Stanovisko Nejvyššího soudu ČSR ze dne 09.11.1976, sp. zn. Cpj 261/75, ECLI:CZ:NS:1976:CPJ.261.1975.1

Číslo: 2/1977

Právní věta: Ve smlouvě o převodu rodinného domku a v souvislosti s tímto převodem se může nabyvatel zavázat, že bude poskytovat převodci nebo příslušníku jeho domácnosti doživotní bezplatné užívání bytu nebo části bytu v převáděném rodinném domku, jestliže v tomto domku převodce v době převodu bydlí. Takový závazek neodporuje ani ustanovení § 495 odst. 1 o. z. /1/ ani ustanovením zákona č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty. Jde o smlouvu ve smyslu ustanovení § 51 o. z., nikoli o dohodu o přenechání bytu do osobního užívání ve smyslu ustanovení § 390 odst. 2 o. z., ani o přenechání nemovitosti k dočasnému užívání ve smyslu ustanovení § 397 a § 398 o. z. Vztahy mezi oprávněnými a zavázaným se řídí především obsahem smlouvy mezi nimi uzavřené. Tato smlouvy je pro oprávněného právním důvodem užívání bytu. Nelze ji jednostranně měnit, ani jednostranně rušit.

Soud: Nejvyšší soud České soc. rep.

Datum rozhodnutí: 09.11.1976

Spisová značka: Cpj 261/75

Číslo rozhodnutí: 2

Číslo sešitu: 2-3

Typ rozhodnutí: Stanovisko

Hesla: Byt, Hospodaření s byty, Právní úkony, Převod vlastnického práva, Užívání věci

Předpisy: 40/1964 Sb. § 51
§ 390
§ 397
§ 398
§ 495

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Praxe státních notářství při sepisování kupních smluv a závazků poskytovat převodci právo užívat dosavadní byt, popřípadě část bytu, a při rozhodování o registraci těchto smluv vychází z Rozboru a zhodnocení notářské praxe v řízení o dědictví a v řízení o registraci smluv, Pls 1/67 bývalého Nejvyššího soudu, 2) v němž se uvádí: „Zákonná úprava podle ustanovení § 495 odst. 1 o. z. však nevyloučila možnost závazku vlastníka nemovitosti pro někoho něco konat, vůči někomu se něčeho zdržet a někomu něco trpět, a to ať již jde o převzetí smluvní povinnosti upravené v občanském zákoníku nebo v jiném předpise anebo o převzetí smluvní povinnosti, která není zvláště upravena (§ 51 o. z.). Musí jít ovšem o závazkový právní poměr, z něhož práva a povinnosti směřují jen proti určité osobě (osobám) a vznikají z důvodu daného konkrétně mezi oprávněným a zavázaným, nikoliv

tedy všeobecně vůči ostatním subjektům, aniž by tu bylo třeba zvláštního právního důvodu, jako je tomu u práv věcných.

Ustanovení § 495 odst. 1 o. z. tedy nebrání tomu, aby se nabyvatel ve smlouvě zavázal, že bude např. ve svém rodinném domku poskytovat bezplatné užívání bytu s příslušenstvím převodci tohoto domku, a to pokud bude vlastníkem věci, až do smrti uživatele. Nic také nebrání tomu, aby nabyvatel vzal na sebe i závazek, a že nepřevede např. svůj rodinný domek na jinou osobu, pokud by nový nabyvatel nepřevzal stejný závazek jako on vůči uživateli bytu. Mohla by tedy smlouva obsahující oba tyto závazky být státním notářstvím registrována."

V praxi tedy nejsou pochybnosti o platnosti takové smlouvy z hlediska ustanovení § 495 odst. 1 o. z. Vznikly však pochybnosti o platnosti této smlouvy z hlediska zákona o hospodaření s byty (zákona č. 41/1964 Sb.).

Při posuzování toho, zda smlouva obsahující uvedený závazek je či není v rozporu se zákonem o hospodaření s byty nebo jej neobchází, je nutno především poukázat na skutečnost, že ani z hlediska zákona o hospodaření s byty nelze vyloučit uzavření i jiné dohody mezi občany v zákoně výslovně neuvedené, která by zakládala právní důvod užívání bytu pro účastníka této dohody.

V případech, o něž tu jde, je účelem a smyslem závazku přejímaného nabyvatelem domku ve smlouvě o převodu nemovitosti zajistit doživotní bezplatné užívání bytu dosavadnímu vlastníku (výjimečně příslušníku jeho domácnosti), který domek prodává zpravidla proto, že již není schopen domek udržovat, nebo jej převádí na své děti, které hodlají provést modernizaci a přestavbu domku. Ten, v jehož prospěch je bezplatné právo užívání bytu zřizováno, byl dosud vlastníkem domku, byt v něm užíval z důvodu svého vlastnického práva a byt nepodléhal přidělovacímu právu národního výboru. Protože bývalý vlastník zůstává v tomto domku bydlet nadále, nejde o byt uvolněný a vlastník domku nemá ohlašovací povinnost ve smyslu ustanovení § 4 odst. 2 zákona č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty. Takové smlouvy se proto nedotýkají práv národního výboru při hospodaření s byty a lze je i z tohoto hlediska považovat za platné.

Předmětem smlouvy mezi občany, byť i obsažené ve smlouvě o převodu nemovitosti, však nemůže být uvolněný byt v rodinném domku, poněvadž tento postup by byl v rozporu s ustanovením § 23 odst. 2 zákona č. 41/1964 Sb.

Pokud smlouva má i ostatní náležitosti platného právního úkonu, jsou jí oba účastníci vázáni, vznikla z ní pro oba účastníky práva a povinnosti a dohoda nemůže být jednostranným projevem některého z účastníků měněna, nebo, nejde-li o případ podle ustanovení § 48 o. z., jednostranně zrušena. Změny by bylo možno docílit novým dvoustranným právním úkonem.

Ve vztahu k vlastníku domu je právním důvodem užívání bytu bývalým vlastníkem smlouva mezi nimi uzavřená, jíž jsou oba vázáni. Při řešení vztahů vyplývajících z této smlouvy je nutno vycházet z jejího obsahu. Nemůže proto vlastník rodinného domku podat úspěšně proti uživateli bytu žalobu o vyklizení bytu pro nedostatek právního důvodu užívání bytu, neboť mu v tom brání jím přijatý závazek. Nemůže se ani s úspěchem obrátit na národní výbor s návrhem na zrušení užívacího práva k bytu ve smyslu ustanovení § 391 o. z. a § 40 zákona č. 41/1964 Sb. ve svůj prospěch, poněvadž mu v tom rovněž brání zmíněný závazek.

Smlouvou účastníků není dotčeno plnění úkolů národního výboru vyplývající ze zásad bytové politiky, totiž rozhodovat o zrušení i takto vzniklého práva k bytu v případech, kdy není třeba návrhu účastníka, tj. pro nadměrnost (§ 38 zákona č. 41/1964 Sb. a ustanovení vyhlášky č. 177/1964 Sb.), a z důvodu obecného zájmu (§ 39 zákona č. 41/1964 Sb.).

Vzájemné vztahy účastníků se řídí především obsahem smlouvy mezi nimi uzavřené; jinak je na ně třeba použít těch ustanovení, která upravují vztahy obsahem a účelem nejbližší, popřípadě i s přihlédnutím k článkům VI a VII o. z.

Jak již bylo uvedeno, nemůže se nový vlastník domu, nemá-li být smlouva v rozporu s ustanovením § 495 odst. 1 o. z., platně zavázat k poskytování bezplatného práva užívání bytu bývalému vlastníku i za své právní nástupce, za další vlastníky nemovitosti. Jde totiž o smluvní závazek, nikoli o věcné břemeno spojené s vlastnictvím nemovitosti. V případě prodeje, darování nebo jiného převodu nemovitosti na další osobu tedy závazek zaniká; rovněž zanikne smrtí oprávněného.

1) Srov. usnesení pléna bývalého Nejvyššího soudu uveřejněné pod V/1967 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR (str. 521).

2) Viz sborník Nejvyššího soudu ČSSR „Nejvyšší soud o občanském soudním řízení a o řízení před státním notářstvím“, SEVT, Praha 1974 (str. 499 – 602).