17. 6. 2003

ID: 21767

Nájem bytu

Nájem bytu podle § 685 odst. 1 věty první o.z. vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Ke dni uzavření nájemní smlouvy musí být tedy byt fakticky i právně volný.

Nájem bytu podle § 685 odst. 1 věty první o.z. vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Ke dni uzavření nájemní smlouvy musí být tedy byt fakticky i právně volný.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 1746/2002, ze dne 20.11.2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobců A) J. S. a B) Š. S., obou zastoupených advokátem, proti žalované D. M., zastoupené advokátem, o vyklizení bytu, vedené u Okresního soudu v Pardubicích pod sp. zn. 10 C 165/2000, o dovolání žalované proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 25. 10. 2001, č.j. 22 Co 294/2001-96, tak, že rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 25. 10. 2001, č.j. 22 Co 294/2001-96, a rozsudek Okresního soudu v Pardubicích ze dne 22. 2. 2001, č.j. 10 C 165/2000-77, se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu v Pardubicích k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobou podanou dne 11.8.2000 u Okresního soudu v Pardubicích domáhali se žalobci vyklizení bytu užívaného žalovanou. Tvrdili, že dne 5.6.2000 uzavřeli žalobci, žalovaná, M. M. a S. Š. dohodu o výměně bytů. Ta byla splněna jen částečně, a to tak, že M. M. si vyměnil byt se S. Š., naproti tomu nedošlo k realizaci výměny mezi žalobci a žalovanou. Ta dne 21. 7. 2000 od dohody o výměně bytů odstoupila. Důvody odstoupení sice žalobci neuznali, nicméně zjistili, že byt užívaný žalovanou měl charakter bytu podnikového podle dřívějších předpisů, takže jediným nájemce tohoto bytu byl manžel žalované M. M. Dohoda o výměně bytu je proto v části týkající se výměnu bytů mezi žalobci a žalobkyní absolutně neplatná. M. M. předmětný byt dobrovolně vyklidil a odevzdal majiteli – Městu P. Tím zaniklo užívací právo všem osobám, které předmětný byt užívaly na základě vztahu k M. M. Město P. poté dne 29. 6. 2000 uzavřelo dohodu o nájmu předmětného bytu se žalobci. Ti však nemohou byt užívat, ježto v něm dosud bydlí žalovaná.

Okresní soud v Pardubicích jako soud prvního stupně rozsudkem ze dne 22. 2. 2001, č.j. 10 C 165/2000-77, uložil žalovaná povinnost vyklidit předmětný byt ve lhůtě 15 dnů poté, co jí bude zajištěno náhradní ubytování. Dospěl k závěru, že odstoupení od smlouvy o výměně bytů se strany žalované bylo právně irelevantní, stejně jako dohoda mezi žalovanou a bývalým jejím manželem o zrušení společného nájmu bytu, podle něhož se žalovaná měla stát výlučnou nájemkyní bytu. Vzhledem k zjištění o povaze bytu, který byl bytem podnikovým, nemohla se stát žalovaná účastnicí dohody o směně bytů. Proto mohlo platně Město P. dne 27. 6. 2000 uzavřít nájemní smlouvu se žalobci. Těm tak svědčí aktivní legitimace k žalobě na vyklizení. Žalovaná pak od 26.6.2000 v

důsledku dohody jejího bývalého manžela s pronajímatelem ve smyslu § 710 o.z. užívá byt již bez právního důvodu.

K odvolání žalované Krajský soud v Hradci Králové jako soud odvolací rozsudkem ze dne 25. 10. 2001, č.j. 22 Co 294/2001-96, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil. Převzal skutková zjištění soudu prvního stupně a ztotožnil se rovněž s jeho právním posouzením. Odvolací soud se cítil vázán důsledky plynoucími z ustanovení § 134 o.s.ř. o vázanosti obsahem někdejšího rozhodnutí o přidělení podnikového bytu tehdejšímu manželovi žalované a dovodil, že žalované a jejímu manželovi tak nemohlo vzniknout právo společného užívání, dnes společného nájmu předmětného bytu. Uzavřel, že žalovaná neprokázala, že předmětný byt byl pouze „dočasně“ bytem podnikovým. Při zjištění, že nájem bytu M. M. skončil ke dni 26. 6. 2000, pak dospěl k závěru, že žalovaná předmětný byt užívá bez právního důvodu.

Proti uvedenému rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání, jehož přípustnost dovozovala z ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř. Za zásadní otázku právního významu považovala posouzení věci odvolacím soudem, takže uplatnila dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. spočívající v nesprávném právním posouzení věci.

Podle dovolatelky je argumentace soudů obou stupňů vnitřně rozporná, pokud na jedné straně dovozuje absolutní neplatnost dohody o výměně bytů, na druhé straně vychází z toho, že Město P. bylo oprávněno za takové situace uzavřít nájemní smlouvu se žalobci. Zpochybňovala rovněž právní závěry odvolacího soudu, podle nichž měl předmětný byt mít charakter podnikového (dnes služebního bytu). Tvrdila, že její bývalý manžel ukončil služební poměr u Policie ČR dne 1. 10. 1998. K datu účinnosti zákona ČNR č. 102/1992 Sb. (§ 7 a 8 zákona) tak předmětný byt nebyl užíván příslušníkem ozbrojené složky uvedené v § 7 odst. 1 písm. c) citovaného zákona. Ku dni uzavření dohody mezi žalovanou a jejím bývalým manželem (6.6.2000) proto bylo přípustné uzavření této dohody, neboť povaha bytu uzavření takového úkonu nevylučovala. Důsledně pak byl prostor i k uzavření dohody o výměně bytů dne 5.6.2000. V této souvislosti namítala, že žalobci nevyužili práva podat žalobu a splnění dohody o výměně bytů. Nesouhlasila jinak s hodnocením obsahu veřejné listiny zaujaté odvolacím soudem ve vztahu k rozhodnutí o přidělení bytu podle § 134 o.s.ř., když z této listiny nevyplývala povaha předmětného bytu ku dni uzavření dohod o výměně bytů a o zrušení práva společného nájmu.

Dovolatelka navrhla zrušení rozsudků soudů obou stupňů a vrácení věci soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Vyjádření k dovolání nebylo podáno.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací při posuzování tohoto dovolání vycházel v souladu s body 1., 5., 17., hlavy první, části dvanácté, zákona č. 30/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, z občanského soudní řádu ve znění účinném od 1. ledna 2001. Proto v tomto rozsudku jsou uváděna ustanovení občanského soudního řádu ve znění po novele provedené zákonem č. 30/2000 Sb. (dále jen „o.s.ř.“).

Zjistil dále, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou - účastníkem řízení řádně zastoupeným advokátem (§ 240 odst. 1 o.s.ř., § 241 odst. 1 o.s.ř.).

Posouzení přípustnosti dovolání, které v této věci směřuje proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu (§ 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř.) se odvíjí od zjištění, zda napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. O takový případ jde ve smyslu § 237 odst. 3 o.s.ř. tehdy, řeší-li rozhodnutí odvolacího soudu otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

O posledně uvedenou alternativu jde v této věci, takže dovolání je rovněž důvodné ve smyslu § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř.

Předmět řízení v této věci, jak byl vymezen žalobními tvrzeními a formulací petitu, nelze podřadit pod ustanovení § 716 odst. 1 o.z., tedy o právo na splnění dohody o výměně bytu. Žalobci se totiž domáhají přímo vyklizení bytu, a to na základě tvrzení, že k předmětnému bytu jim vzniklo právo nájmu podle smlouvy uzavřené s pronajimatelem, totiž Městem P., přičemž současně tvrdili zánik práva nájmu na straně žalované. Jde tedy o případ poskytnutí ochrany práva nájemce podle ustanovení § 126 o.z. analogicky.

V řízení o vyklizení bytu je povinností žalobce tvrdit a ovšemže prokázat, že mu svědčí k předmětu vyklizení vlastnické právo, resp. právo věc užívat, jakož i okolnost, že žalovaná strana předmět vyklizení užívá bez právního důvodu. Obrana žalovaného může spočívat v tvrzení (a prokázání), že mu k předmětu vyklizení (bytu) přísluší právo, ať už ze smlouvy či ze zákona nebo z jiné právní skutečnosti.

Okruh zjištění potřebných skutečností a z toho plynoucí právní závěry soudu tak musejí zahrnovat prvořadě okolnost, zda žalobci přísluší právo, z něhož odvozuje svou aktivní legitimaci k podání žaloby na vyklizení. Není-li tento předpoklad splněn, musí to vést k zamítnutí žaloby na vyklizení, aniž bylo třeba zkoumat případné námitky žalovaného.

Podle § 685 odst. 1 věty první o.z. nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Z definice tohoto právního vztahu plyne, že ke dni uzavření nájemní smlouvy musí být nepřímý předmět tohoto vztahu – byt, fakticky i právně volný. Uzavření smlouvy o nájmu bytu je tak pojmově vyloučeno za situace, kdy k předmětnému bytu svědčí jiné osobě, odlišné od nájemce, právo nájmu či právo od něj odvozené, které v době uzavření smlouvy nebylo dosud odstraněno v souladu s příslušnými zákonnými ustanoveními.

V této věci vycházel odvolací soud zatím ze zjištění, že předmětný byt byl původně bytem podnikovým, nyní služebním, přičemž výlučné právo nájmu svědčilo bývalému manželu žalované. Ten měl podle dohody ze dne 26. 6. 2000 s pronajimatelem ukončit toto své výlučné nájemní právo k předmětnému bytu. Pokud by tomu tak bylo, platily by pro postavení bývalé manželky výlučného nájemce důsledky plynoucí z ustanovení § 713 odst. 1 věty první o.z. Podle tohoto ustanovení jestliže

služební byt po rozvodu manželství nájemce užívají dále manžel, popřípadě osoby uvedené v § 706 odst. 1 o.z., nejsou povinny se z bytu vystěhovat, dokud jim není zajištěn přiměřený náhradní byt. K podání žaloby na vyklizení proti bývalému manželovi, resp. dalším shora zmíněným osobám, je za trvání výlučného práva nájmu aktivně legitimován výlučný nájemce služebního bytu. Po skončení tohoto výlučného nájemního práva přechází aktivní legitimace k podání žaloby na vyklizení na pronajímatele.

Z uvedeného tak plyne závěr, že po datu 26. 6. 2000 přešla aktivní legitimace k podání žaloby na vyklizení předmětného (podle dosavadního hodnocení odvolacího soudu) služebního bytu, na pronajímatele. Tento nemohl bez naznačeného vyřešení užívání předmětného bytu uzavřít platně nájemní smlouvu s jinými osobami (v této věci se žalobci). Žalobcům tak nesvědčí aktivní legitimace k podání žaloby na vyklizení proti žalované. Pokud odvolací soud vycházel z jiného právního posouzení věci, je jeho rozhodnutí v rozporu s hmotným právem a tedy nesprávné. Ve shora uvedeném rozsahu dovolacího přezkumu je proto dovolání důvodné.

Dovolací soud proto podle § 243b odst. 2 o.s.ř. rozsudek odvolacího soudu zrušil. Protože důvody, pro které byl zrušen rozsudek odvolacího soudu, platí i na rozsudek soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i tento rozsudek a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 o.s.ř.). Nedojde-li k zpětvzetí žaloby v této věci, bude v dalším řízení třeba provést potřebné důkazy vyplývající ze shora uvedených závěrů dovolacího soudu. To se vztahuje předně k náležitému objasnění povahy (charakteru) předmětného bytu z hlediska námitek, které žalovaná v dovolání uplatnila. V tomto směru je třeba připomenout, že vázanost soudu obsahem veřejné listiny podle § 134 o.s.ř. v této věci (obsahem rozhodnutí o přidělení podnikového bytu) dopadá pouze na zjištění časově omezené, totiž na povahu předmětného bytu v době, kdy ohledně něj bylo vydáno rozhodnutí dne 22. 11. 1989. Toto zjištění nic nevypovídá o současné povaze předmětného bytu vzhledem k důsledkům plynoucím z ustanovení zákona č. 102/1992 Sb. Jmenovitě bude proto třeba provést důkazy směřující k tvrzení žalované o datu ukončení služebního poměru jejího bývalého manžela u Policie ČR a vyvodit pak příslušné důsledky plynoucí z této tvrzené skutečnosti s přihlédnutím k datu účinnosti citovaného zákona (5.3.1992).

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

Další články:

- Odměna advokáta
- Obydlí
- Územní plán
- Základní vzdělávání (exkluzivně pro předplatitele)
- Žalobní argumentace (exkluzivně pro předplatitele)
- Zastavení exekuce
- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody zaměstnancem
- Náklady řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Zajištění dluhu (exkluzivně pro předplatitele)