9. 12. 2010

ID: 69192

Nájem bytu

Smyslem ustanovení § 686a odst. 6 obč.zák. bylo zabránit automatickému prodlužování nájemního vztahu, sjednaného na dobu určitou; z jeho znění 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 obč.zák.), obnoví za dohodnutých podmínek.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 2951/2008, ze dne 28.6.2010)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce statutárního města K., se sídlem K., zastoupeného JUDr. B. N., advokátkou se sídlem K., proti žalovaným 1) J. K., a 2) I. K., o vyklizení bytu, vedené u Okresního soudu v Karviné pod sp.zn. 28 C 230/2007, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 17. března 2008, č.j. 42 Co 76/2008- 34, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 17. března 2008, č.j. 42 Co 76/2008-34, a rozsudek Okresního soudu v Karviné ze dne 14. září 2007, č.j. 28 C 230/2007-9, se zrušují a věc se vrací okresnímu soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Karviné (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 14. 9. 2007, č.j. 28 C 230/2007-9, vyhověl žalobě a uložil žalovaným vyklidit do 15-ti dnů od právní moci rozsudku byt č. 12, sestávající z kuchyně, dvou pokojů a příslušenství, v domě č.p. 2040 v K. – M., ulice T. (dále „předmětný byt“, resp. „byt“ a „předmětný dům“); současně rozhodl o nákladech řízení. Vzal za prokázáno, že žalobce je zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník předmětného domu, že dne 26. 4. 2005 uzavřel se žalovaným smlouvu o nájmu předmětného bytu na dobu určitou (do 30. 4. 2006), že dne 13. 9. 2006 uzavřel s oběma žalovanými další smlouvu o nájmu bytu (dále též „Nájemní smlouva“), opětovně na dobu určitou – do 30. 4. 2007, v níž bylo mimo jiné obsaženo ujednání, že „pokud bude nájemce dodržovat veškeré povinnosti, které pro něj vyplývají z právních předpisů, bude plnit ujednání obsažená v nájemní smlouvě a dodržovat právní normy vztahující se k nájmu, zejména bude-li řádně platit nájemné a služby poskytované s užíváním bytu a nebude-li mít dluh na nájemném a službách v jakékoliv výši, nájem bytu se opakovaně za stejných podmínek obnovuje vždy na dobu jednoho roku, ledaže pronajímatel nebo nájemce doručí druhé smluvní straně písemné odmítnutí automatického obnovení nájmu nejpozději jeden měsíc před uplynutím doby nájmu“. Rovněž vzal za prokázáno, že žalovaní dlouhodobě neplatí řádně nájemné a že ke dni 17. 5. 2007 činil jejich dluh 10.222,- Kč. Za použití ustanovení § 686a odst. 6 občanského zákoníku ve znění po novele provedené zákonem č. 107/2006 Sb. (dále jen „obč.zák.“) a § 710 odst. 3 obč.zák. dospěl k závěru, že nájemní vztah žalovaných k bytu zanikl uplynutím doby, na niž byl sjednán (k 30. 4. 2007), a že k jeho obnovení nedošlo. Protože žalovaní užívají po uvedeném datu byt bez právního důvodu, vyhověl žalobě s odkazem na ustanovení § 126 obč.zák.

K odvolání žalovaných Krajský soud v Ostravě (soud odvolací) rozsudkem ze dne 17. 3. 2008, č.j. 42 Co 76/2008-34, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu zamítl; současně rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud převzal skutková zjištění soudu prvního stupně, neztotožnil se však s jeho právním závěrem, že nájemní vztah žalovaných k bytu skončil. Zabýval se především posouzením platnosti Nájemní smlouvy, přičemž dovodil, že je platná, s

výjimkou části týkající se ujednání o době nájmu. S odkazem na právní názor vyjádřený v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 22. 6. 2005, sp.zn. 31 Cdo 513/2003 ve vztahu k ujednání o nájmu bytu na dobu určitou, dovodil, že bylo-li v dané věci dohodnuto, že nájem je sjednán na dobu určitou, a současně v ní bylo stanoveno, že za zde uvedených podmínek se nájemní smlouva prodlouží vždy o dalších 12 měsíců, byla doba trvání nájmu vázána nejen na uplynutí času, ale zejména na řádné placení nájemného. Na takovouto skutečnost (tj. na řádné placení nájemného) však nelze podle názoru odvolacího soudu dobu trvání nájmu vázat, neboť není jasné, kdy a zda vůbec někdy nastane. Při výkladu ujednání o době trvání nájmu vycházel zejména z vůle účastníků Nájemní smlouvy (§ 35 odst. 2 obč.zák.) a dovodil, že jejich vůle směřovala k tomu, aby nájemní poměr k bytu existoval po dobu řádného plnění povinností nájemců, zejména placení nájemného a úhrad za služby. Uvedl dále, že byla-li nejdříve (dne 26. 4. 2005) uzavřena mezi žalobcem a žalovaným smlouva na dobu určitou, bez možnosti jejího automatické obnovování, a teprve po uplynutí v ní dohodnuté doby nájmu byla uzavřena (další) Nájemní smlouva, která již obsahovala ujednání o podmínkách opakovaného obnovování nájmu, je zřejmé, že žalobce nemínil v případě Nájemní smlouvy vázat dobu nájmu na uplynutí stanovené doby, ale na řádné placení nájemného. Zaujal názor, že – z důvodů specifikovaných v napadeném rozsudku – takovéto ujednání svým účelem obchází zákon a je tudíž neplatné podle § 39 obč.zák. Ujednání o době nájmu je však podle odvolacího soudu neplatné jako celek (§ 37 odst. 1 a § 39 obč.zák.) a v tomto případě se tudíž neuplatní – opět z důvodů uvedených v napadeném rozsudku – právní názor vyslovený v rozhodnutích Nejvyššího soudu ve věcech sp.zn. 26 Cdo 379/2001 a sp.zn. 26 Cdo 3419/2006. Absence platné dohody o době nájmu nemá za následek neplatnost celé nájemní smlouvy; jejím důsledkem je pouze založení nájemního poměru na dobu neurčitou (zde odvolací soud odkázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. 1. 2002, sp.zn. 28 Cdo 2187/2001). Svědčí-li žalovaným ve vztahu k předmětnému bytu nájemní poměr na dobu neurčitou, který nebyl dosud ukončen, odvolací soud změnil vyhovující rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu na vyklizení bytu zamítl.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, jehož přípustností se nezabýval a uplatnil v něm dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci. Odvolacímu soudu vytýká nesprávnost jeho závěru, že v Nájemní smlouvě nebyla platně sjednána doba nájmu, což má za následek založení nájemního vztahu na dobu neurčitou; v této souvislosti namítá, že odkaz na rozhodnutí sp.zn. 28 Cdo 2187/2001 není přiléhavý. Poukazuje na to, že v Nájemní smlouvě je stanovena doba nájmu především vymezením určitého časového období, jejímž uplynutím nájem bytu skončil, z čehož je nutno „primárně vycházet“; nelze tedy s poukazem na dohodu o obnovování nájmu dovozovat, že jde o nájem na dobu neurčitou. Tato dohoda byla mezi účastníky sjednána v rámci smluvní volnosti v souladu s ustanovením § 2 obč.zák., přičemž změna závazku dohodou (§ 516 odst. 1 obč.zák.) je možná. Uvádí, že vůle účastníků Nájemní smlouvy směřovala k uzavření nájemního vztahu na dobu určitou, a teprve následně, při splnění podmínek zde stanovených, k jeho obnovení vždy na dobu jednoho roku. Účinky tohoto ujednání o obnovení nájmu však nenastaly v důsledku chování žalovaných, k němuž došlo již v průběhu nájemního vztahu na dobu určitou; nájemní vztah tak skončil podle § 676 odst. 1 obč.zák. uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Vyjadřuje rovněž nesouhlas se závěrem odvolacího soudu o neplatnosti takovéto ujednání pro rozpor se zákonem a rozebírá důvody, proč tomu tak není. Navrhl, aby napadený rozsudek byl zrušen a věc byla vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Vyjádření k dovolání nebylo podáno.

Podle čl. II. bodu 12. věty první zákona č. 7/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vyhlášeným (vydaným) přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Bylo-li napadené rozhodnutí vydáno dne 17. března 2008, tedy před 1. červencem 2009, kdy uvedená novela nabyla účinnosti, Nejvyšší soud České

republiky jako soud dovolací projednal dovolání a rozhodl o něm podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 7/2009 Sb. (dále jen „o.s.ř.“).

Nejvyšší soud shledal, že dovolání bylo podáno včas, subjektem k tomu oprávněným – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatele (§ 241 odst. 1 a 4 o.s.ř.) a je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř., neboť směřuje proti rozsudku, jímž odvolací soud změnil rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé.

Podle § 242 odst. 1 a 3 o.s.ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden; přitom je vázán uplatněnými dovolacími důvody včetně toho, jak je dovolatel obsahově vymezil. Z ustanovení § 242 odst. 3 věty druhé o.s.ř. vyplývá povinnost dovolacího soudu přihlédnout k vadám řízení uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o.s.ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.), i když nebyly v dovolání uplatněny. Existence uvedených vad nebyla tvrzena a z obsahu spisu nebyly tyto vady zjištěny.

S přihlédnutím k právnímu posouzení věci odvolacím soudem a k obsahové konkretizaci uplatněného dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. půjde v dovolacím řízení o posouzení správnosti právního názoru, že žalovaní jsou nájemci předmětného bytu s nájemním poměrem na dobu neurčitou.

Podle § 686 odst. 2 obč.zák. není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu bytu byla uzavřena na dobu neurčitou.

Z ustanovení § 41 obč.zák. vyplývá, že vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na část právního úkonu, je neplatnou jen tato část, pokud z povahy právního úkonu nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž k němu došlo, nevyplývá, že tuto část nelze oddělit od ostatního obsahu.

Rozhodovací praxe je ustálena v názoru, že při posuzování otázky, zda část právního úkonu postiženou důvodem neplatnosti lze oddělit od ostatního jeho obsahu, je zapotřebí respektovat vůli účastníků právního úkonu s přihlédnutím k účelu, jehož dosažení účastníci sledovali. Vztahuje-li se důvod neplatnosti smlouvy o nájmu bytu pouze na ujednání o podmínkách změny nájemního vztahu z doby určité na dobu neurčitou, je neplatná jen tato část, nikoli i ta, v níž účastníci (platně) vyjádřili vůli uzavřít nájemní vztah na dobu určitou (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 4. 2002, sp.zn. 26 Cdo 379/2001, uveřejněný pod C 1132 v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu /citované rozhodnutí bylo uveřejněno i v publikaci Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing s.r.o, Praha 2003, str. 20/, a dále např. rozhodnutí z 21. 10. 2004, sp.zn. 2516/2003, z 25. 7. 2006, sp.zn. 33 Odo 1092/2004, a z 16. 11. 2006, sp.zn. 26 Cdo 2398/2006). Dovolací soud má za to, že uvedené právní názory jsou – vzhledem ke zjištěnému skutkovému stavu týkajícímu se ujednání o době nájmu – plně použitelné v projednávané věci; naproti tomu není aplikovatelný právní názor vyslovený v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2002, sp.zn. 28 Cdo 2187/2001, na který odkazuje odvolací soud, a to vzhledem k diametrálně odlišnému skutkovému stavu ohledně tam obsaženého ujednání o době nájmu (nesrozumitelné /a tudíž neplatné podle § 37 odst. 1 obč.zák./ je ujednání o době nájmu v nájemní smlouvě, v níž bylo sjednáno, že se uzavírá „na dobu neurčitou, od 1. 7. 1999 do 30. 6. 2000 “).

Se zřetelem k uvedenému jde v projednávané věci – za pomoci výkladu podle § 35 odst. 2 obč.zák. – o (předběžné) posouzení, k čemu, jde-li o dobu trvání nájemního vztahu, ve skutečnosti směřovala vůle účastníků Nájemní smlouvy, a to s přihlédnutím k účelu, který účastníci jejím uzavřením sledovali.

V článku 2 bodu 1. Nájemní smlouvy se dovolatel a žalovaní dohodli, že nájemní smlouva se sjednává na dobu od 1. 5. 2006 do 30. 4. 2007, v článku 2 bodu 2. se pak dohodli, že pokud bude nájemce

dodržovat veškeré povinnosti, které pro něj vyplývají z právních předpisů, bude plnit ujednání obsažená v nájemní smlouvě a dodržovat právní normy vztahující se k nájmu, zejména bude-li řádně platit nájemné a služby poskytované s užíváním bytu a nebude-li mít dluh na nájemném a službách v jakékoliv výši, nájem bytu se opakovaně za stejných podmínek obnovuje vždy na dobu jednoho roku, ledaže pronajímatel nebo nájemce doručí druhé smluvní straně písemné odmítnutí automatického obnovení nájmu nejpozději jeden měsíc před uplynutím doby nájmu. Z uvedeného především vyplývá, že vůle účastníků směřovala k uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou (od 1. 5. 2006 do 30. 4. 2007); text nájemní smlouvy (konkrétně její článek 2 bod 1., podle něhož „Nájem je sjednán na dobu od 01. 05. 2006 do 30. 04. 2007“) není s touto vůlí účastníků v rozporu a přitom jiný výklad ohledně sjednané doby nájmu ani nepřipouští.

V uvedených souvislostech však nelze ztratit ze zřetele, že část nájemní smlouvy, podle níž byla smlouva uzavřena na takto vymezenou dobu (článek 2 bod 1. Nájemní smlouvy), může, jde-li o sjednanou dobu nájmu, obstát samostatně a je tudíž ve smyslu § 41 obč.zák. před novelou obsahově oddělitelná od další části (článku 2 bodu 2. Nájemní smlouvy), týkající se doby nájmu, resp. možnosti eventuálního jejího prodlužování (viz již citované rozhodnutí 26 Cdo 379/2001). Okolnost, že současně byly mezi účastníky dohodnuty (dle názoru odvolacího soudu neplatně) podmínky, za nichž mohlo eventuálně docházet k obnovování nájemní smlouvy, nemůže na uvedeném závěru nic změnit. Nájemní vztah tak byl platně (uvedením příslušného období) sjednán na dobu určitou (od 1. 5. 2006 do 30. 4. 2007).

Odvolacímu soudu nelze tudíž přisvědčit, pokud dovodil, že v dané věci nebyl nájem sjednán na dobu určitou.

Pokud jde o ujednání o obnovování nájmu, obsažené v článku 2 bodu 2. Nájemní smlouvy, je dovolací soud toho názoru, že závěr odvolacího soudu o neplatnosti tohoto ujednání je předčasný.

Podle § 686a odst. 6 obč.zák. nelze na nájem bytu použít ustanovení o prodloužení nájmu (§ 676 odst. 2). Smyslem ustanovení § 686a odst. 6 obč.zák. bylo zabránit automatickému prodlužování nájemního vztahu, sjednaného na dobu určitou; z jeho znění však nelze dovodit, že by zakazovalo dohodu pronajímatele a nájemce, podle něhož se nájem bytu, který by jinak zanikl uplynutím doby, na niž byl sjednán (§ 710 odst. 3 obč.zák.), obnoví za dohodnutých podmínek.

V projednávané věci se odvolací soud zabýval posouzením platnosti takovéhoto ujednání pronajímatele (žalobce) a nájemce (žalovaných) v Nájemní smlouvě z hlediska dohody o době trvání nájmu (§ 668 odst. 2 obč.zák.), nikoliv jako ujednání o obnovení nájemního vztahu, tj. jako ujednání relativně samostatného, byť obsaženého v Nájemní smlouvě. Jeho právní posouzení je tak neúplné, a tudíž i nesprávné.

Protože rozsudek odvolacího soudu není správný, Nejvyšší soud podle § 243b odst. 2 věty druhé za středníkem o.s.ř. napadené rozhodnutí zrušil. Vzhledem k tomu, že důvod, pro který bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i na rozhodnutí soudu prvního stupně (který se taktéž posouzením uvedeného ujednání nezabýval), zrušil dovolací soud i toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 4 věta druhá o.s.ř.).

© 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)