů se v důsledku trvalého opuštění společné domácnosti transformuje na individuální nájem a rozšiřuje se vždy pouze na druhého z manželů, nikoliv i na případné ostatní osoby, které s nimi v bytě žili jako příslušníci domácnosti. I zde je předpokladem rozšíření nájemního práva skutečnost, že se k bytu vázalo skutečně právo nájmu bytu a nikoliv pouze tzv. právo na bydlení, na jehož základě byl byt užíván do zajištění bytové náhrady (§ 712a OZ totiž neobsahuje odkaz na § 713 OZ). Dojde-li následně k obnovení společného soužití manželů, obnoví se i předchozí právo společného nájmu bytu manželů¹³⁸.

¹³⁶ Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 8. vydání, 2003, Praha, C. H. Beck, str. 922

¹³⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1980/97, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 177-178

¹³⁸ Korecká, V.: Nájem bytu, Iuridica Brunensia, Brno, 1995, str. 58

F. Přesto může nastat ještě jedna situace, se kterou ale OZ výslovně nepočítá, kdy za trvání manželství musí dojít k zániku společného nájmu bytu manžely ohledně pouze jednoho z manželů a tou je splnutí. Tzn., že jeden z manželů se stane vlastníkem nebo spoluvlastníkem domu či bytu k němuž má zároveň právo společného nájmu bytu manžely. Podle § 584 OZ je totiž nemyslitelné, aby pokud splyne jakýmkoli způsobem právo s povinností (závazkem) v jedné osobě, nedošlo zároveň i k současnému zániku tohoto práva a povinnosti. Nikdo tedy nemůže být sám vůči sobě zároveň oprávněným i povinným ze stejného práva. Logicky tedy musí nastat i subjektivní zánik společného nájmu bytu manžely dojde-li ke splnutí společného nájemce (manžela) a (spolu)vlastníka a to ve prospěch práva věčného. Problém však vyvstává v okamžiku, kdy chceme danou situaci posoudit z hlediska přechodu nájmu bytu. Jinými slovy vysvětlit právní postavení druhého z manželů, jenž se (spolu)vlastníkem domu či bytu nestal. Prakticky nepřichází v úvahu jiné řešení, než že se tento druhý manžel stává výlučným individuálním nájemcem bytu, přestože výslovná zákonná úprava v tomto směru absentuje a velmi těžko lze vystačit i s analogií podle 853 OZ¹³⁹.

Za trvání existence manželství je na rozdíl od klasického společného nájmu bytu s výjimkou výše uvedeného případu vyloučeno, aby došlo k subjektivnímu zániku společného nájmu bytu manžely dohodou mezi pronajímatelem a jedním z manželů. Sjednání doby, jejímž uplynutím by nájemní poměr ohledně pouze jednoho manžela měl skončit, by bylo absolutně neplatné pro rozpor se zákonem¹⁴⁰, stejně jako výpověď daná pouze jedním manželem a pouze jeho se týkající nebo výpověď daná pronajímatelem. V tomto smyslu je společný nájem bytu manžely kogentně nedílný.

2. U bytů družstevních se připouští analogická aplikace ustanovení § 708 OZ tehdy, opustí-li společnou domácnost manžel, který je sice společným nájemcem družstevního bytu, nikoliv však společným členem družstva. Výlučným nájemcem se pak stává druhý manžel, člen družstva.

¹³⁹ Nejbližším analogicky použitelným zákonným ustanovením je nejspíš pravidlo obsažené v § 707 odst. 1 OZ, přičemž namísto díkce „zemře-li“ je nutno si představit obecnější znění ve smyslu „vytratí-li se z nájemního vztahu.“

¹⁴⁰ § 39 OZ

Naproti tomu v situaci, kdy je členem družstva pouze jeden z manželů (nejde tedy o společné členství manželů v družstvu) a jeho členství v družstvu posléze zanikne, nedochází k pouhému subjektivnímu zániku společného nájmu družstevního bytu podle ustanovení § 714 OZ, nýbrž může dojít i k zániku objektivnímu, protože není dán zákonný důvod přechodu nájmu družstevního bytu z tohoto důvodu na druhého z manželů – OZ takovou možnost přechodu nájmu bytu nepředpokládá a nájem bytu zanikne jako takový¹⁴¹.

Jde-li o manžele, kteří byli nejen společnými nájemci družstevního bytu, ale i ale i společnými členy družstva, nemá trvalé opuštění společné domácnosti jedním z nich samo o sobě žádné právní následky; „*Trvalé opuštění společné domácnosti jedním z manželů – společných uživatelů družstevního bytu, nemá následky jako smrt v případech, kdy trvale opustí byt ten z manželů, jemuž svědčí buď společné, nebo individuální členství ve stavebním bytovém družstvu. Opuští-li však trvale společnou domácnost manžel, kterému svědčí jen právo společného užívání družstevního bytu, ale nikoliv také společné členství v družstvu, zanikne v důsledku analogického použití ustanovení § 180 odst. 1 OZ a § 181 OZ¹⁴² společné užívání bytu a jediným uživatelem se stane druhý z manželů – člen družstva¹⁴³“.*

4. 2. 3. 3. Změny v subjektech nájemního vztahu k bytu v souvislosti se zánikem manželství (§ 705 OZ)

Pod shora uvedeným označením je třeba rozumět jednak změny v důsledku soudního zrušení společného nájmu bytu (rozvedenými) manžely a jednak jeho zrušení dohodou. Pokud jde o zánik manželství zákon v této souvislosti hovoří *expressis verbis* pouze o rozvodu a proto je namístě zvolit jeho extenzivní výklad. Manželství může tedy zaniknout buď v důsledku jeho rozvodu nebo v důsledku jeho soudního prohlášení za neplatné.

Dojde-li k zániku manželství rozvodem (resp. k prohlášení manželství za neplatné, dále jen rozvodem), jsou právní důsledky uvedené právní skutečnosti

¹⁴¹ Jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 31. října 2001, sp. zn. 26 Cdo 988/2000.

¹⁴² Dnes § 707 odst. 1 OZ a § 708 OZ

¹⁴³ R 34/1983 (str. 228 odst. 3, str. 229 odst. 1), in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 179

na právo společného nájmu bytu manžely různé v závislosti na tom, zda se toto právo vázalo k bytu družstevnímu či nedružstevnímu.

1. Pokud dojde k zániku manželství rozvodem, nemá tato skutečnost u nedružstevních bytů sama o sobě na právo společného nájmu bytu manžely žádné právní následky. Toto právo trvá i nadále a k jeho zániku je vedle pravomocného rozsudku soudu o rozvodu nutná ještě další právní skutečnost, a to buď dohoda rozvedených manželů nebo rozhodnutí soudu. Do doby, než k této skutečnosti dojde, je právní postavení obou manželů ve vztahu k nájmu bytu v podstatě stejné jako tomu bylo za trvání manželství s tím rozdílem, že tehdy ještě nebylo možné společný nájem bytu manžely zrušit vzájemným konsenzem ani adjudikací.

A. Zákon rozumí dohodou uzavřenou podle § 705 odst. 1 OZ jen takovou dohodou rozvedených manželů, která obsahuje jejich výslovný projev vůle o zrušení práva společného nájmu bytu (nutno přesně identifikovat byt, ke kterému se dohoda vztahuje) a určení, který z nich bude výlučným nájemcem bytu a který byt vyklidí¹⁴⁴. Dále by zde měla být určena bytová náhrada, protože podle ustanovení § 712 odst. 3 věta druhá OZ má rozvedený manžel právo na náhradní byt. Je otázkou, zda je toto ustanovení kogentní či dispozitivní povahy a zda případný projev vůle vystoupivšího rozvedeného manžela o vzdání se práva na bytovou náhradu by nebyl neplatný¹⁴⁵.

Dohody jiného obsahu, např. o způsobu výkonu práv k bytu nejsou sice nepřipustné, nemají však za následek zrušení práva společného nájmu bytu (rozvedených) manželů, ale jsou pouze oddálením konečného řešení bytové situace rozvedených manželů; „*Dohody rozvedených manželů o užívání bytu, podle nichž budou byt užívat určitým dohodnutým způsobem i nadále oba, musí být pokládány za dohody o dalším výkonu práva společného užívání bytu až do*

¹⁴⁴ Zajímavé je, že zákon v této souvislosti hovoří skutečně o zrušení práva „společného nájmu bytu“ a nikoli již o zrušení práva „společném nájmu bytu (rozvedenými) manžely;“ stejně jako zde hovoří o „manželích;“ když tito již manžely v důsledku rozvodu být nemohou. Z této skutečnosti nelze ovšem vyvozovat nic jiného než pouhou terminologickou nedůslednost a nepřesnost. Nelze proto ani subsidiárně aplikovat § 702 odst. 2 OZ o zrušení společného nájmu bytu v pravém smyslu slova, ale naopak je možno konstatovat právní nárok na zrušení práva společného nájmu bytu (rozvedených) manželů.

¹⁴⁵ Pro kogentnost ustanovení je např. J. Salač v díle Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2003, str. 88.

doby, než dojde k jeho zrušení způsobem uvedeným v ustanovení § 177 OZ¹⁴⁶ (tj. vlastní dohodou o zrušení společného užívacího práva nebo soudním rozhodnutím)¹⁴⁷“.

Pro tento typ dohody o zrušení práva společného nájmu bytu (rozvedených) manželů nestanoví zákon písemnou formu (je možná ústní či dokonce konkludentní dohoda)¹⁴⁸. Lze ji však jen doporučit, a to i z toho důvodu, že opravňuje rozvedené manžele požádat obec o součinnost při zajištění bytové náhrady¹⁴⁹.

Pokud je platně uzavřena dohoda, zakládá to titul k plnění a pokud není plněno, je možné zažalovat na plnění u soudu s možností následné exekuce (v případě, že by se povinný subjekt odmítal podřídit výroku soudu dobrovolně); „Dohoda rozvedených manželů ve smyslu ustanovení § 705 OZ musí řešit – vedle zániku společného nájmu bytu a určení dalšího výlučného nájemce bytu – též i **vyklizení druhého společného nájemce včetně případného zajištění bytové náhrady**. Splnění povinnosti k vyklizení z této dohody vyplývající se lze domáhat žalobou u soudu. Při posouzení otázky, zda byla pro rozvedeného manžela, který má být vyklidit, zajištěna bytová náhrada (v dohodě specifikovaná), **nelze vycházet** toliko ze stavu, který je zde v době rozhodování soudu. Okolnost, že toto zajištění netrvá i v době, kdy soud rozhoduje ve věci, **nemůže být bez dalšího důvodem pro zamítnutí žaloby**¹⁵⁰“.

Nežaluje se však již na zrušení práva společného nájmu bytu (rozvedenými) manžely, ale na splnění dohody o zrušení tohoto práva.

Dohodu podle § 705 odst. 1 OZ lze platně uzavřít jen po právní moci rozsudku, jímž bylo manželství rozvedeno. Dohoda uzavřená před rozvodem

¹⁴⁶ Dnes § 705 OZ

¹⁴⁷ III/1965 str. 300 odst. 1, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 157

¹⁴⁸ Korecká, V.: Nájem bytu, Iuridica Brunensia, Brno, 1995, str. 47

¹⁴⁹ Podle § 1 odst. 2 zákona č. 102/1992 Sb, ve znění pozdějších předpisů, může požádat kterýkoliv z rozvedených manželů o zajištění bytové náhrady pro toho z rozvedených manželů, který podle soudního rozhodnutí nebo podle dohody rozvedených manželů má povinnost po zrušení společného nájmu se z bytu vystěhovat.

¹⁵⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2002 sp. zn. 26 Cdo 485/2000, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 158-159

manželství, řešící otázku společného nájmu bytu na dobu po rozvodu manželství, je neplatná¹⁵¹.

Toto stanovisko se zdá být nyní pochybné. Pokud by ovšem platilo, pak i jen podmíněně uzavřená dohoda před právní mocí rozsudku o rozvodu manželství by byla neplatná podle § 39 OZ a pro účastníky proto nezávazná. Možnost uzavření podmíněné dohody přinesla novela zákona o rodině č. 91/1998 Sb., která řeší podmínky tzv. smluveného rozvodu podle § 24a zákona č. 94/1963 Sb., o rodině, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZOR)¹⁵².

B. Pokud nedojde mezi rozvedenými manžely k uzavření dohody podle § 705 odst. 1 OZ, rozhodne na návrh kteréhokoli z manželů soud o zrušení práva společného nájmu bytu a současně určí, který z rozvedených manželů bude byt užívat jako výlučný nájemce.

Při tomto postupu není soud vázán návrhem, který z rozvedených manželů bude určen nájemcem bytu, neboť jde o případ, kdy z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky¹⁵³. Rozhodnutí soudu má účinky *ex nunc*, nikoli účinky zpětné. Soud bere při rozhodování do úvahy kritéria, která jsou stanovena v § 705 odst. 3 OZ. Těmito kritérii jsou zejména zájem nezletilých dětí a stanovisko pronajímatele. Vzhledem k použití termínu „zejména“ lze soudit, že soud může při rozhodování přihlídnout i k jiným, v zákoně neuvedeným, kritériím. Může jít např. o zdravotní a sociální poměry rozvedených manželů včetně možnosti opatřit si své bydlení vlastními prostředky, zásluhy na získání bytu, účelnému využití bytu apod.; „*Při rozhodování o určení, který z rozvedených manželů, kteří **nemají** nezletilé děti, bude **dále užívat byt**, přihlédně soud – vycházejí z okolností konkrétního případu – např. k širším okolnostem rozvratu manželství, k sociálním a zdravotním poměrům rozvedených manželů i k tomu, jak se kdo z rozvedených manželů přičinil o to, že nabyli právo užívání bytu, komu z nich a z jakých důvodů byl byt původně přidělen apod.*“¹⁵⁴.

¹⁵¹ Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 8. vydání, 2003, Praha, C. H. Beck, str. 916

¹⁵² Holub, M., Fiala, J., Borovský, J.: Občanský zákoník, 10. vydání, Linde, Praha, 2005, str. 650

¹⁵³ § 153 odst. 2 OSŘ

¹⁵⁴ R 78/1970, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 160

Zájem nezletilých dětí se může projevit jednak ve smyslu pozitivním, tzn. že dalším nájemcem bytu bude určen manžel, jemuž byly tyto děti svěřeny do výchovy, ale i ve smyslu negativním, tedy že naopak nájemcem bytu určen nebude, jde-li např. o byt pro děti objektivně nevyhovující¹⁵⁵. V úvahu je nutno brát nejen zájmy společných dětí rozvedených manželů, ale i dítěte pouze některého z nich.

Případné stanovisko pronajímatele je dalším, v zákoně výslovně upraveným kritériem pro rozhodování soudu. Takové stanovisko by mělo být dostatečně určité a odůvodněné, aby je soud mohl při svém rozhodování vzít v úvahu. Jde nicméně o ustanovení chránící zájmy pronajímatele (vlastníka), a proto mu musí dát soud možnost vyjádřit se k tomu, kdo z rozvedených manželů má byt dále užívat. Jde přitom o jeho právo a nikoliv o povinnost a proto je nelze vynucovat stejně jako nelze vynucovat odůvodnění jeho stanoviska. Jde o realizaci vlastnického práva stejně jako v případě práva zvolit si osobu s níž uzavře smlouvu o nájmu bytu¹⁵⁶.

Po zrušení práva společného nájmu bytu manžely náleží právo nájmu bytu jen tomu z rozvedených manželů, který byl určen za výlučného nájemce. Jeho nájemní právo k bytu je ovšem dočasně omezeno právem druhého z rozvedených manželů, který je oprávněn byt rovněž po určitou dobu užívat, jeho právní titul bydlení je však slabší, protože mu svědčí pouze právo bydlení (§ 712a OZ). Otázka, zda si v tomto mezidobí po pravomocném zrušení práva společného nájmu bytu až do odstěhování toho, komu byt nebyl přiznán, může někdo z bývalých manželů do bytu nastěhovat svého nového manžela, je třeba řešit s posouzením konkrétní situace podle § 3 odst. 1 OZ. Je tu totiž ustanovení § 18 ZOR o tom, že manželé mají žít společně. V konkrétní situaci bude tedy možné, nebude-li to v rozporu s dobrými mravy, uznat rozvedenému manželovi, aby si přivedl do bytu (dříve společného) svého nového manžela¹⁵⁷. V žádném případě tomuto nově přichozímu manželovi toho, kdo v bytě bydlí

¹⁵⁵ Ať už tak či onak, je v obou případech znát jeden z ústředních principů rodinného práva, kterým je blaho dítěte vyznařující i do těchto záležitostí.

¹⁵⁶ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 1999, sp. zn. 26 Cdo 866/98.

¹⁵⁷ Podle některých názorů budou rozhodnutí soudu, která přiznají právo vzít si do bytu nového manžela, zcela výjimečná; viz. Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 8. vydání, 2003, Praha, C. H. Beck, str. 915

nadále jen do té doby, než mu bude přidělen náhradní byt nebo náhradní ubytování, nevznikne právo společného nájmu bytu manžely. Ovšem novému manželu toho, komu byt zůstal, toto právo vzniká¹⁵⁸.

Rozvedený manžel, který je povinen byt vyklidit, má právo na bytovou náhradu ve formě náhradního bytu. Soud však může, jsou-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že rozvedený manžel má právo jen na náhradní ubytování (§712 odst. 3 věta poslední OZ).

C. Stejně jako v případě existence manželství může i v případě manželství rozvedeného dojít k situaci, že jeden z rozvedených manželů po rozvodu trvale opustí společnou domácnost. Přestože OZ tuto situaci výslovně neřeší, je nutno připustit analogickou aplikaci ustanovení § 708 OZ. To je však možné pouze za předpokladu, že se nejedná o družstevní byt¹⁵⁹. V ostatním je možno přiměřeně odkázat na výklad týkající se trvalého opuštění společné domácnosti za trvání manželství (viz výše).

2. U bytů družstevních jsou právní následky rozvodu manželství různé podle toho, zda manželům vzniklo vedle společného nájmu bytu manžely i společné členství manželů v družstvu.

A. V případě, že byli manželé pouze společnými nájemci bytu, nikoliv však i společnými členy družstva, zanikne právo společného nájmu bytu manžely rozvodem a právo nadále užívat byt jako výlučný nájemce zůstane tomu z rozvedených manželů, který nabyl práva na nájem družstevního bytu ještě před uzavřením manželství. Tento právní následek nastává ze zákona, již právní mocí rozvodového rozsudku a manželé na něm nemohou nic změnit ani případnou dohodou uzavřenou podle § 705 odst. 2 věta druhá OZ, neboť tuto lze použít jen tehdy, jde-li o manžele, kteří jsou zároveň i společnými členy družstva¹⁶⁰. Povinnost rozvedeného manžela, jemuž takto zanikl právní důvod

¹⁵⁸ Holub, M., Fiala, J., Borovský, J.: Občanský zákoník, 10. vydání, Linde, Praha, 2005, str. 650

¹⁵⁹ U družstevních bytů nepřichází analogická aplikace § 708 OZ v úvahu ani u jedné z variant, jež zde mohou nastat. Tam, kde nevzniklo vedle společného nájmu družstevního bytu manžely i jejich společné členství v družstvu, stává se ze zákona jediným nájemcem člen družstva a to přímo okamžikem rozvodu. Vzniklo-li uzavřením manželství současně i společné členství manželů v družstvu, není analogická aplikace ustanovení § 708 OZ, jak naznačuje výše uvedený judikát, v případě trvalého opuštění společné domácnosti, dovolena. Zrovna tak ji není možno připustit ani u rozvedených manželů.

¹⁶⁰ Není však vyloučen následný převod členských práv a povinností podle §§ 229 a 230 OBZ, bude-li to odpovídat vůli obou rozvedených manželů.

bydlení, vyklidit byt je vázána na zajištění bytové náhrady a to ve formě náhradního ubytování. Soud však z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodne, že rozvedený manžel má právo na náhradní byt (§ 712 odst. 1 věta první OZ).

B. Odlišné právní následky nastávají u družstevních bytů v situaci, kdy vzniklo rozvedeným manželům vedle společného nájmu bytu manžely i jejich společné členství v družstvu. V takovém případě samotná skutečnost rozvodu manželství na tomto jejich právním postavení nic nemění. K zániku práva společného nájmu bytu manžely je nutná stejně jako u bytů nedružstevních dohoda rozvedených manželů nebo rozhodnutí soudu. Zákon dává v § 705 odst. 2 větě druhé přednost dohodě (stejně jako u nedružstevních bytů) a teprve podpůrně počítá s konstituujícím (či přesněji v tomto případě „dekonstituujícím“) soudním rozhodnutím vydaným na návrh kteréhokoli z rozvedených manželů. V něm zároveň rozhodne i o tom, kdo z nich bude jako člen družstva dále výlučným nájemcem bytu; *„Okolnost, který z rozvedených manželů – společných nájemců družstevního bytu a členů družstva – byt ke dni rozhodnutí soudu užívá, je sice jedním z hledisek, k nimž soud přihlíží při rozhodování o dalším nájmu bytu (§ 705 odst. 3 OZ), zásadní význam po stránce právní však nemá. Samo o sobě lze toto hledisko mít u družstevních bytů za jedno z méně významných¹⁶¹.“*

„Soudní rozhodnutí vydané v řízení podle § 705 odst. 2 a 3 OZ má konstitutivní povahu – je svou podstatou nejen skutečností procesní, ale i hmotněprávní, neboť je ve smyslu hmotného práva samo teprve důvodem vzniku nového, předtím neexistujícího hmotněprávního vztahu. Na vydávání konstitutivních rozhodnutí soudu nelze aplikovat ustanovení § 3 odst. 1 OZ, neboť občanskoprávní vztah vzniká teprve právní mocí takového rozhodnutí¹⁶².“

Vzhledem k tomu, že tímto rozhodnutím dochází automaticky ze zákona i k zániku společného členství rozvedených manželů v družstvu (a tedy i k zániku členství jednoho z nich), lze je pokládat za (de)konstitutivní i v tomto směru.

¹⁶¹ R 27/1999, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 169

¹⁶² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. září 2002, sp. zn. 26 Cdo 2858/2000, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 164

4. 2. 4. Společné úvahy k této podkapitole

Závěrem je vhodné zmínit, že rozvedený manžel ohledně jehož nájemního práva soud rozhodl podle § 705 OZ (bez ohledu na to, zda jde o družstevní byt či nikoliv) tak že se zrušuje, má i nadále k předmětnému bytu tzv. „právo na bydlení“ ve smyslu § 712a OZ vzniknuvší mu soudním rozhodnutím vydaným v řízení o zrušení práva společného nájmu bytu (rozvedenými) manžely. Totéž platí ohledně soudního zrušení prostého společného nájmu bytu (proto dále jen rozvedený manžel).

Povinnost strpět výkon práva v bytě bydlet do zajištění bytové náhrady, svědčícího rozvedenému manželu jehož nájemní právo skončilo má nejen rozvedený manžel, jenž se stal výlučným nájemcem bytu, ale tato povinnost přechází v případě zániku nájemního práva i tohoto výlučného nájemce, na jeho právního nástupce - nového nájemce bytu. Podle právního názoru Nejvyššího soudu¹⁶³ se právo na bydlení (§712a OZ), svědčící rozvedenému manželovi založené pravomocným soudním rozhodnutím, váže k bytu, který má vyklidit, nikoli k osobě výlučného nájemce bytu a neprosadí se ve vztahu k jinému bytu než tomu, v němž má rozvedený manžel právo dle rozsudku bydlet. Tzn., že v případě zániku nájemního poměru výlučného nájemce bytu dochází z hmotněprávního hlediska k tomu, že omezení, jímž bylo jeho právo nájmu za trvání nájemního poměru zatíženo, přechází na jeho právního nástupce.

Domnívám se, že závěry, jež učinil Nejvyšší soud v tomto judikátu mají širší dosah a lze je zobecnit na všechny případy, kdy vznikne „právo na bydlení“ dle § 712a OZ. Toto právo tak trvá bez ohledu na případnou změnu v subjektech nájemního vztahu (nejen) na straně nájemce, jehož předmětem je byt, vyvolané v důsledku kterékoli právní skutečnosti s níž zákon takovou změnu spojuje, ale je schopno přetrvat i objektivní zánik nájemního poměru jako takového, od kterého je jinak v důsledku akcesority odvozeno a je schopno samostatné právní existence i mimo samotný nájemní poměr. Prostřednictvím nájemního práva pak získává i toto právo („právo na bydlení“), bez ohledu na případné pozdější „osamostatnění se“ od práva nájemního, výrazně věcněprávní

¹⁶³ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2481/99

charakter k věci cizí (viz výše), což mu umožňuje prosadit se i proti případné změně v subjektech na straně pronajímatele (vlastníka) a uhájit svoji další existenci.

Kapitola 5. Změny na straně nájemce *mortis causa*

5. 1. Změny v subjektech u individuálního nájmu bytu

5. 1. 1. Přejed práva nájmu nedružstevního bytu na osoby příbuzné (§ 706 odst. 1 věta první OZ)

5. 1. 1. 1. Pojem a předpoklady přechodu

Především je nutno upozornit na skutečnost, že změny v subjektech nájmního právního vztahu k bytu na straně nájemce, jež by se daly s jistým zjednodušením pracovně označit za přechod nájmu bytu na osoby příbuzné, přichází do úvahy pouze u bytů nedružstevních a bytů u nichž není přechod práva nájmu vyloučen (viz dále). Dále se budeme v této části zabývat pouze byty u nichž přechod nájmu možný je. Jedná se o velmi diskutovanou právní úpravu, která je bohužel v praxi často zneužívána¹⁶⁴.

Právní předpoklady tohoto specifického singulárního právního nástupnictví po zemřelé fyzické osobě jsou zkomprimovány do ustanovení § 706 odst. 1 věty první OZ. Podle něj osoby, které jsou v určitém právně definovaném a vesměs velmi blízkém příbuzenském vztahu k nájemci, mohou se stát za určitých okolností sami nájemci namísto původního nájemce. Pokud těchto osob není, resp. tyto nesplňují podmínky přechodu, dochází k objektivnímu zániku nájmu bytu. Uvedeným osobám pak vzniká povinnost byt vyklidit, jejíhož splnění se lze domáhat i soudní cestou.

Jestliže tedy nájemce zemře platí, že nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, stávají se nájemci (společnými nájemci) jeho děti, vnuci, rodiče, sourozenci, zeď a snacha, kteří prokáží, že sním žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a že nemají vlastní byt¹⁶⁵ (§ 706 odst. 1 věta první OZ)¹⁶⁶.

¹⁶⁴ Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Univerzita Karlova, Praha, 2003, str. 88.

¹⁶⁵ V SRN je stanoven taktéž taxativně vymezený okruh osob v § 563 BGB. Naproti tomu zde ale není požadována zákonná podmínka, že na osobu přejde nájem bytu jen tehdy, nemá-li tato sama vlastní byt (§ 563 a násl. BGB).

¹⁶⁶ V návrhu nového občanského zákoníku jsou následky smrti nájemce řešeny obdobně jako v dnes platném OZ v souvislosti s problematikou přechodu nájmu. Pokud jde o členy domácnosti

Okruh osob uvedených v § 706 odst. 1 větě první OZ je třeba považovat za taxativní a nelze jej proto rozšiřovat o další byt' blízké příbuzné zemřelého nájemce bytu mimo jiné proto, že institut přechodu práva nájmu bytu, je významným zásahem do práv pronajímatele. Pronajímatel totiž nemůže byt po smrti dosavadního nájemce volně pronajmout, neboť právo nájmu bytu přechází na jednu či více osob taxativně vypočtených v zákoně. Pronajímatel je tedy v dispozici s bytem omezen již citovaným ustanovením a každé rozšíření okruhu osob nad rámec tohoto ustanovení by vedlo k dalšímu omezení, které by bylo omezením nad rámec zákona¹⁶⁷; „Právo nájmu bytu **nemůže** ve smyslu ustanovení § 706 odst. 1 věty první OZ **přejít** na **pravnuka (pravnučku) zemřelého nájemce bytu**¹⁶⁸“.

Z odůvodnění:

I současná judikatura obecných soudů dovozuje, že výčet osob uvedených v § 706 odst. 1 větě první OZ je taxativní. Závěr o taxativním výčtu osob uvedených v § 706 odst. 1 větě první OZ lze podpořit i následující úvahou. Citované ustanovení uvádí ve výčtu osob zařazených do tzv. první kategorie – kromě dalších osob, na něž může právo nájmu bytu přejít – také nájemcovy děti a vnuky. Jak děti, tak i vnuci jsou descendenty – příbuznými nájemce v linii přímé (sestupné). Jde o poměr předků a potomků, přičemž stupeň jejich příbuzenství se určuje podle počtu zrození, jimiž pochází jedna osoba od druhé. Ve vztahu k určité fyzické osobě jsou tedy její děti příbuznými v linii přímé v prvním stupni, její vnuci příbuznými v linii přímé v druhém stupni, její pravnucci příbuznými v linii přímé ve třetím stupni atd. Pokud by bylo záměrem zákonodárce „zajistit přechod nájemního poměru po smrti nájemce na blízké příbuzné,“ zvolil by v ustanovení § 706 odst. 1 větě první OZ například pojem „potomci“ (jehož je ostatně v OZ užito pro označení zůstavitelových pravníků, popřípadě ještě vzdálenějších příbuzných v linii přímé, v ustanoveních o dědění ze zákona – srov. § 473 odst. 2

nájemce, pak návrh zákona obsahuje ustanovení, podle kterého by, kromě manželky a nezletilých dětí, mohl nájemce přizvat ke společnému bydlení další členy své rodiny (zletilé děti, rodiče, sourozence apod.) pouze se souhlasem pronajímatele! Nepochopitelné: souhlas panstva s přistěhováním byl zapotřebí naposledy někdy ve středověku... Neexistuje žádný rozumný důvod proto, aby nájemce neměl mít právo přizvat ke společnému bydlení své staré rodiče, rozvedené zletilé dítě apod., přičemž tím práva pronajímatele nemohou být nikterak dotčena, zejména pokud jsou v návrhu zákona precizněji upraveny podmínky přechodu nájmu. Po smrti nájemce by totiž mohl nájem bytu přejít na manželku a děti nájemce, na další příbuzné pak pokud ním žili alespoň šest měsíců před jeho smrtí a u jiných osob má být zapotřebí společné hospodaření alespoň po dobu dvou let; Křeček S.: Nájem bytu v novém občanském zákoníku, www.blisty.cz

¹⁶⁷ Což by bylo lze považovat za odporující ustanovení čl. 4 odst. 1 LZPS.

¹⁶⁸ R 21/2002, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 44

OZ) a nepoužil by právních pojmů „děti“ a „vnuci“, tj. pojmů nevzbuzujících v právní teorii a ani v soudní praxi žádné výkladové pochybnosti.

K přechodu nájmu bytu dochází přímo ze zákona a pronajímatel tedy nemůže uvedenému zákonnému důsledku zabránit¹⁶⁹.

Přechod práva nájmu bytu je zvláštním případem právního nástupnictví, odlišným od dědění, a to jak pokud jde o podmínky, za nichž k němu dochází, tak i pokud jde o okruh osob, jichž se týká. Na rozdíl od bytů družstevních nemusí být osoba, na níž přechází právo nájmu bytu totožná s dědicem zemřelého nájemce i když v praxi tomu tak nezdědka bude¹⁷⁰. Důsledkem zákonného přechodu práva nájmu bytu je vstup nového nájemce do stávajícího nájemního vztahu. Z toho důvodu zde proto není nutné uzavírat novou nájemní smlouvu; „Osoba, na níž přešlo právo nájmu bytu, **vstupuje** namísto stávajícího nájemce do existujícího nájemního vztahu **přímo ze zákona**; předpokladem tohoto právního nástupnictví **není** uzavření nové nájemní smlouvy¹⁷¹“.

Vstup do nájemního vztahu zemřelého nájemce se týká pouze samotného nájemního vztahu. Proto jej již nelze vztáhnout na případná jednotlivá dílčí peněžité práva a povinnosti zemřelého nájemce vzniklá za jeho života, jako je např. právo na slevu z nájemného, nedoplatky dlužného nájemného, ale ani např. právo nájemce podle ustanovení § 691 OZ na náhradu účelně vynaložených nákladů vůči pronajímateli. Na osobu nebo osoby, na které přešlo právo nájmu bytu, 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 apod.¹⁷².

Ostatní práva, resp. závazky, jež tvoří obsahovou součást právního vztahu nájmu bytu, přecházejí pouze na dědice zemřelého nájemce v rámci univerzální dědické sukcese, samozřejmě pokud jde o dluhy s omezením

¹⁶⁹ Tím není pochopitelně dotčeno jeho právo domáhat se případně žalobou u soudu vyklizení osob, jež zůstaly v bytě bydlet, nesplňují-li zákonné podmínky přechodu práva nájmu bytu.

¹⁷⁰ V SRN dochází vždy k právnímu nástupnictví dědice v rámci univerzální sukcese, když neexistuje osoba podle § 563 BGB (arg. § 1922 BGB, který stanoví univerzální sukcesí ve spojení s § 563 BGB, který je lex specialis k tomuto ustanovení). V takovém případě má jak pronajímatel, tak nájemce právo dát výpověď (§ 563 BGB).

¹⁷¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 1. 2003, sp. zn. 26 Cdo 619/2002, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 48

¹⁷² Lužná, R.: Přechod nájmu bytu, Právní rádce, 10/2002.

daným § 470 OZ, tj. do výše nabytého dědictví¹⁷³; „Zvláštní charakter tohoto nástupnictví (nájmu bytu, pozn. autora) je důsledkem povahy práva nájmu bytu coby práva obsahově členitého a vnitřně různorodého. Jeho specifika se projevují v neposlední řadě v poměru k právnímu nástupnictví, jež zakládá dědění. Protože tomuto nástupnictví přechod nájmu bytu nekonkuruje (opak nelze z § 706 odst. 1 obč. zákoníku dovodit), peněžité práva a povinnosti zemřelého nájemce (včetně povinnosti zaplatit nájemné za dobu do jeho smrti), se spravují **obecným režimem dědění**¹⁷⁴“.

Jinou věcí ovšem je, zda na nového nájemce přecházejí skutečně všechna práva a povinnosti tvořící obsah nájemního poměru nebo jen některá. Z hlediska logiky neexistuje, domnívám se, žádný důvod proč by měla být některá práva tvořící obsah nájemního poměru separována a v důsledku toho z právního vztahu vyřazena. Jde o to, že podle některých autorů¹⁷⁵ je pro právní poměry osob uvedených § 706 odst. 1 OZ příznačné, že jsou tyto i nadále určeny pouze 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 sice o stejný právní vztah, s tím ovšem, že na osoby uvedené v § 706 odst. 1 OZ nepřecházejí všechna práva a povinnosti zemřelého nájemce, která vyplývala z „původního“ nájemního vztahu. Pokud bychom takovou selekci (a zároveň nevyhnutelnou derogaci, zánik) jednotlivých práv a povinností tvořících nájemní poměr připustili, bylo by nutno tak učinit pouze na základě jednoznačně stanovených (daných) zákonných kritérií. Žádná taková kritéria však OZ ve svých předmětných ustanoveních ani náznakem neobsahuje a tedy chybí k takovému segregačnímu postupu zákonný podklad. Navíc k němu není, dle mého názoru, ani žádný rozumný důvod. Naopak, takový postup může vést pouze k oslabení právní jistoty účastníků předmětného právního vztahu. Judikatura Nejvyššího soudu ČR však zastává právní názor uvedený na prvním místě (viz níže).

¹⁷³ Korecká, V.: Nájem bytu, Iuridica Brunensia, Brno, 1995, str. 51

¹⁷⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdon 862/1996.

¹⁷⁵ Např. Lužná, R.: Přechod nájmu bytu, Právní rádce, 10/2002.

Pokud tedy byla nájemci dána např. výpověď z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. c) OZ, a ten v průběhu soudního řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu zemřel, nevstupují osoby, uvedené v § 706 odst. 1 OZ, které se stávají nájemci bytu, do práv a povinností spojených s výpovědí k nájmu. Podle výše nastíněných názorů lze ze zákona dovést, že jediným účinkem nájemcovy smrti na právní postavení osob uvedených v § 706 odst. 1 OZ je to, že tyto osoby se za splnění dalších zákonných podmínek stávají nájemci (společnými nájemci) bytu¹⁷⁶.

Přechod práva nájmu bytu na osoby příbuzné je vyloučen tehdy, zemřel-li nájemce až poté, kdy již jeho právo nájmu zaniklo a byt dále užíval na základě „práva na bydlení“ (§ 712a OZ); „*Ustanovení § 706 odst. 1 OZ o přechodu nájmu bytu nelze ani analogicky (§ 853 OZ) použít v případě smrti osoby, jejíž nájemní poměr k bytu skončil a která měla právo v bytě bydlet v období mezi skončením nájemního poměru a posledním dnem lhůty k vyklizení bytu*“¹⁷⁷.

K přechodu práva nájmu bytu dochází především u nájemního vztahu uzavřeného na dobu neurčitou. To však neznamená, že by byl vyloučen u nájmu bytu majícího trvat pouze určitou dobu, budou-li jinak splněny zákonné podmínky přechodu. Nový nájemce nicméně vstupuje do původního nájemního vztahu „se vším všudy“, tedy i s jeho případným omezením na původně dohodnutou dobu¹⁷⁸.

¹⁷⁶ Ibidem. K přechodu práv a povinností blíže viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 1. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1671/1997 a rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdon 862/1996.

¹⁷⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. července 2001, sp. zn. 28 Cdo 100/2001, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 38

¹⁷⁸ V této souvislosti je vhodné a nutné zmínit aktuální a dlouho připravovaný a diskutovaný vládní návrh novely této části OZ, podle níž se mimo jiné do § 706 vkládá nový odstavec 2, který zní: „*Při přechodu nájmu bytu na osoby jiné než příbuzné v řadě přímé se nájem bytu uzavřený na dobu neurčitou mění na nájem na dobu určitou, a to na dobu 5 let, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak*“.. Z díkce vládního návrhu novely OZ je zřejmé, že stane-li se součástí právního řádu v tomto znění, dotkne se významným způsobem obou skupin osob (privilegované i nepriviligované) s nimiž současný OZ počítá jako s se singulárními právními nástupci zemřelého nájemce bytu. To platí především ohledně nepriviligované skupiny nepřibuzných osob jichž se tato změna dotkne absolutně – tyto osoby již nebudou moci získat nájem bytu na dobu neurčitou, ale vždy pouze na dobu 5 let, pokud se ovšem samozřejmě nedohodnou s pronajímatelem bytu jinak. Bez důsledku ovšem nezůstane novela ani na některé osoby z první (privilegované) skupiny uvedené v § 706 odst. 1 OZ (konkrétně jde o osoby označované zákonem jako zeď a snacha, pro které bude výše uvedené pravidlo platit taktéž). S účinností předmětného ustanovení se počítá ke dni 31. března 2006 a cílem připravované změny zákona je podle důvodové zprávy mimo jiné „...omezit prodloužení nájemních vztahů uzavřených na dobu neurčitou, v nichž se promítá

Nezbytným předpokladem pro to, aby na osoby uvedené v § 706 odst. 1 věta první OZ přešlo právo nájmu bytu je dále soužití se zemřelým nájemcem bytu ve společné domácnosti v den jeho smrti a skutečnost, že nemají vlastní byt. Obojí platí kumulativně a obojí musí také nastat již v okamžiku smrti nájemce; „*V případě smrti nájemce ...přechod práva nájmu bytu nastává ze zákona, nikoliv až na základě rozhodnutí soudu, takže k témuž datu musejí být splněny obě podmínky vyplývající z citovaného ustanovení*¹⁷⁹“.

5. 1. 1. 2. Soužití s nájemcem ve společné domácnosti

Právní praxe nevyžaduje u této zvýhodněné kategorie osob existenci spotřebního společenství ve smyslu § 115 OZ, ale toliko společné soužití v bytě vykazující znaky trvalosti, jež existovalo i v den smrti nájemce. Kdyby tomu totiž tak mělo být, nájemní právo by nemohlo např. přejít na ženaté nebo vdané děti nájemce, které s ním sice žily v jednom bytě, ale jejichž rodiny vytvářely jinak samostatná spotřební společenství¹⁸⁰; „*U osob uvedených v § 706 odst. 1 větě první OZ se k přechodu práva nájmu bytu nevyžaduje, aby společná domácnost vedená s nájemcem bytu měla charakter spotřebního společenství (§ 115 OZ). I zde je však třeba, aby jejich soužití v bytě s nájemcem mělo charakter trvalosti; soužití se považuje za trvalé, 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*¹⁸¹“.

Striktní požadavek, aby podmínka trvalého spotřebního společenství ve smyslu § 115 OZ byla bezpodmínečně splněna i ve vztahu těchto osob k uživateli bytu, by tak ve svých důsledcích znamenal, že by bylo ohroženo splnění jednoho ze základních sociálních účelů zákona zakotveného v § 706 odst. 1 věta první OZ.

deformace způsobená dříve uplatňovanou regulací nájemného...“. Převzato z webových stránek Ministerstva pro místní rozvoj na internetové adrese <http://www.mmr.cz>

¹⁷⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 1961/1998.

¹⁸⁰ Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 8. vydání, 2003, Praha, C. H. Beck, str. 918

¹⁸¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 1. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2603/2001, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 37

Uvedenou podmínku lze považovat za splněnou i tehdy, pobýval-li nájemce či příslušník domácnosti ze závažných důvodů v den smrti nájemce mimo předmětný byt. Může jít např. o případy, kdy nájemce zemřel v nemocnici, syn byl ve výkonu základní vojenské služby apod.; „Závěru, že byla naplněna podmínka existence společného soužití ve společné domácnosti mezi nájemcem a osobou uvedenou v § 706 odst. 1 věta první OZ, **není na překážku** skutečnost, že nájemce zemřel v nemocnici nebo v jiném léčebném zařízení po předcházející hospitalizaci; toto soužití však muselo vzniknout ještě před hospitalizací¹⁸²“.

Dále lze probíranou podmínku považovat za splněnou i tehdy, když nájemce např. předběžně projeví zájem o umístění v ústavu sociální péče („domově důchodců“) v blíže neurčené době (podáním přihlášky o umístění do takového zařízení). I přes takto projevovaný záměr nájemce nelze vyloučit jeho úmysl založit trvalé, předem časově neohrazené životní společenství s jinou osobou v bytě, o jehož přechod nájemního práva jde.

„Předsevzetí nájemce opustit v budoucnu (v blíže neurčené době) společnou domácnost za předpokladu, že budou splněny k tomu potřebné podmínky, **nelze zaměňovat** s upuštěním od úmyslu žít ve společné domácnosti. Pokud je otázka, zda a kdy bude možno takové předsevzetí realizovat v době zahájení společného soužití s některou z osob uvedených v § 706 odst. 1 větě první OZ nejistá a nejasná, nelze na tuto skutečnost hledět jako na projev vůle nájemce dále nevést či vůbec nezahajovat společné soužití s takovou osobou. Za takového stavu **nelze dojít k závěru**, že původně založené soužití, které nebylo nikterak časově omezené, se změnilo na soužití konkrétně časově ohraničené s důsledky z toho plynoucími, tj. že osoba s nájemcem ztratily trvalý úmysl spolu žít ve společné domácnosti. Okolnost, že nájemce začne uvažovat o odchodu do domova důchodců, proto nemůže přivodit změnu v právní kvalifikaci dříve

¹⁸² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 2. 2002, sp. zn. 26 Cdo 463/2002, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 38

založeného a v nezměněné podobě i trvajících soužití osoby, na níž má nájem bytu přejít ve smyslu § 706 odst. 1 OZ, s nájemcem v bytě¹⁸³“.

Na druhou stranu však nelze ztotožňovat existenci společné domácnosti s pouhým přihlášením se k trvalému pobytu na určité adrese. Takové přihlášení má pouze veřejnoprávní (zejména evidenční) charakter a může být maximálně použito jako podpůrný důkaz existence společné domácnosti¹⁸⁴. Podobně se za společnou domácnost nepovažuje stav, kdy osoba, na kterou by nájem bytu měl takto přejít, nájemce pouze občas navštěvovala nebo mu poskytovala přechodnou či příležitostnou pomoc v domácnosti.

Důsledně platí, že společné soužití v bytě nájemce musí být trvalé. V této souvislosti je třeba předeslat, že rozhodovací praxe soudů je zcela ustálena v právním názoru, že i když doba soužití nájemce a osob vyjmenovaných v § 706 odst. 1 větě první OZ, předcházející nájemcově smrti není co do délky v zákoně stanovena, musí jít o dobu natolik dlouhou, aby bylo možno se zřetelem k dalším rozhodným okolnostem konkrétního případu učinit závěr, že mělo jít o příslušnost trvalé povahy ke společné domácnosti nájemce. Tato skutečnost je dále podepřena nedávným rozhodnutím Ústavního soudu ČR apelujícím po určitém materiálním chápání (oproti obecnými soudy zažitým pojetím formálním) této právní normy, a jež není bez významu ani z procesního hlediska. Ústavní soud totiž konstatoval, že „*soudy (roz. obecné, pozn. autora) aplikované ustanovení OZ je z ústavního hlediska třeba chápat jako ustanovení omezující právo vlastnické, chráněné LZPS. Jeho účel je třeba hledat v ochraně „faktických nájemníků“, které se zemřelým nájemcem pojila velmi úzká vazba projevující se trvalým životem ve společné domácnosti. Pouze za takových okolností se tito faktičtí nájemníci mohou legitimně spoléhat na zajištěnost své bytové potřeby i po smrti uživatele, neboť po nich nelze dle Ústavního soudu spravedlivě požadovat, aby ji ze dne na den uspokojili jinak. Omezení vlastnického práva provedené OZ však nesmí být zneužíváno k jiným účelům,*

¹⁸³ Volná antologie z rozsudku Nejvyššího soudu ČR, který byl uveřejněn na internetové adrese <http://www.pravnik.cz>, jehož spisovou značku ani jiné oficiální označení se ovšem přes veškerou snahu autora nepodařilo zjistit.

¹⁸⁴ Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Univerzita Karlova, Praha, 2003, str. 88.

např. k získání výhodného bydlení, které sice odpovídá dikci zákona, nikoliv však jeho účelu tak, jak jej vymezil Ústavní soud¹⁸⁵.

5. 1. 1. 3. Absence vlastního bytu

Pokud jde o podmínku neexistence vlastního bytu tak tu je třeba vykládat ve smyslu celého ustanovení. Tato podmínka především znamená, že příslušníku domácnosti nesvědčí nejen právo nájmu k jinému bytu, ale ani právo vlastnické (včetně spoluvlastnického) k obytnému domu či bytu, právo odpovídající věcnému břemeni apod.; „Právo doživotního bydlení, sjednané ve prospěch dárců v souvislosti s darováním nemovitosti, **vylučuje splnění podmínky nedostatku vlastního bytu, určené v § 706 odst. 1 OZ**¹⁸⁶“.

O vlastní byt jde tehdy, svědčí-li určité osobě takový právní titul bydlení, který je objektivně způsobilý trvale uspokojit její bytovou potřebu; je nerozhodné, zda tato osoba takovýto právní titul ze subjektivních důvodů nerealizuje. Tato podmínka musí být splněna ke dni smrti nájemce proto nepostačí, když se tak stane později (viz výše).

Mít vlastní byt ve smyslu § 706 odst. 1 OZ znamená disponovat takovým právním titulem, který zakládá právo na bydlení, jež podle své povahy slouží k trvalému (nikoli jen přechodnému) uspokojování potřeby bydlet. Pokud určitá osoba v den smrti nájemce nositelem takového titulu je, není podstatné, že bydlení na jeho základě zamýšlí v budoucnu ukončit, stejně jako není významný důvod tohoto záměru nebo toho, že se tak doposud nestalo. Aby k přechodu práva nájmu bytu nedošlo, nepřekáží tomu okolnost, že „vlastní byt“ je situován např. v cizině.

Pokud jde o případné podnájemní právo k bytu (coby možnost uspokojování bytových potřeb potenciálního nástupce zemřevšího nájemce bytu), jde vzhledem k jeho akcesoritě na právním vztahu nájemním o právní vztah natolik efemérní povahy, že jeho eventuální podřazení pod obecný pojem

¹⁸⁵ Z tiskové zprávy Ústavního soudu ČR ze dne 23. 6. 2005 publikované dne 1. 7. 2005 na internetové adrese Ústavního soudu ČR <http://www.concourt.cz>

¹⁸⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. Cdon 393/96, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 39

„vlastní byt“ by nemělo, pro účely přechodu práva nájmu bytu, přicházet do úvahy.

Pokud by v souvislosti s přechodem práva nájmu bytu došlo eventuálně k soudnímu sporu, v němž by se pronajímatel domáhal určení, že k přechodu nájmu bytu nedošlo (a že tedy má být osoba, jež se pokládá za nového nájemce bytu z něho také vyklizena, odmítá-li jej opustit dobrovolně), není bez významu ani procesní aspekt věci. V takovém případě je totiž zatížen důkazním břemenem, co se týče této zákonné podmínky přechodu, pronajímatel a nikoli osoba jež se pokládá za nového nájemce bytu; „*Tvrdí-li žalovaný v rámci obrany (procesní, pzn. autora), že nemá vlastní byt, je na žalobci, aby prokázal opak*¹⁸⁷“.

5. 1. 1. 4. Důsledky přechodu práva nájmu bytu na podnájem

S přechodem práva nájmu bytu souvisí i otázka, zda spolu s ním přechází i eventuální podnájemní právo k předmětnému bytu či nikoliv. Jinými slovy zda osoba, na níž právo nájmu bytu přešlo je současně vázána i smlouvou o podnájmu bytu uzavřenou zemřelým nájemcem¹⁸⁸.

Domnívám se, že podobnou věcněprávní povahu (a tedy i vázanost na nájem bez ohledu na změnu v jeho subjektech) jakou má např. nájemní vztah či od něho odvozené „právo na bydlení“ v případě podnájmu bytu dovodit nelze¹⁸⁹ mimo jiné proto, že podnájem bytu není na rozdíl o nájmu bytu vůbec chráněn¹⁹⁰. Především však jde o samostatný právní vztah vzniklý na základě

¹⁸⁷ Blíže viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 4. 1998, sp. zn. 26 Cdo 732/1998.

¹⁸⁸ Jakousi dočasnou změnu v subjektech nájmu bytu na straně nájemce *sui generis* a z toho plynoucí stejné či obdobné problémy a otázky, podrobněji rozepsané níže, by mohlo přinést i navrhované znění nového občanského zákoníku, jež zavádí nový institut tzv. *dočasného přenechání bytu jeho nájemcem jinému*, podle kterého by nájemce mohl být, *v souvislosti se svým dočasným bydlením jinde*, přenechat do užívání jinému, a to na dobu určitou. Tento *dočasný nájemce* a nájemce bytu mají být *vůči pronajímateli závázáni společně a nerozdílně* a souhlasu pronajímatele k takovému přenechání bytu nebude, kupodivu, na rozdíl od paralelně existujícího podnájmu bytu, zapotřebí. Jde jistě o praktické a potřebné ustanovení, neboť dočasná delší nepřítomnost nájemců v bytě v souvislosti s prací, studiem nebo z jiných důvodů mimo byt jsou stále častější, ale návrh patrně nadšený souhlas pronajímatelů nezíská...; Křeček S.: Nájem bytu v novém občanském zákoníku, www.blisty.cz

¹⁸⁹ Jinak Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3. aktualizované a přepracované vydání, Linde, Praha, 2005, str. 181

¹⁹⁰ Což plyne např. z toho, že podnájemce nemá po skončení podnájmu právo na náhradní podnájem (§ 719 odst. 3 OZ), nebo ze skutečnosti, že výpověď z podnájmu lze dát v zásadě z jakéhokoli důvodu a bez přivolení soudu.

dohody mezi bývalým nájemcem a podnájemcem písemně odsouhlasené pronajímatelem a závazný pouze *inter partes* nikoli *erga omnes*, který nesdílí osud nájemního vztahu za všech okolností, jako je tomu v probíraném případě přechodu práva nájmu na jiné osoby. Jde o natolik zásadní změnu, že změna v subjektu na straně nájemce musí přivodit i zánik tohoto vztahu.

Závislost (akcesoritu) podnájmu na nájemním vztahu je nutno spatřovat pouze z pohledu možnosti (předpokladu) jeho vzniku a trvání mezi právně zavázanými subjekty a příp. i z pohledu (ne)možnosti plnění. Nájemce zde vstupuje namísto nájemce původního pouze a jen do těch práv a povinností, jež jsou obsahem samotného právního vztahu nájemního. Právo uzavřít dohodu o podnájmu (části) bytu sice patří mezi jedno z dispozičních oprávnění nájemce bytu, jakožto součásti obsahu nájemního práva, ale okamžikem uzavření dohody o podnájmu se toto právo vyčerpává a tento podnájemní vztah se stává na nájemním vztahu právně nezávislým.

Jak už bylo řečeno, věcněprávní povaha nájmu (tím, že přechází na nabyvatele vlastnického práva k věci v důsledku singulární sukcese) představuje výjimku *sui generis* z pravidla závaznosti relativních vztahů pouze *inter partes*. Přitom ani z žádného jiného zákonného ustanovení nelze ohledně podnájmu bytu vyvodit opak (čili závislost). Pokud by zákonodárce chtěl zajistit takovou závislost obou, jistě by ji legalizoval podobně jako u nájmu.

Právní důvod zániku podnájemního vztahu lze spatřovat v nemožnosti plnění¹⁹¹ ze strany zemřelého nájemce, který kromě toho, že přestal být nájemcem bytu (již zde nemožnost), jenž byl předmětem smlouvy o podnájmu, zanikl navíc v důsledku smrti i jako subjekt práva. Protože právo nájmu bytu není předmětem dědické sukcese¹⁹², nelze ani po jeho dědicích požadovat plnění dohody o podnájmu. Po subjektech, na něž právo nájmu bytu přešlo to zase není možné z důvodu jejich právní nevázanosti dohodou o podnájmu. Možnost dohodu plnit tedy objektivně končí smrtí původního nájemce bytu.

¹⁹¹ Podle § 575 odst. 1 OZ platí, že stane-li se plnění nemožným, povinnost dlužníka plnit zanikne.

¹⁹² Tento právní stav platí v České republice. Nájemcem bytu se lze stát pouze *prostřednictvím* dědění (a to pouze zděděním podílu v bytovém družstvu). Oproti tomu v Německu, podle § 1922 BGB, platí, že dochází vždy k právnímu nástupnictví dědice do nájmu bytu *v rámci universální sukcese*, když neexistuje osoba podle § 563 BGB (arg. § 1922 BGB, který stanoví universální sukcesi ve spojení s § 563 BGB, který je *lex specialis* k tomuto ustanovení).

Na případný argument, že takový způsob zániku podnájmu není uveden mezi způsoby uvedenými v ustanovení § 719 OZ lze reagovat tím, že zrovna tak zde není uveden jeho zánik v důsledku objektivního zániku nájemního vztahu (akcesorita), což není teorií ani praxí jakkoli zpochybňováno.

5. 1. 2. Přejed práva nájmu nedružstevního bytu na ostatní spolužijící osoby (§ 706 odst. 1 věta druhá OZ)

5. 1. 2. 1. Pojem a předpoklady přechodu

Na rozdíl od výše uvedené skupiny osob, kterou lze z hlediska sukcese do nájemního vztahu jehož předmětem je nedružstevní byt považovat za v jistém smyslu privilegovanou, upravuje OZ v § 706 odst. 1 větě druhé i právní nástupnictví ostatních osob, jež nebyly příbuznými nájemce. U této druhé („sběrné“) kategorie subjektů (fyzických osob), na něž může přejít právo nájmu bytu vyžaduje zákon podmínky přísnější než je tomu u první (privilegované) kategorie.

Osoby, na něž má právo nájmu bytu takto přejít, musí prokázat, že pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou, žili s ním ve společné domácnosti jednak v den smrti, resp. po dobu tří let předtím, a že nemají vlastní byt. To znamená, že tyto osoby musejí pronajímateli již spolu s oznámením změny v osobě nájemce splnění zákonných podmínek doložit. V případném soudním sporu je pak bude tížit povinnost tvrzení a důkazní břemeno ohledně skutečností rozhodných pro přechod práva nájmu bytu¹⁹³. Tříletá doba společného soužití musí být bezpodmínečně dodržena; „*Pro posouzení, zda výkon práva na vyklizení bytu je či není v rozporu s dobrými mravy, není rozhodné, nakolik se doba trvání společného soužití vyklizované osoby s uživatelem (nájemcem) bytu blíží lhůtě požadované zákonem pro přechod práva byt užívat (přechod práva nájmu)*¹⁹⁴“.

¹⁹³ Korecká, V.: Nájem bytu, Iuridica Brunensia, Brno, 1995, str. 52

¹⁹⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 7. 1998, sp. zn. 3 Cdon 86/96, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 46

Z odůvodnění:

Otázkou, zda výkon práva je v rozporu s dobrými mravy, se soud zabývá až poté, co je prokázána existence práva. Obecně lze říci, že žalovaná buďto splnila všechny podmínky uvedené v OZ, a stala se nositelkou práva, anebo se tak nestalo (uživatelka bytu zemřela před uplynutím zákonem požadované doby soužití) a právo osobního užívání bytu na ni nepřešlo (ani prostřednictvím § 3 odst. 1 OZ totiž nelze eliminovat podmínku stanovenou zákonem pro přechod nájmu).

Je-li osob splňujících předpoklady přechodu nájmu bytu více, vznikne mezi nimi ze zákona právo společného nájmu bytu. Přitom platí, že osoby skupiny prvé nevylučují z přechodu osoby skupiny druhé a naopak. Je tedy možné, aby se společnými nájemci staly osoby z obou skupin. Stav, kdy takto dojde k přechodu nájmu na manžele je třeba posuzovat stejně jako by došlo ke vzniku společného nájmu bytu manžely.

5. 1. 2. 2. Existence spotřebního společenství a péče o společnou domácnost nebo odkázanost na výživu

Především je třeba, aby tyto osoby se zemřelým nájemcem nejen žily v jednom bytě, ale aby s ním rovněž vedly i společnou domácnost, ve smyslu OZ¹⁹⁵, tj. aby zde existovalo tzv. spotřební společenství vyznačující se trvalostí a sdružením alespoň části společných prostředků.

Vedle toho musí být splněna alternativně alespoň jedna ze dvou dalších zákonných podmínek, a to buď že spolužijící osoba tzv. pečovala o společnou domácnost nájemce nebo byla na něj odkázána výživou. Nemusí však nutně jít o plnění zákonné vyživovací (alimentační) povinnosti ve smyslu ZOR i když tato může být v praxi častá, ale rovněž tak o odkázanost na výživu faktickou¹⁹⁶. Pokud jde o první z možných alternativ, nelze ztotožňovat pojem péče o společnou domácnost v těchto případech s pojmem spolužití ve společné domácnosti. Aby byla tato alternativní podmínka přechodu nájmu bytu na určitou osobu splněna, je třeba vyžadovat u ní zpravidla aktivní výkon některých domácích prací, zabezpečování chodu domácnosti zemřelého

¹⁹⁵ Domácnost tvoří fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby (§ 115 OZ).

¹⁹⁶ Korecká, V.: Nájem bytu, Iuridica Brunensia, Brno, 1995, str. 52

nájemce bytu v dalších směrech, starost o osobní potřeby nájemce, jeho ošetřování v nemoci, vaření, praní, atd.

5. 1. 2. 3. Minimální doba soužití

Výše popsaný stav soužití musí trvat nejméně po dobu tří let počítáno zpětně od smrti nájemce. V soudním řízení je tato podmínka ověřována všemi dostupnými důkazními prostředky, zejména výsledkem účastníků, a dalších osob bydlících v bytě, výsledkem svědků, zejména sousedů. Soudy si opatřují lékařskou dokumentaci, zprávu poštovních úřadů, případně orgánů vojenské správy. Vodítkem jsou jim i výkazy plateb služeb spojených s užíváním bytu atd. V úvahu berou soudy i údaje evidence obyvatelstva o hlášení k trvalému nebo přechodnému bydlišti; u nich však vycházejí z toho, že tyto údaje mají jen evidenční charakter a proto je třeba je hodnotit jako každý jiný důkaz, zejména ve vzájemné souvislosti s jinými provedenými důkazy.

5. 1. 2. 4. Absence vlastního bytu

Aby uvedená osoba splnila podmínky přechodu nájmu bytu, nesmí mít, podobně jako osoba skupiny prvé vlastní byt. Důležité je, že podmínka neexistence vlastního bytu musí být dána po celou tříletou dobu požadovaného společného soužití¹⁹⁷.

Co se týče obsahu pojmu vlastní byt platí totéž co bylo uvedeno v souvislosti s přechodem nájmu bytu na osoby příbuzné (§706 odst. 1 věta první OZ), zatímco pokud jde o pojem společná domácnost, právní praxe je zde přísnější a vyžaduje u těchto osob existenci spotřebního společenství ve stejném smyslu jako je definována v § 115 OZ, to na rozdíl od skupiny blízkých příbuzných (viz sub 5. 1. 2. 2).

V ostatním lze odkázat na výklad o přechodu nájmu bytu na osoby příbuzné včetně výkladu o vztahu k podnájmu.

¹⁹⁷ Ibidem.

5. 1. 3. Společné poznámky k přechodu nájmu nedružstevního bytu

Obdobně jako je tomu v případě smrti nájemce bytu, dochází ke stejnému právnímu následku (tedy k přechodu nájmu bytu) za totožných podmínek v případech, kdy nájemce trvale opustí společnou domácnost. Vůle nájemce trvale opustit společnou domácnost nemusí být realizována v jeden časový okamžik; není vyloučeno, aby nájemce tuto svoji vůli projevil postupně (v průběhu určitého časového období). Tak tomu může být např. tehdy, opouští-li nájemce byt a stěhuje přitom větší množství nábytku a bytového zařízení. Nelze vyloučit situaci, že úmysl trvale opustit společnou domácnost pojme nájemce až po odchodu ze společné domácnosti, který charakter trvalého opuštění nemá.

I v případě trvalého opuštění společné domácnosti je předpokladem sukcese skutečnost, že se k bytu vázalo skutečně právo nájmu bytu a nikoliv pouze „právo na bydlení“ (§712a OZ), na jehož základě byl byt užíván do zajištění bytové náhrady¹⁹⁸.

Právo užívat byt nepřechází ani tehdy, když zemřelý uživatel bytu užíval byt z jiného právního důvodu než na základě práva nájmu bytu jako např. na základě vlastnického práva, práva odpovídajícího věcnému břemeni nebo i výpůjčky.

Jednání nájemce, který se z bytu odstěhoval a zanechal zde příslušníky své domácnosti nutno posoudit i z pohledu § 3 odst. 1 OZ, tj. zda je v souladu s dobrými mravy a způsobilé vyvolat zamýšlené právní následky, zejména v těch případech, kdy nájemce mohl vzít bez vážných překážek příslušníky své bývalé domácnosti s sebou¹⁹⁹.

Na rozdíl od doby před 1. 1. 1995 zákon nyní výslovně vyžaduje, aby všechny výše uvedené osoby, které uplatňují právo z přechodu nájmu, prokázaly, že obě podmínky pro přechod nájmu bytu skutečně splnily. Jinak řečeno, zákon nyní výslovně zdůrazňuje, že důkazní břemeno a důkazní povinnost spočívají v obou směrech v případném sporu na výše uvedených

¹⁹⁸ K tomu blíže viz Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. července 2001, sp. zn. 28 Cdo 100/2001, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 38.

¹⁹⁹ Ibidem, str. 57

osobách. Je-li ovšem nová výslovná úprava právě tohoto druhu dostatečně účinným příspěvkem proti různým spekulativním záměrům, které se v této oblasti v praxi uplatňují, jmenovitě na straně druhé skupiny osob uvedených v § 706 odst. 1 věta druhá OZ, je pochybné, nicméně účelem je zpřísnění stávající praxe a poskytnutí větší záruky pronajímateli, že právě toto ustanovení o přechodu nájmu nebude na jejich úkor spekulativně zneužíváno²⁰⁰.

To, co bylo uvedeno, však nemá znamenat, že v každém případě přechodu nájmu bytu na další osoby bude muset proběhnout soudní řízení, v němž ten, kdo tvrdí, že na něho nájem bytu přešel, bude muset přechod nájmu i prokazovat. Ani zde totiž není vyloučen mimosoudní postup, pokud pronajímatel jednostranným úkonem přechod nájmu uzná, popř. dojde-li o přechodu nájmu k dohodě pronajímatele a nájemce. Protože se v těchto případech neuzavírá nájemní smlouva, která by ke své platnosti vyžadovala písemnou formu, lze uvedené úkony učinit platně i ústně, popř. konkludentně²⁰¹.

V případech, kdy pronajímatel odmítá uznat přechod nájmu bytu a trvá na tom, že zákonem stanovené požadavky nebyly splněny, nezbyvá, než aby proti pronajímateli nový nájemce podal u soudu určovací žalobu, na jejímž základě by soud rozsudkem autoritativně deklaroval, že k přechodu nájmu skutečně došlo. Lze rovněž doporučit využití institutu předběžného opatření a požádat soud, aby předběžně povolil užívání předmětného bytu. Tento postup je důležitý nejen z hlediska soukromého práva, ale též z důvodu práva veřejného, konkrétně trestního práva soudního. Daná osoba by se totiž jinak mohla vystavovat riziku podání trestního podnětu k zahájení trestního stíhání pro podezření ze spáchání trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru²⁰².

²⁰⁰ Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 8. vydání, 2003, Praha, C. H. Beck, str. 918

²⁰¹ Ibidem

²⁰² Salač, J: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Univerzita Karlova, Praha, 2003, str. 89; Podle § 249a zákona č. 140/1961 Sb., trestní zákon, ve znění pozdějších předpisů, se trestného činu dopustí ten, kdo protiprávně obsadí nebo užívá dům, byt nebo nebytový prostor jiného, za což hrozí trest odnětí svobody až na dvě léta nebo peněžitý trest.

Aplikace pravidel o přechodu nájmu bytu podle § 706 odst. 1 OZ je vyloučena u bytů služebních, bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení (§ 709 OZ). Právní poměry spolužijících osob jsou pro tento případ upraveny v § 713 OZ²⁰³. Totéž platí, jestliže nájemce těchto typů bytů opustí trvale společnou domácnost.

Závěrem této části je pak vhodné uvést, že nejsou-li splněny podmínky přechodu práva nájmu stanovené v § 706 odst. 1 OZ, dochází k objektivnímu zániku nájmu bytu. Tak je tomu tehdy, žil-li nájemce v bytě sám, nebo pokud bydlel společně s osobami, které s ním v bytě sice žily, ale nesplňují zákonné podmínky přechodu práva nájmu. Povinnost k faktickému vyklizení bytu (bytového zařízení a dalších věcí zemřelého nájemce) zde tíží jeho dědice, kteří k tomuto majetku nabyli vlastnické právo děděním. Pronajímateli vzniká v těchto případech právo na úhradu za užívání bytu do jeho vyklizení vůči dědicům a to podle ustanovení OZ o bezdůvodném obohacení (§ 451 a násl. OZ)²⁰⁴.

5. 1. 4. Přechod práva nájmu družstevního bytu na dědice členského podílu (§ 706 odst. 2 OZ)

Právní následky smrti nájemce družstevního bytu, individuálního člena družstva, jsou ovlivněny dědickou posloupností, a to v návaznosti na přechod majtkové účasti zůstavitele v družstvu na jeho dědice. Ani v případě družstevních bytů to však neznamená, že by právo nájmu bytu bylo děditelné²⁰⁵.

Je zde zapotřebí odlišit dvě různé skutečnosti. Jednak předmět dědění, kterým je majtková účast zemřelého nájemce v družstvu označovaná OZ jako členský podíl a jednak sukcesí do nájemního vztahu. Obě skutečnosti sice od

²⁰³ Jestliže užívají byty služební, byty zvláštního určení nebo byty v domech zvláštního určení po smrti jejich nájemce osoby uvedené v § 706 odst. 1 OZ, nejsou povinny se z bytu vystěhovat, dokud jim není zajištěn přiměřený náhradní byt. To platí i v případě, že nájemce tohoto typu bytů opustí trvale společnou domácnost. V odůvodněných případech může soud rozhodnout, že stačí náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt nebo náhradní ubytování.

²⁰⁴ Korecká, V.: Nájem bytu, Iuridica Brunensia, Brno, 1995, str. 50

²⁰⁵ Blíže viz pozn. pod čarou č. 192.

sebe nelze vzájemně oddělit a nastávají automaticky ze zákona okamžikem smrti nájemce (zůstavitele), přesto platí, že první je předpokladem druhé (jež je následkem první) a ne naopak.

Smrtí individuálního nájemce, člena družstva, přechází členství v družstvu a současně nájem družstevního bytu na toho dědice, jemuž tento členský podíl v důsledku dědické posloupnosti připadl (§ 706 odst. 2 OZ). Kdo je povolán k dědění po zemřelém členu družstva určují příslušná ustanovení OZ týkající se dědění (§ 460 a násl. OZ). Může to být jak dědic ze zákona, tak i dědic ze závěti, jemuž zůstavitel – individuální člen družstva platnou závětí²⁰⁶ odkázal svůj členský podíl v družstvu.

Úpravu právních následků ve vztahu k členství v družstvu danou sepětím členského a nájemního vztahu je nutno považovat ve vztahu k obecné úpravě právního nástupnictví pro případ smrti člena družstva (fyzické osoby) obsažené v obchodním zákoníku (§ 232 a násl. OBZ) za úpravu speciální, která se uplatní jen za stanovených podmínek²⁰⁷. OZ ji předpokládá pro případ smrti člena družstva, jemuž svědčilo právo nájmu družstevního bytu a podmiňuje ji nabytím členského podílu dědicem.

Taková právní úprava nebude činit v praxi problémy tam, kde bude k dědění povolán jen jeden dědic, stejně jako nebude problém v případech, kdy bude sice k dědění povoláno více dědiců, ale tito se v rámci řízení o dědictví vypořádají dohodou, na základě které zdědí členský podíl v družstvu pouze jeden z nich. Nedohodnou-li se však dědicové, resp. nebude-li jejich dohoda soudem schválena, potvrdí soud nabytí dědictví dědicům podle jejich dědických podílů (§§ 483 a 484 odst. 1 věta první OZ) a to i včetně členského podílu zůstavitele v družstvu²⁰⁸.

Zde se ovšem již špatně aplikuje zvláštní režim právního nástupnictví upravený v § 706 odst. 2 OZ, z důvodu zákazu obsaženého v ustanovení § 700

²⁰⁶ Je třeba respektovat nejen obecná ustanovení o dědění ze závěti (tj. § 476 a násl. OZ), ale i např. § 706 odst. 2 a § 700 odst. 3 OZ.

²⁰⁷ Korecká, V.: Nájem bytu, Iuridica Brunensia, Brno, 1995, str. 52

²⁰⁸ Soud již na rozdíl od předchozí úpravy účinné do 31. 12. 1991 nemůže provést autoritativní vypořádání dědictví a určit, jaké konkrétní hodnoty spadající do dědictví jednotliví dědicové nabudou, stejně jako nemůže již autoritativně určit, kterému z nich výlučně připadne členský podíl v družstvu.

odst. 3 OZ, podle něhož může u družstevních bytů vzniknout společný nájem jen mezi manžely, a to tam, kde právě budou přicházet v úvahu jako dědicové jiné osoby než pouze manželé (např. děti nebo sourozenci zůstavitele). Jediným řešením takového pro dědice nepochybně nežádoucí situace je včasné uzavření dědické dohody, na jejímž základě by členský podíl připadl pouze jednomu z nich a tato skutečnost by byla zohledněna ve výši dědických podílů ostatních dědiců. Pokud se dědicové nedohodnou, nebo nebude-li jejich dědická dohoda soudem schválena, potvrdí soud nabytí dědictví dědicům podle jejich dědických podílů, a to i ohledně členského podílu zůstavitele v družstvu²⁰⁹.

Pak ovšem nastává podivná situace, se kterou OZ nepočítá a ze které není zřejmé kdo je vlastně nájemcem, když společný nájem družstevního bytu mimo manžele vzniknout nemůže (§700 odst. 3 OZ). Každý z dědiců členského podílu v družstvu se tak nejspíš stane nabyvatelem jeho ideální části²¹⁰, z čehož nutně vyplývá právo užívat družstevní byt jako nájemce. Stejně právo má ovšem i druhý dědic ideální části členského podílu, který se tak musí stát rovněž nájemcem vedle nájemce-dědice prvního²¹¹. Prakticky pak nelze na situaci nahlížet jinak, než přes opět analogickou aplikaci (§ 853 OZ) ustanovení §§ 701 a 702 odst. 1 OZ upravující záležitosti týkající se společného nájmu bytu a jít tak vlastně svým způsobem proti dikci obsažené v § 700 odst. 3 OZ. Jinými slovy, na vztahy mezi „nespolečnými“ nájemci družstevního bytu²¹² aplikovat

²⁰⁹ Podle některých autorů je nezbytné v průběhu dědického řízení (ať už skončí dohodou dědiců podle § 482 OZ, nebo potvrzením nabytí dědictví soudem podle § 483 OZ) respektovat zákaz obsažený v § 700 odst. 3 OZ, např. v díle Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 8. vydání, 2003, Praha, C. H. Beck, str. 919, ovšem bez bližší argumentace. Pokud jde o dědickou dohodu, lze si dodržení zákazu poměrně snadno představit s odkazem na ustanovení § 482 odst. 2 OZ. Horší už je to v případě druhém. Podle § 483 OZ soud potvrdí nabytí dědických podílů těm, jejichž dědické právo bylo prokázáno. Zákon tedy soudu nedává žádný prostor k jakémukoliv manévrování v tomto směru na rozdíl od dřívější úpravy.

²¹⁰ Lze pak hovořit o jakémsi „podílovém spoluvlastnictví členského podílu v družstvu“ jak to činí pražský právník Pavel Brach ve svém článku Právní aspekty přechodu nájmu bytu, Právní rádce 4/2005.

²¹¹ V této věci zcela opačně viz článek Brach, P.: Právní aspekty přechodu nájmu bytu, Právní rádce 4/2005, podle něhož „...jestliže nikdo z dědiců není výlučný člen družstva, pak nemohlo dojít k účinnému přechodu nájmu družstevního bytu.“, ovšem činí tak bez bližší argumentace a navíc tím připouští existenci stavu kdy po určitou dobu není nikdo nájemcem bytu [jakási paralela k dědickému institutu ležící pozůstalosti (*hereditas iacens*), jež se ovšem v českém právu neuplatňuje], což se ale pojmově neslučuje s přetrváváním nájemního poměru jako právního vztahu mezi dvěma stranami, reprezentovanými nejméně jedním subjektem na každé z nich.

²¹² S jistotou nadsázkou by se z právního hlediska mohlo jednat o jakýsi „podílový“ nájem bytu. Podílový proto, že je sám odvozen pouze od podílu členského podílu v družstvu a nikoliv od členského podílu celého, to na rozdíl od „bezpodílového“ společného členství (a odvozeně od něj i

některá nezbytně nutná ustanovení o společném nájmu bytu. Samozřejmě by pak ale nepřicházelo do úvahy soudní zrušení takového pouze fakticky (nikoliv právně) „společného nájmu“ družstevního bytu mezi nemanžely postupem podle § 705 odst. 2 věta druhá OZ právě proto, že ve skutečnosti by se o společný nájem družstevního bytu nejednalo a jednat nemohlo vzhledem k zákazu obsaženému v § 700 odst. 3 OZ²¹³.

Domnívám se, že celý problém vzniklý tímto striktním zákazem nelze přeceňovat a daný zákaz absolutizovat. Důvod je totiž zcela prozaický; je zapříčiněn rozsáhlými změnami nastalými v důsledku velké novelizace OZ zákonem č. 509/1991 Sb. Před touto novelizací (tj. do konce roku 1991) mělo totiž státní notářství zákonnou možnost (a povinnost) rozhodnout o vypořádání dědictví i navzdory tomu, že nedošlo mezi dědici k uzavření dědické dohody a rozhodnout tak o tom, komu z dědiců připadne ta která konkrétní část dědictví podle kritérií v zákoně uvedených²¹⁴. Státní notářství tak mohlo (resp. muselo) vzhledem k zákazu společného členství v družstvu mezi nemanžely rozhodnout o vypořádání dědictví tak, že se výlučným členem družstva stal jediný dědic²¹⁵. Zatímco tato pravomoc státního notářství potažmo soudu s účinností zákona č. 509/1991 Sb. (tj. k 1. 1. 1992) zanikla, zákaz společného nájmu družstevního bytu mezi jinými osobami než manžely v OZ zůstal. Bez zákonné pravomoci soudu rozhodnout autoritativně o vypořádání dědictví v případě nedohody

nájmu) manželů v družstvu. Jak společný nájem bytu obecně tak společný nájem bytu manžely lze totiž považovat s přiměřeným využitím věcněprávní terminologie za práva ve vztahu mezi společnými nájemci (včetně manželů) bezpodílová, protože každý ze společných nájemců má právo užívat celý byt bez časového omezení a jeho jediným limitem ve výkonu tohoto práva je stejné právo svědčící druhému ze společných nájemců, přičemž ani jedno z těchto práv žádného ze společných nájemců není vymezeno podílem.

²¹³ Na druhou stranu si lze představit ukončení neutěšené situace v případě nemožnosti dosažení dohody přiměřeným použitím ustanovení o zrušení spoluvlastnictví soudem podle § 142 odst. 1 OZ na členský podíl v družstvu. Zrušením spoluvlastnictví členského podílu soudem by se jediným nájemcem družstevního bytu stal výlučný člen družstva. Přiměřené použití pravidel OZ upravujících spoluvlastnictví na podobné případy přitom není nic neobvyklého, když např. OBZ na ně odkazuje v § 117 v případě obchodního podílu ve společnosti s ručením omezeným. Podobným směrem se ubírají i úvahy autorky v článku Lužná, R.: Přechod nájmu bytu, Právní rádce, 10/2002.

²¹⁴ §§ 483 a 484 OZ ve znění před účinností novely OZ č. 509/1991 Sb.

²¹⁵ Konkrétně v důsledku zákazu společného nájmu (tehdy užívání) družstevního bytu mezi nemanžely obsaženého v § 172 odst. 2 OZ ve znění před novelou zákona č. 509/1991 Sb. (tj. s účinností do 31. 12. 1991), které bylo jinak obsahově totožné s dnešním zněním § 700 odst. 3 OZ.

dědiců se ustanovení § 700 odst. 3 OZ musí nutně dostávat do rozporu s životní realitou což vyvolává otázku o další smysluplnosti jeho existence.

Může se také stát, že členství zůstavitele v družstvu nebylo spojeno pouze s jedním nájemním vztahem, ale tento zůstavitel měl v nájmu více předmětů patřících témuž družstvu (např. vedle bytu i garáž). Pak vzniká otázka, zda může členství zůstavitele a v souladu s tím i samostatně (odděleně) nájemní právo k jednotlivým předmětům nájmu přejít na více dědiců. Tuto možnost lze připustit jedině s použitím analogické aplikace § 707 odst. 2 věta třetí a čtvrtá OZ, protože citované ustanovení upravuje situaci z hlediska právního nástupnictví obdobnou té, která je normována v § 706 odst. 2 OZ, když v obou případech jde o smrt nájemce družstevního bytu, jemuž svědčilo individuální členství v družstvu (bez ohledu na to, že se jednalo o manžela). Uvedený postup ovšem předpokládá stejně jako v případě upraveném v § 707 odst. 2 věta třetí a čtvrtá OZ dohodu dědiců o takovém způsobu vypořádání dědictví²¹⁶.

5. 2. Případy změn v subjektech u kolektivního nájmu bytu

5. 2. 1. Subjektové změny týkající se společného nájmu bytu

5. 2. 1. 1. Změny v subjektech v souvislosti se vznikem společného nájmu bytu

Z pohledu teoretického zařazení představuje určitou hraniční kategorii, při níž dochází k subjektivním změnám na straně nájemce *mortis causa*, i jistý případ vzniku společného nájmu bytu.

Obecně vzato je možno tento případ podřadit pod obecnější kategorii přechodu nájmu bytu *mortis causa* tak jak o ní bylo pojednáno výše v souvislosti se vznikem individuálního nájmu bytu v důsledku smrti výlučného nájemce nedružstevního bytu. Ke změnám v subjektech nájemního vztahu k bytu dochází totiž jednak v důsledku smrti výlučného nájemce, jenž žil v bytě pouze s jednou spolužijící osobou, ale i tehdy, jestliže jich s ním takto žilo ve společné domácnosti více, pokud ovšem tyto spolužijící osoby splňují kritéria

²¹⁶ Korecká, V.: Nájem bytu, Iuridica Brunensia, Brno, 1995, str. 53

kladená na ně § 706 odst. 1 OZ. Důsledkem právní skutečnosti smrti jediného nájemce je přechod nájmu nedružstevního bytu na osoby zde uvedené, tzn., že v situaci, kdy podmínky stanovené v § 706 odst. 1 OZ splňuje více osob, dochází ze zákona ke vzniku společného nájmu bytu mezi všemi těmito osobami. Přitom je lhostejno, zda jde o osoby spadající pouze do první (privilegované) skupiny blízkých příbuzných, o osoby náležející pouze do druhé skupiny ostatních (spolužijících) osob anebo o osoby vyhovující alternativně podmínkám stanoveným pro některou ze skupin. To znamená, že společný nájem nedružstevního bytu mezi nimi vznikne i napříč skupinami bez ohledu na jejich příslušnost k té které skupině.

Tyto osoby vstupují ze zákona okamžikem smrti zemřevšího nájemce do stávajícího nájemního poměru na jeho místo a nahrazují v něm subjekt původního výlučného nájemce. Jedná se o vůbec nejčastější způsob vzniku prostého společného nájmu bytu. Zároveň je možno konstatovat, že nejde o pouhou změnu v subjektech (přechod), ale současně dochází i k transformaci původního individuálního nájmu bytu na nájem společný se všemi důsledky s tím spojenými²¹⁷.

Tytéž právní následky nastanou nejen v důsledku smrti výlučného nájemce, ale i v situaci, kdy tento opustí trvale společnou domácnost, to za pomoci aplikace ustanovení § 708 OZ.

5. 2. 1. 2. Změny v subjektech v souvislosti se subjektivním zánikem společného nájmu bytu

Smrt jednoho ze společných nájemců bytu vyvolává rovněž právní následky mající vliv na subjekty nájemního poměru. Zemře-li jeden ze společných nájemců, jemuž svědčilo právo společného nájmu bytu ve smyslu § 700 OZ, rozšiřují se o jeho právo nájmu i práva ostatních společných nájemců bytu²¹⁸, nikoliv ale práva osob, jež s ním žily ve společné domácnosti.

²¹⁷ Jde o odlišnosti vyplývající z aktivní a pasivní solidarity.

²¹⁸ Stejná právní úprava ohledně přechodu či spíše rozšíření práv přeživšího společného nájemce bytu platí i v SRN (srov. pro ČR § 707 odst. 3 OZ a pro SRN § 563a odst. 1 BGB. Srov. ale také Herrmann, U., in: Roth, H. Bamberger, H. Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, CH. Beck, 2003, § 563a, Rn. 2, který podotýká, že je v německém právu sporné, zda nepřechází nájem bytu také na osoby uvedené v § 563 BGB).

Dochází tím k redukcí počtu společných nájemců a k rozšíření míry jejich práv a povinností k bytu. Zvláštní situace nastává tehdy, zúží-li se počet společných nájemců bytu jen na manželskou dvojici. Dřívější soudní praxe dovodila, že v daném případě dochází ke vzniku práva společného nájmu bytu manžely²¹⁹. Zúží-li se počet společných nájemců pouze na jednoho, dochází k transformaci společného nájmu bytu na nájem individuální.

Úpravu právních následků smrti jednoho ze společných nájemců bytu obsaženou v ustanovení § 700 odst. 3 OZ bude nutno zřejmě vztáhnout i na případy společného nájmu bytu služebního, bytu zvláštního určení a bytu v domě zvláštního určení, když novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 509/1991 Sb. u těchto bytů existenci společného nájmu připustila, aniž by však tuto skutečnost promítla do ustanovení § 709 OZ. Jak toto ustanovení, tak i ustanovení § 713 OZ míří totiž, tak jako tomu bylo i v předchozí právní úpravě na situace, kdy k uvedeným bytům právo společného nájmu nevzniklo²²⁰.

5. 2. 2. Subjektové změny u společného nájmu bytu manžely

5. 2. 2. 1. Změny v subjektech nájmu bytu v souvislosti s existujícím manželstvím (§ 707 odst. 1, 2 OZ)

Smrt jednoho z manželů, kteří byly společnými nájemci bytu je právní skutečností, jež vyvolává různé právní následky v závislosti na tom, zda se toto právo vázalo k bytu nedružstevnímu či k bytu družstevnímu.

1. U bytů nedružstevních smrtí jednoho z manželů, kterým svědčilo právo společného nájmu bytu manžely toto společné užívací právo zaniká a transformuje se na individuální nájem bytu výlučného nájemce, kterým se stává pozůstalý manžel²²¹, což se jeví jako rozumná ochrana pozůstalého manžela

²¹⁹ Např. R 23/1989

²²⁰ Korecká, V.: Nájem bytu, Iuridica Brunensia, Brno, 1995, str. 56.

²²¹ V SRN neexistuje institut společného nájmu manželů (místo tohoto právního institutu, který upravuje český právní řád v § 703 OZ se v praxi často bude užívat institut společného nájmu (srov. § 563 BGB). Z tohoto důvodu je v ustanovení o přechodu nájmu stanovena i priorita manžela nebo tzv. životního partnera (tj. partnera stejného pohlaví) podle zákona o životním partnerství (§ 563 odst. 1, 2 BGB). Na rozdíl od české úpravy pronajímatel má možnost dát výpověď v případě, že v osobě, na niž nájem přešel, existuje důležitý důvod (§ 563 odst. 4 BGB).

v této oblasti²²². Zatímco v případě aplikace ustanovení § 706 OZ jde o přechod práva, v případě nastoupení § 707 odst. 1 OZ jde o rozšíření práva subjektu, jemuž odpadne omezení právem další osoby²²³.

Ke změně subjektů nájemního právního vztahu jehož předmětem je nedružstevní byt dochází v těchto případech přímo ze zákona, a to i ve vztahu k pronajímateli a proto není nutné, aby byla s pozůstalým manželem uzavírána nová nájemní smlouva²²⁴.

Vzhledem k této zvláštní úpravě přechodu nájemního práva je proto vyloučeno, aby právo nájmu přešlo v důsledku smrti jednoho z manželů i na jiné osoby, jež s oběma manžely eventuálně mohly žít v jednom bytě ve společné domácnosti, např. na dítě zemřelého manžela. Uvedené spolužijící osoby sice mohou i nadále zůstat v bytě bydlet s pozůstalým manželem jako příslušníci domácnosti, ovšem pouze za předpokladu jeho souhlasu. Na tyto osoby by právo nájmu bytu mohlo přímo přejít tehdy, došlo-li by k současné smrti obou manželů. Pak by se postupovalo standardně jako v případě smrti jediného nájemce bytu podle ustanovení § 706 odst. 1 OZ a § 707 odst. 1 OZ by se vůbec neuplatnil²²⁵.

Na situaci, kdy zemře jeden z manželů, výlučný nájemce bytu služebního, bytu zvláštního určení nebo bytu v domě zvláštního určení pamatuje § 713 OZ. Vzhledem k tomu, že u těchto typů bytů vůbec nevzniká právo společného nájmu bytu manžely, je přechod nájmu (nejen) pro případ smrti nájemce-manžela vyloučen²²⁶. Podle § 713 OZ nejsou osoby, uvedené v § 706 odst. 1 OZ a manžel povinny se z bytu vystěhovat, dokud jim není zajištěn přiměřený náhradní byt resp. v odůvodněných případech, kdy tak soud rozhodne, jim stačí náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený,

²²² Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Univerzita Karlova, Praha, 2003, str. 89.

²²³ Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 8. vydání, 2003, Praha, C. H. Beck, str. 920

²²⁴ Korecká, V.: Nájem bytu, Iuridica Brunensia, Brno, 1995, str. 54

²²⁵ Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 8. vydání, 2003, Praha, C. H. Beck, str. 920

²²⁶ Takový přechod nájmu však nutno připustit ohledně zbylých společných nájemců, jež měly tento typ bytu v „obyčejném“ společném nájmu, což žádné ustanovení zákona nezakazuje a s ohledem na to je nutno interpretovat i jinak na první pohled jednoznačnou dikci kogentního § 709 OZ.

popřípadě i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt nebo i jen náhradní ubytování namísto bytu.

2. Stejně jako u bytů nedružstevních, působí smrt jednoho z manželů zánik společného nájmu bytu i u bytů družstevních, ovšem vzhledem k charakteru těchto bytů jsou další právní následky této právní skutečnosti odlišné, což je ještě umocněno vnitřní diferenciací samotné kategorie družstevních bytů, podle níž jsou právní důsledky smrti nájemce různé v závislosti na tom, zda vedle společného nájmu družstevního bytu manželé existovalo současně i jejich společné členství v družstvu; „*Pouze zaplacením základního členského vkladu ani splacením členského podílu ve stavebním bytovém družstvu nevzniká ještě právo společného užívání bytu manželé ani společné členství manželů v družstvu.*

Došlo-li v takovém případě k úmrtí člena stavebního bytového družstva, nevztahuje se na jeho pozůstalého manžela ustanovení § 180 odst. 2 věta druhá OZ²²⁷ a členství v družstvu přechází na toho z dědiců, kterému podle výsledků řízení o dědictví, připadl členský podíl, popřípadě jen základní členský vklad²²⁸“.

A. Došlo-li vedle společného nájmu bytu manželé ještě ke vzniku společného členství manželů v družstvu, zůstává členem družstva pozůstalý manžel a jemu náleží i celý členský podíl. Tento zákonný důsledek, který nastává bez ohledu na to, zda je v konkrétním případě pozůstalý manžel též dědicem po zemřelém manželovi, nelze vyloučit ani závětí ani dohodou v dědickém řízení, protože se jedná o právní nástupnictví *sui generis* odlišné od dědění. Je však možný eventuální následný převod členských práv a povinností pozůstalým manželem na některého z dědiců podle §§ 229 a 230 OBZ.

Uvedený zvláštní režim právního nástupnictví preferující vzhledem k existenci společného členství manželů v družstvu pozůstalého manžela je v ustanovení § 707 odst. 2 OZ upraven výslovně jen ve vztahu k nájmu družstevního bytu, nikoliv i k nájmu nebytového prostoru (např. garáže) v tomtéž družstvu. Nicméně vzhledem k tomu, že pozůstalý manžel zůstává i

²²⁷ Dnes § 707 odst. 2 věta druhá OZ

²²⁸ R 5/1982, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 175

nadále členem družstva a majetková účast v družstvu zde není předmětem dědění, je zapotřebí tohoto ustanovení analogicky použít i na nájem nebytového prostoru. Pozůstalý manžel se tak stane v důsledku nabytí celého členského podílu jak nájemcem družstevního bytu tak garáže²²⁹.

B. Nevzniklo-li manželům, společným nájemcům družstevního bytu též společné členství v družstvu, jsou právní následky smrti manžela, člena družstva v podstatě stejné jako v případě uvedeném v § 706 odst. 2 OZ, tj. v případě, kdy právo nájmu družstevního bytu svědčilo jedině osobě. Jestliže totiž zemřel manžel, který nabyl právo na družstevní byt ještě před uzavřením manželství, přechází jeho smrtí členství v družstvu a současně s ním i nájem družstevního bytu na toho dědice, jemuž připadl členský podíl (§ 707 odst. 2 věta třetí OZ). V tomto směru platí proto přiměřeně totéž, co bylo řečeno výše v souvislosti s přechodem nájmu družstevního bytu individuálního nájemce podle § 706 odst. 2 OZ na dědice členského podílu v družstvu. Dědicem členského podílu se zde může, ale také nemusí stát pozůstalý manžel, doposud nečlen družstva, např. tehdy, pořídil-li zůstavitel platnou závěť, v níž odkázal členský podíl jiné osobě nebo nestal-li se pozůstalý manžel dědicem členského podílu v důsledku dědické dohody. V takovém případě ztrácí právní důvod bydlení v daném bytě a jeho další užívání bytu již bude plně záviset na vůli dědice, na něhož přešel členský podíl a spolu s ním i právo nájmu družstevního bytu.

Pokud bylo členství zemřelého manžela, člena družstva spojeno s nájemním vztahem k více předmětům nájmu v tomtéž družstvu, např. jak k bytu tak i k nebytovému prostoru (garáži), připouští právní úprava výslovně možnost přechodu členství na více dědiců. Tím by došlo i k přechodu jednotlivých nájemních práv na různé dědice. Uvedený postup však předpokládá dohodu dědiců o takovémto způsobu vypořádání dědictví. Nedohodnou-li se dědicové, nebo nebude-li jejich dohoda soudem schválena, potvrdí soud nabytí dědictví podle dědických podílů, a to i ohledně členského podílu zůstavitele

²²⁹ Korecká, V.: Nájem bytu, Iuridica Brunensia, Brno, 1995, str. 55

v družstvu²³⁰, což s sebou nese nežádoucí důsledky, o nichž bylo pojednáno výše sub 5. 1. 4.

5. 2. 2. 2. *Změny v subjektech nájmu bytu v souvislosti s rozvedeným manželstvím (§ 705 odst. 1, 2 věta druhá OZ)*

Zákon výslovně neupravuje situaci, ke které může dojít v případě, že zemře jeden z rozvedených manželů, u kterých i po rozvodu manželství nadále přetrvávala existence společného nájmu bytu (rozvedených) manželů. Taková situace však v praxi může nastat (a nastává) a proto je nutno ji právně řešit.

Právní následky smrti jednoho z rozvedených manželů jsou různé v závislosti na tom, zda se právo společného nájmu bytu (rozvedenými) manžely vázalo k bytu nedružstevnímu či k bytu družstevnímu. V obou případech je pro řešení předmětné situace nutno využít analogie podle § 853 OZ.

A. Co se týče bytů nedružstevních je nutno analogicky aplikovat na daný případ ustanovení § 707 odst. 1 OZ podle něž platí, že zemře-li jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu, stane se jediným nájemcem pozůstalý manžel. Toto zákonné pravidlo je přitom svým obsahem a účelem velmi blízké situaci nastalé mezi rozvedenými manžely, kdy jeden z nich zemře ještě předtím, než se stačí na zrušení společného nájmu bytu dohodnout, resp. předtím, než jej stihne zrušit soud na návrh jedno z nich, a jíž je třeba řešit.

Nicméně, nejde o takovou blízkost, že by ji bylo možno bez dalšího subsumovat pod ustanovení § 707 odst. 1 OZ. Tomu brání především zákonem užitá dikce „zemře-li manžel“, když přitom v době jeho úmrtí již o manžele vzhledem k proběhlému rozvodu manželství *de iure* nejde. Ohledně dalších podrobností souvisejících s tímto způsobem změny v subjektech nájmu bytu nezbývá než odkázat na výklad pojednávající o právních důsledcích na právo nájmu bytu spojených se smrtí jednoho ze „skutečných“ manželů-společných nájemců bytu.

B. Zákon výslovně neřeší ani právní následky smrti jednoho z rozvedených manželů, jimž před smrtí jednoho z nich svědčilo právo společného nájmu

²³⁰ Ibidem, str. 56

družstevního bytu rozvedenými manžely a současně i společné členství manželů v družstvu tehdy, když po rozvodu jejich manželství do smrti jednoho z nich nenastala právní skutečnost, předvídaná ustanovením § 705 odst. 2 věty druhé OZ, působící zánik tohoto práva. Již dřívější soudní praxe však dovodila²³¹, že ustanovení § 707 odst. 2 věty první a druhé OZ je nutno analogicky (§ 853 OZ) použít i v případech, v nichž bylo právo na družstevní byt nabyto za trvání manželství, a po rozvodu manželství do smrti jednoho z manželů nedošlo mezi nimi k dohodě nebo k rozhodnutí soudu o zrušení práva společného nájmu družstevního bytu (rozvedenými) manžely a o tom, který z nich bude jako člen družstva dále nájemcem bytu.

Tento závěr je plně využitelný i za současné právní úpravy, neboť dnešní ustanovení § 707 odst. 2 OZ odpovídá svojí podstatou dřívějšímu ustanovení § 180 odst. 2 OZ, o které se právní názor obsažený ve výše zmíněném judikátu opírá, jež řešilo zánik tzv. práva společného užívání družstevního bytu manžely. Podle § 707 odst. 2 věty první OZ, jde-li o byt družstevní, zanikne smrtí jednoho z manželů společný nájem bytu manžely. Bylo-li právo na družstevní byt nabyto za trvání manželství, zůstává členem družstva pozůstalý manžel a jemu náleží členský podíl; k tomu přihlédne soud v řízení o dědictví. Jestliže zemřel manžel, který nabyl právo na družstevní byt před uzavřením manželství, přechází jeho smrtí členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, jemuž připadl členský podíl.

V ostatním pak platí na probíranou situaci výše uvedený výklad ohledně přechodu práva nájmu družstevního bytu k němuž dochází v důsledku smrti jednoho z manželů za trvání manželství.

²³¹ Např. rozhodnutí uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1990, pod pořadovým číslem 20.

Kapitola 6. Změny v subjektech v dalších možných případech právního vztahu nájmu

6. 1. Nájem a podnájem nebytových prostor

Občanský zákoník sice zakotvuje právní regulaci nájmu a podnájmu nebytových prostor, ale činí tak veskrze symbolicky s odkazem za úpravu obsaženou v jiném zákoně. Tímto zákonem je zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZNNP). To ale neznamená, že by úprava zde obsažená byla natolik vyčerpávající, že by vylučovala z aplikace obecná ustanovení OZ o nájmu.

Nebytové prostory jsou samostatným předmětem občanskoprávních vztahů. Předmětem nájmu a podnájmu nebytových prostor mohou být dle ustanovení § 1 ZNNP nebytové prostory, jimiž jsou místnosti nebo soubory místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jinému účelu než k bydlení (pokud nejde o příslušenství bytu nebo společné prostory domu) a dále byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům. Rozhodující slovo při určení, které věci mohou být dány do nájmu a podnájmu dle tohoto zákona tedy přísluší stavebnímu úřadu a naopak zcela nezáleží na faktickém používání.

A. Jediným případem změny v subjektech na straně nájemce u nájmu nebytových prostor, který zákon explicitně upravuje, je upraven v § 14 písm. b) ZNNP. Jde o způsob přechodu nájmu nebytových prostor v případě smrti nájemce. Jde opět o specifickou situaci singulárního právního nástupnictví odlišnou od dědické posloupnosti.

Ke změně subjektů zde ovšem na rozdíl od přechodu práva nájmu bytu nedochází přímo ze zákona v důsledku smrti nájemce, ale k této objektivní právní skutečnosti musí přistoupit ještě další, subjektivní právní skutečnost, a tou je projev vůle dědice (dědiců) zůstavitele-nájemce o pokračování

v nájmu²³². Rozhodnutí dědice (dědiců) o pokračování v nájmu nebytových prostor musí tito oznámit pronajímateli do třiceti dnů od jeho smrti. Jedná se o adresný právní úkon vázaný na dodržení hmotněprávní lhůty tzn., že toto oznámení musí dojít do sféry adresáta ještě před skončením třicetidenní lhůty a nestačí jen jeho odevzdání k poštovní přepravě v zmíněné lhůtě.

Rozdíl je i v tom, že uvedené pravidlo je vzhledem k návěti § 14 ZNNP dispozitivní povahy a lze je proto dohodou eliminovat.

B. Druhým případem subjektivých změn, jež si lze u tohoto druhu nájemního vztahu představit, ale který není zákonem výslovně upraven, je situace, kdy na straně nájemce figurují dva a více subjektů a jeden či více z nich vztah dobrovolně či proti své vůli opustí. K tomu může dojít např. v důsledku přechodu práva nájmu nebytových prostor na více dědiců. Takové situace je přitom nutno řešit a nelze si představit nucené setrvávání společných nájemců např. tehdy, dojde-li mezi nimi závažným rozporům neslučitelných s výkonem společného užívacího práva.

Domnívám se, že tyto případy je nejspíš nutno posuzovat s využitím analogie (§ 853 OZ) podle ustanovení 700 a násl. OZ upravujících tzv. společný nájem bytu (viz výše) a to včetně možnosti obrátit se v případech zvláštního zřetele hodných na soud s návrhem na zrušení práva společného nájmu nebytových prostor a současným určením, který ze společných nájemců nebo kteří z nich budou nebytový prostor jako výlučný nájemce resp. zbývající společní nájemci dále užívat. Ke vzniku společného nájmu nebytových prostor může samozřejmě dojít i na základě dohody uzavřené mezi pronajímatelem a dvěma subjekty na straně nájemce při samotném vzniku nájmu, ale i (což lze považovat za změnu v subjektech) za trvání nájmu.

C. Jako další případy relativního zániku nájmu nebytových prostor je možno si představit např. smrt jednoho ze společných nájemců. Takové případy by bylo nutno posuzovat rovněž analogicky, tentokrát podle ustanovení § 707 odst. 3 OZ. Nelze zapomínat ani na možnosti zániku ohledně pouze jednoho ze subjektů výpovědi (zde i u smluv uzavřených na dobu určitou – pak je vázána

²³² Fiala, J. a kol.: Občanské právo hmotné, 3. vydání, Masarykova univerzita v Brně a nakladatelství Doplněk, Brno, 2002, str. 311

na výpovědní důvody vypočtené v § 9 odst. 2 ZNNP), zánik právnické osoby-nájemce, dohoda stran, splnutí, splnění rozvazovací podmínky apod.

Pokud dojde ke změně v subjektech na straně pronajímatele, uplatní se obecná ustanovení OZ o nájmu, konkrétně § 680 odst. 2, podle něhož dojde-li ke změně vlastnictví k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele.

6. 2. Nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení

Předmětem tohoto nájemního práva je jednotlivá obytná místnost, zpravidla bez samostatného příslušenství, v zařízení určeném k trvalému bydlení (např. svobodárny, apod.). Naproti tomu o takový právní vztah nepůjde v zařízeních poskytujících pouze dočasné, přechodné ubytování. Prostřednictvím daného nájemního vztahu jsou především uspokojovány bytové potřeby jednotlivých osob, a proto je zde přímo ze zákona vyloučen vznik společného nájmu a to i mezi manžely. Je-li však přesto k téže místnosti uzavřena nájemní smlouva s více osobami, je každý z nich samostatným nájemcem, a to v rozsahu, který mu byl v dohodě vymezen²³³. Tím je třeba rozumět zcela samostatné nájemní poměry, jejichž jediným společným jmenovatelem je stejný nepřímý předmět (tedy obytné místnosti). Skončí-li jeden z nich (objektivně) nemá to žádný vliv na vztah druhý.

Z výše uvedeného plyne, že u tohoto typu nájemního vztahu nemůže dojít k jeho pouze subjektivnímu vzniku či zániku a vzhledem k absenci jakéhokoli ustanovení týkajícího se případného přechodu nájemního práva k těmto obytným prostorám ani k žádné jiné změně v subjektech na straně nájemce, pokud nebereme v potaz teoretickou možnost dohody pronajímatele, nájemce těchto obytných místností a třetí osoby, že tato osoba nahradí ve stávajícím nájemním vztahu původního nájemce, aniž by došlo k jeho objektivnímu

²³³ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3. aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1. 12. 2004, Linde, Praha, 2005, str. 310

zániku. Možnost uzavření takové dohody je ovšem přípustná ve všech případech nájmu včetně nájmu bytu.

Pokud jde o změnu v subjektech na straně pronajímatele, nelze než odkázat na všechny předchozí výklady o tomto druhu změn.

6. 3. Podnikatelský nájem movitých věcí

Občanský zákoník výslovně neupravuje u tohoto zvláštního typu nájmu žádný případ změny v jeho subjektech. Teoreticky by mohlo dojít k uzavření dohody o vzniku společného nájmu i k těmto věcem a následně k jeho subjektivnímu zániku ohledně některého ze zúčastněných subjektů, nastala-li by právní skutečnost, jež by si takovou změnu vyvolala (smrt, rozhodnutí soudu, dohoda, splnutí atd.)²³⁴.

Změna na straně pronajímatele by s sebou nesla stejné právní důsledky jako ve všech ostatních případech nájmu jako takového o nichž bylo pojednáno výše.

²³⁴ Pokud by takové situace nastaly, bylo by třeba se s nimi vypořádat nejspíš opět za pomoci analogického použití pravidel upravujících nájem bytu, neboť tato lze považovat nejen za nejbližší co do smyslu a účelu (§ 853 OZ), ale vzhledem k podrobnosti úpravy i za jediná dostupná a tudíž použitelná.

Závěrem

Změny v subjektech (dynamika) nájemního právního vztahu, jehož předmětem je byt, představují značně variabilní problematiku jak co do způsobů a právních skutečností k nim vedoucích tak co do typů nájemních vztahů u nichž mohou nastat. Výsledkem je poměrně heterogenní materie zahrnující velké množství jednotlivých změn. Zatímco samotné změny ani jejich právní konsekvence na straně pronajímatele nevyvolávají v praxi ani v teorii velké potíže, o škále možných variací na straně nájemce totéž konstatovat nelze. Jednotlivé odlišnosti však mají svůj význam vzhledem k různému charakteru typologie nájemních vztahů²³⁵, jež si žádá odpovídající normativní zohlednění takových rozdílů. Zanedbatelné nejsou ani právní důsledky, které jsou nevyhnutelným vedlejším projevem těchto změn, a které dopadají na osoby, jejichž právní postavení je na právním vztahu nájemním závislé a od něj určitým způsobem odvozeno.

Především je *de lege lata* celá řada případů „ušetřena“ reglementace, což vyvolává problematické situace při řešení jednotlivých případů, jež mohou v této oblasti nastat. Nejčastějším východiskem při jejich řešení je využívání analogické působnosti občanského zákoníku na základě ustanovení § 853, což však jistě nepřidává na právní jistotě ani účastníků nájemních právních vztahů ani širší veřejnosti.

Vzhledem k typicky konzervativnímu charakteru občanskoprávní úpravy se postupem času vytvořila rozsáhlá oblast ustálené související judikatury, která otazníky nad interpretací ambivalentních či někdy dokonce přímo absentujících právních pravidel pomáhá překonat cestou výkladu.

Rovněž tak v zájmu právní jistoty účastníků nájemních vztahů, jež by měla obecně (nejen) v občanskoprávních vztazích panovat, by stálo za úvahu pokusit se cestou legislativního procesu zpracovat a přijmout detailnější právní úpravu při současném odstranění nejkřiklavějších problematických momentů. Zejména to platí o případech změn pojatých do kapitoly o subjektových změnách u

²³⁵ Zvolíme-li za kritérium klasifikace např. předmět nájmu, jeho subjekty nebo individuální či kolektivní obsazení vztahu.

nájmu družstevních bytů *mortis causa*. Minimálně stejnou dávku pozornosti by si zasloužila, dle názoru autora této práce, naprosto nevyhovující úprava dopadu subjektivých změn u nájmu bytu na podnájemní vztahy v současnosti omezená na pouhý jeden paragraf. Trvání a zánik podnájemního poměru v souvislosti se subjektivou dynamikou poměru nájemního by měly být upraveny, pokud možno, explicitně a jednoznačně, aby byly když ne přímo eliminovány (bylo by utopíí takto v právu uvažovat) tak alespoň minimalizovány často protichůdné právní názory na dotčenou problematiku.

Summary

This thesis focuses only on the change in the persons in the narrow sense, which are caused, generally speaking, as a consequence of the motion of persons in the legal relationships as an expression of the dynamics of the social relationships.

As regards the legal theory, it would be better to speak of the *changes in the persons* of the lease relationship than of the *changes on the side of the persons* of the lease relationship. We shall keep to this terminology in the following text.

The legal persons create and represent a party to a legal relationship as one of the mandatory elements thereof but they have no party themselves. The party does not represent any structural element of the legal relationship either.

The term *party* to the legal relationship is a specific term used in the area of the law of obligations, which, according to different circumstances, may be the same with the term *person* or *participant* in an obligation relationship or it may differ from them. There can appear one or more *persons* (participants) on each *side* of the obligation relationship.

If even one of the persons representing one or the other party leaves the lease relationship or possibly enters the existing lease relationship and the total number of the persons does not decrease under two, such a legal event must be viewed as a change in the persons.

Just these changes besides changes residing in the change (not the reduction or the extension of the number) of one person (party, if there are more persons) for another are the points of interest of the thesis. The thesis, taking into consideration the frequency and the variability of the possibilities, concentrates in detail almost exclusively on the changes arising on the lessee's side, whereas changes arising on the lessor's (owner's) side remain out of interest as well as the changes which might occur in other cases of the lease than the lease of a flat.

Single chapters are devoted to the definition of the nature of the lease in general and mainly the lease of a flat, the systematic division of the lease under the Czech law and the position of the lease within the law of obligations, including the particularities. The chapter briefly dealing with the changes in the

obligation relationships in general is included for the better understanding of the nature of the changes in the persons related to the lease.

The other chapters deal with the changes in the persons on the lessee's side related to the lease of a flat. This part is based on two pillars creating the gist of the thesis.

The first pillar represents an extensive chapter taking look at all of these changes, which may occur *inter vivos* starting from the individual lease of a flat and then proceeding to the joint lease of a flat such as the joint lease of a flat and the joint lease of a flat by spouses. Mainly this part comprises a relatively complex range of variations of the changes in the persons which might be encountered with in the lease area in the Czech Republic.

The second pillar is based on the interpretation of the changes in the persons which occur in connection with the death of the lessee. It is principally the devolution of the lease of a flat when the flat passes to the close relatives or other persons permanently living together with the deceased or the heirs of the membership share in the co-operative or the extension (not the devolution) of the existing lease right to the selected persons.

As far as the lease relationship is regarded the last chapter provides for a relatively concise but comprehensive overview of the changes in the persons in other cases such as for instance the lease and the sublease of the non-residential premises.

The primary target is to provide an exhaustive interpretation of all possible changes in the persons which may occur mainly in connection with the lease of a flat. Also the particularities of the lease of the co-operative flat are considered.

The thesis is not strictly confined to the interpretation of the changes in the persons, but endeavours to take a comprehensive note of connected legal issues inevitably accompanying these changes which arise as a side-product of the changes, including their impact on the legal relationships of third persons. In particular, the cases where the housing compensations are provided for the persons whose right of lease has expired are mentioned as well as the impact of the changes in the persons on the possible sublease relationships or on the positions of the persons jointly using the flat with the lessee.

The systematic interpretation of the matters dealt with in the thesis is based on the analytic method of work, on the quotations of works of reputable authors dealing with the law of flats in the Czech Republic as regards the content, literature of commentaries and is also filled with the judicial decisions available. Led by the effort for the practical benefit of the thesis, the author tries to present his own legal opinion of questionable matters, mainly where his position differs from the position generally accepted. Different opinions are therefore supported by his own legal argumentation.

Přehled použité literatury a ostatních pramenů

Literatura:

a) monografická

- **Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.:** *Vlastnictví a nájem bytů*, 3. aktualizované a přepracované vydání, Linde, Praha, 2005
- **Salač, J.:** *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*, Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2003
- **Korecká, V.:** *Nájem bytu*, *Iuridica Brunensia*, Brno, 1995
- **Fiala, J.:** *Bytové vlastnictví v České republice*, *IURIDICA BRUNENSIA*, Brno, 1995
- **Schodelbauerová, P., Nováková, H.:** *Bydlení v nájemním bytě*, C.H.Beck, Praha, 2000
- **Pelikán, V.:** *Nájmy a nájemné*, *Orbis*, Praha, 1957
- **Křeček, S.:** *Nájemníci versus pronajímatelé*, *PROSPEKTRUM*, Praha, 1999

b) komentářová

- **Kocourek, J.:** *Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů*, 6. doplněné vydání, EUROUNION, Praha, 2003, první vydání 1995
- **Holub, M. a kol.:** *Občanský zákoník, komentář*, 2. vydání, Linde, Praha, 2003
- **Jehlička, Švestka, Škárková a kol.:** *Občanský zákoník, komentář*, 8. vydání, Praha, C. H. Beck, 2003
- **Kocourek, J.:** *Byty a nebytové prostory*, 5. doplněné vydání, EUROUNION, Praha, 2002
- **Svoboda, J. a kol.:** *Občiansky zákoník, komentár*, EUROUNION, 5. vydanie, Bratislava, 2005
- **Plecitý, V., Kocourek, J.:** *Občanský zákoník, komentář*, 3. vydání, EUROUNION, Praha, 2004

- **Herrmann, U.**, in: *Roth, H. Bamberger, H. Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, CH. Beck, 2003

- **Ehlert, H.**, in: *Roth, H. Bamberger, H. Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, CH. Beck 2003

c) časopisecká

- **Brach, P.:** *Právní aspekty přechodu nájmu bytu*, *Právní rádce*, 4/2005

- **Hanák, M.:** *Ochrana nájemce při převodu vlastnictví k bytu*, *Právní rádce*, 4/2000

- **Havránková, A.:** *Dědění členského podílu v bytovém družstvu*, *Právní rádce*, 5/2001

- **Lužná, R.:** *Přechod nájmu bytu*, *Právní rádce*, 10/2002

- **Chalupa, L.:** *Promlčení práva nájmu a tzv. práva na bydlení*, *Právní rádce*, 11/2002

- **Procházka, A.:** *Přechod nájmu bytu*, *Právní rádce* 7/2001, str. 333

- **Máša, D.:** *Přechod nájmu bytu, aneb malá revoluce v nájemních vztazích*, *Právní rozhledy* 22/2005

- **Kučera, R.:** *Souhlas pronajímatele s výměnou bytu*, *Jurisprudence* 3/2003

- **Šarman, J.:** *Přechod nájmu bytu a tzv. právo na bydlení podle §712a občanského zákoníku*, *Jurisprudence* 8/2001

- **Jehlička, O., Švestka, J.:** *Nad předkupním právem*, *Právní rozhledy* 5/1994, str. 166

d) učebnicová

- **Harvánek, J. a kol.:** *Teorie práva*, Masarykova univerzita, Brno, 1998

- **Fiala, J. a kol.:** *Občanské právo hmotné, 3. vydání*, Masarykova univerzita v Brně a nakladatelství doplněk, Brno, 2002

- **Knapp, V.:** *Teorie práva, 1. vydání*, Praha, C. H. Beck, 1995

- **Knappová, M., Švestka, J., a kol.:** *Občanské právo hmotné, ASPI, Praha, 2002*

- **Lazar, J. a kol.:** *Základy občianskeho hmotného práva, IURA EDITION, 2. vydanie, Bratislava, 2004*

- **Plecitý, V., Vrabec, J., Salač, J.:** *Základy občanského práva, 2. vydání, Aleš Čeněk, s. r. o., Plzeň 2005*

e) internetová

- **Stander, K.:** *Srovnání nájmu bytu v ČR a SRN, www.juristic.cz*

- **Křeček, S.:** *Nájem bytu v novém občanském zákoníku, www.blisty.cz*

- **Smolík, P.:** *Nájem bytu manžely, přechod nájmu a výměna bytu, www.ceskenoviny.cz*

- **Pelikán, T.:** *Přechod práva nájmu, www.poradna.hyperinzerce.cz*

- **Ziegler, J., Mikolášová, E.:** *Podvody s byty jsou veřejné, www.iDnes.cz*

f) jiná

- **Korecká, V.:** *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003*

- **Vrcha, P.:** *Civilní judikatura, Linde, Praha, 2. vydání, 2005*

- **Křeček, S.:** *Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů, Linde, Praha, 2002*

- **Fiala, J. a kol.:** *Lexikon občanského práva, 3. vydání, Sagit, Ostrava, 2002*

- **Kolektiv autorů:** *Průvodce systémem bydlení v ČR, 1. vyd., Poradna pro integraci, Praha, 2002*

- **Kiralfy, A. K. R.,** *THE CIVIL CODE AND THE CODE OF CIVIL PROCEDURE OF THE RSFSR 1964, A. W. SIJTHOFF-LEYDEN, 1966*

- **Vládní návrh zákona, kterým se mění zákon č. 40/1964, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mmr.cz**

- **Návrh nového občanského zákoníku, paragrafované znění, www.juristic.cz**

Judikatura:

- *nález ÚS ČR ze dne 7. 9. 2005, sp. zn. IV. ÚS 113/05, in: Soudní rozhledy, 11/2005, str. 404*
- *rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 10. 1997, sp. zn. 2 Cdon 863/1997, SJ 11/1997*
- *rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 9. 2002, sp. zn. 26 Cdo 493/2001*
- *rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2002, sp. zn. 25 Cdo 136/2001*
- *rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2002, sp. zn. 25 Cdo 136/2001*
- *R 67/1972*
- *usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 12. 1999, sp. zn. 26 Cdo 1258/1998*
- *usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 2. 2000, sp. zn. 26 Cdo 1155/1999*
- *R 12/2001*
- *rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. listopadu 2002, sp. zn. 28 Cdo 1942/2002*
- *R 7/2002*
- *R 32/2000, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 28*
- *Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 4. 2002, sp. zn. 26 Cdo 424/2001, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str.31*
- *rozhodnutí NS ČR č. Rc 98/2001*
- *R 7/2002, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 29*
- *Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. října 2002, sp. zn. 26 Cdo 617/2001, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 33*
- *C 2678, in: Holub, M., Fiala, J., Borovský, J.: Občanský zákoník, 10. vydání, Linde, Praha, 2005, str. 698*
- *Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 10. 2002, sp. zn. 26 Cdo 802/2000, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 32*
- *rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 4. 2002, sp. zn. 26 Cdo 424/2001*

- R 23/1989 (str. 170 odst. 4, str. 171 odst. 2 a 3, str. 172 odst. 2), in: *Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 140*
- R 45/1986 (str. 199), in: *Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 135*
- R 23/1989 (str. 173 odst. 3, str. 174 odst. 1), in: *Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 135*
- *Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 1997, sp. zn. Cdon 1060/97, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 136*
- R 7/2002, in: *Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 138*
- *usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. prosince 1999, sp. zn. 26 Cdo 1258/98, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 51*
- III/1965 (str. 304 odst. 1), in: *Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 139*
- C 2255, in: *Holub, M., Fiala, J., Borovský, J.: Občanský zákoník, 10. vydání, Linde, Praha, 2005, str. 645*
- R 24/1980
- R 23/1989, in: *Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 140*
- R 8/1998, in: *Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 141*
- R 34/1988, in: *Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 142-143*
- *Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1980/97, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 177-178*
- *rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. října 2001, sp. zn. 26 Cdo 988/2000*
- R 34/1983 (str. 228 odst. 3, str. 229 odst. 1), in: *Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 179*

- III/1965 str. 300 odst. 1, in: Korecká, V.: *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 157
- *Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2002 sp. zn. 26 Cdo 485/2000*, in: Korecká, V.: *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 158-159
- R 78/1970, in: Korecká, V.: *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 160
- *rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 1999, sp. zn. 26 Cdo 866/98*
- R 27/1999, in: Korecká, V.: *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 169
- *rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. září 2002, sp. zn. 26 Cdo 2858/2000*, in: Korecká, V.: *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 164
- *rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2481/99*
- R 21/2002, in: Korecká, V.: *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 44
- *rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 1. 2003, sp. zn. 26 Cdo 619/2002*, in: Korecká, V.: *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 48
- *Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdon 862/1996*
- *rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 1. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1671/1997*
- *rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdon 862/1996*
- *rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. července 2001, sp. zn. 28 Cdo 100/2001*, in: Korecká, V.: *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 38
- *rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 1961/1998*
- *rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 1. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2603/2001*, in: Korecká, V.: *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 37

- *rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 2. 2002, sp. zn. 26 Cdo 463/2002, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 38*
- *rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. Cdon 393/96, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 39*
- *rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 4. 1998, sp. zn. 26 Cdo 732/1998*
- *rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 7. 1998, sp. zn. 3 Cdon 86/96, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 46*
- *rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. července 2001, sp. zn. 28 Cdo 100/2001, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 38*
- *R 23/1989*
- *R 5/1982, in: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 175*
- *R 20/1990*

Právní předpisy:

Listina základních práv a svobod – č. 2/1993 Sb.,

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění,

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění,

Zákon č. 94/1963 Sb., o rodině, v platném znění,

Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v p. znění,

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění,

Zákon č. 102/1992 Sb., (provádějící OZ), v platném znění,

Zákon č. 140/1961 Sb., trestní zákon, v platném znění,

Zákon č. 72/1994 Sb., (zkr. zákon o vlastnictví bytů)

BGB (Bürgerliches Gesetsbuch), německý občanský zákoník

Obsah:

Úvod – předmět, metody a cíl práce.....	5
Kapitola 1. Obecně k nájmu.....	10
1. 1. Stručná charakteristika.....	10
1. 2. Stručná charakteristika nájmu bytu.....	10
1. 3. Systematika nájmu.....	11
1. 4. Postavení v systému občanskoprávních vztahů.....	13
1. 4. 1. Několik poznámek k rozdílům mezi věcněprávními a závazkovými vztahy.....	13
1. 4. 2. Věcněprávní povaha nájmu (bytu).....	14
Kapitola 2. Změny v subjektech závazkových vztahů.....	17
2. 1. Obecně.....	17
2. 2. Ke změnám v subjektech závazkových vztahů.....	17
Kapitola 3. Změny v subjektech právního vztahu nájmu bytu.....	20
3. 1. Ke změnám subjektů nájemního vztahu k bytu.....	20
3. 1. 1. Obecně ke způsobilosti subjektů.....	20
3. 1. 2. Změny na straně pronajímatele.....	21
3. 1. 2. 1. Obecně.....	21
3. 1. 2. 2. Ochrana nájemce při převodu vlastnictví bytu.....	23
a) tzv. právo první koupě.....	24
b) tzv. právo přednostního nabytí.....	26

3. 1. 3. Změny na straně nájemce.....	28
Obecně.....	28

Kapitola 4. Změny na straně nájemce bytu <i>inter vivos</i>.....	31
4. 1. Změny v subjektech u individuálního nájmu - výměna bytu.....	31
4. 1. 1. Pojem výměny bytu.....	31
4. 1. 2. Subjekty oprávněné k výměně.....	32
4. 1. 3. Souhlas pronajímatele.....	34
4. 1. 4. Vynucení souhlasu s výměnou.....	36
4. 1. 4. 1. Důvody odeprání souhlasu.....	37
4. 1. 4. 2. Časový aspekt.....	38
4. 1. 5. Fakultativnost uzavření nové nájemní smlouvy.....	38
4. 1. 6. Forma dohody a souhlasu.....	41
4. 1. 6. 1. Požadavek chronologie.....	42
4. 1. 7. Byty družstevní.....	42
4. 1. 8. Vynucení výměny.....	44
4. 1. 9. Odstoupení od dohody o výměně a náhrada škody.....	45
4. 1. 10. Některé další aspekty spojené s výměnou bytu.....	46
4. 1. 10. 1. Dopad na osoby spolužijící.....	46
4. 1. 10. 2. Dopad na podnájemní právo.....	46
4. 1. 10. 3. Sjednání odstupného.....	47
4. 1. 11. Závěrem k této podkapitole.....	48
4. 2. Případy změn v subjektech u kolektivního nájmu bytu.....	49
4. 2. 1. Uvedení do problematiky.....	49
4. 2. 2. Subjektové změny u společného nájmu bytu.....	51
4. 2. 2. 1. Změny v subjektech při vzniku společného nájmu bytu.....	51

4. 2. 2. 2. Změny v subjektech při subjektivním zániku společného nájmu bytu.....	53
4. 2. 2. 3. Změny v subjektech u bytů zvláštní kategorie.....	61
4. 2. 3. Subjektové změny u společného nájmu bytu manžely.....	62
4. 2. 3. 1. Obecné poznámky ke společnému nájmu bytu manžely.....	62
4. 2. 3. 2. Změny v subjektech nájemního vztahu k bytu v souvislosti se vznikem nebo existencí manželství (§§ 703 a 704 OZ).....	62
4. 2. 3. 3. Změny v subjektech nájemního vztahu k bytu v souvislosti se zánikem manželství (§ 705 OZ).....	68
4. 2. 4. Společné úvahy k této podkapitole.....	75

Kapitola 5. Změny na straně nájemce mortis causa.....	77
5. 1. Změny v subjektech u individuálního nájmu bytu.....	77
5. 1. 1. Přejed práva nájmu nedružstevního bytu na osoby příbuzné (§ 706 odst. 1 věta první OZ).....	77
5. 1. 1. 1. Pojem a předpoklady přechodu.....	77
5. 1. 1. 2. Soužití s nájemcem ve společné domácnosti.....	82
5. 1. 1. 3. Absence vlastního bytu.....	85
5. 1. 1. 4. Důsledky přechodu práva nájmu bytu na podnájem.....	86
5. 1. 2. Přejed práva nájmu nedružstevního bytu na ostatní spoluzijící osoby (§ 706 odst. 1 věta druhá OZ).....	88
5. 1. 2. 1. Pojem a předpoklady přechodu.....	88
5. 1. 2. 2. Existence spotřebního společenství a péče o společnou domácnost nebo odkázanost na výživu.....	89
5. 1. 2. 3. Minimální doba soužití.....	90
5. 1. 2. 4. Absence vlastního bytu.....	90
5. 1. 3. Společné poznámky k přechodu nájmu nedružstevního bytu.....	91
5. 1. 4. Přejed práva nájmu družstevního bytu na dědice členského podílu (§ 706 odst. 2 OZ).....	93

5. 2. Případy změn v subjektech u kolektivního nájmu bytu.....	97
5. 2. 1. <i>Subjektové změny týkající se společného nájmu bytu.....</i>	97
5. 2. 1. 1. <i>Změny v subjektech v souvislosti se vznikem společného nájmu bytu.....</i>	97
5. 2. 1. 2. <i>Změny v subjektech v souvislosti se subjektivním zánikem společného nájmu bytu.....</i>	98
5. 2. 2. <i>Subjektové změny u společného nájmu bytu manžely.....</i>	99
5. 2. 2. 1. <i>Změny v subjektech nájmu bytu v souvislosti s existujícím manželstvím (§ 707 odst. 1, 2 OZ).....</i>	99
5. 2. 2. 2. <i>Změny v subjektech nájmu bytu v souvislosti s rozvedeným manželstvím (§ 705 odst. 1, 2 věta druhá OZ).....</i>	103

Kapitola 6. Změny v subjektech v dalších možných případech právního vztahu nájmu.....105

6. 1. Nájem a podnájem nebytových prostor.....	105
6. 2. Nájem obytných místností v zařízení určených k trvalému bydlení.....	107
6. 3. Podnikatelský nájem movitých věcí.....	108

Závěrem.....109

Summary.....111

Přehled použité literatury a ostatních pramenů....114

<i>Literatura.....</i>	114
a) <i>monografická.....</i>	114
b) <i>komentářová.....</i>	114

<i>c) časopisecká.....</i>	<i>115</i>
<i>d) učebnicová.....</i>	<i>115</i>
<i>e) internetová.....</i>	<i>116</i>
<i>f) jiná.....</i>	<i>116</i>
<i>Judikatura.....</i>	<i>117</i>
<i>Právní předpisy.....</i>	<i>121</i>
Obsah.....	122