

2. 2. 2007

ID: 45901

# Nájemní vztah k bytu

Nový (další) nájemní vztah může vzniknout pouze k bytu, který je právně volný, tedy takový, k němuž v tomtéž okamžiku jiný nájemní poměr neexistuje, a to ať už mezi pronajímatelem a třetí osobou nebo i pronajímatelem a tímtež nájemcem. V opačném případě by předmětná nájemní smlouva byla absolutně neplatná.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 1551/2006, ze dne 28.11.2006)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců a) Centrum služeb pro zrakově postižené K. V., b) R. H., c) J. H., d) P. K., e) S. K., f) J. Š. a g) A. Š., všech právně zastoupených advokátem, proti žalované A. K., zastoupené advokátem, o vyklizení bytu, vedené Okresním soudem v Karlových Varech pod sp. zn. 14 C 56/2004, o dovolání žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 6. 12. 2005, č.j. 56 Co 56/2005-103, tak, že rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 6. 12. 2005, č.j. 56 Co 56/2005-103, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Karlových Varech (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 3. 11. 2004, č.j. 14 C 56/2004-44, vyhověl žalobě a uložil žalované povinnost do 15 dnů od právní moci rozsudku vyklidit a vyklizený předat žalobcům „byt číslo 3 v K. V., sestávající z jedné obytné místnosti, kuchyně a příslušenství, nacházející se ve III. podlaží domu, IV. kategorie (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“), a rozhodl o nákladech řízení účastníků. Podle skutkových zjištění soudu prvního stupně užívala žalovaná předmětný byt na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 24. 9. 1997 na dobu neurčitou s předchozím vlastníkem bytu, městem K. V. Kupní smlouvou a smlouvou o zřízení zástavního práva ze dne 10. 1. 2003 se žalobci stali podílovými spoluvlastníky rodinného domu v K. V., v němž se předmětný byt nachází, a ve vztahu k žalované tak vstoupili do práv pronajímatele bytu. Dále vzal soud prvního stupně za prokázané, že dne 1. 4. 2003 uzavřel P. K. na základě předchozího zplnomocnění ostatními spoluvlastníky a současně jako statutární orgán prvního žalobce se žalovanou novou nájemní smlouvou, a to na dobu určitou do 31.3.2004. Krom těchto skutečností soud dále zjistil, že žalovaná je poživatelkou částečného invalidního důchodu a v předmětném bytě bydlí se zletilým synem a nezletilou dcerou. Na základě v řízení provedených důkazů pak učinil závěr o tom, že nájemní smlouva ze dne 1.4.2003, z níž vychází nárok žalobců na vyklizení bytu žalovanou, je platná, neboť žalovaná nebyla k jejímu uzavření zmocněncem pronajímatelů nikterak nucena. Současně pak byla mj. upozorněna na zásady řádného soužití v domě, povinnost řádně platit nájemné a neobtěžovat ostatní obyvatele domu hlukem apod., jinak že uplynutím sjednané lhůty s užíváním bytu skončí. Tvrzení žalované, že při uzavírání nové nájemní smlouvy jednala v omylu záměrně vyvolaném P. K., považoval prvostupňový soud za účelové. Jelikož uplynutím sjednané lhůty žalované zanikl právní důvod k užívání předmětného bytu a žalobci neměli nadále zájem na obnovení nájemního vztahu a domáhali se vyklizení bytu žalovanou, soud prvního stupně jejich žalobě vyhověl.

K odvolání žalované Krajský soud v Plzni (odvolací soud) rozsudkem ze dne 6. 12. 2005, č.j. 56 Co 56/2005-103, rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu na vyklizení předmětného bytu zamítl a rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů. V odůvodnění rozsudku odvolací soud zdůraznil soudem prvního stupně provedená skutková zjištění vyplývající z písemného vyjádření žalobců ve věci ze dne 23. 5. 2004 a současně i z výpovědi žalobců P. K. a R. H. jako účastníků řízení, že důvodem k uzavření nové nájemní smlouvy na dobu určitou se žalovanou byla nejen změna vlastníka nemovitosti, nýbrž i špatné zkušenosti s chováním žalované jako nájemkyně předmětného bytu spočívajícím v narušování soužití v domě a nepravdělném placení nájemného. Dalším důvodem k uzavření smlouvy na dobu určitou, jak vyplynulo z výpovědi P. K., byl i úmysl žalobců byt žalované zrekonstruovat. Na základě těchto skutkových zjištění vyjádřil odvolací soud oproti soudu prvního stupně odlišný právní názor na platnost nové nájemní smlouvy na dobu určitou, kdy s odkazem na ust. § 39 obč. zák. konstatoval, že tato nájemní smlouva je právním úkonem, který sice neodporuje výslovnému zákazu zákona, avšak který ke stavu, jenž je se zákonem v rozporu, směřuje svými důsledky, a tudíž se jedná o úkon, jímž se zákon obchází. V posuzovaném případě odvolací soud dovedl, že žalované v době, kdy se žalobci stali podílovými spoluvlastníky předmětné nemovitosti, svědčilo právo nájmu předmětného bytu na dobu neurčitou, a jelikož se jednalo o chráněný nájem bytu, nájemní

vztah bylo možné v souladu s § 711 odst. 1 obč. zák. ze strany pronajímatele vypovědět pouze z důvodů v zákoně taxativně uvedených. Současně i v případě výpovědi z nájmu bytu učiněné pronajímatelem z důvodu hrubého porušování povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu (§ 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. ve znění účinném do 30. 3. 2006) či hrubého porušování dobrých mravů v domě (§ 711 odst. 1 písm. c/ obč. zák. ve znění účinném do 30. 3. 2006) nebylo možné vyloučit právo nájemce na zajištění náhradního bytu či náhradního ubytování, tedy bytové náhrady na dobu neurčitou, jednalo-li se, jak tomu bylo i v tomto případě, o rodinu s nezletilými dětmi a jsou-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné, například důvody zdravotní. Odvolací soud tedy konstatoval, že nájemní smlouva uzavřená mezi žalobci a žalovanou na dobu určitou je svými účinky v rozporu s právem žalované na zajištění bytové náhrady, neboť žádným způsobem neřeší bytovou náhradu pro žalovanou pro případ skončení nájemního vztahu způsobem vymezeným v nájemní smlouvě sjednané mezi účastníky na dobu určitou. Dospěl tedy k závěru, že nájemní smlouva ze dne 1. 4. 2003 sjednaná na dobu určitou je neplatným právním úkonem ve smyslu § 39 obč. zák., žalované i nadále svědčí právo nájmu bytu vyplývající z předchozí nájemní smlouvy uzavřené mezi žalovanou a právním předchůdcem žalobců a nárok žalobců na vyklizení předmětného bytu žalovanou tak není dán.

Proti pravomocnému rozsudku odvolacího soudu podali žalobci dovolání, jehož přípustnost dovozují z ust. § 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř. a jako dovolací důvod uvádějí nesprávné právní hodnocení věci, konkrétně „nesprávné přehodnocení důkazů provedených okresním soudem“ a odkazují na ust. § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. Dovolatelé se neztotožňují se závěrem odvolacího soudu, že nájemní smlouva uzavřená mezi pronajímateli a nájemkyní na dobu určitou je neplatným právním úkonem, neboť její účastníci obcházejí zákon ve smyslu § 39 obč. zák., kdy podle jejich vyjádření by pak každá nová smlouva nahrazující předchozí musela být automaticky neplatná, pokud by měnila původní smluvní podmínky. Jedná se o nově projevenou vůli obou smluvních stran vedoucí k uzavření nové nájemní smlouvy za nových podmínek. Dále zdůrazňují, že právě v takto vyjádřené vůli stran spatřuje odvolací soud rozpor s právem žalované na bytovou náhradu, ač toto právo není absolutní ani obligatorní, a z tohoto rozporu dovozuje neplatnost nájemní smlouvy. Navíc se podle názoru dovolatelů odvolací soud zabývá pouze důsledky tohoto stavu pro žalovanou a celou věc tak posuzuje značně jednostranně. Z těchto důvodů dovolatelé považují napadený rozsudek za nesprávný a navrhují, aby byl dovolacím soudem zrušen a věc vrácena k dalšímu řízení.

Žalovaná se ve svém vyjádření ztotožnila se závěrem odvolacího soudu ohledně neplatnosti nájemní smlouvy ze dne 1. 4. 2003, avšak důvod této neplatnosti spatřuje nikoli ve skutečnosti, že by její účastníci tímto úkonem obcházeli zákon, nýbrž v tom, že tato byla uzavřena P. K. jako zástupcem pronajímatelů bez náležitého zmocnění, a současně namítá relativní neplatnost nájemní smlouvy podle § 49a obč. zák. z důvodu omylu úmyslně vyvolaného zástupcem pronajímatelů při jejím uzavírání. Závěrem pak podotýká, že rozsudek odvolacího soudu považuje za správný i z pohledu § 3 obč. zák., neboť nelze po žalované spravedlivě požadovat, aby byt vyklidila, aniž by jí vznikl nárok na přiměřenou bytovou náhradu. Z těchto důvodů žalovaná navrhuje, aby Nejvyšší soud dovolání žalobců zamítl.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) posoudil dovolání podle § 240 odst. 1, § 241 a § 241a odst. 1 o.s.ř. a shledal, že dovolání bylo podáno oprávněnými osobami, včas, obsahuje stanovené náležitosti, dovolatelé jsou zastoupeni advokátem a jím bylo dovolání též sepsáno.

Dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř., neboť napadeným rozhodnutím odvolacího soudu bylo změněno rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé.

Podle § 242 odst. 1, odst. 3 o.s.ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden, a to jen z důvodů uplatněných v přípustném dovolání. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédně též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a), b) a § 229 odst. 3, jakož i jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, i když nebyly v dovolání uplatněny (§ 241a odst. 2 písm. a) o.s.ř.). Zmíněné vady řízení však v dovolání namítány nejsou a nevyplývají ani z obsahu spisu. Nejvyšší soud tedy přezkoumal napadené rozhodnutí z hlediska uplatněného dovolacího důvodu nesprávného právního posouzení věci podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř.

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. Obecně je právní posouzení věci 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.

V souladu s ustálenou judikaturou (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 6.5.2002, sp. zn. 26 Cdo 2628/2000, uveřejněný v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu – dále jen „Soubor“ – pod C 1174 ve svazku 16) je třeba se v případě, kdy mezi stranami byla sjednána nájemní smlouva na dobu určitou za trvání nájemního vztahu k témuž předmětu nájmu bez časového omezení, zabývat otázkou, zda tato nově sjednaná nájemní smlouva a

tedy i na jejím základě vzniklý nájemní vztah má povahu závazku zcela nového ve smyslu § 570 odst. 1 obč. zák. (novace privativní) či pouze dochází ke změně stávajícího nájemního vztahu dle § 516 obč. zák. a tento pak ob stojí vedle nájemního vztahu původního (novace kumulativní). Jinak řečeno, k učinění závěru o platnosti či neplatnosti nově sjednané nájemní smlouvy je tedy nezbytné provést, příp. doplnit skutková zjištění v tom směru, zda obsahem předmětné smlouvy je ujednání účastníků o tom, že stávající nájemní vztah nájemkyně k předmětnému bytu má být touto smlouvou změněn či zcela nahrazen. Při zjišťování obsahu smlouvy je nutno uplatnit i výkladové pravidlo vyjádřené v § 35 odst. 2 obč. zák., podle něhož právní úkony vyjádřené slovy je třeba vykládat nejen podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem. Rozhodujícím kritériem pro takové posouzení tedy bude dovolateli být v jiné souvislosti namítaná vůle účastníků nově sjednané nájemní smlouvy. Podle soudní praxe je-li obsah právního úkonu zaznamenán písemně, určitost projevu vůle je dána obsahem listiny, na niž je zaznamenán; nestačí, že účastníkům smlouvy je jasné, co je předmětem smlouvy, není-li to poznatelné z textu listiny. Určitost písemného projevu vůle je objektivní kategorií a takový projev vůle by neměl vzbuzovat důvodné pochybnosti o jeho obsahu ani u třetích osob (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2002, sp. zn. 33 Cdo 512/2000, uveřejněný v Souboru pod C 1108 ve svazku 15). Současně je soudní praxí zastáván názor, že předpokladem platného uzavření nájemní smlouvy k bytu je okolnost, že jde o byt právně volný, tj. že k tomuto bytu nespovídá právo nájmu jiné osobě; smlouva o nájmu bytu, jehož nájemcem je již jiná osoba, je absolutně neplatná (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 1997, sp. zn. 3 Cdo 120/96, uveřejněný v časopisu Soudní judikatura na straně IV v příloze sešitu č. 10 z roku 1998, rozsudek ze dne 14. 3. 2001, sp. zn. 26 Cdo 467/2000, uveřejněný v Souboru pod C 303 ve svazku 3, usnesení ze dne 30. 5. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2396/2000, uveřejněné v Souboru pod C 535 ve svazku 6, rozsudek ze dne 22. 3. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1898/99, a rozsudek ze dne 30. 6. 2003, sp. zn. 26 Cdo 916/2001). Navíc svědčí-li žalované právo nájmu k určitému bytu (bytové jednotce), nemůže platně uzavřít smlouvu o nájmu téhož bytu ani tato osoba (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 11. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2033/2004).

Lze tedy dospět k závěru, že nový (další) nájemní vztah může vzniknout pouze k bytu, který je právně volný, tedy takový, k němuž v tomtéž okamžiku jiný nájemní poměr neexistuje, a to ať už mezi pronajímatelem a třetí osobou nebo i pronajímatelem a tímtež nájemcem. V opačném případě by předmětná nájemní smlouva byla absolutně neplatná.

Na základě výše uvedeného je zřejmé, že odvolací soud v rozhodovaném případě nesprávně posuzoval otázku platnosti předmětné nájemní smlouvy na dobu určitou výlučně z hlediska kritérií vyjádřených v § 39 obč. zák. jako právní úkon obcházející zákon (konkrétně ust. § 712 odst. 5 obč. zák. ve znění účinném do 30. 3. 2006) a shledal rozpor účinků, které taková smlouva vyvolá, s právem žalované na bytovou náhradu, jež by jí za eventuálního splnění podmínek stanovených právě v § 712 odst. 5 obč. zák. ve znění účinném do 30.3.2006 mohla být přiznána. Při své úvaze tak zjevně vycházel pouze ze závěrů vyjádřených v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 20. 12. 2001, sp. zn. 28 Cdo 1352/2001, které lze považovat za zcela ojedinělé vybočení z ustálené rozhodovací praxe Nejvyššího soudu a které byly již touto praxí překonány, o čemž svědčí i rozsudek velkého senátu občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 20. 11. 2003, sp. zn. 31 Cdo 528/2001. Jestliže zákon výslovně umožňuje sjednání nájmu bytu na dobu určitou a nepředpokládá při skončení takového nájmu poskytnutí bytové náhrady, lze stěží dovozovat, že dohoda o změně nájmu z doby neurčité na určitou je bez dalšího absolutně neplatná pro obcházení ustanovení o bytových náhradách.

Odvolací soud tak při svých úvahách opomenul vyjádřit a náležitě zdůvodnit podle soudobé soudní praxe v těchto případech relevantní otázku, zda ve smlouvě ze dne 1.4.2003 vyjádřily strany vůli směřující k založení nájemního vztahu zcela nového nebo ke změně (či nahrazení) obsahu nájemního vztahu původního.

Za této situace byl dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. uplatněn opodstatněně a dovolací soud proto podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o.s.ř. zrušil napadený rozsudek odvolacího soudu v celém rozsahu a podle § 243b odst. 3 věty první o.s.ř. vrátil věc odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

## Další články:

- [Styk dítěte s osobou společensky blízkou](#)
- [Spotřebitel](#)
- [Náležitě odůvodnění jako procesní záruka \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odměna advokáta \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Poučení účastníka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Právní otázka \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Moderace nákladů](#)
- [Dovolání](#)
- [Procesní společenství účastníků](#)
- [Pracovní poměr](#)
- [Pracovní poměr](#)