

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 2. 1998, sp. zn. 2 Cdon 141/97

Číslo: 10/1999

Právní věta:

Ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák. platí i pro nájem bytu. Nepostupoval-li pronajímatel proti nájemci, který byt dále užívá, způsobem uvedeným v ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák., nájem bytu se obnoví a nezanikne tedy uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 06.02.1998

Spisová značka: 2 Cdon 141/97

Číslo rozhodnutí: 10

Číslo sešitu: 2

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Byt, Nájem

Předpisy:

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Žalobou se žalobce domáhal proti žalované vyklizení bytu č. 401 (o dvou pokojích a kuchyni s příslušenstvím) v domě č. p. 635 v J. s odůvodněním, že žalovaná užívá byt bez právního důvodu, neboť její nájemní vztah k bytu skončil uplynutím doby, na niž byl nájem sjednán, tj. 31. 12. 1995.

Okresní soud v Náchodě rozsudkem ze dne 11. 4. 1996 žalobě vyhověl a uložil žalované povinnost byt vyklidit a vyklizený jej žalobci předat do patnácti dnů od právní moci rozsudku; současně rozhodl o nákladech řízení. Soud prvního stupně vzal za prokázáno, že žalobce - vlastník domu, v němž je uvedený byt, uzavřel dne 2. 5. 1994 se žalovanou smlouvu o nájmu tohoto bytu na dobu určitou (od 1. 6. 1994 do 31. 12. 1995). Námitky vznesené žalovanou proti platnosti té části smlouvy, v níž byla omezena doba trvání nájmu, neshledal důvodnými, neboť dovodil, že namítaná tíseň zakládá podle ustanovení § 49 obč. zák. pouze právo od smlouvy odstoupit, což však žalovaná neučinila a neprokázala ani své tvrzení, že byla žalobcem při uzavírání smlouvy uvedena v omyl. Dovodil dále, že uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou není v rozporu s dobrými mravy a že mezi účastníky nevznikl platný závazek uzavřít po uplynutí dohodnuté doby novou nájemní smlouvu. Protože doba, na kterou byl nájem bytu sjednán uplynula dnem 31. 12. 1995, dospěl soud prvního stupně k závěru, že nájemní vztah žalované podle ustanovení § 710 odst. 2 obč. zák. zanikl a že žalovaná po tomto datu užívá byt bez právního důvodu. Vyšel přitom z právního názoru, že ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák., upravující obnovení nájemní smlouvy, užívá-li nájemce věc i po skončení nájmu, nelze v dané věci aplikovat, neboť jde o obecnou úpravu skončení nájemního vztahu, jež se nevztahuje na

nájem bytu. Na základě toho dovodil, že žalobce se právem domáhá ochrany svého vlastnického práva, a žalobě o vyklizení podle ustanovení § 126 odst. 1 obč. zák. vyhověl. Povinnost žalované k vyklizení nepodmínil

zajištěním náhradního bytu nebo náhradního ubytování s odůvodněním, že její povinnost byt vyklidit bez bytové náhrady vyplývá z nájemní smlouvy a ze zákona; pro výjimečné přiznání práva žalované na bytovou náhradu neshledal v dané věci důvod.

K odvolání žalované K r a j s k ý s o u d v Hradci Králové rozsudkem ze dne 28. 8. 1996 rozsudek soudu prvního stupně potvrdil. Odvolací soud ve shodě se soudem prvního stupně dospěl k závěru, že nájemní vztah žalované k bytu skončil uplynutím dohodnuté doby podle ustanovení § 710 odst. 2 obč. zák. Zcela se ztotožnil i s názorem, který soud prvního stupně zaujal ohledně výkladu § 676 odst. 2 obč. zák., a v celém rozsahu jej jako správný převzal; ve shodě s ním též dovodil, že povinnost žalované k vyklizení bytu nelze vázat na zajištění bytové náhrady. S odkazem na ustanovení § 239 odst. 1 o. s. ř. připustil odvolací soud proti svému rozhodnutí dovolání.

Proti tomuto rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání, v němž namítá, že odvolací soud (i soud prvního stupně) nedostatečně zjistil skutkový stav věci, a to zejména z toho důvodu, že neprovedl navržený důkaz výslechem svědka V. H., který by mohl objasnit její tvrzení, že nájemní smlouvu uzavřela v tísní a pod nátlakem. Dále žalovaná soudům obou stupňů vytýká nesprávnost právního posouzení věci. Dovolatelka má za to, že v dané věci mělo být aplikováno ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák., neboť zvláštní úprava nájmu bytů žádné obdobné ustanovení nemá a neobsahuje speciální úpravu následků spojených s užíváním bytu po skončení doby nájmu. Proto je nutno použít úpravu obecnou, tj. právě ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák. Navrhla, aby rozsudky soudů obou stupňů byly zrušeny a věc vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení. Současně požádala o odklad vykonatelnosti rozhodnutí soudů obou stupňů.

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o.s. ř.), po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, účastníkem řízení (§ 240 odst. 1, věta první, o. s. ř. j, řádně zastoupeným advokátem (§ 241 odst. 1, věta první, o. s. ř.), a že směřuje proti rozhodnutí, proti kterému je dovolání přípustné, přezkoumal ve smyslu ustanovení § 242 o. s. ř. napadené rozhodnutí a řízení, jež mu předcházelo, a dospěl k závěru, že dovolání je důvodné. Zrušil proto rozsudek odvolacího i rozsudek soudu prvního stupně a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

V daném případě dospěl odvolací soud ve shodě se soudem prvního stupně k závěru, že žalovaná užívá byt bez právního důvodu, neboť její nájemní vztah k bytu skončil podle ustanovení § 710 odst. 2 obč. zák. uplynutím dohodnuté doby. Ztotožnil se s právním názorem soudu prvního stupně o tom, že zvláštní úprava zániku nájmu bytu obsažená v ustanoveních § 710 a § 711 obč. zák. je úpravou komplexní a že se proto na zánik nájmu bytu nevztahuje ustanovení § 676 odst. 1 obč. zák. obsažené v rámci obecných ustanovení o skončení nájmu. Protože občanský zákoník do zvláštní úpravy zániku nájmu bytu toto obecné ustanovení nepřevzal, vyplývá z toho, že tím mínil pro oblast nájmu bytu jeho aplikaci vyloučit, aby tak při zvýšené právní ochraně nájemce bytu vyvážil práva a povinnosti účastníků daného vztahu. Navíc ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák. používá pojem „vydání věci nebo vyklizení nemovitosti“, z čehož vyplývá, že se nevztahuje na byt. Podle názoru soudu uvedené ustanovení konstituuje nevyvratitelnou právní domněnku „uzavření nové nájemní smlouvy v konkludentní formě“. Protože však podle ustanovení § 686 odst. 1, věty první, obč. zák. (ve znění po novele provedené zákonem č. 267/1994 Sb.) musí mít smlouva o nájmu bytu pod sankcí absolutní neplatnosti písemnou formu, je za současné právní úpravy vyloučeno, aby byla uzavřena konkludentně tak, jak to má na zřeteli ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák.

Vzhledem k tomu, jak věc právně posuzoval odvolací soud a jak byl konkretizován uplatněný dovolací

důvod podle ustanovení § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř., považuje dovolací soud za právní otázku, jež ve smyslu ustanovení § 239 odst. 1 a § 242 odst. 3 o. s. ř. vymezuje přezkumnou činnost dovolacího soudu otázku, zda lze na právní vztah nájmu bytu aplikovat ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák.

Podle ustanovení § 671 odst. 1 obč. zák. nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Podle ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák. užívá-li nájemce věc i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti u soudu do 30 dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Nájem sjednaný na dobu delší než jeden rok se obnovuje vždy na rok; nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu.

Z uvedených ustanovení vyplývá, že zánik nájmu uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nastane v případě, že nájemce užívá věc i po skončení dohodnuté doby, pouze tehdy, jestliže se nájem neobnoví v důsledku toho, že pronajímatel proti tomu stanoveným způsobem u soudu nezakročil.

Podle ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák. se nájemní smlouva obnovuje za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně, a proto takto obnovený nájem je třeba pokládat za týž, jako byl vztah založený nájemní smlouvou. Obnovením nájemní smlouvy ve smyslu ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák. je tedy třeba rozumět pokračování předchozího nájemního vztahu. Nejde zde o vznik nového nájemního vztahu na základě nové – konkludentně uzavřené nájemní smlouvy, ani o dílčí změnu v obsahu nájemního vztahu (době jeho trvání), ale o obnovení nájemního vztahu ve všech jeho obsahových prvcích, i když s časovým omezením daným tímto ustanovením.

Ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák. zakotvující právní domněnku obnovení nájemní smlouvy obsažené v rámci obecné úpravy nájemní smlouvy (část osmá, hlava sedmá, oddíl první až třetí občanského zákoníku) se uplatní i ve vztazích ohledně nájmu bytu, neboť zvláštní úprava tohoto nájemního vztahu (srov. § 685 a násl. obč. zák.) použití uvedeného ustanovení nevylučuje a jeho aplikace není vyloučena ani povahou daného nájemního vztahu vyznačujícího se vyšší mírou ochrany nájemce (srov. § 685 odst. 1, věta druhá, obč. zák.). Za situace, kdy je ve smyslu § 676 odst. 2 obč. zák. obnovení nájmu podmíněno nejen chováním nájemce (užíváním bytu po skončení dohodnuté doby nájmu), ale i pronajímatele, který může buď strpět další užívání bytu nájemcem nebo včasným podáním žaloby obnovení nájmu vyloučit, nelze dovodit, že by uvedené ustanovení některou ze stran daného nájemního vztahu zvyhodňovalo.

Aplikaci ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák. na nájem bytu nebrání ani skutečnost, že uvedené ustanovení používá pojem „vyklizení nemovitosti“, neboť právo pronajímatele domáhat se vyklizení nemovitosti jako celku v sobě zahrnuje i právo domáhat se vyklizení prostorově vymezené části nemovitosti, tj. bytu.

Vzhledem k tomu, že ve smyslu ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák. nejde o vznik nového nájemního vztahu na základě nově uzavřené nájemní smlouvy, ale o pokračování původního nájemního vztahu, není na překážku obnovení nájemního vztahu k bytu podle tohoto ustanovení ani požadavek písemné formy nájemní smlouvy stanovený v § 686 odst. 1, věta druhá, obč. zák.

Právní názor odvolacího soudu, že ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák. se na nájem bytu nevztahuje, není tedy správný. Jestliže v tomto případě byla mezi účastníky uzavřena smlouva o nájmu bytu na dobu určitou (od 1. 6. 1994 do 31. 12. 1995), žalovaná byt užívala i po uplynutí této doby a žalobce podal žalobu o vyklizení bytu žalovanou dne 31. 1. 1996 – tedy po uplynutí lhůty stanovené v ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák., nastoupily účinky tímto ustanovením předvídané, tj. nájemní vztah žalované k bytu se obnovil.

Protože právní názor odvolacího soudu byl pro výrok jeho rozhodnutí ze dne 28. 8. 1996, kterým byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně, jímž byla žalovaná stanovena povinnost byt vyklidit,

rozhodující, byl dovolací důvod ve smyslu ustanovení § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. uplatněn důvodně.

Dovolací soud proto dovoláním napadený rozsudek odvolacího soudu ve smyslu ustanovení § 243b odst. 1 o. s. ř. zrušil. Vzhledem k tomu, že důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i na rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2, věta druhá, o. s. ř.).