

29. 1. 2002

ID: 15683

Obcházení zákona

Právním úkonem, jímž se zákon obchází je právní úkon, který sice neodporuje výslovnému zákazu zákona, jenž však ke stavu, který se zákonem v rozporu je, směřuje svými důsledky. Takovým právním úkonem je pak i uzavření smlouvy o nájmu na dobu určitou, pokud svými účinky je v rozporu s právem nájemce na uzavření smlouvy o nájmu na dobu neurčitou.

Právním úkonem, jímž se zákon obchází je právní úkon, který sice neodporuje výslovnému zákazu zákona, jenž však ke stavu, který se zákonem v rozporu je, směřuje svými důsledky. Takovým právním úkonem je pak i uzavření smlouvy o nájmu na dobu určitou, pokud svými účinky je v rozporu s právem nájemce na uzavření smlouvy o nájmu na dobu neurčitou.

(Rozsudek nejvyššího soudu České republiky ze dne 20.12.2001, sp.zn. 28 Cdo 1352/2001)

Nejvyšší soud české republiky rozhodl v právní věci žalobců A) J. D. H. a B) M. H., oba zastoupeni advokátem, proti žalovaným 1) P. D., 2) L. D., oba zastoupeni advokátkou, o vyklizení bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 8 pod sp.zn. 8 C 60/97, o dovolání žalobců proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 13. září 2000, č.j. 23 Co 181/2000-135, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 13. září 2000, č.j. 23 Co 181/2000-135, a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 12. ledna 2000, č.j. 8 C 60/97-115, se zrušují a věc se vrací Obvodnímu soudu pro Prahu 8 k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Ve výše uvedené právní věci nejprve rozhodl Obvodní soud pro Prahu 8 rozsudkem ze dne 10. června 1997, č.j. 8 C 60/97 - 18, tak, že zamítl žalobu, aby žalovaní byli povinni vyklidit byt č.3, I. kategorie, o třech pokojích a jedné kuchyni s příslušenstvím, nacházející se ve 3. patře domu čp. 1151, v kat. území L. a vyklizený jej předat žalobcům do 15 dnů od právní moci rozsudku a dále rozhodl o nákladech řízení. Rozhodl takto o žalobě již se žalobci jako vlastníci domu, v němž se předmětný byt nachází, domáhali vyklizení žalovaných z předmětného bytu s tím, že jej užívají bez právního důvodu, neboť nájemní vztah, uzavřený na dobu určitou do 31.12.1993, který vznikl na základě smlouvy účastníků ze dne 21.6.1993, skončil dnem 20.2.1997 a žalovaní hodlají dům rekonstruovat a používat pro své bydlení.

Soud vycházel ze zjištění, že na prvního žalovaného přešlo právo užívání předmětného bytu ze zákona po smrti jeho babičky v roce 1984, přičemž v bytě bydlel od svého narození, a po uzavření sňatku s druhou žalovanou v roce 1985 jim vzniklo právo společného užívání bytu manžely, které se změnilo dnem účinnosti zákona č.509/1991 Sb. na společný nájem bytu manžely (§ 871 občanského zákoníku - dále jen obč.zák. - ve znění po novele provedené zákonem č. 509/1991 Sb.). Následně pak

žalovaní uzavřeli se žalobci, kteří se stali novými vlastníky domu, ve kterém se vyklizovaný byt nachází a tím vstoupili do práv původních pronajímatelů, dne 21.6.1993 smlouvu o nájmu bytu na dobu určitou do 31.12.1993. Soud dospěl k závěru, že projevy vůle účastníků při uzavírání smlouvy na dobu určitou, byly učiněny svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, že žalovaní nebyli uvedeni žalobcem v omyl ohledně trvání nájemního vztahu a že ujednání o změně nájemního vztahu, z doby neurčité na dobu určitou se nepříčí dobrým mravům a že neuzavřeli smlouvu v tísní. Přesto dovedl, že smlouva uzavřená na dobu určitou je absolutně neplatná, neboť svým obsahem odporuje zákonu. Soud měl za to, že předchozí nájemní vztah na dobu neurčitou nezanikl žádným ze způsobů, které zná zákon v ustanovení o zániku nájmu bytu (§ 710 obč.zák.). Uzavřením nové nájemní smlouvy původní nájemní smlouva automaticky nezanikla, neboť v ní nebylo ujednání o skončení původního nájemního vztahu a nová smlouva tedy byla uzavřena na byt, který nebyl právně volný.

K odvolání žalobců Městský soud v Praze usnesením ze dne 10. září 1998, č.j. 18 Co 179/98 - 62, rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Žalovaní se odvolali pouze do nákladů řízení. Odvolací soud se ztotožnil s právními názory soudu prvního stupně, kterými vyvrátil tvrzení žalovaných ohledně jimi uplatněné absolutní či relativní neplatnosti nájemní smlouvy na dobu určitou, rovněž se ztotožnil se závěrem, že není splněna zákonná podmínka k odstoupení od smlouvy a neshledal žádný rozpor s dobrými mravy.

Neztotožnil se však s právním názorem soudu prvního stupně, že pro zánik nájmu bytu platí výlučně zvláštní ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu a dovedl, že tato ustanovení nevylučují použití obecných ustanovení o závazkových vztazích a to v dané věci konkrétně ustanovení § 570 odst. 1 obč.zák. Odvolací soud dospěl k závěru, že nájemní smlouva ze dne 21.6.1993 je platně uzavřená, když ve smyslu ustanovení § 570 odst. 1 obč.zák. dosavadní nájemní vztah na dobu neurčitou zanikl tím, že mezi účastníky byl sjednán nový nájemní vztah na dobu určitou. Dále dospěl k závěru, že nový nájemní vztah byl sjednán v době, kdy občanský zákoník nevyžadoval u nájemních smluv písemnou formu, a proto je platné i další ujednání účastníků o zajištění bytové náhrady na dobu určitou, které je nutno považovat za podmínku odkládací ve smyslu ustanovení § 36 obč.zák. Pokud by žalobci prokázali, že splnili odkládací podmínku, stal by se právní vztah mezi účastníky nepodmíněným a žaloba by byla podána důvodně. Odvolací soud uložil soudu prvního stupně doplnit řízení v tom smyslu, aby byl zjištěn přesný obsah ujednání o bytové náhradě a zda byla odkládací podmínka smlouvy splněna či nikoliv.

Obvodní soud pro Prahu 8 po té, co usnesením ze dne 30. prosince 1999, č.j. 8 C 60/97 - 105, připustil změnu žalobního petitu tak, že bylo upřesněno označení předmětného bytu, znovu rozhodl ve věci rozsudkem ze dne 12. ledna 2000, č.j. 8 C 60/97 - 115, ve kterém žalovaným uložil povinnost vyklidit byt evidovaný číslem 3 v první kategorii, o třech pokojích a jedné kuchyni s příslušenstvím s identifikačním číslem 610401, který je situován ve čtvrtém nadzemním podlaží v podkroví činžovní vily, čp. 1151v P., KÚ L. a vyklizený odevzdat žalobcům do šesti měsíců od právní moci rozsudku a dále rozhodl o náhradě nákladů řízení.

Soud se po upřesnění žalobního petitu především zabýval tím, zda jde o byt nezaměnitelný s jiným bytem v předmětném domě, neboť ze stavebního povolení a z kolaudačního rozhodnutí z roku 1995 je patrné, že byt je označen jako 2 + 1 s tím, že byla přistavěna další místnost, označená jako komora, ovšem v žalobním petitu a rovněž ve smlouvě o nájmu bytu na dobu určitou ze dne 21.6.1993 i ve veškerých evidenčních listech od roku 1993 byl označen jako 3 + 1 a také z tohoto bytu byl žalovaným vyměřován nájem. Soud dospěl k závěru, že byt byl řádně specifikován a žalobní

petit je vykonatelný. Soud rovněž uzavřel, že označení bytu v nájemní smlouvě ze dne 21.6.1993 je natolik dostatečné a určité, byť ve smlouvě je uvedeno, že byt se nachází v ve 4. poschodí (skutečně se nachází ve třetím nejvyšším poschodí domu) a v evidenčním listě z téhož data, který tvoří součást smlouvy, je uvedeno, že byt je ve 4. podlaží, že nemohlo založit absolutní neplatnost smlouvy podle § 37 odst. 1 obč.zák., jak namítali žalovaní.

Soud prvního stupně, vázán právním názorem odvolacího soudu, vycházel z toho, že předchozí nájemní vztah na dobu neurčitou zanikl ve smyslu ustanovení § 570 odst. 1 obč.zák. tím, že mezi účastníky byl sjednán písemně nový nájemní vztah na dobu určitou, jehož skončení pak bylo vázáno na splnění odkládací podmínky, to je na zajištění bytové náhrady žalovaným, ujednané ústně mezi účastníky. Soud po provedení doplňujícího dokazování dospěl k závěru, že obsahem ústního ujednání byl závazek žalobců zajistit žalovaným buď jeden přiměřený byt 3 + 1 nebo dva menší byty s tím, že v takové případě se žalovaný zavázal na žalobce převést garáž, kterou má ve vlastnictví. Soud dovodil, že žalovaným se nepodařilo prokázat že obsahem dalšího ujednání měla být skutečnost, že poskytnutý náhradní byt případně dva menší byty by měly být s nájemním vztahem na dobu neurčitou. Poukázal na to, že sám žalovaný při svém doplňujícím výslechu uvedl, že při jednání se žalobcem o náhradním bytě se nehovořilo o tom, na jakou dobu by byt měl být zajištěn, ale mlčky předpokládal, že přiměřenou náhradou za byt, který užíval od narození a který užíval na základě nájemního vztahu na dobu neurčitou, je zajištění bytu rovněž na dobu neurčitou. Soud dále dovodil, že ani z listinných důkazů nevyplývá, že by se žalobci zavázali zajistit žalovaným byt s nájemním vztahem na dobu neurčitou. A dospěl k závěru, že měli-li žalovaní s žalobci uzavřenou nájemní smlouvu na dobu určitou, pak adekvátní bytovou náhradou je byt s nájemní smlouvou na dobu určitou.

Soud dále vzal za prokázanou skutečnost, že žalobci žalovaným nabídli opakovaně náhradní byty s nájmem na dobu určitou a tím splnili odkládací podmínku podle ustanovení § 36 obč. zák. a nastaly právní účinky smlouvy uzavřené dne 21.6.1993 na dobu určitou, to znamená, že skončil nájem žalovaných k předmětnému bytu a tito užívají byt bez právního důvodu.

K odvolání žalovaných Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 13. září 2000, č.j. 23 Co 181/2000-135, rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu zamítl a rozhodl o nákladech řízení. Žalobu zamítl po té, co dospěl k jinému právnímu názoru než odvolací soud v téže právní věci ve svém kasačním rozhodnutí ze dne 10. září 1998, č.j. 18 Co 179/98 - 62. Na rozdíl od kasačního soudu se nedomníval, že ujednáním účastníků o uzavření smlouvy na dobu určitou automaticky zaniká dosavadní užívací vztah na dobu neurčitou. Podle jeho názoru je třeba ustanovení § 570 odst.1 obč.zák. vykládat spolu s ustanovením § 571 obč.zák. tak, že původní závazek zaniká jen v rozsahu, který nepochybně vyplývá z nové dohody účastníků. Proto musí být zcela jasně vyjádřená vůle účastníků nahradit starý závazek novým a není-li to z nové smlouvy zřejmé, nelze pokládat dosavadní závazek za zrušený, nýbrž trvá dál vedle závazku nového. V nájemní smlouvě uzavřené mezi účastníky dne 21.6.1993 zcela chybí projev vůle účastníků ukončit předchozí nájemní vztah sjednaný na dobu neurčitou. Odvolací soud proto uzavřel, že právo společného nájmu bytu dosud žádným zákonem uznaným způsobem nezaniklo, rovněž nedošlo k novaci původního nájemního vztahu, který nezanikl a trvá nadále a nelze proto dovodit, že žalovaní užívají předmětný byt bez právního důvodu.

Proti měnícímu rozsudku odvolacího soudu podali žalobci dovolání. Jako důvod dovolání pak uvedli nesprávné právní posouzení věci odvolacím soudem, zejména nesprávný výklad ustanovení § 570 odst. 1 obč.zák, na základě kterého odvolací soud dovodil, že nedošlo k zániku původního nájemního

vztahu na dobu neurčitou, protože nová nájemní smlouva uzavřená na dobu určitou neobsahuje vyjádření vůle účastníků k zániku původního závazku a k jeho nahrazení novým. Dovolatelé sdílí opačný názor shodný s právním názorem vyjádřeným v usnesení Městského soudu v Praze ze dne 10. září 1998, č.j. 18 Co 179/98 - 62, a následně v rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 12. ledna 2000, č.j. 8 C 60/97 - 105, podle kterého uzavřením nové nájemní smlouvy na dobu určitou zanikl předchozí nájemní vztah uzavřený na dobu neurčitou a nájemci jsou povinni plnit nový závazek. K tomu také směřovala shodná vůle účastníků při uzavírání nové smlouvy. Z těchto důvodů považují napadený rozsudek za nesprávný a navrhují, aby byl dovolacím soudem zrušen a vrácen k dalšímu řízení.

Žalovaní ve svém vyjádření k dovolání uvedli, že považují napadený rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 13. září 2000, č.j.23 Co 181/2000 - 135, za správný a navrhují zamítnutí dovolání žalobců. Dále uvedli, že při uzavírání nájemní smlouvy ze dne 21.6.1993 neměli vůli nahradit touto smlouvou dosavadní nájemní vztah na dobu neurčitou, neboť by to bylo zcela nelogické za situace, kdy v předmětném bytě bydlí se dvěma nezletilými dětmi a nemají jinou možnost bydlení. Znovu poukázali na tu skutečnost, že smlouvu podepisovali ve dvě hodiny ráno dne 22.6.1993 bez vyplněného data 31.12.1993 a vůbec netušili, že by se mohlo jednat o smlouvu na dobu určitou. Byli by ochotni se z bytu vystěhovat za podmínky zajištění přiměřeného náhradního bytu, resp. bytů po dohodě se žalobci.

Podle bodu 17. přechodných a závěrečných ustanovení hlavy první, části dvanácté zákona č. [30/2000](#) Sb. 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 právních předpisů (tedy podle občanského soudního řádu ve znění platném do 31.12.2000, dále jen o.s.ř.).

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání bylo podáno včas k tomu legitimovanými subjekty (žalobci) zastoupenými advokátem (§ 240 odst.1; § 241 odst. 1,2 o.s.ř.) a že je v dané věci přípustné podle § 238 odst. 1 písm. a) o.s.ř. - přezkoumal bez jednání (§ 243a odst. 1 o.s.ř.) napadený rozsudek a dovolání žalovaných shledal opodstatněným.

Dovolání se opírá o způsobilý dovolací důvod nesprávného právního posouzení, který je upraven v ustanovení § 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř. Právním posouzením je činnost soudu spočívající v subsumpci zjištěného skutkového stavu pod skutkovou podstatu vyhledané právní normy. Právní posouzení je nesprávné, když soud na správně zjištěný skutkový stav věci aplikoval právní normu, která na něj nedopadá, nebo právní normu sice správně aplikoval, ale nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Z hlediska skutkového stavu bylo v posuzovaném případě zjištěno, že na prvního žalovaného přešlo právo užívání předmětného bytu ze zákona po smrti jeho babičky v roce 1984 a po uzavření sňatku s druhou žalovanou v roce 1985 jim vzniklo právo společného užívání bytu manžely, které se změnilo dnem účinnosti zákona č. [509/1991](#) Sb. na společný nájem bytu manžely. Dále bylo zjištěno, že následně žalovaní uzavřeli se žalobci jako novými vlastníky domu dne 21.6.1993 smlouvu o nájmu bytu na dobu určitou do 31.12.1993, protože žalobci hodlali dům rekonstruovat a užívat pro sebe a že při souběžně probíhajících jednáních o náhradě žalovaný mlčky předpokládal, že půjde o náhradu jako v případě, že se jedná o nájem na dobu neurčitou. Konečně bylo zjištěno, že nebylo prokázáno a

ani tvrzeno, že by žalovaní měli svoji bytovou potřebu uspokojenou jinak.

Podle ustanovení § 570 odst. 1 obč. zák., dohodne-li se věřitel s dlužníkem, že dosavadní závazek se nahrazuje závazkem novým, dosavadní závazek zaniká a dlužník je povinen plnit závazek nový.

Podle ustanovení § 571 obč. zák. dosavadní závazek se pokládá za nahrazený pouze v rozsahu, který nepochybně vyplývá z dohody o novém závazku.

S názorem odvolacího soudu, že v nájemní smlouvě na dobu určitou chybí projev vůle ukončit předchozí nájemní vztah sjednaný na dobu neurčitou, a proto nájemní vztah na dobu neurčitou trvá nadále nelze souhlasit, neboť je pojmově vyloučeno, aby k jednomu předmětu smlouvy, tj. bytu mezi týmiž účastníky existoval jak nájemní vztah na dobu neurčitou, tak nájemní vztah na dobu určitou (kumulativní novace). Lze tedy dovodit, že uzavřením nájemní smlouvy ze dne 21.6.1993 na dobu určitou zanikl dosavadní nájemní vztah na dobu neurčitou. Jiná věc je, zda tato smlouva ze dne 21.6.1993 (tj. o nájmu na dobu určitou) je smlouvou absolutně neplatnou podle § 39 obč. zák., když právním úkonem, jímž se zákon obchází je právní úkon, který sice neodporuje výslovnému zákazu zákona, jenž však ke stavu, který se zákonem v rozporu je, směřuje svými důsledky. Takovou smlouvou je pak i smlouva o nájmu na dobu určitou, pokud svými účinky je v rozporu s právem nájemce na náhradu na dobu neurčitou. Tak je tomu v dané věci, neboť žalovaní byli nositeli práva nájmu na dobu neurčitou a k uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou došlo proto, že žalobci hodlali dům rekonstruovat a užívat pro sebe, tedy o situaci, kterou upravuje ustanovení § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák., a s níž je spojováno právo na náhradu na dobu neurčitou (§ 712 odst. 2, 6 obč. zák.). Řečeno jinak, jestliže uzavřením nájemní smlouvy ze dne 21.6.1993 na dobu určitou nechtěli žalovaní vyloučit právní účinky spojené se zánikem práva nájmu na dobu neurčitou podle § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák. totiž právo na bytovou náhradu jako při nájmu na dobu neurčitou, jak plyne z výpovědi žalovaného (když uvedl, že se mlčky předpokládalo, že náhrada bude na dobu neurčitou), potom při současné neexistenci jiného uspokojení bytové potřeby žalovaných nezbyvá než uzavřít, že nájemní smlouva ze dne 21.6.1993 na dobu určitou je neplatná podle § 39 obč. zák., neboť ve svých účincích eliminuje právo žalovaných jako nájemníků na dobu neurčitou jejich právo na bytovou náhradu rovněž na dobu neurčitou.

Z uvedeného vyplývá, že právní názor, z něhož vycházel odvolací soud při svém rozhodnutí není správný a dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř., je naplněn. Proto byl ve smyslu ustanovení § 243b odst. 1, 2 o.s.ř. zrušen rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrácena k dalšímu řízení.

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

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 \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)