

## Nejvyšší soud

### Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 25 Cdo 3988/2018

**Datum rozhodnutí: 3. září 2019**

**Závěr:** *Sdělovací prostředky nejsou povinny vyčkávat s informováním veřejnosti o trestním řízení, dokud se orgány činné v trestním řízení samy nerozhodnou podat o své činnosti informace podle § 8a trestního řádu.*

**Obsah:** Spor byl veden o ochranu osobnosti; k zásahu do osobnostních práv žalobce mělo dojít uveřejněním článku v denním tisku, podle jehož titulku byl žalobce zapleten do korupční kauzy vyšetřované Policií ČR. Protože žalobce z ničeho obviněn nebyl, domáhal se omluvy a finanční satisfakce. Soud prvního stupně žalobě vyhověl po zjištění, že žalobce nebyl nijak stíhán, je osobou veřejně činnou a publikací textu došlo k zásahu do jeho práv na ochranu osobnosti. Odvolací soud rozsudek změnil a žalobu naopak zamítl s argumentem, že žalovaná realizovala svobodu projevu zaručenou čl. 17 Listiny, a to nikoliv excesivním způsobem. K zásahu do práva na ochranu osobnosti proto nedošlo. Uveřejnění informací osobní povahy nemusí představovat vždy neoprávněný zásah do osobnostních práv člověka, kterého se informace týkají. Nebude tomu tak v případě, že informace (být vyznívajícím negativně) jsou pravdivé, jejich publikování je ve veřejném zájmu a je projevem práva na svobodu slova (které převažuje v konkrétním případě nad právem jednotlivce na ochranu soukromí) a forma, jíž jsou informace podány, je přijatelná pro daný druh informace a povahu konkrétního sdělovacího prostředku. Postavení osoby, jíž se kritika či uveřejněné informace týkají, má význam pro hodnocení přijatelnosti zásahu do jejích osobnostních práv. Jde-li o osobu veřejného zájmu, je důvodné očekávat, že bude akceptovat větší míru veřejné kritiky než jiní občané. Navíc nelze odděleně hodnotit titulky a obsah navazujícího textu, který vyznění titulku relativizoval. Žalobce se v podaném dovolání domáhal odpovědi na otázku, zda bylo přípustným zásahem do

jeho osobnostních práv, pokud žalovaná den poté, co u něj byla provedena domovní prohlídka, a jen na základě skutečnosti, že tato domovní prohlídka proběhla, aniž by k tomu měla k dispozici nějaké důkazy, uveřejnila tvrzení, že kolem jeho osoby se rozvíjí korupční kauza. To i přesto, že v té době orgány činné v trestním řízení ještě veřejnosti neposkytly informace ve smyslu § 8a zákona č. 141/1961 Sb., trestního řádu, a žalobce, vůči němuž následně ani nebylo vzneseno obvinění, nemohl na uveřejněnou informaci reagovat z důvodů vymezených v § 8b odst. 1 trestního řádu i z důvodu poskytování součinnosti orgánům činným v trestním řízení. Poskytují-li soudy ochranu před neoprávněným zásahem do osobnosti osobám obžalovaným v trestním řízení, jako tomu bylo v citovaném případě, tím spíše by měla být poskytnuta ochrana před difamujícím vyjádřením osobě, která nebyla ani obviněna, pouze u ní proběhly domovní prohlídky. Nejvyšší soud dovolání zamítl. Žalovaná poskytla žalobci prostor k vyjádření, čímž mohl být škodlivý následek sporných výroků efektivně minimalizován. Shodně s odvolacím soudem dovedl, že žalobce je osobou veřejně činnou, přičemž ačkoliv ochrana osobnosti se vztahuje též na politiky (resp. na ostatní veřejně činné osoby) i tehdy, kdy nejednají jako soukromé osoby, pak i v takových případech požadavek ochrany musí být poměřován ve vztahu k zájmu na otevřené diskusi o politických tématech. Pokud jde o vztah mezi informacemi poskytovanými orgány činnými v trestním řízení a promptním uveřejněním článku v tisku, Nejvyšší soud dovedl, že sdělovací prostředky nejsou povinny vyčkávat s informováním veřejnosti o trestním řízení, dokud se orgány činné v trestním řízení samy nerozhodnou podat o své činnosti informace podle § 8a trestního řádu. Samy orgány činné v trestním řízení dbají na to, aby neohrozily objasnění skutečností důležitých pro trestní řízení, nezveřejnily o osobách zúčastněných na trestním řízení údaje, které přímo nesouvisí s trestnou činností, a aby neporušily zásadu, že dokud pravomocným odsuzujícím rozsudkem není vina vyslovena, nelze na toho, proti němuž se vede trestní řízení, hledět, jako by byl vinen. V přípravném řízení

nesmějí zveřejnit informace umožňující zjištění totožnosti osoby, proti které se vede trestní řízení, poškozeného, zúčastněné osoby a svědka. Omezení vyplývající z § 8b trestního řádu se vztahují pouze na osoby, kterým orgány činné v trestním řízení poskytly informace, na něž se vztahuje zákaz zveřejnění podle § 8a odst. 1 téhož zákona. Z toho plyne, že jiné informace než ty, na které se vztahuje zákaz zveřejnění dle § 8a odst. 1 trestního řádu, mohou být zveřejněny jak orgány činnými v trestním řízení, tak osobami, které jsou na trestním řízení účastny. Ustanovení § 8b trestního řádu pak jen osobám, jimž byly orgány činnými v trestním řízení poskytnuty informace, na něž se vztahuje zákaz zveřejnění podle § 8a odst. 1 věty druhé trestního řádu (pro účely trestního řízení nebo k výkonu práv nebo plnění povinností stanovených zvláštním právním předpisem), zakazuje tyto informace dále komukoli poskytnout. Tato ustanovení nezakazují tomu, u koho byla provedena domovní prohlídka, uveřejnit tvrzení, která nezískal od orgánů činných v trestním řízení a která mají veřejnosti sdělit, že se nedopustil ničeho nezákonného. Žalobci tedy v účinné reakci na uveřejněný článek nebránilo ustanovení § 8b trestního řádu ani to, že orgány činné v trestním řízení v době uveřejnění článku ještě samy nezveřejnily své vlastní informace o kauze.

**Související judikatura:** nález Ústavního soudu ze dne 8. 2. 2000, sp. zn. I. ÚS 156/99, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2012, sp. zn. 30 Cdo 1413/2012.

**Relevantní ustanovení:** čl. 17 Listiny základních práv a svobod, § 81 občanského zákoníku, § 8a zákona č. 141/1961 Sb., trestního řádu.

## Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 612/2019

**Datum rozhodnutí:** 31. července 2019

**Závěr:** Pouhá realizace veřejnoprávní povinnosti vůči pozemku nemůže založit oprávněnou držbu a vydržení pozemku; správa a údržba místní komunikace a veřejného osvětlení a zajišťování čistoty obce a odvozu domovních odpadů a jejich nezávadné likvidace tak není výkonem soukromoprávního oprávnění tvořícího součást vlastnického práva, ale realizací veřejnoprávní povinnosti uložené obci zákonem. Předpokladem výkonu této povinnosti není nutně přesvědčení o vlastnictví věci. To však nevylučuje, že obec mohla pozemek pod místní komunikací, pokud v dané věci byla

samostatnou věcí (stavbou), vydržet; její držba by se však musela opírat o jiné skutečnosti. To platí i o dalších opatřeních z oblasti veřejného práva. Držba způsobilá k vydržení by se tak musela opírat o faktické chování odpovídající některé složce obsahu vlastnického práva jako práva soukromého.

**Obsah:** Spor byl veden o vlastnictví k pozemkům, jehož určení se žalobkyně domáhaly. Důvodem pro podání žaloby bylo odstranění duplicity zápisu vlastnického práva, k němuž došlo v roce 2007. Žalovaný územně samosprávný celek namítal, že pozemek je v jeho vlastnictví na základě zákona č. 172/1991 Sb., přičemž jej od státu převzal v dobré víře o tom, že pozemek na stát řádně přešel. Oba nižší soudy žalobu nejdříve zamítly, následně pak po zásahu Nejvyššího soudu žalobě vyhověly. Soudy vyšly z následujících zjištění: Žalobkyně požadovaly určení vlastnického práva k pozemku, který jim (jejich předchůdcům) nebyl vydán v restituci a ani o jeho vydání nepožádaly, protože byly evidovány jako jeho vlastnice. Spor byl tedy o to, zda žalobkyně byly oprávněny žádat určení vlastnického práva k pozemku, ke kterému jejich právní předchůdci mohli uplatnit restituční nárok, ale neučinili tak. Další spornou otázkou bylo, zda žalované město mohlo pozemek, užívaný jako místní komunikace, resp. na kterém byla zřízena taková komunikace, vydržet v důsledku toho, že byl užíván jako pozemní komunikace a že z tohoto důvodu jej město spravovalo a udržovalo. Takto popsany skutkový stav vznikl tak, že žalobkyním byl v restituci vydán pozemek, jehož součástí byl i pozemek sporný, aniž by však bylo výslovně uvedeno, že jsou vydávány pozemky dva. Teprve když bylo provedeno nové zaměření pozemků, bylo zjištěno, že žalobkyně byly v katastru zapsány jako vlastnice pozemků dvou, ovšem k druhému z nich restituční nárok samostatně neuplatnily v mylné domněnce, že mohou nárokovat vydání pouze jednoho pozemku, zahrnujícího (ve skutečnosti samostatný) pozemek druhý. Obrana žalovaného byla posouzena jako nedůvodná. Jím vznesenou námitku vydržení sporných pozemků nižší soudy odmítly jednak s tím, že zčásti neuplynula vydržecí doba, jednak proto, že sporný pozemek žalovaný užíval z titulu údržby komunikace, pročež mu nesvědčila dobrá víra o tom, že je vlastníkem. Neúspěšný žalovaný pak v dovolání mj. žádal posouzení otázky hmotného práva, zda užívání pozemku jako veřejné komunikace, kdy je pozemek užíván veřejností, je součástí faktického hospodaření s majetkem obce ve smyslu ustanovení § 1 zákona č. 172/1991 Sb.,

s tím, že správa místních komunikací patřila ke dni účinnosti zákona č. 172/1991 Sb. do samostatné působnosti obce [§ 14 odst. 1 písm. h) zákona č. 367/1990 Sb., o obcích] a s ní souvisí i užívání pozemku jako komunikace ve prospěch jak občanů obce, tak ostatních subjektů, jimž obce místní komunikace přenechávají k volnému užívání a pro tyto účely nemovitě věci (místní komunikace) spravují. Této argumentaci, dosud judikaturou dovolacího soudu neřešené, však Nejvyšší soud nepřisvědčil, neboť nelze ztotožnit užívání pozemku jako veřejné komunikace s držbou vlastnického práva obce. Podle § 1 odst. 1 věty druhé občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. je uplatňování práva soukromého nezávislé na uplatňování práva veřejného, přičemž tento princip je aplikovatelný i na právní vztahy vzniklé podle „starého“ občanského zákoníku. Držitelem je ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní nebo kdo vykonává právo pro sebe (§ 129 odst. 1 obč. zák.). Je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří, je držitelem oprávněným (§ 130 odst. 1 věta první obč. zák.). Oprávněný držitel se stává vlastníkem věci, má-li ji nepřetržitě v držbě po dobu tří let, jde-li o věc movitou, a po dobu deseti let, jde-li o nemovitost (§ 134 odst. 1 obč. zák.). Podle zákona č. 172/1991 Sb. přešly do vlastnictví obcí věci z vlastnictví České republiky, k nimž ke dni 23. 11. 1990 příslušelo právo hospodaření národním výborům, jejichž práva a závazky přešly na obce. Podle § 14 odst. 1 písm. h) zákona č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění před novelou č. 302/1992 Sb. obec spravuje a udržuje místní komunikace a veřejné osvětlení, zajišťuje čistotu obce a odvoz domovních odpadů a jejich nezávadnou likvidaci; osoby, které užívají komunikace způsobem upraveným v zákonech o pozemních komunikacích, realizují veřejnoprávní oprávnění. Nakládání s věcí jako vlastní ve smyslu § 129 odst. 1 občanského zákoníku je takové, které realizuje oprávnění, které je složkou vlastnického práva jako práva soukromého. Je třeba rozlišovat držbu pozemku a jeho užívání; to se může opírat o řadu právních důvodů a samo o sobě ještě nezakládá držbu věcného práva. V § 6 odst. 1 zákona č. 135/1961 Sb., o pozemních komunikacích (silniční zákon), bylo upraveno obecné užívání dálnic, silnic a místních komunikací; i když se text tohoto ustanovení měnil, po celou dobu jeho platnosti šlo o úpravu obecného užívání. To je však institutem veřejného práva. Zde je implicitně obsažena myšlenka, že užívání a držba není

totéž; to samozřejmě platí i pro držbu věci (resp. vlastnického práva k ní). Držitel musí „s věcí nakládat jako s vlastní“, tedy chovat se k ní tak, jako by byl jejím vlastníkem, a přitom nesmí opírat své právo o právo jiné osoby (tedy nesmí vycházet z toho, že je nájemcem, uživatelem či poživitelem pozemku). To v zásadě platí i o hospodaření s věcí, pokud takové hospodaření není realizací obsahu vlastnického práva jako práva soukromého. Pouhá realizace veřejnoprávní povinnosti vůči pozemku nemůže založit oprávněnou držbu a vydržení pozemku; správa a údržba místní komunikace a veřejného osvětlení a zajišťování čistoty obce a odvozu domovních odpadů a jejich nezávadné likvidace tak nebyla výkonem soukromoprávního oprávnění tvořícího součást vlastnického práva, ale realizací veřejnoprávní povinnosti uložené obci zákonem. Předpokladem výkonu této povinnosti nebylo nutně přesvědčení o vlastnictví věci. To samozřejmě nevylučuje, že obec mohla pozemek pod místní komunikací, pokud v dané věci byla samostatnou věcí (stavbou), vydržet; její držba by se však musela opírat o jiné skutečnosti. To platí i o dalších opatřeních z oblasti veřejného práva, na které se žalovaný odvolává. Držba způsobilá k vydržení by se tak musela opírat o faktické chování odpovídající některé složce obsahu vlastnického práva jako práva soukromého. Lze dodat, že místní komunikace je nyní veřejným statkem ve smyslu § 490 o. z. K tomu odborná literatura uvádí: „Veřejný statek nemožňuje, a to s ohledem na povahu obecného užívání, vydržení nemovitosti ve smyslu § 1089 an. o. z., a nemůže být tudíž ani způsobilým předmětem držby podle § 987 an. o. z. Samotný charakter veřejného statku coby věci v obecném užívání nezakládá možnost nakládat s touto jako s věcí vlastní pro sebe; v opačném případě by se jednalo o narušení jeho veřejnoprávní podstaty s nutností obnovení původního stavu právními prostředky orgánem veřejné moci.“

**Související judikatura:** rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 595/2001.

**Relevantní ustanovení:** § 1 odst. 1 občanského zákoníku, § 129 zákona č. 40/1964 Sb.

## Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 2217/2019

**Datum rozhodnutí:** 24. července 2019

**Závěr:** *Výpověď z nájmu prostoru sloužícího k podnikání ujednaného na dobu určitou daná*



*z důvodu neplacení nájemného, v níž pronajímatel neuvede, za které konkrétní měsíce a kolik nájemce nezaplatil, není dostatečně určitá. Byť uvedení konkrétních měsíců a částek, které nájemce v jednotlivých měsících nezaplatil, je nejvhodnějším způsobem, jakým lze dlužnou částku specifikovat, nelze vyloučit, že (v závislosti na formulaci výpovědního důvodu) pronajímatel vyčíslí dlužnou částku za jiné (delší) období.*

**Obsah:** Spor byl veden o oprávněnost výpovědi z nájmu nebytových prostor. Nižší soudy po opakovaném zrušení jejich předchozích rozsudků nakonec žalobu na neoprávněnost výpovědi zamítly. Žalovaná a její předchůdci jako pronajímatelé a žalobce jako nájemce uzavřeli smlouvu o nájmu nebytových prostor. Ve smlouvě sjednali možnost výpovědi nájemního vztahu mimo jiné pro případ prodlení s placením nájemného o více než jeden měsíc od termínu splatnosti, pokud nebude provedena úhrada ani po písemné výzvě pronajímatele, ve výpovědní lhůtě dvou měsíců od počátku prvního dne následujícího po doručení výpovědi. Nájemné mělo být hrazeno kvartálními splátkami vždy do 15. dne každého prvního měsíce příslušného kvartálu počínaje uvedením prostor do provozu. Následně, z důvodu neplacení, žalovaná vyzvala žalobce k úhradě dlužného nájemného. Navazujícím dopisem pak žalovaná dala žalobci výpověď z nájmu prostor sloužících k podnikání z důvodu neplacení nájemného podle předchozí výzvy k jeho úhradě. Žalobce vznesl proti výpovědi námitky, které žalovaná neshledala důvodnými. Po provedeném dokazování soudy shledaly, že výpověď je oprávněná a důvodná. Dovídily sice, že výpověď vykazuje formální vady a jisté nejasnosti, které však nezpůsobují její zdánlivost pro neurčitost nebo nesrozumitelnost, neboť je lze překlenout výkladem. Výpověď sice neuvádí, za jaké konkrétní období a jakou konkrétní částku žalobce dluží, odkazuje však na předchozí výzvu, která byla podle smlouvy předpokladem výpovědi a ve které byl žalobce vyzván k úhradě dlužného nájemného v konkrétní částce. Výpověď proto není zdánlivá (§ 551 občanského zákoníku) ani neplatná (§ 574 občanského zákoníku). V podaném dovolání namítal žalovaný, že napadený rozsudek závisí na vyřešení otázky hmotného práva, a to zda je výpověď z nájmu prostor sloužících k podnikání daná nájemci z důvodu neplacení nájemného a úhrad za služby dostatečně určitá, přestože neobsahuje informaci o tom, kdy a kolik nájemce na nájemném či službách nehradil, přičemž při jejím řešení se odvolací soud odchýlil od

ustálené rozhodovací praxe Nejvyššího soudu. Nejvyšší soud dovolání projednal, avšak důvodným jej neshledal. Dovolacím soudem totiž doposud nebyla výslovně vyřešena otázka, zda výpověď z nájmu prostoru sloužícího k podnikání ujednaného na dobu určitou daná z důvodu neplacení nájemného, v níž pronajímatel neuvede, za které konkrétní měsíce a kolik nájemce nezaplatil, je určitá. Soudní judikatura se vskutku ustálila v závěru, že je třeba, aby pronajímatel dostatečně určitě skutkově vymezil uplatněný výpovědní důvod tak, aby z výpovědi bylo patrné, z čeho dovozuje jeho naplnění; je třeba, aby specifikoval, z čeho dlužná částka sestává (nejlépe tak, že uvede, za které konkrétní měsíce a kolik nájemce nezaplatil). Tyto závěry se přiměřeně uplatní i v poměrech o. z. I když se žaloba na neoprávněnost výpovědi podle § 2314 o. z. obsahově liší od žaloby na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 3 obč. zák., i nadále je v o. z. ve prospěch nájemce upravena speciální žaloba, kterou se může takové výpovědi bránit a ve které musí v rámci vylíčení rozhodujících skutečností uvést, v čem spatřuje její neoprávněnost, tedy proč podle něj není výpovědní důvod naplněn. K tomu, aby mohl této povinnosti dostát, je (logicky) třeba, aby měl k dispozici údaje, které podle pronajímatele výpovědní důvod zakládají. Byť uvedení konkrétních měsíců a částek, které nájemce v jednotlivých měsících nezaplatil, je nejvhodnějším způsobem, jakým lze dlužnou částku specifikovat, nelze vyloučit, že (v závislosti na formulaci výpovědního důvodu) pronajímatel vyčíslí dlužnou částku za jiné (delší) období. Dlužná částka přitom nemusí být specifikována toliko v samotném textu výpovědi z nájmu. V projednávané věci je součástí skutkového stavu i zjištění, že prvotní výzvou žalovaná vyzvala žalobce k úhradě dlužného nájemného a záloh na služby v určité celkové výši a upozornila ho, že je v prodlení s úhradou konkrétní částky. Jestliže za této situace odvolací soud dospěl k závěru, že výpověď z nájmu odkazující na tuto výzvu je dostatečně určitá, je jeho právní posouzení správné.

**Související judikatura:** rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 9. 2008, sp. zn. 26 Cdo 4145/2009, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. dubna 2006, sp. zn. 33 Odo 899/2004.

**Relevantní ustanovení:** § 551, § 574, § 2314 občanského zákoníku.

# Ústavní soud

## Nález Ústavního soudu České republiky sp. zn. III. ÚS 1593/19

**Datum rozhodnutí:** 22. října 2019

**Závěr:** *Jestliže obecné soudy posoudily ujednání o prolongační doložce obsažené v nájemní smlouvě jako neplatné a z toho dovodily závěr o skončení nájemního poměru, porušily čl. 2 odst. 3 Listiny, podle kterého může každý činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá.*

**Obsah:** Spor před obecnými soudy byl veden o vyklizení bytu. Soudy nižších stupňů žalobě na vyklizení vyhověly. Z provedených důkazů vzaly oba soudy shodně za zjištěné, že ohledně bytu uzavřeli dne 7. 7. 1999 právní předchůdce žalobkyně a stěžovatel nájemní smlouvu na dobu určitou od 1. 7. 1999 do 30. 6. 2000. V nájemní smlouvě se zároveň dohodli, že „bude-li nájemce řádně platit nájemné a služby a nebude-li mít dluh na nájmu a na službách, v jakékoliv výši, prodlouží se nájemní smlouva automaticky vždy každoročně o dalších 12 měsících, počínaje dnem 1. 7. 2000“. Krajský soud shodně s okresním soudem dovodil, že nájemní poměr byl platně sjednán na dobu určitou a skončil ke dni 30. 6. 2006, protože sjednaná prolongační doložka je podle § 39 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění platném do 31. 12. 2013 neplatná a další (zákonné) „automatické“ prodlužování nájmu bylo vyloučeno po účinnosti novely občanského zákoníku provedené zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ustanovením § 686a odst. 6 občanského zákoníku. Proto stěžovatel od 1. 7. 2006 byt užívá bez právního důvodu. Nejvyšší soud dovolání odmítl. Judikatura Nejvyššího soudu je ohledně dohodnuté prolongační doložky ustálena tak, že rozlišuje režim smluv uzavřených před 31. 3. 2006 (tedy před účinností novely provedené zákonem č. 107/2006 Sb.) a po tomto datu. V posuzované věci byla nájemní smlouva obsahující prolongační doložku uzavřena dne 7. 7. 1999, proto je v tomto případě potřeba vycházet z judikatury týkající se období před 31. 3. 2006, tedy před novelou občanského zákoníku provedenou zákonem č. 107/2006 Sb. Závěr krajského soudu, že ujednání o prolongační doložce je podle § 37 a § 39 občanského zákoníku neplatné, že nájemní vztah byl

platně sjednán na dobu určitou, že nájemní smlouva se opakovaně obnovovala podle § 676 odst. 2 občanského zákoníku před novelou za týchž podmínek, že nájemní poměr skončil dne 30. 6. 2006 s ohledem na vyloučení možnosti jeho dalšího obnovení na základě § 686a odst. 6 občanského zákoníku ve znění účinném od 31. 3. 2006 a že stěžovatel předmětný byt od 1. 7. 2006 užívá bez právního důvodu, je v souladu s výše popsanou judikaturou. V ústavní stížnosti stěžovatel namítl, že Nejvyšší soud i soudy nižších stupňů důsledně rozlišují smlouvy uzavřené před 31. 3. 2006 a po tomto datu, tedy před účinností novely občanského zákoníku provedené zákonem č. 107/2006 Sb. a po ní, avšak stěžovatel pro toto dělení nevidí žádný relevantní právní důvod. Ustanovení § 676 odst. 2 občanského zákoníku je konstruováno odlišně než prolongační doložka ve smlouvě. Zákonné ustanovení, jehož použití bylo ustanovením § 686a odst. 6 občanského zákoníku ve znění po jeho novele provedené zákonem č. 107/2006 Sb. na nájem bytu vyloučeno, počítá jednak s užíváním bytu nájemcem po uplynutí sjednané doby a zároveň s nečinností pronajímatele, tedy s nepodáním návrhu na vydání, respektive vyklizení věci. Právo nájemce užívat byt by tak bylo vázáno pouze na jednostranné rozhodnutí pronajímatele, zda tento návrh podá, či nikoli, a to bez ohledu na jiné rozhodné skutečnosti. Tato konstrukce je tak podle stěžovatele v rozporu s požadavkem na ochranu nájmu. Sporná prolongační doložka je naopak postavena na aktivním jednání nájemce, tedy řádném a včasném hrazení sjednaného nájemného a záloh na služby spojené s užíváním bytu. Ústavní soud stížnosti vyhověl. Z ustálené judikatury Ústavního soudu plyne, že postup v soudním řízení, zjišťování a hodnocení skutkového stavu, výklad podústavního práva a jeho použití jsou při řešení konkrétního případu v zásadě záležitostí obecných soudů a Ústavní soud jako soudní orgán ochrany ústavnosti (čl. 83 Ústavy) není možno považovat za „superrevizní“ instanci v systému obecného soudnictví, jejímž úkolem je přezkum celkové zákonnosti či věcné správnosti vydaných rozhodnutí. Obecné soudy v předmětné věci dospěly k závěru, že po novelizaci občanského zákoníku zákonem č. 107/2006 Sb. je výše citované ujednání smlouvy neplatné s ohledem na § 686a odst. 6 občanského zákoníku. Podle čl. 2 odst. 3 Listiny může každý činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá. Podle § 2 odst. 3 občanského

zákoníku platilo, že si účastníci občansko-právních vztahů mohou vzájemná práva a povinnosti upravit dohodou odchýlně od zákona, jestliže to zákon výslovně nezakazuje a jestliže z povahy ustanovení zákona nevyplývá, že se od něj nelze odchýlit (srov. § 1 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník). Z výše uvedeného vyplývá, že smluvní strany si mohly ujednat, co zákon výslovně nezakazuje, jestliže kogentnost nevyplývá z povahy ustanovení zákona. Nejvyšší soud v jednom ze svých rozhodnutí uvedl, že podle § 686a odst. 6 občanského zákoníku ve znění účinném od 31. 3. 2006 nelze na nájem bytu použít ustanovení o prodloužení nájmu (§ 676 odst. 2 občanského zákoníku). Smyslem § 686a odst. 6 občanského zákoníku bylo zabránit „automatickému“ prodloužení nájemního vztahu sjednaného na dobu určitou; z jeho znění však nelze dovodit, že by zakazovalo dohodu pronajímatele a nájemce, podle níž se nájem bytu, který by jinak zanikl uplynutím doby, na niž byl sjednán (§ 710 odst. 3 občanského zákoníku), obnoví za dohodnutých podmínek. Ústavní soud neshledal důvod, proč by výše uvedené závěry Nejvyššího soudu nebylo možné použít i na nájemní smlouvy uzavřené před 31. 3. 2006. S ohledem na princip smluvní volnosti nelze z § 686a odst. 6 občanského zákoníku ve

znění účinném od 31. 3. 2006 dovodit, že by u nájemních smluv uzavřených před 31. 3. 2006 byla po tomto datu vyloučena možnost dohody pronajímatele a nájemce, podle níž může dojít k prodloužení (prolongaci) nájemního vztahu k bytu sjednaného na dobu určitou. V předmětné věci nešlo o obnovení nájmu bytu (tedy o *relocatio tacita*), ale o dohodu mezi pronajímatelem a nájemcem o prodloužení nájemního vztahu (či pokračování v nájmu bytu) za určitých ve smlouvě sjednaných podmínek (odkládací podmínka). Po novele provedené zákonem č. 107/2006 Sb. tedy bylo prodloužení nájmu bytu (jež nutno lišit od *relocatio tacita*) možné, ale pouze tehdy, když si to pronajímatel s nájemcem ve smlouvě sjednali. Prolongační doložka je zcela v souladu s principem smluvní volnosti, je tudíž platná a neodporuje § 686a odst. 6 občanského zákoníku ve znění po novele provedené zákonem č. 107/2006 Sb.

**Související judikatura:** rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 1. 2011, sp. zn. 26 Cdo 5307/2008.

**Relevantní ustanovení:** čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, § 686a „starého“ občanského zákoníku.

*Připravil: Jan Tryzna*

### Knižní novinka z nakladatelství Wolters Kluwer



#### Procesní postavení osoby neznámého pobytu – ve světle Nařízení Brusel I bis

**Pavlína Uhlířová**

Vydání monografie *Procesní postavení osoby neznámého pobytu – ve světle nařízení Brusel I bis* souvisí s nárůstem případů uzavírání smluv mezi občany různých členských států, a tedy nárůstu počtu soudních řízení s cizím prvkem. Početná skupina soudních sporů je přitom vedena právě proti žalovaným neznámého bydliště.

Autorka ve své přehledné monografii vysvětluje nejen úpravu Nařízení Brusel I bis (a dalších souvisejících předpisů) týkající se právě osob s neznámým pobytem, ale zároveň i věcně a srozumitelně vysvětluje související pojmy, jako je „kritérium bydliště“ a „trvalý pobyt“. Čtenáři se dočtou i o případech žalob podávaných slabšími účastníky sporu (typicky např. spotřebitelské smlouvy) nebo o postavení opatrovníka osob neznámého pobytu. Na závěr knihy jsou navíc doplněny přehledné kapitoly o rozhodovací praxi českých soudů a rozhodovací praxi Soudního dvora.

*Objednat můžete na [obchod.wolterskluwer.cz](http://obchod.wolterskluwer.cz)*