

Podnájem bytu

Právo uzavřít smlouvu o podnájmu je jedním z dispozičních oprávnění nájemce bytu. Podnájemní vztah je v podstatě zvláštním případem nájemního vztahu, na jehož základě nájemce přenechává jinému - podnájemci své nájemní právo k bytu (jeho části). Podnájemní vztah je vztahem mezi nájemcem a podnájemcem; nedochází zde tedy ke vzniku právního vztahu mezi podnájemcem a pronajímatelem.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 148/2003, ze dne 27.8.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně městské části P. 8, zastoupené advokátkou, proti žalovanému V. S., zastoupenému advokátem, o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 8 pod sp. zn. 26 C 46/97, o dovolání žalovaného proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 1. března 2002, č. j. 35 Co 27/2002-207, ve znění usnesení ze dne 18. března 2002, č. j. 35 Co 27/2002-213, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 1. března 2002, č. j. 35 Co 27/2002-207, ve znění usnesení ze dne 18. března 2002, č. j. 35 Co 27/2002-213, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 8 (soud prvního stupně) v pořadí čtvrtým rozsudkem ze dne 10. července 2001, č. j. 26 C 46/97-185, výrokem označeným jako I. zamítl žalobu na přivolení k výpovědi z nájmu „bytu č. 14, o velikosti 0+1, I. kategorie, nacházejícího se ve 3. podlaží domu č. p. 119 v P. 8, T. ul. č. 19“ (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“), a výrokem označeným jako II. rozhodl o nákladech řízení účastníků. Předchozí (rovněž zamítavé) rozsudky soudu prvního stupně (ze dne 8. dubna 1998, č. j. 26 C 46/97-60, ze dne 15. dubna 1999, č. j. 26 C 46/97-102, a ze dne 24. května 2000, č. j. 26 C 46/97-156) byly k odvolání žalobkyně zrušeny (usneseními Městského soudu v Praze /odvolacího soudu/ ze dne 6. ledna 1999, č. j. 11 Co 379/98-84, ze dne 19. října 1999, č. j. 35 Co 426/99-118, a ze dne 7. listopadu 2000, č. j. 35 Co 451/2000-173) a věc byla vždy vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

K odvolání žalobkyně odvolací soud rozsudkem ze dne 1. března 2002, č. j. 35 Co 27/2002-207, ve znění usnesení ze dne 18. března 2002, č. j. 35 Co 27/2002-213, zamítavý rozsudek soudu prvního stupně ze dne 10. července 2001, č. j. 26 C 46/97-185, změnil tak, že k výpovědi z nájmu předmětného bytu přivolil, určil, že nájemní poměr skončí uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty, která začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku, žalovanému uložil povinnost byt vyklidit a vyklizený žalobkyni odevzdat do patnácti dnů od uplynutí výpovědní lhůty (výrok označený jako I.) a rozhodl o nákladech řízení účastníků před soudy obou stupňů (výroky označené jako II. a III.)

Soudy obou stupňů vzaly z provedených důkazů především za zjištěno, že dne 6. ledna 1995 byla mezi žalobkyní jako pronajímatelkou a žalovaným jako nájemcem uzavřena smlouva o nájmu předmětného bytu na dobu neurčitou, že mezi městskou částí P. - J. jako pronajímatelkou a M. P. jako nájemcem byla uzavřena dne 14. dubna 1995 na dobu neurčitou smlouva o nájmu „bytu č. 23, I. kategorie, v IX. podlaží domu čp. 1678, ulice B. v P. - J.“ (dále jen „byt M. P.“), a že dne 30. dubna 1993 byla mezi společnostmi označenou jako K. J. CC jako pronajímatelkou a M. B. jako nájemcem

uzavřena na dobu neurčitou nájemní smlouva ohledně „bytu 21, IV. kategorie, o velikosti 1+1 a WC na chodbě, ve 2. patře domu č. p. 702 v P. 7, ul. A.“ (dále jen „byt M. B.“). Poté zjistily, že k žádosti K. J. byla rozhodnutím odboru výstavby dřívějšího Obvodního úřadu městské části P. 7 ze dne 12. května 1995 povolena dočasně (do 31. května 1996) změna v užívání bytu M. B. na kanceláře. Dále rovněž zjistily, že žalovaný, M. P. a M. B. uzavřeli dne 25. března 1996 dohodu o výměně bytu (dále jen „dohoda o výměně bytu“), že podle zmíněné dohody se měl žalovaný nastěhovat do bytu M. B., M. B. do bytu M. P. a M. P. do předmětného bytu, že M. P. se po uzavření dohody o výměně bytu do předmětného bytu nastěhoval (se souhlasem žalovaného) v roce 1996, že od stejné doby žalovaný v předmětném bytě nebydlí z důvodů své misijní činnosti v Biskupství č., a že jeho misijní činnost má pouze dočasný charakter. Z uvedených skutkových zjištění soudy obou stupňů především dovodily, že dohoda o výměně bytu je neplatná (neboť v době jejího uzavření byl byt M. B., byt dočasně, nebytovým prostorem), a že za této situace je žalovaný stále nájemcem předmětného bytu. Poté dovodily, že výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. h/ zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění platném v době dání výpovědi z nájmu bytu (dále jen „obč. zák.“), není naplněn, neboť výkon dlouhodobé misijní činnosti žalovaného lze pokládat – ve smyslu citovaného ustanovení – za vážný důvod neužívání bytu. Soud prvního stupně rovněž dovodil, že ani výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d/ ve spojení s § 719 obč. zák. není naplněn. Podle jeho názoru M. P. nastěhováním do předmětného bytu (se souhlasem žalovaného) realizoval dohodu o výměně bytu v části jej se týkající, a do bytu se nastěhoval v dobré víře, že dohoda o výměně bytu je platná; jinak řečeno do předmětného bytu se nenastěhoval na základě smlouvy o podnájmu, o čemž podle soudu prvního stupně svědčí i skutečnost, že ani žalovaný neměl v úmyslu se do předmětného bytu po určité době, tj. po ukončení doby jeho podnájmu, vrátit (naopak hodlal se – na základě dohody o výměně bytu – nastěhovat do bytu M. B.). Naproti tomu odvolací soud na naplněnost tohoto výpovědního důvodu usoudil, a proto (z tohoto důvodu) k výpovědi z nájmu bytu přivolil. Dovodil totiž, že pro naplnění citovaného výpovědního důvodu je rozhodující, že žalovaný předmětný byt přenechal bez souhlasu pronajímatelky do užívání M. P. a sám jej od roku 1996 z důvodu své misijní činnosti neužíval; současně vyslovil názor, že okolnost, zda došlo k uzavření podnájemní smlouvy mezi žalovaným a M. P., je v tomto ohledu právně bezvýznamná.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, v němž namítl, že napadené rozhodnutí „vychází ze skutkového zjištění, které nemá oporu v provedeném dokazování“, a že „spocívá na nesprávném právním posouzení věci“; uplatnil tak dovolací důvody podle § 241a odst. 2 písm. b, odst. 3 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.s.ř.“). Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 3 o.s.ř. namítl nesprávnost skutkového zjištění „o neudělení souhlasu s výměnou bytu ze strany pronajímatele dalšího ze směřovaných bytů“; navíc uvedl, že jde o „nové skutkové zjištění“, a že za této situace měl odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně zrušit a věc mu vrátit k dalšímu řízení. V rámci dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. namítl především nesprávnost právního závěru, že dohoda o výměně bytu je neplatná, a v této souvislosti uvedl, že žalobkyně prostřednictvím své správní firmy vyjádřila souhlas s dohodou o výměně bytu, což potvrdila i její zástupkyně při jednání u soudu prvního stupně dne 26. února 1998. Poté zpochybnil správnost právního závěru o naplněnosti výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d/ ve spojení s § 719 odst. 1 obč. zák. Popřel, že by předmětný byt přenechal jinému do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, tedy že by se dopustil jednání, jímž žalobkyně v žalobě a v podání ze dne 22. prosince 1998 vymezila uplatněný výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d/ ve spojení s § 719 odst. 1 obč. zák. Navrhl, aby dovolací soud zrušil napadený rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalobkyně se ve vyjádření k dovolání ztotožnila s právním posouzením věci odvolacím soudem a navrhla, aby dovolání bylo zamítnuto.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) 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 § 237 odst. 1 písm. a/ o.s.ř., neboť směřuje proti rozsudku, jímž odvolací soud změnil rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé.

Podle § 242 odst. 1 a 3 o.s.ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden; přitom je vázán uplatněnými dovolacími důvody včetně toho, jak je dovolatel obsahově vymezil. Z ustanovení § 242 odst. 3 věty druhé o.s.ř. vyplývá povinnost dovolacího soudu přihlédnout k vadám řízení uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a/ a b/ a § 229 odst. 3 o.s.ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.), i když nebyly v dovolání uplatněny. Existence zmíněných vad tvrzena nebyla a tyto vady nevyplývaly ani z obsahu spisu.

Je-li dovolání přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a/ a b/ (v projednávané věci je dovolání přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a/ o.s.ř.), popřípadě podle obdobného užití těchto ustanovení (§ 238 a 238a), lze dovolání podat také z důvodu, že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování (§ 241a odst. 3 o.s.ř.).

Za skutkové zjištění, které nemá podle obsahu spisu oporu v provedeném dokazování, je třeba ve smyslu § 241a odst. 3 o.s.ř. pokládat výsledek hodnocení důkazů, který neodpovídá postupu vyplývajícímu z ustanovení § 132 o.s.ř., protože soud vzal v úvahu skutečnosti, které z provedených důkazů nebo z přednesů účastníků nevyplývaly ani jinak nevyšly za řízení najevo, protože soud pominul rozhodné skutečnosti, které byly provedenými důkazy prokázány nebo vyšly za řízení najevo, nebo protože v hodnocení důkazů, popř. poznatků, které vyplývaly z přednesů účastníků nebo které vyšly najevo jinak, je z hlediska závažnosti (důležitosti), zákonnosti, pravdivosti, eventuálně věrohodnosti logický rozpor, nebo který odporuje ustanovení § 133 až § 135 o.s.ř. Skutkové zjištění nemá podle obsahu spisu oporu v provedeném dokazování v podstatné části tehdy, týká-li se okolností, které byly významné pro posouzení věci z hlediska hmotného práva.

Závěr, že žalovaný je stále nájemcem předmětného bytu, přijal odvolací soud poté, co na základě skutkového zjištění, že dohoda o výměně bytu byla uzavřena v době, kdy byt M. B., byt dočasně, byl nebytovým prostorem, dovedl neplatnost dohody o výměně bytu. Na naplněnost výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d/ ve spojení s § 719 odst. 1 obč. zák. odvolací soud usoudil na základě skutkového zjištění, že žalovaný předmětný byt přenechal bez souhlasu pronajímatelky do užívání M. P. a sám jej od roku 1996 z důvodu své misijní činnosti neužíval. Je zřejmé, že okolnost „neudělení souhlasu s výměnou bytu ze strany pronajímatele dalšího ze směřovaných bytů“, tj. okolnost namítaná dovolatelem v rámci dovolacího důvodu podle § 241a odst. 3 o.s.ř., nebyla významná pro právní posouzení věci odvolacím soudem z hlediska hmotného práva. S přihlédnutím k tomu, co je uvedeno v předchozím odstavci odůvodnění, lze dovést, že dovolací důvod podle § 241a odst. 3 o.s.ř. nebyl uplatněn opodstatněně.

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. 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 právnímu posouzení věci odvolacím soudem a k obsahové konkretizaci uplatněného dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. půjde v dovolacím řízení především o posouzení správnosti právního závěru, že dohoda o výměně bytu je neplatná proto, že v době jejího uzavření byl jeden ze směřovaných bytů (byt M. B.), byt dočasně, nebytovým prostorem. Poté půjde rovněž o otázku naplněnosti výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1

písm. d/ ve spojení s § 719 odst. 1 obč. zák.

Bylo již konstatováno, že odvolací soud svůj závěr o neplatnosti dohody o výměně bytu založil na skutkovém zjištění, že v době uzavření dohody o výměně bytu byl byt M. B., byt dočasně, nebytovým prostorem. Zbývá dodat, že uvedené skutkové zjištění nebylo dovoláním zpochybněno; stejně tak nebyla v dovolání napadena správnost právního závěru, který z něj odvolací soud dovodil. Odvolací soud již nezjišťoval, zda dohoda o výměně bytu byla či nebyla uzavřena s písemným souhlasem pronajímatelů. Takové skutkové zjištění totiž nemohlo na jeho závěr o neplatnosti dohody o výměně bytu nic změnit; nemělo tudíž pro tento závěr žádný právní význam. Nedovodil-li odvolací soud závěr o neplatnosti dohody o výměně bytu z absence písemného souhlasu pronajímatelů, nelze se takovým - neexistujícím - právním závěrem v dovolacím řízení zabývat.

Ustálený výklad institutu podnájmu bytu vychází z toho, že právo uzavřít smlouvu o podnájmu je jedním z dispozičních oprávnění nájemce bytu. Podnájemní vztah je v podstatě zvláštním případem nájemního vztahu, na jehož základě nájemce přenechává jinému - podnájemci své nájemní právo k bytu (jeho části). Podnájemní vztah je vztahem mezi nájemcem a podnájemcem; nedochází zde tedy ke vzniku právního vztahu mezi podnájemcem a pronajímatelem. Podnájem vzniká smlouvou mezi nájemcem a podnájemcem. Zákon nestanoví obligatorně její písemnou formu; může být tedy uzavřena i ústně, příp. konkludentně, tedy jednáním, z něhož lze (se zřetelem ke konkrétním okolnostem daného případu) usoudit na to, že jde o projev vůle jednajícího a jaký je jeho obsah (srov. § 35 odst. 1 obč. zák.). Smlouvu o podnájmu 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.); vzhledem k výslovnému znění zákona (§ 719 odst. 1 věty první a druhé obč. zák. ve spojení s § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák.), je totiž třeba přenechání bytu (jeho části) nájemcem do podnájmu jinému bez písemného souhlasu pronajímatele kvalifikovat jako „hrubé“ porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu. Skutkové okolnosti zakládající výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. jsou tedy definovány tak, že jde o „porušení“ povinnosti nájemce nepřenechat byt (jeho část) do užívání jinému bez souhlasu pronajímatele (srov. též rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2000, sp. zn. 26 Cdo 1844/99). Pro úplnost zbývá dodat, že v rozsudcích ze 16. května 2000, sp. zn. 26 Cdo 250/99, a ze 14. června 2000, sp. zn. 26 Cdo 701/2000, 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.

Vzhledem k tomu, že podnájem bytu vzniká na základě smlouvy o podnájmu uzavřené mezi nájemcem bytu a podnájemcem, nelze s odvolacím soudem souhlasit v názoru, že okolnost uzavření podnájemní smlouvy mezi žalovaným a M. P. je při posouzení otázky naplněnosti výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d/ ve spojení s § 719 odst. 1 obč. zák. právně bezvýznamná.

Uzavření smlouvy o podnájmu jako dvoustranného právního úkonu pak v první řadě předpokládá existenci projevu vůle směřujícího k uzavření takové smlouvy, tedy ke vzniku těch práv a povinností, které právní předpisy s takovým projevem spojují (§ 34 obč. zák.), a to jak na straně nájemce, tak také na straně podnájemce. Při zjišťování obsahu vůle se u právních úkonů uplatní výkladová pravidla formulovaná v ustanoveních § 35 odst. 2 a 3 obč. zák. Právní úkony vyjádřené slovy je třeba vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem (§ 35 odst. 2 obč. zák.). Právní úkony vyjádřené jinak než slovy, tj. konkludentně, se vykládají podle toho, co způsob jejich vyjádření obvykle znamená. Přitom se přihlíží k vůli toho, kdo právní úkon učinil, a chrání se dobrá víra toho,

komu byl právní úkon určen (§ 35 odst. 3 obč. zák.).

Z toho vyplývá, že soud musí podle výsledků provedení dokazování posoudit, jaká byla skutečná vůle účastníků v okamžiku uzavření smlouvy; přitom vůli účastníků právního úkonu musí posuzovat také s přihlédnutím k účelu, jehož dosažení osoba konající právní úkon, resp. všichni účastníci dvou(více)stranného právního úkonu, sledovali.

V poměrech projednávané věci tak jde o posouzení, zda vůle žalovaného a M. P. směřovala k uzavření smlouvy o podnájmu bytu. Z tohoto úhlu pohledu však odvolací soud danou věc neposuzoval, a proto je jeho právní posouzení věci neúplné a tudíž nesprávné. Dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. byl tak použit opodstatněně.

Napadený rozsudek není tedy z hlediska uplatněného dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř., obsahově konkretizovaného dovolacími námitkami žalovaného, ve smyslu ustanovení § 243b odst. 2 věty před středníkem o.s.ř. správný. Dovolací soud jej proto podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o.s.ř. zrušil a podle § 243b odst. 3 věty první o.s.ř. věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

© EPRAVO.CZ - Sbírka 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 \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)