

ID: 9814

## Vznik nájemního poměru

Podmínkou vzniku nájemního poměru k výměnou získanému bytu není uzavření nové nájemní smlouvy.

Podmínkou vzniku nájemního poměru k výměnou získanému bytu není uzavření nové nájemní smlouvy.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31.5.2001, sp.zn. 20 Cdo 1230/99)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců A) O. M., B) K. M., a C) P. T., zastoupených advokátem, proti žalovaným 1) M. O. a 2) S. O., zastoupeným advokátem, o vyklizení bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 3 pod sp. zn. 21 C 58/96, o dovolání žalobců proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 21. ledna 1999, č.j. 21 Co 593/98 - 75, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 21. ledna 1999, č.j. 21 Co 593/98 - 75, se zrušuje a věc se tomuto soudu vrací k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Obvodní soud pro Prahu 3 rozsudkem ze dne 30. června 1998, č.j. 21 C 58/96 - 54, uložil žalovaným do tří dnů od právní moci rozsudku vyklidit ve výroku označený byt v P. a vyklizený jej předat žalobcům. Soud prvního stupně dospěl po provedeném dokazování k závěru, že nájemní smlouva ze dne 6. září 1995, uzavřená mezi Bytovým podnikem v P., státním podnikem, jako pronajímatelem, a první žalovanou jako nájemkyní je absolutně neplatná podle ustanovení § 37 odst. 2 občanského zákoníku, jelikož jejím předmětem je plnění nemožné. Tento závěr založil na úvaze, že společnými nájemci bytu v P. byli nejpozději od 14. ledna 1993 bratři J. a J. P., dohodu o výměně bytů (bytu v P. za byt v domě v obci K.) ovšem dne 11. srpna 1995 uzavřeli jen J. P. (na straně jedné) a první žalovaná (na straně druhé). Skutečnost, že dohodu o výměně bytů uzavřel jen jeden ze společných nájemců bytu v P. (J. P.), sice podle soudu způsobuje jen relativní neplatnost dohody (které se druhý společný nájemce nedovolal), avšak nájemní smlouva byla sepsána v době, kdy k témuž bytu trvalo právo společného nájmu bratrů Palečkových. Ze stejného důvodu by nájemní smlouva byla neplatná i kdyby nájemcem bytu v P. byl výlučně J. P. I pak by bylo zapotřebí nejprve ukončit jeho nájemní poměr. Samotné schválení dohody o výměně bytů totiž nezpůsobuje právní nástupnictví nájemců vyměňovaných bytů. Žalovaní tedy užívají byt bez právního důvodu a do vlastnického práva žalobců k domu zasahují neoprávněně (§ 126 obč. zák.). S přihlédnutím k vyslovenému právnímu názoru se soud již nezabýval otázkou, zda žalovaní v době uzavření dohody o výměně bytů byli nájemci bytu v K. a nehodnotil ani k tomu provedené důkazy.

K odvolání žalovaných Městský soud v Praze (poté co doplnil dokazování výpisem z katastru nemovitostí ze dne 18. ledna 1999) rozsudkem ze dne 21. ledna 1999, č.j. 21 Co 593/98 - 75, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu zamítl. Odvolací soud se ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně, že právo společného nájmu bytu v P. bratrům P. nadále trvá, jelikož nezaniká

opuštěním bytu. Faktické opuštění bytu jedním ze společných nájemců nemá za následek zánik společného nájmu bytu a k tomuto zániku dochází (pomine-li se smrt nájemce, případně zánik předmětu nájmu) ve smyslu ustanovení § 710 obč. zák. písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí. V řízení pak nebylo prokázáno, že právo společného nájmu bytu bratry P. některým z těchto způsobů zaniklo, neboť odhlášení z evidence nájmu za následek zánik nájmu nemá. Oproti soudu prvního stupně odvolací soud odtud dovedl nedostatek aktivní věcné legitimace žalobců k vyklizení žalovaných, poukazuje na to, že existujícím nájemním právem je vlastnické právo žalobců omezeno tak, že užívání bytu žalovanými může být pouze zásahem do práva nájemního, nikoliv však do práva vlastnického.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci (zastoupeni advokátem) včas dovolání, namítajíce, že spočívá na nesprávném právním posouzení věci (tedy že je dán dovolací důvod dle ustanovení § 241 odst. 3 písm. d/ občanského soudního řádu. Konkrétně dovolatelé zpochybňují závěr odvolacího soudu, že nájem (společný nájem) bytu zaniká (vyjma smrti nájemce a zániku předmětu nájmu) výhradně některým ze způsobů uvedených v ustanovení § 710 obč. zák., uvádějící, že cit. ustanovení výčet všech způsobů zániku nájmu bytu neobsahuje. Ke způsobům zániku nájmu bytu patří i výměna bytu nebo přechod nájmu bytu v důsledku trvalého opuštění společné domácnosti nájemcem bytu. Podle přesvědčení dovolatelů není či nemusí být správný právní názor, že faktickým opuštěním bytu nemůže zaniknout právo nájmu bytu.

V řízení bylo prokázáno (pokračují dovolatelé), že jeden z nájemců bytu (J. P.) se v srpnu 1995 odhlásil z „evidence nájemců“ i z trvalého pobytu ve sporném bytě a od té doby se zdržuje neznámo kde. Druhý nájemce (J. P.) uzavřel v srpnu 1995 dohodu o výměně bytu se žalovanými, z trvalého pobytu v bytě se odhlásil a od té doby rovněž není známo kde se zdržuje. „Dohoda o výměně bytů“ nebyla nikdy realizována, J. P. se do vyměňovaného bytu nikdy nenastěhoval a tento byt nikdy ani neexistoval. Odtud podle dovolatelů plyne jediný závěr, totiž že bratři P. byt nepotřebovali ani jej neužívali k bydlení a využili jej pouze k formální výměně. Za popsáného skutkového stavu pak nelze přisvědčit právnímu názoru odvolacího soudu, že právo nájmu bratrů P. k bytu, o jehož vyklizení jde, trvá, takže dovolatelé nejsou aktivně legitimováni k podání žaloby. Nájemní právo bratrů P. naopak zaniklo (a tento závěr lze opřít o ustanovení § 35 obč. zák., per analogiam, i o ustanovení § 708 obč. zák.) a dovolatelé jako vlastníci domu, v němž je byt, jsou v řízení aktivně legitimováni (dle § 126 obč. zák.). Proto dovolatelé požadují, aby Nejvyšší soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Podle bodu 17., hlavy první, části dvanácté, zákona č. [30/2000](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů (to jest podle občanského soudního řádu ve znění účinném před 1. lednem 2001).

Dovolání je přípustné podle ustanovení § 238 odst. 1 písm. a/ o. s. ř. a je i důvodné.

Dovolací soud přihlíží z úřední povinnosti k vadám vyjmenovaným v § 237 odst. 1 o. s. ř. (tzv. „zmatečností“), a (je-li dovolání přípustné) k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci; jinak je vázán uplatněným dovolacím důvodem, včetně toho, jak jej

dovatel obsahově vymezil (§ 242 odst. 1 a 3 o. s. ř.). Vady řízení nebyly dovoláním namítány a z obsahu spisu nevyplývají, takže dovolacímu přezkumu se - v hranicích právních otázek formulovaných v dovolání - otvírá toliko posouzení správnosti právních závěrů napadeného rozsudku.

Skutkový stav věci nebyl dovoláním zpochybněn, a Nejvyšší soud z něj při dalších úvahách vychází.

Právní posouzení věci je obecně 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 době vzniku práva společného nájmu bytu bratrům P. (leden 1993) a k době uzavření nájemní smlouvy (září 1995), je pro další úvahy Nejvyššího soudu rozhodný výklad zákona č. [40/1964](#) Sb., občanského zákoníku, ve znění zákonů č. [58/1969](#) Sb., č. [131/1982](#) Sb., č. [94/1988](#) Sb., č. [188/1988](#) Sb., č. [87/1990](#) Sb., č. [105/1990](#) Sb., č. [116/1990](#) Sb. č. [87/1991](#) Sb., č. [509/1991](#) Sb., č. [264/1992](#) Sb., č. [267/1994](#) Sb. a č. [104/1995](#) Sb. (ustanovení § 700 odst. 1, § 707, § 710 odst. 1 a 2, § 853, jež je zapotřebí zvažovat, s přihlédnutím k nejistotě v tom, kdy konkrétně byt opustil J. P., v hranicích celého časového intervalu počítaného od ledna 1993 do září 1995, v tomto údobí žádných změn nedoznala).

K prověření správnosti úvah odvolacího soudu o překážkách, jež dovolatelům brání v realizaci ochrany jejich vlastnického práva (žalobou na vyklizení bytu odůvodněnou ustanovením § 126 obč. zák.), je zapotřebí především definovat právní rámec jednání, z nějž vzešla nájemní smlouva ze 6. září 1995, následně soudy obou stupňů označená za neplatnou. Jde především o to vymezit, jaké účinky obecně má dohoda o výměně bytů na trvání dosavadních nájemních poměrů ve směřovaných bytech a k jakému okamžiku a na základě jaké právní skutečnosti vzniká nájemní vztah účastníků výměny k výměnou získanému bytu. Právě existencí dohody o výměně bytů (uzavřené 11. srpna 1995) totiž bylo odůvodňováno uzavření zkoumané nájemní smlouvy žalovanými.

Podle ustanovení § 715 obč. zák. se souhlasem pronajímatelů se mohou nájemci dohodnout o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu. Odepře-li pronajímatel bez závažných důvodů souhlas s výměnou bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle pronajímatele.

Z ustanovení § 716 odst. 1 obč. zák. se pak podává, že právo na splnění dohody o výměně bytu musí být uplatněno u soudu do tří měsíců ode dne, kdy byl s dohodou vysloven souhlas; jinak právo zanikne.

Dohoda o výměně bytů je institutem, jehož prostřednictvím mohou účastníci existujících nájemních vztahů k bytům (nájemci) prosadit změnu v osobě nájemce bytu přesto, že účastníci stojící na druhé straně dosavadního nájemního vztahu (pronajímatelé), kteří nejsou ani účastníky dohody o výměně bytů, s takovou změnou nesouhlasí (srov. § 715, třetí větu, obč. zák.). Řečené plyne již z toho, že předmětem dohody není byt (nepřevádí se tu vlastnické právo k bytu), nýbrž právo jej užívat (právo nájmu). Výklad podávaný právní teorií i soudní praxí je standardní (a výše uvedené potvrzuje) v tom, že skutečnost, že jeden z účastníků dohody nebyl ani nájemcem směřovaného bytu, způsobuje

absolutní neplatnost dohody pro rozpor se zákonem (§ 39 obč. zák.).

S vědomím, že v právní teorii se vyskytují i názory podporující tezi, že k zániku původních nájemních vztahů může i při platně sjednané a včas splněné dohodě o výměně bytů dojít pouze na základě právní skutečnosti předvídané ustanovením § 710 obč. zák. (srov. např. dílo Fiala J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů. 2. vydání. Linde Praha a.s., 2000, str. 114), Nejvyšší soud uzavírá, že zánik dosavadního nájemního vztahu nájemce k bytu, jenž směňuje, nastává (právě proto, že jde o směnu práva nájmu) splněním dohody o výměně bytu (srov. § 716 odst. 1 obč. zák.). Na stejném základě (a opět se znalostí odlišných názorů formulovaných např. ve výše cit. díle /tamtéž/ nebo v díle Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 6. vydání. Praha: C.H. Beck, 2001, str. 1123-1124), má Nejvyšší soud za to, že ke stejnému časovému okamžiku (ke dni splnění dohody o výměně bytů) účastníci dohody (nájemci) realizací výměny ve výměnou získaných bytech vstupují do nájemního poměru založeného nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a původním nájemcem. Jinak řečeno, není-li zde před realizací dohody o výměně bytů dohoda mezi pronajímatelem a budoucím nájemcem (účastníkem směny) o tom, že dojde ke změně původní nájemní smlouvy (nebo není-li před splněním dohody o výměně bytů mezi pronajímatelem a budoucím nájemcem nová nájemní smlouva uzavřena /s tím, že je podmíněna účinností dohody o výměně bytů/), pak dnem, kdy se výměna uskuteční, se nájemní poměr trvající mezi pronajímatelem a původním nájemcem změní právě jen co do osoby nájemce a nikoli již v dalších rozhodných znacích jako je např. doba trvání nájemního poměru nebo výše nájemného. Z toho plyne závěr, že podmínkou vzniku nájemního poměru k výměnou získanému bytu tedy není uzavření nové nájemní smlouvy. Výklad založený na úvaze, že nejde jen o změnu v subjektech nájemního vztahu, a že je nutno uzavřít novou nájemní smlouvu, v jejímž rámci má pronajímatel právo požadovat jiné (vyšší) nájemné nebo jiné ujednání o trvání nájemního poměru, by vedl k popření smyslu úpravy, podle níž si účastníci dohody mohou souhlas pronajímatele s výměnou vynutit soudní cestou (srov. opět § 715, třetí větu, obč. zák.). Kterýkoli pronajímatel by totiž měl možnost zmařit smysl institutu dohody o výměně bytu prostě tím, že v mezích své smluvní volnosti (bez zřetele k tomu, že s dohodou o výměně souhlasil) následně podmíní uzavření nové nájemní smlouvy pro účastníka směny nepřijatelnými požadavky. Přitom námitka, že pouhá změna v osobě nájemce (v důsledku dohody o výměně bytu) bez možnosti pronajímatele ovlivnit další rozhodné znaky přetrvávajícího nájemního poměru, by v konkrétní situaci neúměrně omezila realizaci práv pronajímatele, může být uplatněna právě jako důvod nesouhlasu s dohodou a účinně (co do své opodstatněnosti) přezkoumána v soudním řízení dle § 715, věty třetí, obč. zák.

Odtud ústí závěr, že v dané věci nelze na absenci práva nájmu žalovaných k bytu, o jehož vyklizení jde, usuzovat jen z toho, že neplatnou je jimi uzavřená nájemní smlouva; právo nájmu bytu jim totiž (při splnění všech ostatních předpokladů) zakládal již okamžik splnění dohody o výměně bytu. Z těchto hledisek se ovšem odvolací soud věci nezabýval.

Podle ustanovení § 700 odst. 1 obč. zák. byt může být ve společném nájmu více osob. Společní nájemci mají stejná práva a povinnosti.

Dle ustanovení § 707 obč. zák., zemře-li jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu, stane se jediným nájemcem pozůstalý manžel (odstavec 1). Zemře-li jeden ze společných nájemců, přechází jeho právo na ostatní společné nájemce (odstavec 3).

Úvahy odvolacího soudu jsou správné v závěru, že za trvání nájemního poměru je k vyklizení osoby, jejíž právní důvod bydlení v bytě zakládá (pouhý) souhlas nájemce s tímto bydlením (v dané věci - v rovině závěrů odvolacího soudu o neplatnosti nájemní smlouvy - k vyklizení žalovaných), aktivně legitimován zásadně jen nájemce, nikoli pronajímatel (shodný závěr Nejvyšší soud formuloval a odůvodnil např. v rozsudku ze dne 29. května 1997, sp. zn. 2 Cdo 959/96, uveřejněném v časopise Soudní judikatura č. 7, ročník 1997, pod číslem 58 a nevidí důvodu se od něj odchýlit ani v této věci). Výklad podávaný právní teorií i soudní praxí je rovněž jednotný v tom, že není-li zde osob uvedených v § 706 odst. 1 obč. zák. (srov. i § 708 obč. zák.), nezaniká výlučnému nájemci bytu právo nájmu bytu trvalým opuštěním bytu. Právní posouzení věci ovšem neobstojí co do závěru, že trvalým opuštěním společné domácnosti jedním ze společných nájemců bytu nezaniká právo společného nájmu bytu.

Tuto otázku Nejvyšší soud řešil již v rozsudku ze dne 14. prosince 1999, sp. zn. 26 Cdo 889/99, kde uzavřel, že ustanovení § 707 odst. 3 obč. zák. se analogicky (§ 853 obč. zák.) použije i v případě trvalého opuštění společné domácnosti jedním ze společných nájemců bytu. Spojuje-li totiž občanský zákoník v ustanovení § 708 (jež odkazuje na § 706 odst. 1 a § 707 odst. 1 obč. zák.) s trvalým opuštěním společné domácnosti nájemcem bytu (jedním z manželů) stejné právní následky jako se smrtí nájemce bytu (smrtí jednoho z manželů), není logického důvodu pro to, aby tomu tak nebylo i v případě, kdy se k bytu vázalo právo společného nájmu bytu (ve smyslu § 700 obč. zák.), jestliže společní nájemci spolu žili ve společné domácnosti a jeden z nich ji trvale opustil. Jinak by totiž bylo právní postavení společných nájemců bytu nejen horší než právní postavení manželů, jimž svědčilo právo společného nájmu (nedružstevního) bytu manžely, nýbrž i horší než právní postavení osob, na něž přechází právo nájmu bytu podle § 706 odst. 1 obč. zák. Poskytuje-li občanský zákoník výslovně ochranu společným nájemcům bytu pro případ smrti jednoho z nich (§ 707 odst. 3 obč. zák.), nelze tuto ochranu odepřít pro případ trvalého opuštění společné domácnosti jedním z nich, když jinak jsou - v případech občanským zákoníkem výslovně upravených - právní následky obou právních skutečností ve vztahu k právu nájmu bytu stejné. Při nedostatku výslovné úpravy právních následků trvalého opuštění společné domácnosti jedním ze společných nájemců bytu je proto nutno analogicky použít ustanovení, jež upravuje vztahy obsahem a účelem nejbližší (srov. § 853 obč. zák.). Takovým ustanovením je právě § 707 odst. 3 obč. zák.

Lze tedy uzavřít, že právní posouzení věci odvolacím soudem, jež z výše formulovaných principů nevychází, správné není a dovolací důvod dle § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř. byl uplatněn právem.

Nejvyšší soud proto, aniž nařizoval jednání (§ 243a odst. 1, věta první, o. s. ř.) napadený rozsudek podle ustanovení § 243b odst. 1, věty za středníkem, o. s. ř. zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2, věta první, o. s. ř.).

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výživné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Započtení pohledávek \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Ušlý zisk](#)

- Škoda vzniklá provozní činností
- Styk dítěte s osobou společensky blízkou
- Spotřebitel
- Náležité odůvodnění jako procesní záruka (exkluzivně pro předplatitele)
- Odměna advokáta (exkluzivně pro předplatitele)
- Poučení účastníka řízení (exkluzivně pro předplatitele)