4. 11. 2002

ID: 19551

Doba trvání nájmu bytu

Smlouvou o nájmu bytu, uzavřenou na dobu trvání pracovního poměru nájemce, který byl sjednán na dobu neurčitou, se nezakládá nájem na dobu určitou.

Smlouvou o nájmu bytu, uzavřenou na dobu trvání pracovního poměru nájemce, který byl sjednán na dobu neurčitou, se nezakládá nájem na dobu určitou.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 803/2001, ze dne 1.8.2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce Zemědělského družstva M., zastoupeného advokátem, proti žalovanému J. Š., zastoupenému advokátem, o vyklizení bytu, vedené u Okresního soudu Plzeň-jih pod sp. zn. 7 C 35/2000, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 30. listopadu 2000, č. j. 13 Co 982/2000-42, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Okresní soud Plzeň-jih (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 28. června 2000, č. j. 7 C 35/2000-31, vyhověl žalobě a uložil žalovanému povinnost vyklidit „byt 2+1 s příslušenstvím, I. kategorie, v domě č. 306 v M., Z. ul., v I. patře domu“ (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“) do patnácti dnů od poskytnutí přístřeší. V návaznosti na rozhodnutí ve věci samé rozhodl o nákladech řízení účastníků.

K odvolání žalovaného Krajský soud v Plzni jako soud odvolací rozsudkem ze dne 30. listopadu 2000, č. j. 13 Co 982/2000-42, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu zamítl a rozhodl o nákladech řízení účastníků před soudy obou stupňů.

Soudy obou stupňů vzaly z provedených důkazů mimo jiné za zjištěno, že žalovaný podal u právního předchůdce žalobce (Jednotného zemědělského družstva „R. h.“ se sídlem v M.) členskou přihlášku s datem 24. června 1980, a že dne 20. srpna 1980 s ním byla uzavřena dohoda o pracovních podmínkách s nástupem do práce dne 1. srpna 1980 na funkci automechanika – opraváře zemědělských strojů. Současně zjistily, že v návaznosti na rozhodnutí o přidělení předmětného bytu ze dne 19. listopadu 1987 byla se žalovaným dne 1. prosince 1987 uzavřena dohoda o odevzdání a převzetí bytu, v níž se účastníci kromě jiného rovněž dohodli, že se zánikem členství v družstvu zanikne i právo užívat předmětný byt, a že žalovaný nezruší po dobu nejméně 10 let od podpisu dohody jednostranně své členství v družstvu (s výjimkou tam uvedenou). Dále rovněž zjistily, že dohodou ze dne 11. března 1992 bylo ukončeno členství žalovaného v družstvu k témuž dni. Z uvedených zjištění soud prvního stupně dovodil, že žalovanému vzniklo právo osobního užívání bytu (posléze právo nájmu bytu) na dobu určitou, tj. na dobu trvání jeho členského poměru v družstvu, obnovované od 11. března 1992 (po skončení členského poměru žalovaného v družstvu) za podmínek upravených v ustanovení § 676 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v tehdy platném

znění (dále jen „obč. zák.“). Žalobě na vyklizení bytu, uplatněné u soudu dne 3. dubna 2000, vyhověl se zdůvodněním, že v důsledku takto podané žaloby se již právo nájmu bytu neobnovilo a od 11. března 2000 užívá žalovaný byt bez právního důvodu. Naproti tomu odvolací soud dovodil, že žalovanému svědčí právo nájmu bytu na dobu neurčitou a proto předmětný byt dosud užívá na základě práva nájmu bytu a nikoliv bez právního důvodu, jak dovodil soud prvního stupně. Šlo-li totiž v daném případě o členský poměr na dobu neurčitou, pak ujednání, že právo osobního užívání (posléze právo nájmu) bytu se sjednává na dobu trvání členského poměru žalovaného v družstvu, nezakládá nájem na dobu určitou, jak odvolací soud dovodil s odkazem na rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. září 1998, sp. zn. 2 Cdon 1574/96.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, v němž – s přihlédnutím k jeho obsahu (§ 41 odst. 2 o.s.ř.) – uplatnil dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci. Prostřednictvím užitého dovolacího důvodu zpochybnil právní závěr, že žalovaný (i po 11. březnu 2000) předmětný byt užívá na základě práva nájmu bytu a nikoliv bez právního důvodu. V této souvislosti uvedl, že vázanost zániku práva osobního užívání (práva nájmu) bytu na dobu trvání členského poměru lze – při sjednané podmínce jednostranného nezrušení členství ze strany žalovaného po dobu 10 let od podpisu dohody o odevzdání a převzetí bytu a tudíž při změně členského poměru žalovaného v družstvu z doby neurčité na dobu určitou, tj. na dobu deseti let (konkrétně do 1. prosince 1997) – pokládat za nájem na dobu určitou. V naznačených souvislostech zmínil rovněž ustanovení § 94 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 509/1991 Sb., týkající se zániku práv a povinností uplynutím doby, na níž byly omezeny, a ustanovení § 36 téhož zákona o možnosti vázat vznik, změnu nebo zánik práva či povinnosti na splnění podmínky. Šlo-li v daném případě o členský poměr na dobu určitou (do 1. prosince 1997) a bylo-li právo osobního užívání (po transformaci právo nájmu) bytu omezeno na dobu trvání členského poměru, pak toto právo zaniklo se zánikem členství žalovaného v družstvu. Vzhledem k uvedenému pokládá žalobce odkaz na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. září 1998, sp. zn. 2 Cdon 1574/96, za nepřípadný. Navrhl, aby dovolací soud napadený rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Žalovaný se ve vyjádření k dovolání ztotožnil s právními závěry, které odvolací soud přijal s odkazem citované na rozhodnutí Nejvyššího soudu, a navrhl, aby dovolání bylo zamítnuto.

Podle části dvanácté (Přechodná a závěrečná ustanovení), hlavy první (Přechodná ustanovení k části první), bodu 17. zákona č. 30/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. před 1. lednem 2001) nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Bylo-li napadené rozhodnutí vydáno dne 30. listopadu 2000, Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) dovolání projednal a o něm rozhodl podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 30/2000 Sb. (dále opět jen „o.s.ř.“).

Dovolací soud shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou - účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatele (§ 241 odst. 1 a odst. 2 o.s.ř.) a je přípustné podle § 238 odst. 1 písm. a/ o.s.ř., neboť směřuje proti rozsudku odvolacího soudu, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé.

Napadený rozsudek byl proto podle § 242 odst. 1 a 3 o.s.ř. přezkoumán v jeho měnícím výroku o věci samé, přičemž dovolací soud byl vázán uplatněným dovolacím důvodem i jeho obsahovou konkretizací. Z ustanovení § 242 odst. 3 věty druhé o.s.ř. vyplývá povinnost dovolacího soudu přihlédnout k vadám řízení uvedeným v § 237 odst. 1 o.s.ř. a k vadám, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241 odst. 3 písm. a/ a b/ o.s.ř.); zmíněné vady však namítány nebyly a jejich existence se nepodává ani z obsahu spisu.

Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. lze odvolacímu soudu vytknout, že jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Právní posouzení věci je nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Se zřetelem k uplatněnému dovolacímu důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. a jeho obsahové konkretizaci půjde v rámci citovaného dovolacího důvodu o posouzení správnosti právního závěru, že žalovanému svědčí právo nájmu bytu na dobu neurčitou a proto předmětný byt dosud užívá na základě práva nájmu bytu a nikoliv bez právního důvodu. Nejdříve však bude zapotřebí vyřešit svou povahou předběžnou právní otázku, totiž otázku, zda na základě ujednání, obsaženého v dohodě o odevzdání a převzetí bytu ze dne 1. prosince 1987, se členský poměr žalovaného v družstvu změnil z doby neurčité na dobu určitou (do 1. prosince 1997), jak míní žalobce, anebo zda i poté šlo o členský poměr na dobu neurčitou, jak dovodil odvolací soud.

V době, kterou je zapotřebí sledovat pro účely řešení otázky členského poměru žalovaného v družstvu, tj. v roce 1980 a v roce 1987, platil zákon č. 122/1975 Sb., o zemědělském družstevnictví (v roce 1987 ve znění zákona č. 111/1984 Sb.), který nabyl účinnosti dne 1. ledna 1976 (§ 118 zákona č. 122/1975 Sb.) a byl zrušen ke dni 1. července 1988 (§ 84 ve spojení s ustanovením § 83 odst. 1 pol. 1. zákona č. 90/1988 Sb.). Z ustanovení § 48 odst. 4 zákona č. 122/1975 Sb. (ve znění před i po novele provedené zákonem č. 111/1984 Sb.) vyplývalo, že nebylo-li sjednáno něco jiného, mělo se za to, že tato dohoda (dohoda o pracovních podmínkách) byla uzavřena na dobu neurčitou.

Rozhodujícím skutkovým zjištěním, jež bylo významné pro právní posouzení charakteru členského poměru žalovaného v družstvu, bylo zjištění o obsahu dohody o pracovních podmínkách ze dne 20. srpna 1980. Protože uvedená dohoda neobsahovala žádné ujednání, týkající se délky členského poměru žalovaného v družstvu, byla – vzhledem k ustanovení § 48 odst. 4 zákona č. 122/1975 Sb. – uzavřena na dobu neurčitou (šlo o členský poměr na dobu neurčitou). Ujednání, obsažené v dohodě o odevzdání a převzetí bytu ze dne 1. prosince 1987, tj. ujednání, že žalovaný nezruší (s výjimkou tam uvedenou) jednostranně členství v družstvu po dobu nejméně 10 let od podepsání této dohody, nebylo způsobilé vyvolat právní následek v podobě změny stávajícího členského poměru žalovaného v družstvu (změnit členský poměr z doby neurčité na dobu určitou). Je tomu tak proto, že vůle účastníků tam projevená, k vyvolání takového právního následku nesměřovala; šlo zde o pouhý závazek žalovaného, akceptovaný právním předchůdcem žalobce, tj. závazek, že existující členský poměr na dobu neurčitou – vzhledem k přidělení předmětného bytu – jednostranně nezruší (s výjimkou tam uvedenou) po dobu nejméně 10 let od podpisu uvedené dohody. Lze uzavřít, že žalovaný a právní předchůdce žalobce uzavřeli dne 20. srpna 1980 dohodu o pracovních podmínkách na dobu neurčitou (žalovanému vznikl členský poměr na dobu neurčitou) a o zmíněný členský poměr šlo i po uzavření dohody o odevzdání a převzetí bytu ze dne 1. prosince 1987. Byl-li při existenci členského poměru na dobu neurčitou v dohodě o odevzdání a převzetí bytu ze dne 1. prosince 1987

zánik práva osobního užívání (později práva nájmu) bytu vázán na zánik členství žalovaného v družstvu, uplatní se, jak správně dovodil již odvolací soud, právní závěr, přijatý Nejvyšším soudem České republiky v rozsudku ze dne 30. září 1998, sp. zn. 2 Cdon 1574/96, uveřejněném pod č. 99 v sešitě č. 10 z roku 1999 časopisu Soudní judikatura, tj. závěr, že smlouvou o nájmu bytu, uzavřenou na dobu trvání pracovního poměru nájemce, který byl sjednán na dobu neurčitou, se nezakládá nájem na dobu určitou. Ani v projednávané věci totiž nemá dovolací soud důvodu se od uvedeného právního závěru odchýlit; přitom je v daných souvislostech nerozhodné, že v citovaném rozhodnutí šlo o právo nájmu bytu ve spojení s pracovním poměrem a v projednávané věci jde o právo osobního užívání bytu, transformované až ke dni 1. ledna 1992 na právo nájmu bytu, ve spojení s poměrem členským. S přihlédnutím k řečenému lze za správný pokládat rovněž závěr, že žalovanému dosud svědčí právo nájmu bytu na dobu neurčitou a proto předmětný byt užívá na základě práva nájmu bytu a nikoliv bez právního důvodu. Dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. tak nebyl uplatněn důvodně.

Jelikož se žalobci správnost napadeného rozhodnutí prostřednictvím užitého dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. zpochybnit nepodařilo, Nejvyšší soud - aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o.s.ř.) - dovolání jako nedůvodné zamítl (§ 243b odst. 1, věta první a odst. 5 o.s.ř.).

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Doručování
- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)
- Nepoctivý záměr (exkluzivně pro předplatitele)
- Zemědělská půda
- Zastoupení
- Veřejné zakázky
- Vázanost rozhodnutím soudu