

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.06.2005, sp. zn. 31 Cdo 513/2003, ECLI:CZ:NS:2005:31.CDO.513.2003.1

Číslo: 17/2006

Právní věta: Je-li ujednáno, že nájemní poměr bude trvat po dobu trvání pracovního poměru nájemce u pronajímatele, sjednaného na dobu neurčitou, jde o nájemní poměr na dobu určitou.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 22.06.2005

Spisová značka: 31 Cdo 513/2003

Číslo rozhodnutí: 17

Číslo sešitu: 2

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Nájem

Předpisy:

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

O b v o d n í s o u d pro Prahu 4 rozsudkem ze dne 25. 1. 2002 uložil žalovanému vyklidit do patnácti dnů od právní moci rozsudku „služební byt I. kategorie, sestávající ze 6 místností, vybavený nábytkem a bytovým zařízením, který se nachází ve 4. podlaží domu č. p. 2135 na stavební parcele č. 555 o výměře 1975 m² na adrese P., B. 13, zapsaného na LV č. 221 pro k. ú. V. u Katastrálního úřadu P. - město“ (dále též „předmětný byt“ nebo „byt“ a „předmětný dům“), a rozhodl o nákladech řízení. Soud prvního stupně vycházel ze zjištění, že žalovaný byl od 1. 11. 1992 v pracovním poměru sjednaném na dobu neurčitou u HVP, a. s., že dne 18. 12. 1997 uzavřel se svým zaměstnavatelem smlouvu o nájmu předmětného bytu, že předmětný dům byl v té době ve spoluvlastnictví žalobce a zaměstnavatele žalovaného, že pracovní poměr žalovaného u HVP, a. s., zanikl dohodou ke dni 30. 9. 2000 a že od 29. 12. 2000 je výlučným vlastníkem předmětného domu žalobce. Dále vycházel ze zjištění, že nájemní smlouva ze dne 18. 12. 1997 (dále „předmětná nájemní smlouva“) obsahuje ujednání, podle kterého „nájem se sjednává na dobu určitou“ (článek VIII. bod 1) a „podle dohody účastníků zanikne nájem šest měsíců po skončení pracovního poměru nájemce u pronajímatele“ (článek VIII. bod 2, věta druhá). Ze znění uvedeného ujednání soud prvního stupně dovodil, že doba nájmu žalovaného k předmětnému bytu byla sjednána na dobu určitou, když účastníci smlouvy „vyjádřili jednoznačně svou vůli sjednat nájem na dobu určitou“ a „dostatečně určitým způsobem dohodli dobu skončení nájmu.“ Skončil-li pracovní poměr žalovaného k HVP, a. s., ke dni 30. 9. 2000, pak jeho nájemní poměr k předmětnému bytu zanikl ke dni 31. 3. 2001. Za situace, kdy žalobce podal žalobu na vyklizení ve lhůtě 30 dnů po zániku nájmu (§ 676 odst. 2 obč. zák.), shledal ji soud prvního stupně důvodnou.

K odvolání žalovaného M ě s t s k ý s o u d v Praze rozsudkem ze dne 19. 9. 2002 změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu na vyklizení předmětného bytu zamítl a rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud dospěl k závěru, že v dané věci byl nájemní poměr sjednán na dobu neurčitou. S poukazem na právní názor vyjádřený v rozsudku Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 2 Cdon 1574/96, od něhož neshledal důvodu odchýlit se v projednávané věci, odvolací soud konstatoval, že doba trvání nájmu bytu, jež je pro závěr o nájmu bytu na dobu určitou podstatná, musí být sjednána způsobem, který nevzbuzuje pochybnosti o její určitosti. Vymezení doby trvání nájmu k události, o níž není jisto, zda v budoucnu nastane, resp. kdy se tak stane, nelze považovat za určité a nezakládá nájem bytu na dobu určitou. Proto ani smlouva o nájmu dohodnutá na dobu trvání pracovního poměru, který byl sjednán na dobu neurčitou, není nájemní smlouvou na dobu určitou, když nelze usoudit, kdy, ke kterému časovému momentu, událost, k níž by měl nájem bytu zaniknout, nastane. Odvolací soud, vycházející ze zjištění o obsahu ujednání v čl. VIII. předmětné nájemní smlouvy, zaujal názor, že uvedené ujednání „naznačuje vazbu nájmu bytu na pracovní poměr žalovaného u pronajímatele, jímž nájem podmiňuje,“ avšak nelze je považovat za sjednání doby nájmu ve smyslu ustanovení § 685 odst. 1 obč. zák., a to „právě proto, že váže skončení nájmu bytu k události, o níž není jisto (nelze s určitostí předpokládat), kdy nastane a zda vůbec v budoucnu nastane, neboť pracovní poměr mezi účastníky smlouvy byl sjednán na dobu neurčitou.“ Odvolací soud uzavřel, že nájem předmětného bytu je proto třeba považovat za nájem sjednaný na dobu neurčitou a žalobu na vyklizení bytu za nedůvodnou.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, v němž uplatnil dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř., tj. že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Jeho prostřednictvím napadl správnost právního závěru odvolacího soudu, že nájem předmětného bytu byl sjednán na dobu neurčitou. Podle názoru dovolatele byla v předmětné nájemní smlouvě dostatečně určitě vymezena doba nájmu a v roce 1997, kdy byla uzavřena, „neměli účastníci pochybnosti o jejím významu.“ Tomu nasvědčuje i skutečnost, že žalobce ze svých prostředků předmětný byt nákladně vybavil s tím, že ho po ukončení zaměstnaneckého poměru se žalovaným bude užívat další zaměstnanec v odpovídající funkci. Dovovatel dále argumentuje tím, že „žádný pracovní poměr neuzavírá ani jeden z jeho účastníků navždy,“ že užívání služebního bytu vždy souvisí s výkonem práce pro zaměstnavatele – pronajímatele a že v dané věci si obě strany byly vědomy „určitosti konce nájemního vztahu“; v této souvislosti dovolatel uvádí, že žalovaný má po celou dobu nájemního vztahu vlastní byt, který neužívá, a předmětný byt „účelově blokuje.“ Odvolacímu soudu dále vytýká, že jeho odkaz na rozhodnutí Nejvyššího soudu, o něž opřel svůj právní názor, je nepřipadný, neboť toto rozhodnutí nevychází z „totožné dohody zaměstnavatele a zaměstnance“ a nelze je proto aplikovat na „konkrétní případ žalobce a žalovaného“, a to i s přihlédnutím k tomu, že připouští vymezení doby trvání nájmu uvedením účelu, k němuž byla nájemní smlouva uzavřena, za předpokladu, že doba nájmu je sjednána způsobem nevzbuzujícím pochybnosti o její určitosti; z toho dovolatel dovozuje, že citované rozhodnutí svědčí v jeho prospěch. Poukazuje dále na „právní názor Nejvyššího soudu ze dne 25. 9. 2002“ a uvádí, že vychází z „téměř totožné situace“; v této souvislosti cituje část odůvodnění rozhodnutí, v němž byl tento názor vysloven. Závěrem dovolatel navrhl, aby napadený rozsudek byl zrušen a věc byla vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Tříčlenný senát (senát č. 26) Nejvyššího soudu, který měl podle rozvrhu práce dovolání projednat a rozhodnout o něm, postoupil věc podle § 20 odst. 1 zákona č. 6/2002 Sb., o soudech a soudcích, velkému senátu občanskoprávního kolegia.

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) konstatuje, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky povinného advokátního zastoupení dovolatele (§ 241 o. s. ř.), a je podle § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř. přípustné, neboť směřuje proti rozsudku odvolacího soudu, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé.

Nejvyšší soud rozsudek soudu druhého stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Z o d ů v o d n ě n í :

Podle § 242 odst. 1 a odst. 3, věty první, o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden; přitom je vázán uplatněným dovolacím důvodem i jeho obsahovou konkretizací. Z ustanovení § 242 odst. 3, věty druhé, o. s. ř. vyplývá povinnost dovolacího soudu přihlídnout 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 (§ 241 a odst. 2 písm. a/ o. s. ř.); zmíněné vady však namítány nebyly a jejich existence se nepodává ani z obsahu spisu. Předmětem dovolacího přezkumu je tak posouzení otázky, zda ujednáním obsaženým ve smlouvě o nájmu bytu, podle kterého „nájem zanikne šest měsíců po skončení pracovního poměru nájemce u pronajímatele,“ byl sjednán nájem na dobu určitou (§ 685 odst. 1 obč. zák.).

Právní posouzení věci je obecně nesprávné (§ 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř.), 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.

Nájemní vztah jako takový, tedy i nájem bytu jako jeden ze zvláště upravených případů nájemního vztahu, je pojmově vztahem dočasným (srov. Občanský zákoník, Komentář, 8. vydání 2003, C. H. Beck, str. 881, 894). Dočasnost tohoto právního vztahu však nevylučuje, aby byl sjednán i bez určení doby užívání, tj. na dobu neurčitou.

Podle § 685 odst. 1, věty první, obč. zák. nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Podle § 686 odst. 2 obč. zák., není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou. Má-li být nájem bytu platně sjednán na dobu určitou, musí nájemní smlouva - vedle obecných náležitostí právních úkonů, stanovených v § 34 a násl. obč. zák. a náležitostí, vyplývajících z ustanovení § 686 odst. 1 obč. zák. - obsahovat i ujednání o době, na niž je nájem bytu sjednáván. Neurčitost (neplatnost § 37 odst. 1, § 41 obč. zák.) ujednání o době trvání nájmu má za následek, že se uplatní domněnka stanovená v § 685 odst. 2 obč. zák., tj. má se za to, že smlouva o nájmu bytu byla uzavřena na dobu neurčitou.

Některé senáty Nejvyššího soudu ve své rozhodovací praxi vyjádřily názor, že vymezení doby, na niž je nájem sjednáván, může být určeno především uvedením přesného data nebo doby stanovené podle dnů, týdnů, měsíců nebo let, jejichž uplynutím nájem bytu zanikne. Nelze vyloučit ani vymezení doby nájmu bytu uvedením účelu, k němuž byla nájemní smlouva uzavřena; to vše za předpokladu, že doba nájmu, jež je pro závěr o nájmu bytu na dobu určitou podstatná, je sjednána způsobem, který nevzbuzuje pochybnosti o její určitosti. Vymezení doby trvání nájmu k události, o níž není jisto, zda v budoucnu nastane, resp. kdy se tak stane, nelze považovat za určité a nezakládá nájem bytu na dobu určitou. Proto také smlouvou o nájmu bytu, uzavřenou na dobu trvání pracovního poměru nájemce, který byl sjednán na dobu neurčitou, se nezakládá nájem na dobu určitou; nelze totiž usoudit, kdy (ke kterému časovému okamžiku) nastane právní skutečnost, k níž by měl nájem bytu zaniknout (srov. rozsudek ze dne 30. 9. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1574/96, publikovaný v časopise Soudní judikatura č. 10, ročník 1999, pod pořadovým číslem 99 /na nějž odkázal v odůvodnění napadeného rozsudku odvolací soud/, dále např. rozhodnutí ze dne 25. 1. 2000, sp. zn. 26 Cdo 2149/98, ze dne 31. 8. 2000, sp. zn. [20 Cdo 1427/99](#), ze dne 28. 2. 2001, sp. zn. [28 Cdo 1091/2001](#), ze dne 12. 3. 2002, sp. zn. 26 Cdo 555/2001, ze dne 1. 8. 2002, sp. zn. [26 Cdo 803/2001](#), a ze dne 27. 12. 2002, sp. zn. [28 Cdo 628/2002](#)).

V rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 25. 9. 2002, sp. zn. [28 Cdo 1636/2002](#) (na který zřejmě

poukazuje dovolatel), byl vysloven názor, podle kterého, „pokud by vymezení skončení účinnosti nájemního vztahu bylo určeno prostým odkazem na trvání pracovního poměru, který sám by byl uzavřen na dobu neurčitou, bylo by lze přisvědčit správnosti závěrů odvolacího soudu, podle něhož i určení doby trvání nájmu se tímto vymezením stává nájemním poměrem na dobu neurčitou (v citovaném rozsudku Nejvyššího soudu evidentně omylem uvedeno na dobu určitou). Jestliže však v nájemní smlouvě je srozumitelně a dostatečně určité vyjádřeno, že nájemní poměr končí současně s ukončením pracovního poměru k zaměstnavateli (současně pronajímateli), jde o určení způsobu zániku práva nájmu navázáním na budoucí právní skutečnost, tkvící svými kořeny sice v jiném právním odvětví, která nicméně splňuje požadavek určitosti a srozumitelnosti data, k němuž má k zániku nájemního poměru dojít.“

V posuzovaném případě, jak to vyplývá z dovoláním nezpochybněného skutkového stavu, si účastníci ve smlouvě o nájmu bytu ze dne 18. 12. 1997 v čl. VIII. odst. 1 sjednali, že „Nájem bytu se sjednává na dobu určitou“, a v odst. 2 uvedli, že „Podle dohody účastníků zanikne nájem 6 měsíců po skončení pracovního poměru nájemce u pronajímatele.“ Pracovní poměr mezi pronajímatelem (zaměstnavatelem žalovaného) a nájemcem (žalovaným) byl sjednán na dobu neurčitou a zanikl jejich dohodou ke dni 30. 9. 2000.

Doba nájemního poměru sjednaného na dobu určitou může být dohodnuta nejen uvedením určitého časového období (např. měsíců) jeho trvání, popřípadě uvedením konkrétního dne, k němuž nájemní poměr zanikne, ale i tak, že dobu trvání nájemního poměru lze vázat na konkrétním datem neurčitelnou objektivně zjistitelnou skutečnost, z níž je možné bez pochyb zjistit, kdy nájemní poměr skončí, přičemž v době sjednání takovéto dohody nemusí mít účastníci jistotu, kdy takto sjednaná doba uplyne, je však jisté, že tato skutečnost nastane. Případně lze též dobu trvání nájemního poměru sjednat kombinací určitého časového období a objektivně zjistitelnou skutečností, od níž dohodnuté časové období počíná běžet.

V posuzovaném případě, jak bylo již uvedeno výše, si účastníci v čl. VIII. odst. 1 nájemní smlouvy ze dne 18. 12. 1997 ujednali, že nájem bytu se sjednává na dobu určitou. V tomto odstavci nikterak nevymezili dobu, na niž měl být nájem bytu sjednán. V odst. 2 téhož článku mj. dále sjednali, že nájem zanikne 6 měsíců po skončení pracovního poměru nájemce u pronajímatele, přičemž pracovní poměr byl sjednán na dobu neurčitou.

Podle § 35 odst. 2 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. Výkladem tedy nelze učiněný projev vůle doplňovat, měnit či nahrazovat.

V dané věci je nezbytné posuzovat odst. 1 a 2 čl. VIII. předmětné nájemní smlouvy v jejich vzájemné souvislosti.

Z jazykového vyjádření obsaženého v odst. 2 čl. VIII. nájemní smlouvy a v něm projevené vůle vyplývá, že účastníky předmětné smlouvy bylo určité a srozumitelně (§ 37 odst. 1 obč. zák.) dáno najevo, že si přejí, aby nájemní poměr zanikl šest měsíců po skončení pracovního poměru.

Z ujednání vyplývá, že skončení nájemního poměru je vázáno na skončení pracovního poměru, tedy na skutečnost, která v budoucnosti nastane (např. smrtí, odchodem do důchodu, tj. v zásadě nezávisle na vůli účastníků) nebo nastane z vůle účastníků, např. výpovědí podanou zaměstnavatelem, dohodou apod. (uvedená skutečnost – skončení pracovního poměru – tak nastane z vůle jednoho z účastníků za stanovených podmínek, event. stanoveným způsobem). Shora již bylo uvedeno, že ujednání obsažené v čl. VIII. odst. 2 nájemní smlouvy je určité a srozumitelné. Taktéž nelze dospět k závěru, že by toto ujednání svým obsahem nebo účelem odporovalo zákonu nebo jej

obcházelo anebo se přičilo dobrým mravům (§ 39 obč. zák.).

Na tom, že nájem služebního bytu byl výslovně sjednán na dobu určitou, nemění nic ani to, že doba jeho trvání byla vymezena trváním pracovního poměru sjednaného na dobu neurčitou.

Odvolací soud ve svém rozhodnutí dospěl k nesprávnému závěru, že ujednání obsažené v čl. VIII. předmětné nájemní smlouvy nelze považovat za sjednání doby nájmu ve smyslu ustanovení § 685 odst. 1 obč. zák., tj. na dobu určitou.

Předmětná ujednání, a to jeho odst. 2, je však třeba, jak již bylo uvedeno výše, posuzovat zejména podle ustanovení § 35 odst. 2, § 37 odst. 1 a § 39 obč. zák.

Odvolací soud, jak to vyplývá z odůvodnění rozsudku, předmětné ujednání takto právně neposuzoval, a proto je jeho posouzení nesprávné a je tak dán dovolací důvod dle ustanovení § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř., tj. že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

K dalším námitkám dovolatele je třeba ve stručnosti uvést, že není správný názor dovolatele, že užívání služebního bytu vždy souvisí s výkonem práce pro zaměstnavatele. Pro služební byty je charakteristické jejich účelové určení pro bydlení osob, jež vykonávají práci pro pronajímatele (srov. kritéria stanovená pro služební byty v ustanovení § 7 zákona č. 102/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů); to je také důvodem pro zakotvení některých odchylek právní úpravy nájmu služebního bytu od obecné úpravy nájmu bytu (srov. např. § 709, § 713 obč. zák.), nikoliv však v tom směru, že by trvání nájmu služebního bytu bylo podmíněno existencí pracovního poměru nájemce u pronajímatele. Naopak právní úprava zániku nájmu bytu výpovědí pronajímatele u služebních bytů přímo počítá se specifickým výpovědním důvodem, opírajícím se o okolnost, že nájemce přestal pro pronajímatele vykonávat práci (srov. § 711 odst. 1 písm. b/ obč. zák.). Rovněž tak nelze shledat opodstatněnou námitku dovolatele, že žalovaný má dva byty a že předmětný byt neužívá. Uvedená tvrzení jsou totiž uplatnitelná v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, nemají však význam pro posouzení otázky, zda trvá nájemní poměr žalovaného k předmětnému bytu a zda je důvodná žaloba o vyklizení tohoto bytu žalovaným.

Nejvyšší soud proto podle § 243b odst. 2 a 3 o. s. ř. rozhodl tak, že výše uvedený rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.