

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18.12.2018, sp. zn. 26 Cdo 4157/2017, ECLI:CZ:NS:2018:26.CDO.4157.2017.1

**Číslo:** 111/2019

**Právní věta:** Pronajímatel si může vyhradit, že nájemce potřebuje k uzavření podnájemní smlouvy jeho písemný souhlas (§ 2272 odst. 2 o. z.) i při sjednání podnájmu jen části bytu, v němž nájemce bydlí (§ 2274 o. z.). O hrubé porušení povinností nájemce podle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) ve spojení s § 2276 o. z. jde i v případě, přenechá-li byt (jeho část) do užívání bezúplatně jinému.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 18.12.2018

**Spisová značka:** 26 Cdo 4157/2017

**Číslo rozhodnutí:** 111

**Číslo sešitu:** 9

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Podnájem bytu, Výpověď z nájmu bytu

**Předpisy:** § 2272 odst. 2 o. z.

§ 2274 o. z.

§ 2275 o. z.

§ 2276 o. z.

§ 2288 odst. 1 písm. a) o. z.

§ 243e odst. 1 o. s. ř. ve znění do 29.09.2017

§ 689 odst. 2 obč. zák. ve znění do 31.12.2013

§ 711 odst. 2 písm. b) obč. zák. ve znění do 31.12.2013

§ 719 odst. 1 obč. zák. ve znění do 31.12.2013

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

## I. Dosavadní průběh řízení

1. Žalobou došlou soudu dne 10. 3. 2016 se žalobkyně domáhala přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu č. 4 v XY o velikosti 2+1 s plochou 55 m<sup>2</sup> ve třetím nadzemním podlaží s příslušenstvím (dále též jen „Byt“) ze dne 11. 1. 2016, která jí byla doručena 20. 1. 2016 a s odkazem na § 2288 odst. 1 písm. a) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“) byla odůvodněna tím, že hrubě porušila povinnosti vyplývající z nájmu, neboť dala Byt do podnájmu K. S., a to bez souhlasu žalované, a sama užívá nemovitost na adrese XY (dále též jen „Výpověď“). S Výpovědí nesouhlasila, tvrdila, že chtěla bydlet společně se svou sestřenicí K. S., v červenci 2011 proto nahlásila žalované zvýšení počtu osob v Bytě, následně byly vypočteny nové náklady na služby a K. S. se v Bytě přihlásila k trvalému pobytu. Od září 2011 začala pečovat o svou těžce nemocnou babičku v XY, Byt

neopustila trvale, ale jen dočasně – pro účely poskytování péče a také pro účely rekreace.

2. Městský soud v Praze (odvolací soud) rozsudkem ze dne 3. 5. 2017, č. j. 62 Co 78/2017-89, potvrdil rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 9 (soud prvního stupně) ze dne 14. 12. 2016, č. j. 8 C 56/2016-68, kterým určil, že Výpověď z nájmu Bytu je neoprávněná a rozhodl o nákladech řízení, současně rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

3. Shodně se soudem prvního stupně zjistil, že dne 10. 2. 2011 žalovaná (pronajímatelka) souhlasila s přechodem nájmu Bytu z matky žalobkyně na žalobkyni, následně dne 4. 4. 2011 uzavřely smlouvu, v níž se – s poukazem na to, že došlo k přechodu nájmu – dohodly na obsahu smlouvy o nájmu, mj. si i sjednaly, že Byt nebo jeho část může dát žalobkyně do podnájmu jen s písemným souhlasem žalované. Dne 25. 7. 2011 žalobkyně u společnosti, která vykonává správu bytů pro žalovanou, nahlásila svého syna a sestřenici jako spoluživící osoby (později i manžela sestřenice a jejich děti), od září 2011 pečuje o babičku bydlící v XY, jejíž zdravotní stav vyžaduje trvalou péči, byl jí proto přiznán i sociální příspěvek, k 17. 5. 2016 byla zapsána jako podílový spoluvlastník nemovitosti v XY. Sestřenice žalobkyně bydlí v Bytě od roku 2011, nyní i s manželem a dvěma dětmi, dne 26. 11. 2014 se obrátila dopisem na žalovanou, aby jí poradila ohledně dalšího bydlení v Bytě, neboť žalobkyně, která pečuje o babičku v K., se chce z Bytu odhlásit, a byli by rádi, kdyby jí (a manželovi) Byt zůstal, v Bytě bydlí více než 3 roky a od roku 2011 je hlášena k trvalému pobytu. Dne 2. 11. 2015 žalovaná sdělila žalobkyni, že neakceptuje přechod nájmu na její sestřenici, a požádala ji o ukončení nájmu. Dne 20. 1. 2016 jí doručila Výpověď podle § 2288 odst. 1 písm. a) o. z. s tím, že hrubě porušila povinnosti nájemce tím, že poskytla Byt do podnájmu třetí osobě bez jejího souhlasu. Dále zjistil, že nájemné a úhradu za služby platila žalovaná žalobkyně, sestřenice jí přispívala na tyto platby podle rozsahu užívání Bytu žalobkyní.

4. Takto zjištěný skutkový stav posoudil (stejně jako soud prvního stupně) s ohledem na ustanovení § 3074 o. z. podle právní úpravy účinné od 1. 1. 2014. Dospěl k závěru, že žaloba byla podána ve lhůtě stanovené v § 2290 o. z., Výpověď obsahuje všechny zákonné náležitosti podle § 2286 o. z. Žalobkyně je nájemkyní Bytu, který s ní obývají další osoby, jež řádně nahlásila jako osoby spoluživící, postupovala podle § 689 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 10. 2011 (dále též jen „obč. zák.“). Měl za to, že v řízení nebylo prokázáno, že by žalobkyně dala Byt do podnájmu třetí osobě bez souhlasu žalované. Podnájem je vztahem úplatným, nebylo prokázáno, že by o takový vztah šlo, ani z čeho žalovaná dovozuje, že žalobkyně dala K. S., která je její příbuznou, Byt právě do podnájmu. Sestřenice žalobkyně Byt užívá od léta 2011 s vědomím žalované (§ 689 odst. 2 obč. zák.). Skutečnost, zda žalobkyně Byt užívá, či jej užívá jen občas, nepovažoval za významnou, neboť podle § 2288 o. z. není neužívání bytu důvodem pro výpověď z nájmu bytu. Uzavřel, že Výpověď je neoprávněná, uplatněný výpovědní důvod podle § 2288 odst. 1 písm. a) o. z. nebyl dán, neboť nebylo prokázáno, že žalobkyně hrubě porušila svou povinnost vyplývající z nájmu tím, že Byt dala do podnájmu jiné osobě. K. S. spolu se svými rodinnými příslušníky Byt užívá se souhlasem nájemkyně (žalobkyně) a tato skutečnost byla žalované známá již od léta roku 2011 splněním oznamovací povinnosti žalobkyně podle § 689 odst. 2 obč. zák.

## II.

### Dovolání a vyjádření k němu

5. Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání. Měla za to, že se odvolací soud při posuzování otázky, zda jde o podnájemní vztah i v případě bezúplatného poskytnutí bytu k užívání, zda bylo možné přenechat byt do úplatného či bezúplatného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, když nájemce v bytě nebydlí, a jestli lze za poskytnutí souhlasu s podnájemem považovat přihlášení podnájemce u společnosti vykonávající správu domu pro účely úhrad záloh na služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu, odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu. Protože tyto otázky byly v rozhodovací praxi odvolacího soudu řešeny jen za

účinnosti obč. zák., jde o otázky v poměrech o. z. dosud neřešené. Poukázala na rozhodnutí Nejvyššího soudu (např. sp. zn. [26 Cdo 3416/2008](#), [26 Cdo 701/2000](#)), podle nichž je podnájemem i poskytnutí bytu nájemcem do bezúplatného užívání třetí osobě, a je proto k tomu potřeba předchozí písemný souhlas pronajímatele, tato povinnost vyplývala i ze smlouvy o nájmu. Nešlo ani o společné soužití více osob spolu s žalovanou, neboť ta s nimi již společnou domácnost nesdílela. Vytkla odvolacímu soudu, že se (stejně jako soud prvního stupně) v důsledku svého nesprávného právního posouzení nijak nezabýval neexistencí jejího souhlasu s užíváním Bytu třetí osobou. Namítala, že nahlášení podnájemce u společnosti vykonávající správu domu (která není oprávněna dávat souhlas s podnájemem) pro účely úhrad záloh na služby poskytované v souvislosti s užíváním Bytu, nelze považovat za souhlas s podnájemem, zvláště když nájemce zároveň nesdělil, že sám Byt opouští. Žalobkyně tím, že poskytla Byt třetí osobě (sestřenicí a její rodině) do podnájmu bez jejího předchozího písemného souhlasu, hrubě porušila svou povinnost nájemce. Navrhla, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

### III.

#### Připustnost dovolání

6. Nejvyšší soud v souladu s čl. II bod 2 zákona č. 296/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, projednal dovolání a rozhodl o něm podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném do 29. 9. 2017 (dále jen „o. s. ř.“).

7. Dovolání podané včas, subjektem k tomu oprávněným – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění zákonné podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), proti rozhodnutí odvolacího soudu, kterým bylo skončeno odvolací řízení, je přípustné, neboť při řešení otázek, zda porušením povinnosti nájemce bytu ve smyslu ustanovení § 719 odst. 1 obč. zák. [§ 711 odst. 2 písm. b) obč. zák.] je přenechání bytu (jeho části) nájemcem do podnájmu jinému, aniž by za to nájemce získal od podnájemce protiplnění, a jestli lze za poskytnutí souhlasu s podnájemem považovat nahlášení podnájemce pro účely úhrad záloh na služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu, se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu.

### IV.

#### Důvodnost dovolání

8. Otázku, zda žalobkyně v roce 2011 poskytla Byt do podnájmu, posuzoval dovolací soud podle obč. zák., oprávněnost Výpovědi ze dne 11. 1. 2016 pak podle o. z. (§ 3074 odst. 1 o. z.).

9. Nejvyšší soud v řadě svých rozhodnutí [srovnej např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 16. 5. 2000, sp. zn. 26 Cdo 250/99, ze dne 20. 9. 2007, sp. zn. [26 Cdo 3492/2006](#) (ústavní stížnost podanou proti tomuto rozhodnutí odmítl Ústavní soud usnesením ze dne 9. 1. 2008, sp. zn. [II. ÚS 3091/07](#)), ze dne 13. 6. 2012, sp. zn. [26 Cdo 3407/2011](#)] zdůraznil, že právo uzavřít smlouvu o podnájem je jedním z dispozičních oprávnění nájemce bytu. Podnájemní vztah je v podstatě zvláštním případem nájemního vztahu, na jehož základě nájemce přenechává jinému – podnájemci – své nájemní právo k bytu (jeho části), jde o vztah zásadně úplatný. Smlouvu o podnájem lze uzavřít jen s písemným souhlasem pronajímatele (§ 719 odst. 1 věta první obč. zák.), jinak je neplatná (§ 719 odst. 1 věta druhá obč. zák.), přenechání bytu (jeho části) do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele je zároveň výpovědním důvodem podle § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák. (§ 719 odst. 1 věta třetí obč. zák.). Zároveň dovolací soud v těchto rozhodnutích dospěl k závěru, že i když je podnájem vztahem zásadně úplatným, o porušení povinnosti nájemce ve smyslu ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) ve spojení s ustanovením § 719 odst. 1 obč. zák. jde i v případě, přenechá-li nájemce byt (jeho část) do užívání jiného, aniž by za to od něj získal úplatu.

10. Pro závěr, zda žalobkyně hrubě porušila své povinnosti vyplývající z nájmu tím, že Byt přenechala do užívání své sestřenici, jejímu manželovi a dětem, není proto významné, zda žalovaná v řízení prokázala, že se jednalo o vztah úplatný, a zda mezi nimi byla uzavřena písemná smlouva, podstatné je, zda se tak stalo s písemným souhlasem žalované (§ 719 odst. 1 obč. zák.). Jestliže by žalobkyně přenechala třetí osobě Byt do podnájmu bez předchozího souhlasu žalované, který musel být poskytnut v písemné formě, porušila by hrubě své povinnosti nájemce ve smyslu § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák. ve spojení s § 719 odst. 1 obč. zák., i kdyby za to nezískala od této osoby žádnou úplatu.

11. Podle ustálené judikatury Nejvyššího soudu (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 7. 2001, sp. zn. [20 Cdo 2492/99](#), uveřejněný pod č. 40/2002 Sb. rozh. obč., rozsudky téhož soudu ze dne 30. 6. 2003, sp. zn. [26 Cdo 1403/2002](#), ze dne 15. 10. 2013, sp. zn. [26 Cdo 577/2013](#)) postup pracovníka obce, který v souvislosti s plněním úkolů obce při výkonu státní správy vyznačil trvalý (dříve i přechodný) pobyt další osoby v tomto bytě, nelze bez dalšího považovat za projev vůle obce (pronajímatele), jež by směřovala k udělení písemného souhlasu pronajímatele s podnájmem bytu. Vyznačení trvalého pobytu má jen evidenční účinky, nezpůsobuje vznik, změnu nebo zánik (pod)nájemních vztahů. Obdobně nelze bez dalšího považovat za písemný souhlas s podnájmem ani přijetí oznámení nájemce o změně počtu osob, kteří s ním žijí v bytě podle § 689 odst. 2 obč. zák., jehož účelem je stanovení výše záloh na služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu přiměřeně podle počtu osob bydlících v bytě. Jen z vědomosti obce, která je zároveň i pronajímatelem, že s nájemcem žijí v bytě i další osoby, tak nelze dovodit, že udělila nájemci písemný souhlas s tím, aby tyto osoby užívaly byt jako podnájemci. I na úkon obce, kterým měl být udělen souhlas s podnájmem (způsob udělení souhlasu s podnájmem není kromě požadavku písemné formy stanoven), se použijí výkladová pravidla stanovená v § 35 obč. zák., rozhodná je tak vůle toho, kdo uvedený právní úkon činí, přičemž právně významná je jen v případě, že je projevena v písemné formě.

12. Od výše uvedených závěrů není důvod se odchýlit ani za účinnosti o. z., tedy od 1. 1. 2014. Nově může dát nájemce bez souhlasu pronajímatele třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v něm trvale bydlí (§ 2274 o. z.); nejedná-li se o osobu blízkou (§ 22 odst. 1 o. z.) nebo případ zvláštního zřetele hodný, může však pronajímatel podmínit i takový podnájem svým písemným souhlasem (§ 2274 o. z. ve spojení s § 2272 odst. 2 o. z.). Chce-li nájemce dát do podnájmu celý byt nebo v něm trvale nebydlí (v takovém případě není rozhodné, zda chce dát do podnájmu byt celý či jen jeho část), může tak učinit vždy jen s písemným souhlasem pronajímatele (§ 2275 odst. 1, 2 o. z.). Jestliže si pronajímatel s nájemcem ujedná (jako v tomto případě) v nájemní smlouvě, že nájemce může dát byt či jeho část do podnájmu jen s jeho souhlasem, pak si zjevně pronajímatel i při sjednání podnájmu jen části bytu ujednal výhradu ve smyslu § 2272 odst. 2 o. z. a nájemce tak k uzavření podnájemní smlouvy, jejímž předmětem bude jen část bytu, potřebuje jeho písemný souhlas i v případě, že sám v bytě trvale bydlí. V případech, kdy o. z. vyžaduje souhlas pronajímatele s podnájmem, nelze - stejně jako za účinnosti obč. zák. - bez dalšího považovat za souhlas vyznačení trvalého bydliště v tomto bytě pracovníkem obce či přijetí oznámení nájemce o zvýšení počtu osob žijících v bytě, rozhodná bude vůle obce při právním jednání.

13. Obsahu spisu neodpovídá ani závěr odvolacího soudu, že není významné (a proto tvrzení a dokazování ohledně této otázky ani nijak nehodnotil), zda žalobkyně Byt od září 2011 do doručení Výpovědi užívala či nikoliv, protože podle § 2288 o. z. není neužívání bytu výpovědním důvodem. Z Výpovědi je totiž zřejmé, že žalovaná za důvod k výpovědi nájmu považuje skutečnost, že žalobkyně dala Byt do podnájmu bez jejího souhlasu (a sama bydlí jinde), nikoliv to, že by ho neužívala. Okolnost, zda žalobkyně bydlí jinde, a tedy Byt neužívá, by pak mohla být významná v případě, že by soud zvažoval, zda jde o podnájem jen části bytu podle § 2274 o. z. (a zároveň nebyla sjednána výhrada souhlasu pronajímatele jako v dané věci), nebo zda třetí osoba (zde sestřenice žalobkyně) užívá byt na základě jiného vztahu než je smlouva o podnájmu, např. jako člen domácnosti (§ 2272 odst. 1, 2 o. z.). Jestliže by nájemce v bytě nebydlel (a za trvalé bydlení nelze považovat jen občasné

návštěvy), nemohl by ani tvořit s takovou osobou společnou domácnost.

14. Lze tak shrnout, že umožnila-li žalobkyně od roku 2011 užívat Byt své sestřenici (tedy osobě, kterou nelze bez dalšího považovat za osobu blízkou ve smyslu § 116, 117 obč. zák., § 22 odst. 1 o. z.), a v tomto jednání pokračovala i za účinnosti o. z., pak neměla-li k tomu písemný souhlas žalované, i v případě, že za toto užívání od ní nezískala žádnou úplatu, hrubě porušila své povinnosti nájemce [§ 2288 odst. 1 písm. a) ve spojení s § 2272 odst. 2, § 2276 o. z.]; pro závěr, zda žalovaná písemně souhlasila s podnájemem (užíváním Bytu), není významné, zda pracovníkem téže obce byl vyznačen osobám bydlícím v Bytě trvalý pobyt a zda žalobkyně splnila svou povinnost oznámit zvýšení počtu osob bydlících v Bytě.

15. Protože rozsudek odvolacího soudu není z hlediska uplatněných dovolacích námitek správný, dovolací soud ho podle § 243e odst. 1 o. s. ř. zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení (§ 243e odst. 2 věta první o. s. ř.). Jelikož důvod, pro který bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i pro rozsudek soudu prvního stupně, zrušil Nejvyšší soud i toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243e odst. 2 o. s. ř.).