

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.01.2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000, ECLI:CZ:NS:2002:26.CDO.400.2000.1

**Číslo:** 90/2003

## **Právní věta:**

Soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost), které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení (§ 76 odst. 1, § 85 zákona č. 50/1976 Sb. ve znění pozdějších předpisů), se pokládá za byt ve smyslu ustanovení § 685 a násl. obč. zák.)\*

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 29.01.2002

**Spisová značka:** 26 Cdo 400/2000

**Číslo rozhodnutí:** 90

**Číslo sešitu:** 10

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Byt, Nájem

**Předpisy:** § 42 odst. 3 předpisu č. 83/1976Sb.

§ 685 předpisu č. 40/1964Sb.

§ 76 odst. 1 předpisu č. 50/1976Sb.

§ 85 odst. 1 předpisu č. 50/1976Sb.

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

## **Sbírkový text rozhodnutí:**

*O k r e s n í s o u d v Hradci Králové rozsudkem ze dne 15. 4. 1999 zamítl žalobu na vyklizení žalovaného z bytu č. 118, sestávajícího z jednoho pokoje, kuchyně, sociálního zařízení, komory a předsíně, umístěného na 1. nadzemním podlaží (dále „předmětný byt“) v domě č. p. 610 v H. K. (dále „předmětný dům“), a rozhodl o nákladech řízení. Vycházel ze zjištění, že mezi účastníky byla dne 18. 12. 1996 uzavřena písemná nájemní smlouva (dále „předmětná nájemní smlouva“), kterou žalobkyně (jako pronajímatel) přenechala žalovanému (jako nájemci) předmětný byt do nájmu na dobu neurčitou, jakož i ze zjištění o obsahu listiny (vyhotovené žalobkyní) tuto smlouvu obsahující, z níž vyplývá (článek I.), že přesný rozsah vybavení a zařízení tohoto bytu, popis jeho příslušenství a stav měl být uveden v dalších listinách (v „Evidenčním listě“, v „Protokolu o převzetí bytu“ a v „Pasportu bytu“), jež měly tvořit přílohu č. 1 až 3 této smlouvy; žalobkyně však uvedené listiny nikdy nevyhotovila, takže se nemohly stát součástí nájemní smlouvy. Dospěl k závěru, že i když předmětná nájemní smlouva v důsledku toho neobsahuje všechny náležitosti stanovené v § 686 odst. 1 obč. zák., nemůže mít tato skutečnost za následek její neplatnost, jíž by se mohl dovolávat ten, kdo uvedený nedostatek způsobil, tj. žalobkyně. Dovedil, že výkon vlastnického práva žalobkyně, domáhající se s*

poukazem na neplatnost dané nájemní smlouvy vyklizení žalovaného z předmětného bytu, je v příkrém rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč. zák.), a na základě toho žalobu zamítl. Zamítnutí žaloby dále odůvodnil i tím, že byl-li předmětný dům kolaudován jako ubytovna (jak uvádí žalobkyně v žalobě), nemusí jít mezi účastníky o právní vztah nájmu bytu, ale o nájemní vztah ve smyslu § 717 obč.zák., jemuž daná nájemní smlouva vyhovuje.

K odvolání žalobkyně K r a j s k ý s o u d v Hradci Králové rozsudkem ze dne 15. 10. 1999 rozsudek soudu prvního stupně potvrdil, rozhodl o nákladech odvolacího řízení a vyslovil, že dovolání se nepřipouští. Odvolací soud doplnil dokazování listinnými důkazy, z nichž učinil zjištění, že rozhodnutím Městského národního výboru v H. K., odboru územního plánování a architektury ze dne 1. 6. 1987, bylo povoleno užívání předmětného domu jako ubytovny, že rozhodnutím Úřadu Města H. K., odboru výstavby ze dne 4. 11. 1998, byla zamítnuta žádost žalobkyně o změnu účelu užívání stavby (předmětného domu) z ubytovny na bytový dům s odůvodněním, že termín „ubytovna“ není podle současných předpisů právně definován a že žádost o změnu užívání je tak bezpředmětná. Opakoval též důkaz listinou, obsahující předmětnou nájemní smlouvu a - vedle shora uvedených zjištění učiněných soudem prvního stupně - dále konstatoval, že měsíční nájemné strany vázaly na cenové předpisy, dohodly si splatnost nájemného a sankce za prodlení s jeho placením, okolnosti zániku nájemního poměru a následky s ním spojené. Zaujal názor, že pro právní posouzení věci „mělo zásadní význam posouzení charakteru prostor, jejichž vyklizení se žalobkyně domáhala“, přičemž v úvahu přicházela jejich „kvalifikace“ jako bytu nebo jako obytné místnosti v zařízení určeném k trvalému bydlení. Dospěl k závěru, že ze skutkových zjištění učiněných v odvolacím řízení vyplývá, že prostory užívané žalovaným jsou bytem, neboť směrodatný je především faktický stav užívání těchto prostor, které jsou v daném případě užívány rodinami, jakož i okolnost, že nájem byl sjednán na dobu neurčitou. Zásadní důležitost (uvádí se dále v odůvodnění rozsudku odvolacího soudu) má především vůle účastníků řízení, kteří sami, jako smluvní strany nájemní smlouvy, kvalifikovali předmětné prostory jako byt. Vůle žalobkyně přitom našla výraz i v té skutečnosti, že předmětné prostory jako byty prodávala a prodává. Na základě toho odvolací soud dovedl, že na právní vztah mezi účastníky je nutno aplikovat ustanovení o nájmu bytu (§ 685 a násl. obč.zák.), a nikoli ustanovení § 717 a násl. obč. zák. o nájmu jiných obytných místností v zařízení určeném k trvalému bydlení, resp. § 754 a násl. obč. zák. o ubytovací smlouvě. Za pomoci výkladu (§ 35 odst. 2 obč. zák.) dospěl k závěru, že předmětná nájemní smlouva uzavřená mezi účastníky je platná, když přihlédl k tomu, že sami účastníci konstatují ve smlouvě existenci listin obsahujících specifikaci příslušenství a způsob výpočtu nájemného, a že žalobkyně neprokázala nesoulad textu smlouvy se skutečností. Okolnost, že nedošlo k předání těchto listin nájemcům, neshledal odvolací soud právně významnou. Na základě toho uzavřel, že žalovanému svědčí k předmětnému bytu právo nájmu bytu a že žaloba není proto důvodná. Nevyhovění návrhu na připuštění dovolání odůvodnil odvolací soud tím, že otázky, pro něž žalobkyně tento návrh učinila, nebyly předmětem právního posouzení věci.

Proti tomuto rozsudku podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost dovozuje (s poukazem na to, že okolnosti významné pro rozhodnutí věci byly posouzeny okresním a krajským soudem rozdílně) z ustanovení § 238 odst. 1 písm. a) o. s. ř., resp. z ustanovení § 239 odst. 2 o. s. ř. s tím, že rozhodnutí odvolacího soudu je po právní stránce zásadního významu. Ten spatřuje žalobkyně v tom, že „odvolací soud v napadeném rozhodnutí vyslovil právní názor, že nájemní smlouvy o nájmu bytu uzavřené dle § 685 a násl. občanského zákoníku nemusí obsahovat náležitosti stanovené v § 686 občanského zákoníku, pokud smlouva odkazuje na listiny, které tyto předepsané náležitosti mají obsahovat, byť tyto listiny fakticky neexistují „, jakož i názor, že „pro uzavření platné nájemní smlouvy není rozhodující stav uvedený v kolaudačním rozhodnutí vztahujícímu se k budově, v níž se nachází předmět nájmu, ale vůle smluvních stran „. V dovolání výslovně uplatnila dovolací důvody podle § 241 odst. 3 písm. c) a d) o. s. ř. Uvádí, že z provedených důkazů vyplynulo, že předmětný dům byl kolaudován jako ubytovna a že tento charakter měl až do okamžiku, než došlo k prohlášení vlastníka (žalobkyně) ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., tedy i v době, kdy byla mezi účastníky

uzavřena předmětná nájemní smlouva. Proto nemohla být platně uzavřena smlouva o nájmu bytu ve smyslu § 685 a násl. obč. zák., a to i s přihlédnutím k § 85 zákona č. 50/1976 Sb., podle kterého lze stavbu užívat jen k účelu, k němuž je určena. Dovolatelka dále dovozuje, že jak smlouva o nájmu bytu, tak i smlouva o nájmu obytné místnosti v zařízení určeném k trvalému bydlení, musí obsahovat náležitosti stanovené v § 686 obč. zák.; tak tomu však v dané věci nebylo, a proto je předmětná nájemní smlouva neplatná. Rozhodující je přitom objektivní stav neplatnosti (uvádí se dále v dovolání) a je nerozhodné, kdo případně zapříčinil neplatnost smlouvy; není tedy v rozporu s dobrými mravy, aby se žalobkyně této neplatnosti domáhala. Navrhla, aby rozsudky soudů obou stupňů byly zrušeny a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Vyjádření k dovolání nebylo podáno.

Podle části dvanácté, hlavy první, bodu 17. zákona č. 30/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Jelikož napadené rozhodnutí bylo vydáno dne 15. 10. 1999, Nejvyšší soud dovolání projednal a rozhodl o něm podle občanského soudního řádu ve znění účinném před 1. 1. 2001. Rozhodnutí soudů obou stupňů zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

### **Z odůvodnění:**

Dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění zákonné podmínky advokátního zastoupení dovolatele (§ 241 odst. 1 a 2 o. s. ř.). Dovolací soud se nejprve zabýval přípustností dovolání, neboť toliko z podnětu dovolání, které je (objektivně i subjektivně) přípustné, může napadené rozhodnutí přezkoumat z hlediska uplatněných (relevantních) dovolacích důvodů.

Podle § 236 odst. 1 o. s. ř. lze dovoláním napadnout pravomocné rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští. Jde-li o rozsudek odvolacího soudu, je přípustnost obecně upravena v ustanoveních § 237, § 238 a § 239 o. s. ř.

Vady vyjmenované v § 237 odst. 1 o. s. ř., jejichž existence zakládá přípustnost dovolání proti každému rozhodnutí odvolacího soudu (s výjimkami uvedenými v § 237 odst. 2 o. s. ř.), v dovolání namítány nebyly a z obsahu spisu se nepodávají. Vzhledem k tomu, že rozsudek soudu prvního stupně, který byl potvrzen napadeným rozsudkem odvolacího soudu, je jeho prvním rozhodnutím ve věci, nelze přípustnost dovolání dovodit z ustanovení § 238 odst. 1 písm. b) o. s. ř.

Přípustnost dovolání nevyplývá ani z ustanovení § 238 odst. 1 písm. a) o. s. ř., z něhož ji žalobkyně dovozuje. Podle uvedeného ustanovení je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé. Přípustnost dovolání proti měnícímu rozsudku je založena na zásadě diformity (nesouhlasnosti) rozhodnutí odvolacího soudu a soudu prvního stupně. O nesouhlasnosti rozhodnutí jde tehdy, jestliže okolnosti významné pro rozhodnutí ve věci byly posouzeny soudy obou stupňů rozdílně, takže práva a povinnosti, stanovené účastníkům rozhodnutími, jsou podle závěrů těchto rozsudků odlišné. Odlišností se přitom nemyslí rozdílné právní posouzení, pokud nemělo vliv na obsah práv a povinností účastníků, ale jen takový závěr, který rozdílně konstatuje nebo deklaruje práva účastníků (srov. též rozhodnutí uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, [ročník 1999, pod pořadovým číslem 52](#)).

V projednávané věci žalobkyně uplatnila svou žalobou proti žalovanému požadavek na vyklizení předmětného bytu opřený o tvrzení, že předmětná nájemní smlouva je neplatná. Ačkoliv odvolací

soud posoudil rozdílně od soudu prvního stupně opodstatněnost uplatněného žalobního nároku, dospěl ve shodě s ním k závěru, že není důvodný. Rozdílnost právního posouzení neměla tedy vliv na vymezení práv a povinností účastníků řízení a nejde proto o nesouhlasná rozhodnutí ve smyslu § 238 odst. 1 písm. a) o. s. ř.

Vzhledem k tomu, že odvolací soud ve výroku rozsudku nevyslovil, že dovolání je přípustné, nepřichází v úvahu ani aplikace § 239 odst. 1 o. s. ř., a zbývá proto posoudit přípustnost dovolání již pouze z hlediska ustanovení § 239 odst. 2 o. s. ř.

Podle § 239 odst. 2 o. s. ř., nevyhoví-li odvolací soud návrhu účastníka na vyslovení přípustnosti dovolání, který byl učiněn nejpozději před vyhlášením potvrzujícího rozsudku, je dovolání podané tímto účastníkem přípustné, jestliže dovolací soud dospěje k závěru, že rozsudek odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam.

Z toho, že přípustnost dovolání je ve smyslu citovaného ustanovení spojena se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, vyplývá, že také dovolací přezkum se otevírá pro posouzení otázek právních (a nikoli skutkových); způsobilým dovolacím důvodem, kterým je možno dovolání odůvodnit, je tedy důvod podle § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř., jímž lze namítat, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Nesprávné právní posouzení věci je způsobilým dovolacím důvodem jen tehdy, bylo-li rozhodující pro výrok rozhodnutí odvolacího soudu, jinými slovy, jestliže napadené rozhodnutí právě na tomto (nesprávném) právním posouzení spočívalo. Nebyla-li právní otázka, pro kterou byl návrh na připuštění dovolání zamítnut, vymezena ve výroku rozsudku odvolacího soudu, je dovolání přípustné pro řešení těch právních otázek, které měly pro rozhodnutí ve věci zásadní význam (srov. též nálezy Ústavního soudu České republiky ze dne 20. 2. 1997, [III. ÚS 253/96](#), uveřejněný pod pořadovým číslem 19 Sbírkou nálezů a usnesení Ústavního soudu České republiky, svazek 7, vyslovený ve vztahu k přípustnosti dovolání podle § 239 odst. 1 o. s. ř.) a jejichž řešení bylo v dovolání označeno za nesprávné.

O rozhodnutí odvolacího soudu po právní stránce zásadního významu jde jen tehdy, jestliže obsahuje řešení právní otázky, jež má právní relevanci nejen pro rozhodnutí v konkrétní projednávané věci, ale současně má i význam pro posouzení jiných (obdobných) sporů, a může mít proto vliv na obecnou rozhodovací činnost soudů. Tento předpoklad je naplněn především tehdy, kdy jde o právní otázku judikaturou vyšších soudů doposud neřešenou, resp. otázku, jejíž řešení je v rozhodovací praxi nejednotné nebo jestliže odvolací soud posoudil určitou právní otázku jinak, než je posuzována v ustálené judikatuře těchto soudů, a také tehdy, shledá-li dovolací soud, že existují důvody, pro které je zapotřebí se od této judikatury odchýlit.

V dané věci mělo pro rozhodnutí odvolacího soudu zásadní význam právní posouzení nájemní smlouvy ze dne 18. 12. 1996 jako smlouvy o nájmu bytu ve smyslu ustanovení § 685 a násl. obč. zák. Této otázce (jejíž řešení bylo v dovolání zpochybněno) lze podle názoru dovolacího soudu přiznat výše definovaný zásadní význam po právní stránce; dovolání tak lze shledat dle § 239 odst. 2 o. s. ř. přípustným.

Předmětem právního vztahu nájmu bytu upraveného v ustanoveních § 685 a násl. obč. zák. je „byt“. Občanský zákoník – byt označuje byt za samostatný předmět občanskoprávních vztahů (srov. § 118 odst. 2) a upravuje některé právní vztahy k tomuto předmětu se vážící (např. vztah nájemní) – sám jeho definici nepodává; rovněž tak (po zrušení zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, ve znění pozdějších předpisů – srov. § 878 bod 2. občanského zákoníku ve znění po novele provedené zákonem č. 509/1991 Sb., s účinností k 1. 1. 1992) žádný jiný platný právní předpis obecně platnou legální definici daného pojmu neobsahuje.

V právní praxi je však konstantně zastáván názor, že při posouzení otázky, zda je soubor místností

(popřípadě jednotlivá obytná místnost) bytem, je nutno vycházet ze stavebněprávních předpisů; rozhodující je přitom kolaudační stav, nikoliv faktický způsob jejich užívání (srov.: Občanský zákoník, komentář, 1. vydání, SEVT Praha 1991, str. 510, Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M., Vodička, A. a kolektiv: Občanský zákoník, komentář, C. H. Beck, Praha 1994, 2. vydání, str. 484, shodně též např. 3. vydání, 1996, str. 601 a 6. vydání, 2001, str. 1068).

Tomuto názoru koresponduje i vymezení pojmu „byt“ v rozhodnutích Nejvyššího soudu, např. v rozhodnutí ze dne 22. 10. 1999, č. j. 2 Cdon 1010/97, podle kterého vymezení bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 obč. zák., zásadně předpokládá pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že soubor místností (popřípadě jednotlivá místnost), jsou způsobilé k trvalému užívání a jsou určeny k trvalému bydlení. Obdobný názor zaujal Nejvyšší soud též v rozhodnutí ze dne 29. 5. 2001, sp. zn. [26 Cdo 2152/2000](#) (ústavní stížnost proti tomuto rozhodnutí byla odmítnuta usnesením Ústavního soudu České republiky ze dne 7. 1. 2002, sp. zn. [IV. ÚS 611/01](#)), v němž uvádí, že pojmovým znakem bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 obč. zák. je účelové určení místností, které byt tvoří, k trvalému bydlení, dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu.

V době uzavření předmětné nájemní smlouvy (18. 12. 1996) obsahovala vymezení pojmu „bytu“ vyhláška č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění vyhlášky č. 45/1979 Sb. a vyhlášky č. 376/1992 Sb. Podle jejího ustanovení § 42 odst. 3, věty první, je bytem soubor místností a prostorů pod společným uzavřením, který svým stavebně technickým a funkčním uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení (za splnění podmínek stanovených v § 42 odst. 4 písm. a/ citované vyhlášky může byt představovat i jedna obytná místnost). Nelze mít pochyb, že určením účelu užívání ve smyslu uvedené definice se míní určení užívání kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. Toto lze dovodit z ustanovení § 76 odst. 1 a § 85 odst. 1, věty první, zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákonů č. 103/1990 Sb., č. 425/1990 Sb., č. 262/1992 Sb. a č. 43/1994 Sb. (dále jen „stavební zákon“), z nichž vyplývá, že dokončenou stavbu, popřípadě její část schopnou samostatného užívání, pokud vyžadovala stavební povolení, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí, resp. jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí.

Lze tak uzavřít, že bytem je soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost), které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení. Rozhodující pro vymezení souboru místností (popřípadě jednotlivé obytné místnosti) jako bytu je tedy právní stav, založený pravomocným rozhodnutím o povolení užívání stavby dle § 76 odst. 1 stavebního zákona (příp. o změně účelu jejího užívání dle § 85 stavebního zákona - v tomto směru lze poukázat na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 6. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1848/97). Bylo-li takto o posouzení otázky, co je bytem, stavebním úřadem rozhodnuto, soud z tohoto rozhodnutí vychází (§ 135 odst. 2, věta druhá, o. s. ř. ).

Jestliže tedy v projednávané věci odvolací soud zaujal názor, že pro posouzení otázky, zda prostory, které byly předmětem nájemní smlouvy ze dne 18. 12. 1996, jsou bytem, je rozhodný především faktický stav jejich užívání, resp. vůle účastníků této smlouvy, je jeho právní posouzení (nerespektující výše uvedené závěry) nesprávné.

Veden tímto nesprávným právním názorem odvolací soud při právním posouzení charakteru prostor užívaných žalovaným nezohlednil obsah kolaudačního rozhodnutí, jímž bylo povoleno užívání předmětného domu, a nezabýval se ani otázkou, jaký byl stavebněprávní charakter tohoto domu a prostor užívaných žalovaným ke dni uzavření předmětné nájemní smlouvy (okolnosti nastalé po jejím uzavření nemohou být z tohoto pohledu právně relevantní). V důsledku toho je neúplné a tedy nesprávné i jeho právní posouzení předmětné nájemní smlouvy jako smlouvy o nájmu bytu ve smyslu § 685 a násl. obč. zák.

Vycházejí z uvedených závěrů Nejvyšší soud rozhodnutí odvolacího soudu podle § 243b odst. 1, věty za středníkem, o. s. ř. zrušil. Protože důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i na rozhodnutí soudu prvního stupně (který se otázkou existence kolaudačního rozhodnutí o povolení užívání předmětného domu, resp. jeho obsahem taktéž nezabýval), bylo zrušeno i toto rozhodnutí a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2, věta druhá, o. s. ř.).

Vzhledem k důvodům, pro které byla zrušena rozhodnutí soudů obou stupňů, bylo předčasné zabývat se otázkou platnosti předmětné nájemní smlouvy z pohledu dodržení náležitostí stanovených v § 686 odst. 1 obč. zák. Rovněž tak se dovolací soud nezabýval námitkami směřujícími proti skutkovým zjištěním odvolacího soudu (§ 241 odst. 3 písm. c/ o. s. ř.), neboť tyto - jak již bylo výše uvedeno - nemohou být v případě dovolání, jehož přípustnost se opírá o ustanovení § 239 odst. 2 o. s. ř., předmětem dovolacího přezkumu.

---

*\*) Tím nejsou dotčeny případy uvedené v ustanovení § 104 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb. ve znění pozdějších předpisů*