

Nájemce bytu a práce pro pronajimatele

Byl-li pronajímatelem bytu subjekt, v jehož prospěch nájemce práce nevykonával, nemůže ve vztahu k nájemnímu poměru ke svému bytu nést důsledky vážných důvodů, pro které nájemce přestal vykonávat práce pro jiný (od pronajímatele bytu odlišný) subjekt. Z těchto důvodů je v takovýchto případech vyloučena analogická aplikace ustanovení § 710 odst. 5 obč. zák. (ve spojení s ustanovením § 710 odst. 6 obč. zák.).

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 4032/2009, ze dne 5.8.2010)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce statutárního města J., se sídlem v J., zastoupeného Mgr. T. R., advokátem se sídlem v J., proti žalovaným 1) MUDr. V. S. a 2) M. S., zastoupeným JUDr. J. Š., advokátem se sídlem v J., o vyklizení bytu, vedené u Okresního soudu v Jihlavě pod sp. zn. 2 C 6/2008, o dovolání žalovaných proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 6. května 2009, č. j. 19 Co 477/2008-55, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

Okresní soud v Jihlavě (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 27. května 2008, č. j. 2 C 6/2008-34, vyhověl žalobě a uložil žalovaným povinnost vyklidit a vyklizený předat žalobci do patnácti dnů od právní moci rozsudku „byt č. 13, 3+1, I. kategorie, sestávající ze 3 pokojů, kuchyně a příslušenství, který je ve 4. podlaží nemovitosti - domu s byty a nebytovými prostory č. p. 396 v J., v ulici J., č. or. 19, který stojí na pozemku zastavěné ploše a nádvoří p. č. 1148/1, obojí zapsáno v katastru nemovitostí pro k. ú. a části obce H. K. a obci J. u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, katastrální pracoviště Jihlava na LV č. 1001“ (výrok I.); současně rozhodl o nákladech řízení účastníků (výrok II.).

K odvolání žalovaných Krajský soud v Brně jako soud odvolací rozsudkem ze dne 6. května 2009, č. j. 19 Co 477/2008-55, potvrdil citovaný rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I. ve znění, že jde o vyklizení a předání „bytové jednotky č. 396/13 nacházející se v budově č. p. 396 v J., J. or. č. 19, postavené na p. č. 1148/1 v k. ú. H. K., zapsané u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava na LV č. 1526 pro k. ú. H. K.“ (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“ či „bytová jednotka“, a „předmětný dům“); rozsudek soudu prvního stupně pak změnil v nákladovém výroku II. a rozhodl o nákladech odvolacího řízení účastníků.

Z provedených důkazů vzal odvolací soud shodně se soudem prvního stupně především za zjištěno, že vlastník předmětného domu město J. jako pronajímatel a žalovaný jako nájemce uzavřeli dne 14. října 1996 smlouvu o nájmu předmětného bytu (dále jen „nájemní smlouva“) na dobu určitou, a to na dobu trvání pracovního poměru nájemce u Střediska územní záchranné služby Jihlava, V. 57 (čl. III. nájemní smlouvy), že pracovní poměr žalovaného u tehdejší Zdravotnické záchranné služby kraje Vysočina, příspěvkové organizace, Jihlava, V. 61, skončil 31. března 2006 na základě výpovědi žalovaného, že za trvání pracovního poměru měl žalovaný konflikty se svým podřízeným MUDr. K., že tyto konflikty trvaly i v době, kdy se MUDr. K. stal ředitelem a tudíž nadřízeným žalovaného a že šlo o anomální osobní a pracovní vztahy, které měly vliv na odvolání žalovaného z vedoucí funkce, na odebrání příplatku za vedení a na případné jeho i manželčino pracovní zařazení. Na tomto skutkovém základě odvolací soud především dovodil, že v daném případě nepřipadá v úvahu aplikace

ustanovení § 710 odst. 5 ve spojení s ustanovením § 710 odst. 6 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obč. zák.“). Podle odvolacího soudu je tomu tak proto, že užití citovaných ustanovení je na místě pouze v případě nájmu bytu, který byl sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele. V daném případě však bylo pronajímatelem předmětného bytu statutární město J., u něhož žalovaný v pracovním poměru nebyl a ani pro něj žádnou práci nevykonával – nájem předmětného bytu byl sjednán na dobu výkonu práce (na dobu určitou) u jiného subjektu, který není totožný s pronajímatelem. S přihlédnutím k tomu pak odvolací soud uzavřel, že nájem předmětného bytu skončil uplynutím doby, na níž byl sjednán, tj. 31. března 2006, a že poté již žalovaní (dřívější společní nájemci předmětného bytu) byt užívají bez právního důvodu; proto vyhovující rozsudek soudu prvního stupně potvrdil v tam uvedeném správném znění (aby označení předmětného bytu odpovídalo „současné evidenci bytu v katastru nemovitostí“), aniž vyklizení vázal – z důvodů uvedených ve svém rozsudku – na zajištění bytové náhrady.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalovaní dovolání, jehož přípustnost opřeli o ustanovení § 237 odst. 1 písm. c/ zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. [7/2009](#) Sb. (dále jen „o. s. ř.“). Uplatněné dovolací námítky podřadili pod dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. V dovolání zpochybnili správnost právních názorů, které odvolací soud přijal při výkladu ustanovení § 710 odst. 5 a 6 obč. zák. Uvedli, že „jejich právní postavení je zapotřebí posoudit dle ustanovení upravujícího vztahu svým obsahem i účelem nejbližší (§ 853 obč. zák.) podle ust. § 710 odst. 5, 6 obč. zák. ...byl-li v daném případě byt pronajímatelem poskytnut na dobu trvání pracovního poměru u jejich zaměstnavatele (nejdříve Střediska územní záchranné služby Jihlava, následně Zdravotnické záchranné služby kraje Vysočina) a dovolatelé přestali práce pro zaměstnavatele vykonávat z vážných důvodů na své straně, je jejich právní postavení třeba posoudit analogicky (§ 853 obč. zák.) dle ustanovení § 710 odst. 5, 6 obč. zák.“. Vyjádřili názor, že citovaná ustanovení by pozbyla významu v případě, kdy by zaměstnanci uzavírali nájemní smlouvy ohledně bytů ve vlastnictví třetích osob, s nimiž se (třeba za úplatu) zaměstnavatelé takto dohodli. Navrhli, aby dovolací soud zrušil napadené rozhodnutí odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

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 (tj. před 1. červencem 2009) se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Bylo-li napadené rozhodnutí vydáno dne 6. května 2009, Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací dovolání projednal a o něm rozhodl podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. [7/2009](#) Sb. (dále opět jen „o. s. ř.“).

Nejvyšší soud shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobami k tomu oprávněnými – účastníky řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelů (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.).

Poté se Nejvyšší soud zabýval otázkou přípustnosti dovolání, neboť toliko z podnětu dovolání, které je přípustné, může být přezkoumána správnost napadeného rozhodnutí z hlediska uplatněných (způsobilých) dovolacích důvodů.

Přípustnost dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu se řídí ustanoveními § 237 odst. 1 písm. b/ a c/ o. s. ř.

Protože ustanovení § 237 odst. 1 písm. b/ o. s. ř. přípustnost dovolání nezakládá (rozsudek soudu prvního stupně, potvrzený napadeným rozsudkem, byl jeho prvním rozhodnutím ve věci), zabýval se dovolací soud přípustností dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř. Je-li přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř. spjata se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, pak také dovolací přezkum se otevírá pouze pro posouzení otázek právních a způsobilým

dovolacím důvodem je proto v tomto případě zásadně jen důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř.

Dovolací soud dospěl k závěru, že napadenému potvrzujícímu rozhodnutí lze přisoudit zásadní právní význam pro řešení otázky výkladu ustanovení § 710 odst. 5 obč. zák.; uvedená otázka totiž nebyla dosud v judikatuře dovolacího soudu vyřešena. Je-li podle závěru dovolacího soudu napadené rozhodnutí zásadně právně významné, stává se tím dovolání – pro řešení uvedené otázky – přípustným podle § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř.

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 přihlídnout 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.). Existence těchto vad nebyla namítána a uvedené vady nevyplývaly ani z obsahu spisu.

Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ 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.

Podle § 710 odst. 5 obč. zák. přestane-li nájemce bytu, jehož nájem byl sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele, vykonávat z vážného důvodu na své straně tyto práce, změní se nájem tohoto bytu na nájem na dobu neurčitou, a to od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal práce pro pronajímatele vykonávat. Pro úplnost zbývá dodat, že v ustanovení § 710 odst. 6 jsou příkladmo uvedeny důvody, které lze pokládat za vážné důvody na straně nájemce ve smyslu § 710 odst. 5 obč. zák.

Především je zapotřebí zdůraznit, že soudní praxe byla usměrněna rozsudkem velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. června 2005, sp. zn. 31 Cdo 513/2003, uveřejněného pod č. 17 v sešitě č. 2 z roku 2006 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, v němž Nejvyšší soud zaujal právní názor, že je-li ujednáno, že nájemní poměr k bytu bude trvat po dobu trvání pracovního poměru nájemce u pronajímatele, sjednaného na dobu neurčitou, jde o nájemní poměr na dobu určitou. I když v posuzovaném případě nešlo o výkon práce pro pronajímatele město J. (nájemní smlouva byla uzavřena na dobu trvání pracovního poměru žalovaného u Střediska územní záchranné služby Jihlava, V. 57), vycházel dovolací soud při řešení otázky doby trvání nájmu bytu z právních názorů přijatých v citovaném rozhodnutí. Lze tedy v tomto směru uzavřít, že šlo o nájemní poměr na dobu určitou, v daném případě do 31. března 2006, kdy žalovaný na základě výpovědi ukončil pracovní poměr na dobu neurčitou tehdy už u Zdravotnické záchranné služby kraje Vysočina, příspěvkové organizace, Jihlava, V. 61.

Jde-li však o namítanou změnu nájemního poměru k předmětnému bytu z doby určité (v daném případě ukončené dne 31. března 2006) na dobu neurčitou ve smyslu § 710 odst. 5 obč. zák., ztotožňuje se dovolací soud s právním názorem, který v této věci zaujal odvolací soud. I kdyby aplikace citovaného ustanovení připadala v úvahu, zastává tedy dovolací soud shodně s odvolacím soudem názor, že by byla na místě pouze v případech, kdy subjekt, v jehož prospěch vykonává nájemce práce, byl současně pronajímatelem bytu. Důsledky, které pro trvání nájemního poměru k bytu vyplývají z ustanovení § 710 odst. 5 obč. zák., je totiž povinen snášet pouze pronajímatel, v jehož prospěch nájemce vykonával práce a jejichž výkon právě pro pronajímatele skončil z vážného důvodu na straně nájemce. Byl-li pronajímatelem bytu subjekt, v jehož prospěch nájemce práce nevykonával, nemůže ve vztahu k nájemnímu poměru ke svému bytu nést důsledky vážných důvodů

(na nichž také nijak neparticipoval - viz příkladmo uvedené důvody v ustanovení § 710 odst. 6 obč. zák.), pro které nájemce přestal vykonávat práce pro jiný (od pronajímatele bytu odlišný) subjekt. Z těchto důvodů je v takovýchto případech (které samozřejmě nemusí být v praxi pouze ojedinělé, jak ve skutečnosti namítli dovolatelé) vyloučena analogická aplikace ustanovení § 710 odst. 5 obč. zák. (ve spojení s ustanovením § 710 odst. 6 obč. zák.). Bude pak věcí samotného zaměstnance, aby právě z těchto důvodů zvážil uzavření smlouvy o nájmu bytu se subjektem, v jehož prospěch nebude vykonávat práce. Lze uzavřít, že dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. nebyl užit opodstatněně.

Jelikož se dovolatelům prostřednictvím užitého dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. nepodařilo zpochybnit správnost napadeného rozhodnutí, Nejvyšší soud dovolání - bez nařízení jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) - jako nedůvodné zamítl (§ 243b odst. 2 věta před středníkem a odst. 6 o. s. ř.).

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Domácí násilí \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Nahlížení do spisu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Náklady exekuce \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Územní samospráva](#)
- [Zákonný soudce \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přebírání důkazů z trestního řízení před správními soudy](#)
- [Tarifní hodnota](#)
- [Nepoložení předběžné otázky Soudnímu dvoru EU](#)
- [Koupě nemovité věci](#)
- [Nesprávný úřední postup \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Platební neschopnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)