5. 10. 2004

ID: 28364

Přenechání bytu do podnájmu

Nedostatek písemného projevu vůle pronajímatele činí přenechání bytu nájemcem jinému do podnájmu protiprávním a je hrubým porušením povinností vyplývajících z nájmu bytu.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 1403/2002, ze dne 30.6.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce město P., zastoupeného advokátem, proti žalovaným 1) S. V. a 2) N. V., zastoupeným advokátem, o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Okresního soudu v Příbrami pod sp. zn. 8 C 106/2001, o dovolání žalovaných proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 16. dubna 2002, č. j. 23 Co 570/2001-150, tak, že rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 16. dubna 2002, č. j. 23 Co 570/2001-150, a rozsudek Okresního soudu v Příbrami ze dne 9. října 2001, č. j. 8 C 106/2001-113, se zrušují a věc se vrací soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobce se žalobou domáhá přivolení k výpovědi z nájmu žalovaných k bytu podle § 711 odst. 1 písm. d/ zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění platném v době dání výpovědi (dále jen „obč. zák.“) s odůvodněním, že žalovaní hrubě porušují své povinnosti vyplývající z nájmu bytu tím, že přenechali část bytu do užívání J. P. bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a podle § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák. s odůvodněním, že žalovaní bez vážných důvodů byt neužívají.

Okresní soud v Příbrami jako soud prvního stupně (poté, co jeho v pořadí první zamítavý rozsudek ze dne 4. března 1998, č. j. 8 C 208/97-23, Krajský soud v Praze – odvolací soud – usnesením ze dne 9. září 1998, č. j. 23 Co 401/98-46, zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení) rozsudkem ze dne 12. ledna 1999, č. j. 8 C 208/97-54, přivolil k výpovědi z nájmu bytu č. 10, I. kategorie, sestávajícího ze dvou pokojů, kuchyně a příslušenství ve 3. patře domu čp. 463 v P. VII (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“), určil, že tříměsíční výpovědní lhůta počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku a že žalovaným náleží bytová náhrada – přístřeší, žalovaným uložil povinnost byt vyklidit do patnácti dnů po uplynutí výpovědní lhůty a po zajištění přístřeší, a rozhodl o nákladech řízení. Soud prvního stupně dovodil naplněnost toliko výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák.

K odvolání žalovaných odvolací soud rozsudkem ze dne 15. června 1999, č. j. 23 Co 237/99-75, rozsudek soudu

prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Ztotožnil se s právním závěrem soudu prvního stupně, že žalovaní hrubě porušují povinnosti plynoucí z nájmu tím, že část bytu přenechali do podnájmu M. P. bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V této souvislosti vyslovil, že zápis M. P. do evidenčního listu jako podnájemce za písemný souhlas pronajímatele s podnájmem nepokládá s tím, že vyznačení bydliště v občanském průkazu je pouze evidenčním úkonem správního práva podle zákona č. 135/1982 Sb., o hlášení a evidenci pobytu občanů, a nelze od něj odvozovat hmotněprávní nároky podle občanského zákoníku. Záznam o hlášení trvalého pobytu není podle uvedeného zákona vázán na souhlas pronajímatele a občanskoprávní vztahy se do něj promítají (při hlášení trvalého pobytu) jen tím, že občan musí předložit platný doklad o oprávnění užívat byt nebo jinou obytnou místnost anebo písemné potvrzení ubytovatele. Stejně tak zápis občana do evidenčního listu, sloužící k vyměření poplatků spojených s nájmem bytu a poplatků za služby související s užíváním bytu, má pouze evidenční význam.

K dovolání žalovaných Nejvyšší soud České republiky rozsudkem ze dne 19. července 2001, č. j. 20 Cdo 2492/99-99, rozsudky soudů obou stupňů zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud dal za pravdu názoru odvolacího soudu, že úkony ohlašovny směřovaly v souladu s účelem zákona č. 135/1982 Sb., zrušeného k 1. 7. 2000 zákonem č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů, pouze k zabezpečení řádné evidence pobytu českých občanů na území České republiky, v důsledku čehož ani ověření úplnosti a správnosti údajů a dokladů předkládaných občany ve smyslu § 14 tohoto zákona nemohlo mít jiné než evidenční účinky a nezpůsobovalo vznik, změnu či zánik nájemních vztahů. Vyznačení místa přechodného pobytu v občanském průkazu či v úředním potvrzení bylo pouze výrazem postupu správního orgánu podle § 16 vyhlášky č. 146/1982 Sb., kterou se provádí zákon o hlášení a evidenci občanů, ve znění pozdějších předpisů, a nebylo lze je považovat za projev vůle obce (města) jako pronajímatele, jenž by směřoval k udělení souhlasu s přenecháním (části) bytu do podnájmu. Dále Nejvyšší soud vyslovil závazný právní názor, že pro výsledek řízení je určující, zda pronajímatel žalovaným udělil písemný souhlas s podnájmem bytu či nikoli, přičemž je nepodstatné, jakou formou žalovaní nájemci o udělení písemného souhlasu s podnájmem žádali, a že není předepsán (kromě požadavku písemné formy) ani způsob udělení souhlasu s podnájmem, takže nelze vyloučit ani udělení souhlasu v evidenčním listu. Z projevu vůle zachyceného v příslušné listině však musí být dovoditelné, že pronajímatel dává nájemci souhlas s přenecháním bytu (jeho části) do podnájmu. Nejvyšší soud se neztotožnil s výkladem, který odvolací soud bez dalšího zaujal, pokud jde o okolnost, že M. P. byl v evidenčním listu označen jako člen domácnosti, pro jehož vztah k nájemcům bytu zde bylo užito slovo „podnájem“, a sice že jde o záznam sloužící k vyměření poplatků spojených s nájmem bytu a poplatků za služby související s užíváním bytu, s odůvodněním, že nejde o jediný možný výklad. Protože odvolací soud nezkoumal projev vůle obsažený v evidenčním listu za použití výkladových pravidel formulovaných v ustanovení § 35 obč. zák., nelze vyloučit, že pronajímatel nebo subjekt oprávněný za něj jednat příslušným záznamem sledoval udělení souhlasu s podnájmem konkrétní osoby. Z těchto důvodů Nejvyšší soud shledal právní posouzení věci odvolacím soudem, který takovou interpretaci apriori vyloučil, aniž dotčenou listinu podrobil zkoumání podle § 35 obč. zák., nesprávným.

Po doplnění dokazování soud prvního stupně rozsudkem ze dne 9. října 2001, č. j. 8 C 106/2001-113, přivolil k výpovědi z nájmu předmětného bytu, určil, že tříměsíční výpovědní lhůta počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku a že žalovaným náleží bytová náhrada - přístřeší, uložil žalovaným povinnost byt vyklidit a vyklizený odevzdat žalobci do 15 dnů po uplynutí výpovědní lhůty a poté, kdy jim bude zajištěno přístřeší, konečně rozhodl o nákladech řízení. Na podkladě učiněných skutkových zjištění dospěl k závěru, že uplatněný výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. (na rozdíl od výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák.) je naplněn.

Soud prvního stupně předně vzal za prokázané, že žalobce je vlastníkem domu, v němž je situován předmětný byt, jehož je pronajímatelem. Dále měl mimo jiné za zjištěné, že předmětný byt byl žalovaným přenechán k užívání zápisem o dohodě o odevzdání a převzetí bytu ze dne 5. 2. 1974 (rozhodnutí o přidělení bytu do užívání předloženo nebylo), že dne 10. 1. 1994 byla účastníky ohledně bytu uzavřena nájemní smlouva, že dne 5. 2. 1997 byla vyhotovena další nájemní smlouva, která se obsahově shodovala s předchozí, že v roce 1996 uzavřeli žalovaní s manželi P. dohodu o výměně bytů, k níž dal souhlas žalobce, která se nerealizovala, že do předmětného bytu se nastěhoval pouze J. P. se synem M., manželka J. P. se přestěhovat odmítla, že po návratu J. P. do původního bytu zůstal v předmětném bytě bydlet M. P. (bydlí v něm dosud), který byl dne 10. 6. 1996 zaevidován v ohlašovně obyvatel k trvalému pobytu a dne 1. 8. 1996 byl v kolonce evidenčního listu předmětného bytu určené pro členy domácnosti zapsán s poznámkou „podnájem“. Soud prvního stupně se dále zabýval otázkou, zda zápis M. P. v evidenčním listě s poznámkou „podnájem“ lze pokládat za písemný projev vůle souhlasu žalobce prostřednictvím obstaravatelské kanceláře s podnájmem části předmětného bytu, a dospěl k závěru, že nikoli. Poté uzavřel, že žalovaní jakožto nájemci bytu bez předchozího písemného souhlasu žalobce - pronajímatele pronajali část bytu M. P., čímž hrubě porušili své povinnosti vyplývající z nájmu bytu a naplnili tak skutkovou podstatu výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. Povinnost žalovaných byt vyklidit vázal na zajištění přístřeší ve smyslu § 712 odst. 5 obč. zák. (nejde o rodinu s nezletilými dětmi).

K odvolání žalovaných odvolací soud rozsudkem ze dne 16. dubna 2002, č. j. 23 Co 570/2001-150, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

Odvolací soud poté, co zopakoval některé důkazy, provedené již soudem prvního stupně, a doplnil dokazování, se ztotožnil se skutkovými zjištěními soudu prvního stupně a dále vzal za prokázané, že M. P. se s písemným souhlasem žalovaných přihlásil k trvalému pobytu v bytě dne 10. 6. 1996, že obsahem mandátní smlouvy uzavřené dne 20. 12. 1996 mezi žalobcem a Realitní kanceláří A. není oprávnění mandatáře udělovat souhlas k přenechání bytů jím spravovaných do podnájmu, že v originále evidenčního listu předmětného bytu vystaveného v lednu 1994 je uveden od 1. 8. 1996 M. P. jako člen domácnosti, pro jehož vztah k nájemcům bytu je užito slovo „podnájem“, s poznámkou „bez souhlasu pronajímatele“. Z výpovědi svědkyně B. V. - zaměstnankyně Realitní kanceláře A. zjistil, že za její přítomnosti zápis o podnájmu do evidenčního listu provedla kolegyně D. Š. na základě předložení potvrzení o přihlášení k trvalému pobytu v bytě M. P., že svědkyně po následném telefonickém ověření u bytového odboru Městského úřadu v P., že písemný souhlas s podnájmem pro M. P.a nebyl dán, připsala k zápisu ohledně podnájmu M. P. poznámku „bez souhlasu pronajímatele“, dále že zapsání M. P. do evidenčního listu nepředstavovalo udělení písemného souhlasu s podnájmem předmětného bytu, neboť pracovníci realitní kanceláře nebyli k takovému souhlasu, k němuž byla oprávněna pouze rada města Příbram, zmocněni. V souladu s pokynem obsaženým ve zrušovacím rozsudku dovolacího soudu se zaměřil na interpretaci skutečnosti, že M. P. byl označen v příslušném evidenčním listu jako člen domácnosti, pro jehož vztah k nájemcům bytu bylo užito slovo „podnájem“. Ze skutkového zjištění, že Realitní kancelář A., která spravuje předmětný byt, není pověřena žalobcem -pronajímatelem k udělování souhlasu nájemcům s přenecháním bytů do podnájmu, že pracovnice realitní kanceláře D. Š. poznámku „podnájem“ v evidenčním listu přičinila v důsledku zřejmé chyby, jež byla napravena svědkyní V., která po předchozím ověření připsala ke slovu „podnájem“ poznámku „bez souhlasu pronajímatele“, a že žalovaní nájemci výslovně o udělení písemného souhlasu pronajímatele nepožádali, dovodil, že pronajímatel tímto neprojevil vůli dát nájemcům souhlas s přenecháním bytu do podnájmu M. P. Na základě těchto úvah se odvolací soud ztotožnil s právním závěrem soudu prvního stupně, že je naplněn uplatněný výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. ve spojení s § 719 odst. 1 obč. zák.; přitom přihlédl i k okolnosti, že žalovaní ani po obdržení žaloby nepřikročili k nápravě a ani dodatečně nepožádali žalobce o udělení souhlasu s podnájmem.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalovaní dovolání, jehož přípustnost opřeli o „§ 237 odst. 1 písm. b/ a c/ o. s. ř., neboť rozhodnutí v této věci je založeno na posouzení otázek zásadního právního významu, jako jsou otázky výkladu ustanovení § 712 odst. 1 obč. zák.“, a uplatnili v něm výslovně dovolací důvody „dle § 237 odst. 2 písm. b/ a c/ o. s. ř.“. Konkrétně podrobili kritice právní závěr odvolacího soudu, že z okolnosti, že M. P. byl označen v evidenčním listu vystaveném realitní kanceláří (zastupující pronajímatele) jako člen domácnosti, pro jehož vztah k nájemcům bylo výslovně použito slovo „podnájem“, nelze dovodit, že žalobce jakožto pronajímatel tímto projevil vůli dát nájemcům souhlas s přenecháním bytu do podnájmu M. P. Odvolacímu soudu vytkli, že uvedený závěr učinil na základě zjištění učiněných z výpovědi svědkyně D. V., mandátní smlouvy a evidenčního listu z ledna 1994, tj. důkazů provedených v průběhu odvolacího řízení, aniž se vypořádal s rozdíly ve výpovědi téže svědkyně učiněné před soudem prvního stupně, a ve vyhotovení evidenčního listu z ledna 1994, předloženého na počátku řízení. Dále uvedli, že i když v průběhu řízení nepopřeli, že žádný výslovný písemný souhlas s podnájmem od pronajímatele nemají, splnili podle jejich mínění podmínky § 712 odst. 1 obč. zák. (správně zřejmě § 719 odst. 2 obč. zák.) tím, že podnájem žalobci a jejímu zástupci Realitní kanceláři A. oznámili a tato skutečnost byla do příslušných listin zanesena. Pro závěr o porušení povinnosti ve smyslu § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák. (správně zřejmě § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák.) pokládají za nezbytné zhodnotit jak přístup nájemce, tak součinnost pronajímatele a jím používaný systém písemných souhlasů. Právní závěr odvolacího soudu (který nepřihlédl k uvedeným okolnostem), že dovolatelé hrubě porušili povinnosti vyplývající z nájmu bytu, tak pokládají za nesprávný. Pokud u žalobce, jak bylo prokázáno, docházelo k častým netransparentním změnám a nepořádkům, neměly by být v souladu s § 3 obč. zák. vykládány k tíži dovolatelů při posuzování otázky, zda k porušení uvedené povinnosti stanovené zákonem došlo. Současně odvolacímu soudu vytkli, že aplikaci § 3 odst. 1 obč. zák. nezvažoval ani při posouzení otázky, zda postup žalobce je v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák., jak v průběhu řízení namítali. Dovolacímu soudu navrhli napadené rozhodnutí zrušit.

Žalobce ve vyjádření k dovolání se přihlásil ke skutkovým i právním závěrům odvolacího soudu, podrobně zrekapituloval genezi projednávané věci. Upozornil, že udělení souhlasu s pronájmem či podnájmem bytu či podnájmem části bytu je pouze v kompetenci Rady města P. Zdůrazňoval právní závěry, které formuloval Nejvyšší soud ve svém předchozím rozhodnutí v této věci. Dovolacímu soudu navrhl dovolání zamítnout.

Dovolací soud nejprve řešil otázku, zda dovolání žalovaných projedná a rozhodne podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění do 31. 12. 2000, nebo ve znění jeho novely provedené s účinností ode dne 1. 1. 2001 zákonem č. 30/2000 Sb. Podle části dvanácté, hlavy první, bodu 1. části věty před středníkem a bodu 17. zákona č. 30/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, není-li stanoveno jinak, platí tento zákon i pro řízení zahájená přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona; dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních předpisů, tj. podle občanského soudního řádu ve znění účinném před 1. 1. 2001. Bylo-li odvolacím soudem rozhodnuto o odvolání (proti rozsudku soudu prvního stupně ze dne 9. 10. 2001) rozsudkem ze dne 16. 4. 2002 - po řízení provedeném podle občanského soudního řádu ve znění novely, rovněž dovolací soud dovolání projednal a rozhodl podle občanského soudního řádu ve znění účinném po 31. 12. 2000 (dále jen „o. s. ř.“).

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, osobami k tomu oprávněnými - účastníky řízení, za splnění podmínky advokátního zastoupení odvolatelů (§ 240 odst. 1 a § 241 odst. 1 a 2 o. s. ř.), se zaměřil na posouzení otázky jeho přípustnosti, neboť toliko z podnětu dovolání, které je přípustné, může být přezkoumána správnost napadeného rozhodnutí z hlediska uplatněných (způsobilých) dovolacích důvodů.

Dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští (§ 236 odst. 1 o. s. ř.). Podmínky přípustnosti dovolání proti rozsudku odvolacího soudu jsou obsaženy v § 237 odst. 1 o. s. ř.

Přípustnost dovolání v dané věci nemůže být založena § 237 odst. 1 písm. a/ o. s. ř., neboť rozhodnutím odvolacího soudu nebylo změněno rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé.

Rovněž podle § 237 odst. 1 písm. b/ o. s. ř. není přípustnost dovolání v této věci dána, neboť dovolatelé napadají rozsudek odvolacího soudu, jímž byl (po zrušení předchozího rozsudku odvolacího soudu a rozsudku soudu prvního stupně dovolacím soudem) potvrzen rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé, takže nejsou splněny podmínky stanovené v tomto ustanovení (rozhodnutím odvolacího soudu bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, kterým soud prvního stupně rozhodl ve věci samé jinak než v dřívějším rozsudku (usnesení) proto, že byl vázán právním názorem odvolacího soudu, který dřívější rozhodnutí zrušil).

Dovolání proti rozsudku odvolacího soudu může být proto přípustné již jen při splnění předpokladů § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř. - dospěje-li dovolací soud k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Kdy jde o rozsudek po právní stránce zásadního významu, se příkladmo uvádí v § 237 odst. 3 o. s. ř. O takový rozsudek jde zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla řešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

Z toho, že přípustnost dovolání je ve smyslu uvedeného ustanovení spojena se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, vyplývá, že také dovolací přezkum se otevírá pro posouzení otázek právních, a nikoli skutkových (řešení jiné otázky, zejména posouzení správnosti a úplnosti skutkových zjištění - dovolací důvod podle § 241a odst. 3 o. s. ř. - přípustnost dovolání v tomto případě nezakládá); způsobilým dovolacím důvodem, kterým je možno dovolání odůvodnit, je tedy důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř., jímž lze namítat, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Právní posouzení věci je nesprávné (§ 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř.), jestliže soud použil právní normu, která na zjištěný skutkový stav nedopadá nebo normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil nebo ji nesprávně aplikoval.

Dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř. může být přitom přípustné jen tehdy, zpochybnil-li v něm dovolatel řešení právní otázky, která měla pro rozhodnutí o věci určující význam, a současně měla význam i z hlediska rozhodovací činnosti soudů vůbec. Otázku, zda dovoláním napadené rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam, dovolací soud řeší jako otázku předběžnou a jeho kladně vyjádřeným závěrem se podané dovolání stává přípustným.

Ve smyslu § 242 odst. 3 o. s. ř. je dovolací soud (až na vady vyjmenované v tomto ustanovení, k nimž v případě přípustného dovolání přihlédne, i když nebyly v dovolání uplatněny) vázán uplatněným dovolacím důvodem včetně toho, jak byl dovolatelem obsahově vymezen. Právní otázky se mohou stát předmětem dovolacího přezkumu pouze tehdy, jestliže dovolatel jejich posouzení odvolacím soudem napadl, resp. když v dovolání zpochybnil řešení, které ve vztahu k nim odvolací soud zaujal. Jen s posouzením těchto právních otázek (objektivně otevřených dovolacímu přezkumu, které současně dovolatel fakticky napadl) je dovolací soud povolán spojovat závěr, že potvrzující rozsudek odvolacího soudu má ve smyslu § 237 odst. 1 písm. c/, odst. 3 o. s. ř. po právní stránce zásadní význam.

V projednávané věci (jak je patrno z obsahu dovolání) dovolatelé zpochybňují správnost (úplnost) skutkových zjištění, resp. způsob hodnocení důkazů, z nichž byla skutková zjištění čerpána. Dovolatelé přehlédli, že skutkový základ sporu se v dovolacím řízení nemůže změnit. Lze jej sice napadnout námitkou, že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování (dovolací důvod podle § 241a odst. 3 o. s. ř.), avšak pouze tehdy, je-li dovolání již jinak - podle § 237 odst. 1 písm. a/ a b/ o. s. ř. - přípustné. V případě, že přípustnost dovolání je teprve zvažována podle § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř., není námitka směřující proti skutkovému stavu věci pro posouzení přípustnosti dovolání právně relevantní.

Vzhledem k právnímu posouzení věci odvolacím soudem a uplatněnému dovolacímu důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. a jeho obsahové konkretizaci jsou objektivní hranice možného dovolacího přezkumu vymezeny právním závěrem o naplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. (ve spojení s ustanovením § 719 odst. 1 věty první a druhé obč. zák.), uplatněného žalobcem ve výpovědi z nájmu bytu (dovolatelé přenechali předmětný byt do podnájmu M. P. bez písemného souhlasu žalobce jako pronajímatele). Uvedený právní závěr odvisel na posouzení předběžné otázky, jaký význam má z hlediska udělení písemného souhlasu pronajímatele s podnájmem bytu ve smyslu § 719 odst. 1 obč. zák. okolnost, že M. P. byl označen v evidenčním listu vystaveném realitní kanceláří (zastupující pronajímatele) jako člen domácnosti, pro jehož vztah k nájemcům bylo výslovně použito slovo „podnájem“. Odvolací soud uzavřel, že s přihlédnutím ke zjištěným skutečnostem, nelze dovodit, že žalobce, resp. subjekt oprávněný za něj jednat zmíněným záznamem v evidenčním listě udělil nájemcům písemný souhlas s přenecháním části bytu do podnájmu. S posouzením těchto právních otázek nelze spojovat závěr o přípustnosti dovolání ve smyslu § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř., neboť jde o otázky, jejichž výklad se již v soudní judikatuře ustálil a odvolací soud se od jejich řešení neodchýlil.

Soudní praxe je jednotná v tom, že pro závěr o hrubém porušení povinnosti nájemcem ve smyslu § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. ve spojení s § 719 odst. 1 obč. zák. je podstatné, zda pronajímatel nájemci dal v předepsané formě souhlas s přenecháním bytu (jeho části) do podnájmu. Dokud příslušný souhlas není udělen, nájemce nesmí přenechat byt do nájmu. Na rozdíl od smlouvy o podnájmu, pro kterou zákon nepředepisuje obligatorně písemnou formu, musí být souhlas pronajímatele s podnájmem bytu (jeho části) udělen písemně (srovnej rozhodnutí publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 7/1994 a rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. 7. 2001, č. j. 20 Cdo 2492/99-99, jímž byla zrušena předchozí rozhodnutí soudů obou stupňů v této věci, a který byl publikován ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 40/2002). Nedostatek písemného projevu vůle pronajímatele činí přenechání bytu nájemcem jinému do podnájmu protiprávním (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. 3. 2002, sp. zn. 26 Cdo 1600/2000). Vzhledem k výslovnému znění zákona (§ 719 odst. 1 věta první a druhá obč. zák. ve spojení s § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák.) je třeba přenechání bytu (jeho části) nájemcem do podnájmu jinému kvalifikovat jako „hrubé“ porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu (srovnej rozsudky Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. 6. 2000, sp. zn. 26 Cdo 710/2000, ze dne 17. 1. 2001, sp. zn.

26 Cdo 1933/99, a rozhodnutí publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 40/2002).

Dovolací soud již v předchozím rozhodnutí uvedl, že není předepsán (kromě požadavku písemné formy) způsob udělení souhlasu s podnájmem bytu, a že může jít i o samostatný jednostranný právní úkon adresovaný pronajímatelem nájemcům. Jelikož ve smyslu § 34 obč. zák. je právní úkon projevem vůle směřujícím ke vzniku, změně nebo zániku těch práv nebo povinností, které právní předpisy s takovým projevem spojují, je pro posouzení otázky, zda jde o souhlas s podnájmem bytu, rozhodná vůle toho, kdo uvedený právní úkon činí, přičemž právně významná je jen v případě, že je projevena v písemné podobě. Při zjišťování obsahu vůle se uplatní výkladová pravidla obsažená v § 35 odst. 2 obč. zák.; vůle toho, kdo právní úkon učinil, může být relevantní jen za předpokladu, že není v rozporu s jazykovým projevem. Výklad vůle podle § 35 odst. 2 obč. zák. přichází ovšem v úvahu jen tehdy, byl-li právní úkon učiněn. Nebyl-li učiněn, nelze jej výkladem podle uvedeného ustanovení nahradit (srovnej např. Občanský zákoník, komentář, JUDr. Oldřich Jehlička, CSc., prof. JUDr. Jiří Švestka, DrSc., JUDr. Marta Škárová a kolektiv, 6. vydání 2001, str. 231).

Odvolací soud vzal - stejně jako soud prvního stupně - za zjištěno, že dovolatelé výslovně o udělení písemného souhlasu pronajímatele nepožádali, že Realitní kancelář A., která spravuje předmětný byt, nebyla pověřena žalobcem - pronajímatelem k udělování souhlasu nájemcům s přenecháním bytů do podnájmu, že pracovnice této realitní kanceláře D. Š. poznámku „podnájem“ v evidenčním listu přičinila v důsledku zřejmé chyby (na základě předložení potvrzení o přihlášení k trvalému pobytu v předmětném bytě M. P.), jež byla napravena svědkyní V., která po zjištění, že žalobcem písemný souhlas s podnájmem bytu nebyl udělen, připsala ke slovu „podnájem“ poznámku „bez souhlasu pronajímatele“. Dospěl-li na základě těchto skutkových zjištění k závěru, že pronajímatel tímto neprojevil vůli dát nájemcům souhlas s přenecháním bytu do podnájmu M. P., a že je naplněn výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. ve spojení s § 719 odst. 1 obč. zák., lze - z důvodů uvedených v napadeném rozsudku - pokládat jeho právní posouzení věci za správné. Vzhledem k řečenému nelze přisvědčit ani námitce dovolatelů, že při posouzení právní otázky hrubého porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu (a tedy naplněnosti výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. ve spojení s § 719 odst. 1 obč. zák.) má své místo úvaha o rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák.

Jinak je tomu ovšem, pokud dovolatelé odvolacímu soudu vytýkali, že se nezabýval otázkou, zda výkon práva žalobce dát nájemcům výpověď z nájmu bytu je či není v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák. Z obsahu spisu vyplývá, že dovolatelé se opakovaně v průběhu řízení aplikace uvedeného ustanovení domáhali (např. při jednání u soudu prvního stupně dne 9. 10. 2001, v odvolání na čl. 120-121 spisu).

Odvolací soud přehlédl, že podle právního názoru zastávaného v ustálené judikatuře dovolacího soudu i v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu má svoje místo úvaha, zda výkon práva pronajímatele dát nájemci výpověď z nájmu bytu je v souladu s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák., a v případě , že tomu tak není, požadovanou ochranu odepřít. Úvaha soudu o aplikaci § 3 odst. 1 obč. zák. musí být přitom podložena konkrétními skutkovými zjištěními, jež dovolují závěr, že výkon práva dát výpověď z nájmu bytu konkrétnímu nájemci, je v rozporu s dobrými mravy (srovnej rozhodnutí uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 36/1996, dále rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. 12. 2000, sp. zn. 26 Cdo 1844/99, a ze dne 25. 3. 2002, sp. zn. 26 Cdo 1600/2000).

Z uvedeného je zřejmé, že právní posouzení věci odvolacím soudem je neúplné a tudíž i nesprávné. Dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. byl tak uplatněn opodstatněně a dovolání se tím stává přípustným (§ 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř.).

Dovolací soud proto přikročil ke zrušení rozsudku odvolacího soudu (§ 243b odst. 2 věta za středníkem). Protože důvod, pro který bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu platí i pro soud prvního stupně, bylo zrušeno i toto rozhodnutí a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 o. s. ř.).

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

Další články:

- 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)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)