2. 10. 2009

ID: 58431

Vznik nájmu bytu

Právní úprava vzniku nájmu k bytu jako závazkového vztahu je založena na smluvním principu a z žádného právního předpisu nevyplývá omezení smluvní volnosti účastníků takovéto smlouvy.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 1186/2008, ze dne 24.6.2009)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně H. H., zastoupené advokátem, proti žalované M. J., zastoupené advokátkou, o povinnost uzavřít nájemní smlouvu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 10 pod sp. zn. 13 C 377/2003, o dovolání žalované proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 6. září 2007, č. j. 64 Co 27/2007-115, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 6. září 2007, č. j. 64 Co 27/2007-115, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobkyně se domáhala, aby bylo žalované uloženo uzavřít s ní nájemní smlouvu, kterou by jí žalovaná pronajala (za tam blíže uvedených podmínek) „byt 3+1, č. 15, I. kategorie, v 5. nadzemním podlaží domu č.p. 488 v Z., v P.“ (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“) od 1. 8. 2003 na dobu neurčitou za nájemné 3.128,- Kč měsíčně.

Obvodní soud pro Prahu 10 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 28. 6. 2006, č. j. 13 C 377/2003-79, zamítl „žalobu“ (výrok I.) a rozhodl o nákladech řízení účastnic a státu (výroky II. a III.).

Soud prvního stupně měl po provedeném dokazování za zjištěné, že žalobkyně a její manžel Ing. J. H. převzali podle protokolu ze dne 29. 3. 1983 byt 3+1 s příslušenstvím, I. kategorie, v domě čp. 762, v P., v ulici U. (dále jen „vyklizovaný byt“) a užívali jej na základě dohody o výměně bytů (schválené Odborem bytového hospodářství Obvodního národního výboru v P. 6 dne 28. 2. 1983) právem osobního užívání na dobu neurčitou, že rozsudkem ze dne 8. 9. 1994, sp. zn. 7 C 36/92 (který nabyl právní moci dne 24. 5. 1995) Obvodní soud pro Prahu 6 přivolil k výpovědi, kterou jim dala žalovaná z nájmu tohoto bytu, rozhodl, že jejich nájemní poměr skončí ve lhůtě 3 měsíců počínaje prvním dnem měsíce následujícího po právní moci rozsudku a uložil jim tento byt vyklidit a předat žalované do 15 dnů po zajištění přiměřeného náhradního bytu, že Ing. J. H. dne 13. 10. 2001 zemřel, že Obvodní soud pro Prahu 6 usnesením ze dne 4. 9. 2002, č.j. 34 E 17/2002-21, ve spojení s usnesením Městského soudu v Praze ze dne 29. 11. 2002, č.j. 58 Co 380/02-42 (které nabylo právní moci dne 27. 1. 2003), nařídil výkon rozhodnutí přestěhováním žalobkyně a všech kdo s ní bydlí do předmětného bytu, že podle odůvodnění jeho usnesení bylo prokázáno, že předmětný byt byl zajištěn jako odpovídající bytová náhrada za vyklizovaný byt, že k provedení výkonu rozhodnutí došlo dne 5. 8. 2003, že vlastníkem předmětného bytu je žalovaná, že ta odmítla s žalobkyní uzavřít smlouvu o nájmu bytu na dobu neurčitou a za regulované nájemné, že listinou „Hlášení nájmu od 1. 8. 2003“ ze dne 27. 8. 2003 žalovaná stanovila žalobkyni měsíční nájemné 4.500,- Kč, že rozsudkem ze dne 14. 2. 2005, č.j. 19 C 519/2003-30 (který nabyl právní moci dne 6. 4. 2005), Obvodní soud pro Prahu 4 zamítl žalobu o přivolení k výpovědi, kterou dala žalovaná žalobkyni z nájmu předmětného bytu, a odůvodnil zamítavý rozsudek tím, že mezi žalobkyní a žalovanou nedošlo ke vzniku nájmu bytu, že podle posudku znalce Ing. D. K. činilo obvyklé nájemné za předmětný byt 7.859,- Kč měsíčně a regulované nájemné 3.128,- Kč měsíčně.

Po právní stránce soud prvního stupně posoudil uplatněný nárok jako žalobu podle § 80 písm. b) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.s.ř.“), a dovodil, že lze nahradit projev vůle žalované k uzavření nájemní smlouvy s žalobkyní rozhodnutím soudu. Zabýval se obsahovými náležitostmi takové nájemní smlouvy a uzavřel, že požadavkům na zajištění přiměřeného náhradního bytu v daném případě odpovídalo – mimo jiné – aby byl nájem nabídnut na dobu neurčitou a za nájemné obvyklé v daném místě a čase (7.859,- Kč). Navrhované znění nájemní smlouvy však obsahuje jen regulované nájemné (3.128,- Kč). Vzhledem k tomu, že se cítil být podle § 153 odst. 2 o.s.ř. vázán žalobním návrhem, žalobu zamítl.

K odvolání žalobkyně Městský soud v Praze (soud odvolací) rozsudkem ze dne 6. 9. 2007, č.j. 64 Co 27/2007-115 (poté, co usnesením ze dne 6. 9. 2007 připustil změnu žaloby týkající se obsahových náležitostí navrhovaného znění nájemní smlouvy tak, že výše nájemného bude činit 7.859,- Kč a že ve smlouvě bude uvedena záloha na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a to 2.361,- Kč měsíčně) změnil rozsudek soudu prvního stupně a uložil žalované uzavřít se žalobkyní nájemní smlouvu ve změněné podobě do tří dnů od právní moci rozsudku; dále rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů a o nákladech státu.

Odvolací soud uvedl, že skutková zjištění učiněná soudem prvního stupně jsou dostatečná a ztotožnil se i s jeho právními závěry. Nicméně vzhledem k tomu, že žalobkyně „nedostatky“ navrhované smlouvy (které bránily tomu, aby byla žalované uložena povinnost ji uzavřít) odstranila v odvolacím řízení (změnou žaloby), žalobě vyhověl.

Rozsudek odvolacího soudu napadla žalovaná dovoláním, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř., a jako dovolací důvody uplatnila, že řízení je postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci [§ 241a odst. 2 písm. a) o.s.ř.], že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci [§ 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř.] a že rozhodnutí odvolacího soudu vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování (§ 241a odst. 3 o.s.ř.). Vady řízení, spatřovala v tom, že odvolací soud odročil jednání ze dne 12. 4. 2007 na neurčito, i když k tomu nebyl důvod, že při tomtéž jednání poskytl právnímu zástupci žalobkyně konkrétní právní radu ke změně žaloby a poskytl jí za tím účelem lhůtu ke specifikaci žalobního návrhu, že další jednání nařídil až po pěti měsících a způsobil tím další bezdůvodné průtahy, že bezprostředně před vyhlášením rozsudku připustil změnu žaloby, že tím porušil zásadu dvojinstančnosti řízení a zásadu rovnosti účastníků. Vyslovila pochybnosti, zda soud může uložit povinnost k uzavření nájemní smlouvy se smluvním nájemným, když se podle § 696 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, nájemné sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem. Namítala, že uložená povinnost je hlubokým zásahem do jejích práv a oprávněných zájmů a že je kvalifikovaným porušením dobrých mravů. Poukazovala na to, že žalobkyně je spoluvlastnicí činžovního domu s 45 byty, které pronajímá na dobu určitou a za tržní nájemné. Odvolacímu soudu vytkla, že k těmto okolnostem nepřihlédl. Nesprávné právní posouzení spatřovala rovněž v tom, že odvolací soud vycházel z nájemného, které bylo v daném místě obvyklé v letech 2004 a 2005, přitom však o povinnosti uzavřít nájemní smlouvu rozhodoval v roce 2007 a v té době již došlo ke změně cen majících vliv na tvorbu obvyklého nájemného. Podle ní v nájemní smlouvě rovněž chybí inflační doložka. Dále poukázala na to, že nájemní smlouva tak, jak je uvedena ve výroku rozsudku odvolacího soudu, obsahuje zřejmé nesprávnosti (není správný údaj o její adrese, není v ní uvedeno příslušenství bytu a byt je vymezen i prostřednictvím kategorie, když toto označení zákon nezná, a jako další uživatelé bytu jsou nesprávně uvedeni A. H. a B. H.). Navrhla, aby byl napadený rozsudek zrušen a věc byla vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Žalobkyně se k podanému dovolání nevyjádřila.

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 dovolatelky ve smyslu § 241 odst. 1 a 4 o.s.ř. a je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř., neboť napadeným rozhodnutím odvolacího soudu byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé.

Podle ustanovení § 242 odst. 3 o.s.ř. je dovolací soud vázán nejen rozsahem dovolání, ale i uplatněným dovolacím důvodem, včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne též k vadám 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 dovoláním uplatněny.

Dovolatelka uplatnila námitkou, že odvolací soud překročil poučovací povinnost ve smyslu § 5 o.s.ř. a poskytl žalobkyni hmotněprávní poučení, dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. a) o.s.ř. (řízení bylo postiženo vadou, která měla za následek nesprávné rozhodnutí).

Podle § 5 o.s.ř. soudy poskytují účastníkům poučení o jejich procesních právech a povinnostech. Poučení žalobce o tom, jaké má hmotněprávní nároky a v jaké podobě je má u soudu uplatňovat, tj. o tom, jaká povinnost žalovaného by měla být správně uvedena v žalobním návrhu, by byla v rozporu s vymezením poučovací povinnosti soudu ve smyslu § 5 o.s.ř. (srov. rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 29. 9. 1995, sp. zn. 3 Cdo 44/93, uveřejněný v časopisu Právní rozhledy sešit 4, ročník 1996).

Z obsahu protokolu o jednání před odvolacím soudem dne 12. 4. 2007 nevyplývá, že by se žalobkyni dostalo poučení o hmotněprávní povaze uplatněného nároku. Žalobkyně jen k dotazu soudu uvedla, že se rozhodla pro změnu žaloby (když požadavek, že je ochotna platit obvyklé nájemné již avizovala v odvolání) a požádala odvolací soud o poskytnutí lhůty k řádné specifikaci změněné žaloby. Nelze tak přisvědčit žalované, že by žalobkyně provedla změnu žaloby v důsledku hmotně právního poučení v řízení před odvolacím soudem.

Dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. a) o.s.ř. uplatnila dovolatelka dále námitkou, že řízení před odvolacím soudem bylo zatíženo průtahy.

Dovolací soud již v rozsudku ze dne 17. 9. 2008, sp. zn. 22 Cdo 5103/2007, vyslovil názor, že průtahy v řízení vymezované jako postup soudu v řízení, kdy doba jeho průběhu neodpovídá složitosti, skutkové a právní náročnosti projednávané věci, a kdy délka řízení tkví v příčinách vycházejících z působení soudu v projednávané věci [srov. rozsudek Nejvyššího soudu z 8. 2. 2001, sp. zn. 25 Cdo 38/2000, publikovaný v Souboru civilních rozhodnutí Nejvyššího soudu, C. H. Beck, (dále „Soubor rozhodnutí“), pod C 181], nemohou samy o sobě představovat vadu řízení, která by mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí věci, již proto, že i rozhodnutí vydané po značných průtazích v řízení může být zcela správné. Od uvedeného názoru nemá důvod se odchýlit ani v projednávané věci. Průtahy v řízení, jimiž se obvykle rozumí nedůvodná nečinnost soudu po nepřiměřeně dlouhou dobu, kdy soud nečiní žádné úkony, nelze považovat ani za vadný postup soudu, který by mohl představovat tzv. zmatečnostní vadu ve smyslu § 229 odst. 3 o.s.ř., tj. nesprávný postup soudu v průběhu řízení, jímž by byla účastníku odňata možnost jednat před soudem. V tomto ohledu lze odkázat na usnesení Nejvyššího soudu z 28. 6. 2001, sp. zn. 21 Cdo 2476/2000, uveřejněné v Souboru rozhodnutí pod C 617, případně na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 12. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1386/2005.

Dovolatelka uplatnila dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. a) o.s.ř. i námitkou, že odvolací soud připustil změnu žaloby v rozporu s ustanovením § 216 odst. 1 o.s.ř.

Z ustanovení § 211 o.s.ř. (s přihlédnutím k ustanovení § 216 odst. 1 o.s.ř.) vyplývá, že i v odvolacím řízení lze přiměřeně použít ustanovení § 95 o.s.ř. o změně žaloby. Odvolací soud je v tomto směru omezen (a to ustanovením § 216 odst. 2 o.s.ř.) tak, že v odvolacím řízení nemůže připustit takovou

změnu žaloby, která by představovala ve skutečnosti uplatnění nového nároku, tj. nároku, který nemá žádnou skutkovou souvislost s nárokem uplatněným před soudem prvního stupně. V projednávané věci žalobkyně podáním ze dne 18. 4. 2007 v odvolacím řízení změnila žalobu tak, že jednu z náležitostí smlouvy – nájemné (jeho výši) – nahradila jiným údajem (nájemné v nájemní smlouvě mělo činit namísto částky 3.128,- Kč, představující regulované nájemné, částku 7.859,- Kč, představující obvyklé nájemné) a dále nájemní smlouvu doplnila o údaj, že záloha na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu činí 2.361,- Kč. Odvolací soud usnesením ze dne 6. 9. 2007, č.j. 64 Co 27/2007-111, připustil změnu žaloby (neboť v řízení před soudem prvního stupně proběhlo dokazování jak o regulovaném nájemném tak i o nájemném obvyklém v daném místě a čase), o změněné žalobě jednal a vyhověl jí. S přihlédnutím ke shora řečenému lze uzavřít, že připuštěním změny žaloby v odvolacím řízení a následným jednáním o této změněné žalobě nenastolil odvolací soud situaci, kdy by až v odvolacím řízení jednal o novém nároku (zcela jinak skutkově vymezeném) „prvostupňově“ a tím účastníkům tzv. odňal instanci. Dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. a) o.s.ř. tal nebyl uplatněn opodstatněně.

Odvolací soud založil své rozhodnutí na právním názoru, že byl-li proveden výkon rozhodnutí vyklizením do náhradního bytu a nedošlo-li mezi vyklizovaným a pronajímatelem k uzavření nájemní smlouvy ohledně náhradního bytu, může vyklizovaný uplatnit proti pronajímateli právo na uzavření nájemní smlouvy k tomuto bytu.

Dovolatelka prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241 odst. 2 písm. b) o.s.ř. uvedený právní názor zpochybnila. O nesprávné právní posouzení ve smyslu uvedeného ustanovení jde tehdy, 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.

Právní úprava vzniku nájmu k bytu (srov. § 685 a následující obč. zák.) jako závazkového vztahu je založena na smluvním principu. K hlavním zásadám závazkového smluvního práva patří zásada smluvní volnosti. Zákonné omezení smluvní svobody se děje stanovením povinnosti smlouvu uzavřít, neboli stanovením zákonné kontraktační povinnosti (stanovením smluvního přímusu). Totéž platí o případné změně již vzniklého závazkového vztahu smlouvou. Uvedenou zásadu lze prolomit jen na základě výslovné zákonné úpravy či smluvního ujednání. Občanský zákoník (ani jiný zákon) však nestanoví v daných souvislostech pro pronajímatele ani pro nájemce kontraktační povinnost.

Neobstojí-li závěr o povinnosti žalované uzavřít nájemní smlouvu pro nedostatek opory takové povinnosti v zákoně, bylo nadbytečné, aby se dovolací soud zabýval přezkoumáváním výhrad k jednotlivým obsahovým náležitostem takové smlouvy, ať již měly oporu v dovolacím důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) anebo v dovolacím důvodu podle § 241a odst. 3 o.s.ř.

Se zřetelem k výše uvedenému Nejvyšší soud podle ustanovení § 243b odst. 2 věty druhé za středníkem o.s.ř. rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 věta první 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)