

# Stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 14.04.2010, sp. zn. Cpjn 202/2008, ECLI:CZ:NS:2010:CPJN.202.2008.1

**Číslo:** 51/2010

**Právní věta:** Nájemci, jehož pobyt není znám, lze k ochraně jeho zájmů souvisejících s nájmem bytu ustanovit hmotněprávního opatrovníka (§ 29 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů) pro doručení výpovědi z nájmu bytu a pro úkony navazující na výpověď z nájmu bytu. Hmotněprávnímu opatrovníku nájemce přísluší v rozsahu vymezených opatrovnických práv a povinností zastupovat nájemce v soudních řízeních.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 14.04.2010

**Spisová značka:** Cpjn 202/2008

**Číslo rozhodnutí:** 51

**Číslo sešitu:** 5-6

**Typ rozhodnutí:** Stanovisko

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

**Předpisy:** § 29 obč. zák.

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

**Cpjn 202/2008**

**Stanovisko**

**občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 14. 4. 2010 k zastupování  
nájemců bytů, jejichž pobyt není znám**

*Nejvyšší soud při sledování pravomocných rozhodnutí soudů, prováděném podle ustanovení § 14 odst. 3 zákona č. 6/2002 Sb., o soudech, soudcích, přísedících a státní správě soudů a o změně některých dalších zákonů (zákon o soudech a soudcích), ve znění pozdějších předpisů, zjistil, že soudy postupují rozdílně při řešení otázky zastupování nájemců bytů, jejichž pobyt není znám.*

*Po vyhodnocení těchto pravomocných rozhodnutí a na jejich základě zaujalo občanskoprávní a obchodní kolegium Nejvyššího soudu ČR na návrh předsedy kolegia v zájmu zajištění jednotného rozhodování soudů v těchto věcech následující*

**s t a n o v i s k o :**

**I. Nájemce, jehož pobyt není znám, zastupuje ve věcech nájmu jeho bytu opatrovník, který**

## **mu byl soudem ustanoven (§ 29 věta první občanského zákoníku).**

Soud může ustanovit opatrovníka tomu, jehož pobyt není znám, jestliže je to třeba k ochraně jeho zájmů nebo vyžaduje-li to veřejný zájem (§ 29 věta první obč. zák.).

Jako důvod pro ustanovení opatrovníka podle ustanovení § 29 věty první občanského zákoníku nepostačuje pouhé zjištění, že jde o osobu, jejíž pobyt není znám. Tomu, jehož pobyt není znám, soud ustanoví opatrovníka jen tehdy, ukáže-li se, že přijetí takového opatření vyžaduje ochrana jeho zájmů nebo veřejný zájem. Bude-li zjištěno, že to vyžaduje ochrana jejich zájmů nebo veřejný zájem, soud ustanoví osobě neznámého pobytu opatrovníka vždy, neboť by bylo v rozporu s účelem (smyslem) této právní úpravy, kdyby soud neustanovil opatrovníka osobě neznámého pobytu, ačkoliv to je třeba k ochraně jejich zájmů nebo přestože to vyžaduje veřejný zájem; slova "Soud může ustanovit" použitá v ustanovení § 29 věty první občanského zákoníku je třeba vykládat jako povinnost ("Soud ustanoví"), jsou-li splněny pro přijetí takového opatření zákonem stanovené předpoklady.

Není-li znám pobyt nájemce bytu a hodlá-li pronajímatel učinit právní úkon týkající se nájmu bytu, vyžadují ochrana zájmů nájemce bytu nebo veřejný zájem zpravidla, aby mu soud ustanovil opatrovníka. Projev vůle působí vůči nepřítomné osobě od okamžiku, kdy jí dojde (srov. § 45 odst.1 občanského zákoníku); zásilka obsahující právní úkon pronajímatele dojde nájemci tehdy, očitne-li se ve sféře jeho dispozice, a tedy má-li nájemce - objektivně vzato - možnost poznat obsah písemnosti (srov. též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8.1.2008 sp. zn. [29 Odo 885/2006](#), který byl uveřejněn pod č. 104 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, roč. 2008). K tomu, aby právní úkon pronajímatele působil vůči nájemci, jehož pobyt není znám, tedy nepostačuje, aby mu byl doručován (pronajímatelem odeslán) na "poslední" známou (pronajímatelem evidovanou) nebo "smluvní" adresu; nemůže-li být písemnost doručena nájemci neznámého pobytu, je zapotřebí mu ustanovit opatrovníka. Potřeba ustanovení opatrovníka nájemci může vyplývat též z toho, že je třeba - v zájmu ochrany zájmů nebo ve veřejném zájmu - učinit právní úkon ze strany nájemce, k němuž nemůže dojít právě proto, že je neznámého pobytu.

Potřebu ustanovení opatrovníka nájemci neznámého pobytu ještě více prohloubila právní úprava účinná ode dne 31.3.2006, podle které je možné vypovědět nájem bytu nejen s přivolením soudu (§ 711a odst.1 občanského zákoníku), ale i bez takového souhlasu (§ 711 odst.2 občanského zákoníku). V případě výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu ochrana zájmů nájemce a veřejný zájem vyžadují ustanovení opatrovníka nájemci neznámého pobytu zejména proto, aby pronajímatel vůbec mohl (právním úkonem působícím proti nájemci) nájem bytu vypovědět a aby nepřítomný nájemce mohl uplatnit zákonem stanoveným způsobem případnou neplatnost výpovědi.

Správně proto např. Okresní soud v Prachaticích ve věci sp. zn. 5 Nc 701/2008 ustanovil nájemci bytu opatrovníka, když zjistil, že jeho pobyt není znám a že mu proto pronajímatel nemůže dát (doručit) výpověď z nájmu bytu.

## **II. Opatrovníka nájemci neznámého pobytu soud ustanoví i bez návrhu v opatrovnickém řízení (§ 192 a 193 o.s.ř.).**

Opatrovník osoby, jejíž pobyt není znám, se považuje - jak vyplývá z nadpisu společného pro ustanovení § 26 až 30 občanského zákoníku - za jejího zákonného zástupce.

Pro opatrovnictví osoby neznámého pobytu podle ustanovení § 29 věty první občanského zákoníku proto platí zásadně vše, co upravuje zastupování prostřednictvím ostatních zákonných zástupců, tedy zastupování nezletilého dítěte (§ 27 odst.1 občanského zákoníku) nebo fyzické osoby, která byla

rozhodnutím soudu zbavena způsobilosti k právním úkonům nebo jejíž způsobilost byla rozhodnutím soudu omezena (§ 27 odst.2 obč. zák.) anebo osoby, které byl ustanoven opatrovník z „jiného vážného důvodu“ ve smyslu ustanovení § 29 věty druhé obč. zák.

Soud ustanovuje opatrovníka nájemcům a jiným osobám neznámého pobytu v opatrovnickém řízení (§ 192 a 193 o.s.ř.); jsou-li splněny pro ustanovení opatrovníka tomu, jehož pobyt není znám, předpoklady uvedené v ustanovení § 29 větě první občanského zákoníku, je z pohledu ustanovení § 192 odst.1 o.s.ř. také odůvodněn závěr, že jde o osobu, která musí mít podle zákona opatrovníka. Ustanovení opatrovníka tomu, jehož pobyt není znám, není projevem nemístného „paternalistického“ přístupu soudu vůči nájemcům, kteří jsou „primárně odpovědní za svůj nájemní vztah“; představuje - obdobně jako činnost soudu při ustanovování poručníka, opatrovníka nebo jiného zástupce nezletilého dítěte nebo při ustanovování opatrovníka fyzické osoby, která byla rozhodnutím soudu zbavena způsobilosti k právním úkonům nebo jejíž způsobilost byla rozhodnutím soudu omezena, plnění povinnosti soudu dbát o zajištění spravedlivé ochrany práv a oprávněných zájmů účastníků řízení.

K návrhu na zahájení řízení je legitimován každý, kdo má na ustanovení opatrovníka právní zájem; takovou oprávněnou osobou je nepochybně i pronajímatel bytu. Dozví-li se soud, že veřejný zájem nebo ochrana zájmů osoby neznámého pobytu vyžadují ustanovení opatrovníka, zahájí řízení o ustanovení opatrovníka i bez návrhu (srov. § 81 odst.1 o.s.ř.).

K řízení jsou věcně příslušné okresní soudy (§ 9 odst.1 o.s.ř.).

Místně příslušným je soud, v jehož obvodu má osoba neznámého pobytu majetek [§ 88 písm.e) část věty za středníkem o.s.ř.]. Za majetek nájemce se považuje kromě věcí ve vlastnictví nájemce také jeho právo nájmu bytu.

K ustanovení opatrovníka může soud přistoupit jen tehdy, není-li pobyt zastoupeného znám, tedy - řečeno jinak - zdržuje-li na místě, které není známo osobám, jejichž právní sféry se to dotýká, a nepodařilo-li se místo jeho pobytu zjistit ani soudu. Závěr o tom, že místo pobytu není známo, předpokládá, že byly v opatrovnickém řízení vyčerpány všechny dostupné prostředky k jeho zjištění; soud přitom není vázán návrhy účastníků a provede všechny důkazy, pomocí kterých může být místo pobytu zjištěno (§ 120 odst.2 o.s.ř.). Není přitom významné, zda by bylo možné doručovat této osobě písemnosti v soudním nebo jiném řízení na adresu pro doručování, určenou např. podle § 46b o.s.ř. nebo podle § 20 odst.1 správního řádu.

Správně např. Okresní soud v Hradci Králové usnesením ze dne 22.6.2006 sp. zn. Nc 5151/2006 nevyhověl návrhu na ustanovení opatrovníka, když bylo zjištěno, že nájemce bydlí na adrese svého trvalého pobytu, však nepřebírá doručované písemnosti. V rozporu se zákonem postupoval např. Okresní soud v Novém Jičíně, který usnesením ze dne 5.6.2007 sp. zn. 91 Nc 2303/2007 ustanovil nájemci opatrovníka s odůvodněním, že se „vyhýbá doručení výpovědi z nájmu bytu“.

Pro ustanovení opatrovníka není podstatné, zda má probíhat nebo již probíhá soudní nebo jiné řízení, jehož účastníkem bude (již je) osoba neznámého pobytu. I kdyby takové řízení již bylo zahájeno, soud jí ustanoví opatrovníka, budou-li splněny předpoklady podle ustanovení § 29 věty první obč. zák.

O ustanovení opatrovníka soud rozhodne usnesením. Opatrovníkem ustanoví v první řadě rodiče nebo jinou blízkou osobu, nebrání-li tomu „zvláštní důvody, zejména protichůdné zájmy mezi touto osobou a rodičem či jinou osobou blízkou či mezi těmito osobami navzájem“ (srov. § 192 odst.1 větu druhou o.s.ř.), a souhlasí-li se svým ustanovením opatrovníkem. Opatrovníkem osoby neznámého pobytu může být dále ustanoven každý, kdo je způsobilý k právním úkonům a jehož zájmy nekolidují se zájmy zastoupeného; osobou vhodnou pro ustanovení opatrovníka ovšem nejsou justiční čekatel,

asistent soudce, vyšší soudní úředník nebo jiní zaměstnanci soudů. Opatrovníkem může být ustanoven též advokát; funkci opatrovníka ustanoveného podle ustanovení § 29 obč. zák. je třeba považovat za výkon funkce opatrovníka pro řízení ve smyslu ustanovení § 1 odst. 2 zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii, ve znění pozdějších předpisů), výkon funkce opatrovníka se u advokáta tedy považuje za poskytování právních služeb a advokát má vůči státu též právo na odměnu za výkon funkce.

Usnesení o ustanovení opatrovníka soud doručí navrhovateli a ustanovenému opatrovníkovi a vyvěsí je na úřední desce soudu. Osobě neznámého pobytu, které byl opatrovník ustanoven, se usnesení nedoručuje, a to ani tehdy, lze-li určit její adresu pro doručování ve smyslu ustanovení § 46b o.s.ř.

Soudem ustanovený opatrovník osoby neznámého pobytu složí – jak vyplývá z obdobného užití ustanovení § 180 odst.1 o.s.ř. v opatrovnickém řízení (§ 193 odst.3 o.s.ř. – do rukou předsedy senátu slib, že bude řádně vykonávat své povinnosti a že bude přitom dbát pokynů soudu; po složení slibu soud vydá opatrovníku listinu obsahující pověření k zastupování opatrovance. Složení slibu opatrovníka, že bude dbát pokynu opatrovnického soudu, samozřejmě neznamená, že by soud mohl svými pokyny „nahrazovat“ činnost opatrovníka jako zákonného zástupce opatrovance nebo porušovat rovnost účastníků v řízení, v němž by vystupovala osoba, jejíž pobyt není znám, a tedy že by měl prostřednictvím svých pokynů postupovat jinak, než činí v řízení péče soudu o nezletilé nebo při opatrovnictví osoby, která byla rozhodnutím soudu zbavena způsobilosti k právním úkonům nebo jejíž způsobilost byla rozhodnutím soudu omezena.

Jsou-li splněny předpoklady pro ustanovení opatrovníka osobě, jejíž pobyt není znám, nepočne promlčení práv této osoby nebo práv směřujících proti této osobě, dokud jí nebude ustanoven opatrovník; již započaté promlčení probíhá dále, avšak neskončí, dokud neuplyne rok po tom, kdy této osobě bude ustanoven opatrovník nebo kdy se stane její pobyt známým (srov. § 113 obč. zák.).

Vzhledem k tomu, že soud ustanoví osobě neznámého pobytu opatrovníka, jen jestliže je to třeba k ochraně jeho zájmů nebo vyžaduje-li to veřejný zájem, soud v opatrovnickém řízení ustanoveného opatrovníka vždy odvolá (zproští funkce), jakmile potřeba opatrovnictví ve smyslu ustanovení § 29 věty první občanského zákoníku pomine (odpadne) a nové poměry, přestože pobyt účastníka stále není znám, ustanovení opatrovníka již nevyžadují.

Stane-li místo pobytu osoby známým, výkon funkce opatrovníka ustanoveného podle ustanovení § 29 věty první občanského zákoníku tím ze zákona končí; rozhodnutí o ukončení výkonu této funkce není třeba vydávat.

### **III. K platnosti právního úkonu, který opatrovník učinil za nájemce při nakládání s jeho majetkem, je třeba schválení soudu (§ 179 a 193 odst.3 o.s.ř.).**

Opatrovník, který byl osobě neznámého pobytu ustanoven podle ustanovení § 29 věty první občanského zákoníku, je oprávněn zastupovat opatrovance ve všech záležitostech, v nichž to vyžaduje ochrana jeho zájmů nebo veřejný zájem, včetně správy jeho majetku, a to až do doby, než bude soudem odvolán (zproštěn funkce opatrovníka) nebo než se stane známým místo pobytu opatrovance; zastupuje proto v tomto rozsahu osobu neznámého pobytu také ve věcech nájmu jejího bytu, a to rovněž v občanském soudním nebo jiném řízení, jehož předmětem jsou záležitosti dotýkající se nájmu bytu.

Opatrovník může v zájmu ochrany práv zastoupeného učinit všechny k tomu potřebné právní úkony (samozřejmě včetně příslušných procesních úkonů). Rozhodnutí o omezení jeho oprávnění nebo

povinností při zastupování osoby neznámého pobytu je nepřipustné, neboť by mohlo vést k tomu, že by opatrovníku neumožňovalo učinit všechny úkony, které by vyžadovala ochrana zájmů opatrovance. V usnesení, kterým soud ustanovuje opatrovníka, uvede i rozsah opatrovnických práv a povinností, a to v takové podobě, v jaké vyplývá ze zákona.

Chybně proto např. Krajský soud v Českých Budějovicích v usnesení ze dne 30.4.2007 sp. zn. 6 Co 749/2007 omezil oprávnění ustanoveného opatrovníka na „doručení výpovědi z nájmu bytu“ v usnesení přesně označeného, na „podání žaloby o neplatnost výpovědi“ a na „zastupování v řízení o neplatnost této výpovědi“. Kromě toho, že zákon takovéto omezení opatrovnických práv a povinností neumožňuje, si soud náležitě neuvědomil též to, že tím mohl opatrovníku zabránit učinit jménem zastoupeného další (jiné než v usnesení vyjmenované) právní úkony, ačkoliv mohly být potřebné k ochraně práv souvisejících s nájmem jeho bytu.

Opatrovník ustanovený podle § 29 věty první občanského zákoníku je povinen učinit všechny právní úkony, které vyžaduje ochrana práv zastupované osoby neznámého pobytu.

Z obdobného užití § 179 o.s.ř. (srov. § 193 odst.3 o.s.ř.) vyplývá, že k platnosti právního úkonu, který opatrovník učinil za zastupovanou osobu neznámého pobytu při nakládání s jejím majetkem, je třeba schválení soudu.

O tom, zda právní úkon schvaluje nebo neschvaluje, soud rozhodne v opatrovnickém řízení; vychází přitom z obdobných hledisek, podle nichž se postupuje při schvalování nakládání s majetkem u osoby, která byla rozhodnutím soudu zbavena způsobilosti k právním úkonům nebo jejíž způsobilost byla rozhodnutím soudu omezena.