

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Diplomová práce

**Přechod práva nájmu bytu po smrti nájemce či
pronajímatele; úprava v zákoně č.89/2012 Sb. Občanský
zákoník.**

Anastasia Bystritskaya

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Přechod práva nájmu bytu po smrti nájemce či pronajímatele; úprava v zákoně č.89/2012 Sb. Občanský zákoník" jsem vypracoval(a) samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autor(ka) uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 14.3.2017

Poděkování

Rád(a) bych touto cestou poděkovala JUDr., Evě Kadlecové, vedoucí mé diplomové práce, za vedení, zájem, připomínky a čas, který mi věnovala.

Přechod práva nájmu bytu po smrti nájemce či pronajímatele; úprava v zákoně č.89/2012 Sb. Občanský zákoník.

Souhrn

V českém prostředí je za příklad relativního zániku nájmu bytu respektovan přechod nájmu v důsledku smrti nájemce. Zaměříme-li se avšak detailně na přechod nájmu, nezaniká ani v českém právu nájem bytu v konsekvence přechodu na právního nástupce kompletně, naopak se pouze mění jeho charakter v následku záměny nájemců. Nejvyšší soud judikoval, že v takových případech nedochází k faktickému skončení nájmu. Dle jeho názoru se jedná o speciální druh právního nástupnictví a vlastní nájemní vztah trvá dál, a proto není třeba uzavírat nájemní smlouvu mezi novým nájemcem a pronajímatelem. Celkově lze shrnout, že občanský zákoník zachoval některé varianty zániku prakticky nedotčené, jiné prošly zásadními změnami a zároveň v občanském zákoníku nalezneme i zcela nové instituty, které umožňují nájem bytu skončit. Zákon pamatuje na všechny eventuality, které mohou nastat jako problém pro osoby blízké smrti nájemce bytu. Zcela novým institutem je tak např. dědění nájmu bytu. Dle důvodové zprávy se občanský zákoník snaží přiblížit právní úpravě moderních evropských občanských zákoníků.

Klíčová slova: nájem, byt, právo, nájemní smlouva, nájemce, pronajímatel, výpověď, přechod práva nájmu

Transfer of right to rent out an apartment after the death of the tenant and the landlord, modification in Act No 89/2012

Summary

In the Czech environment, a typical example of the relative termination of a flat lease is considered to be a transition of the lease as a consequence of the lessor's demise. Nevertheless, in case of focusing on the above mentioned case, not even the Czech Law terminates the flat lease following the its transition to a legal successor completely but only changes its character as a consequence of the lessor's substitution. Also the Supreme Court issued a *res judicata* according to which there is no factual lease termination. In its opinion, there is a special kind of a legal succession which causes that the original lease contract persists and thus it is not necessary to conclude a lease contract between a new lessor and the landlord. There is an addition that a conclusion of a new contract in such a situation would not be possible because the qualification for a flat lease validity is among others the fact that the flat, which is to be included in the contract, is free at the moment and this qualification is not fulfilled if a person, to whom the passage of the lease has passed, is already the lessor of the flat.

Keywords: lease, flat, law, lease contract, lessor, landlord, notice of termination, passage

Obsah

Úvod.....	8
Cíl práce.....	10
Metodika	10
1 Historický vývoj nájmu	11
1.1 Úprava nájmu v římském právu	11
1.2 Historický vývoj nájmu v českém právu.....	10
1.3 Právní úprava v letech 1938 až 1948	14
1.4 Úprava nájmu v občanském zákoníku z roku 1950	15
1.5 Období po roce 1989	18
1.5 Transformace nájemního bydlení v průběhu devadesátých let	20
2 Nájem bytu	22
2.1 Definice bytu	22
2.2 Nájem bytu podle občanského zákoníku.....	25
3 Přejednost nájmu bytu v případě smrti nájemce	30
3.1 Relativní zánik nájmu bytu	30
3.2 Nájem družstevního bytu	30
3.3 Dědění družstevního bytu (členského podílu v bytovém družstvu) při neexistenci manželství	33
3.4 Přejednost nájmu bytu a aplikované příklady	34
3.5 Společný nájem bytu	38
3.5.1 Společný nájem bytu manžely	39
3.7 Samostatný nájemce.....	40
4 Dědění nájmu bytu	44
5 Praktická část.....	49
5.1 Právní nástupci vymezení zákonem a jejich postavení	50

5.2	Opuštění společné domácnosti s právními následky smrti	56
5.3	Družstevní byt a dědictví	58
5.4	Služební byt a byty zvláštního určení	60
5.5	Právní následky smrti pronajímatele	62
5.6	Komparace s právní úpravou sousedních zemí	64
	Závěr	69
	Seznam použité literatury	71

Úvod

Bydlení je považováno za jednu z nejdůležitějších lidských požadavků. Právo na bydlení je tedy považováno za jedno ze **základních lidských práv** zajištěných předpisy a zákony národními i mezinárodními¹. Listina základních práv a svobod sice zajišťuje ochranu vlastnických práv a nedotknutelnosti obydlí a v české legislativě není právo na bydlení uvedeno, ale je ošetřeno několika mezinárodními dokumenty, které se vztahují i na Českou republiku. Mezi tyto dokumenty patří například Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech. Článek 11 zaručuje „*právo každého jednotlivce na přiměřenou životní úroveň pro něj a jeho rodinu, zahrnující v to dostatečnou výživu, šatstvo a byt*“.

V České republice, po vlastnictví bytu či domu, je nájemní vztah mezi nájemcem na jedné straně a fyzickou, příp. právnickou osobou, družstvem nebo obcí jakožto pronajímatelem na straně druhé druhým nejčastějším důvodem bydlení. Nájemní smlouva předpokládá rozdělení práv a jim odpovídajících povinností vlastnické triády mezi obě strany. V jednotlivých fázích vývoje tohoto institutu na našem území nacházíme i odpovídající různé pojetí postavení nájemce a vlastníka. Vyjádřeno na pomyslných miskách vah od dvacátých let dvacátého století postupně přibývala práva nájemce na úkor vlastníka, což si můžeme představit jako pozvolný a pravidelný pokles jeho misky 5 pod přidávaným závažím, a docházelo ke stále větší nevyrovnanosti mezi oběma stranami. Svého maxima dosáhla nájemcova strana vah v období šedesátých let, kdy vlastníkovu zbylo pouhé holé vlastnictví – miska je prázdná. Pronajímání vlastního bytu za úplatu bylo v té době chápáno jako forma nepřipustného vykořisťování a stát se zcela nepokrytě tuto formu podnikání snažil vymýtit. Od počátku devadesátých let však opět dochází k přesunu závaží na vlastníkovu stranu a postupnému vyrovnávání práv a povinností na obou stranách, a tím i znovuoobnovení občanskoprávní zásady rovnosti. Podrobné analýze historického vývoje je věnována velká část této práce.

Pronájem bytu je zásadní způsob, jak u člověka naplnit potřebu bydlení. Velmi důležité je nastavení přiměřených pravidel, která zabrání přehnaným podmínkám ze stran pronajímatele či nájemce, ale budou rovněž obě strany chránit. Zákonodárce by tedy měl mít

¹ Těmito dokumenty jsou např. Revidovaná Evropská sociální charta z r. 1996, Mezinárodní pakt o hospodářských sociálních a kulturních právech. Právelem na bydlení se zabývaly i Nejvyšší soud (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 7. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1630/2002. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 3. 1. 2014].) a Ústavní soud (Nález Ústavního soudu ze dne 21. 6. 2000, sp. zn. Pl.ÚS 3/2000. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 11. 12. 2013].)

za úkol vytvořit legislativu k zajištění plynulého výkonu obou práv. Ukončení nájmu je oblast, kde konflikty mezi stranami vyvstávají nejčastěji.

Je nutné stanovit rozumná pravidla, která zabrání nadměrnému stíhání pronajímatele nájemci a která budou také bránit práva pronajímatele jako vlastníka. Ukončení nájmu je oblast, kde se konflikt objevuje nejvíce. Účelem této práce je podrobná analýza přechodu práva nájmu bytu podle: *Občanského zákoníku č.89/2012 Sb. a podle zákona o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb. v případě družstevních bytů, s dosavadní úpravou podle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. a podle obchodního zákoníku č. 513/1991Sb.*

Vzhledem k tomu, že v době, kdy tato práce vznikala, byl přijat nový občanský zákoník, který měl vstoupit v platnost 1. ledna. 2014, hlavní metodou používanou v práci je metoda analýzy. Práce se skládá z 5 kapitol, které jsou založeny na hlubokém studiu.

Cíl práce a metodika

Cíl práce

ZÁKLADNÍM cílem této práce je popis a analýza následků smrti nájemce bytu a právní osud
Základní **HYPOTETICKÉ OTÁZKY** jsou:

- Zákon pamatuje na všechny eventuality, které mohou nastat jako problém pro osoby blízké smrti nájemce bytu.
- Je legální, aby po smrti nájemce zůstaly nadále bydlet v bytě osoby, které s ním dosud žily ve společné domácnosti. Právo nájmu přechází ze zákona, a to na dobu určitou.
- Současná úprava odpovídá ekonomice tržního prostředí užívání bytu jeho nástupci ze zákona (§2279 - 2284 ObčZ).

Metodika

Hlavní aplikovanou metodou je v této diplomové práci metoda analýzy. Práce je diferencována na teoretickou a praktickou část, v rámci kterých dochází k prohloubenému studování jejich částí. Partikulárně, hlavně u jednotlivých důvodů používám i metodu analogie, a to především při aplikaci judikatury. Další použitou metodou je metoda komparace. Tuto metodu využívám přednostně ke porovnání právních úprav, abych poukázala na značné rozdíly, avšak celkově je použita jen málo. Hlavním cílem této práce je totiž analyzovat jednotlivé analýzy následků smrti nájemce bytu a pronajímatele, nikoli přesně porovnat zmíněné právní úpravy. Podrobné porovnání právních úprav, literární rešerše, analytická interpretace předpisů a odborných zdrojů, indukce.

V TEORETICKÉ ČÁSTI bude zpracováno: -historický exkurz, jak se vyvíjela úprava zániku nájemních vztahů k bytům; -vymezení institutu nájmu a zvlášť nájmu bytu; - přechod nájmu bytu smrtí nájemce; -srovnání zkoumané oblasti v předchozí úpravě se současným obč. zák.

V PRAKTICKÉ části zpracuji případovou studii přechodu nájmu bytu podle předchozí úpravy a komparaci s aktuální právní úpravou.

ZÁVĚREČNÁ část shrne poznatky a výsledky získané studiem; a navrhne event. jiné řešení ve zkoumané oblasti.

1 Historický vývoj nájmu

1.1 Úprava nájmu v římském právu

Historiae est magistra vitae – seznámení se s vývojem nájemního bydlení je nezbytným předpokladem k pochopení stávající situace.

Římská říše je považována za kolébkou evropského právního systému. Tehdejší právníci založili řadu funkčních právních institutů a vybudovali pevný základ pro moderní evropské právo.

Nájem jako takový nebyl v teorii římského práva definován. Byl ovšem v praxi – ve smlouvách, konkrétně ve Smlouvě o pachtu a nájmu (**tzv. Locatio – conducto rei**). Tato smlouva má dvě podoby, jsou to Locatio – conductio irregularis a Relocatio tacita.

Ve smlouvě Locatio – conducto rei **jedna strana (locator) postupovala druhé straně (conductor) individuálně určenou věc** do detence. Conductor měl určenou věc k užívání (nájem) nebo užívání a požívání (pacht) na dobu určitou a za pevně sjednanou peněžitou neb naturální úplatu.

Nalézáme zde tedy obecné prvky pojmu nájmu:

- přenechání určité věci k užívání,
- vymezený čas a
- úplatu.

Tato smlouva se řadila ke **konsensuálním kontraktům**². Ke vzniku smlouvy postačovala pouze shodná vůle obou stran o typické kauze, tj. o typizovaném účelu smlouvy.

Co se týká povinností obou stran, locator ěl za úkol převést věc nájemci do detence a zaručovat, že nájemce nebude věci zbaven a v užívání věci ani rušen. V takovém případě měl locator zakročit a sjednat pořádek v zájmu nájemce.

Nájemce sám přímou ochranu neměl. Jeho oprávnění bylo účinné pouze proti pronajímateli. **Pronajímatelovou povinností byla rovněž údržba pronajímané věci**

² *Negotiorum gestio druh smlouvy, k jejímuž uzavření dochází už souhlasným projevem vůle stran, nikoli až fyzickým předáním věci, jež je předmětem smlouvy, jak je tomu u reálných kontraktů.*

v dobrém stavu a placení daní. Pokud do věci investoval nájemce, bylo pronajímatelem povinností nájemci tyto užitečné náklady nahradit. Povinností conductora bylo především platit nájem v pevně stanovené výši a to i tehdy, kdy věc neužíval pro překážky ze své strany. Pokud to ujednání nevyklučovalo, mohl nájemce dát věc do užívání další osobě – podnájemníkovi. Celkově mohl nájemce užívat věc pouze smluveným způsobem. Locatio – conducto rei byla ukončena po uplynutí sjednané doby, na kterou byla uzavřena, dále odstoupením nájemce kvůli vadám, které bránily v užívání věci nebo odstoupením pronajímatele v důsledku neplacení nájemného nájemcem.

Po skončení nájemní doby byla věc vrácena pronajímateli a nájemcovou povinností bylo zajistit, že věc bude ve stavu, v jakém ji převzal na začátku smlouvy – s ohledem na adekvátní opotřebení z užívání věci.

Nájemní vztah byl v římském právu založen jako standardně soukromoprávní, vznikuvší volným, libovolně provedeným souhlasem smluvních stran, které si byly rovny v právech i povinnostech.³

1.2 Historický vývoj nájmu v českém právu

Mluvíme-li o přínosu v oblasti soukromoprávních nájemních smluv, významným dílem byl v českých zemích **Všeobecný zákoník občanský (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch) z roku 1811**. V jeho obsahu nenalezneme žádná širší ustanovení týkající se nájmu bytu, ale již je v něm zakotvena klasická soukromoprávní úprava nájemní smlouvy a rovné postavení nájemce i pronajímatele. Po vzniku ČSR byl recipován zákonem č. 11/1918 Sb. do československého právního řádu a byl v platnosti až do poloviny 20. století, což jenom podtrhuje hloubku jeho významu. Nájemní smlouvu upravovala i zde smlouva pachtovní, konkrétně hlava XXV zvaná „**O smlouvách nájemních a o smlouvách o dědičný pacht a o dědičný úrok**“ (§ 1090 a násl), která obsahovala obecná ustanovení o nájemní smlouvě. Pokud byla smlouva zapsána do veřejných knih, mohla mít podobu věcného práva, příp. prosté obligace. Ustanovení AGPB o nájemní smlouvě byla ale převážně dispozitivního rázu – strany mohly dojít k individuálnímu ujednání. Povinností pronájemce bylo nerušit nájemce ve smluveném užívání pronajaté věci, musel také nájemci předat smlouvenou věc v upotřebitelném stavu a to na vlastní náklady. Pokud se věc stala bez zavinění nájemce

³ Zpracováno podle Kincl, J., Urfus, V., Škrejpek, M., Římské právo. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, str. 253.

neupotřebitelnou, byl nájemce po dobu neupotřebitelnosti věci zbaven povinnosti nájemné platit. Nájemce mohl dát věc rovněž do podnájmu, pokud nebylo ve smlouvě výslovně stanoveno jinak. Užívání věci bylo smluvně ošetřeno termínem, po který byla smlouva platná. Po uplynutí doby nájmu bylo povinností nájemce vrátit věc ve stavu, v jakém byla na začátku převzata, příp. dle soupisu pořízeného při předání. Nájemce byl odpovědný za zkázu vrácené věci, ale pronájemce se v takovém případě musel dovolat náhrady za škodu během roční prekluzivní lhůty. Nájemce se povinnosti nahradit zkázu věci a navrátit ji v původním stavu nemohl chránit námitkou kompenzace, zadržením věci ani předchozím vlastnickým právem. Nájemné bylo placeno po půl roce, ale za byt se mohlo platit např. s měsíčním předstihem. V případě délky nájemní smlouvy kratší než rok bylo možné platit nájemné po ukončení nájemní doby.

Nájem zanikl uplynutím doby určené nájmu, zánikem nebo zcizením věci a v neposlední řadě mimosoudní, příp. soudní výpovědí. Oba typy výpovědi byly instituty procesního práva. Civilní úřad soudní č. 113/1895 ř. z. tuto i další problematiku procesního práva řešil mezi zvláštními způsoby řízení, konkrétně **„Řízení v rozepřích ze smlouvy nájemní nebo pachtovní“** s rozdílem v podání těchto výpovědí. Mimosoudní výpověď mohla nabýt účinku soudní výpovědi pouze, pokud byla její platnost zřetelně a jasně doložena dokumenty nevzbuzujícími pochyby a pokud byly zachovány lhůty dle § 565. K zániku smlouvy nedošlo úmrtím jedné z osob, ale v zákonné lhůtě výpovědní mohl být zrušen nájem bez ohledu na smluvenou dobu a to jak ze strany dědiců zemřelého nájemce, tak ze strany pronájemce.

První světová válka zapříčinila v nájemních vztazích mnoho změn. Inlace a zvýšená cena nájemného spolu se zvýšenou poptávkou po nájemních bytech vyústily v nutnost chránit nájemníky bytů a tedy přijetí zvláštních norem. Jedno ze základních nařízení, č. 34/1917 Ř.z., řešící postavení pronajímatelů vůči nájemcům, rozdělvalo domy na nové a staré. Nařízení mělo za úkol ochránit nájemce výpovědí nájemní smlouvy a jednostranným zvyšováním nájemného. Stanovovalo povolené zvýšení nájemného dohodou. Majitelé starých domů tak byli vlastně znevýhodněni, jelikož právní předpisy válečného bytového hospodářství se týkaly právě starých domů. Při těchto opatřeních byla jasně preferována jedna skupina pronajímatelů na úkor druhé a klasická soukromoprávní úprava nájmu tím byla pokřivena. Nicméně to bylo odůvodnitelné velmi specifickou situací a konec války měl znamenat i konec tohoto opatření.

Po válce vzniknuvší republika využila a obnovila **Všeobecný zákoník občanský ve znění jeho novel**. Došlo ale k různým legislativním krokům v oblasti ochrany nájemce a sice v nařízeních, vyhláškách, opatřeních a samozřejmě zákonech. Zákon č. 275/1920 Sb. pokračoval ve zvýhodňování majitelů nových staveb, nerovnost mezi pronajímateli započatá za války tedy pokračovala nadále. V rámci rozdílu mezi pronajímateli nových a starých domů vešlo v 20. letech 20. století v platnost dalších pět zákonů na ochranu nájemce. Nařízení se nevztahovalo na domy, jimž bylo stavební povolení uděleno po 27. 1. 1917. Nájemní smlouva mohla být pronajímatelem vypovězena pouze z důvodů závažných a demonstrativně uvedených v zákoně. K výpovědi bylo nezbytné přivolení okresního soudu formou usnesení. Prvotní právní a sociální ochrana nájemníků byla posléze postupně omezována, primární vliv měl rozdíl ve velikostech pronajímaných bytů a příjmy nájemníka. Ochrana nájemníků měla zcela zaniknout narovnáním nájemních vztahů zákonem č. 66/1936 Sb.⁴

1.3 Právní úprava v letech 1938 až 1948

Návrat nájmu ke standardnímu soukromoprávnímu pojetí byl tvrdě narušen německou okupací. Veškerý majetek židů, včetně domů a bytů, byl arizován. Přetrvávalo znevýhodňování majitelů starých domů (dle úpravy vyjma nájemních předmětů, kterým bylo stavební povolení vydáno po 1. 6. 1941). Přetrvávající ochranu nájemníků po dobu protektorátu prodlužovala vládní nařízení. S koncem války byly okupační normy anulovány a situace v oblasti nájmu bytů se vrátila k právnímu stavu do stavu před válkou. V únoru 1948 se moci ve státě chodila KSČ a s ní přišly i společenské a právní změny odpovídající ideím komunismu.

Rozsáhlá pravomoc byla v otázce bytů zákonně svěřena do rukou národním výborům. **Ty měly kompetenci zrušit platné nájemní smlouvy nebo z bytů vystěhovat osoby „státně nespolehlivé“, což je jinými slovy definice osoby, která je nepohodlná pro režim.** Celý třídní princip podepřel zákon č. 138/1948 Sb. o hospodaření s byty, který amnestoval jednání z období od 20. února. Tento zákon právně narovnal jednání z doby převratu, které mohlo být případně považováno za protiprávní.

⁴ Zpracováno podle VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Vilém KNOLL. České právní dějiny. 2., upr. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. s. 443-445

1.4 Úprava nájmu v občanském zákoníku z roku 1950

Viditelný posun od soukromoprávního přístupu k občanskému právu lze definovat díky tzv. **Střednímu občanskému zákoníku č. 141/1950 Sb.** Ráda bych zmínila zejména úpravu nájmu, tj. část čtvrtá, hlava dvacátá (§ 387 a následující). Tato úprava byla pouze rámcová, byl zde ponechán prostor k dodatečným úpravám vybranými zákony, které měly veřejnoprávní ráz. Zachovaný již tradiční institut mohl naplnit třídní obsah. V občanském zákoníku již nebyla rozlišována *smlouva nájemní a pachtovní* (viz AGBG), zmiňoval již pouze smlouvu nájemní - nájemce převezme od pronajímatele věc za úplatu a dočasně ji užívá nebo z ní bere užitek. Základní povinností pronajímatele bylo odevzdání pronajaté věci nájemci, pronajatá věc musela být ve stavu způsobilém k obvyklému (smluvenému) užívání a pronajímatel ji v tomto stavu udržoval na své náklady. Pokud smlouva či zvláštní předpisy nestanovovaly jinak, bylo nájemné splatné s měsíčním předstihem. Nájemce měl oprávnění dát pronajatou věc dále do podnájmu, pokud ve smlouvě nebylo uvedeno jinak. Kromě užívání najaté věci v souladu se smlouvou měl nájemce nést i drobné náklady, které byly spojené s užíváním pronajaté věci. Jeho povinností byla rovněž ohlašovací povinnost při nutnosti oprav, které měl zajistit pronajímatel. Při nesplnění ohlašovací povinnosti odpovídal za vzniklou škodu nájemce. Pokud smluvenému užívání bránily nájemcem nezaviněné mimořádné události, nebyl nájemce povinen po dobu nerealizovatelného využití pronajaté věci platit nájemné. V případě omezeného, ale možného užívání věci měl nájemce nárok na odpovídající zlevnění nájemného.¹

Nájemní smlouva na dobu určitou končila uplynutím smluvené doby, právo na přednostní uzavření nové nájemní smlouvy bylo přiznáno zájemci o nájem, který byl solidní (pokud se novým nájemcem měla stát osoba pronajímateli blízká nebo socialistická právnická osoba). U nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou bylo ke zrušení smlouvy zapotřebí výpovědi. Smlouva zanikla v případě zničení pronajímané věci. Nájemce mohl od smlouvy odstoupit, byla-li věc odevzdána ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému užívání nebo se stala neupotřebitelnou.⁵ K odstoupení od smlouvy pronajímatelem mohlo dojít v případě, že nájemce užíval věc způsobem, který na věci způsobil nebo mohl způsobit značnou škodu, případně pokud nájemce nezaplatil dlužné nájemné ani v termínu splatnosti dalšího nájemného. Po skončení nájmu byl nájemce povinen vrátit věc ve stavu, v jakém ji převzal, s

⁵Zpracováno podle KNAPP, Viktor. Učebnice československého občanského práva: vysokoškolská učebnice. 1. vyd. Praha: Orbis, 1965

přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Odpovídal za poškození věci s ohledem na náhodná poškození, která nemohl způsobit. Náhrady škody se pak pronajímatel mohl domáhat v prekluzivní lhůtě šesti měsíců od vrácení věci.

Občanskému zákoníku korespondoval tzv. střední občanský soudní řád, zák. č. 142/1950 Sb., který v hlavě deváté zvané „**Věci nájemní**“ **dělil nájmy na chráněné a nechráněné**. *Kogentní ustanovení o chráněných nájmech* (§ 382 a násl.) se vztahovala na nájem bytu a definovala výjimečnou úpravu této oblasti. Do procesního předpisu byla zahrnuta i úprava hmotněprávní (*např. § 393 o smrti nájemce*).

V průběhu 50. a 60. let byl trendem masivní převod soukromých domů do vlastnictví státu a to primárně na základě vládního nařízení č. 15/1959 Sb. a zákona č. 71/1959 Sb. Právní postavení pronajímatele bylo posíleno, jelikož prevažujícím vlastníkem domů - a tedy i převážným pronajímatelem - se stal stát. Právní řád si přivlastnil utopickou myšlenku, že bydlení musí být dostupné a bezplatné pro každého občana.⁶

V návaznosti na předchozí myšlenku musím zmínit také zákon č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty, ve kterém byla zásadní pravomoc svěřena do rukou národním výborům - stejně jako v r. 1948. **Nájemní poměr mezi vlastníkem domu a osobou**, která byla vybrána ze seznamu uchazečů o byt a které byl byt přidělen, vznikal nikoliv z rozhodnutí stran pronajímatele a nájemce, ale z rozhodnutí místního národního výboru. Národní výbor mohl rovněž z důvodu obecného zájmu vydat příkaz k vyklizení bytu. Vykonatelnost tohoto příkazu byla podmíněna potvrzením okresního soudu. V § 75 se nacházelo vymezení pojmu byt, které je technicky shodné s nynějším pojetím: „Bytem se rozumí jednotlivá místnost nebo soubor místností, které jsou dle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou sloužit tomuto účelu jako samostatné bytové jednotky.“

Zákon č. 40/1964 nadále **vkládal veřejnoprávní prvek do nájemního vztahu**. Občanské právo, pro které je stěžejní uzavírání smluv a především autonomní vůle účastníků, ztratilo v totalitním systému svůj tradiční charakter soukromoprávní disciplíny a změnilo se v nástroj státní intervence. Nájem bytu byl upravován zejména novým institutem osobního užívání bytu. Osobní užívání bylo upraveno ve třetí části občanského zákoníku a rozděleno do čtyř hlav: osobní užívání bytů (§ 152 až 189); osobní užívání jiných obytných místností (§ 190 až 195); osobní užívání místností nesloužících k bydlení (§ 196 až 197) a

⁶ ŠVESTKA, Jiří et al. Občanský zákoník: komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2008, sv. 1, str. 17

osobní užívání pozemků (§ 198 až 221). Právní úprava byla dále rozšířena zákonem č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty a také navazujícími vyhláškami.

V nynějším pojetí klasický pojem **nájemní smlouvy** nahradil až na drobné výjimky (např. smlouva o přenechání bytu v rodinném domě) institut osobního užívání bytu. Pojem nájemní smlouvy se stal veřejnoprávním nástrojem direktivního hospodaření v oblasti pronájmů bytů. Tento právní vztah v sobě spojoval závazkový vztah s věcně právním i prvek soukromoprávní a veřejnoprávní. Obsahoval vlastnická oprávnění, právní nástupce při přechodu práv atd.

Složená právní skutečnost dala vzniknout užívacímu právu. Byla složena z občanskoprávní dohody o odevzdání a převzetí a také ze správního rozhodnutí o přidělení bytu, které vydal místní národní výbor na základě zákona č. 41/1964 Sb. Dohoda (nezáleží, zda konkludentní, písemná nebo ústní), uzavřená bez rozhodnutí o přidělení bytu, byla neplatná z důvodu rozporu s dobrými mravy. Bez ohledu na vůli vlastníka bytu bylo tedy rozhodnuto o osobě, která bude oprávněna užívat pronajatý byt.⁷

Nestanovoval-li právní předpis jinak, byly pod pojmem osobního užívání bytu byty přenechány občanům do osobního užívání za úhradu. Byty přenechávaly občanům k osobnímu užívání státní nebo družstevní organizace.⁸

Právo na užívání bytu obsahovalo rovněž právo na užívání společných prostor, zařízení domu a služeb, jež byly k užívání bytu poskytovány. Povinností organizace bylo zajištění nerušeného a celistvého výkonu práva uživatele na užívání bytu. Uživatel byl povinen platit měsíční úhradu za užívání bytu a za služby. Výše úhrady byla věcí dohody, případně ji stanovoval národní výbor. Uživatel měl hradit drobné opravy (*vyhláška č. 45/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu*). Opravy ve větším rozsahu byl uživatel povinen bezodkladně nahlásit, jejich následné odstranění bylo opět povinností organizace. Pokud uživatel bytu odstranil vady většího rozsahu na své náklady, mohl po organizaci žádat náhradu nákladů spojených s opravou v šestiměsíční prekluzivní lhůtě. Právo užívat byt zanikalo písemným oznámením uživatele či písemnou dohodou mezi uživatelem a organizací.

⁷ BEZOUŠKA, Petr; PIECHOWICZOVÁ, Lucie. Nový občanský zákoník – nejdůležitější změny. Olomouc: ANAG, spol s r.o., 2013. 155 s

⁸ KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA, Jiří a DVOŘÁK, Jan. Občanské právo hmotné. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2005, 523 s. ISBN 80-735-7127-7

Jednostranná výpověď nebyla umožněna soukromému pronajímateli. Na návrh organizace mohlo ve vyjmenovaných případech být právo zrušeno soudně, případně prostřednictvím národního výboru. **Zákonné opatření předsednictva Federálního shromáždění č. 15/1970 Sb.** (o zániku práva osobního užívání bytu a vyklizení bytu občanů, kteří se protiprávně zdržují mimo území ČSSR) **bylo specifickým znakem zániku užívacího práva.**⁹

Společné užívání bytu prošlo rovněž úpravou, resp. společné užívání manžely a přechod osobního užívání. Ten byl podoben právu v případě dědění vlastnictví. Institut osobního užívání bytu byl tedy podmíněn založením dlouhodobého právního vztahu, variací na vlastnictví jako takové.

Byty byly děleny do několika skupin, pouze malý počet bytů byl v soukromém vlastnictví. Rozdělit je lze na státní ovládané národními výbory, družstevní se stavebními bytovými družstvy a podnikové náležící národním podnikům a ministerstvům. Vlastnické právo pronajímatelů již bezesporu připomínalo vlastnictví tzv. holé (nuda proprietas(- atributy k výkonu náležitý jiné osobě než samotnému vlastníkovi bytu či domu.

1.5 Období po roce 1989

Občanský zákoník z roku 1964 se svými právními úpravami setrval při nepatrných změnách až do roku 1989. Rok 1989 znamenal návrat k občanské společnosti, k demokratickému systému. S tímto přelomovým rokem nastoupilo společenské úsilí o narovnání právních vztahů, vývoj podmiňovaly principy právního státu a nová, tržní ekonomika. Rozdělení vlastnictví na státní, družstevní a osobní bylo ústavním zákonem č. 100/1990 Sb. odstraněno a došlo k obnovení jednotného vlastnictví se stejným obsahem a ochranou.¹⁰

Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, byl první zákon, který pozměňoval zvláštní užívací práva. Tzv. **velká novelizace občanského zákoníku**, která se vrátila k nájemní smlouvě se zvláštními ustanoveními o nájmu bytu, byla realizována až se zákonem č. 509/1991 Sb. Od 1. 1. 1992, účinnosti této novely, bylo právo osobního užívání bytu změněno na nájem bytu na dobu neurčitou, osobní užívání dalších obytných místností se změnilo na nájem obytných místností v zařízení určenému k trvalému bydlení.

⁹ HARVÁNEK, Jaromír a kol. Teorie práva. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008. 501 s. ISBN 978-80- 7380-104-5.

¹⁰ KNAPPOVÁ, Marta, Jiří ŠVESTKA a Jan DVORÁK. Občanské právo hmotné. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2005, 523 s. ISBN 80-735-7127-7

Nová právní úprava ovšem v mnoha případech vychází z právní úpravy v osobním užívání bytu. Přechod nájmu bytu, povinnost pronajímatele zajišťovat nájemci bytovou náhradu a navíc omezené možnosti při výpovědi nájmu, to jsou přežitky osobního užívání, které sloužily jako ochrana nájemce. Klasický soukromoprávní institut přeměněný z nájemního vztahu lze tedy považovat za nedokonalý a nájem zůstal podobný předcházejícímu právnímu vztahu. Právní vztah osobního užívání byl transformován ve vztah nájemní, ale zároveň svým způsobem zakonzervován - nájem z doby administrativních zásahů nebyl pronajímatel oprávněn jednostranně ukončit.¹¹

Nově zakotvená smluvní autonomie byla uplatňována pouze u nájmu nových. Touto přeměnou právních vztahů, *konkrétně ústavností transformačního § 871, se zabýval Ústavní soud v nálezu Pl.ÚS 37/93 – viz bod 4.3.2* Tento neúplný stav je způsoben mimo jiné tím, že tzv. velká novela občanského zákoníku byla přijata v platnost jen jako dočasné řešení před plánovanou kompletní rekonstrukcí občanského práva. Ačkoliv prošla oblast nájemních vztahů novelizací (zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu), toto provizorium nadále trvá z důvodu dosavadního nepřijetí nového kodexu. Závěrem je nezbytné dodat, že kromě obnovení institutu nájemní smlouvy seznala bytová oblast i další zásadní změny. Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů vytvořil potřebný právní rámec pro prodej bytů a nebytových prostor a položil budoucí základy trhu s byty. Období těchto změn je vystihuje restituce (podle zák. č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích) a rovněž privatizace bytového fondu, který byl státem převeden na obce (zák. č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí). Byty a bytové domy se tímto staly majetkovým základem soukromých osob a samosprávy.

¹¹ ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu: § 663 - § 719 občanského zákoníku : podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č.89/2012 Sb.). Praha: Linde, 2012. s. 98-105

1.6 Transformace nájemního bydlení v průběhu devadesátých let

Začátek roku 1992 ohlásil podivný změnění občanského zákoníku ve formě zákona č. 509/1991 Sb. Ustanovení o individuální používání bytu byla jako shrnutí zničená a jednou z nominálních smluv nájemní. V té době stávající současní přístupy individuálního užívání byly sice k momentu platnosti zákona změněny na poměry nájemní, přesto jde jenom o transformace formální, ne faktickou.

Pronajímateli nebylo povoleno, kromě zákonem určených argumentu výpovědi, jednostranně existující nájemní poměry vzniklé občas i před desítkami let bez jeho svolení. Přes porevoluční sloučení porozumění vlastnictví a zničení jeho forem, a pořád vlastník nebyl reálným mužem ve svém bytě, který mohl výlučně rozřešovat o jeho předurčení.

Smluvní zásada zakotvená novelou se prosazovala jen pro nájmy nové, pořád avšak s potlačenou eventualitou řešit o výši nájemného. Nájemce v nejprve nařízených bytech byl zavázán uhrazovat nájemné normální v období uzavření smlouvy. Vzhledem k dlouhodobosti aplikování bytu ty částky nepokryly náklady na obnovování bytu a jeho příslušenství. Restitučními ustanovení došlo k rekompenzací bezpráví komunistické éry. Zpustošený bytový fond v čas vrácení v žádném případě neodpovídal cennosti majetku v čas převzetí. Obce tento poměr řešily privatizací. Zvažována byla možnost prodeje domu nájemníky nebo preferenční prodej právě nájemníkům. Z srozumitelných důvodů překonala varianta druhá, protože kdo by stál o to, koupit si plně obsazený.¹²

Neplatilo ale to o užívacích poměru k momentu účinnosti novely zrušených soudním rozhodnutím, jestliže uživatel byt pořád užíval jen na základě „práva na bydlení“ do zaručení bytové náhrady. Tyto poměry se nemohly změnit na nájem, protože k rozhodnému datu právně netrvali.¹³

Také pro soukromé vlastníky bylo jedině možně odstranit velké břímě povinnosti udržování bytů způsobilém užívání. Provoz bytů při dlouhodobě zmrazeném nájemném byl zřejmě ztrátový. Záviselo ale jen na ochotě nájemce kupovat svůj byt. Státem zregulované ceny nájemného byly reálně nízké a umožňovaly současně nájemníkům užívat nadměrné byty bez ohledu na sociální nutnost jednotlivých nájemců. Důvod, že za stav bytů přesto nemohou

¹² Viz §22 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

¹³ Rychetský, P. Bytová politika a její problémy. Právní rádce, 1993, č. 4.

nájemníci, byl rozhodující pro usměrňování výše nájemného až do rozhodnutí Ústavního soudu č. 3/2000Sb.

Novela velkoryse ponechává nájemní smlouvy uzavřené i v jiné než písemné formě validní i dál. Není to úspěšné řešení především pro možnost převodu a přechodu práv a povinností na straně nájemce i pronajímatele.

2 Nájem bytu

A tuo lare incipe

2.1. Definice bytu

Občanský zákoník z roku 1964 neobsahoval definici bytu vůbec. Pouze v § 118 odst. 2 bylo stanoveno, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory. Definice bytu byla uvedena až v § 62 zákoně o hospodaření s byty č. 41/1964 Sb. Definice byla tato: „**místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto svému účelu sloužit jako bytové jednotky**“.¹⁴

Víceméně stejná definice byla obsažena v zákoně o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. Ve všech případech byl kladen silný důraz na rozhodnutí autoritativního státního orgánu. Ten schvaloval užívání daného prostoru k bydlení.¹⁵

Definici tohoto pojmu bylo ale možné nalézt v zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů,¹¹ v § 2 písm. b), kde bylo stanoveno, že bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.¹⁶ Zákon o vlastnictví bytů nicméně pozbyl, stejně jako OZ 1964, k 31. 12. 2013 účinnosti. Dále byl a nadále je pojem byt obsazen v § 3 písm. g) prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu, vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.¹⁷ Podle této vyhlášky je za byt považován soubor místností, popřípadě jedna bytová místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen. Důležitá je ale skutečnost, že tyto definice platí, resp. platily jen pro výše zmíněné zákony.¹⁸

Definicí pojmu byt se již několikrát zabýval i Nejvyšší soud, který dovedl, že vymezení bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů zásadně předpokládá pravomocné

¹⁴ KABELKOVÁ, DEJLOVÁ. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 596 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4

¹⁵ HARVÁNEK, Jaromír a kol. Teorie práva. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008. 501 s. ISBN 978-80-7380-104-5.

¹⁶ Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 13. 2. 2014].

¹⁷ Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 11. 10. 2013].

¹⁸ Srov. dikci § 2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů – „Pro účely tohoto zákona se rozumí (...)“

kolaudační rozhodnutí stavebního úřadu o tom, *ze soubor místností je způsobilý k trvalému užívání a je určen k trvalému bydlení.*¹⁹

Definice bytu je naproti tomu již obsažena v § 2236 občanského zákoníku. První odstavec tohoto paragrafu zní: „**Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajatý jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.**“ V tomto úhlu pohledu na nájemní vztah je zjevná změna v přístupu. S rozdílem vůči dřívějšímu přístupu je zde upřednostňována autonomie vůle dvou smluvních stran. Další odstavec paragrafu dále dodává, že nájemce nemůže mít újmu z toho, že pronajatý prostor není určen k bydlení. Uplatňování soukromého práva není podle občanského zákoníku závislé na právu veřejném, jde o základní zásadu občanského zákoníku uvedenou v § 1 odst. 1. Formální pojetí bytu, podmíněné oznámením stavebnímu úřadu podle § 120 stavebního zákona, je nahrazeno materiálním přístupem, **který povoluje užívání i jiných prostor s tím že se stále jedná o chráněný nájem bytu.** Oznámení stavebnímu úřadu tímto ovšem neztrácí na svém významu a podstatě - vlastník je stále povinen dodržovat své povinnosti pod hrozbou sankcí. To však již nemá vliv na platnost nájemní smlouvy. Třetí odstavec pak rozšiřuje ochranu poskytnutou nájemci bytu i na domy, jsou-li pronajaty k zajištění bytových potřeb. Zrušený občanský zákoník takové ustanovení neobsahoval, nájem domu byl považován za nájem obecný. Pokud předmět nájmu nebyl pro bydlení určen stavebním úřadem, judikatura vyhodnotila nájemní smlouvu jako zcela neplatnou. Další variantou je byt, který k bydlení určen byl, ale prakticky by nesplňoval požadavky - dle důvodové zprávy musí být byt zdravotně způsobilý, vhodný k bydlení a pronajímatel je za tyto případy zodpovědný. Nájemci bytu nebo domu jsou tedy § 2236 občanského zákoníku pro takové případy lépe chráněni.

Občanský zákoník rovněž upravuje další typy nájemních vztahů, např. **nájem služebního bytu**, upravený v § 2297 - 2279 Občanského zákoníku, který je sjednáván v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce. Při nájmu služebního bytu jsou omezena nájemcova práva ve prospěch pronajímatele.²⁰ Dalším typem nájemního vztahu je byt zvláštního určení, § 2300 - 2301 Občanský zákoník, který řeší byty určené osobám

¹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1010/97. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 13. 2. 2014].; dále např. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 7. 2003, sp. zn. 26 Cdo 2317/2002. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 13. 2. 2014]

²⁰ SELUCKÁ, Markéta. Nájem a podnájem bytu. Vyd. 1. Brno: CP Books, 2005, v. 150 s. Právo pro denní praxi (CP Books). ISBN 80-251-0800-7

zdravotně postiženým. V tomto případě jsou stanoveny odchylky týkající se uzavření a vypovězení nájemních smluv. Definice **družstevního bytu** byla upravena v § 729 odst. 1 zrušeného občanského zákoníka - jedná se o byt v budově, která je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, přičemž bytové družstvo jej pronajalo členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem. Podle § 729 odst. 2 definice zahrnuje také byt, na jehož pořízení v nemovitosti ve vlastnictví jiné osoby se člen bytového družstva, který je nájemcem tohoto bytu, či jeho právní předchůdce, podílel svým členským vkladem v družstevní bytové výstavbě podle dřívějších právních předpisů, a k němuž má bytové družstvo právo odpovídající věcnému břemenu zajišťující jeho členovi právo byt užívat za podmínek stanovených pro užívání družstevního bytu. Předchozí obchodní zákoník č. 513/1991 Sb. definici družstevního bytustejně jako občanský zákoník neobsahoval vůbec.

Úprava nájemní smlouvy se oproti předchozímu občanskému zákoníku dočkala notných změn. Ustanovení týkající se nájmu bytů a domů jsou v Občanském zákoníku obsaženy v § 2235 – 2301. Zahrnují případy, kdy je **byt či dům nájemci přenechán k zajištění bytových potřeb podle nájemní smlouvy, ne v případě přenechání k rekreaci nebo pro krátkodobé účely**. Druhá věta § 2235 následně stanovuje, že se v těchto případech nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova práva, která tak budou nicotná. V případě zániku nájmu bytu tedy nebude možné, aby pronajímatel kupříkladu rozšiřoval výpovědní důvody nebo své možnosti k odstoupení od nájemní smlouvy. V protikladu k tomuto však nájemcovo právo rozšiřující možné je. V tomto případě se jedná o omezení smluvní volnosti ve prospěch nájemce, protože je slabší smluvní stranou.²¹

Zákonodárce definuje povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu v zakázaných ujednáních obsažených v § 2239 Občanského zákoníku, což stanovuje další novou ochranu nájemce. Ohledně formy nájemní smlouvy: § 2237 Občanského zákoníku sice obsahuje požadavek **písemné formy**, ale nedodržení této formy již nevyústí v absolutní neplatnost nájemní smlouvy. Podle druhé věty tohoto ustanovení není pronajímateli umožněno mít **námítky proti nedostatku formy nájemní smlouvy ze strany nájemce**. Následující § 2238 obsahuje fikci řádného uzavření nájemní smlouvy, což je ustanovení definující, že pokud

²¹ Některé aspekty ochrany nájemce bytu jako slabší strany právního vztahu v kontextu návrhu nového občanského zákoníku. In: COFOLA 2010 : the Conference Proceedings [online]. Brno: Masarykova univerzita, 2010 [cit. 19. 9. 2013]. s. 459 – 474.

nájemce byt užívá alespoň po dobu tří let a je v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se smlouva za řádně uzavřenou. Tento paragraf přináší významný obrat v ustanoveních, jelikož dřívější judikatura tímto způsobem neznamenal konkludentní uzavření nájemní smlouvy - v situaci, kdy pronajímatel neusiloval o vyklizení pronajímaného bytu a osoba byt užívající platila nájemné. V tomto případě opět posiluje ochrana nájemce jako slabší smluvní strany: po třech letech není ohrožen újmou z neplatného uzavření nájemní smlouvy ani z nemožnosti doložit smlouvu v případě ztráty.

Nově zde rovněž nejsou definovány základní náležitosti nájemní smlouvy, jak tomu bylo v § 686 odst. 1 zrušeného občanského zákoníku. Podle tohoto paragrafu musela smlouva obsahovat způsob výpočtu nájemného, pronajaté příslušenství, rozsah užívání nájmu apod. V případě Občanského zákoníku toto již neplatí, kupříkladu v případě, že si dle § 2246 odst. 2 strany neujednají výši nájemného, je pronajímatel oprávněn žádat nájemné v místě a čase obvyklé, tedy tržní. S ohledem na chybějící povinnost k uvádění nezbytných náležitostí smlouvy je takřka zásadní, aby smlouva byla dostatečně konkrétně vypracována a to především, co se týká označení bytu. Občanský zákoník totiž v § 553 odst. 1 ustanovuje, že: „o právní jednání nejde, nelze-li pro jeho neurčitost nebo nesrozumitelnost zjistit jeho obsah ani výkladem“. Lze ho však dostatečně ujasnit podle druhého ustanovení stejného ustanovení.²² Úprava nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu je uvedena v § 2240 Občanského zákoníku, který ale podmínky jejího uzavření přenechává dalšímu zákonu, kterým je zrušený v § 727 - 757, potažmo stanovám bytového družstva.

2.2. Nájem bytu podle občanského zákoníku

Ustanovení § 2235 až ustanovení § 2301, tedy zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu, obsahuje a upravuje občanský zákoník. Ten také vyžaduje **nájemní smlouvu v písemné formě. Nevylučuje ani uzavření nájemní smlouvy ústní formou**, ale taková smlouva musí být pouze ve prospěch nájemce. Tato ustanovení jsou využita do jisté míry v případě nájmu domu za účelem bydlení, ale především v případě nájmu bytu.

Nájemní smlouva musí splňovat několik náležitostí: **určení smluvních stran, tedy nájemce a pronajímatele, dále je nutné určit specifikaci bytu, který je předmětem nájmu**. Toto je nově zavedeno v § 2236: „Bytem je rozuměna místnost nebo soubor

²² KABELKOVÁ, DEJLOVÁ. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 596 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4

místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.“ V občanském zákoníku ale není vyloučeno pronajmutí jiného než obytného prostoru jako bytu - v takovém případě jsou smluvní strany zavázány shodně jako při variantě pronájmu obytného prostoru. Dále je stanoveno, že prostor, který není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci. Z výše uvedeného je tedy zřejmé, že např. nebytový prostor je možné pronajmout jako obytný a nájem je chráněn stejně jako v případě nájmu bytu - nájemné a úhrada služeb s nájmem souvisejících.⁹

V podstatě ustanovení § 685 odst. 1 Občanského zákoníku 1964 bylo realizovatelné nájem ujednat na dobu stanovenou nebo bez vymezení doby uplatňování. Uběhnutí m doby mohl ale skončit jenom nájem bytu dojednaný na dobu určitou. Aby došlo k zániku nájmu bytu uplynutím doby, muselo takze z nařízení nájemní smlouvy pocházet, že nájem byl sjednán na dobu určitou a toto aktuální omezení muselo být zřejmě definováno. Smlouva o nájmu bytu musela, stejně jako jiné právní výkony, vyřizovat univerzálním náležitostem právních výkonů určených v § 34 an. OZ 1964, mimo jiné i požadavku jasnosti. Požadavek jasnost se vztahoval i na úmluvě o době trvání nájmu.²³ Proto určení doby nájmu bytu k případu, o které ne bylo jisté, jestli v pak nastane, nejde považovat za dostatečně konkrétní. Dle judikatury Nejvyššího soudu se „smlouvou o nájmu bytu uzavřenou na dobu trvání pracovního poměru nájemce u pronajímatele, který byl sjednán na dobu neurčitou, nezakládá nájem na dobu určitou; nelze totiž usoudit, kdy (ke kterému časovému okamžiku) nastane právní skutečnost, s níž je spojován zánik nájemního vztahu“.²⁴ Nájem bytu takze skončil uplynutím doby, na kterou byl domluven, jen u nájmu bytu který byl uzavřen na dobu určitou, kdypak tato určitost byla srozumitelně stanovena v nájemní smlouvě. V minulosti docházelo k možnosti, kdy si smluvní strany dohodli na dobu určitou, přesto ve skutečnosti se šlo o smlouvu na dobu neurčitou. Danou problematiku vyřešil Nejvyšší soud, který judikoval, že z legální definice nájemní smlouvy neplyne a priori omezení ohledně délky sjednaného nájemního vztahu, nicméně ujednání o délce nájmu přesahujícího obvyklou délku²⁵.

Nájemné má být sjednáno na pevnou částku, zpravidla částka odpovídá jednomu měsíci doby nájmu. V případě, že nájemní smlouva nestanovuje výši nájemného, má pronajímatel právo na nájemné ve výši, která je v den uzavření nájemní smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek.

²³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 2. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1127/99. In: KORECKÁ, Věra. Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s. 847 s. ISBN 978-80-7357-637-0. S. 94.

²⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 8. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2102/2003. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 13. 2. 2014]

²⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 12. 12. 2013]

Pronajímateli ukládá občanský zákoník povinnost zajistit nájemci plnění spojené s užíváním bytu. Občanský zákoník ale ponechává na ujednání smluvních stran, jaké služby spojené s užíváním bytu má pronajímatel zajistit. Nevylučuje tedy, aby se smluvní strany dohodly, že veškeré služby bude zajišťovat nájemce. Nájemní smlouva by měla kromě výše nájemného určit i výši záloh na služby spojené s užíváním bytu. Co se týká způsobu vyúčtování cen a úhrad služeb spojených s užíváním bytu, odkazuje občanský zákoník na další právní předpis. Dřívější kauci nahrazuje občanský zákoník složením tzv. jistoty v ustanovení § 2254. Peněžitou jistotu má za povinnost složit nájemce na základě ujednání smluvních stran, a to k úhradě dlužného nájemného a jiných povinností vyplývajících z nájmu. Jistota nesmí převyšovat hodnotou součet šesti měsíců nájemného. Na rozdíl od předchozí právní úpravy není v občanském zákoníku stanoveno, že jistota musí být vedena na účtu zařízeném výhradně k účelu složení jistoty. Je však nově určeno, že nájemce má právo na úroky z jistoty za dobu od jejího poskytnutí minimálně ve výši zákonné sazby. Jistota se nájemci vrátí po skončení nájmu a po případném odečtení dlužných částek.

Každoroční zvyšování nájemného je smluvním stranám umožněno sjednat dle občanského zákoníku v ustanovení § 2248. **I pokud nájemní smlouva neobsahuje tuto možnost, může pronajímatel nájemci navrhnout zvýšení nájemného písemně a to až do výše nájemného odpovídajícího obvyklému nájemnému v daném místě a čase.**

Podrobnosti ohledně postupu při tomto způsobu jednostranného zvyšování nájemného odkazují na prováděcí právní předpis. **Pokud však nájemce se zvýšením nájemného podle návrhu pronajímatele nesouhlasí, má pronajímatel právo obrátit se s žádostí o zvýšení nájemného na soud.** Podstatná je zde dvouměsíční lhůta od doručení návrhu zvýšení nájemného, ve které je nájemci umožněno podat vyjádření, že se zvýšením nájemného nesouhlasí. Pokud se v této lhůtě vyjádří kladně, tedy že se zvýšením nájemného souhlasí, případně se nevyjádří vůbec, Je pronajímatel oprávněn podat návrh k soudu na určení výše nájemného. Občanský zákoník na toto dává pronajímateli tříměsíční lhůtu. Smluvní strany si mohou v nájemní smlouvě také ujednat vyloučení zvyšování nájemného. Toto ujednání však musí být sjednáno v nájemní smlouvě výslovně, aby bylo vyloučení zvyšování nájemného zjevné.

Občanský zákoník **vyslovně zakazuje ujednání v nájemní smlouvě**, které by nájemci ukládalo sankce za porušení povinnosti formou smluvní pokuty. Občanský zákoník

dále v ustanovení § 2259 a následujících upravuje případy, kdy je nájemcův souhlas vyžadován k úpravám a jiným změnám bytu a kdy ne.

Pronajímatel je nově povinen sdělit nájemci zahájení prací v bytě s minimálně tříměsíčním předstihem. Pokud nájemce odmítne byt vyklidit za účelem oprav a jiných změn v bytě, dává občanský zákoník pronajímateli právo vymáhat na nájemci vyklizení bytu soudní cestou.

Nájemce je dle občanského zákoníku **povinen oznámit pronajímateli**, že nebude v bytě přítomen na dobu delší než dva měsíce. Zároveň má nájemce za povinnost označit osobu, která po dobu nájemcovy nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v nezbytných případech. Pokud nájemce takovou osobu nemá nebo ji neoznačí, stává se touto osobou pronajímatel. Toto je důležitá část smlouvy, jelikož při nesplnění této oznamovací povinnosti je toto jednání považováno za závažný způsob porušení povinností nájemce a nájem může být jednostranně ukončen ze strany pronajímatele. Toto jednání se však nepovažuje za porušení povinností nájemce závažným způsobem v případech, kdy v době nepřítomnosti nájemce nebude z tohoto důvodu způsobena žádná závažná újma.

Právní úprava nezaznamenala zásadnější změny v otázce společného nájmu. Dle stanovění občanského zákoníku má nájemce právo do své domácnosti přijímat kohokoli, ale je povinen oznámit majiteli vyšší počet osob, které budou v bytě žít. **Lhůta** k oznámení je občanským zákoníkem určena bez zbytečného odkladu s tím, že pokud skutečnost neoznámí do dvou měsíců od změny, bude to chápáno jako závažné porušení povinností. V takovém případě nájemci hrozí jednostranné ukončení nájmu ze strany pronajímatele. Právním pronajímatele je i vyhrazení vlastního souhlasu v případě, že nájemce bude chtít do pronajaté domácnosti přijmout nového člena. To ovšem není možné v případě, kdy nájemce přijme do domácnosti tzv. **osobu blízkou**.²⁶

Právo pronajímatele na vyžádání počtu osob v nájemcově bytě odpovídajícího velikosti bytu upravuje Občanský zákoník. **Právní úprava podnájmu** se také dočkala změn - občanský zákoník stanovuje, že nájemce může dát část bytu do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, to ale pouze v případě, že nájemce v bytě sám dále bydlí. V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě byt nebo jeho část do podnájmu pouze se souhlasem pronajímatele. **Žádost o udělení souhlasu** k podnájmu i souhlas s

²⁶ BĚLOHLÁVEK, Alexander J. Nový občanský zákoník: srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012, 459 s

podnájem je nezbytná v písemné formě s tím, že nevyjádří-li se pronajímatel k žádosti ve lhůtě jednoho měsíce, nastává fikce souhlasu - takový souhlas se považuje za daný. To ovšem neplatí v případě, kdy byl smluvně ujednáán zákaz podnájmu. Ten je možné sjednat předem.²⁷

Občanský zákoník také upravuje přechod nájmu bytu v **případě smrti nájemce**. Zemře-li nájemce a pokud se nejedná o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemce domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, prarodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na takovou osobu nájem pouze v případě, že pronajímatel souhlasil s přechodem nájmu na tuto osobu. Občanský zákoník v ustanovení § 2280 upřednostňuje při přechodu nájmu nájemcovy potomky, kteří tak mají přednostní právo k převzetí práv a povinností z nájmu. Nájem se mění na dobu určitou a sice na dobu dvou let ode dne, kdy přešel. To však není platné v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla ke dni přechodu nájmu věku 70 let. V takové situaci přechází nájem na dobu neurčitou. V případě přechodu nájmu na členy nájemcovy domácnosti je pronajímatel oprávněn požadovat po členech nájemcovy domácnosti složení jistoty v případě, že zemřelý nájemce jistotu nesložil. Občanský zákoník stanovuje, že **nepřejdou-li práva o povinnosti z nájmu bytu na člena nájemcovy domácnosti, přejdou na nájemcova dědice**. Osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti až do jeho smrti, jsou s nájemcovým dědicem společně a nerozdílně zavázány k dluhům, které z nájmu vznikly před nájemcovou smrtí. To znamená, že pronajímatel má právo uplatňovat pohledávku na dluh na nájemném a službách spojených s užíváním bytu po osobách, na něž přešel nájem a které byly členy nájemcovy domácnosti a stejně tak po nájemcových dědících. Pokud nájem bytu nepřechází na členy nájemcovy domácnosti, ale na nájemcovy dědice, uvádí občanský zákoník možnost skončit nájem výpovědí s dvouměsíční výpovědní dobou s tím, že výpověď musí být podána nejpozději do tří měsíců poté, co se pronajímatel dozvěděl o nájemcově smrti, že nájem bytu nepřechází na členy nájemcovy domácnosti a kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo je správcem nájemcovy pozůstalosti. **Občanský zákoník také dává možnost vypovědět nájem i nájemcovu dědici** a to se stejnou výpovědní dobou, přičemž výpověď musí být podána do tří měsíců poté, co se dědic dozvěděl o smrti nájemce a o svém dědickém právu a také o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti. Nejzažší termín pro vypovězení nájemní smlouvy nájemcovým dědicem je ale šest měsíců od nájemcovy smrti.

²⁷ SELUCKÁ, Markéta. Nájem a podnájem bytu. Vyd. 1. Brno: CP Books, 2005, v, 150 s. Právo pro denní praxi (CP Books). ISBN 80-251-0800-7

3. Přechod nájmu bytu v případě smrti nájemce

3.1. Relativní zánik nájmu bytu

Omnia mutantur et nos mutantur in illis

Za typickým příkladem relativního zániku nájmu bytu považujeme v českém prostředí **přechod nájmu v důsledku smrti nájemce**. Pokud se ale zaměříme na výše uvedený případ do detailu, nezánikne nájem bytu v důsledku přechodu na právního nástupce ani v českém právu úplně, ale pouze se mění charakter přechodu v důsledku záměny nájemců. *Nejvyšší soud judikoval, že v těchto případech nedochází k faktickému ukončení nájmu. Dle názoru Nejvyššího soudu se jedná o zvláštní druh právního nástupnictví, který způsobí, že nájemní vztah jako takový stále trvá a není tedy zapotřebí uzavírat nájemní smlouvu pronajímatele s novým nájemcem. K tomu také dodává, že uzavření nové nájemní smlouvy by v dané situaci navíc ani nebylo možné, protože předpokladem pro platnost smlouvy o nájmu bytu je mimo jiné i okolnost, že byt, k němuž se smlouva má vztahovat, je právně volný.* Tento předpoklad není splněn, pokud je nájemcem bytu osoba, na niž právo nájmu bytu již přešlo.

3.2. Nájem družstevního bytu

Poměr který vzniká při nájmu družstevního bytu je poměrem mezi vlastníkem bytu bytovým družstvem a nájemcem bytu - členem bytového družstva.²⁸ Antecedence těchto dvou subjektů je absolutně principiální pro nájemní vztah. Není sporností na straně vlastníka bytu, anebo případě že bytové družstvo nevlastnilo byt, nemůže pronajmout jej tím pádem. Problematická je otázka, jestli byt v majetku družstva možno pronajmout i nečlenovi. Dvořák ve své publikaci Družstevní právo dochází k závěru, že obecně lze pronájem nečlenovi akceptovat (odkazuje zde na čl. 2 odst. 3 Listiny, který stanovuje, že každý může činit, co není zákonem zakázáno), zároveň vzápětí dodává, že se pak již nadále nebude jednat o nájem družstevního bytu v užším slova smyslu a že lze toto jednání považovat za výjimku z obecného smyslu bytových družstev, kterým je právě poskytování sociálně únosného bydlení členům družstva, nikoliv tvorba zisku.²⁹ V situace pronájmu družstevního bytu nečlenovi se tedy družstvo bude **chovat shodně jako fyzická osoba pronajímající byt nedružstevní a nebude vázáno ustanoveními zákona vztahujícími se na pronájem**

²⁸ SELUCKÁ, Markéta; PETROVÁ, Romana. Vlastnictví bytu. 1. vyd. Brno: Computer Press, 2006. s. 121

²⁹ DVOŘÁK, Tomáš. Družstevní právo. 3. vyd. Praha: C.H.Beck, 2006. s. 236.

družstevního bytu. Tím se dostáváme k dalšímu z pojmových znaků nájmu družstevního bytu, a tím je neziskový princip nájmu, kdy bytové družstvo členovi byt pronajímá pouze za úhradu věcně odůvodněných, doložitelných a zúčtovatelných nákladů (jejich výše, tzn. výše nájemného je určována smluvně, stanovami či jiným vnitřním předpisem, do roku 2011 bylo nájemné regulováno vyhláškou Ministerstva financí. To je dáno charakterem bytového družstva, jehož hlavním cílem je zajišťování bytových potřeb členů; tyto principy jsou společné pro obě porovnávané právní úpravy.

Jak bylo řečeno v úvodu této kapitoly, Občanský zákoník od roku 1964 zařazoval nájem družstevního bytu systematicky mezi všeobecné nájemní vztahy. V úpravě účinné do konce roku 2013 se tomuto institutu konkrétně věnovalo pouze pár paragrafů.³⁰ *”Nájem družstevního bytu je úzce spjat se členstvím v družstvu, samotný vznik členství v družstvu automaticky vznik nájmu ale neznamená. Nájem bytu vzniká na základě nájemní smlouvy mezi členem družstva a bytovým družstvem, a to za podmínek upravených ve stanovách družstva“* (§ 685 odst. 2 Občanský zákoník od roku 1964). V roce 2011 se Nejvyšší soud odchýlil od své předchozí rozhodovací praxe, když judikoval, *”že nezbytnými náležitostmi smlouvy jsou identifikace účastníků smlouvy a bytového družstva, určení rozsahu převáděných práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu, určení, zda jde o převod úplatný či bezúplatný, a v případě úplatnosti převodu rovněž stanovení ceny nebo způsobu jejího určení“*.³¹ Do té doby bylo ve smlouvě za nezbytné považováno i určení hodnoty družstevního podílu, povinnost odvíjet se od této hodnoty při stanovování ceny za převod ale ze zákona nevyplývá, a tak se dle mého názoru jedná o údaj irelevantní, který také přestal být ve smlouvách o převodu soudy vyžadován. Cena za převod družstevního podílu je určována smluvně a její výše záleží čistě na dohodě smluvních stran. Pod jeden z důvodů vzniku členství se dalo podřadit například nabytí členství v souvislosti se sloučením, splynutím či rozdělením družstva. V praxi nejčastějším případem, který bylo možno do této skupiny zařadit, byl přechod členství na dědice po smrti fyzické osoby, která byla dle § 232 Obchodního zákoníku důvodem k zániku členství. I zde byla úprava speciální pro družstva bytová, u kterých se nevyžadoval souhlas představenstva o takovémto přechodu členství. Družstvo tedy takto vzniklou situaci nemělo možnost nijak ovlivnit a k přechodu docházelo na základě speciální sukcese ke dni smrti člena družstva. Právní nástupce již tedy nemusel podávat žádost o členství v družstvu, přechod členství nepodléhal souhlasu družstva, tím

³⁰ SELUCKÁ, Markéta; PETROVÁ, Romana. Vlastnictví bytu. 1. vyd. Brno: Computer Press, 2006. s. 124

³¹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19.10.2011, sp.zn. 31 Cdo 271/2010

pádem nemohlo družstvo ani rozhodovat o (ne)přijetí jeho žádosti; tento výklad byl potvrzen Nejvyšším soudem. V případě, že bylo dědiců více, bylo na místě, aby mezi nimi došlo k dohodě, kterému z nich připadne členský podíl a tím pádem i členství v družstvu a s ním spojený nájem družstevního bytu či právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. V případě, že k takovéto dohodě nedošlo, byla zde možnost o členském podílu rozhodnout soudní cestou.³²

Nájemní smlouva k družstevnímu bytu byla zpravidla uzavírána na dobu neurčitou, zákonodárce ale zároveň nikde nestanovil zákaz omezení nájmu na dobu určitou. Pokud družstvo chtělo uzavřít nájemní smlouvu na dobu určitou, muselo se jednat o opodstatněné případy neodporující obecným zásadám z Občanského zákoníku 1964 či Listiny (rozpor s dobrými mravy, diskriminace). Tento názor byl potvrzen několikrát v rozhodovací praxi soudů, kdy např. v *usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18.8.2005, sp. zn. 29 Odo 330/200*³³ je judikováno, že *dohodou o převodu práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu, uzavřenou dle § 230 Obchodního zákoníku, přechází na nabyvatele pouze právo na uzavření nájemní smlouvy, nikoliv nájem družstevního bytu samotný*. Se zlomovým rozhodnutím v této problematice přišel Nejvyšší soud v roce 2014, kdy judikoval následující: *"Na základě dohody o převodu práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu uzavřené podle § 230 Obchodního zákoníku na nabyvatele přechází též práva a povinnosti vyplývající z dosavadního nájemního vztahu (právo nájmu družstevního bytu)".* Je až kupodivu, že názor se v rozhodovací praxi soudů neobjevil dříve, neb dělení na práva a povinnosti spojená s členstvím v bytovém družstvu a práva a povinnosti spojená s nájmem družstevního bytu, bylo často kritizováno jako účelné a odborná veřejnost nejednou vyzývala k odstranění tohoto dělení s ohledem na charakter nájmu družstevního bytu, který je primárně odvozen od majetkové účasti člena družstva na pořízení bytu a jeho členství v bytovém družstvu.

Nemožnost ztotožnění zůstatkové hodnoty členského podílu v bytovém družstvu s členskými právy a povinnostmi spojenými s užíváním družstevního bytu a vyloučení zůstatkové hodnoty z předmětu dědění potvrdil Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 12.6.2001, sp.zn. 22 Cdo 1523/2000. Zajímavé je, že se zde odchýlil od svého zcela opačně vyznívajícího rozsudku v obdobné věci, který byl vydán necelý měsíc před rozsudkem výše uvedeným, nicméně soudní praxí byl většinou přijat názor v této práci uvedený na prvním

³² SELUCKÁ, Markéta. Nájem a podnájem bytu. Vyd. 1. Brno: CP Books, 2005, v, s.78

³³ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18.8.2005, sp. zn. 29 Odo 330/2005

místě a to stanovisko vylučující zůstatkovou hodnotu podílu z dědění. Druhým pojmem užívaným pro předmět dědění po členovi bytového družstva byl "vypořádací podíl v družstvu", jež byl dovozován výkladem ustanovení obchodního zákoníku. I tento byl však následně vyloučen výše uvedeným rozsudkem Nejvyššího soudu. V tomto rozsudku také najdeme označení předmětu dědění jako "členská práva povinnosti zůstavitele v bytovém družstvu.

3.3. Dědění družstevního bytu (členského podílu v bytovém družstvu) při neexistenci manželství

Zemře-li člen bytového družstva (a tedy nájemce družstevního bytu), který v okamžiku smrti neměl manžela/manželku, stává se jeho členský podíl v bytovém družstvu součástí dědictví stejně jako ostatní majetek zůstavitele a řídí se stejnými pravidly pro dědění. V občanském zákoníku se této problematice týkají především **ustanovení o dědictví a o přechodu nájmu bytu**, v obchodním zákoníku pak ustanovení upravující **zánik členství v družstvu**.

V rámci dědického řízení je samozřejmě klíčovou otázkou ocenění členského podílu v bytovém družstvu. Jedná se o majetkové právo (t.j. souhrn práv a povinností spjatých s členstvím v bytovém družstvu, zejména pak právo nájmu družstevního bytu), jehož cenu je nutné určit jako tzv. cenu tržní, tedy cenu v místě a čase obvyklou (členský podíl v bytovém družstvu není možné ocenit jako tzv. Zůstatkovou hodnotu členského podílu či Vypořádací podíl člena družstva, byť se tento názor v odborné literatuře rovněž vyskytuje).³⁴ Obvyklou (tržní) cenu členských práv a povinností v bytovém družstvu je možné pro účely dědického řízení určit zejména znaleckým posudkem znalce v oboru odhady cen nemovitostí nebo prostřednictvím dotazu na subjekty působící v daném místě a čase na trhu s nemovitostmi (zejména tedy realitní kanceláře).³⁵

Dle Občanského zákoníku zásadně platí, že již okamžikem smrti člena bytového družstva se stává novým členem bytového družstva (a tudíž i nájemcem družstevního bytu) jeho dědic. S tímto mechanismem je však v rozporu ustanovení Obchodního zákoníku, dle něhož je pro nabytí členství v družstvu zapotřebí podání žádosti ze strany dědice představenstvu družstva, jehož souhlas se však v případě bytového družstva nevyžaduje

³⁴ DVORÁK, Tomáš. Družstevní právo. 3. vyd. Praha: C.H.Beck, 2006. s. 73.

³⁵ Podlé praktického př. /Mgr. Eva Stránská

(§232/2 Obchodního zákoníku). Pro případ možného rozporu s představenstvem bytového družstva je proto dobré vědět, že se jedná pouze o formalitu (de facto se totiž nejedná o žádost o členství v bytovém družstvu, ale o pouhou přihlášku ke členství, kterou dědic dává bytovému družstvu na vědomí, že se stal novým členem družstva, k této žádosti je proto vhodné přiložit kopii soudního rozhodnutí o vypořádání dědictví) a představenstvo družstva je povinno přechod členského podílu na dědice respektovat³⁶.

3.4. Přechod nájmu bytu a aplikované příklady

"Homo toties moritur, quoties amittit suos"

Přechod nájmu bytu upravuje § 2279 Občanského zákoníku. Základem pro právní posouzení po úmrtí nájemce je nutnost rozlišení, zda se jedná o společný nájem bytu či je nájem bytu společný pro manžele nebo byl nájemce pouze jedna osoba (tedy sám) a další nájemci neexistovali.

Specifikem je vztah tohoto právního nástupnictví k dědickému právu. Jak již bylo řečeno, platí totiž, že *„peněžité práva a povinnosti zemřelého nájemce, a to včetně povinnosti zaplatit nájemné za dobu do jeho smrti se spravují obecným režimem dědění.“*³⁷

Stejný následek, tedy zánik nájemního vztahu smrtí nájemce, nastane i v případě, žil-li nájemce v bytě sám, resp. osoby s ním bytě žijící nespĺňují podmínky přechodu práva nájmu bytu.

Příklad:

“Nájemce zemřel v prosinci roku 1999. S nájemcem žila v den jeho smrti ve společné domácnosti jeho družka, pečující o společnou domácnost. Tato se k nájemci prokazatelně přistěhovala v lednu roku 1999. Vzhledem k tomu, že družka sice s nájemcem v den jeho smrti žila ve společné domácnosti, o kterou pečovala, ovšem pouze po dobu jedenácti měsíců (dobu tedy kratší než tři roky), nespĺňuje podmínky pro přechod nájmu podle ustanovení § 706 odst. 1 a nájem na ni tudíž nepřechází (nájemní vztah zaniká).“ [Odpovědi na dotazy z online poradny]

b) Přechod nájmu bytu na jinou osobu.

³⁶ DVOŘÁK, Tomáš. Družstevní právo. 3. vyd. Praha: C.H.Beck, 2006. s. 236.

³⁷ LUZNÁ, Romana. Přechod nájmu bytu. IHNED.cz [online]. Economia, 2009 [cit. 28. 11. 2013]. ISSN 1213-7693. Dostupné z: <http://pravniradce.ihned.cz/c1-37244470-prechod-najmu-bytu>

Tento případ výslovně upravuje občanský zákoník v ustanoveních § 2279 - 2284 pod záhlavím "následky smrti nájemce."

Podle citovaných ustanovení platí pro nedružstevní byty zásada: *“Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na ni nájem, jen pokud pronajímatel souhlasil s přechodem nájmu na tuto osobu.*

Nájem bytu po jeho přechodu podle odstavce 1 skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel. To neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla ke dni přechodu nájmu věku sedmdesáti let. Stejně tak to neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, nedosáhla ke dni přechodu nájmu věku osmnácti let; v tomto případě skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku dvaceti let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.“

Tento přechod nájmu možno označit za zvláštní sukcesi svého druhu. Při splnění podmínek uvedených v tomto ustanovení nezaniká v případě smrti nájemce právo nájmu, nýbrž dochází ke změně v jednom z jeho subjektů.³⁸ Namísto dosavadního nájemce vstupuje do nájemního vztahu jiná osoba(-y), výše zmíněným ustanovením určená(-y). Dalo by se říci, že jde o jakési kvazidědění, podléhající jinému režimu než "obecné" dědění (§ 1475 a násl. Občanského zákoníku). O klasické dědění jít v žádném případě nemůže, už jen z důvodu, že nájemní právo nemůže být předmětem dědění. Teorie proto považuje přechod nájmu na jinou osobu v případě smrti nájemce za zvláštní sukcesi svého druhu, která je ovšem z teoretického hlediska poněkud diskutabilní.

Nový nájemce tedy vstupuje do stávajícího nájemního vztahu, který platí za stejných podmínek dále (pronajímatel tedy nemůže např. nově zvýšit nájemné, či dokonce požadovat uzavření nové, pro něho výhodnější nájemní smlouvy). Na nového nájemce ovšem nepřecházejí práva, která byla přímo spjata se zemřelým nájemcem (např. ustanovení § 2279-2284 Občanského zákoníku). Tyto, vesměs peněžité závazky či pohledávky se řídí režimem práva dědického.

³⁸ Srov. usnesení Nejvyššího soudu z 26. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdon 862/96, uveřejněné v Soudní judikatuře 1997, č. 7, str. 146 an.123

Pokud bývalý nájemce přenechal byt nebo jeho část jinému do podnájmu, osoba, na níž přešlo právo nájmu bytu vstupuje i do vztahu podnájmního, vzniknuvšího podle ustanovení Občanského zákoníku. Smrt dosavadního nájemce bytu, který přenechal byt nebo jeho část jinému do podnájmu, nemá sama o sobě za následek zánik podnájmního vztahu (vyplývá to ze skutečnosti, že nájemní vztah nezaniká, nýbrž platí stále).

Z výše uvedeného mj. vyplývá, že občanský zákoník ohledně naplnění podmínek pro přechod nájmu bytu rozeznává dvě skupiny osob. Do první skupiny jsou zákonem zařazeny osoby, o nichž lze předpokládat, že byly se zemřelým nájemcem v úzkém vztahu, a proto jsou podmínky přechodu stanoveny příznivěji, než pro druhou skupinu. (Je zcela lhostejné, jaký tento vztah ve skutečnosti byl a zřejmě by bylo i poněkud nespravedlivé, vyloučit u té které osoby právo přechodu nájmu bytu z důvodu ne zrovna harmonických, či spíše disharmonických osobních vztahů k zemřelému nájemci.)

Do první skupiny tedy patří:

- děti (vlastní nebo adoptované) - vnuci - rodiče - sourozenci (vlastní) - zeť a snacha

Výčet uvedených osob je taxativní, nelze do nich tedy zařadit další, např. synovce či neteře, i když i u nich lze v určitých případech předpokládat úzký vztah k zemřelému nájemci.

Druhou skupinu dělá ostatní osoby než ty, které jsou uvedeny v první skupině. Pro druhou skupinu jsou stanoveny podmínky přechodu nájmu přísněji, to ovšem neznamená, že by osoby uvedené v první skupině měly přednost před osobami skupiny druhé, resp. že by je z tohoto přechodu vylučovaly. Právo nájmu může za splnění zákonných podmínek přejít zároveň na osoby první i druhé skupiny.

U osob v první skupině dochází k přechodu nájmu bytu tehdy, pokud tyto osoby žily s původním nájemcem v den jeho smrti ve společné domácnosti a zároveň v domě smrti nájemce neměly vlastní byt.

Příklad:

“S nájemcem v den jeho smrti žili ve společné domácnosti jeho syn a otec. Otec měl svůj vlastní byt, ale jelikož ho pronajímal, žil ve společné domácnosti u zemřelého nájemce. Syn zemřelého nájemce vlastní byt nemá. Nájem přejde a nájemcem se na místo zemřelého nájemce stane pouze jeho syn, neboť ten na rozdíl od svého děda splňuje zákonné podmínky pro přechod nájmu.

...Mít vlastní byt znamená disponovat takovým právním titulem, který zakládá právo na bydlení, jež podle své povahy slouží k trvalému (nikoli jen přechodnému) uspokojování potřeby bydlet. Způsobilost založit trvalé bydlení je ovšem dána objektivně, resp. objektivními znaky uvedeného právního titulu, nikoli subjektivní vůlí (záměrem) toho, komu svědčí.³⁹“
[Odpovědi na dotazy z online poradny]

Soužití s nájemcem ve společné domácnosti s osobami uvedenými v první skupině nemusí vykazovat znaky spotřebního společenství ve smyslu ustanovení Občanského zákoníku, postačí, že s ním bydlely v jednom bytě jako příslušníci jeho domácnosti, a toto soužití trvalo i v rozhodný okamžik. Dále je třeba, aby společné soužití v bytě s nájemcem mělo charakter trvalosti, tj. musí jít o soužití předem časově neomezené, vedené s úmyslem spoluzijících osob a nájemce založit trvalé životní společenství, nikoli soužití pouze na přechodnou dobu.

Druhou skupinu tvoří osoby, které buď se starali o společnou domácnost zemřelého nájemce, nebo byly na něho odkázány výživou a podmínkou, že s tímto nájemcem žily ve společné domácnosti po dobu tří let před jeho smrtí a nemají vlastní byt. Aby došlo k přechodu nájmu bytu, musí být naplněny všechny tyto podmínky současně. Nestačí tedy jako u osob náležících do první skupiny trvalé soužití s nájemcem v bytě, ale je rovněž třeba, aby soužití vykazovalo znaky spotřebního společenství. Společné uhrazování nákladů na životní nutnost ve smyslu citovaného ustanovení lze popisovat jako hospodářské soužití, při němž osoby společně hospodaří se svými příjmy, nejsou přesně odlučovat finanční prostředky a nerozlišuje se, kterých věcí v domácnosti smějí tyto osoby aplikovat.

K výše uvedené situace přechodu nájmu u osob náležících ke druhé skupině je třeba splnění další ze dvou podmínek, a to buď péče o společnou domácnost nájemce, nebo závislost (odkázanost) výživou na nájemce bytu. Péči o společnou domácnost se rozumí např. zabezpečování chodu domácnosti zemřelého nájemce bytu, výkon domácích prací, ošetřování v nemoci zemřelého nájemce bytu, praní, žehlení, vaření apod. Odkázaností na výživu zemřelým nájemcem se rozumí jednak stav právní, tj. okolnosti, kdy zemřelý nájemce měl ke spoluzijící osobě vyživovací povinnost ze zákona, ale i stav, kdy její výživu ve skutečnosti zajišťoval, aniž by k tomu byl právně zavázán.

Uvedený způsob soužití se zemřelým nájemcem musí trvat nejméně po dobu tří let, pokud by soužití trvalo kratší dobu, k přechodu nájmu nedojde.

³⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu z 30. 10. 1997, sp. zn. 2 Cdon 883/96

Stejně jako u osob, které náleží k první skupině, je i osob z druhé skupiny k přechodu nájmu požadováno, aby tito neměly vlastní byt.

3.5. Společný nájem bytu

Při společném nájmu bytu, který upravuje občanský zákoník v § 2270, nemá úmrtí jednoho z nájemců za následek přechod nájmu bytu na dalšího nájemce. Právním důsledkem bude pouze změna počtu nájemců ve stávající smlouvě. Povinnosti a práva vyplývající z nájmu bytu tedy případnou ostatním nájemcům a nájem bytu bude pokračovat nadále.¹¹

Z použitelné judikatury:

- *„V právo společného užívání bytu se přeměnilo právo nájemní vzniklé manželům před účinností občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., bylo-li jejich manželství ještě před 1. 4. 1964 pravomocně rozvedeno nebo jestliže tito manželé přes trvající manželství před 1.4.1964 spolu trvale žili.“⁴⁰*

- *„Zanikne-li právo jednoho ze společných uživatelů bytu, rozšiřuje se jen právo zbývajících uživatelů.“⁴¹*

- *„Vznik práva společného nájmu družstevního bytu dohodou mezi dosavadním nájemcem, další osobou a pronajímatelem je u družstevního bytu vyloučen.“⁴²*

- *„Zrušit právo společného užívání bytu lze mimo jiné, jestliže není možné řádné společné užívání, například pro změny, které v poměrech společných uživatelů nastaly ve srovnání, kdy došlo ke vzniku tohoto práva.“⁴³*

3.5.1. Společný nájem bytu manželé

Druhá část Občanského zákoníku upravuje právní dopad smrti jednoho z manželů při existenci společného nájemního práva manželů. Mohli bychom očekávat, že toto nalezneme v ustanoveních o skončení nájmu bytu či v univerzálních zánicích obligace, ale právní následek smrti jednoho z manželů spadá pod ustanovení upravující rodinné právo. Pojem rodinná domácnost je podle zprávy k Občanskému zákoníku rozšířený a vcelku jasně určitelný pojem,

⁴⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 1997, sp. zn. 2 Cdon 335/97

⁴¹ Sbírka rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. 23 z roku 1989

⁴² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 1. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1966/2007

⁴³ Sbírka rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. 5 z roku 1986

příčemž je rodinná domácnost může mít v odlišných částech Občanského zákoníku význam podle relace mírně posunutý. Opuštění rodinné domácnosti jedním z manželů s úmyslem nevrátit se má právně stejný důsledek jako smrt jednoho z manželů, kteří mají společný nájem bytu.

Z použitelné judikatury:

- „Právo společného užívání (nyní nájmu) bytu manžely je právo nedílné, které za trvání manželství nemůže být zrušeno rozhodnutím soudu jen ohledně jednoho z manželů.“⁴⁴

- „Zaplacením základního členského vkladu ve stavebním bytovém družstvu občanů nevzniká právo společného užívání bytu manžely ani společné členství manželů v družstvu. Nepřichází proto – ať je pozůstalý manžel dědicem či nikoli – v úvahu použití ustanovení § 180 odst. 2 věta první a druhá o. z. a v členství pokračuje ten z dědiců, který zdědil základní členský podíl.“⁴⁵

- „Pro řešení otázky, zda vznikem práva společného užívání družstevního bytu manžely vzniklo společné členství manželů v družstvu, je rozhodující, zda jednomu z manželů za trvání manželství vzniklo právo na přidělení družstevního bytu. Tento okamžik je třeba odlišit od okamžiku samotného přidělení bytu.“⁴⁶

- „Právo společného nájmu bytu manžely vznikne podle § 704 odst. 1 Občanského zákoníku i v případě, stal-li se jeden z manželů před uzavřením manželství nájemcem bytu podle § 871 odst. 4 Občanského zákoníku, když jeho právo osobního užívání bytu trvale určeného pro ubytování pracovníků organizace se nezměnilo na právo nájmu služebního bytu.“⁴⁷

- „K dědění členského podílu: Jestliže bytu užívali právem společného užívání manželé, jimž svědčilo i společné členství v družstvu, okamžikem smrti jednoho z nich společné členství zaniká a uživatelem jediným se stává pozůstalý manžel, jenž zůstává členem družstva a jemuž připadá členský podíl. Dojde-li k úmrtí člena SBD před uzavřením dohody o odevzdání a převzetí bytu, vztahuje se na pozůstalého manžela § 180 odst. 2 věta druhá o.z. Členství přechází na toho z dědiců, kterému připadá členský podíl podle výsledků řízení o

⁴⁴ Sbírnka rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. 35 z roku 1966

⁴⁵ Bulletin Nejvyššího soudu č. 11 z roku 1980

⁴⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 1998, sp. zn. 13 Co 352/1998

⁴⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 11. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1388/2005

dědictví, 38 popřípadě jen základní členský vklad. Ani splacením členského podílu nevzniká ještě právo společného užívání bytu manžely ani společné členství v družstvu.“⁴⁸

• „Právní následky smrti jednoho z rozvedených manželů, jimž svědčí právo společného nájmu družstevního bytu (i společné členství bytu) – neboť po rozvodu jejich manželství do smrti jednoho z nich nenastala právní skutečnost předvídaná ustanovením § 705 odst. 2 věty druhé o.z., působící zánik tohoto práva – je nutno analogicky (§ 853 o.z.) posoudit podle § 707 odst. 2 věty první a druhé o.z.“⁴⁹

3.6. Samostatný nájemce

Dle § 2278 odst. 1 Občanského zákoníku platí, že v případě úmrtí nájemce a pokud se nejedná o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na ni nájem, jen pokud pronajímatel souhlasil s přechodem nájmu na tuto osobu. V tomto ustanovení jsou uvedené dvě obecné podmínky pro přechod nájmu bytu, které jsou společné osobám vyjmenovaným v předchozím ustanovení i osobám ostatním. Podmínkou č. 1 je žití v bytě ke dni úmrtí předchozího nájemce. Předchozí právní úprava, občanský zákoník 1964, požaduje ze zákona soužití s nájemcem ve společné domácnosti. Podmíněné soužití ve společné domácnosti bylo v občanském zákoníku 1964 zakotveno až do 31. 10. 2011, tedy před č. 132/2011 Sb. Jak vyplývá z komentáře, pojem společná domácnost je v případě osob taxativně vyjmenovaných nezbytné vykládat poněkud volněji než jako trvalé soužití fyzických osob, které společně uhrazují náklady na své potřeby (§ 115 Občanský zákoník 1964). Podle občanského zákoníku již postačuje žití v bytě. „Důsledná aplikace ustanovení § 115 by vedla např. k tomu, že by **nájemní právo nemohlo přejít např. na ženaté či vdané dítě nájemce**, které s ním (myšleno s nájemcem) sice žilo v jednom bytě, ale jehož rodina vytvářela samostatné spotřební společenství.“⁵⁰ Občanský zákoník vystihuje tuto podmínku obsažněji než předchozí právní úprava. Vyžadováno je žití v bytě, ne ale ve společné domácnosti. Zároveň ale musí žití v bytě dosahovat určitého stupně trvalosti. Nová právní úprava je co do výkladu volnější, ale je zaměřena na prakticky stejné situace. Podmínka naplněna nebyla, pokud by osoba žila s nájemcem např. pár dní před jeho smrtí (tím více by toto nestačilo za

⁴⁸ Sbírka rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. 34 z roku 1983

⁴⁹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 9. 2004, sp. zn. 26 Cdo 585/2004

⁵⁰ ELIÁŠ 2008 op. cit., s. 2077

předpokladu, že by nájemce umíral). Dle judikatury Nejvyššího soudu se „soužití považuje za trvalé, jestliže tu jsou objektivně zjištělé okolnosti, svědčící o souhlasné vůli nájemce bytu a osoby žijící s ním v jeho bytě, žít v trvalém životním společenství.“⁵¹ Z těchto důvodů není dostačující občasná návštěva nájemce, příležitostná pomoc v domácnosti nebo formální přihlášení se k trvalému pobytu v nájemním bytě nebo domě. Druhá podmínka je neexistence vlastního bytu.⁵² Nejvyšší soud tuto problematiku řešil např. v rozsudku ze dne 7. 12. 2011, sp. zn. 26 Cdo 2491/2010, v němž stanovil, že slovy „**mít vlastní byt**“ zákon postihuje nejen právo bydlení, jehož titulem je vlastnictví bytu (nemovitosti), nýbrž všechny právní důvody (výlučné nebo odvozené právo, právo nájmu nebo společného nájmu, právo z věcného břemene, právo založené nepojmenovanou smlouvou podle § 51 Občanského zákoníku), od nichž se odvíjí takové právo na bydlení, jež svým charakterem slouží k trvalému (nikoliv jen přechodnému) uspokojování bytové potřeby jeho nositele.“⁵³ Při splnění těchto dvou podmínek přechází nájem bytu na osoby taxativně vyjmenované v § 2279 odst. 1 Občanského zákoníku, tedy na manžela, partnera, rodiče, sourozence, zetě, snachu, dítě nebo vnuka nájemce.

Jak bylo řečeno výše, manžel **nájemce může převzít nájem bytu v důsledku společného nájmu bytu oběma manžely**. Na rozdíl od právní úpravy před novelou č. 132/2011 Sb. je do této skupiny osob zařazen i vnuk nájemce. Druhou skupinou osob, na které může nájem bytu po smrti nájemce přejít, jsou osoby odlišné od těchto taxativně vymezených osob. Do druhé skupiny může spadat osoba příbuzná, tedy např. synovec, pravnučka atd., případně i jen osoba známá, která splňuje dané podmínky, např. přítel. Obligatorní podmínkou přechodu nájmu na tyto osoby je **souhlas pronajímatele**.

Nová právní úprava se tedy odlišuje od té předchozí, jelikož dle občanského zákoníku 1964 byl podmínkou přechodu nájmu bytu na tyto osoby souhlas pronajímatele s jejich bydlením v bytě, souhlas s přechodem nájmu bytu nikoliv. Zatímco v občanského zákoníku 1964 byl vyžadován písemný souhlas s bydlením osob v bytě, v Občanském zákoníku může být souhlas s přechodem nájmu bytu písemný, ústní či konkludentní. Toto je důsledkem volnějšího pojetí občanského zákoníku, kdy je upřednostněna bezformálnost právních

⁵¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 2. 2013, sp. zn. 26 Cdo 2896/2012. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 8. 1. 2014]

⁵² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 7. 2002, sp. zn. 28 Cdo 942/2002. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 12. 10. 2013]

⁵³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 12. 2011, sp. zn. 26 Cdo 2491/2010. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 13. 2. 2014]

jednání.⁵⁴ Práva a povinnosti přecházejí podle § 2280 Občanského zákoníku z nájmu bytu přednostně **na nájemcovy potomky**, pokud splní dvě výše uvedené obecné podmínky pro přechod nájmu bytu. To se týká nájemcových dětí a vnuků. Na ostatní potomky přejde právo nájmu pouze v případě, kdy pronajímatel s tímto přechodem souhlasil. Je-li nájemcových potomků více, přejdou na ně podle § 2280 Občanského zákoníku práva a povinnosti z nájmu bytu společně a nerozdílně. Partnerem v tomto případě může být pouze osoba stejného pohlaví jako nájemce, která uzavřela s nájemcem partnerství dle zákona č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů. Pokud právo nájmu nepřejde na nájemcovy potomky, přejde na manžela, partnera, rodiče, sourozence, zetě nebo snachu, případně na ostatní členy nájemcovy domácnosti, kteří ale musejí mít souhlas pronajímatele.

V případě, kdy by v bytě žil muž jako samostatný nájemce společně se svou sestrou a jejím přítelem, kteří nedisponují vlastním bytem, přešel by v případě jeho smrti nájem bytu na jeho sestru a v případě souhlasu pronajímatele i na jejího přítele. Pokud by ale tento muž žil jako samostatný nájemce v bytě se svou dcerou a jejím přítelem, přešel by nájem v případě jeho smrti pouze na jeho dceru, neboť potomci nájemce mají dle § 2280 Občanského zákoníku přednostní právo nájmu bytu. Podle § 2279 odst. 3 Občanského zákoníku následně platí, že pokud podmínky pro přechod nájmu splňuje více členů nájemcovy domácnosti, **přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně**. Noví nájemci, na které nájem bytu přejde, budou v takovém případě ve vztahu aktivní a pasivní solidarity. Přechod nájmu bytu je sám o sobě relativním zánikem nájmu bytu, jelikož se byt nestane prázdným a volným, ale je dále pronajímán.

Pokud již došlo k přechodu nájmu bytu na osoby uvedené v § 2279 odst. 1 Občanského zákoníku, vymezuje zákon další způsoby ukončení nájmu bytu. Tento nájem bytu lze mimo obecných možností skončení nájmu bytu (dohodou, odstoupením od smlouvy, výpovědí) skončit také uplynutím doby dle zvláštního ustanovení § 2279 odst. 2 Občanského zákoníku, případně oznámením o nepokračování v nájmu (§ 2279 odst. 4 Občanského zákoníku). K přechodu nájmu bytu totiž dochází ex lege splněním zákonně uvedených podmínek. Osoba, na kterou nájem bytu přešel, se stane novým nájemcem při splnění podmínek okamžikem smrti původního nájemce.

⁵⁴ BAJURA, Jan. Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku. 1. vyd. Olomouc: ANAG, c2014, 142 s

Nájem bytu poté může zaniknout buď uplynutím doby či oznámením o nepokračování nájmu. Tyto dva způsoby skončení nájmu bytu mají za následek absolutní zánik nájmu.⁵⁵ *Vyvine-li například případ, že by původní nájemce zemřel 1. 2. 2015 a nájem by byl sjednán na dobu určitou do 1. 9. 2015, končí nájem dne 1. 9. 2015. V případě, že by byla nájemní smlouva sjednána na dobu neurčitou, končil by nájem za dva roky, tedy 1. 2. 2017. Zákonem jsou ale stanoveny dvě výjimky. Jedná se o případ, kdy nájem bytu přejde na osobu, která již dosáhla věku 70 let a také na osobu ještě nezletilou, tzn. která ještě nedosáhla věku 18 let. V případě osoby, jejíž věk přesáhl 70 let, se doba nájmu bytu mění na dobu neurčitou. K zániku takového nájmu musí dojít jinými způsoby, výpovědí či dohodou. V případě osoby nezletilé končí nájem bytu nejpozději v den, kdy osoba dosáhla 20 let. S. Křeček v této právní úpravě upozorňuje na případné komplikace. Pokud by totiž „v bytě nájemce, který zemřel, bydlely jeho děti spolu s pětasedmdesátiletou babičkou, bude pro ně výhodnější tvrdit, že nájem přešel jen na onu babičku, neboť ta získá nájem na dobu neurčitou.“⁵⁶*

Podle § 2279 odst. 4 Občanského zákoníku zaniká nájem bytu také okamžikem dojití oznámení o nepokračování v nájmu pronajímateli. Osoba splňující podmínky pro přechod nájmu bytu může v době prekluzivní - do jednoho měsíce - od smrti nájemce pronajímateli písemně oznámit, že v nájmu nadále nehodlá pokračovat. Zákonodárce tak upřesnil okamžik zániku nájmu bytu, v čemž je rozdíl od předchozí právní úpravy. Pokud bylo v občanském zákoníku 1964 uvedeno, že nájem zaniká dnem oznámení o nepokračování, v Občanského zákoníku je jako okamžik zániku nájmu bytu uveden den dojití oznámení o nepokračování pronajímateli.

Dle § 2280 Občanského zákoníku může rovněž každý potomek nájemce sám za sebe prohlásit, že nemá zájem v nájmu pokračovat. Oznámením o nepokračování dojde k absolutnímu zániku nájmu bytu, **který zde zaniká až okamžikem dojití oznámení pronajímateli a ne k datu úmrtí původního nájemce.** Jako právní jednání musí mít takové oznámení písemnou formu a musí být určité. Bez písemné formy je ale neplatnost oznámení pouze relativní. Dále je uvedeno, že v případě nedoručení oznámení o nepokračování v nájmu pronajímateli do jednoho měsíce, „stávají se osoby splňující podmínky přechodu nájmu řádnými nájemci bytu ze zákona“. Nájemce stává „řádným nájemcem“ okamžikem přechodu

⁵⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 2. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4779/2009. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 13. 2. 2014]

⁵⁶ KŘEČEK op. cit., s. 38.

nájmu bytu, tedy okamžikem úmrtí původního nájemce za splnění dalších podmínek, jak vyplývá z ustanovení § 2279 odst. 1 Občanského zákoníku (stejná úprava je i v § 706 odst. 1 Občanského zákoníku 1964). Tento nový nájemce má poté právo ukončit nájem bytu oznámením o nepokračování, které musí být doručeno pronajímateli do jednoho měsíce ode dne smrti původního nájemce.

Nájemce se po uplynutí této lhůty již nestává řádným nájemcem, nevznikají mu žádná další práva. Není možné, aby osoba, na kterou by měl nájem bytu přejít, toto své právo odmítla a vyloučila tak pro futuro přechod nájmu bytu. Odmítnout nájem bytu může až okamžikem, kdy se stala novým nájemcem, a to právě institutem oznámení o nepokračování v nájmu bytu. Ukončit nájemní vztah může ale i jiným způsobem, např. dohodou s pronajímatelem.

4. Dědění nájmu bytu

Honestus rumor alterum est patrimonium

Přechod nájmu bytu v případě úmrtí nájemce na jeho dědice je novinka, kterou přináší Občanského zákoníku. Dříve se dědictví uplatňovalo pouze v případě, kdy v souvislosti s nájmem bytu neexistovaly peněžité pohledávky pronajímatele. Ty totiž nepřecházely na nového nájemce, ale na dědice.

K přechodu nájmu bytu na dědice nájemce dochází jedině za situace, kdy nájem nepřešel na členy jeho domácnosti dle § 2279 odst. 1 Občanského zákoníku. Tuto otázku je nutno řešit, pokud neexistují další členové nájemcovy domácnosti nebo pokud dědicové přechod nájmu odmítli. Možný je i případ, kdy pronajímatel nesouhlasil s přechodem nájmu na tyto osoby (za předpokladu obligatorního souhlasu pronajímatele). Dluhy vzniknuvší do okamžiku smrti nájemce jsou v solidární odpovědnosti členů domácnosti a dědiců nájemce. Okamžik smrti zůstavitele je při vyloučení členů domácnosti momentem přechodu nájmu na nájemcova dědice, ale osoby, na které má být nájem bytu převeden, ještě velmi pravděpodobně nejsou známy. Je nezbytné vyčkat na rozhodnutí soudu, aby byli zjištěni konkrétní dědicové. Podle občanského zákoníku a zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních (dále jen „zákon o zvláštních řízeních soudních“) není evidentní, zda je zákonodárcem pokládáno za okamžik určení nájemcových dědiců vyhlášení vyrozumění o dědickém právu dle § 164 odst. 1 Zákon o zvláštních řízeních soudních nebo je nutno vyčkat

na vydání rozhodnutí o dědictví dle § 184 a § 185 Zákon o zvláštních řízeních soudních.⁵⁷ V době projednávání dědictví dochází k různým šetřením a tak soud dle § 164 odst. 1 Zákon o zvláštních řízeních soudních vyrozumí usnesením o dědickém právu každého zůstavitelova dědice, o kterém má dle výsledků šetření za to, že jím je, o jeho dědickém právu. Toto usnesení **nevyjadřuje konečné potvrzení o nabytí dědictví a dle mého názoru slouží k upřesnění okruhu osob, o jejichž dědické právo se jedná.** Skutečnost, kdy dojde k vymezení dědiců, je přinejmenším podstatná, a to nejen z hlediska plynutí lhůt. Z formulace ustanovení § 2283 a § 2284 Občanského zákoníku je evidentní potřeba definování okamžiku, kdy je zjištěno, kdo je nájemcových dědicem - § 2283 odst. 1 Občanského zákoníku; okamžiku, kdy se nájemcův dědic dozví o svém dědickém právu - § 2283 odst. 2 Občanského zákoníku a okamžiku, kdy je nájemcův dědic znám - § 2284 Občanského zákoníku. Ke zjištění nájemcových dědiců by zcela jistě došlo dříve, kdybychom se přiklonili k rozhodnému okamžiku usnesení § 164 Zákon o zvláštních řízeních soudních. Případné čekání na vydání rozhodnutí o dědictví je v porovnání časově náročnější varianta. Rozhodný okamžik usnesení, tedy vymezení jen na základě usnesení dle § 164 Zákon o zvláštních řízeních soudních by jistě vítali pronajímatelé i dědicové nájemce. Bez komplikací ale takový postup nebude možný. Zákon o zvláštních řízeních soudních nabízí sérii variant komplikujících dědění nájmu. Pokud například není známo místo pobytu dědice, je mu doručeno usnesení o vyrozumění o dědickém právu vyhláškou, ve které je určena lhůta, do kdy se dědic musí přihlásit soudu. Tato lhůta činí minimálně 6 měsíců. V souvislosti s nájmem bytu může vyvstat situace, kdy nájemcovi dědici určení dle § 164 Zákon o zvláštních řízeních soudních nájem bytu ukončí např. výpovědí dle § 2283 odst. 2 Občanského zákoníku. Dědic neznámého pobytu, který se po 6 měsících přihlásí soudu, se nebude moci stát novým nájemcem, neboť nájem bytu již zanikl výpověď, kterou podali ostatní dědicové. Podobně vypadá případ osoby nevyrozuměné dle § 167 Zákon o zvláštních řízeních soudních a v případě sporných skutečností dle § 168 a § 170 Zákon o zvláštních řízeních soudních. Musíme vzít na vědomí, že **vyrozumění o dědickém právu není konečným rozhodnutím ve věci.** Okruh osob, které byly tímto způsobem o svém dědickém právu vyrozuměny, se může ještě měnit. Z tohoto důvodu není vhodné vázat okamžik určení nájemcových dědiců na vyhlášení usnesení dle § 164 Zákon o zvláštních řízeních soudních. Pro stanovení konkrétních dědiců se mi tedy jeví nejschůdnější nutnost vyčkání na vydání rozhodnutí o dědictví dle § 184 Zákon o zvláštních řízeních soudních. Do té doby nelze s jistotou určit, kdo je či není

⁵⁷ Zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 20. 3. 2014]

nájemcovým dědicem. Určení nájemcova dědice je podstatné kvůli uplatnění práv v určité lhůtě po smrti nájemce. **Po přechodu nájmu bytu na nájemcova dědice se totiž neuplatňuje ustanovení o ukončení nájmu nejpozději do dvou let od přechodu** (§ 2279 odst. 2 Občanského zákoníku), jelikož toto ustanovení je platné pouze ve vztahu ke členům nájemcovy domácnosti. V případě přechodu nájmu na nájemcova dědice není nová doba jeho trvání zákonem omezena. Nájem v tomto případě končí podle nájemní smlouvy. Zákon zde ale stanovuje možnost ukončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele i ze strany nájemcova dědice.⁵⁸ Pronajímatel může nájem vypovědět do tří měsíců, bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, že práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti nepřešla a rovněž kdo je nájemcovým dědicem nebo správcem jeho pozůstalosti (§ 2283 odst. 1 Občanského zákoníku).

V tomto případě je výpovědní doba dvouměsíční. Tím se odlišuje od obecné výpovědní doby, která činí měsíce tři. Od okamžiku, kdy dojde ke kumulativnímu naplnění podmínek: **nájemce zemře; nedojde k přechodu povinností z nájmu na člena nájemcovy domácnosti; dědicem je určitá osoba nebo byl ustanoven správce pozůstalosti a pronajímatel se o všech těchto skutečnostech dozví, může nájem do tří měsíců vypovědět.** V případě sjednání nájmu na dobu určitou končí nájem dnem stanoveným v nájemní smlouvě. Pokud je nájem ujednán na dobu neurčitou, trvá nadále a ukončení ze strany pronajímatele bude činit i několik měsíců. Aby bylo možno konkrétně určit dědice a tím naplnit podmínku, že pronajímatel ví, kdo je nájemcovým dědicem (§ 2283 odst. 1 Občanského zákoníku), je nezbytné vyčkat na ukončení dědického řízení a na vydání rozhodnutí o dědictví. Okruh potenciálních dědiců zde není dostačující. Rozhodnutí o dědictví ale může trvat i několik měsíců od okamžiku úmrtí zůstavitele. Nicméně pokud bude pronajímatel chtít ukončit nájem v co nejkratší době, není povinen vyčkat na ukončení dědického řízení. V této situaci lze postupovat dle § 2284 Občanského zákoníku. V tomto ustanovení platí, že pokud není nájemcův dědic znám ani do šesti měsíců ode dne nájemcovy smrti, nájem tímto zaniká a pronajímatel je oprávněn byt vyklidit. Další okamžik zániku nájmu bytu je tedy okamžik vyklizení bytu pronajímatelem po uplynutí šesti měsíců od okamžiku úmrtí zůstavitele. Věci z bytu pronajímatel uloží na náklad nájemcova dědice ve veřejném skladišti nebo do jiné úschovy; nepřevezme-li si nájemcův dědic věci bez zbytečného odkladu, je pronajímatel oprávněn věci vhodným způsobem prodat (§ 2284

⁵⁸ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. září 2014, sp. zn. 31 Cdo 1147/2012 uveřejněné pod číslem 7/2015 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek

Občanského zákoníku). Nájemce může stejně jako pronajímatel vypovědět nájem s dvouměsíční výpovědní dobou poté, co se dozví o smrti nájemce, o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na členy nájemcovy domácnosti a o svém dědickém právu. Narozdíl od pronajímatele ale nemá možnost podat výpověď bez uvedení důvodu a plyne mu nejen tříměsíční subjektivní promlčení lhůta (stejně jako pronajímateli), ale dle § 2283 odst. 2 Občanského zákoníku také objektivní promlčecí lhůta v délce 6 měsíců od smrti nájemce. Opětovně je nutné vyčkat na ukončení dědického řízení a na vydání rozhodnutí určujícího zůstavitelova dědice. Bude často docházet k tomu, že z důvodu dlouhého trvání dědického řízení právo nájemcova dědice podat výpověď zanikne po šesti měsících uplynutím objektivní promlčecí lhůty. V případě, že nájemce bude chtít ukončit nájem bytu, bude tak muset učinit prostřednictvím dalších právních jednání (např. dohodou). Typická může být situace, kdy nájemce zemře a nájem přejde na jeho dědice, kteří v okamžiku smrti nájemce ještě nebudou známi. Dědické řízení bude trvat několik měsíců, ale po šesti měsících zanikne právo dědiců vypovědět nájem. **Nájem na dědice přejde okamžikem smrti zůstavitele a pronajímatel má tedy možnost požadovat po dědicích určených rozhodnutím o dědictví doplatek nájemného od tohoto okamžiku.** Může tedy snadno vyvstat případ, kdy po šesti měsících, kdy ještě není znám konkrétní dědic, pronajímatel byt vyklidí, čímž zanikne nájem, a zároveň bude po ukončení dědického řízení po dědicích požadovat nájemné za uplynulých šest měsíců. Dědici sice neměli vůbec možnost v bytě bydlet, neboť mohli být určeni např. až po osmi měsících, ale už dluží pronajímateli nájemné za šest měsíců. Pro pronajímatele by tedy bylo výhodné počkat i více měsíců a následně vyklidit byt těsně před ukončením dědického řízení. Pak by mohl po dědicích požadovat nájemné např. za zmíněných osm měsíců. *Ad se tedy může stát, že při hodnotě pozůstalosti např. 190 000,- Kč (kupříkladu ve formě peněžních prostředků na účtu zůstavitele) zároveň dojde i k přechodu nájmu bytu na dědice. Než by ale bylo ukončeno dědické řízení a určen konkrétní dědic, může se dluh na nájemném navýšit třeba na 230 000,- Kč (v případě nájemného ve výši 20 000,- Kč za měsíc a prodlení s platbou za 8 měsíců). Dědic v takovém případě bude povinen doplatit 30 000,- Kč „ze svého“, aniž by měl kdy možnost v bytě jakkoli pobývat. Dědictví sice dědic může odmítnout, ale pouze jako celek. Požadovat po dědici nájemné za dobu, po kterou nemohl v bytě pobývat, je v rozporu s dobrými mravy.*

Nicméně jeho prominutí na druhé straně bude na úkor pronajímatele, kterému není umožněno po určitou dobu vlastní byt dále pronajímat a z ekonomického hlediska se tím dostane do ztráty. **Pro dědice bude obtížné i získání věcí, které v bytě po zůstaviteli zbyly,**

pokud pronajímatel byt nevyklidí a neuloží věci z bytu na náklad nájemcova dědice ve veřejném skladišti nebo u jiného schovatele. Zákon stanovuje, že pokud si nájemcův dědic nepřevzme věci bez zbytečného odkladu, má pronajímatel možnost je na jeho účet vhodným způsobem prodat. Z dikce zákona vyplývá, že si věci musí převzít nájemcův dědic, čímž je dle mého názoru myšlena osoba určená dědickým řízením, nikoli dědic pouze potenciální. Opět tedy může nastat problematická situace, kdy pronajímatel byt po šesti měsících vyklidí a věci uloží do veřejného skladiště.

Cena za skladování může být i poměrně vysoká a dědice jistě nenadchne povinnost platit za skladování - tím spíš, pokud se bude jednat o věci staré a pro dědice nepotřebné. Není ani zcela jasné, kdo je dle zákona jiným schovatelem. Může být jiným schovatelem i samotný pronajímatel? Vedle nevýhod pro dědice staví tato právní úprava do nevýhodné pozice i pronajímatele, jelikož tomu nebude umožněno s bytem po smrti nájemce disponovat, nebude ho moci tedy např. dále pronajmout.

Z této kapitoly je zjevné, že **právní úprava dědění nájmu bytu přináší své komplikace a to i v případě, kdy za okamžik rozhodný pro určení nájemcova dědice pokládáme vydání rozhodnutí o dědictví.** Právní úprava dědění nájmu bytu v Občanském zákoníku není dobrým řešením a do budoucna přinese v praxi mnoho problémů.

5. Praktická část

V případové studii práce se uvádí institut přechodu nájmu z hlediska skutečností a ustanovení, které se ukázaly v praxi jako sporné, když byly předmětem soudních rozhodnutí. Vycházet přitom budu především z rozsudků a usnesení Nejvyššího soudu. Z důvodu relativně krátké právní účinnosti nového občanského zákoníku je pak pochopitelné, že ve studii zmiňované rozsudky či usnesení se budou z velké části opírat o předchozí právní úpravu, protože závaznou je pro posouzení sledované situace právní úprava platná ke dni smrti nájemce či pronajímatele, tj. ke vzniku situace s právními následky. Dále je třeba uvážit průměrnou délkou vyřízení případu u Nejvyššího soudu, která je 200 dní⁵⁹, přičemž tomuto řízení o takové průměrné délce trvání předchází ještě řízení u soudu první a druhé instance. Z uvedeného tak lze dovodit, že pro instituci přechodu nájmu není možné vycházet z judikatury Nejvyššího soudu opírající se o novou právní úpravu. Sledovaný budou změny zkoumaného institutu v souvislosti s jednotlivými novelizacemi staršího občanského zákoníku a komparaci s aktuální právní úpravou s cílem posoudit, nakolik a jak by tato ovlivnila sledovanou situaci. V závěru případové studie se pak práce bude věnovat komparaci ošetření institutu přechodu nájmu v občanských zákonících sousedních zemí, tedy Slovensku, Rakousku, Polsku a Německu.

5.1. Právní nástupci vymezení zákonem a jejich postavení

V kapitole Přechod nájmu bytu v teoretické části práce jsem uvedla rozdělení osob oprávněných k přechodu nájmu bytu na dvě skupiny – legitimované zákonem, jak jsou uvedeny v taxativním výčtu, a osoby jiné. Pro osoby taxativně vyčleněné v § 706 odst. 1 platí, že se pro ně nevyžaduje pronajímatelův souhlas s pobytem v bytě dle staršího občanského zákoníku, popř. se samotným institutem přechodu nájmu dle nové právní úpravy § 2279. Postavení osob uvedených v taxativním výčtu obou právních předpisů se však v čase vyvíjelo.

Do 30. března 2006 byli děti, vnuci, rodiče, sourozenci, zeť a snacha považováni za právní nástupce v rámci institutu přechodu nájmu po zesnulém za rovnocenné v právu na přechod nájmu a stávali se společnými nájemci. Zákonem č. 107/2006 Sb., účinným od 31. 3. 2006, se změnil občanský zákoník tak, že vnuci byli z taxativního výčtu osob vyjmuti a byli

⁵⁹ Odpověď Nejvyššího soudu na žádost o poskytnutí informace ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., evidovanou pod sp. zn. Zin 128/2016. Dostupné z http://www.nsoud.cz/judikaturans_new/ns_web.nsf/f069f297c2422c1bc12576ac0045940f/98255c63f2db3ec2c1258027002a805c?OpenDocument

předmětem samostatného, nově vloženého druhého odstavce. Zatímco tak ostatním jmenovaným náleželo právo přechodu nájmu po smrti nájemce za splnění podmínek, jak byly jmenovány v kapitole Přechod nájmu, tedy žití v den smrti původního nájemce ve společné domácnosti a absence vlastního bytu, vnuci byli nově posuzováni s těmi, kteří pečovali o společnou domácnost a nebyli zahrnuti do výčtu podle první věty, kdy jim byla zpřísněna povinnost prokázat společnou domácnost, která musela trvat nepřetržitě alespoň po dobu od tří let ode dne smrti. V případě vnuků však mohl soud z důvodů hodných zvláštního zřetele tuto podmínku tříleté společné domácnosti zmírnit, rovněž se jich netýkal požadavek písemné dohody nájemce s pronajímatelem na jejich pobytu, vznikl-li tento po sjednání nájemní smlouvy.

Nejvyšší soud rozsudkem ze dne 20. 7. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4076/2008 upozornil na to, jak je nutné chápat důvody hodné zvláštního zřetele, když toto ustanovení patří pro svou užitou formulaci k normám s relativně neurčitou hypotézou. Ve sledovaném případě užívala vnučka po původní nájemkyni, své babičce, která zesnula 8. ledna 2007, byt, kdy toto užívání shledal soud prvního stupně bez právního oprávnění, když posuzoval daný stav podle § 706 odst. 2 občanského zákoníku po změně zákonem č 107/2006 Sb., kdy neshledal důvody hodné zvláštního zřetele pro prominutí tříleté lhůty trvání společné domácnosti, když vnučka žila s babičkou od května 2005, kdy jí zpočátku střídavě s rodiči a později sama zajišťovala pomoc v jejím nepříznivém zdravotním stavu, což však soud prvního stupně shledal za jednání v souladu s dobrými mravy a nenašel tak v okolnostech žádné důvody hodné zvláštního zřetele. Následně soud druhého stupně rovněž hodnotil situaci podle § 706 odst. 2, avšak protože za důvody hodné zvláštního zřetele považoval právě péči vnučky o společnou domácnost a zdravotní stav babičky, dále pak také to, že vnučka byla v důsledku časové náročnosti péče o babičku nezaměstnaná, kdy si vzhledem k nepříznivé sociální situaci nemohla pořídit jiný byt, a rozhodl, že setrvání vnučky v bytě za jednání v souladu s institutem přechodu nájmu. Nejvyšší soud následně celou situaci zhodnotil tak, že důvody hodné zvláštního zřetele lze hledat pouze v délce tříleté doby trvání společné domácnosti, tedy v tom, proč tato domácnost nemohla trvat zákonem požadovanou dobu. V daném případě tedy takové důvody nenašel, když dle něj ani sociální situace vnučky, jak nastala po smrti babičky a v jejím důsledku není pro daný případ podstatná, když nastala až poté.

Jindy byly důvody hodné zvláštního zřetele chápány jako mimořádné důvody či zásluhy zvláště prospívající vnukům nájemce, chápané s ohledem na dobu, po kterou soužití nájemce a vnuka trvalo, jak se vyjádřil Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 22. 9. 2010, sp. zn.

26 Cdo 5010/2009. V daném případě soud první instance považoval za důvody hodné zvláštního zřetele to, že se vnuk o svou babičku staral v době nemoci a pomáhal jí v domácnosti, a dále to, že vnuk v předmětném bytě bydlel v době předcházející okamžiku, než se babička přistěhovala. Původní nájemkyní bytu byla totiž dcera babičky, která se po přistěhování babičky odstěhovala do jejího bytu. Nejvyšší soud poté přihlédl k názoru soudu druhého stupně, který důvody hodné zvláštního zřetele v těchto okolnostech nespatořoval, když tyto důvody dle něj musí souviset se soužitím samotným a vázat se k jeho trvání, kdy babička navíc nebyla na pomoci třetí osoby závislá a vnuk jí ani zvláštním způsobem nepomáhal.

Přechod nájmu v obou výše uvedených případech nenastal jedině proto, že v moment smrti původního nájemce (babičky) byla platná právní úprava, která tento institut znesnadňovala požadavkem tříletého trvání společné domácnosti. Přechod nájmu by však byl v obou případech dle práva a v souladu s novou právní úpravou. Byl by však v souladu i se starší právní úpravou zrušeného občanského zákoníku, když zákon č. 132/2011 Sb., účinný od 1. 11. 2011 opětovně zrovnoprávnil v rámci institutu přechodu nájmu vnuky s ostatními osobami, když byli zahrnuti do taxativního výčtu. Zároveň však bylo v souvislosti se změnou zákoníku danou sledovaným zákonem určeno výsadní postavení potomkovi/potomkům zesnulého, kteří získali v institutu přechodu nájmu přednostní právo. Toto přednostní právo pak bylo zachováno i do dnešní úpravy. Lze si přitom představit, že upřednostňováním potomků zesnulého k přechodu nájmu se oprávněnou osobou stala osoba mladší 18 let, tedy osoba nezletilá.

Ustanovení o délce trvání nájmu, k jehož přechodu došlo, se poprvé objevuje až v právní úpravě občanského zákoníku účinné od 1. 11. 2011, tedy po změně zákonem 132/2011 Sb., kdy byla stanovena délka trvání takového nájmu po dobu dvou let. Výjimka byla stanovena v případě osob starších 70 let a mladších 18 let, v jejichž případě nájemní vztah trval do momentu dovršení 20 let. Je však třeba zdůraznit, že takové prodloužení nájmu jeho přechodem na jinou osobu nemůže být užito v případě smlouvy na dobu určitou, která skončí ke sjednanému termínu bez ohledu na institut přechodu nájmu.⁶⁰

Nejvyšší soud řešil otázku způsobilosti nezletilé osoby k právním úkonům spojeným se spravováním bytu v rozsudku ze dne 21. 9. 2000, sp. zn. 26 Cdo 503/2000. Původní nájemkyní sporného bytu byla matka a babička ostatních obyvatelů bytu, tedy syna a jeho

⁶⁰ NOVOTNÝ, Petr, Petra BUDÍKOVÁ, Jitka IVIČIČOVÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. Nový občanský zákoník. Smluvní právo. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, S. 147. ISBN 978-80-247-5164-1.

dcery. Po smrti původní nájemkyně se tito stali společnými nájemci. Po smrti otce přešel nájem na jeho dceru, v dané době nezletilou, což bylo v souladu s institutem společného nájmu, který vznikl po smrti původní nájemkyně dle právní úpravy platné k okamžiku smrti. Podle uvedeného soudního rozhodnutí však nemůže nezletilá osoba bytem disponovat a samostatně rozhodovat, kdo v bytě může bydlet, když vzhledem ke svému věku není způsobilá samostatně, tedy vlastními právními úkony, nabývat práv a brát na sebe povinnosti vyplývající z nájmu bytu, které svou povahou nejsou přiměřené rozumové a volní vyspělosti odpovídající jejich věku, kdy rozsudek explicitně hovoří o nezletilých osobách ve věku 12 až 13 let a pro úplnost dodává, že způsobilost k právním úkonům kdy vzniká v plném rozsahu až dovršením 18 let věku. Protože se pak jednalo v daném případě o nezletilou osobu, která obývala byt se svým otcem, po jehož smrti se stala oprávněným nájemcem bytu, byl jí jako zákonný zástupce určen druhý z rodičů, tedy matka, která se pro naplnění povinnosti zákonného zástupce do předmětného bytu nastěhovala se svým druhem. Souhlas s nastěhováním matky, v tomto případě zákonného zástupce, pak je podle soudu právním úkonem, ve kterém musí být nezletilá osoba zastoupena zákonným zástupcem, v případě střetu zájmů mezi zákonným zástupcem a dítětem, který taková situace představuje, pak soudem určeným opatrovníkem. Rozsudek se přitom odvolává na zákon č. 94/1963 Sb., zákon o rodině, který byl rovněž nahrazen zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.

Pro úplnost je třeba dodat, že podle aktuální právní úpravy nevznikl přechodem nájmu společný nájem otce a dcery, ale přešel by na syna zesnulé, teprve po jeho smrti by přešel na dceru. Bylo by tomu tak i v souladu s právní úpravou starého občanského zákoníku platného od 1. 11. 2011, v souvislosti se změnou zákonem 132/2011 Sb. Nově pak také byl v souvislosti s touto novelou ustanoven požadavek písemného souhlasu pronajímatele s pobytem osoby jiné, než jak jsou uvedené v taxativním výčtu, v předmětném bytě, kdy tento souhlas podmiňoval možnost eventuálního přechodu nájmu. Tím bylo navázáno na § 689 zrušeného občanského zákoníku. Dle právní úpravy před účinností tohoto zákona byl nájemce bytu povinen dle § 689 ohlásit pronajímateli změnu v počtu osob, které v bytě žijí, a to ve lhůtě patnácti dnů ode dne, kdy ke změně došlo, přičemž neučinil-li tak do dvou měsíců, jednalo se o hrubé porušení podmínek smlouvy, přičemž po účinnosti tohoto zákona č. 132/2011 Sb. byla povinnost nájemce více specifikována, kdy byl povinen písemně hlásit vedle změny v počtu osob také změny ve jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě, pokud měl za to, že tato změna potrvá déle než dva měsíce, a dále mu byla dána povinnost písemně pronajímateli oznámit uzavření manželství a přechod nájmu, přičemž nesplní-li tuto

podmínku do dvou měsíců, jedná se o hrubé porušení smlouvy. V souvislosti s daným zákonem také bylo pronajímateli dáno právo vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím další osoby, nejednalo-li se o osobu blízkou či další případy hodné zvláštního zřetele. Je také třeba pamatovat na to, že v souvislosti s oznamovací povinností byl nájemce, a to vždy, také povinen zažádat o úpravu údajů v evidenčním listě bytu, přičemž splnění této i povinnosti dle předchozí věty bylo předpokladem oprávněnosti využití institutu přechodu nájmu, tedy uplatnění nároku k němu.⁶¹ V případě evidenčních listů a písemného souhlasu pronajímatele totiž jde o skutečnosti důležité v případě potenciálního soudního dokazování.

Požadavek písemné formy souhlasu pronajímatele s přijetím dalšího člena nájemcovi domácnosti, nejedná-li se o osobu blízkou, pak je v novém občanském zákoníku podmiňován § 2272, tudíž není závazný pouze pro instituci přechodu nájmu, ale je pronajímatelovým právem obecně. Ve sledovaném případě však tato skutečnost nebyla nijak důležitá, protože právo nájmu bytu nepřešlo na druhu matky, který se s ní do bytu přestěhoval. Při posouzení sledovaného případu ohledem na novou právní úpravu pak lze doplnit, že přechod práv nájmu na dceru, tedy dítě, jak je uvádí taxativní výčet osob podle § 2279 odst. 1, pronajímatelův souhlas s přechodem na tuto osobu nepodmiňuje, dále podle § 2272 odst. 2 není pronajímatelův souhlas nutný ani v případě, že nájemce přijme do své domácnosti osobu blízkou. Souhlas pronajímatele s přechodem nájmu se přitom výslovně objevuje až v novém občanském zákoníku, avšak ani v období, pro které platila předchozí právní úprava, nešlo než doporučit, aby tento jednostranný úkon pronajímatel provedl, ať již v písemné či ústní podobě, bez ohledu na to, jednalo-li se o osobu blízkou či nikoli.⁶² Nelze tedy než doporučit dosáhnout tohoto pronajímatelova úkonu i za současné právní úpravy. Domáhal-li se však v daném pronajímatel a vlastník sporného bytu v daném případě vyklizení těchto osob, tedy matky nezletilé osoby a jejího druha, hodnotil tento pronajímatelův požadavek soud jako bezpředmětný, když pronajímatel nemá aktivní věcnou legitimaci k takovému požadavku, resp. k podání žaloby na vyklizení bytu. Tím je pro soud bezpředmětné posuzování otázky právního důvodu k užívání bytu matkou nezletilé osoby a jejím druhem. Ani podle aktuální právní úpravy by přitom nebyl tento požadavek pronajímatele předmětný. S ohledem na výše uvedené by však pro pobyt druha matky bylo nutné získat na pronajímateli souhlas s jeho pobytem.

⁶¹ TARABA, Milan: Rádce nájemníka bytu. Cit. vyd., s. 44.

⁶² TARABA, Milan: Rádce nájemníka bytu. 6. aktualiz. vydání. Praha: Grada publishing, 2008, s. 47. ISBN 978-247-2592-5.

Pro úplnost je možné dodat, že změnou starého občanského zákoníku zákonem č.132/2011 byla osobám oprávněným k přechodu nájmu dána možnost ve lhůtě jednoho měsíce po zjištění smrti původního nájemce nájem vypovědět, kdy nájem zaniká dnem oznámení.

Další změnu v taxativním výčtu osob oprávněných k přechodu nájmu pak znamenal zákon o č. 115/2006, o registrovaném partnerství. Registrovaní partneři tím byli zahrnuti do osob blízkých, zároveň byl vložen § 705a , který pravil, že registrovaný partner má právo po dobu trvání partnerství užívat byt a práva s tím spojená, avšak dále vysvětloval, že uzavřením registrovaného partnerství nevzniká společný nájem (družstevního) bytu, a to ani v případě, kdy nájemcem bytu se stane jeden z partnerů za trvání partnerství. Nevylučuje se tím však vznik společného nájmu dohodou, jak stanovuje § 700, tedy že společný nájem vzniká při podpisu smlouvy, popř. dohodou mezi dosavadním nájemce, novým nájemcem a pronajímatelem. Zrušením, vyslovením neplatnosti či neexistence registrovaného partnerství pak registrovaný partner není nájemcem bytu a jeho právo byt nadále užívat zaniká. Protože se nový občanský zákoník od předchozí úpravy v tomto taxativním výčtu nijak neliší, je registrovaný partner zahrnut do osob blízkých, jak jsou taxativně vytčeny v § 2279 aktuální právní normy, kdy na něj za splnění zákonných podmínek může přejít nájem bytu, kdy pro přechod práv nájmu není požadován pronajímatelův souhlas. Pokud byl sjednán společný nájem mezi registrovanými partnery, dochází po smrti nájemce k právním následkům, jak jsem je uvedla v kapitole 6.1.

Do doby před 1. 11. 2011, kdy se stal účinným zákon č. 132/2006 Sb., bylo v případě taxativně vytčených osob podmínkou přechodu nájmu sdílení, žití ve společné domácnosti, v případě osob mimo tento okruh pak byla podmínkou péče o společnou domácnost zesnulého nájemce nebo odkázání na osobu nájemce výživou, přičemž bylo nutné prokázat, že sdílení společné domácnosti trvalo nejméně tři roky, kdy po 31. 3. 2006 byla v souvislosti s novelou 107/2006 Sb. tato podmínka rozšířena také na vnuky, jak jsem probrala v předchozí podkapitole. Po 1. listopadu 2011 byl požadavek sjednocen pro osoby blízké i osoby, které nebyly zahrnuty v taxativním výčtu, kdy tato podmínka se ujednotila na povinnosti prokázat žití se zesnulým nájemcem v jedné domácnosti ke dni jeho smrti. Byly tedy odstraněny podmínky formulované jako závislost na výživě a péče o společnou domácnost, navíc podmiňováno trváním takové domácnosti po dobu tří let.

Zrušený občanský zákoník chápal domácnost ve smyslu § 115 jako fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby. Soudní praxe chápala společnou domácnost jako soužití trvalé povahy ve smyslu příslušnosti k domácnosti nájemce, která se vyznačuje souhlasným úmyslem nájemce a spolužijící osoby vytvořit trvalé a tedy předem časově neomezené životní společenství, kdy soužití lze považovat za trvalé na základě objektivně zjistitelných skutečností, které o úmyslu vést takové společenství svědčí.⁶³ V případě manželů přitom není přitom možné uznat založení další domácnosti v jiném spotřebním společenství, a to ani v případě, že užívají každý jiný byt, když společnou domácnost nelze zaměňovat s termínem společné bydlení.

Rozhodl o tom Nejvyšší soud ve svém usnesení ze dne 13. 10. 2011, sp. zn. 26 Cdo 3152/2010, a to s ohledem na slovo trvale. V daném případě byl sporný přechod nájmu na vnuka, když původní nájemkyní předmětného bytu byla zesnulá babička, se kterou byt obývala manželka a dcera. Přesto, že vnuk tyto ženy navštěvoval, vedl společnou domácnost s manželkou, které pomáhal s výdaji na domácnost, pečoval o dceru apod., avšak ne s babičkou, když přistěhování manželky bylo podmiňováno dohodou všech zúčastněných, že pokud nebude spolubydlení s babičkou v pořádku, odstěhuje se z bytu babička. Vnuk tudíž neměl v úmyslu vytvořit trvalé společenství s babičkou, ale se svojí manželkou a dcerou.

Zákon č. 89/2012 Sb. pak upravuje zde zkoumanou podmínku jednotně, když hovoří o členech nájemcovi domácnosti, kteří žili v bytě zesnulého nájemce ke dni jeho smrti, kdy je tak odstraněna podmínka formulovaná jako žití ve společné domácnosti. Nový občanský zákoník tak již nepracuje s pojmem společná domácnost, ale s pojmem člen nájemcovi domácnosti. Jde o nový institut, použitý ve smyslu předejít sporným situacím, respektive řešit je „v zárodku“.⁶⁴ Konsolidovaná verze nového občanského zákoníku stanovovala délku žití člena domácnosti v bytě, vyjma nezletilého dítěte vlastního či svěřeného do péče, a to v délce šesti měsíců před smrtí nájemce v případě příbuzného a v délce dvou let v případě jiné než příbuzné osoby, přičemž bylo zároveň v případě takového soužití požadováno společné hospodaření a závislé postavení původního nájemce a daného člena domácnosti.⁶⁵ Tato délka sdílení společné domácnosti však není do platné úpravy, kde je požadované pouze termínové trvání tohoto stavu, tedy ke dni smrti.

⁶³ Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 16. 1. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1867/2000, ze dne 17. 4. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1740/2000, ze dne 26. 11. 2008, sp. zn. 26 Cdo 288/2007.

⁶⁴ ELIÁŠ, Karel a Michaela ZUKLÍNOVÁ. Občanský zákoník. Část první až čtvrtá. Návrh pracovní komise. K § 1928, s. 307. Dostupné z WWW: http://www.cak.cz/assets/files/550/OZ-konsolidovan__verze.pdf

⁶⁵ Tamtéž, § 1941 odst. 2 a 3, s. 309.

5.2. Opuštění společné domácnosti s právními následky smrti

V teoretické části předkládané práce jsem se věnovala společnému nájmu bytu s tím, že smrt jednoho ze společných nájemců nepředpokládá přechod práv a povinností plynoucích z nájmu sporného bytu na nového nájemce, nýbrž na ostatní nájemce, kdy se pouze změní počet nájemců. Dále jsem v teoretické části práce zmínila, že opuštění společné domácnosti manželem je posuzováno jako smrt. Občanský zákoník ve své starší úpravě považoval za stav blízký smrti také opuštění společné domácnosti nájemcem jiným než jedním z manželů, kdy tuto situaci upravoval § 708. Podle poslední úpravy zrušeného občanského zákoníku ošetřovalo toto ustanovení situace, kdy došlo k opuštění společné domácnosti nájemcem tak, že tento stav byl srovnatelný s následky smrti jednoho ze společných nájemců a použil se § 707 odst. 1, že po smrti jednoho z manželů, kteří byli společnými nájemci, stane se pozůstalí z manželství jediným nájemcem, a odst. 3, že zemře-li jeden ze společných nájemců, přejdou povinnosti na ostatní nájemce, kdy tento je v souladu s aktuální právní úpravou. Až do 1. listopadu 2011, kdy vstoupil v účinnost zákon č. 132/2011 Sb., kterým se změnil starší občanský zákoník, přitom podobnou situaci ošetřoval také § 706 odst. 1, kdy se (společnými) nájemci stali děti, partneři, rodiče, sourozenci, zeť a snacha pozůstalého, kteří se zesnulým vedli ke dni smrti vlastní domácnost a neměli vlastní byt, dále pak dle odst. 2 mimo taxativní výčet uvedení vnuci či osoby, které se zesnulým vedly společnou domácnost alespoň po dobu tří let a neměly vlastní byt. Institut přechodu nájmu tak byl až do listopadu 2011 prostředkem uplatnitelným také při opuštění společné domácnosti osobou jinou než manželem s nároky pro osobu jinou než manžela či společného nájemce, když tento stav byl srovnatelný se smrtí nájemce. Stejně jako smrt pak bylo hodnoceno opuštění společné domácnosti jedním ze společných nájemců, kdy za opačného případu by bylo postavení společných nájemců horší než postavení manželů či osob, na které přešel nájem dle § 706 odst. 1 a odst. 2.

Tak rozhodl rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1230/99, který se týkal případu soužití dvou žen v příbuzenském poměru teta – neteř, která byla původní nájemkyní bytu a která byt opustila ke dni 31. 1. 2002, tudíž přešlo právo užívání bytu na její tetu, jak rozhodly soudy nižší instance, kdy soud vzal za rozhodné trvání tříleté trvání společné domácnosti obou žen, kdy jako důkazy délky trvání společné domácnosti uvažoval trvalý pobyt tety v předmětném bytě od roku 1997 a skutečnost, že neteř platila náklady za užívání bytu za dvě osoby od roku 1998, stejně jako výpovědi svědků. Opuštění domácnosti neteří pak soud hodnotil jako trvalé opuštění domácnosti srovnatelné s následky

smrti ve smyslu § 708 ve spojení s § 706 odst. 1, podle úpravy platné před změnou občanského zákoníku novelou zákona č. 107/2006, a uzavřel, že na tetu přešla práva k užívání bytu. Teta se přitom do předmětného bytu stěhovala poté, co roku 1997 opustila společný nájem bytu s manželem, čímž jí zaniklo právo byt užívat. Dovolací soud však v tomto případě považoval za důležité pro prokázání trvání společné domácnosti to, kdy a jak došlo k opuštění původní domácnosti tety, kdy vzal za prokázané, že tetu do bytu obývaného manželem stále docházela, měla od něho klíče, byla vedena v evidenčním listě a nechtěla se rozvádět. Proto ve svém rozsudku rozhodl, že společná domácnost s neteří nemohla trvat tři roky, když tetu neopustila trvale domácnost, kterou vedla s manželem, jak jsem o tom psala v předchozí části práce, když trvalé opuštění domácnosti je dle Nejvyššího soudu takové jednání, které je vedené s úmyslem domácnost zrušit a již ji neobnovit, kdy právní následky takového jednání nastávají v momentě jeho realizace, přičemž není vyloučeno, že nájemce pojme úmysl opustit domácnost trvale až po odchodu. Trvalé opuštění domácnosti je přitom nutné dle soudu zkoumat v rámci jednoho každého konkrétního případu, kdy nestačí pouhé odstěhování svršků apod.

S ohledem na aktuální právní úpravu je poté otázkou, jak by soud hodnotil skutečnost vedení dvou domácností, když vedení (žití) společné domácnosti již není podmínkou pro přechod nájmu. V konečném důsledku by v daném případě měl pronajímatel právo ze zákona požadovat opuštění předmětného bytu, když tetu není uvedena v taxativním výčtu osob a přechod nájmu na její osobu by tak musel být pronajímatelem schválen. (Jedná se o uvažování čistě hypotetické situace, když nová právní úprava trvalé opuštění domácnosti nijak neuvažuje jakožto smrt).

Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 24. 7. 2002, sp. zn. 26 Cdo 396/2001 stanovil, že o trvalé opuštění společné domácnosti půjde, jestliže nájemce výslovně prohlásí, že společnou domácnost natrvalo opouští, kdy jde o jednání učiněné výslovně, nebo lze-li usuzovat z chování nájemce, že nemá v úmyslu se do společné domácnosti vrátit, kdy jde o jednání konkludentní, kdy nevzniká pochybnost o vůli nájemce, např. stěhování, a není přitom vyloučeno, že vůli trvale společnou domácnost opustit pojme nájemce až po odchodu z domácnosti. Ve sledovaném případě tak přešel nájem bytu z manželů, kteří byli společnými nájemci na jejich syna, který s nimi v předmětném bytě žil od narození a obýval společnou domácnost s rodiči až do okamžiku jejich odstěhování. Podle poslední úpravy staršího občanského zákoníku i aktuálního občanského zákoníku by přitom tento přechod neměl oporu v zákoně. Nájem bytu trval v momentě, že by předmětný byt opustil jeden z manželů, přičemž by nijak nevznikalo

právo k přechodu práva nájmu na syna, pomínu-li případ smrti rodiče, který by daný byt nadále užíval. Pokud by došlo k odstěhování obou manželů, tj. společných nájemců, a byt by stále užíval syn jako (bývalý) člen rodiny nájemce, neměl by pro užívání bytu žádný právní titul. Uzavřeli-li po svém odstěhování manželé ve sledovaném případě dohodu o ukončení nájmu (za poskytnutí bytové náhrady), kterou v daném rozsudku soud označil za neplatnou, protože byla uzavřena v době, kdy předmětný byt již neobývali a nájem tak přešel na syna, byla by dle aktuální právní úpravy tato dohoda platná, za splnění podmínek, které jsem zmínila v páté kapitole, a vedla by ke skončení nájmu (bez nutnosti poskytnutí bytové náhrady). Je také nutné zvážit, zda by odstěhování obou manželů mohlo být považováno za opuštění bytu podle § 2292, kdy jde o úkon faktický i právní, tedy že nájemce opustil byt takovým způsobem, že lze mít nájem bez jakýchkoli pochybností skončený.⁶⁶

Do aktuální právní úpravy tedy myšlenka, že trvalé opuštění společné domácnosti je jednání s právními následky smrti, nebyla přejata. Nový občanský zákoník se v § 699 vyjadřuje k trvalému opuštění rodinné domácnosti jedním z manželů potud, že upravuje jejich nároky na věci z kategorie obvyklého vybavení domácnosti.

5.3. Družstevní byt a dědictví

V judikatuře Nejvyššího soudu jsem nenalezla případ, jehož předmětem by byl přechod nájmu na dědice. Je to pochopitelné vzhledem ke skutečnosti, že dosud není dostupná dostatečná judikatura opírající se o nový občanský zákoník, když je toto právo spojeno výhradně s ním a starší právní úprava ho nezná. Je také třeba si uvědomit, že uplatnění práva přechodu nájmu z titulu dědění s sebou na rozdíl od uplatnění práva přechodu nájmu z titulu člena domácnosti (právní úprava pracující s termínem společná domácnost dědění nájmu nezná) přináší, vyjma závazek k nájemcovým pohledávkám, také skutečnost, že by to pro dědice znamenalo faktickou změnu místa bydliště, což je následek, který je hůře realizovatelný a snad méně atraktivní než v případě osob, které předmětný byt již užívají.

Uplatnění dědického práva tak je v souvislosti s institutem přechodu nájmu možné v judikatuře opírající se o předchozí právní úpravu najít v souvislosti s družstevním bytem. Problematice družstevního bytu jsem se věnovala v samostatné kapitole předkládané části práce. Na tomto místě se pak blíže zaměřím na problematiku přechodu nájmu bytu

⁶⁶ HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 -3014). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2014, s. 474-475. ISBN 978-80-7400-287-8.

v souvislosti se sledovanými paragrafy. § 706 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, upravoval přechod nájmu družstevního bytu tak, že v případě smrti nájemce družstevního bytu přechází členství v družstvu a nájem bytu na dědice, kterému připadl členský podíl. § 707 dále stanovuje, že smrtí jednoho z manželů zaniká společný nájem bytu manžely, kdy pokud bylo členství v družstvu a právo užívat byt bylo nabyto za trvání manželství, zůstává členem družstva pozůstalý, kterému připadá členský podíl, ale pokud zemřelý manžel nabyl práva k užívání bytu a členský podíl v době před uzavřením manželství, přechází jeho právo k předmětnému bytu a jeho členský podíl na dědice. Nový občanský zákoník pak převzal ustanovení § 706, které upravuje v § 2279. Nijak však již neošetřuje vypořádání práv k členskému podílu a právu nájmu bytu v případě manželství, jak je ošetřuje § 707 odst. 2.

V rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2012, sp. zn. 33 Cdo 3689/2010 se soud zabýval případem manželů, kteří nabyli členství v bytovém družstvu a práva nájmu bytu za dobu trvání manželství, které bylo rozvedeno s účinností ode dne 7. 8. 1998. Společné jmění manželů nebylo vypořádáno dohodou ani rozsudkem, proto manželka podala žalobu na jeho vypořádání ke dni 11. 4. 2001, přičemž manžel zemřel v průběhu řízení o vypořádání dne 2. 4. 2004, kdy do řízení na jeho místo vstoupil syn, s jehož souhlasem manželka žalobu vzala zpět. 28. 11. 1996, tedy ještě za trvání manželství a bez vědomí manželky, uzavřel manžel se synem smlouvu o převodu členských práv a povinností k předmětnému bytu a z tohoto titulu syn se svou manželkou obýval předmětný byt po smrti otce, manžela ze svazku původních nabyvatelů členství a práv. Soudy nižší instance později shledaly smlouvu o převodu členských práv za absolutně neplatnou, když vzhledem ke skutečnosti nevypořádání společného jmění manželů se po smrti manžela stala rozvedená manželka výlučnou členkou bytového družstva, a to ve smyslu § 707 odst. 2, protože i po rozvodu byli manželé nadále společnými členy družstva a společnými nájemci bytu. Syn zesnulého manžela, který byl na základě rozhodnutí soudu nižší instance povinen předmětný byt vyklidit, se tak na bývalé manželce svého zesnulého otce domohl dodatečného projednání nevypořádaných členských práv a povinností k předmětnému bytu v dědickém řízení, v němž soud určil hodnotu pohledávky. Klíčovým zde bylo určení počátku běhu promlčecí lhůty a uplatnění nároku na členský podíl z titulu dědictví. Protože rozvod manželství se stal účinným od 7. 8. 1998, nastalo po uplynutí tří let právní fikce podle § 150 odst. 4 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, tedy že nedošlo-li do tří po zániku manželství k vypořádání společného majetku dohodou či na návrh soudu, připadají movité věci podle toho stavu, v jakém je manžel pro potřebu svou a svých blízkých používá a ostatní movité a nemovité věci se stávají podílovým

spoluvlastnictvím, kdy podíly obou spoluvlastníků jsou stejné, což platí přiměřeně i o ostatních majetkových právech, pohledávkách a závazků manželů společných. Protože však manželka podala návrh na vypořádání majetku, nemohla právní fikce nastat v obecné tříleté lhůtě, ale nastala v momentě, kdy manželka vzala po smrti manžela žalobu o vypořádání zpět, kdy soud řízení pravomocně zastavil (14. 9. 2007), přičemž právní fikce nastala k tomuto dni, jak rozhodl oproti soudu prvního stupně, který uvažoval obecnou tříletou lhůtu začínající běžet od rozvodu, odvolací soud. K tomuto dni se tak manželka stala výlučnou členkou družstva a nájemkyní bytu podle § 707 odst. 2, kdy předmětem dědictví se stal majetkový podíl členských práv a povinností k předmětnému bytu, kdy od tohoto dne také začíná běžet promlčecí lhůta na vypořádání dědictví. Podle Nejvyššího soudu nezaniká společný nájem bytu a členství manželů rozvodem jako společné jmění manželů, ale až dohodou o vypořádání podle § 705 odst. 2., kdy do doby zániku společného nájmu a společného členství v družstvu nelze provést vypořádání ohledně hodnoty práv a povinností vázaných k předmětnému bytu, což je důvod, proč nemůže být nájem bytu ani členství v družstvu součástí zániku společného jmění manželů. Nabyli-li tedy syn pohledávku na vypořádání členského podílu na základě smrti otce, nepatřila tato do společného jmění manželů a nemohla být součástí o vypořádání společného jmění manželů, tudíž nemůže být promlčecí lhůta k uplatnění práv žalobce vázána na datum zastavení řízení o vypořádání společného majetku manželů. Dnem smrti manžela 2. 4. 2004 pak nastal zánik společného členství manželů v bytovém družstvu a společného nájmu předmětného bytu, kdy se manželka stala výlučnou členkou bytového družstva a jedinou nájemkyní bytu ze zákona, kdy zesnulý manžel nabyl pohledávku na vypořádací podíl, která se stala předmětem dědictví. Nejvyšší soud tak potvrdil, že promlčecí lhůta na uplatnění nároku z dědictví, jejímž předmětem je vypořádací podíl členství v bytovém družstvu, tak začíná běžet ode dne smrti, nikoli od momentu vypořádání společného jmění manželů, jehož není členství v družstvu součástí, když jeho hodnota nemůže být stanovena.

5.4. Služební byt a byty zvláštního určení

Právní úprava občanského zákoníku platná ke dni 31. 12. 2014 stanovovala, že ustanovení § 703 až § 708, tedy ustanovení upravující společné jmění manželů a institut přechodu nájmu, se netýkají bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení. Právní úprava platná do 31. 10. 2011, tedy ještě před novelou změnou zákona č. 132/2011 Sb., však vztahovala toto ustanovení i na byty služební. Po 1. 11. 2011 tak zákon výslovně nehovořil o

tom, že služební byt nepodléhá institutu přechodu nájmu (jakož i režimu společného jmění manželů) a případ smrti původního nájemce služebního bytu zvlášť neupravuje.

Nová právní úprava stanovuje možnost omezení práv nájemce služebního bytu v § 2297, kdy se tak vymezuje proti § 2235, tedy že v případě nájmu bytu a domu se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova práva. Trvání nájmu služebního bytu pak výslovně váže na dobu výkonu zaměstnání či funkce, která nájemce k užívání bytu opravňuje, tak, že nájem končí ihned, pokud je daná skutečnost (zaměstnání) ukončena bez vážného důvodu, nebo do dvou let, pokud je tomu tak z důvodů zdravotních či věku nebo z důvodů na straně pronajímatele. V případě smrti nájemce služebního bytu pak nájem končí dnem smrti, kdy § 2299 opravňuje osobu, která ve služebním bytě spolu se zesnulým bydlela, v bytě dále bydlet, pokud ji pronajímatel nevyzve, aby nájem ukončila, kdy tříměsíční výpovědní lhůta běží ode dne, kdy byla výzva obdržena.

V případě služebního bytu pak § 2301 stanovuje, že na tento byt se § 2279, tedy ustanovení vymezující základní princip přechodu nájmu, nevztahuje. Nový zákonný předpis přitom, oproti předchozímu kodexu, nevztahuje nájem bytu zvláštního určení i na domy s byty zvláštního určení. Nájem bytu zvláštního určení tak končí smrtí, kdy ustanovení stanovuje, že v takovém případě pronajímatel vyzývá osoby, které v bytě s původním zesnulým nájemcem bydlely, aby byt opustili, a to nejpozději do tří měsíců po obdržení výpovědi, a pokud v bytě takové osoby nejsou, pak vyzývá nájemcovi dědice. Vyjma případu smrti pak nájem bytu zvláštního určení končí výpovědí pronajímatele, pokud k tomu má svolení od zřizovatele takového bytu.

Podle staré i nové právní úpravy tak o institutu přechodu nájmu bytu zvláštního určení nemůže být pochyb, když v obou případech je zákonem stanoveno, že právo přechodu nájmu se na tyto byty nevztahuje. V souladu s tím je skutečnost, že v judikatuře Nejvyššího soudu jsem nenalezla žádný spis týkající se bytu zvláštního určení. Stejně tak jsem ale nenalezla ani rozhodnutí o sporu, jehož předmětem by bylo právo užívat služební byt.

Lze snad uvést následující případ. Nejvyšší soud se v usnesení ze dne 17. 12. 2013, sp. zn. 26 Cdo 3588/2013 vyjadřoval k situaci opuštění společné domácnosti podle § 708 ve spojení s § 706 odst. 1. V daném případě byl výlučným nájemcem původně služebního bytu manžel, který žil ve společné domácnosti s manželkou a dcerou, v roce 1994 společnou domácnost opustil, následující rok bylo manželství rozvedeno. Podle soudu tak byla naplněna podstata trvalého opuštění domácnosti nájemcem, která byla manifestována rozvodem, kdy

nájem předmětného bytu přešel na jeho dvě dcery. Výpověď z předmětného bytu, kterou nájemce podal v roce 2005 tak nemohla být považována za platnou, když manžel již nedisponoval titulem nájemce. Při současné právní úpravě by nájem na dcery nepřešel a i zde bylo nutné zvážit § 2292, kdy by mohl pronajímatel považovat nájem za skončený, byl-li výlučným nájemníkem manžel původně služebního bytu a k sepsání smlouvy s rozvedenou manželkou nedošlo, resp. se o ní rozsudek nijak nezmiňuje jakožto o nájemkyni. To mohlo být otázkou zvláštních ustanovení smlouvy, které nebyly v daném řízení předmětem sporu a nebyly tudíž zmiňovány. Avšak vzhledem k tomu, že opuštění domácnosti není aktuální úpravou rovno právními následky smrti, nezakládalo by se setrvávání v bytě na právním důvodu, když nevznikl společný nájem a nájemkyně by byly nuceny, nejpozději na základě výzvy pronajímatele, byt opustit.

5.5. Právní následky smrti pronajímatele

Zemře-li pronajímatel dané věci, pak přechází nájem na nového vlastníka, typicky dědice, kdy se jedná o zákonnou sukcesi. V takovém případě byl dle staré právní úpravy platný § 680 odst. 2, že nabyvatel vstupuje do právního postavení pronajímatele a nájemce je oprávněn zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu vlastníkovi v momentě, kdy mu je změna vlastnictví oznámena nebo prokázána. Nájemce (a pouze nájemce) má v případě změny vlastnictví podle § 680 odst. 3 právo nájem z tohoto důvodu vypovědět, a to i v případě smlouvy na dobu určitou, avšak v nejbližším výpovědním období stanoveným zákonem či smlouvou. Tento paragraf se přitom týká obecných ustanovení nájemních smluv a platí i v případě nájemních vztahů, kdy je předmětem nájmu byt. Nájemní smlouva tedy za takové situace zůstává nezměněna.

Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 19. 4. 2011, sp. zn. 26 Cdo 4216/2009 rozhodl ve věci oprávněnosti výpovědi, kterou dal nájemci původní vlastník bytu v době, kdy byl k takovému úkonu právně oprávněn jako výlučný vlastník a kdy ke dni doručení výpovědi byli menšinovými vlastníky také manželé, kteří do nájemního vztahu vstoupili ze zákona, kdy taková situace nezakládá nepravost výpovědi. Soud se v daném případě odkazuje na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2011, sp. zn. 26 Cdo 2873/2009, stejně usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 4. 2007, sp. zn. 26 Cdo 756/2006 aj., kdy tedy soud opakovaně v souladu s platnou legislativou rozhodl, že právním následkem změny vlastnictví k pronajaté věci je přechod práv a povinností pronajímatele na nabyvatele dané věci, kdy jde o zvláštní případ právního nástupnictví, k němuž dochází přímo ze zákona (ex lege) a nabyvatel vstupuje do

právního vztahu se všemi jeho atributy, jako je předmět nájmu, práva a povinnosti subjektů právního vztahu dané ze zákona či z nájemní smlouvy, kdy je tedy oprávněn rovněž k podání výpovědi ze zákonných důvodů podle § 711, jak jsem se jim věnovala v teoretické části předkládané části práce, ale vstupuje se všemi atributy i do nájemního vztahu, který je v době přechodu vlastnického práva postižen výpovědí z nájmu.

Druhá věta § 680 odst. 2 se přitom týká ujasnění situace, komu nájemce platí nájemné. Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 30. 8. 2006, sp. zn. 26 Cdo 906/2005 chápe toto ustanovení jako právní ochranu nájemce v situaci, kterou nemohl svým projevem vůle ovlivnit, a zachovává mu jeho právo nájmu, kdy důsledkem zákonné sukcese je přechod práva na nájemné. Nájemce tak nemá právo volby, zda bude platit nájemné novému vlastníkovi, nebo původnímu pronajímateli, se kterým uzavřel smlouvu, když to by bylo bez právního důvodu. Ve sledovaném případě nájemnice platila nájemné původnímu vlastníku s tím, že ten jí oznámil změnu vlastníka, ale nabyvatel tuto skutečnost neprokázal. Podle soudu je to však dostatečné pro plnění dle § 680 odst. 2, kdy se nájemce zprošťuje svých závazků vůči původnímu pronajímateli.

Nová právní úprava řeší změnu vlastnictví také nespécificky k nájmu bytu, a to v rámci § 2221 s tím, že změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti nájmu na nového vlastníka, přičemž po převedení vlastnického práva k věci nejsou pro nového vlastníka závazná ujednání o povinnostech původního pronajímatele, které nejsou stanovené zákonem, avšak pouze v případě, že o nich nabyvatel nevěděl. (Konsolidovaná verze občanského zákoníku pracovala s úvodním ustanovením, že smrtí nájemce ani smrtí pronajímatele nájem nezaniká.)⁶⁷ § 2222 dále stanovuje, že strana nemá právo nájem vypovědět jen proto, že se změnil vlastník věci. Pokud pak smlouva obsahuje opačné ujednání, má pronajímatel právo smlouvu vypovědět do tří měsíců poté, co se dozvěděl o osobě nájemce, a nájemce pak má dáno právo nájem vypovědět ve stejné lhůtě, co se dozvěděl o změně vlastníka. Nový vlastník má také právo nájem vypovědět do tří měsíců od té doby, co se dozvěděl, že věc, jejíž vlastnictví nabyl, je pronajata, pokud o tom, že daná věc není pronajata, neměl důvod v momentě koupě pochybovat, kdy za takové situace nejsou dotčena nájemcova práva vůči původnímu pronajímateli, se kterým uzavřel smlouvu. Patrná je tak v novém občanském zákoníku právní oprava nového vlastníka, kdy dle starší právní úpravy byl zákonem chráněn pouze nájemce, který jediný měl možnost smlouvu vypovědět.

⁶⁷ ELIÁŠ, Karel a Michaela ZUKLÍNOVÁ. Občanský zákoník. Část první až čtvrtá. Návrh pracovní komise. K § 1928, s. 307. Dostupné z WWW: http://www.cak.cz/assets/files/550/OZ-konsolidovan__verze.pdf

Oproti staršímu občanskému zákoníku pak také nová právní úprava nijak neřeší možnou spornou skutečnost v tom, komu hradí nájemce nájemné v momentě přechodu práv a době bezprostředně následující. Nový občanský zákoník pak také ošetřuje újmu dotčené strany, když § 2223 dále stanovuje, že strana, která nájem vypoví, poskytne druhé straně přiměřené odstupné.

5.6. Komparace s právní úpravou sousedních zemí

Slovenský občanský zákoník (Zákon č. 40/1964 Zb., občiansky zákonník) odráží historickou skutečnost společného vývoje české a slovenské země, kdy vznik zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, spadá svým vznikem do období Československé socialistické republiky. Slovenský občanský zákoník přitom z velké části stále zachovává tuto úpravu, neplatí pro něj tedy změny, které byly ustanoveny v rámci jednotlivých zákonů, jak o nich bylo pojednáno v předchozích částech případové studie.

V § 706 uvádí taxativní výčet osob, na které přechází nájem ze zákona (tedy včetně vnuků) při splnění podmínky žití ve společné domácnosti se zesnulým ke dni jeho smrti a absence vlastního bytu, přičemž se tyto stávají společnými nájemci (výlučné postavení potomků zde není zakotveno). Stejně tak se společnými nájemci stávají osoby, které se starali o společnou domácnost nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou, přičemž je zachován požadavek společné domácnosti trvajícím alespoň tři roky a absence vlastního bytu. Je zde tedy zachován stav před 31. 3. 2006, kdy se stal účinným zákon č. 107/2006 Sb. Oproti české právní úpravě ale uvažuje dědice v souvislosti s právem přechodu nájmu pouze v případě družstevního bytu, resp. členského podílu v bytovém družstvu.

Oproti sdílené právní úpravě a pozdějším českým úpravám se zde zcela nově objevuje právo pronajímatele domáhat se určení soudu, že k přechodu nájmu bytu nedošlo, má-li pochybnosti ohledně splnění podmínek pro přechod nájmu, a to ve lhůtě tří měsíců ode dne, kdy se o změnách dozvěděl, maximálně pak ve lhůtě tří let ode dne smrti nájemce. V případě trvalého opuštění společné domácnosti s následky smrti pak § 708 zákona č. 40/1964 Sb., (slovenský) občanský zákoník zachovává stav občanského zákoníku platným v českém prostředí před účinností zákona č. 132/2011 Sb., před tedy před 1. listopadem 2011, kdy nájem přechází na děti, vnuky, rodiče, sourozence, zete a snachu zesnulého, pokud ke dni smrti sdíleli s původním nájemcem společnou domácnost a zároveň nemají vlastní byt, a dále pak další osoby za splnění stejných podmínek, popř. pokud byli na zesnulém závislé výživou.

Zároveň je zachováno právo pronajímatele domáhat se přezkoumání soudem, jak bylo řečeno v předchozí větě.

Polský občanský zákoník (Kodeks cywilny, DU rok 1964 numer 16 poz. 93) upravuje institut přechodu nájmu v článku 691, kdy podle § 1 v případě smrti nájemce bytu přechází práva k bytu na manžela zesnulého, pokud není společným nájemcem, potomka, zetě či snachu a dále pak další osoby, které byly na zemřelém závislé výživou, jakož i další osoby, které fakticky žily se zesnulým ve společné domácnosti, kdy § 2 podmiňuje, že na osoby dle § 1 nájem přejde za podmínky, že trvale sdílely se zesnulým nájemcem trvalou domácnost ke dni jeho smrti. § 3 dále stanoví, že v případě neexistence osob, na které může nájem přejít v souladu s § 1, nájem končí. Přejde-li nájem na osobu v souladu s § 1, pak podle § 4 mohou tyto osoby smlouvu ukončit, a to i v případě, že je uzavřená na dobu určitou, kdy nájem se má za ukončený pro ty osoby, které se proti němu vyjádřily. Podle § 5 pak předchozí čtyři paragrafy neplatí v případě, že zesnulý byl jedním ze společných nájemců.

Polský občanský zákoník tak těmito ustanoveními odpovídá spíše slovenskému občanskému zákoníku a zrušenému českému občanskému zákoníku, když uvádí taxativní výčet osob a vyměňuje si podmínku žití v trvalé domácnosti ke dni smrti. Neuvažuje však v souvislosti s přechodem nájmu dědice zesnulého (stejně jako Slovensko), když uvažuje jako oprávněné pouze osoby žijící v bytě. Nezná také problematiku bytového družstva.

Německý občanský zákoník (Bürgerliches Gesetzbuch, BGB) podle § 563 přisuzuje přednostní právo na přechod nájmu pozůstalému manželovi, či registrovanému partnerovi zesnulého. Pokud nájem nepřejde na manžela zesnulého, přechází práva nájmu na děti zesnulého nájemce, pokud s ním sdíleli společnou domácnost. Práva registrovaného partnera na přechod nájmu však nejsou případným přestupem práv k nájmu na potomky zesnulého dotčena. V německém prostředí je tak postavení registrovaného partnera rovné postavení manžela, kdy navíc požívá ochrany v případě práv k nájmu dětmi zesnulého. Je patrné, že právo manžela a registrovaného partnera je zde přednostní, oproti právu potomků, jak je tomu v aktuálním českém občanském zákoníku v rámci § 2280.

Česká právní úprava tak zahrnutím partnera do taxativního výčtu osob (a jeho chápáním jakožto osoby blízké podle § 22) přibližuje německému občanskému zákoníku. Zároveň se však tyto normy odlišují v tom, že česká norma přisuzuje výlučné právo přechodu nájmu potomkům, zatímco německá norma manželovi a partnerovi. Slovenský a stejně tak

polský občanský zákoník registrované partnerství nereflektují, když obě zákon o registrovaném partnerství dosud nepřijaly.⁶⁸

Dále se § 563 německého občanského zákoníku věnuje situacím, kdy nájem nepřejde na manžela, nebo registrovaného partnera, takže přechází na ostatní členy rodiny, pokud tyto splňují podmínku společné domácnosti se zesnulým nájemcem, následně pak na ostatní osoby za splnění stejné podmínky. Osoby, na které nájem přešel, mohou ve lhůtě jednoho měsíce oznámit pronajímateli, že v nájmu nechtějí dále pokračovat, přičemž pokud nájem přechází na více osob, může každá vyjádřit svou neochotu v nájmu pokračovat samostatně. V případě osob s žádnou či omezenou schopností k právním úkonům je pak tato lhůta prodloužena na šest měsíců podle § 210 německého občanského zákoníku. V případě, že osoby odmítnou přechod nájmu a oznámí toto své rozhodnutí pronajímateli v zákonné lhůtě, má se za to, že k přechodu nájmu nedošlo. Pronajímatelovi je dáno právo ve lhůtě do jednoho měsíce poté, co mu byl oznámen přechod nájmu, vypovědět nájem v zákonné výpovědní době, pokud pro to nalézá závažný důvod v osobě nájemce, na kterého nájem přešel. Český občanský zákoník ve své aktuální úpravě v § 2279 také obsahuje právo nájemců, na které nájem přešel, avšak neposkytuje jim navíc výpovědní lhůtu plynoucí po oznámení. Stejně tak pronajímateli je dána možnost nájem vypovědět, avšak pouze v případě, že se jedná o přechod nájmu na osoby, které nejsou zahrnuty v taxativním výčtu. Oproti německému zákoníku česká norma také upravuje délku trvání přechodného nájmu, patrně s ohledem na to, že jde o nájem svým charakterem vnucený, když omezuje pronajímatele ve prospěch taxativně určeného okruhu osob v právu byt po smrti původního nájemce volně pronajmout⁶⁹. Právo pronajímatele vyjádřit svůj nesouhlas s přechodem nájmu je mu tak ponecháno pouze v případě, že jde o osoby, které nejsou zahrnuty do taxativního výčtu osob.

§ 563a německého občanského zákoníku stanovuje, že v případě společného nájmu pokračuje nájem po smrti jednoho z nich s ostatními nájemci, kterým je dáno právo do jednoho měsíce poté, co se dozvěděli o smrti nájemce, vypovědět nájem se zákonnou výpovědní lhůtou. § 563 a § 563a obsahují ustanovení, že dohody, které by byly v neprospěch osob oprávněných k přechodu nájmu, jsou považovány za nepravomocné. Toto ujednání, které je v německém občanském zákoníku uvedeno pouze v rámci některých paragrafů, odpovídá základnímu ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu § 2235 odst. 1, které je závazné

⁶⁸ EVROPSKÁ KOMISE: Registrovaná partnerství. *Europa.eu* [online]. aktualiz. 28. 2. 2017 [cit. 17. 3. 2017]. Dostupné z WWW: http://europa.eu/youreurope/citizens/family/couple/registered-partners/index_cs.htm

⁶⁹ Viz Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdon 393/96 uveřejněné pod č. 54 v sešitě č. 7 z roku 1997 časopisu Soudní judikatura

pro všechny předpisy oddílu věnovanému nájmu bytu a domu. V českém občanském zákoníku také není pokračujícím společným nájemníkům dána možnost vypovědět nájem z důvodu smrti jednoho z nájemců, jednou z možností je tedy v případě smlouvy na dobu určitou vypovědět nájem z důvodu § 2287, tedy že se okolnosti, ze kterých strany při uzavření smlouvy vycházely, změnilo natolik, že není rozumné a žádoucí požadovat po nájemci pokračování v nájmu, druhou možností pak je ukončení nájmu dohodou, jak jsem o ní pojednala v kapitole 5.1, která je možná v případě smlouvy na dobu určitou i neurčitou. Z dosud uvedeného pak je také patrné, že německý občanský zákoník nijak nepracuje s pojmem družstevní byt či členství v družstvu.

Předmětem § 563b je odpovědnost dědiců a osob, na které nájem přešel nebo se kterými je v nájmu pokračováno, za dluhy zesnulého nájemce vzniklé až do jeho smrti, kdy jsou považovány za solidární dlužníky ve věci těchto závazků, přičemž dědic nemá právo po osobách, na které nájem přešel nebo se kterými je v nájmu pokračováno, dále nic víc uplatňovat. Osoby, na které nájem přešel nebo které pokračují v nájmu, jsou povinny odevzdat dědici částku, kterou zesnulý nájemce ušetřil či vytěžil z nájmeného, pokud ho platil předem, a pronajímatel je oprávněn po těchto osobách požadovat složení kauce podle § 551 německého občanského zákoníku, tedy v maximální výši trojnásobku čistého měsíčního nájmeného, splatného ve třech splátkách. Pokud nájem nepřejde na žádnou osobu, tedy manželku, děti, jiného člena rodiny či blízkou osobu, se kterou zesnulý vedl společnou domácnost, nebo není s žádnou osobou v nájmu pokračováno, stanovuje § 564, že přechází nájem na dědice zesnulého, přičemž dědic i pronajímatel mají právo do měsíce od doby, kdy se dozvěděli o smrti původního nájemce, nájem ukončit v zákonné výpovědní lhůtě. Tato ujednání o závazcích či ziscích zesnulého, o právu dědice na přechod nájmu, jakož i o jistotě či právu dědice a pronajímatele v případě dědění nájem vypovědět, pak v základech odpovídají českému občanskému zákoníku.

Rakouský občanský zákoník (JGS Nr.946/1811, Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie, ABGB) upravuje institut přechodu nájmu § 1116a, který říká, že smrtí jednoho z nájemců se nájemní smlouva neruší. Povoluje však v takovém případě jak nájemcovým dědicům, tak pronajímateli smlouvu o pronájmu ukončit, a to i bez výpovědní doby. Jinak rakouský občanský zákoník institut přechodu nájmu neupravuje, ani odkazované ustanovení se netýká konkrétně nájmu bytu, ale nájemní smlouvy obecně. Stručnost rakouského občanského zákoníku napovídá předpokládanou samozřejmost autonomie vůle účastníků. Ta je pak

samozejmá i pro německý občanský zákoník. Tímto principem autonomie vůle se pak oba právní předpisy staly inspirativní pro nový český občanský zákoník, který respektuje osobnost člověka jako svobodné individuum způsobilé žít podle svého a schopné svobodně a samostatně rozhodovat o svých soukromých záležitostech, což jsou principy, kterými se nový český zákoník odkazuje na tradici římského práva a přibližuje se vyspělým středoevropským zemím s demokratickou minulostí.⁷⁰

⁷⁰ ELIÁŠ, Karel a Michaela ZUKLÍNOVÁ. Důvodová zpráva, Občanský zákoník. Část první až čtvrtá. Návrh pracovní komise. K § 1928, s. 7-8. Dostupné z WWW: http://www.cak.cz/assets/files/550/OZ-konsolidovan__verze.pdf

Závěr

Cílem mé diplomové práce byla především **analýza přechodu práva nájmu bytu po smrti nájemce a najímatele v občanském zákoníku**. Celkově lze shrnout, že občanský zákoník zachoval některé varianty zániku prakticky nedotčené, jiné prošly zásadními změnami a zároveň v občanském zákoníku nalezneme i zcela nové instituty, které umožňují nájem bytu skončit. Zákon pamatuje **na všechny eventuality**, které mohou nastat jako problém pro osoby blízké smrti nájemce bytu. Zcela novým institutem je tak např. **dědění nájmu bytu**. Dle důvodové zprávy se občanský zákoník snaží přiblížit právní úpravě moderních evropských občanských zákoníků. V občanském zákoníku je ale také obsažena řada nejasností a nedostatků. Úpravu dědění nájmu bytu shledávám vyloženě problematickou, zavdává vzniku mnoha nejasností a potažmo komplikací. De lege ferenda bych uvítala detailnější a propracovanější právní **úpravu zániku nájmu bytu děděním** a také námitek dle § 2286 odst. 2 občanského zákoníku. Na závěr lze jen konstatovat, že i přes některé nedostatky a problematické instituty se mi právní úprava zániku nájmu bytu jeví jako dobrá. **Současná úprava odpovídá ekonomice tržního prostředí**. Do budoucna ovšem bude významnou roli hrát judikatura, která by měla problematické otázky vyjasnit. Bude tedy velmi zajímavé sledovat tento vývoj, neboť právě judikatura může domněnky, které byly v této práci vyřčeny, potvrdit, či naopak vyvrátit.

Mezi jednotlivými právními instituty jsem se s ohledem na dvě popisované právní úpravy jsou shodné a rozdílné rysy a úpravu jsem navíc doplněny příslušnou judikaturou tak, aby byl příslušný text co nejúplnější. Podrobněji v diplomové práci je rozepsána problematika nájemného a úhrad za plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu, přičemž i její historický vývoj.

Občanský zákoník zavedl možnost okamžité výpovědi (i ze strany nájemce) jako sankci pro případ, kdy druhá strana výrazně porušuje své povinnosti. Posílení postavení pronajímatele spočívá i v přechodu nájmu na nájemcova dědice, popřípadě následná možnost vyklizení bytu pronajímatelem, pokud žádný dědic není. Jakkoliv to může znít cynicky, po smrti nájemce, který žil sám, zpravidla nedojde k vyklizení bytu hned a pronajímateli tak může vzniknout škoda v podobě ušlého nájemného. Jestliže tedy přejde nájem na dědice, bude muset nájemné uhradit on, avšak má právo výpovědi s dvouměsíční výpovědní dobou. Tato úprava je jistě spravedlivější než předchozí, kdy k přechodu nájmu na dědice mohlo dojít jen u nájmu družstevního bytu.

V úvodní části práce jsem stanovila základní řídicí hypotézy, které zodpovím v této závěrečné podkapitole praktické části práce.

Zákon pamatuje na všechny eventuality, které mohou nastat jako problém pro osoby blízké smrti nájemce bytu.

Hypotézu nelze zcela zodpovědět. Zákon poskytuje východisko a právní oporu pro nejzákladnější typy situací, jejichž možný výskyt je nutné předpokládat – takovou situací smrt bezesporu je. Zákon pamatuje na situace, které jsou v našem kulturním prostředí běžné a které lze běžně očekávat od potřeby bydlet, tedy že je obydlí sdíleno s osobou blízkou nebo s osobou v jiném vztahu.

Je legální, aby po smrti nájemce zůstaly nadále bydlet v bytě osoby, které s ním dosud žily ve společné domácnosti. Právo nájmu přechází ze zákona, a to na dobu určitou.

Pozůstávání osob v bytě původního zesnulého nájemce má za splnění zákonných podmínek právní nárok, a to z titulu institutu přechodu nájmu. Nový občanský zákoník přitom řeší dříve časté nejasnosti v posuzování nároku na přechod nájmu (odstraňuje sporný termín společné domácnosti a nahrazuje ho termínem člen domácnosti).

Současná úprava odpovídá ekonomice tržního prostředí.

Nájem, který přešel na jiného účastníka, je nájmem vnučeným. Zatímco starší právní úprava umožňovala přechod nájmu na osobu jinou než blízkou za podmínky, že s jejím pobytem v bytě pronajímatel souhlasil, bylo tak činěno směrem k obecné povinnosti nájemce hlásit počet osob. Časová omezenost nájmu chrání práva pronajímatele, když nájem, který přešel na pozůstalého, který v bytě žil se zesnulým ke dni jeho smrti a nemá vlastní byt, je nutné chápat jako nájem vnučený. Nová právní úprava chrání pronajímatele v jeho právech, když mu umožňuje s přechodem nájmu na osobu jinou než blízkou nesouhlasit. Poskytuje však také oprávněné osobě nájem vypovědět a z nájemního vztahu se vyvázat.

Seznam literatury

Monografie

- BAJURA, Jan. Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku. 1. vyd. Olomouc: ANAG, c2014, 142 s ISBN 978-80-7263-901-4
- BĚLOHLÁVEK, Alexander J. Nový občanský zákoník: srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012, 829 s. ISBN 978-80-7380-413-8
- BEZOUŠKA, Petr; PIECHOWICZOVÁ, Lucie. Nový občanský zákoník – nejdůležitější změny. Olomouc: ANAG, spol s r.o., 2013. 207
- DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. Občanské právo hmotné. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013-, ^^^sv. ISBN 978-80-7478-325-8
- DVOŘÁK, Tomáš. Družstevní právo. 3. vyd. Praha: C.H.Beck, 2006. s. 236. ISBN 80-717-9551-8
- ELIÁŠ, Karel. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. Ostrava: Nakladatelství Sagit, a.s., 2012. 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2.
- KABELKOVÁ, DEJLOVÁ. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 596 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4
- KINCL, J., URFUS, V., ŠKREJPEK, M., Římské právo. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, str. 253. ISBN:80-7179-031-1
- KNAPP, Viktor. Učebnice československého občanského práva: vysokoškolská učebnice. 1. vyd. Praha: Orbis, 1965, 2 sv. Právnícká edice
- KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA, Jiří a DVOŘÁK, Jan. Občanské právo hmotné. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2005, 523 s. ISBN 80-735-7127-7
- KORECKÁ, Věra. Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2011, 847 s. Judikatura (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-637-0
- NOVOTNÝ, Petr, Petra BUDÍKOVÁ, Jitka IVIČIČOVÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. Nový občanský zákoník. Smluvní právo. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, S. 147. ISBN 978-80-247-5164-1.

- SALAČ, Josef. Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení. 1. vyd. Praha: Vodnář, 2003, 238 s. Prameny a nové proudy právní vědy. ISBN 80-858-8953-6
- SELUCKÁ, Markéta. Nájem a podnájem bytu. Vyd. 1. Brno: CP Books, 2005, v, 150 s. Právo pro denní praxi (CP Books). ISBN 80-251-0800-7
- ŠVESTKA, Jiří et al. Občanský zákoník: komentář. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2008, sv. 1, Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-004-1
- ŠVESTKA, Jiří et al. Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, svazek V, ISBN 978-80-7478-369-2 70
- HARVÁNEK, Jaromír a kol. Teorie práva. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008. 501 s. ISBN 978-80-7380-104-5.
- HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 - 3014). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2014, s. 474-475. ISBN 978-80-7400-287-8.
- ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; TICHÝ, Luboš. Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva. Praha: ASPI, 2006. s. 28-43. ISBN 80-7357-207-9
- TARABA, Milan: Rádce nájemníka bytu. 6. aktualiz. vydání. Praha: Grada publishing, 2008, s. 47. ISBN 978-247-2592-5.
- VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Vilém KNOLL. České právní dějiny. 2., upr. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. s. 531 ISBN 978-80-7326-183-2
- RYCHETSKY, P. Bytová politika a její problémy. Právní rádce, 1993, č. 4.2. s. 98-105
- ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu: § 663 - § 719 občanského zákoníku : podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č.89/2012 Sb.). Praha: Linde, 2011. Viz §22 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. ISBN: 978-80-7201-890-1

Internetové zdroje

- Odpověď Nejvyššího soudu na žádost o poskytnutí informace ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., evidovanou pod sp. zn. Zin 128/2016. Dostupné z [www: http://www.nsoud.cz/judikaturans_new/ns_web.nsf/f069f297c2422c1bc12576ac0045940f/98255c63f2db3ec2c1258027002a805c?OpenDocument](http://www.nsoud.cz/judikaturans_new/ns_web.nsf/f069f297c2422c1bc12576ac0045940f/98255c63f2db3ec2c1258027002a805c?OpenDocument)

- LUZNÁ, Romana. Přejít na stránku. IHNEED.cz [online]. *Economia*, 2009 [cit. 28. 11. 2013]. ISSN 1213-7693. Dostupné z: <http://pravniciradce.ihned.cz/c1-37244470-prechod-najmu-bytu>
- Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 13. 2. 2014]404045926.html
- EVROPSKÁ KOMISE: Registrovaná partnerství. *Europa.eu* [online]. aktualiz. 28. 2. 2017 [cit. 17. 3. 2017]. Dostupné z WWW: http://europa.eu/youreurope/citizens/family/couple/registered-partners/index_cs.htm
- MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI ČR, Přehled o průměrných délkách řízení ode dne nápadu do dne právní moci ve dnech, vydáno 20.4.2015, přístupné z internetu: http://cslav.justice.cz/InfoData/servlet/FileServlet?tabulka=ccav_dokument_sestavy&sloupec=obsah_dokumentu_html&where=id_dokumentu=915761&typSloupce=html&fileName=null
- ELIÁŠ, Karel a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanský zákoník. Část první až čtvrtá. Návrh pracovní komise. K § 1928, s. 307.* Dostupné z WWW: http://www.cak.cz/assets/files/550/OZ-konsolidovan__verze.pdf• Důvodová zpráva k ZOK, Ministerstvo spravedlnosti ČR, přístupné z internetu: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-k-ZOK.pdf> Právní předpisy:

Zákony

- Zákon č. 964/1811 (ABGB)
- Zákon č. 11/1918 Sb., recepční norma
- Zákon 40/1964 Sb. (ObčZ)
- Zákon č. 89/2012 Sb. (NOZ)
- Zákon č. 90/2012 Sb. (ZOK)
- Zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních.
- Zákon č. 40/2009 Sb. (TZ)
- Zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty
- Zákon č. 141/1950 Sb., střední občanský zákoník 71
- Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon
- Zákon č. 513/1991 Sb., (ObchZ)

- Zákon č. 509/1991 Sb
- Zákon č. 107/2006 Sb.
- Zákon č. 132/2011 Sb
- Zákon č. 99/1963 (OSŘ)
- Zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích
- JGS Nr.946/1811, Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie, ABGB
- Kodeks cywilny, DU rok 1964 numer 16 poz. 93

Judikáty

- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1230/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 9. 2000, sp. zn. 26 Cdo 503/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 7. 2002, sp. zn. 26 Cdo 396/2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2011, sp. zn. 26 Cdo 4216/2009
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 7. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4076/2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 9. 2010, sp. zn. 26 Cdo 5010/2009.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2006, sp. zn. 26 Cdo 906/2005
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2012, sp. zn. 33 Cdo 3689/2010
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2013, sp. zn. Cdo 3588/2013
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13. 10. 2011, sp. zn. 26 Cdo 3152/2010
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. prosince 2009, sp. zn. 26 Cdo 3824/2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. listopadu 2005, sp. zn. 26 Cdo 212/2005
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. ledna 2011, sp. zn. 26 Cdo 5307/2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. ledna 2006, sp. zn. 26 Cdo 813/2005
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. listopadu 2012, sp. zn. 30 Cdo 21/2011
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. dubna 2000, sp. zn. 20 Cdo 1653/98, uveřejněný pod číslem 20/2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 8. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2102/2003
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18.8.2005, sp. zn. 29 Odo 330/2005
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 1998, sp. zn. 13 Co 352/1998
- Sbírka rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. 23 z roku 1989
- Sbírka rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. 34 z roku 1983
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 9. 2004, sp. zn. 26 Cdo 585/2004
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 2. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4779/2009

- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 7. 2002, sp. zn. 28 Cdo 942/2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 7. 2002, sp. zn. 28 Cdo 942/2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 12. 2011, sp. zn. 26 Cdo 2491/2010
- Rozsudek Nejvyššího soudu z 30. 10. 1997, sp. zn. 2 Cdon 883/96
- Sbíрка rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. 26 z roku 1993
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004
- Sbíрка rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. 23 z roku 1989
- Sbíрка rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. 5 z roku 1986
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19.10.2011, sp.zn. 31 Cdo 271/2010
- Bulletin Nejvyššího soudu č. 11 z roku 1980
- Sbíрка rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. 35 z roku 1966
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. listopadu 2010, sp. zn. 26 Cdo 3809/2009
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1010/97.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 2. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1127/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 1. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1966/2007
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. září 2010, sp. zn. 26 Cdo 4074/2009
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. května 2010, sp. zn. 26 Cdo 28/2009
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. listopadu 2005, sp. zn. 26 Cdo 1865/2004, uveřejněný pod číslem 51/2006 Sbířky soudních rozhodnutí a stanovisek
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. ledna 2001, sp. zn. 26 Cdo 1846/2000
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. října 2010, sp. zn. 26 Cdo 3282/2008
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. května 2006, sp. zn. 26 Cdo 2791/2005
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. října 2009, sp. zn. 26 Cdo 4004/2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. listopadu 2005, sp. zn. 26 Cdo 1865/2004, uveřejněný pod číslem 51/2006 Sbířky soudních rozhodnutí a stanovisek
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. dubna 2009, sp. zn. 26 Cdo 1642/2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. září 1999, sp. zn. 26 Cdo 919/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. listopadu 2004, sp. zn. 26 Cdo 2695/2003
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. prosince 2010, sp. zn. 26 Cdo 287/2010
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. srpna 2010, sp. zn. 26 Cdo 2000/2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. října 2014, sp. zn. 25 Cdo 1826/2014
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. března 2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. srpna 2005, sp. zn. 29 Odo 330/2005

