

**Soud:** Nejvyšší soud  
**Datum rozhodnutí:** 06/19/2018  
**Spisová značka:** 26 Cdo 1082/2017  
**ECLI:** ECLI:CZ:NS:2018:26.CDO.1082.2017.1  
**Typ rozhodnutí:** ROZSUDEK  
**Heslo:** Nájem bytu  
Přechod nájmu bytu  
**Dotčené předpisy:** § 706 odst. 1 obč. zák.  
§ 2285 o. z.  
**Kategorie rozhodnutí:** B

26 Cdo 1082/2017-130

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Jitky Dýškové a soudců JUDr. Pavlína Brzobohatého a JUDr. Miroslava Feráka ve věci žalobce **statutárního města Pardubice**, se sídlem v Pardubicích, Pernštýnské náměstí 1, proti žalovanému **J. S., P.**, zastoupenému Mgr. Lukášem Vitáčkem, advokátem se sídlem v Pardubicích, U Zámečku 27, o vyklizení bytu, vedené u Okresního soudu v Pardubicích pod sp. zn. 15 C 80/2012, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové – pobočky v Pardubicích ze dne 8. února 2016, č. j. 18 Co 634/2015-91, t a k t o :

I. Dovolání **se zamítá.**

II. Žádný z účastníků **nemá právo** na náhradu nákladů dovolacího řízení.

Odůvodnění:

Žalobou podanou dne 27. 9. 2012 u Okresního soudu v Pardubicích se žalobce domáhal vyklizení bytu o jedné místnosti s příslušenstvím v desátém nadzemním podlaží domu v P. (dále „předmětný byt“ nebo „byt“). Tvrdil, že nájemcem bytu na dobu neurčitou byla od roku 2010 paní Z. S., matka žalovaného, která dne 3. 2. 2012 zemřela. I když v roce 2011 původní nájemkyně přihlásila žalovaného k odběru služeb a ten dne 12. 2. 2012 požádal o přechod nájmu, měl žalobce za to, že k přechodu nájmu nedošlo, neboť žalovaný se do předmětného bytu nastěhoval až po smrti matky a před její smrtí s ní nesdílel společnou domácnost. Dopisem ze dne 10. 5. 2012 proto odmítl jeho žádost ohledně přechodu nájmu a vyzval jej k vyklizení bytu.

Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby, neboť v době, kdy jeho matka zemřela, měl v bytě trvalé bydliště a neměl jiný byt. Podmínky pro přechod nájmu bytu na jeho osobu tedy byly naplněny. Po uplynutí dvouleté doby nebyl žalobcem vyzván k vyklizení bytu a došlo tím k obnovení nájmu do 3. 2. 2016.

Okresní soud v Pardubicích (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 22. 9. 2015, č. j. 15 C 80/2012-69, rozhodl o povinnosti žalovaného vyklidit a předat žalobci tam specifikovaný byt do 15 dnů od právní moci tohoto výroku rozsudku (výrok I.) a rozhodl o nákladech řízení účastníků

(výrok II.). Dospěl k závěru, že žalovaný nejméně od 3. 2. 2014 užívá byt bez právního důvodu. K prodloužení nájmu po tomto datu podle § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném od 1. 1. 2014 (dále jen „o. z.“) nemohlo dojít, jestliže žalobce již v květnu 2012 vyzval žalovaného k opuštění a vyklizení bytu a zahájil následně i soudní řízení o vyklizení. Požadavek na novou písemnou výzvu k opuštění bytu po 3. 2. 2014 by byl přílišným formalismem.

K odvolání žalovaného Krajský soud v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích rozsudkem (odvolací soud) ze dne 8. 2. 2016, č. j. 18 Co 634/2015-91, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil (výrok I.) a současně rozhodl o nákladech řízení účastníků v odvolacím řízení (výrok II.). Shodně se soudem prvního stupně uzavřel, že i v případě přechodu nájmu bytu podle § 706 odst. 1 a 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „obč. zák.“) ke dni 3. 2. 2012 by žalovanému vzniklo právo užívat byt po dobu dvou let, tj. do 3. 2. 2014. K prolongaci nájmu bytu podle § 2285 o. z. na další dva roky (do 3. 2. 2016) nemohlo dojít v době, kdy již bylo vedeno řízení o vyklizení bytu.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o. s. ř.“). Nesouhlasil se závěrem soudů obou stupňů, že od 3. 2. 2014 užívá žalovaný byt bez právního důvodu, a domníval se, že vzhledem k absenci písemné výzvy k opuštění předmětného bytu mu prolongací nájmu podle § 2285 o. z. vzniklo právo byt užívat po dobu dalších dvou let, tj. nejprve do 3. 2. 2016, a poté na další dvouleté období do 3. 2. 2018. V této souvislosti měl za to, že otázka, zda může z hlediska ustanovení § 2285 o. z. dojít k automatické prolongaci nájmu (za předpokladu, že pronajímatel neučiní vůči nájemci písemnou výzvu v tříměsíční lhůtě od skončení nájmu) i v případě, kdy je proti nájemci vedeno (již dříve zahájené) řízení o vyklizení bytu, a dále otázka, zda může být podmínka výzvy pronajímatele v písemné formě touto skutečností splněna a nahrazena, nebyla dosud v rozhodovací praxi odvolacího soudu řešena. Navrhl, aby dovolací soud napadený rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací dovolání žalovaného (dovolatele) proti citovanému rozsudku odvolacího soudu projednal a o něm rozhodl podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (viz čl. II bod 2. zákona č. 293/2013 Sb.) – dále opět jen „o. s. ř.“. Přitom shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatele (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.). Dovolání je přípustné, neboť nastolené otázky nebyly doposud v poměrech o. z. řešeny, není však důvodné.

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 přihlédne 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. Dovolatel existenci těchto vad netvrdil a neplyne ani z obsahu spisu.

Předně je zapotřebí zdůraznit, že i v případě přechodu nájmu na žalovaného po smrti jeho matky dne 3. 2. 2012 ve smyslu § 706 odst. 1 obč. zák. (podle ustálené soudní praxe se přechod nájmu bytu vždy řídí právní úpravou účinnou v době úmrtí nájemce bytu - srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7. 4. 2009, sp. zn. 26 Cdo 378/2008) by takto vzniklý nájem trval po dobu dvou let (žalovaný nebyl ke dni přechodu nájmu bytu osobou starší sedmdesáti let nebo mladší osmnácti let) a skončil by ke dni 3. 2. 2014 (§ 706 odst. 2 obč. zák.). Vzhledem k datu skončení nájmu odvolací soud správně postupoval při posouzení žaloby na vyklizení bytu podle o.

z. (§ 3074 odst. 1 o. z.). Podstatou sporu je pak otázka možnosti aplikace § 2285 o. z. na danou věc.

Podle § 2285 o. z. pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednaný na tutéž dobu, na jakou byl ujednaný dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu.

Při výkladu institutu konkludentního obnovení nájmu (*relocatio tacita*, popř. *prolongace*) dovolací soud již konstatoval, že za předchozí úpravy byl zakotven v ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák. Uvedené ustanovení však bylo možné použít jen v případě, že nájem sjednaný na dobu určitou skončil uplynutím sjednané doby. Pokračování nájmu (za stejných podmínek) předpokládalo pasivitu pronajímatele; chtěl-li zabránit obnovení nájmu podle § 676 odst. 2 obč. zák., musel podat žalobu u soudu (ve třiceti denní lhůtě od skončení nájmu).

V o. z. je možnost obnovení nájemní smlouvy upravena v § 2230 odst. 1 (obecná ustanovení o nájmu) a v § 2285 (nájem bytu), přičemž principy, za kterých může dojít k obnovení nájemní smlouvy, zde vyjádřené, jsou obdobné, jako tomu bylo v § 676 odst. 2 obč. zák. K obnovení nájemní smlouvy podle § 2230 odst. 1 i podle § 2285 o. z. proto může dojít jen tehdy, jde-li o nájem (nájem bytu) na dobu určitou, který skončil uplynutím sjednané doby nájmu. Pronajímatel pak může vyloučit obnovení nájmu (nájmu bytu) výzvou k odevzdání věci, respektive písemnou výzvou k opuštění bytu, učiněnou v zákonem stanovené lhůtě. V případě, že nájem skončil jinak (dohodou, výpovědí – po uplynutí výpovědní doby, atd.), se uvedená ustanovení o. z. neuplatní (srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 12. 12. 2016, sp. zn. 26 Cdo 4354/2016, a ze dne 14. 3. 2018, sp. zn. 26 Cdo 3821/2017).

Nájem bytu je uzavřen na dobu určitou typicky nájemní smlouvou. Dovolací soud je však toho názoru, že nájmem bytu na dobu určitou je i nájem, který vznikne v důsledku přechodu nájmu bytu po smrti nájemce podle § 2279 o. z., za dřívější úpravy podle § 706 obč. zák. (jež se týká žalovaného). Pro obě úpravy totiž platí, že nájem bytu po jeho přechodu skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel, resp. od okamžiku přechodu nájmu, není-li osoba, na kterou nájem přešel, starší sedmdesáti let nebo mladší osmnácti let (§ 2279 odst. 2 o. z., § 706 odst. 2 obč. zák.). Dobu trvání nájmu bytu zde stanoví zákon, přičemž jejím uplynutím nájem skončí. To znamená, že při skončení nájmu bytu vzniklého v důsledku jeho přechodu po smrti nájemce uplynutím dvou let lze aplikovat ustanovení § 2285 o. z.

Jak vyplývá ze znění § 2285 o. z., chce-li pronajímatel zabránit *prolongaci* nájmu bytu po jeho skončení, musí nájemce písemně vyzvat, aby byt opustil, a to ve lhůtě tří měsíců ode dne, kdy měl nájem skončit. Oproti úpravě v § 676 odst. 2 obč. zák. se doba, po kterou musí nájemce byt užívat, aby došlo k obnovení nájmu, prodloužila z třiceti dnů na tři měsíce, a pronajímatel nemusí žalovat na vyklizení, nýbrž postačí nájemce písemně vyzvat, aby byt opustil. Jestliže pronajímatel přesto žalobu na vyklizení bytu podá, je nutné nájemci doručený stejnopis žaloby považovat za výzvu k opuštění bytu ve smyslu § 2285 o. z. V dané věci však zbývá vyřešit, zda obnovení nájmu bytu může (při absenci písemné výzvy učiněné po 1. 1. 2014) zabránit i řízení o jeho vyklizení, které bylo zahájeno před tím, než nájemní vztah na dobu určitou jejím uplynutím skončil. Obdobnou otázku řešila soudní praxe rovněž za dřívější úpravy a dospěla k závěru, že obnovení nájmu podle § 676 odst. 2 obč. zák. brání i podání žaloby před stanovenou třicetidenní lhůtou, probíhá-li řízení o této žalobě ještě v okamžiku, kdy doba trvání nájemního vztahu uplynula (srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 15. 12. 1999, sp. zn. 26 Cdo 2793/99, ze dne 7. 3. 2012, sp. zn. 26 Cdo 912/2011, a ze dne 11. 6. 2013, sp. zn. 26 Cdo 1250/2012). Z uvedeného závěru lze vyjít i v poměrech současné úpravy § 2285 o. z. a konstatovat, že je-li proti nájemci pronajímatelem vedeno řízení o vyklizení bytu ke dni, kdy měl nájem uplynutím doby skončit, k obnovení nájmu

podle § 2285 o. z. nedojde, i když nájem skončil až po podání a doručení žaloby a (další) výzva podle § 2285 o. z. nebyla podána. Bylo by totiž přepjatým formalismem trvat na další výzvě k opuštění bytu za stavu, kdy pronajímatel není pasivní a podanou žalobou na vyklizení bytu (byť předčasnou) dal nepochybně najevo, že další nájem strpět nehodlá. Jinak řečeno, dříve zahájené řízení o vyklizení bytu, které pokračuje ke dni, kdy měl jeho nájem uplynutím doby skončit, nahrazuje (písemnou) výzvu k opuštění bytu podle § 2285 o. z.

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

Výrok o nákladech řízení se opírá o ustanovení § 243c odst. 3 věty první, § 224 odst. 1, § 151 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř. a o skutečnost, že žalobci nevznikly v dovolacím řízení žádné prokazatelné náklady, na jejichž náhradu by jinak měl proti dovolateli právo.

**P o u č e n í :** Proti tomuto rozsudku není přípustný opravný prostředek.

V Brně dne 19. 6. 2018  
JUDr. Jitka Dýšková  
předsedkyně senátu