

Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. 3. 1993, sp. zn. 9 Co 734/92, ECLI:CZ:KSHK:1993:9.CO.734.1992.1

Číslo: 7/1994

Právní věta:

Za důvody k podání výpovědi pronajímatele vůči nájemci bytu podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) o.z. nelze zpravidla považovat to, že nájemce bez souhlasu pronajímatele přijme do bytu další osobu za účelem krátkodobé návštěvy nebo za účelem soužití s ní ve společné domácnosti.

Podnájem se může týkat jak celého bytu, tak i části bytu. Smlouva o podnájmu může být uzavřena písemně, ústně i konkludentně; písemný souhlas pronajímatele musí být dán vždy (§ 719 odst. 1 o.z.).

Soud: Krajský soud v Hradci Králové

Datum rozhodnutí: 01.03.1993

Spisová značka: 9 Co 734/92

Číslo rozhodnutí: 7

Číslo sešitu: 1-2

Typ rozhodnutí: Usnesení

Hesla:

Předpisy:

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Okresní soud v Hradci Králové rozsudkem zamítl návrh na přivolení k výpovědi z nájmu bytu odpůrkyně a žádnému z účastníků řízení nepřiznal právo na náhradu nákladů řízení. Šlo o výpověď podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) o.z. a navrhovatel jako důvod uváděl, že odpůrkyně bez souhlasu přijala do svého bytu B. S., čímž porušila ustanovení § 719 odst. 1 o.z. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že se žalobci nepodařilo prokázat, že by odpůrkyně uzavřela o bytu nebo jeho části s B. S. smlouvu o podnájmu; její soužití s B. S. jako s druhem v uvedeném bytě není porušením ustanovení § 719 odst. 1 o.z.

Navrhovatel podal proti uvedenému rozsudku odvolání. Znovu poukazoval na skutečnost, že odpůrkyně neměla k přijetí B. S. k bydlení do bytu písemný souhlas pronajímatele. Požadoval, aby rozsudek soudu prvního stupně byl změněn a návrhu vyhověno.

Odpůrkyně namítala, že B. S. přijala do své domácnosti jako druha a že B. S. se ostatně už od ní odstěhoval.

Krajský soud v Hradci Králové svým usnesením zrušil rozsudek soudu prvního stupně a věc mu vrátil k dalšímu řízení a k novému rozhodnutí.

Z odůvodnění:

Za porušení povinnosti vyplývající z první věty ustanovení § 719 odst. 1 o.z., a tedy i za výpovědní důvod podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) o.z., lze považovat jen takové jednání nájemce, které spočívá v uzavření podnájemní smlouvy s třetí osobou bez písemného souhlasu pronajímatele. K přijetí třetí osoby do bytu za účelem krátkodobé návštěvy nebo za účelem soužití ve společné domácnosti nájemce žádný souhlas od pronajímatele nepotřebuje. Právní názor soudu prvního stupně je tedy zásadně správný; soud si však pro své rozhodnutí neopatřil náležité skutkové podklady. Podnájem se může týkat jak celého bytu, tak i jeho části a smlouva o podnájmu může být uzavřena písemně, ústně i konkludentně. Dokazování tedy mělo být zaměřeno na podrobné objasnění okolností, za kterých se B. S. do bytu nastěhoval, a toho, za jakých okolností a podmínek v bytě bydlel. Smyslem takového dokazování je zjistit, zda mezi odpůrkyní a B. S. nedošlo k uzavření podnájemní smlouvy aspoň konkludentně. Nestačí jen výpověď odpůrkyně a B. S. jako svědka, že spolu žili jako druh a družka, protože tento pojem není právním předpisem definován a je otázka, jaký význam mu odpůrkyně a B. S. přiřkládají. Podmínky, za kterých Městský úřad v H. vyznačil B.S. v občanském průkazu trvalý pobyt, jsou pro posouzení věci nerozhodné. Soud prvního stupně zaměřil dokazování jen k tomu a dále k objasnění aktivní legitimace žalobce. Podstatné okolnosti pro posouzení toho, zda šlo o podnájem nebo o společnou domácnost ve smyslu ustanovení § 115 o.z., nezjišťoval. V odvolacím řízení bylo dokazování doplněno výslechem odpůrkyně a její výpověď zatím naznačuje, že o podnájemní smlouvu nešlo. Bude však třeba to ověřit dalším dokazováním a odvolací soud proto podle ustanovení § 221 odst. 1 písm. d) o.s.ř. odvoláním napadený rozsudek zrušil.

Soud prvního stupně si v dalším řízení opatří podklady pro zjištění toho, zda je odpůrkyně skutečně nájemkyní bytu, tj. zda jí byl byt před 1. 1. 1992 přidělen a zda došlo k uzavření dohody o odevzdání a převzetí bytu. Mohl by se patrně spokojit s tvrzením účastníků, ale muselo by jít skutečně o shodné tvrzení jich obou, nikoli jen to, že jeden z nich existenci nájemního poměru tvrdí a druhý proti tomu nic nenamítá (§ 120 odst. 1, druhá věta, o.s.ř.). Dále soud znovu vyslechne odpůrkyni i svědka B. S. se zaměřením na objasnění okolností, za kterých se svědek do bytu nastěhoval, co bylo mezi ním a odpůrkyní dohodnuto a za jakých podmínek v bytě bydlel, a vezme v úvahu i výpověď odpůrkyně v odvolacím řízení. Zjistí také, zda a kdy se B. S. z bytu odstěhoval, popřípadě zda se později nevrátil a pokud ano, za jakých podmínek. Teprve po takto doplněném dokazování bude možnost posoudit, zda šlo (nebo jde) o podnájem, anebo o soužití ve společné domácnosti a zda tedy jsou podmínky pro přivolení k výpovědi podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) a § 719 odst. 1 o.z.

Pokud by vyšlo najevo, že skutečně šlo o podnájem, který ale již skončil, byl by důvod pro výpověď naplněn, neboť odstranění protiprávního stavu by nic neměnilo na skutečnosti, že žalovaná strana porušila ustanovení § 719 odst. 1 o.z. Bylo by však nezbytné se zabývat i tím, zda vzhledem k odstranění protiprávního stavu není výpověď z nájmu výkonem práva v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 o.z.) Důkazní břemeno ohledně tohoto rozporu by bylo na odpůrkyni a svůj význam by mimo jiné mohlo mít i to, jaká doba uplynula od vystěhování B. S. do podání návrhu v této právní věci.