25. 3. 2003

ID: 21519

Podnájem

Nedá-li pronajímatel písemný souhlas ke smlouvě o podnájmu, je tato absolutně neplatná; přenechání bytu (jeho části) do podnájmu (bez písemného souhlasu pronajímatele) je současně výpovědním důvodem. Projev vůle pronajímatele s uzavřením smlouvy o podnájmu již nelze – na rozdíl od právní úpravy platné do 31. prosince 1994 – nahradit rozhodnutím soudu ve smyslu § 161 odst. 3 o.s.ř.

Nedá-li pronajímatel písemný souhlas ke smlouvě o podnájmu, je tato absolutně neplatná; přenechání bytu (jeho části) do podnájmu (bez písemného souhlasu pronajímatele) je současně výpovědním důvodem. Projev vůle pronajímatele s uzavřením smlouvy o podnájmu již nelze – na rozdíl od právní úpravy platné do 31. prosince 1994 – nahradit rozhodnutím soudu ve smyslu § 161 odst. 3 o.s.ř.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 1172/2001, ze dne 17.10.2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce města L., zastoupeného advokátem, proti žalovaným 1) L. K. a 2) R. K., zastoupeným advokátem, o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Okresního soudu v Liberci pod sp. zn. 13 C 36/98, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočky v Liberci ze dne 20. února 2001, č. j. 29 Co 47/2001-57, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočky v Liberci ze dne 20. února 2001, č. j. 29 Co 47/2001-57, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Liberci (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 3. listopadu 2000, č. j. 13 C 36/98-41, vyhověl žalobě a přivolil k výpovědi z nájmu „bytu č. 1 o velikosti 1+2, II. kat., v I. podlaží domu č. p. 37 v L.“ (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“), kterou dal žalobce žalovaným z důvodů podle § 711 odst. 1 písm. d/ a h/ zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v tehdy platném znění, určil, že „výpovědní lhůta činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém rozsudek … nabude právní moci“, a že „nájemní poměr skončí uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty“, žalovaným uložil povinnost „předmětný byt vyklidit a vyklizený předat žalobci do 15 dnů od zajištění přístřeší“ a rozhodl o nákladech řízení účastníků.

K odvolání žalovaných Krajský soud v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci jako soud odvolací rozsudkem ze dne 20. února 2001, č. j. 29 Co 47/2001-57, citovaný rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu zamítl, a rozhodl o nákladech řízení účastníků před soudy obou stupňů.

Z provedených důkazů vzaly soudy obou stupňů mimo jiné za zjištěno, že žalovaní (nájemci předmětného bytu) byt od měsíce října 1993 neužívají, a že z důvodů nedostatku pracovních příležitostí pro žalovaného a nepříznivého zdravotního stavu matky žalované již dlouhodobě bydlí v bytě u matky žalované v H. Současně zjistily, že žalovaní předmětný byt přenechali do užívání J. P.,

že písemný souhlas pronajímatele k užívání bytu J. P. byl udělen dne 9. října 1995 na dobu od 9. října 1995 do 9. října 1996, že žalovaní vyzvali J. P. k vyklizení bytu až na počátku roku 1998, a že J. P. v bytě bydlela od října 1993 do března 1998, kdy jej na výzvu žalovaných vyklidila. Na základě uvedených skutkových zjištění soudy obou stupňů dovodily, že výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. h/ zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v tehdy platném znění (dále jen „obč. zák."), není naplněn, neboť žalovaní měli k neužívání bytu vážné důvody, spočívající v nedostatku pracovních příležitostí pro žalovaného v L. a v nutnosti péče o nemocnou matku žalované v H. Na naplněnost výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. však soud prvního stupně usoudil s odůvodněním, že v době od 10. října 1996 do března 1998 přenechali žalovaní bez souhlasu pronajímatele byt do užívání jinému (J. P.). Naproti tomu odvolací soud uzavřel, že není naplněn ani výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. Dovodil totiž, že stav, kdy J. P. v bytě pobývala se souhlasem žalovaných za účelem nezbytné péče o byt, nelze pokládat za právní vztah podle § 719 odst. 1 obč. zák., tedy za podnájem bytu, jímž je podle názoru odvolacího soudu pouze „přenechání pronajatého bytu třetí osobě za úplatu", a pokračoval, že v tomto případě – vzhledem k učiněným skutkovým zjištěním – nejde o situaci, „kdy nájemce, který podle smlouvy má povinnost byt osobně užívat, tak nečiní a na úkon (zřejmě na úkor) pronajímatele těží zisk z podnájmu".

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 237 odst. 1 písm. a/ zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění po novele provedené s účinností od 1. ledna 2001 zákonem č. 30/2000 Sb. V dovolání uplatnil dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. d/ (zřejmě písm. b/) téhož zákona (rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci). Prostřednictvím užitého dovolacího důvodu zpochybnil správnost právního závěru, že není naplněn výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. Namítl, že žalovaní v době od roku 1993 do března 1998 předmětný byt pronajímali v rozporu s nájemní smlouvou paní Pechové přesto, že souhlas pronajímatele ve smyslu § 719 odst. 1 obč. zák. jim byl udělen pouze na dobu od října 1995 do října 1996. Navrhl, aby dovolací soud zrušil napadený rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací musel nejprve vyřešit otázku, zda o dovolání má rozhodnout podle občanského soudního řádu, ve znění před novelou provedenou s účinností od 1. ledna 2001 zákonem č. 30/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, nebo podle občanského soudního řádu, ve znění po uvedené novele, jak zřejmě – vzhledem k obsahu dovolání – míní žalobce. Pro odpověď na tuto otázku bylo podstatné, že soud prvního stupně vydal své rozhodnutí dne 3. listopadu 2000; proto musel postupovat podle tehdy platného procesního předpisu, tj. zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 30/2000 Sb. Odvolací soud sice o odvolání žalovaných proti rozhodnutí soudu prvního stupně rozhodl až dne 20. února 2001, avšak s přihlédnutím k části dvanácté, hlavě první, bodu 15. zákona č. 30/2000 Sb. je musel projednat rovněž podle dosavadních právních předpisů, tj. podle občanského soudního řádu, ve znění před 1. lednem 2001. Bylo-li napadené rozhodnutí odvolacího soudu vydáno po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů (podle občanského soudního řádu, ve znění před 1. lednem 2001), dovolací soud dovolání projednal a o něm rozhodl rovněž podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 30/2000 Sb. – dále jen „o.s.ř." (srov. část dvanáctou, hlavu první, bod 17. zákona č. 30/2000 Sb.).

Dovolací soud shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou - účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatele (§ 241 odst. 1 a odst. 2 o.s.ř.) a je přípustné podle § 238 odst. 1 písm. a/ o.s.ř., neboť směřuje proti rozsudku odvolacího

soudu, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé.

Napadený rozsudek byl proto podle § 242 odst. 1 a 3 o.s.ř. přezkoumán v jeho měnícím výroku o věci samé, přičemž dovolací soud byl vázán uplatněným dovolacím důvodem i jeho obsahovou konkretizací. Z ustanovení § 242 odst. 3 věty druhé o.s.ř. vyplývá povinnost dovolacího soudu přihlédnout k vadám řízení uvedeným v § 237 odst. 1 o.s.ř. a k vadám, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241 odst. 3 písm. a/ a b/ o.s.ř.); zmíněné vady však namítány nebyly a jejich existence se nepodává ani z obsahu spisu.

Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř., tj. dovolacího důvodu, který – s přihlédnutím k obsahu dovolání – dovolatel ve skutečnosti uplatnil, 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.

S přihlédnutím k právního posouzení věci odvolacím soudem a se zřetelem k obsahové konkretizaci uplatněného dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. půjde v dovolacím řízení o výklad ustanovení § 711 odst. 1 písm. d/ ve spojení s ustanovením § 719 odst. 1 obč. zák.; konkrétně jde o odpověď na otázku, zda výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d/ ve spojení s ustanovením § 719 odst. 1 obč. zák. je naplněn pouze tehdy, přenechá-li nájemce byt (jeho část) jinému za úplatu, jak dovodil odvolací soud, či zda uvedený výpovědní důvod je naplněn i tehdy, nejde-li mezi nájemcem a třetí osobou o vztah úplatný, jak ve skutečnosti namítá v dovolání žalobce.

Při řešení uvedené otázky dovolací soud nepominul, že Krajský soud v Hradci Králové již v rozsudku ze dne 1. března 1993, sp. zn. 9 Co 734/92, uveřejněném v sešitě 1 – 2 z roku 1994 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, dovodil, že za důvody k podání výpovědi pronajímatele vůči nájemci bytu podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. nelze zpravidla považovat to, že nájemce bez souhlasu pronajímatele přijme do bytu další osobu za účelem krátkodobé návštěvy nebo za účelem soužití s ní ve společné domácnosti. Současně v citovaném rozsudku dovodil, že podnájem se může týkat jak celého bytu, tak i části bytu. Smlouva o podnájmu může být uzavřena písemně, ústně i konkludentně; písemný souhlas pronajímatele musí být dán vždy (§ 719 odst. 1 obč. zák.). Z uvedeného současně vyplývá, že ustálený výklad institutu podnájmu bytu vychází z názoru, že právo uzavřít smlouvu o podnájmu je jedním z dispozičních oprávnění nájemce bytu; nesvědčí osobě, jejíž nájemní vztah zanikl, a která v bytě bydlí do zajištění bytové náhrady (srov. § 712a obč. zák.). Podnájemní vztah je v podstatě zvláštním případem nájemního vztahu, na jehož základě nájemce přenechává jinému – podnájemci – své nájemní právo k bytu (jeho části). O podnájem nejde proto tehdy, pronajímá-li byt (jeho část) jinému vlastník domu (bytu). Pronajme-li byt vlastník, jde o vztah nájmu bytu ve smyslu ustanovení § 685 a násl. obč. zák. Podnájemní vztah je vztahem mezi nájemcem a podnájemcem; nedochází zde tedy ke vzniku právního vztahu mezi podnájemcem a pronajímatelem. Nájemce odpovídá pronajímateli za řádné užívání bytu (jeho části) podnájemcem; v úvahu přichází i odpovědnost nájemce za závady a poškození bytu a domu podnájemcem (srov. § 693 obč. zák.), příp. uplatnění výpovědního důvodu pronajímatelem vůči nájemci podle § 711 odst. 1 písm. c/ obč. zák. pro porušování dobrých mravů podnájemcem.

Podnájem vzniká smlouvou mezi nájemcem a podnájemcem. Zákon nestanoví obligatorně její

písemnou formu; může být tedy uzavřena i ústně, příp. konkludentně. Smlouvu o podnájmu však lze uzavřít jen s písemným souhlasem pronajímatele. Nedá-li k ní pronajímatel písemný souhlas, bude smlouva o podnájmu absolutně neplatná (§ 719 odst. 1 věta první, § 39 obč. zák.); přenechání bytu (jeho části) do podnájmu (bez písemného souhlasu pronajímatele) je současně výpovědním důvodem podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. (§ 719 odst. 1 věta druhá obč. zák.). Nelze rovněž ztratit ze zřetele, že projev vůle pronajímatele s uzavřením smlouvy o podnájmu již nelze – na rozdíl od právní úpravy platné do 31. prosince 1994 – nahradit rozhodnutím soudu ve smyslu § 161 odst. 3 o.s.ř. Přitom v rozsudcích ze 16. května 2000, sp. zn. 26 Cdo 250/99, a ze 14. června 2000, sp. zn. 26 Cdo 701/2000, pak Nejvyšší soud České republiky dovodil, že o porušení povinnosti nájemcem ve smyslu ustanovení § 711 odst. 1 písm. d/ ve spojení s ustanovením § 719 odst. 1 věty první a druhé obč. zák. jde i v případě, přenechá-li nájemce byt (jeho část) do podnájmu jiného, aniž by za to získal od podnájemce úplatu. Od uvedeného právního závěru nemá dovolací soud důvod odchýlit se ani v projednávané věci. Dovodil-li tedy odvolací soud, že za podnájem bytu (ve smyslu § 719 odst. 1 obč. zák.) lze pokládat pouze „přenechání pronajatého bytu třetí osobě za úplatu“, a že v projednávané věci – vzhledem k učiněným skutkovým zjištěním – nejde o situaci, „kdy nájemce, který podle smlouvy má povinnost byt osobně užívat, tak nečiní a na úkon (zřejmě na úkor) pronajímatele těží zisk z podnájmu“, nelze jeho právní posouzení věci považovat za správné. Lze uzavřít, že dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. byl užit opodstatněně.

Vycházeje z uvedených závěrů Nejvyšší soud napadené rozhodnutí podle § 243b odst. 1 části věty za středníkem o.s.ř. zrušil a podle § 243b odst. 2 věty první o.s.ř. věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

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

Další články:

- Odpovědnost za vady
- Náhrada nákladů na výživu pozůstalých (jiných) osob
- Mezinárodní příslušnost ve věcech rodičovské zodpovědnosti
- Smlouva o dílo (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitelský úvěr (exkluzivně pro předplatitele)
- Starobní důchod (exkluzivně pro předplatitele)
- Veřejná obchodní společnost (exkluzivně pro předplatitele)
- Vypořádání SJM (exkluzivně pro předplatitele)
- Přiměřené protiplnění
- Předkupní právo
- Ochrana osobnosti