

22. 1. 2002

ID: 15662

Neplatnost smlouvy o nájmu bytu

Pronajmutí bytu, u kterého není známo, a nelze to ani přibližně určit, kdy bude uvolněn je v rozporu s dobrými mravy.

Podstatnou náležitostí nájemní smlouvy je i to, že předmět nájmu je způsobilý k odevzdání nájemci, anebo že bylo ve vztahu k této základní náležitosti nájemní smlouvy alespoň zcela jasně určeno, kdy se tak stane. Smlouva o nájmu bytu, která nájemci nezajišťuje předání předmětu nájmu ve stavu způsobilém k okamžitému užívání, a která neumožňuje ani dostatečně jasné určení časového okamžiku v budoucnosti, kdy tento stav nastane, je v důsledku rozporu s ustanovením § 37 odst. 2 občanského zákoníku absolutně neplatná.

Pronajmutí bytu, u kterého není známo, a nelze to ani přibližně určit, kdy bude uvolněn je v rozporu s dobrými mravy.

Podstatnou náležitostí nájemní smlouvy je i to, že předmět nájmu je způsobilý k odevzdání nájemci, anebo že bylo ve vztahu k této základní náležitosti nájemní smlouvy alespoň zcela jasně určeno, kdy se tak stane. Smlouva o nájmu bytu, která nájemci nezajišťuje předání předmětu nájmu ve stavu způsobilém k okamžitému užívání, a která neumožňuje ani dostatečně jasné určení časového okamžiku v budoucnosti, kdy tento stav nastane, je v důsledku rozporu s ustanovením § 37 odst. 2 občanského zákoníku absolutně neplatná.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29.11.2001, sp.zn. 28 Cdo 1805/2001)

Nejvyšší soud rozhodl v právní věci žalobce Ing. M. T., zast. advokátem, proti žalovanému Bytovému družstvu S., zast. advokátem, o určení existence práva nájmu, vedené u Okresního soudu v Mělníku pod sp.zn. 9 C 1301/98 o dovolání Bytového družstva S., zast. advokátem, podaném proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 18. dubna 2001, sp.zn. 26 Co 130/2001 tak, že zrušil rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 18. dubna 2001, sp. zn. 26 Co 130/2001 a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Mělníku rozsudkem ze dne 26. července 2000 pod č. j. 9 C 1301/98-35 zamítl žalobu určující, že žalobce je oprávněným nájemcem bytu č. 18 o velikosti 3 + 1 s příslušenstvím, I. kategorie ve čtvrtém podlaží domu čp. 3204 v M., S. ulici. Žalobce byl uznán povinným zaplatit žalovanému na náhradě nákladů řízení částku 4.290,- Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Nalézací soud sice uznal naléhavý právní zájem žalobce k podání žaloby na určení dle § 80 občanského soudního řádu (dále jen o.s.ř.), žalobě však nevyhověl, protože měl za to, že nájemní smlouva, kterou žalobce ohledně sporného bytu uzavřel s tehdejšími vlastníkem, tj. s Městem M., je neplatná. Soud přitom vycházel ze zjištění, že v době uzavření nájemní smlouvy v předmětném bytě bydlela paní O. V., která tvrdila, že na ni přešlo právo nájmu po předchozím nájemci. Žalobce tedy v tomto bytě za dané situace nemohl vykonávat práva vyplývající z nájemní smlouvy; smlouva tak je - jelikož je jejím předmětem plnění nemožné - dle ustanovení § 37 odst. 2 občanského zákoníku absolutně neplatná.

Tento rozsudek Krajský soud v Praze rozsudkem ze dne 18. dubna 2001 pod č. j. 26 Co 130/2001-57 tak změnil, že určil žalobce oprávněným nájemcem předmětného bytu. Žalovaný byl zavázán jak k náhradě nákladů řízení ve výši 6.375,- Kč, tak k náhradě nákladů odvolacího řízení ve výši 1.075,- Kč, vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobce.

Odvolací soud souhlasil s názory soudu prvního stupně pouze pokud šlo o shledání naléhavého právního zájmu žalobce na podání projednávané žaloby. Neztotožnil se však se závěry okresního soudu týkajícími se neplatnosti nájemní smlouvy uzavřené dne 3. 2. 1995. Podle odvolacího soudu byl sporný byt v době uzavírání nájemní smlouvy nejen právně volný (nebyl obsazen osobou, která by k bytu měla platný nájemní vztah), ale neexistovala ani fyzická nemožnost plnění, když byt bylo možno po splnění smluvně podchycené podmínky (vyřešení uvolnění bytu užívaného paní V. bez jakéhokoliv právního důvodu) užívat. Podmínku sjednanou v předběžném souhlasu pronajímatele s uzavřením nájemní smlouvy je třeba posuzovat jako podmínku odkládací ve smyslu § 36 obč. zákoníku. To znamená, že účinnost jinak platné nájemní smlouvy nastane později, po splnění odkládací podmínky. Okolnost dosavadního nenaplnění této podmínky ze strany pronajímatele rozhodně nelze přičítat k tíži žalobce. Závěrem odvolací soud uvedl, že v projednávané věci není vázán právním názorem Krajského soudu v Praze a Nejvyššího soudu v Brně vysloveným ve věci projednávané Okresním soudem v Mělníku pod sp. zn. 12 C 335/1995. V této věci byla platnost nájemní smlouvy posuzována pouze jako otázka předběžná, věc sama se týkala jiných účastníků a soudy vycházely z poněkud jiných skutkových zjištění, než odvolací soud v tomto případě.

Proti tomuto rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný včasné dovolání. Dovolatel poukazuje na skutečnost, že před žalobou projednávanou v tomto řízení se žalobce již domáhal v řízení před Okresním soudem v Mělníku, sp. zn. 12 C 335/95 vyklizení sporného bytu. V tehdejší řízení se soud I. stupně, soud odvolací a následně i soud dovolací zabývaly předběžnou otázkou, zda je nájemní smlouva platná či neplatná. Podle dovolatele je soud v nynějším řízení vázán názory jak Krajského soudu v Praze, tak Nejvyššího soudu ČR, kdy oba tyto soudy v rámci předchozího řízení posoudily předběžnou otázku tak, že nájemní smlouva ze dne 3. 2. 1995 je absolutně neplatná. Žalobce tudíž nemůže být úspěšný ani nyní při uplatňování žaloby o určení existence práva nájmu. Tento závěr vyplývá i z rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Cdo 1074/98.

K tomuto dovolání podal žalobce vyjádření ve kterém namítá nesprávnost názoru žalobce vyjádřeného v dovolání. V případě řešeném Nejvyšším soudem ČR pod sp. zn. 33 Cdo 1074/98 šlo o situaci zcela opačnou, kdy soud nejprve meritorně - a to negativně - rozhodl ve věci určení vlastnického práva, a v navazujícím řízení o zápůrčí žalobě mezi týmiž účastníky nemohl jinak, než žalobu zamítnout, s odkazem na negativní vyřešení otázky vlastnického práva v předchozím řízení, kde však tato otázka byla řešena jako meritorní. V souzeném případě však bylo žalováno nejprve na plnění, přičemž žaloba byla zamítnuta s odkazem na negativní posouzení existence nájemního vztahu

v rámci řešení předběžné otázky. Vyřešení předběžné otázky však nemůže zakládat vázanost soudu, který tuto otázku později jako meritorní řeší, dříve vysloveným právním názorem. Řešení předběžné otázky je součástí odůvodnění rozhodnutí, které není závazné.

Nejvyšší soud jako soud dovolací vycházel při posuzování dovolání z ustanovení části dvanácté, hlavy 1, bodu 17 zákona č. [30/2000](#) Sb., podle něhož dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu, vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních předpisů, se projednají a rozhodne se o nich podle dosavadních předpisů. Proto se dále uvádějí ustanovení o.s.ř. ve znění před novelou provedenou zákonem č. [30/2000](#) Sb.

Dovolací soud zjistil, že dovolání bylo podáno včas a osobou k tomu oprávněnou, řádně zastoupenou advokátem (§ 240 odst. 1 o.s.ř., § 241 odst. 1 o.s.ř.), je přípustné (§ 238 odst. 1 písm. a/ o.s.ř.) a z obsahu podání lze dovodit i zákonem stanovený dovolací důvod (§ 241 odst. 3, písm. d/ o.s.ř.). Přezkoumal proto napadené rozhodnutí v rozsahu plynoucím z podaného dovolání (§ 242 odst. 1, 3 o.s.ř.), když nezjistil žádné takové vady předchozího řízení, které by odůvodňovaly postup podle § 237 odst. 1 o.s.ř.

Pokud odvolací soud uvádí, že nesplnění odkládací podmínky sjednané v předběžném souhlasu pronajímatele – ale i v nájemní smlouvě samotné, nelze přičítat k tíži nájemce, neboť by takový postup byl v rozporu s dobrými mravy, je k tomu ovšem třeba poznamenat, že s dobrými mravy je především v rozporu pronajmutí bytu u kterého není známo (nelze to ani přibližně určit) kdy bude uvolněn. Nejvyšší soud ČR, který při tomto rozhodování nebyl nijak vázán posouzením prejudiciální otázky řešené soudy v jiném řízení, se zejména musel zabývat platností nájemní smlouvy uzavřené dne 3. 2. 1995 z hlediska jejího vztahu k ustanovení § 37 odst. 2 občanského zákoníku. Podstatnou náležitostí nájemní smlouvy je kromě jiného i to, že předmět nájmu je způsobilý k odevzdání nájemci, anebo že bylo ve vztahu k této základní náležitosti nájemní smlouvy alespoň zcela jasně určeno, kdy se tak stane. V daném případě není pochybnost o tom, že otázka uvolnění bytu nebyla v době uzavření nájemní smlouvy a není ani v době probíhajícího soudního sporu určitá. Sjednanou odkládací podmínku tak nelze interpretovat jako časový bod, jehož určitost by splňovala podmínky základních náležitostí právních úkonů upravených v ustanovení § 37 odst. 1 občanského zákoníku. Smlouva o nájmu bytu, která nájemci nezajišťuje předání předmětu nájmu ve stavu způsobilém k okamžitému užívání, a která neumožňuje ani dostatečně jasné určení časového okamžiku v budoucnosti, kdy tento stav nastane, je v důsledku rozporu s ustanovením § 37 odst. 2 občanského zákoníku absolutně neplatná.

Z těchto důvodů se dovolací soud nemohl ztotožnit s právním názorem odvolacího soudu, jímž odůvodnil změnu rozsudku soudu prvního stupně; nezbylo proto, než v souladu s ustanovením § 243b odst. 1 o.s.ř. rozhodnutí soudu druhého stupně zrušit a vrátit mu věc k dalšímu řízení.

Další články:

- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení, insolvence](#)
- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výživné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Započtení pohledávek \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)