

Nejvyšší soud, 26 Cdo 1704/2008,
[R 34/2010 civ.]

Účastníky řízení o určení neplatnosti výpovědi ze společného nájmu bytu manželů musí být oba manželé (společní nájemci bytu).

Žalobce uzavřel se žalovaným nájemní smlouvu k předmětnému bytu (dále jen „Byt X“) a to na dobu neurčitou. Dne 24.6.2016 uzavřel žalovaný manželství s L.F. a tudíž vzniklo právo k nájmu i jeho manželce. Manželka L.F. měla taktéž nájemní právo k bytu (dále jen „Byt Y“), kde rovněž vzniklo nájemní právo žalobci.

Nájemce doručil žalovaném výpověď k předmětnému nájmu bytu X, a to ze zákonných důvodů (§ 711 odst. 2 písm. c) zák. č. 40/1964 Sb.). Žalovaný proti takové výpovědi podal žalobu na určení neplatnosti výpovědi žalovaného z nájmu žalobce a jeho manželky. k Okresnímu soudu, která byla následně zamítnuta z důvodu, že žalovaný není aktivně věcně legitimován, neboť se jedná o právo nedílné, a tudíž musí být žaloba podána oběma manžely. Žaloba na určení neplatnosti výpovědi z nájmu musí být podána ve lhůtě šedesáti dnů od doručení výpovědi.

Odvolání ke Krajskému soudu:

Krajským soudem byl zrušen rozsudek Okresního soudu a určil, že výpověď je neplatná. „Každý ze společných nájemců je oprávněn domáhat se samostatně určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu bez ohledu na procesní aktivitu dalšího nájemce“. Opačný závěr by vedl ke znemožnění domáhat se určení neplatnosti výpovědi z nájmu a tím, k porušení Ústavou zaručených práv (právo na soudní ochranu čl. 36/2 LZPS). Žalobce tedy aniž podal žalobu společně se svou manželkou, je aktivně věcně legitimován. Soud také dovodil, že výpověď je neplatná pro rozpor s dobrými mravy.

Žalovaný následně podal dovolání:

Svůj nárok opřel o § 237 osř – Není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

Dle dovolatele se jedná o nesprávné právní posouzení věci a také je toho názoru, že právo nájmu bytu mezi manžely je právem nedělitelným a tudíž měli žalobu na určení neplatnosti výpovědi podat oba. V opačném případě by došlo k porušení principu rovnosti stran. Nejvyšší soud zrušil rozhodnutí odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.