18. 11. 2020

ID: 112119

Podnájem bytu

Z dikce § 2274 o. z. vyplývá, že naplnění skutkové podstaty tohoto ustanovení je vázáno toliko na zjištění, že nájemce v bytě trvale bydlí. Jestliže soudy zjistí, že nájemce v bytě trvale nebydlí (a na „trvalost“ nemají vliv okolnosti přechodného charakteru), dále nezjišťují, zda tu jsou vážné důvody, pro které v bytě trvale nebydlí. Není povinností nájemce pronajatý byt užívat, v takovém případě ale, chce-li jej podnajmout, může tak učinit jen se souhlasem pronajímatele.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 3623/2019-183 ze dne 9.6.2020)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců a) J. K., narozeného XY, bytem v XY, b) J. K., narozené XY, bytem XY, zastoupených Mgr. M.N., advokátkou se sídlem v B., proti žalovanému městu Benešov, se sídlem v B., zastoupenému Mgr. K.V., advokátem se sídlem v P., o neoprávněnost výpovědi z nájmu bytu, vedené u Okresního soudu v Benešově pod sp. zn. 4 C 139/2018, o dovolání žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 22. května 2019, č. j. 26 Co 57/2019-141, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění :

Žalobci (nájemci) se domáhali přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu č. XY nacházejícího se ve třetím nadzemním podlaží domu č. p. XY v ulici XY (dále jen „Výpověď“ a „Byt“), kterou jim dal žalovaný (pronajímatel) dopisem ze dne 24. 4. 2018 podle § 2288 odst. 1 písm. a) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“), a odůvodnil tím, že bez jeho souhlasu přenechali Byt do podnájmu J. K. a J. D. S Výpovědí nesouhlasili, tvrdili, že žalobce Byt (jeho část) nadále užíval, a podle § 2274 o. z. tak souhlas pronajímatele nepotřebovali.

Okresní soud v Benešově (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 13. 12. 2018, č. j. 4 C 139/2018-103, žalobě vyhověl a rozhodl o náhradě nákladů řízení.

K odvolání žalovaného Krajský soud v Praze (soud odvolací) rozsudkem ze dne 22. 5. 2019, č. j. 26 Co 57/2019-141, rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu zamítl. Současně rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů.

Zjistil shodně se soudem prvního stupně, že žalobci jsou nájemci Bytu, jehož pronajímatelem je žalovaný. Ústně se dohodli s J. K. (dále jen „Podnájemkyně“), že jí přenechají do podnájmu část Bytu (vyjma ložnice a sklepa) po dobu dlouhodobého pobytu jejich syna s tím, že Podnájemkyně se zavázala hradit veškeré platby spojené s užíváním Bytu na účet žalobce. Fakticky tento byt užívala od června 2016 do listopadu 2017, v té době žalobkyně bydlela v domě žalobců v obci XY, žalobce užíval Byt (jeho část) v průměru jednou až dvakrát týdně, většinu času byl mimo něj.

Souhlasil se soudem prvního stupně, že žalobci uzavřeli s J. K. ústní podnájemní smlouvu, neztotožnil se však s jeho závěrem, že v době, kdy Podnájemkyně užívala Byt, v něm žalobce trvale bydlel. Odkázal na komentářovou literaturu, podle níž souhlas pronajímatele k uzavření podnájemní smlouvy není třeba vyžadovat pouze v případě, kdy nájemce v bytě sám bydlí, aby tak mohl mít pod svou kontrolou stav tohoto bytu a mohl za něj pronajímateli odpovídat a v případě potřeby s ním komunikovat. Pojem trvale v bytě bydlet ve smyslu § 2275 o. z. přitom představuje stav, kdy nájemce

v pronajatém bytě fakticky dlouhodobě uspokojuje svou potřebu vyjma situací, kdy z objektivních příčin pobývá dočasně jinde, např. na zahraniční stáži nebo ve zdravotnickém zařízení. Judikatura pak dovodila rovněž potřebu ochránit pronajímatele bytu v jeho právu rozhodovat o tom, kdo bude jeho byt užívat. Uzavřel proto, že žalobce užíval Byt v tak malém rozsahu, který je nedostatečný k zajištění dostatečné kontroly nad stavem bytu v době podnájmu a k zajištění rychlé komunikace s pronajímatelem v případě řešení nastalých situací. Žalobci proto potřebovali souhlas pronajímatele k tomu, aby mohli dát Byt do podnájmu. Vzhledem k tomu, že tento souhlas neměli, byl výpovědní důvod podle § 2288 odst. 1 písm. a) o. z. naplněn, a Výpověď je oprávněná.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci dovolání. Měli za to, že otázka výkladu § 2274 o. z. nebyla v rozhodování dovolacího soudu dosud vyřešena. Vytýkali odvolacímu soudu, že pominul předpokládaný smysl požadavku na trvalé bydlení a zaměřil se pouze na četnost užívání Bytu žalobcem. Zdůraznili, že žalobce má v Bytě vedeno „trvalé bydliště“, byl v něm k zastižení, v kontaktu se sousedy a plnil svou roli smluvního partnera vlastníka Bytu. Frekvence užívání Bytu přitom není stanovena zákonem. Žalobce byl zaměstnán v Praze, pracoval na směny, částečně trávil čas u své přítelkyně, a nemohl přebývat v Bytě každý den. Podnájemkyně hradila veškeré platby na jeho účet a on z nich hradil předepsané nájemné, aby měl stav Bytu pod kontrolou. Vyjádřili přesvědčení, že cílem ustanovení § 2274 o. z. je umožnit nájemci uspokojit svou bytovou potřebu a zároveň podnajmout část předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele v okamžiku, kdy nemá možnost nebo potřebu využívat celý předmět nájmu pro sebe. Navrhli, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu změnil, případně zrušil.

Žalovaný se ve vyjádření k dovolání ztotožnil s právními závěry odvolacího soudu a navrhl, aby dovolání bylo zamítnuto.

Dovolání podané včas, subjekty k tomu oprávněnými – účastníky řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.) za splnění podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), Nejvyšší soud projednal a o něm rozhodl podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „o. s. ř.“. Otázka výkladu pojmu „trvale bydlí“ použitého v § 2274 o. z. dosud nebyla Nejvyšším soudem ve všech souvislostech vyřešena, dovolání je tak přípustné podle § 237 o. s. ř., není však důvodné.

Dovoláním nebyla zpochybněna správnost právního závěru, že žalobci jsou společnými nájemci Bytu a že s J. K. uzavřeli ústní smlouvu o podnájmu, kterou zřídili užívací právo k části Bytu (vyjma ložnice a sklepa).

Podle § 2274 o. z. nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele. Ustanovení § 2272 se použije přiměřeně.

Podle § 2275 odst. 1 o. z. v případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze se souhlasem pronajímatele.

Pro závěr, zda žalobci mohli podnajmout část Bytu bez souhlasu pronajímatele, je tedy rozhodující, zda žalobci v Bytě sami trvale bydleli. Pojem „trvale bydlí“ přitom o. z. blíže nedefinuje. Důvodová zpráva k těmto ustanovením pak vychází z myšlenky, že „užívá-li nájemce byt, je stále v místě jako pronajímatelův smluvní partner dobře zastižitelný a pronajímatel ho může bez obtíží kontaktovat.“

Dosavadní judikatura při výkladu ustanovení § 719 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „obč. zák.“, upravujícího podnájem na jedné straně poukazovala na to, že přenechat byt (jeho část) do užívání třetí osobě na základě smlouvy o podnájmu je jedním z dispozičních práv nájemce, na druhou stranu zdůrazňovala, že mezi oprávněné zájmy pronajímatele patří i zájem na řádném využití bytu a na rozhodování o tom, kdo bude byt užívat (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 8. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2091/2006, na který poukázal odvolací

soud).

I když o. z. (oproti předchozí úpravě) rozšířil dispoziční oprávnění nájemce tak, že nevyžaduje souhlas pronajímatele s podnájmem části bytu, pokud v něm nájemce trvale bydlí, i nadále platí, že pronajímatel má mít přehled o tom, kdo v bytě bydlí. Účelem nájmu bytu je zajištění bytových potřeb nájemce (srov. § 2235 o. z.), je to tudíž primárně nájemce, kdo má byt užívat a být v případě nenadálých situací pronajímateli k dispozici. Na základě podnájemní smlouvy vzniká vztah výlučně mezi nájemcem a podnájemcem, vztah mezi pronajímatelem a podnájemcem nevzniká. Podnájem části bytu bez souhlasu pronajímatele tak má smysl především v těch případech, kdy nájemce sám pronajatý byt trvale užívá (uspokojuje v něm svou bytovou potřebu), z důvodu jeho velikosti jej však celý nevyužije, a tudíž přenechá část bytu třetí osobě do podnájmu.

Za trvalé bydlení tedy nelze považovat jen občasné návštěvy (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 12. 2018, sp. zn. 26 Cdo 4157/2017, uveřejněný pod číslem 111/2019 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek), a stejně tak ani situace, kdy nájemce užívá byt pouze k občasnému přenocování či ke krátkodobým pobytům a zcela nebo převážně uspokojuje své bytové potřeby jinde (a byt je tak fakticky obýván výlučně podnájemcem). Podpůrně lze přitom poukázat i na nález Ústavního soudu ze dne 12. 3. 2001, sp. zn. II. ÚS 544/2000, v němž Ústavní soud uvedl, že současná potřeba bydlení nespočívá „pouze v přenocování, ale v celém komplexu zajišťování potřeb člověka v jeho materiální i duševní rovině“. Bez právního významu je vyznačení trvalého pobytu na adrese předmětného bytu, neboť to má jen evidenční účinky.

Z dikce § 2274 o. z. vyplývá, že naplnění skutkové podstaty tohoto ustanovení je vázáno toliko na zjištění, že nájemce v bytě trvale bydlí. Jestliže soudy zjistí, že nájemce v bytě trvale nebydlí (a na „trvalost“ nemají vliv okolnosti přechodného charakteru), dále nezjišťují, zda tu jsou vážné důvody, pro které v bytě trvale nebydlí. Není povinností nájemce pronajatý byt užívat, v takovém případě ale, chce-li jej podnajmout, může tak učinit jen se souhlasem pronajímatele.

Podle skutkových zjištění, ze kterých odvolací soud vycházel, žalobkyně v rozhodné době od června 2016 do listopadu 2017 v Bytě vůbec nebydlela, žalobce jej (jeho část) užíval v průměru jednou až dvakrát týdně. I když jde o užívání Bytu do jisté míry pravidelné (v rámci týdenního intervalu), nejde o užívání soustavné. Žalobci tedy užívali Byt v tak malém rozsahu, že nelze hovořit o tom, že by v něm uspokojovali své bytové potřeby. Závěr odvolacího soudu, že žalobci v Bytě trvale nebydleli, je za této situace správný.

Nejvyšší soud proto – aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) – dovolání jako nedůvodné zamítl [§ 243d odst. 1 písm. a) o. s. ř.].

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

Další články:

- Nesprávné poučení
- 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)