

NÁJEM BYTU A AUTONOMIE VŮLE STRAN?

PETRA MARKOVÁ

The University of West Bohemia, Faculty of Law, the Czech Republic

Abstract in original language:

Příspěvek se zabývá rozsahem smluvní volnosti při sjednávání nájemní smlouvy k bytu, když občanský zákoník výslovně stanoví, že nájem bytu je chráněný a současně stanoví pro nájem bytu pravidla poměrně velkým množstvím kogentních norem. Dochází pak ke konfliktu principu autonomie vůle smluvních stran s kogentními normami platného práva.

Key words in original language:

Nájem bytu; nájemní smlouva; rozsah smluvní volnosti stran.

Abstract:

Autonomous will of parties belongs to the basic principles of private law. However, there are some areas of law in which the autonomous will of parties is restricted by the law, usually with justification that one of the contracting parties, or one of the parties of the legal relationship respectively, is or is to be a weaker party and that it is necessary to rectify this imbalance by the law, particularly by the law placing such party into more advantageous position.

Key words:

Residential lease; autonomous will of parties.

Autonomie vůle stran patří k jednomu ze základních principů soukromého práva. Existují však oblasti práva, ve kterých je autonomie vůle stran zákonem omezená, zpravidla s odůvodněním, že jedna ze smluvních stran, respektive jedna ze stran právního vztahu, je či má být stranou slabší a že je tedy třeba, aby tato nerovnováha byla zákonem korigována, a to zejména tím, že slabší subjekt zákonem svou úpravou zvýhodní. Nutno podotknout, že toto zvýhodnění je zpravidla kogentního charakteru.

Je třeba konstatovat, že autorka příspěvku není příznivcem takového zvýhodňování jedné ze stran smluvního vztahu. Typicky k tomuto jevu dochází v pracovním právu, kde je za slabší stranu považován zaměstnanec, dále pak ve spotřebitelských vztazích, kde je za slabšího považován spotřebitel, a taktéž v právu nájemním, které za slabší stranu považuje nájemce, zejména pak nájemce bytu, když nájemce nebytového prostoru, jiné nemovitosti nebo věci movité je chráněn v mnohem menší míře než nájemce bytu. Ochrana nájmu bytu je zakotvena zejména v ustanovení § 685 odst. 2 OZ, který stanoví výslovně, že nájem bytu je chráněn a že pronajímatel jej může vypovědět jen ze zákonem stanovených důvodů.

Problémem, který s sebou přináší výše uvedená korekce nerovnosti stran, je nízká právní jistota stran. Není zcela jasné, jak široce či rozsáhle ochranu „slabší“ strany vykládat, a jaká smluvní ujednání již by mohla být považována za obcházení zákona či rozpor s dobrými mravy. Na tuto otázku dává odpověď pouze judikatura a ne všechny otázky jsou spolehlivě zodpovězeny.

Další nevýhodou pak je skutečnost, že i v případě, kdy obě smluvní strany jsou po důkladném zvážení věci připraveny smlouvu uzavřít, nemusí se tak stát, protože byť by si byly vědomy toho, že se „slabší“ strana vzdává některé své zákonné výhody, smlouva může být přesto částečně neplatná. „Slabší“ smluvní strana je tak de facto chráněna někdy i proti své vůli.

Uvedená problematika je upravena v § 2 odst. 3 OZ, který stanoví, že účastníci občanskoprávních vztahů si mohou vzájemná práva a povinnosti dohodou upravit odchylně od zákona, pokud to zákon výslovně nezakazuje a jestliže z povahy ustanovení zákona nevyplývá, že se od něj nelze odchýlit. Výslovný zákaz odchylky zákonem nečiní interpretační potíže, problematičtější se jeví druhá varianta, tedy zjištění povahy ustanovení zákona.

V nájemním právu k bytu v souvislosti s autonomií vůle stran, respektive s jejím omezením, souvisí zejména následující otázky:

1. Smluvené odstoupení od smlouvy

A. Bez odstupného

Zákon obecně umožňuje, aby si strany sjednaly možnost odstoupení od smlouvy, a to v části první, hlavě čtvrté OZ, která pojednává o právních úkonech, konkrétně v ustanovení § 48 odst. 1 OZ.

Zákonem výslovně stanovená možnost odstoupení od nájemní smlouvy také existuje:

- pro vady bytu - dle ust. § 679 odst 1 OZ je nájemce oprávněn odstoupit od smlouvy, byl-li mu byt předán pronajímatelem ve stavu nezpůsobilém smluvenému či obvyklému užívání (tedy byt nezpůsobilý pro bydlení lidí) nebo se takto nezpůsobilým následně bez zavinění nájemce stane anebo pokud by nájemci byla odňata taková část bytu, že by byl zmařen účel smlouvy
- pro vznikající či hrozící škodu - dle ust. § 667 odst 2 OZ je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy, pokud nájemce bez jeho souhlasu provádí na bytě změny, v jejichž důsledku hrozí pronajímateli značná škoda. Zákon nedefinuje přesněji pojem značné škody, snad by se pro účely výkladu dala použít ustanovení trestního zákoníku. Zmíněné ustanovení se systematicky nachází v obecných ustanoveních o nájemní smlouvě, ale vzhledem k tomu, že zvláštní ustanovení o nájmu bytu takový případ speciálně neupravují, dá se dovodit, že právo od smlouvy odstoupit má v tomto případě i pronajímatel bytu.
- pro nedovolený podnájem dle ust. 666 odst. 2 OZ. Toto ustanovení z oblasti obecné úpravy nájmu se pro nájem bytu pravděpodobně použít nedá, když nájemce bytu je za nedovolený podnájem stížen sankcí možnosti výpovědi z nájmu bytu dle § 719 odst. 1 OZ

Pokud jde o odstoupení od nájemní smlouvy na základě předchozí dohody stran o možnosti odstoupit od smlouvy dle § 48 odst. 1 OZ, byl by tento úkon obcházením zákona anebo by šlo o platné ujednání? Kolize s kogentním ustanovením zákona by mohla být spatřována zejména u ustanovení, které se týkají výpovědi z nájmu bytu, když za obvyklý způsob skončení nájmu bytu je považována výpověď, která je u výpovědi pronajímatele poměrně přísně regulována, ometena postupem, výpovědními důvody i existencí institutu bytových náhrad.

B. S odstupným

Strany si v nájemní smlouvě mohou také sjednat možnost od smlouvy odstoupit a sjednat si pro tento případ odstupné, tak jak předpokládá ustanovení § 497 OZ. Pokud ale již účastník smlouvy plnil nebo přijal plnění, a to i částečně, nemůže již od smlouvy odstoupit.

Odstoupení od smlouvy s odstupným by připadalo do úvahy jen v době před nastěhováním nájemce do bytu a současně před poskytnutím platby nájemného.

U tohoto postupu mám menší pochybnost o jeho platnosti než u odstoupení od smlouvy bez odstupného – přeci jen je toto ustanovení zařazeno v obecných ustanoveních o závazcích, dále pak říká, že každý z účastníků smluvního vztahu si toto může sjednat, k odstoupení může dojít jen před realizací práva nájemního (před nastěhováním nájemce do bytu) a druhá strana získává satisfakci v podobě odstupného. Domnívám se, že ujednání o možnosti odstoupit od nájemní smlouvy za odstupné by mělo být považováno za platné.

Podobně komentář k občanskému zákoníku (C.H.Beck, Občanský zákoník – komentář, Jehlička, Škára, Švestková, 9. vyd, str 724) uvádí výslovně, že výhradu odstoupení lze sjednat při každé smlouvě, pokud to zákon nevylučuje a pokud to není v rozporu s dobrými mravy.

2. Omezení způsobu užívat byt

Bylo by možné platně ujednat, že nájemce smí předmětný byt užívat pouze sám a není oprávněn do společné domácnosti přijmout jiné osoby? Bylo by platné ujednání, které by zánik nájemního vztahu vázalo na fakt, že se nájemci narodilo dítě? Bylo by možné sjednat, že nájemce není oprávněn do společné domácnosti přijmout například osoby jiné národnosti?

Na jednu stranu je toto (a podobné jiné neobvyklé dohody) možno považovat za dojednatelné v rámci smluvní volnosti, na stranu druhou – dalo by se to vykládat i jako ujednání neplatné, kde se slabší účastník vzdává předem svých práv a také za ujednání v rozporu s dobrými mravy, dokonce i za ujednání které svým účelem nebo obsahem odporuje zákonu anebo jej obchází.

Pokud za hlavní účel nájemního bydlení a účel úpravy nájemní smlouvy k bytu v občanském zákoníku považujeme bydlení nájemce a jeho rodiny (i ve vztahu k ústavně zaručeným právům na svobodu, soukromí, rodinný život), je pochybnost o platnosti takovýchto ujednání namístě.

3. Rozvazovací podmínka

Rozvazovací podmínka dle ust. § 36 OZ je považována za vcelku elegantní možnost skončení právního vztahu. Oproti možnosti odstoupit od smlouvy dokonce bez potíží s doručováním odstoupení od smlouvy druhé straně, když právní vztah by zde končil prostě a jednoduše tím, že by nastala nějaká právní skutečnost.

Ujednání o ukončení nájmu bytu, které by bylo vázáno například na nezaplacení nájemného řádně a včas, či na nějakou jinou skutečnost (např. na výše uvedené narození dětí nájemci) by pravděpodobně bylo považováno za neplatné, a to s argumenty, uvedenými výše u odstoupení od smlouvy bez odstupného.

4. Hrubé porušení povinností nájemce jako výpovědní důvod

Je otázkou, zda smlouva nájemní může definovat předem, co bude mezi stranami považováno za hrubé porušení povinností nájemce a tudíž za zákonný výpovědní důvod ve smyslu ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) OZ. Byť takováto ujednání v nájemních smlouvách bývají často k vidění, pochybnost o jejich platnosti zůstává.

O naplnění výpovědního důvodu a o obsahu pojmu hrubé porušení povinností nájemce by pak měl rozhodovat pouze soud (v tomto případě nikoli na základě žaloby o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, ale na základě nájemcovy žaloby o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu), nikoli ujednání stran.

Na druhou stranu, ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) OZ má zjevně demonstrativní charakter (výčet způsobů porušení povinností nájemce je uvozen slovy „zejména“) a za hrubé porušení povinností nájemce tak může být považováno i jiné jednání než neplacení plateb nájemcem.

Domnívám se, že soud by pravděpodobně v případě sporu k obsahu nájemní smlouvy přihlédl, přesto by konečné posouzení toho, zda konkrétní jednání je či není výpovědním důvodem, bylo v rukou soudu.

5. Odstoupení pronajímatele od nájemní smlouvy pro neplacení nájemného nájemcem

Obecné ustanovení občanského zákoníku podle § 517 odst. 1 OZ umožňuje věřiteli od (jakékoli) smlouvy odstoupit, pokud dlužník svůj dluh řádně a včas nesplní ani v dodatečně přiměřené poskytnuté lhůtě.

Je možno toto ustanovení aplikovat i na nájemní vztahy a odstoupit od smlouvy v případě nezaplacení nájemného a záloh na služby? Pravděpodobně ne, protože zákon jako sankci za neplacení nájemného a záloh na služby stanoví jako sankci svého druhu možnost výpovědi.

6. Doba trvání nájemního vztahu

Je možné uzavřít nájemní smlouvu na dobu určitou v délce přesahující očekávanou dobu života nájemce?

Uzavírání smluv na dobu určitou, a to v délce například sto let, bylo před časem hojně diskutováno v souvislosti s nájemní smlouvou k nebytovému prostoru. Na rozdíl od smlouvy k nebytovému prostoru, kde se práva a povinnosti nájemce v souvislosti s možností ukončení smlouvy podstatně liší, u nájmu bytu není rozdíl mezi smlouvou na dobu určitou a neurčitou, co se týká ostatních možností a způsobů skončení smlouvy.

Proto se domnívám, že nájemní smlouvu na dobu určitou v trvání sta let je možné k bytu platně uzavřít, a to i s ohledem na existenci institutu přechodu nájmu bytu, ze které vyplývá, že sám zákon předpokládá trvání nájemního vztahu po smrti původního nájemce.

Literature:

- Dejlová H.: Zánik nájmu bytu, C.H.BECK 2002
- Jehlička O. a kol.: Občanský zákoník - komentář, C.H. Beck
- Korecká V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing s.r.o. 2003
- Salač J.: Rozpor s dobrými mravy a jeho následky v civilním právu, C.H. BECK 2000

- Lindová P.: Výpověď z nájmu bytu, daná pronajímatelem nájemci
- Bičovský J.: Dobré mravy (poznámky k pojmu), Právo a zákonnost 1/1992, str. 9

Internetové zdroje:

- Ministerstvo spravedlnosti - www.justice.cz
- Nejvyšší soud ČR - www.nsoud.cz
- Ústavní soud ČR - www.concourt.cz

Reviewer:

Alexander Šíma

Contact – email:

markova@akmarkova.cz