17. 9. 2004

ID: 28122

Nájemní smlouva k bytu

Předpokladem platného uzavření nájemní smlouvy k bytu je okolnost, že jde o byt právně volný, tj. že k tomuto bytu nesvědčí právo nájmu jiné osobě; smlouva o nájmu bytu, jehož nájemcem je jiná osoba, je absolutně neplatná. Tento závěr lze vztáhnout i na případ, kdy je byt užíván osobou, které svědčí právo, obsahově vymezené v ustanovení § 712a obč. zák.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 496/2001, ze dne 27.5.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobců A) K. M., B) M. M., C) M. J. a D) R. J., zastoupených advokátkou, proti žalovaným 1) P. Z. a 2) H. Z., zastoupeným advokátkou, o vyklizení bytu s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v České Lípě pod sp. zn. 12 C 1288/2000, o dovolání žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem - pobočky v Liberci ze dne 28. listopadu 2000, č. j. 29 Co 548/2000-27, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Okresní soud v České Lípě jako soud prvního stupně rozsudkem ze dne 6. září 2000, č. j. 12 C 1288/2000-11, zamítl žalobu, „aby žalovaní a všechny osoby, které se s nimi v bytě zdržují, byli povinni do 15ti dnů od právní moci rozsudku vyklidit byt II. kategorie nacházející se v I. poschodí domu čp. 33 v P. p. R., který se skládá z kuchyně, dvou pokojů, koupelny, předsíně a WC (dále jen „byt“, resp. „předmětný byt“), a aby žalovaní byli povinni do patnácti dnů od právní moci rozsudku vyklidit půdu na uhlí (zřejmě správně kůlnu na uhlí) ve dvoře domu čp. 33 v P. p. R.“. Současně rozhodl o nákladech řízení.

K odvolání žalobců Krajský soud v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci (odvolací soud) rozsudkem ze dne 28. listopadu 2000, č. j. 29 Co 548/2000-27, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil, rozhodl o nákladech odvolacího řízení a zamítl návrh na připuštění dovolání.

Odvolací soud vyšel ze skutkového zjištění soudu prvního stupně, že Městský národní výbor v M. rozhodnutím ze dne 5. 7. 1979, č. j. NH/79, přidělil žalovaným předmětný byt, že dne 27. 5. 1982 byla uzavřena dohoda o převzetí bytu, že žalobci K. M. a M. M. nabyli do společného jmění jednu ideální polovinu domu, v němž se předmětný byt

nachází, a že druhá ideální polovina domu byla ve vlastnictví A. M., dále že tito pronajímatelé podali proti žalovaným u soudu žalobu na přivolení k výpovědi z nájmu předmětného bytu, jíž bylo vyhověno rozsudkem Okresního soudu v České Lípě ze dne 29. 3. 1995, č. j. 13 C 481/95-7, který nabyl právní moci dne 18. 4. 1995, a jímž bylo žalovaným uloženo byt vyklidit do 15 dnů po zajištění náhradního bytu. Dále odvolací soud převzal zjištění, že dne 20. 7. 1999 uzavřeli spoluvlastníci domu jako pronajímatelé s prvním žalovaným nájemní smlouvu ohledně předmětného bytu na dobu jednoho roku a že žalobci M. a R. J. nabyli každý jednu ideální čtvrtinu domu na základě darovací smlouvy (s účinky vkladu do katastru nemovitostí ke dni 10. 11. 1999). Odvolací soud se ztotožnil s právními závěry soudu prvního stupně, že žalovaným ve smyslu § 155 zákona číslo 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 509/1991 Sb. vzniklo právo osobního užívání předmětného bytu, které se dnem 1. 1. 1992 změnilo na nájem bytu (§ 871 odst. 1 obč. zák. ve znění novely provedené zákonem č. 509/1991 Sb. - dále jen „obč. zák.“). Nepřisvědčil však soudu prvního stupně, který dovodil, že nájemní smlouva uzavřená na dobu určitou je podle § 39 obč. zák. neplatná, neboť obchází zákon, konkrétně ustanovení § 712 odst. 2 obč. zák., zaručující ochranu vypovídaného nájemníka tím, že jeho povinnost vyklidit byt je vázána na zajištění náhradního bytu. Odvolací soud naopak s poukazem na smluvní volnost a rovnost účastníků (§ 2 obč. zák.) uzavřel, „že za stavu, kdy skončil vztah zakládající právní důvod bydlení v předmětném bytě u žalovaných, nelze ze zákona dovodit překážku, jež by bránila účastníkům uzavřít novou nájemní smlouvu k témuž objektu na dobu určitou. K tomu, aby nastal účinek takové smlouvy v podobě ztráty práva na bytovou náhradu ve smyslu § 712 odst. 7 o. z., je však třeba toho, aby zanikly právní účinky právoplatného rozsudku o přivolení k výpovědi podle § 712 odst. 6 první věty obč. zákoníku. Podle tohoto ustanovení není takový nájemník povinen z bytu se vystěhovat a byt vyklidit, dokud pro něho není zajištěna odpovídající bytová náhrada. Tento účinek právoplatného rozhodnutí o přivolení k výpovědi může být vyloučen pouze ustanovením zákona (arg.: „nestanoví-li zákon jinak“), což nutno chápat tak, že nemůže být vyloučen ani dohodou stran. Trval tedy tento stav i v době po ukončení doby, na níž byl uzavřen nájemní poměr na dobu určitou.“ Z uvedených důvodů byl zamítavý rozsudek soudu prvního stupně jako věcně správný potvrzen.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci dovolání, jehož přípustnost opřeli o § 239 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění do 31. 12. 2000 (dále jen „o. s. ř.“), a namítli v něm, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř.). Za otázku zásadního právního významu pokládají otázku, „zda je možno po ukončení nájemního vztahu rozhodnutím soudu o přivolení k výpovědi z bytu platně uzavřít nájemní smlouvu na dobu určitou, která by znamenala ukončení nájmu uplynutím sjednané doby“. Vyslovili názor, že žalovaným uzavřením nájemní smlouvy na dobu určitou vznikl nový právní titul k užívání předmětného bytu a došlo ke změně právních poměrů mezi účastníky. Po uplynutí smluvené doby skončil žalovaným nájem bytu bez práva na bytovou náhradu a žalovaní od tohoto okamžiku neužívají byt oprávněně. Stalo se tak bez ohledu na okolnost, že předchozím pravomocným soudním rozhodnutím jim byla uložena povinnost vyklidit byt až po zajištění náhradního bytu. Pokud jde o účinky uvedeného soudního rozhodnutí, řešilo podle nich jiné poměry mezi účastníky, a proto je nelze po skončení nájemního poměru na dobu určitou použít. Závěrem navrhli rozsudky soudů obou stupňů zrušit a věc vrátit soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaní ve vyjádření k dovolání mimo jiné poukázali na skutečnost, že podle pravomocného soudního rozhodnutí Okresního soudu v České Lípě sp. zn. 13 C 481/95 jsou povinni byt vyklidit teprve po zajištění náhradního bytu, a že do doby jeho zajištění jim svědčí právo bydlení. Protože povinnost k vyklizení předmětného bytu dosud nenastala, navrhli dovolání zamítnout.

Podle části dvanácté, hlavy 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. přede dnem 1. 1. 2001) nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních předpisů. Bylo - li napadené rozhodnutí vydáno dne 28. 11. 2000, dovolací soud 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.).

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) poté, co shledal, že dovolání bylo podáno včas osobami k tomu oprávněnými - účastníky řízení, při splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelů (§ 240 odst. 1 a § 241 odst. 1 a 2 o. s. ř.), se zabýval otázkou přípustnosti dovolání, neboť toliko z podnětu dovolání, které je přípustné, může být přezkoumána správnost napadeného rozhodnutí z hlediska uplatněných (způsobilých) dovolacích důvodů.

Dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští (§ 236 odst. 1 o. s. ř.). V případě potvrzujícího rozsudku odvolacího soudu přichází v úvahu přípustnost dovolání založená ustanoveními § 237 odst. 1, § 238 odst. 1 písm. b/ a § 239 o. s. ř.

Vady vyjmenované v § 237 odst. 1 o. s. ř. (tzv. zmatečnosti), k nimž dovolací soud přihlíží z úřední povinnosti (§ 242 odst. 3 o. s. ř.), nebyly v dovolání namítány a z obsahu spisu nevyplývají.

Dovolání není v daném případě přípustné ani podle § 238 odst. 1 písm. b/ a § 239 odst. 1 o. s. ř., neboť odvolací soud, aniž ve výroku svého rozsudku vyslovil přípustnost dovolání, potvrdil v pořadí první rozsudek soudu prvního stupně. Zbylo proto posoudit přípustnost dovolání podle § 239 odst. 2 o. s. ř., na něhož dovolatelé v dovolání výslovně odkázali.

Podle § 239 odst. 2 o. s. ř. nevyhoví-li odvolací soud návrhu účastníka na vyslovení přípustnosti dovolání, který byl učiněn nejpozději před vyhlášením potvrzujícího rozsudku nebo před vyhlášením (vydáním) usnesení, kterým bylo rozhodnuto ve věci samé, je dovolání podané tímto účastníkem přípustné, jestliže dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam. V daném případě dovolatelé před vyhlášením potvrzujícího rozsudku podali návrh na připuštění dovolání, který odvolací soud zamítl, takže bylo na dovolacím soudu, aby se uplatněnou přípustností zabýval.

Z toho, že přípustnost dovolání je spojena se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, vyplývá, že dovolací přezkum je otevřen toliko pro posouzení otázek právních, a nikoli skutkových (řešení jiné otázky, zejména posouzení správnosti nebo úplnosti skutkových zjištění přípustnost dovolání v tomto případě nezakládají). Způsobilým dovolacím důvodem, kterým lze dovolání odůvodnit, je jen dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o. s .ř., kterým lze namítat, že rozhodnutí odvolacího soudu 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.

Ve smyslu § 242 odst. 3 o. s. ř. je dovolací soud (s výjimkou vad v tomto ustanovení uvedených) vázán uplatněným dovolacím důvodem včetně toho, jak byl dovolatelem obsahově vymezen. Právní otázky se mohou stát předmětem dovolacího přezkumu pouze tehdy, jestliže dovolatel jejich posouzení odvolacím soudem napadl, resp. když v dovolání zpochybnil řešení, která ve vztahu k nim odvolací soud zaujal.

K tomu, aby konkrétní dovolání bylo shledáno přípustným ve smyslu § 239 odst. 2 o. s. ř., je zapotřebí, aby dovolací soud dospěl k závěru, že rozsudek odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam právě pro otázky objektivně přezkumu otevřené, jež současně dovolatel fakticky napadl. Zásadní význam po právní stránce má rozhodnutí odvolacího soudu tehdy, jestliže odvolací soud posuzoval otázku, která měla zásadní význam nejen pro rozhodnutí ve věci (na jejímž řešení napadené rozhodnutí spočívá), ale i pro posouzení jiných sporů, a může mít proto vliv na obecnou rozhodovací činnost soudů vůbec. Z tohoto pohledu má rozhodnutí odvolacího soudu uvedený význam zpravidla tehdy, jde-li o takovou právní otázku, která nebyla vyřešena judikaturou vyšších soudů (tj. dovolacího soudu a odvolacích soudů) nebo jejíž výklad se v judikatuře těchto soudů dosud neustálil nebo jestliže odvolací soud posoudil určitou právní otázku odlišně od ustálené judikatury vyšších soudů. Přípustnost dovolání není založena pouhým tvrzením dovolatele, že rozhodnutí odvolacího soudu zásadní význam po právní stránce má, nýbrž až závěrem, že tomu tak skutečně je.

Se zřetelem k právnímu posouzení věci odvolacím soudem a obsahové konkretizaci uplatněného dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř. jeho dovolacími námitkami se dovolacímu přezkumu nabízí posouzení právní otázky, zda v dané věci v důsledku uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou zanikly právní účinky pravomocného soudního rozhodnutí, jímž bylo žalovaným založeno po skončení nájemního poměru na dobu neurčitou právo na bydlení v bytě do zajištění odpovídající bytové náhrady. Této otázce lze podle názoru dovolacího soudu přiznat výše definovaný zásadní význam po stránce právní. Dovolání je tak v tomto rozsahu ve smyslu § 239 odst. 2 o. s. ř. přípustné.

V projednávané věci byla nájemní smlouva na dobu určitou uzavírána za situace, kdy žalovaným svědčilo právo užívat předmětný byt (tzv. právo na bydlení), založené pravomocným soudním rozhodnutím, opírající se o § 712 odst. 6 věty před středníkem obč. zák., ve znění po novele provedené s účinností ke dni 1. 1. 1995 zákonem č. 267/1994 Sb., podle kterého žalovaní nebyli povinni byt vyklidit, dokud jim nebude zajištěna odpovídající bytová náhrada. Žalovaní v době uzavírání nájemní smlouvy na dobu určitou tedy měli právní důvod bydlení v bytě, obsahově vymezený ustanovením § 712a obč. zák.

Dovolatelé napadají správnost právního názoru odvolacího soudu, že uzavřením nájemní smlouvy na dobu určitou nezanikly právní účinky pravomocného soudního rozhodnutí, jímž bylo založeno právo žalovaných v bytě bydlet do zajištění náhradního bytu. Odvolací soud k tomuto právnímu názoru dospěl poté, co uzavřel, že „nelze ze zákona dovodit překážku, která by bránila účastníkům uzavřít novou nájemní smlouvu k témuž objektu na dobu určitou“. Dovolací soud tento názor odvolacího soudu nesdílí. Především je třeba poukázat na rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. 5. 1997, sp. zn. 3 Cdon 120/96, uveřejněný v časopise Soudní judikatura č. 10/1998, a rozsudek ze dne 22. 3. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1898/99, v nichž byl vysloven názor, že předpokladem platného uzavření nájemní smlouvy k bytu je okolnost, že jde o byt právně volný, tj. že k tomuto bytu nesvědčí právo nájmu jiné osobě; smlouva o nájmu bytu, jehož nájemcem je jiná osoba, je absolutně neplatná. Uvedený závěr lze

vztáhnout i na případ, kdy je byt užíván osobou, které svědčí právo, obsahově vymezené v ustanovení § 712a obč. zák. Odvolacímu soudu není možno přisvědčit i z toho důvodu, že je pojmově vyloučeno, aby jedné a téže osobě svědčily dva (byť obsahově obdobné) právní důvody užívání téhož předmětu nájmu.

I přes uvedené výhrady lze však shledat právní názor odvolacího soudu, pokud dovodil, že žalovaní užívají předmětný byt právem - tj. na základě právního vztahu založeného pravomocným soudním rozhodnutím, jímž jim byla uložena povinnost byt vyklidit po zajištění bytové náhrady - správným. Věcně správné je tedy i jeho rozhodnutí, jímž byla žaloba na vyklizení žalovaných zamítnuta.

Jelikož se dovolatelům prostřednictvím uplatněného dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř. nepodařilo zpochybnit věcnou správnost napadeného rozhodnutí, Nejvyšší soud za použití § 243b odst. 1 věty před středníkem, odst. 5 o. s. ř. dovolání zamítl.

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

Další články:

- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování
- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)