

# STUDENTSKÉ PŘÍSPĚVKY

## K otázce nájmu bytu právnickou osobou

Jana Petřů\*

Otázka, zdali může být nájemcem bytu právnická osoba, se může v současné době z pohledu ustálené judikatury 26. senátu Nejvyššího soudu zdát jako bezpředmětná. Nejvyšší soud konstantně ve svých rozhodnutích uvádí, že nájemce bytu může být pouze fyzická osoba a svou judikaturou tak vylučuje právnickou osobu jako účastníka nájemního vztahu podle § 685 a násl. občanského zákoníku.<sup>1</sup> Tato konstantní judikatura však byla narušena dvěma rozhodnutími 21. senátu Nejvyššího soudu, která přinášejí nové argumenty, proč by právnická osoba neměla být vyloučena z možnosti uzavřít nájemní smlouvu jako nájemce. Ačkoliv se dosavadní judikatura obou dvou senátů Nejvyššího soudu vztahuje k právní úpravě nájmu bytu před účinností novely č. 132/2011 Sb., kterou se mění občanský zákoník,<sup>2</sup> rozhodnutí 21. senátu nám ukazuje, že tato otázka stále není zcela jasně vyřešena a podle mého názoru stojí i nadále za pozornost.

Zákonodárce subjekty nájemního vztahu definuje jako nájemce a pronajímatele prostřednictvím jejich práv a povinností. V zákoně však subjekty nájemního vztahu nejsou dále specifikovány a ani z jazykového výkladu zákona nedojdeme k závěru, že by byl okruh subjektů nájemního vztahu omezen. Není sporu o tom, že vlastnit nemovitost může jak fyzická tak právnická osoba a v rámci svého vlastnického práva může se svým majetkem disponovat, tedy jej i pronajmout. Pronajímatelem tedy může být jak osoba fyzická, tak osoba právnická.<sup>3</sup> Nicméně osoba nájemce stále zůstává předmětem diskuse.

Na rozdíl od pronajímatele je nájemce chráněn, a tak vyvstává otázka, zda nájemcem bytu může být obdobně jako pronajímatel kdokoliv, nebo je nájem

bytu vázán pouze na osobu fyzickou. Tuto otázku již několikrát řešil ve své judikatuře Nejvyšší soud. Ten vyslovil názor, že právnická osoba nemůže být nájemcem bytu podle § 685 a násl. občanského zákoníku a tento závěr několikrát ve své judikatuře potvrdil.<sup>4</sup> Soud vyšel při své argumentaci z teleologického výkladu a uvedl, že obsahem nájmu bytu jsou práva a povinnosti, které strany vykonávají v souvislosti s realizací uspokojení bytové potřeby nájemce. Potřebu bydlet může mít, a tedy ji i následně uspokojovat, pouze fyzická osoba. Právo nájmu bytu je tedy vázáno na fyzickou osobu a právnická osoba nemůže smlouvu o nájmu bytu platně uzavřít.<sup>5</sup> To však podle názoru Nejvyššího soudu nebrání právnické osobě uzavřít nájemní smlouvu podle ustanovení § 663 a násl. občanského zákoníku<sup>6</sup> (tedy podle obecné smlouvy o nájmu, jejímž předmětem může být jak věc movitá, tak nemovitá).

Možnou změnu pohledu na nájem bytu právnickou osobou pak ve svých dvou rozhodnutích přinesl 21. senát Nejvyššího soudu, který se k této otázce vyjádřil v souvislosti s projednáním odúmrti.<sup>7</sup> Nejvyšší soud dospěl k závěru, že v případě odúmrti státu připadl členský podíl<sup>8</sup> v bytovém družstvu a na základě něj na stát přešlo i členství v bytovém družstvu a s ním spojený nájem družstevního bytu. Stát se tak stává nájemcem družstevního bytu na základě § 706 odst. 5 občanského

<sup>4</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 3. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1385/2005, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1973/2006 nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 1. 2011, sp. zn. 26 Cdo 2080/2009, vše dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz).

<sup>5</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 3. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1385/2005, dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz).

<sup>6</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 1. 2011, sp. zn. 26 Cdo 2080/2009, dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz).

<sup>7</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2010, sp. zn. 21 Cdo 3088/2009 a Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2009, sp. zn. 21 Cdo 4498/2008, vše dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz).

<sup>8</sup> V tomto odstavci autorka přejímá pojem členský podíl tak, jak jej použil ve svém rozhodnutí Nejvyšší soud a zákonodárce v § 706 odst. 5 občanského zákoníku, jelikož na tyto prameny v textu odkazuje. Dále je však v textu místo pojmu členský podíl užíván pojem členská práva a povinnosti v družstevním bytu s odkazem na § 230 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

\* Jana Petřů, studentka 5. ročníku Právnické fakulty Masarykovy univerzity, Brno.

<sup>1</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>2</sup> Zákon č. 132/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>3</sup> Viz ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář.II*, § 460–880. vyd. 2. Praha: C. H. Beck, 2009, 1114 s. Velké komentáře. ISBN 9788074001086.

zákoníku,<sup>9</sup> který hovoří o přechodu členství v družstvu a nájmu družstevního bytu „na toho dědice, kterému připadl členský podíl“. Pokud tedy na stát přešel členský podíl v bytovém družstvu, stává se zároveň nájemcem družstevního bytu.<sup>10</sup> Stát však v občanskoprávních vztazích vystupuje jako právnická osoba, a tak se jeho pozice jako nájemce dostává do konfliktu s názorem 26. senátu, který právnickou osobu jako nájemce bytu vyloučil. Dvacátý první senát se ve svém rozhodnutí vyjádřil i k této otázce. Svou argumentaci opřel o zákon č. 102/1992 Sb.<sup>11</sup> a ve svém rozhodnutí uvedl: „*Nájem bytu, při němž jako nájemce vystupuje právnická osoba, nyní (po 1. 1. 1992) zákon výslovně připouští (srov. § 7 zákona č. 102/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a není vyloučeno (a s ohledem na rovnost fyzických a právnických osob ani dobře nemůže být vyloučeno), aby se právnická osoba stala členem bytového družstva a tedy i nájemcem družstevního bytu.*“<sup>12</sup>

Rozhodnutí Nejvyššího soudu nepochybně může vyvolat dojem, že jde o účelový výklad směřující k tomu, aby stát jako právnická osoba měl možnost nabýt členská práva v bytovém družstvu, která jsou z majetkového hlediska hodnotnější, než vypořádací podíl, který by státu jako právnické osobě náležel v případě, že by členská práva nenabyl a členem bytového družstva se nestal.<sup>13</sup> Toto rozhodnutí však otevírá dveře možnému směru argumentace nejen v otázce postavení státu jako člena bytového družstva a nájemce družstevního bytu, ale i v otázce postavení právnické osoby jako nájemce obecně.

V případě, že zemře zůstavitel a nezanechá žádné dědice, nabývá jeho majetek stát. Stát nabývá tento majetek na základě odúmrti, kdy není v postavení dědice, ale pouze v postavení obdobném. Stejně jako dě-

dic však odpovídá za zůstavitelovy závazky.<sup>14</sup> Pokud tedy může nabýt členská práva v bytovém družstvu a zároveň se stát nájemcem družstevního bytu stát jako právnická osoba, měly by tuto možnost mít i ostatní právnické osoby v postavení dědice. Jak konstatoval sám Nejvyšší soud, postavení dědiců v dědickém řízení a postavení státu v případě odúmrti není stejné, ale obdobné.<sup>15</sup> Dědicové taktéž ručí za závazky zůstavitele a měli by tedy mít zaručena obdobná práva jako stát v případě odúmrti. Dědí se ze závěti, ze zákona nebo z obou těchto důvodů. Ze zákonného okruhu dědiců je právnická osoba jakožto dědic vyloučena. Není však vyloučena jako dědic na základě závěti. Pokud tedy právnické osobě přiznáme obdobné postavení jako postavení státu v případě odúmrti, mohou na ni na základě závěti přejít členská práva v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu. Jestliže má člen bytového družstva možnost pro případ smrti projevit vůli tak, aby tato práva přešla na právnickou osobu, měl by mít možnost nakládat se svým majetkem stejným způsobem i za života.

Právo nájmu družstevního bytu svědčí tomu, kdo je členem bytového družstva. Členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu jsou spolu úzce spjata a nelze je od sebe oddělit. S členstvím v bytovém družstvu, přesněji řečeno s členskými právy a povinnostmi, pak může člen, potažmo nájemce, disponovat. Může je převést v souladu s obchodním zákoníkem a stanovami družstva a v případě jeho smrti přechází členská práva v bytovém družstvu a nájem bytu na dědice, a to na základě dědění ze zákona nebo ze závěti, v případě státu pak i na základě odúmrti. Oproti tomu nájemce nedružstevního bytu nemá s čím disponovat a nájem přechází pouze ze zákona na pozůstalého manžela nebo na osoby uvedené v § 706 občanského zákoníku. Vzhledem k odlišnosti nájmu bytu družstevního a nedružstevního bytu tedy bylo možno konstatovat, že právnická osoba může být nájemcem pouze bytu družstevního, jelikož pouze nájemce družstevního bytu může disponovat se svými členskými právy a není možné jej omezovat tím, že mu bude diktováno, na koho tyto práva v bytovém družstvu může převést.

Podle mého názoru však argumenty 21. senátu Nejvyššího soudu mohou zasáhnout ještě dál. Nejvyšší soud uvedl, že fyzické a právnické osoby jsou si rovny a s ohledem na onu rovnost nemohou být právnické osoby vyloučeny z možnosti uzavřít jako nájemce nájemní smlouvu, jejímž předmětem je byt. Ostatně možnost právnické osoby stát se nájemcem plyne podle názoru 21. senátu z § 7 zákona č. 102/1992 Sb., který v definici služebního bytu uvádí, že služební byt může být ve vlastnictví nebo nájmu právnické i fyzické oso-

<sup>9</sup> Ustanovení § 706 odst. 5 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Autorka zde cituje aktuální znění právního předpisu, ačkoliv zmiňované judikáty Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 3088/2009 a sp. zn. 21 Cdo 4498/2008 ve svém textu odkazují na § 706 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku ve znění před novelou č. 132/2011 Sb. Text právní normy zůstal shodně zachován i po novele, dle současného znění je však obsažen v odstavci pátém téhož paragrafu.

<sup>10</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2010, sp. zn. 21 Cdo 3088/2009, dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz).

<sup>11</sup> Zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění zákonů č. 227/1997 Sb., č. 126/1998 Sb., č. 320/2002 Sb. a č. 359/2005 Sb.

<sup>12</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2009, sp. zn. 21 Cdo 4498/2008, dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz).

<sup>13</sup> Viz ELIÁŠ, Karel, Jarmila POKORNÁ a Tomáš DVOŘÁK. *Kurs obchodního práva: obchodní společnosti a družstva*. vyd. 6. Praha: C. H. Beck, 2010, 503 s. Právnické učebnice. ISBN 9788074000485.

<sup>14</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2010, sp. zn. 21 Cdo 3088/2009, dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz).

<sup>15</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2009, sp. zn. 21 Cdo 4498/2008, dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz).

by.<sup>16</sup> Výklad § 7 zákona č. 102/1992 Sb. ve spojení s rovností fyzických a právnických osob tak, jak jej vyložil ve svém rozhodnutí 21. senát Nejvyššího soudu, podle mého názoru nemá dopad pouze na možnost právnické osoby stát se nájemcem družstevního bytu, ale jako argument jej lze vztáhnout na jakýkoliv nájem bytu právnickou osobou obecně.

Tento možný výklad však 26. senát Nejvyššího soudu vyloučil svým následným rozhodnutím ze dne 21. ledna 2011,<sup>17</sup> když v otázce nájmu bytu právnickou osobou zopakoval, že nájem bytu je vázán na fyzickou osobu a právnická osoba může uzavřít nájemní smlouvu, jejímž předmětem je byt, pouze podle § 663 a násl. občanského zákoníku, jelikož nemá bytovou potřebu. V tomto smyslu vykládá 26. senát i ustanovení § 7 zákona č. 102/1992 Sb., a to tak, že nájem bytu, který získal charakter bytu služebního, je právnické osobě umožněn jen na základě obecné nájemní smlouvy. Podle názoru 26. senátu nedochází k narušení rovnosti fyzických a právnických osob, jelikož právnická osoba sice nemá možnost uzavřít nájemní smlouvu podle § 685 a násl. občanského zákoníku, ale má možnost uzavřít nájemní smlouvu v souladu s § 663 a paragrafy následujícími.<sup>18</sup>

S tímto tvrzením bych si na tomto místě dovolila nesouhlasit. Aby bylo možno považovat soubor místností za byt, jakožto předmět občanskoprávních vztahů, musí být takto definován kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. Pokud je část nemovitosti definována kolaudačním rozhodnutím jako byt a stane se předmětem nájemní smlouvy, automaticky podle mne na tuto nájemní smlouvu dopadají ustanovení § 685 a násl. občanského zákoníku. Ustanovení o nájmu bytu mají ve vztahu k obecnému nájmu povahu speciální a vymezují zvláštní právní úpravu pro nájemní smlouvu, jejímž předmětem je byt. Pokud se tedy bude nájemní smlouva týkat bytu, který je jako byt vymezen kolaudačním rozhodnutím, není možné dopad ustanovení o nájmu bytu vyloučit. Naopak pokud soubor místností nebo část nemovitosti jako byt kolaudovány nejsou, je možné uzavřít pouze obecnou nájemní smlouvu. Pokud by část nemovitosti nebyla kolaudačním rozhodnutím definována jako byt, a přesto byla uzavřena nájemní smlouva podle § 685 a násl., byla by nájemní smlouva neplatná pro nezpůsobilost předmětu nájemního vztahu.<sup>19</sup>

<sup>16</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2010, sp. zn. 21 Cdo 3088/2009, dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz).

<sup>17</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 1. 2011, sp. zn. 26 Cdo 2080/2009, dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz).

<sup>18</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 1. 2011, sp. zn. 26 Cdo 2080/2009 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 3. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1385/2005, vše dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz).

<sup>19</sup> Viz SELUCKÁ, Markéta. *Nájem a podnájem bytu*. vyd. 1. Brno: CP Books, a.s., 2005, 150 s. + 1 CD-ROM. Právo pro denní praxi. ISBN 8025108007.

S ohledem na výše řečené zde podle mého názoru nelze mluvit o rovnosti právnických a fyzických osob tak, jak ji uvádí 26. senát Nejvyššího soudu. Právnická osoba na rozdíl od osoby fyzické nemá možnost pronajmout si byt jako předmět občanskoprávních vztahů. Má pouze možnost pronajmout si část nemovitosti nebo soubor místností, které nejsou jako byt definovány kolaudačním rozhodnutím. Pokud se uzavřená nájemní smlouva netýká bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů, nemůže následně získat charakter služebního bytu podle § 7 zákona č. 102/1992 Sb. V tomto ohledu bych se plně ztotožnila s názorem 21. senátu Nejvyššího soudu, a to že z § 7 přímo vyplývá možnost právnické osoby uzavřít smlouvou o nájmu bytu.

Argumentace opřená o § 7 zákona č. 102/1992 Sb., však ve světle novely č. 132/2011 Sb., kterou se mění občanský zákoník, ztrácí význam. Tato novela zrušila druhou část zákona č. 102/1992 Sb., a tedy i § 7. Samotná důvodová zpráva k této novele uvádí, že novela koncepčně odpovídá návrhu nového civilního kodexu, tedy „nového“ občanského zákoníku.<sup>20</sup> Ten ve svém textu výslovně neobsahuje, že nájemcem může být pouze fyzická osoba. Zákonomárci však tuto skutečnost uvádí v důvodové zprávě a lze tedy reálně předpokládat, že text „nového“ občanského zákoníku bude takto do budoucna vykládán. Ačkoliv již není platný § 7 zákona č. 102/1992 Sb., zůstává i po novele č. 132/2010 Sb., kterou se mění občanský zákoník, zachována nerovnost fyzických a právnických osob v otázce možnosti uzavřít smlouvu o nájmu bytu.

Souhlasím s názorem Nejvyššího soudu, že nájem bytu je koncipován jako chráněný institut občanského práva a slouží primárně k uspokojování bytové potřeby fyzické osoby. Potřebu bydlet z povahy věci nemůže mít a tedy ani uspokojovat osoba právnická. Byty by nepochybně neměly sloužit jako sídla právnických osob, ale skutečně by měly uspokojovat bytové potřeby osob fyzických. Právnická osoba nepochybně nemá potřebu uspokojovat svou bytovou potřebu, ale také nemá například potřebu se někde dočasně ubytovat, jelikož fyzicky neexistuje, přesto může platně uzavřít smlouvu o ubytování. Stejně tak nemá právnická osoba potřebu cestovat, přesto může uzavřít platně smlouvu o přepravě osob. Ve chvíli, kdy právnická osoba uzavírá smlouvu o přepravě osob nebo smlouvu o ubytování, není pro její vlastní potřebu, ale vždy pro potřeby jiných fyzických osob.<sup>21</sup> Stejně tak by tomu mělo být i u nájmu bytu.

Podle mého názoru by právnická osoba neměla být automaticky vyloučena z možnosti uzavřít nájemní smlouvu podle § 685 a násl. občanského zákoníku jen

<sup>20</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>21</sup> Viz FIALA, Josef et al. *Občanský zákoník: komentář. II. díl, (§ 488 až 880)*. vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, 867-1618. Kodex. ISBN 9788073573959.

z důvodu, že byty slouží k uspokojování bytové potřeby a tu může mít jen fyzická osoba. Pokud budeme předpokládat, že právnická osoba jedná v souladu s právem, a tedy i v souladu s kolaudačním rozhodnutím, nebude právnická osoba jako nájemce bytu uspokojovat svou bytovou potřebu, ale vždy bude uspokojovat bytovou potřebu fyzické osoby. Pokud právnická osoba užívá byt v souladu s kolaudačním rozhodnutím, neměla by pak podle mého názoru být nájemní smlouva neplatná podle § 39 občanského zákoníku. Není pochyb o tom, že účelem zvláštních ustanovení o nájmu bytu je zajistit uspokojování bytové potřeby fyzických osob. Pokud však právnická osoba jako nájemce uspokojuje bytovou potřebu těch, kteří ji fakticky mají, neměla by být jako nájemce z možnosti uzavřít nájemní smlouvu vyloučena. Teprve po té, kdy by právnická osoba užívala byt jako svoje sídlo nebo obchodní prostory a neuspokojovala by bytovou potřebu jiných fyzických osob, měla by tato smlouva být neplatná pro obcházení účelu zákona podle § 39 občanského zákoníku. Právnická osoba by měla podle mého názoru mít možnost uzavřít nájemní smlouvu stejně tak jako má možnost uzavřít smlouvu přepravní nebo smlouvu o ubytování.

Cílem tohoto článku bylo vyložit judikaturu dvou senátů Nejvyššího soudu a vyzdvihnout z nich argumenty, které svědčí pro i proti možnosti nájmu bytu právnickou osobou. Spíše než konstatování, zda právnická osoba může nebo nemůže být nájemcem bytu, by mělo jít o nastínění nové možnosti, jak se na tuto problematiku dívat.

## **Resumé**

Tento článek pojednává o možnostech právnické osoby stát se právoplatným nájemcem bytu ve světle současného znění občanského zákoníku a stávající judi-

katury Nejvyššího soudu ČR. Text je členěn na dvě části. První část se věnuje rozboru protichůdných stanovisek v judikatuře 21. a 26. senátu Nejvyššího soudu, které otevírají otázku rovnosti právnických a fyzických osob v nájemním vztahu. Druhá část se v souvislosti s přecházejícími závěry plynoucími z judikatury Nejvyššího soudu zaměřuje vedle problematiky nájmu družstevního bytu i na vliv argumentů vyslovených v těchto rozhodnutích na nájem bytu právnickou osobou v obecné rovině, přičemž autorka zde přichází i s dalšími důvody, které se úzce vážou na názory vyplývající z judikátů obou dvou senátů a směřují spíše ve prospěch než v neprospěch právnické osoby jako nájemce bytu.

## **Summary**

This article discusses the possibilities of a legal person to become the rightful tenant. It's focused on the position of legal entity as tenant in the current version of the Civil Code and Supreme Court's case law. The text is divided into two parts. The first part deals with the analysis of contradictory opinions presented in the case law of the 21<sup>st</sup> and 26<sup>th</sup> Chamber of the Supreme Court. The text is primarily focused on the two judgements which open the question of equality of legal and natural persons in the rental relationship. Although the case law of the 21<sup>st</sup> Chamber of the Supreme Court refers to rent of cooperative flats and escheat of membership in housing cooperative, it may have influence on the position of legal entity as tenant in general. In the second part the author follows arguments contained in the judgements of both chambers and also comes with other reasons, which are with the arguments arising from the judgements closely bound. Finally the text heads towards opinion that legal entity is possible to become tenant as well as natural person.