29. 10. 2003

ID: 22176

Nájem bytu na dobu určitou

Vymezení doby trvání nájmu bytu k události, o níž není jisto, zda v budoucnu nastane, resp. kdy se tak stane, nelze považovat za určité a nezakládá nájem bytu na dobu určitou.

Vymezení doby trvání nájmu bytu k události, o níž není jisto, zda v budoucnu nastane, resp. kdy se tak stane, nelze považovat za určité a nezakládá nájem bytu na dobu určitou.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 628/2002, ze dne 27.12.2002)

Nejvyšší soud rozhodl o dovolání Mgr. J. K., zast. advokátem, podaném proti rozsudku Městského soudu v Praze z 11. října 2001, sp.zn. 17 Co 556/2001 (v právní věci žalobce Městské části P., proti žalované Mgr. J. K., zast. advokátem, o vyklizení bytu vedené u Obvodního soudu pro Prahu 7 pod sp.zn. 4 C 193/99), tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 11. října 2001, sp. zn. 17 Co 556/2001 se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 7 rozhodl svým (v pořadí druhým, poté co zamítavé rozhodnutí ze dne 11.5.2000, č.j. 4 C 193/99-16 bylo usnesením Městského soudu v Praze ze dne 5.12.2000, č.j. 17 Co 640/2000-21 zrušeno) rozsudkem ze dne 17.5.2001, č.j. 4 C 193/99-32 tak, že uznal žalovanou povinnou vyklidit byt specifikovaný v petitu tohoto rozhodnutí a zaplatit žalobci náklady řízení ve výši 2.000,- Kč, to vše do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Toto rozhodnutí soudu prvního stupně Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 11.10.2001, pod č.j. 17 Co 556/2001-43 potvrdil. Soud druhého stupně nepřiznal právo na náhradu nákladů odvolacího řízení žádnému z účastníků.

Městský soud přejal skutkový stav i právní posouzení provedené soudem nalézacím. Mezi účastníky sporu byla uzavřena nájemní smlouva s dobou nájmu vázanou na trvání pracovního poměru žalované na Obvodním úřadě P. Pracovní poměr byl uzavřen na dobu neurčitou a skončil výpovědí ke dni 30.10.1999. K tomuto datu skončil také nájemní poměr. Nemůže obstát argumentace žalované, že neměla v úmyslu uzavřít nájemní vztah na dobu určitou. Doba trvání nájmu byla uvedena jednoznačně, byť nebylo předem jasné přesné datum ukončení nájmu. Po ukončení nájemního vztahu nemá žalovaná žádný právní důvod k dalšímu užívání bytu, a žalobě na ochranu vlastnického práva vlastníka nemovitosti tak bylo vyhověno po právu.

Včas podaným dovoláním napadla žalovaná toto rozhodnutí odvolacího soudu s tím, že ze strany odvolacího soudu došlo k vyvození nesprávného právního závěru o tom, že nájemní smlouva uzavřená na dobu trvání pracovního poměru, který je uzavřen na dobu neurčitou, je uzavřena na

dobu určitou, tj. ke dni skončení pracovního poměru. Takto stanovená doba trvání nájmu je stanovena neurčitě, protože se jedná o skutečnost, o které se v době uzavření nájemní smlouvy neví, kdy nastane a zda vůbec nastane. Tento názor odpovídá i zásadě ochrany nájemního práva k bytu a je plně v souladu s rozhodnutím Nejvyššího soudu ČR 2 Cdon 1574/96 publikovaném v časopise Soudní judikatura – ročník 99/10. Podle dovolatelky je vázání trvání nájmu na trvání pracovního poměru smluvní podmínkou obcházející zákon a upozorňuje na komplikace, které by provázely změnu subjektu strany smlouvy. Připomíná, že sporný byt jí byl přidělen jako žadatelce vedené v pořadníku uchazečů, a že její vůlí (i jako matky nezletilé dcery) rozhodně nebylo uzavřít nájemní smlouvu na dobu určitou. V závěru dovolatelka vytýká procesní pochybení spočívající ve skutečnosti, že za žalobce jednal i v odvolacím řízení zaměstnanec, který byl pověřen k zastupování pouze před soudem první instance.

Nejvyšší soud jako soud dovolací vycházel při posuzování dovolání z ustanovení části dvanácté, hlavy 1, bodu 17 zákona č. 30/2000 Sb., a protože řízení před odvolacím soudem proběhlo podle procesních předpisů účinných od 1.1.2001, řídil se i dovolací soud ustanoveními občanského soudního řádu (dále jen o.s.ř.) ve znění po novele provedené citovaným zákonem.

Dovolací soud zjistil, že dovolání bylo podáno včas a osobou k tomu oprávněnou, zastoupenou advokátem (§ 240 odst. l o.s.ř., § 24l odst. l o.s.ř.), je přípustné (§ 237 odst. l písm. b/ o.s.ř.) a opírá se o zákonem stanovený dovolací důvod (§ 24la odst. 2, písm. b/ o.s.ř.). Přezkoumal proto napadené rozhodnutí v rozsahu plynoucím z podaného dovolání (§ 242 odst. l, 3 o.s.ř.), když nezjistil žádné vady ve smyslu ustanovení § 229 odst. l o.s.ř.

Po projednání věci dospěl dovolací soud k názoru, že dovolání žalované je důvodné.

Spor rozhodující právní otázkou je v projednávané věci úvaha, zda doba nájmu bytu sjednaná na dobu trvání pracovního poměru uzavřeného mezi pronajímatelem a nájemcem bytu na dobu neurčitou, je tím dohodnuta na dobu určitou či nikoli.

Smlouvou pronajímatele a nájemce může být nájem bytu sjednán na dobu určitou nebo bez určení doby užívání (§ 685 odst. 1 občanského zákoníku). Pokud doba nájmu nebyla dohodnuta, má se zato, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou. Závěr o nájmu bytu na dobu určitou předpokládá, že nájemní smlouva – vedle náležitostí ve smyslu ustanovení § 686 odst. 1 občanského zákoníku – obsahuje i ujednání doby, po níž má nájem trvat a to uvedení přesného data nebo doby stanovené podle dnů, týdnů, měsíce nebo let, ke kterým nájem bytu zanikne. Nelze vyloučit ani vymezení doby nájmu bytu uvedením účelu, k němuž byla nájemní smlouva uzavřena. Rozhodující je, že doba nájmu bytu, jež je pro závěr o časové omezenosti nájmu bytu podstatná, je sjednána způsobem, který nevzbuzuje pochybnosti o její určitosti. Vymezení doby trvání nájmu bytu k události, o níž není jisto, zda v budoucnu nastane, resp. kdy se tak stane, nelze považovat za určité a nezakládá nájem bytu na dobu určitou. Z uvedeného důvodu ani smlouva o nájmu bytu dohodnutá na dobu trvání pracovního poměru, který byl sjednán na dobu neurčitou, není nájemní smlouvou na dobu určitou, když nelze usoudit, kdy, tedy ke kterému časovému momentu, událost, k níž by měl nájem bytu zaniknout, nastane.

Uvedené právní vývody byly vysloveny již v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.9.1998, sp.zn.

2 Cdon 1574/96 publikovaném v časopise Soudní judikatura – ročník 99/10, a plně dopadají i na souzený případ. Žalobce pronajal žalované byt, který je předmětem sporu, na základě nájemní smlouvy č. 2706097 ze dne 3.11.1997. Nájem bytu byl uzavřen na dobu pracovního poměru na ObÚ P. (článek III. nájemní smlouvy). Pracovní poměr žalované u žalobce (vzniklý ke dni 10.3.1997) byl ukončen ke dni 31.10.1999. Tato skutečnost však – s ohledem na výše rozvedený právní názor – nezaložila ukončení daného nájemního vztahu, a to pro časovou neurčitelnost události, na kterou bylo trvání nájmu bytu vázáno.

Z těchto důvodů neshledal dovolací soud, že rozhodnutí odvolacího soudu je správné (§ 243b odst. 2 o.s.ř.); nezbylo proto, než podle citovaného ustanovení rozhodnutí soudu druhého stupně zrušit.

Věc se vrací k dalšímu řízení soudu druhého stupně, na jehož půdě může dojít k projednání výše zmíněné právní otázky. Odvolací soud v této souvislosti rovněž upozorní žalobce na nutnost zajištění platného právního zastoupení i pro odvolací řízení, neboť pověřením ze dne 13.3.2000 (č.l. 8) byl Mgr. L. H. zplnomocněn k zastupování žalobce pouze před Obvodním soudem pro Prahu 7.

Vzhledem k tomu, že o dovolání bylo věcně rozhodnuto v nejkratším možném termínu, stalo se nadbytečným rozhodovat o návrhu vykonatelnosti (§ 243 o.s.ř.), který podala žalovaná.

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

Další články:

- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody zaměstnancem
- Náklady řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Zajištění dluhu (exkluzivně pro předplatitele)
- Způsobilost být účastníkem řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody
- Katastr nemovitostí
- Insolvence a SJM
- Vedlejší účastník
- Plat