

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.04.2001, sp. zn. 26 Cdo 64/2000, ECLI:CZ:NS:2001:26.CDO.64.2000.1

**Číslo:** 79/2003

## **Právní věta:**

Mezi běžné věci ve smyslu ustanovení § 701 odst. 1 obč. zák., které by mohl vyřizovat jeden z manželů (společných nájemců bytu), nepatří uzavření smlouvy, jíž by měl být podstatně změněn obsah společného práva manželů k bytu potud, že by se z nájmu na dobu neurčitou měl stát nájem na dobu určitou. Takový právní úkon musí být učiněn ve vzájemné shodě oběma manžely.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 17.04.2001

**Spisová značka:** 26 Cdo 64/2000

**Číslo rozhodnutí:** 79

**Číslo sešitu:** 9

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Nájem bytu

**Předpisy:** § 701 odst. 1 předpisu č. 40/1964Sb.

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

## **Sbírkový text rozhodnutí:**

*K r a j s k ý s o u d v Českých Budějovicích rozsudkem ze dne 12. 10. 1999 potvrdil rozsudek O k r e s n í h o s o u d u v Českých Budějovicích ze dne 16. 7. 1999, kterým byla zamítnuta žaloba na vyklizení žalované z bytu II. kategorie o velikosti 3+1 s příslušenstvím, ve třetím poschodí domu č. p. 41 v Č. B. (dále "předmětný byt"), a rozhodnuto o nákladech řízení. Dále odvolací soud rozhodl o nákladech odvolacího řízení a připustil proti svému rozhodnutí dovolání. Odvolací soud dospěl ve shodě se soudem prvního stupně k závěru, že žaloba není důvodná, neboť žalované svědčí k předmětnému bytu právo nájmu. Dovodil, že žalované a jejímu tehdejšímu manželovi J. Z. vzniklo za trvání jejich manželství k předmětnému bytu právo společného užívání, které se následně ze zákona změnilo na právo společného nájmu bytu manžely (na dobu neurčitou). Na existenci tohoto práva neměla vliv ani skutečnost, že se žalobce (v roce 1992) stal vlastníkem domu, v němž se předmětný byt nachází, neboť vstoupil do právního postavení předchozího pronajímatele, aniž bylo třeba, aby se stávajícími nájemci uzavřel nájemní smlouvu. Pokud pak žalobce opakovaně (v letech 1992 až 1996) uzavíral s bývalým manželem žalované smlouvy o nájmu předmětného bytu na dobu určitou, shledal je odvolací soud relativně neplatnými. Vycházel přitom z názoru, že právo společného nájmu bytu manžely je právem nedílným a že ke změně nájemního vztahu na dobu neurčitou na nájemní vztah na dobu určitou (jako tomu bylo v případě těchto smluv) je třeba souhlasu obou manželů. V řízení však*

nebylo prokázáno, že by J. Z. měl k těmto smlouvám souhlas žalované, a tato se v průběhu řízení dovolala jejich neplatnosti. V roce 1998, kdy tehdejší manžel žalované (k 1. dubnu tohoto roku) trvale opustil společnou domácnost (za trvání jejich manželství), se žalovaná stala výlučnou nájemkyní předmětného bytu. Pokud následně (v červnu roku 1998) uzavřela se žalobcem smlouvu o nájmu předmětného bytu, je - dle názoru odvolacího soudu - i tato smlouva neplatná, neboť žalovaná byla při jejím uzavírání uvedena žalobcem v omyl, když jí tento řekl, že po odstěhování manžela bydlí v bytě bez právního důvodu. Odvolací soud uzavřel, že žalovaná užívá předmětný byt na základě práva nájmu, přičemž otázku zásadního právního významu spatřoval v tom, zda ke změně nájemního vztahu na dobu neurčitou v nájemní vztah na dobu určitou je nutný souhlas obou manželů, společných nájemců bytu.

Proti tomuto rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, jehož přípustnost opřel o ustanovení "§ 239 o. s. ř.", a v němž uplatněný dovolací důvod podřadil § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. Odvolacímu soudu vytýká, že vycházel z nesprávného právního posouzení věci a nesprávně hodnotil provedené důkazy, zejména nesprávně posoudil platnost nájemní smlouvy uzavřené mezi účastníky. Poukazuje na to, že opakovaně uzavřel v šesti po sobě jdoucích letech nájemní smlouvy s manželem žalované (i s jinými nájemci bytů), že tyto smlouvy přebíral po dvou měsících od jejich předání nájemcům, takže "těžko může paní odpůrkyně tvrdit, že nevěděla o tom, že její manžel uzavírá smlouvy na dobu neurčitou". Uvádí, že "dle komentáře občanského zákoníku není nájemní smlouva podepsaná pouze jedním z manželů neplatná", a že se žalovaná během uplynulých šesti let nedovolala relativní neplatnosti některé ze šesti nájemních smluv, uzavřených jejím manželem. Z tohoto důvodu se navrhopatel domnívá (uvádí se dále v dovolání), že smlouva uzavřená po odstěhování pana Z. mezi žalobcem a žalovanou je platná, neboť nájemní vztah mezi žalobcem a manželem žalované byl 6x uzavřen na dobu určitou. Z obsahu dovolacího návrhu (§ 41 odst. 2 o. s. ř.) se podává, že žalobce se domáhá zrušení napadeného rozsudku odvolacího soudu. Vyjádření k dovolání nebylo podáno.

Podle části dvanácté, hlavy první, bodu 17. zákona č. 30/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů (to jest podle občanského soudního řádu ve znění účinném před 1. 1. 2001).

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou - účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění zákonné podmínky advokátního zastoupení dovolatele (§ 241 odst. 1 a 2 o. s. ř.) a je podle § 239 odst. 1 o. s. ř. přípustné. N e j v y š š í s o u d dovolání zamítl.

### **Z odůvodnění:**

Vady vyjmenované v § 237 odst. 1 o. s. ř. (§ 241 odst. 3 písm. a/ o. s. ř.), ani tzv. jiné vady řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241 odst. 3 písm. b/ o. s. ř.), nebyly v dovolání namítány a jejich existence se z obsahu spisu nepodává. V souzené věci byla přípustnost dovolání založena výrokem rozsudku odvolacího soudu (§ 239 odst. 1 o. s. ř.); tím je současně vymezen i dovolací důvod, neboť dovolání, jehož přípustnost se opírá o ustanovení § 239 odst. 1 o. s. ř., lze - vedle dovolacích důvodů podle § 241 odst. 3 písm. a) a b) o. s. ř. - odůvodnit toliko nesprávným právním posouzením věci odvolacím soudem (§ 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř.).

Vzhledem k tomu, že odvolací soud nevymezil ve výroku svého potvrzujícího rozsudku právní otázku, pro kterou bylo dovolání připuštěno, je dovolání přípustné pro řešení těch právních otázek, jež měly pro rozhodnutí odvolacího soudu zásadní význam (srov. též nálezy Ústavního soudu ze dne 20. 2. 1997, [III. ÚS 253/96](#), uveřejněný pod pořadovým číslem 19 Sbírky nálezů a usnesení Ústavního

soudu České republiky, svazek 7), a jejichž řešení bylo dovoláním zpochybněno. Ve smyslu ustanovení § 242 odst. 1 a odst. 3, věty první, o. s. ř. je přitom dovolací soud vázán uplatněným dovolacím důvodem, včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil.

Se zřetelem k tomu, jak věc právně posoudil odvolací soud, se tak v souzené věci otevírá dovolacímu přezkumu posouzení správnosti právního názoru odvolacího soudu (z pohledu námitek obsahově konkretizovaných v dovolání) na otázku, zda k uzavření smlouvy o nájmu bytu ve společném nájmu manželů, kterou má být změněn stávající nájemní vztah na dobu neurčitou v nájemní vztah na dobu určitou, je nutný souhlas obou manželů, společných nájemců bytu. Právo společného nájmu bytu manžely je zvláštním případem společného nájmu bytu, jehož podstata spočívá v tom, že svědčí oběma manželům společně a nedílně; to se projevuje jak pokud jde o výkon tohoto práva, tak pokud jde o jeho zánik (srov. též rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdon 37/97, uveřejněné v časopise Soudní judikatura č. 7/1997, pod pořadovým číslem 55). Výkon tohoto práva se řídí ustanovením § 701 obč. zák. Podle § 701 odst. 1 obč. zák. běžné věci, týkající se společného nájmu bytu, může vyřizovat každý ze společných nájemců. V ostatních věcech je třeba souhlasu všech; jinak je právní úkon neplatný. Ve smyslu ustanovení § 40a obč. zák. zakládá důvod neplatnosti uvedený v § 701 odst. 1 obč. zák. relativní neplatnost právního úkonu.

Mezi běžné věci ve smyslu ustanovení § 701 odst. 1 obč. zák., které by mohl vyřizovat jeden z manželů, společných nájemců bytu, rozhodně nepatří uzavření smlouvy o nájmu bytu, resp. smlouvy, jíž by měl být podstatně změněn obsah společného nájemního práva manželů k bytu v tom směru, že by se z nájemního vztahu na dobu neurčitou měl stát nájemní vztah na dobu určitou. Takovýto právní úkon musí být učiněn ve vzájemné shodě společně oběma manžely. Jeden z nich tak může učinit toliko v zastoupení druhého, to jest na základě plné moci od druhého manžela; jinak by šlo o právní úkon relativně neplatný. V tomto směru lze též odkázat na výklad zastávaný v právní praxi za účinnosti právní úpravy účinné do 31. 12. 1991, jež byla co do podstaty shodná s úpravou stávající (srov. rozhodnutí, uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1983, pod pořadovým číslem 34, str. 224, dále též Občanský zákoník, Komentář, Praha, Panorama 1987, díl I., str. 602, str. 609).

Z uvedeného je zřejmé, že odvolací soud nepochybil, pokud - na základě skutkového stavu, zjištěného soudy obou stupňů, a dovoláním, jehož přípustnost se opírá o ustanovení § 239 odst. 1 o. s. ř., nezpochybnitelného - dovedl, že nájemní smlouvy na dobu určitou uzavírané v letech 1992 až 1996 mezi žalobcem a J. Z. (bývalým manželem žalované) jsou relativně neplatné. S přihlédnutím k tomu nemůže obstát ani dovolací námitka, že další nájemní smlouva uzavřená mezi žalobcem a žalovanou v roce 1998, je platná, opírá-li se o závěr, že předchozí nájemní smlouvy, uzavřené mezi žalobcem a bývalým manželem žalované, jsou platné.

Protože rozsudek odvolacího soudu je z hlediska uplatněného dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. správný, Nejvyšší soud dovolání žalobce podle § 243b odst. 1, části věty před středníkem, o. s. ř. zamítl.