

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.07.2019, sp. zn. 26 Cdo 4150/2018, ECLI:CZ:NS:2019:26.CDO.4150.2018.1

**Číslo:** 32/2020

**Právní věta:**

Nájemce může vyjádřit souhlas s návrhem pronajímatele na zvýšení nájemného učiněným podle § 2249 odst. 1 o. z. i tím, že zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem zvýšené nájemné.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 24.07.2019

**Spisová značka:** 26 Cdo 4150/2018

**Číslo rozhodnutí:** 32

**Číslo sešitu:** 3

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Nájem bytu, Neplatnost právních jednání (o. z.) [ Právní jednání (o. z.) ]

**Předpisy:** § 2237 o. z.

§ 2249 o. z.

§ 582 o. z.

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Nejvyšší soud zamítl dovolání žalobců proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 17. 5. 2018, sp. zn. 17 Co 49/2018.*

## I. Dosavadní průběh řízení

1. Žalobou podanou u Obvodního soudu pro Prahu 6 dne 18. 8. 2017 se žalobci domáhali vydání rozsudku, kterým by soud určil žalované nájemné ve výši 17 595 Kč počínaje dnem podání žaloby za byt číslo 2 o velikosti 3 + 1 v domě č. p. XY v k. ú. XY, obci XY, na adrese XY. Žalobu odůvodnili zejména tím, že dopisem ze dne 9. 3. 2017, doručeným dne 20. 3. 2017, žalované navrhli zvýšení stávajícího nájemného o 20 % z částky 7 500 Kč na částku 9 000 Kč měsíčně s tím, že bude-li souhlasit s navrhovaným zvýšením nájemného, aby jim začala počínaje třetím měsícem po dojití návrhu platit navržené zvýšené nájemné a písemně jim sdělila do dvou měsíců, že se zvýšením nájemného souhlasí. Žalovaná však písemný souhlas nezaslala, proto se domáhají, aby o výši nájemného rozhodl soud.

2. Obvodní soud pro Prahu 6 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 5. 12. 2017, č. j. 33 C

86/2017-47, žalobu zamítl (výrok I.), rozhodl o nákladech řízení státu a účastníků (výrok II. a III.) a o přiznání odměny ustanovenému zástupci žalované (výrok IV.). Po provedeném dokazování vyšel z toho, že žalobci jsou vlastníky bytu, jehož je žalovaná nájemkyní. Žalobci jí zaslali návrh na zvýšení nájemného o 20 %, jenž jí byl doručen 20. 3. 2017, a žalovaná počínaje třetím kalendářním měsícem po doručení návrhu (červnem 2017) začala zvýšené nájemné platit, souhlas se zvýšením nájemného ve lhůtě dvou měsíců pronajímatelům písemně nezaslala, učinila tak teprve v průběhu tohoto řízení (dopisem ze dne 6. 10. 2017). Soud prvního stupně s odkazem na § 2249 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“), uzavřel, že se strany účinně dohodly na zvýšení nájemného, neboť žalovaná zvýšené nájemné začala počínaje třetím měsícem platit a činí tak i nadále, přičemž žalobci zvýšené nájemné přijímají, a že žalobu na určení výše nájemného soudem je možno podat pouze v případě, kdy nájemce nezačne platit zvýšené nájemné, popřípadě jej začne platit opožděně.

3. K odvolání žalobců Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 17. 5. 2018, č. j. 17 Co 49/2018-70, rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I. o věci samé potvrdil (výrok I.) a ve výrocích II. a III. o nákladech řízení a ve výroku IV. o odměně ustanoveného zástupce jej zrušil a věc v tomto rozsahu vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (výrok II.). Odvolací soud se ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně, že se účastníci na zvýšení nájemného dohodli způsobem předvídaným v § 2249 odst. 3 o. z., jestliže žalovaná akceptovala návrh žalobců před jeho zánikem a počínaje třetím kalendářním měsícem po jeho doručení začala platit zvýšené nájemné. Dále uvedl, že vymezení lhůty dvou měsíců od dojití návrhu na zvýšení nájemného, ve které má nájemce písemně sdělit souhlas se zvýšením nájemného, je třeba vykládat jako předpoklad pro podání žaloby na určení nájemného, nejde však o lhůtu, jejímž uplynutím by návrh na zvýšení nájemného zanikal. Za neopodstatněné pokládal námitky žalobců o relativní neplatnosti uzavřené dohody o zvýšení nájemného pro nedostatek písemné formy stanovené zákonem s odůvodněním, že požadavek písemné formy je stanoven k ochraně nájemce, a tudíž pouze on se může z tohoto důvodu dovolávat neplatnosti smlouvy o nájmu (§ 586 odst. 1 ve spojení s § 2237 věta za středníkem o. z.), a že navíc platí, že vyžadují-li formu určitého právního jednání ustanovení části čtvrté občanského zákoníku (v níž je upravena i smlouva o nájmu bytu), lze namítat neplatnost jeho formy jen v případě, jestliže již nebylo plněno (§ 582 odst. 2 o. z.).

## **II.**

### **Dovolání a vyjádření k němu**

4. Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci včasné dovolání, jehož přípustnost opřeli o ustanovení § 237 o. s. ř., a uplatnili dovolací důvod podle § 241a odst. 1 o. s. ř. Dovolatelé nesouhlasí se závěrem soudů obou stupňů, že pro splnění zákonem stanovených podmínek pro souhlas nájemce se zvýšením nájemného podle § 2249 odst. 3 o. z. postačí, jestliže nájemce zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu zvýšené nájemné v navržené výši, neboť podmínky pro souhlas uvedené v zákoně obsahují též jeho povinnost do dvou měsíců od dojití návrhu pronajímateli v písemné podobě sdělit, že se zvýšením nájemného souhlasí. Domnívají se, že soudy zcela pominuly skutečnost, že se ve smyslu § 2249 odst. 3 o. z. jedná o dvě kumulativní podmínky platnosti zvýšení nájemného. Zpochybnili i závěr odvolacího soudu, že požadavek písemné formy je stanoven k ochraně nájemce, a tudíž pouze nájemce se může dovolávat neplatnosti smlouvy o nájmu pro nedostatek formy, s tím, že požadavek písemné formy přijetí dohody o zvýšení nájemného je zakotven také k ochraně pronajímatele. Dovolatelé jsou též toho názoru, že návrhem žalované na snížení nájemného ze dne 4. 4. 2017 jako reakcí na návrh žalobců na zvýšení nájemného byla tato nabídka žalobců protinávřem odmítnuta, a tedy zanikla. Navrhli, aby Nejvyšší soud rozhodnutí odvolacího soudu i soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

## **III.**

### **Přípustnost dovolání**

5. Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací dovolání projednal a rozhodl o něm podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném od 30. 9. 2017 – dále jen „o. s. ř.“. Přitom shledal, že dovolání bylo podáno včas, subjekty k tomu oprávněnými – účastníky řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelů (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.) a je přípustné podle § 237 o. s. ř., neboť otázka, jakým způsobem nájemce vyjádří souhlas s návrhem na zvýšení nájemného podle § 2249 odst. 3 o. z., jenž je podmínkou pro zvýšení nájemného dle návrhu pronajímatele, nebyla doposud v poměrech o. z. řešena. Není však důvodné.

#### **IV. Důvodnost dovolání**

6. Podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden. Rozhodnutí odvolacího soudu lze přezkoumat jen z důvodu vymezeného v dovolání. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédně též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Dovolatelé existenci těchto vad netvrdili a neplyne ani z obsahu spisu.

7. Projednávanou věc je třeba posuzovat podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále opět jen „o. z.“ (§ 3074 odst. 1 o. z.).

8. Podle § 2249 odst. 1 o. z. neujednají-li si strany zvyšování nájemného nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně, může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent. K návrhu učiněnému dříve než po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno, nebo který neobsahuje výši nájemného a nedokládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, se nepřihlíží.

9. Podle § 2249 odst. 3 o. z. souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu zvýšené nájemné, jak bylo navrženo. Nesdělí-li nájemce v písemné formě pronajímateli do dvou měsíců od dojití návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud; návrhu podanému po uplynutí této lhůty soud nevyhoví, namítne-li nájemce, že návrh byl podán opožděně. Soud na návrh pronajímatele rozhodne o nájemném do výše, která je v místě a čase obvyklá s účinky ode dne podání návrhu soudu.

10. Pojmovým znakem nájemní smlouvy je úplatnost, nájemce platí za užívání bytu nájemné, jehož výše se může – dohodou stran nebo rozhodnutím soudu – měnit i v průběhu nájmu (§ 2246, § 2248 – 2250 o. z.). Nedojde-li k dohodě účastníků v průběhu trvání nájmu bytu o nové výši nájemného (která má nepochybně před rozhodnutím soudu přednost) a jsou-li splněny zákonné předpoklady, je soud oprávněn (a zároveň povinen) zasáhnout do obsahu nájemního vztahu a nájemné z bytu určit (s účinností od podání žaloby) konstitutivním rozhodnutím (pro futuro) v řízení podle § 2249 odst. 3, 4 o. z. Žaloba na určení výše nájemného (§ 2249 odst. 3 o. z.) je žalobou určovací (právo tvornou), nejde o žalobu na plnění, soud tak svým rozhodnutím nerozhoduje o zaplacení („dlužného“) nájemného, jen určí jeho výši. Nájemci vznikne povinnost platit vyšší nájemné až po pravomocném rozhodnutí soudu o zvýšení nájemného, byť s účinky od podání žaloby, což zákon soudu výslovně (§ 2249 odst. 3 poslední věta o. z.) umožňuje (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 12. 2017, sp. zn. [26 Cdo 4848/2016](#)).

11. Návrh pronajímatele na zvýšení nájemného podle § 2249 odst. 1 o. z. je návrhem na změnu smlouvy o nájmu bytu, pro který stanoví zákon (stejně jako pro nájemní smlouvu v § 2237 o. z.) písemnou formu. Ustanovení § 2249 odst. 3 o. z. pak zakotvuje dva způsoby, jakým by měl nájemce

vyjádřit svůj souhlas s návrhem na zvýšení nájemného. Primárně (§ 2249 odst. 3 věta první o. z.) vychází z toho, že souhlas nájemce se zvýšením nájemného je dán tím, že zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu zvýšené nájemné. Dále by měl pronajímateli ve lhůtě dvou měsíců po dojití návrhu písemně sdělit, že se zvýšením nájemného souhlasí. Tento druhý způsob dle názoru dovolacího soudu zákon stanoví jednak proto, aby byla dodržena písemná forma změny smlouvy o nájmu bytu, a jednak proto, že tak zároveň vymezuje lhůtu, jejíž marné uplynutí je předpokladem pro podání žaloby pronajímatele na určení výše nájemného soudem. Neznamená to však, že by uplynutím této dvouměsíční lhůty návrh na zvýšení nájemného zanikal, neboť může být přijat i později, a to zaplacením nájemného do konce třetího kalendářního měsíce po dojití návrhu [srov. Hulmák M. a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 373-379].

12. Lze tedy uzavřít, že nájemce může vyjádřit souhlas s návrhem pronajímatele na zvýšení nájemného učiněným podle § 2249 odst. 1 o. z. alternativně, a to buď tím, že po dojití návrhu ve lhůtě dvou měsíců mu písemně sdělí, že se zvýšením nájemného souhlasí, nebo tím, že zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem zvýšené nájemné. Dojde-li jednou z těchto dvou možností k přijetí návrhu na zvýšení nájemného a tím i k uzavření dohody ohledně nové výše nájemného zaniká právo pronajímatele podat žalobu na určení jeho výše soudem.

13. Tento závěr pro projednávanou věc znamená, že žalovaná tím, že počínaje třetím měsícem po dojití návrhu zaplatila zvýšené nájemné, přijala návrh pronajímatelů na zvýšení nájemného. Uvedený závěr je praktický i pro opačnou situaci, kdy nájemce sice pronajímateli ve lhůtě dvou měsíců sdělí, že se zvýšením nájemného souhlasí, ale počínaje třetím měsícem zvýšené nájemné platit nezačne. I v takovém případě je třeba mít dohodu o změně výše nájemného za uzavřenou, neboť znění § 2249 odst. 3 o. z. pronajímateli podat žalobu na určení nájemného, obdrží-li písemný souhlas nájemce s jeho zvýšením, ani neumožňuje.

14. S dovolateli je možno souhlasit v tom, že přijme-li nájemce návrh na zvýšení nájemného tím, že zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem po jeho dojití zvýšené nájemné, nebyla dodržena písemná forma změny smlouvy o nájmu bytu, což má za následek její relativní neplatnost (§ 582 odst. 1 o. z.). Tuto relativní neplatnost však nemůže nikdo namítat, neboť požadavek písemné formy smlouvy o nájmu bytu (včetně její změny) je stanoven na ochranu nájemce (§ 586 odst. 1 ve spojení s § 2237 o. z.), ale ani ten nemůže tuto námitku vznést, jestliže již začal plnit (§ 582 odst. 2 o. z.). V projednávané věci byl navíc nedostatek písemné formy souhlasu se zvýšením nájemného dodatečně žalovanou zhojen dopisem ze dne 6. 10. 2017 (§ 582 odst. 1 o. z.).

15. Pro úplnost lze vzhledem k obsahu dovolání dodat, že otázkou účinků návrhu žalované na snížení nájemného ze dne 4. 4. 2017 se odvolací soud (ani soud prvního stupně) nezabýval, proto ji nemohl řešit ani dovolací soud. Navíc z obsahu spisu plyne, že tento dopis nebyl ani předmětem dokazování.

16. Nejvyšší soud tak uzavřel, že rozsudek odvolacího soudu je - z hlediska uplatněných dovolacích důvodů - věcně správný, proto dovolání jako nedůvodné podle ustanovení § 243d písm. a) o. s. ř. zamítl, aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.).

17. Dovolací soud nepřehlédl ani sdělení dovolatelů, že dovoláním je napadán rozsudek odvolacího soudu v celém rozsahu. Zastává však - s přihlédnutím k obsahu dovolání (§ 41 odst. 2 o. s. ř.) - názor, že proti nákladovému výroku napadeného rozsudku dovolání ve skutečnosti nesměřuje, neboť ve vztahu k uvedenému výroku postrádá dovolání jakékoli odůvodnění. Kromě toho dovolání proti tomuto výroku by nebylo podle § 238 odst. 1 písm. h) a k) o. s. ř. ani přípustné.

18. Nejvyšší soud nerozhoduje o nákladech dovolacího řízení, jestliže dovoláním napadené rozhodnutí odvolacího soudu není rozhodnutím, jímž se řízení končí, a jestliže řízení nebylo již dříve

skončeno (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 7. 2002, sp. zn. [20 Cdo 970/2001](#), uveřejněné pod č. 48/2003 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

19. V projednávané věci bylo sice rozhodnuto konečným způsobem o věci samé, ale nikoli o nákladech řízení, neboť dovoláním napadeným rozsudkem odvolacího soudu byly výroky o nákladech řízení zrušeny a věc byla v tomto rozsahu vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení, který dosud o nákladech řízení nerozhodl. Bude proto na něm, aby o nákladech řízení včetně nákladů řízení dovolacího rozhodl. V této souvislosti dovolací soud připomíná, že v řízení před soudem prvního stupně a soudem odvolacím zastupoval žalovanou soudem ustanovený advokát, proto se o jejích nákladech rozhoduje s přihlédnutím k § 149 odst. 2 o. s. ř. (náhrada hotových výdajů advokáta a odměna za zastupování není nákladem státu ve smyslu § 148 odst. 1 o. s. ř.) – srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 12. 2009, sp. zn. [21 Cdo 1997/2008](#), uveřejněný pod č. 109/2010 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek. V dovolacím řízení žalované žádné náklady nevznikly.