

Podnámjem bytu, Výpověď z nájmu bytu

[§ 719 odst. 1 obč. zák.](#), [§ 711 odst. 2 písm. b\) obč. zák.](#), [§ 689 odst. 2 obč. zák.](#), [§ 2272 odst. 2 o. z.](#), [§ 2274 o. z.](#), [§ 2275 o. z.](#), [§ 2276 o. z.](#), [§ 2288 odst. 1 písm. a\) o. z.](#)

Pronájimatel si může vyhradit, že nájemce potřebuje k uzavření podnámjemní 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.

(Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18.12.2018, sp. zn. 26 Cdo 4157/2017,

ECLI:CZ:NS:2018:26.CDO.4157.2017.1)

Nejvyšší soud k dovolání žalované zrušil rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 3.5.2017, sp. zn. 62 Co 78/2017, a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 14.12.2016, sp. zn. 8 C 56/2016, a věc vrátil Obvodnímu soudu pro Prahu 9 k dalšímu řízení.

I. Dosavadní průběh řízení

1. Žalobou došlo 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 m² 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 (pronájimatelka) 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 sestřenicí jako spoluzijící 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 v 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 sestřenicí, 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 nájemná a úhrada za služby platila žalované 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 [§ 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 spoluzijící, 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. Podnámjem 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 neuvádění 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 podnámjemní 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 pronájmatele, když nájemce v bytě nebydlí, a jestli lze za poskytnutí souhlasu s podnámjem považovat přihlášení podnámjemce u společnosti vykonávající správu domu pro účely

úhrad záloh na služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu, odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu. Protože tyto otázky byly v rozhodovací praxi dovolacího 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 podnájmem i poskytnutí bytu nájemcem do bezúplatného užívání třetí osobě, a je proto k tomu potřeba předchozí písemný souhlas pronajímatele, tato povinnost vyplývá 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 podnájmem) pro účely úhrad záloh na služby poskytované v souvislosti s užíváním Bytu, nelze považovat za souhlas s podnájmem, zvláště když nájemce zároveň nesdělil, že sám Byt opouští. Žalobkyně tím, že poskytla Byt třetí osobě (sestřenci 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 vrátil k dalšímu řízení.

III. Přípustnost dovolání

6. Nejvyšší soud v souladu s čl. II bodem 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 [§ 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 podnájmem 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 podnájmu 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 podnájmu 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 [§ 711 odst. 2 písm. b\)](#) ve spojení s [§ 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 sestřenci, 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 ([§ 2274 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 neuzívání 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 neuzívala. Okolnost, zda žalobkyně bydlí jinde, a tedy Byt neuzívá, 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) užívala 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 užívaní 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 podnájmem (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.](#)).