

# Rozsudek Nejvyššího soudu ČSSR ze dne 03.05.1966, sp. zn. 4 Cz 26/66, ECLI:CZ:NS:1966:4.CZ.26.1966.1

**Číslo:** 79/1966

**Právní věta:** Vzniknou-li pochybnosti o charakteru obývaných místností, patří rozhodnutí o tom, zda jde o byt či nikoliv, do pravomoci příslušného stavebního úřadu. V takovém případě nestačí však pouhé vyjádření odboru výstavby nebo posudek, nýbrž musí jít o rozhodnutí, vydané podle správního řádu. Zjištění, zda jde o byt či nikoliv, má rozhodující význam pro posouzení nároku žalované na náhradní byt nebo ubytování. Nejde-li o byt, nemůže vzniknout ani právo na náhradní byt.

**Soud:** Nejvyšší soud ČSSR

**Datum rozhodnutí:** 03.05.1966

**Spisová značka:** 4 Cz 26/66

**Číslo rozhodnutí:** 79

**Číslo sešitu:** 6-7

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Byt, Hospodaření s byty

**Předpisy:** 99/1963 Sb. § 6

§ 120 40/1964 Sb. § 130

§ 139

§ 186 41/1964 Sb. § 62

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

Č. 79/1966 sb. rozh.

Vzniknou-li pochybnosti o charakteru obývaných místností, patří rozhodnutí o tom, zda jde o byt či nikoliv, do pravomoci příslušného stavebního úřadu. V takovém případě nestačí však pouhé vyjádření odboru výstavby nebo posudek, nýbrž musí jít o rozhodnutí, vydané podle správního řádu.

Zjištění, zda jde o byt či nikoliv, má rozhodující význam pro posouzení nároku žalované na náhradní byt nebo ubytování. Nejde-li o byt, nemůže vzniknout ani právo na náhradní byt.

(Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. května 1966, [4 Cz 26/66](#).)

Žalobci jsou spoluvlastníky 7/10 zahrady, zapsané v poz. kn. ve vl. č. 1923 k. ú. D. parc. č. 4422/4 a na ní postaveného weekendového domku, žalované patří vlastnickým právem 3/10 této nemovitosti. Poněvadž domku i zahrady užívala výlučně žalovaná, domáhali se žalobci původně vydání rozsudku,

jímž by se upravilo užívání zahrady i rekreační chaty tak, že žalobci byli oprávněni kdykoliv vstoupit do zahrady i chaty a tuto nerušeně užívat společně. Při jednání dne 11. 1. 1965 upravili žalobci svůj konečný návrh tak, aby chata i zahrada byla výlučně užívána jimi samými, a že budou žalované platit náhradu, odpovídající jejímu spoluvlastnickému podílu.

Okresní soud Bratislava-město upravené žalobě vyhověl, zahradu i chatu přikázal do výlučného užívání žalobcům s tím, že žalovaná je povinna se z chaty vystěhovat do tří dnů od právoplatně přiděleného náhradního ubytování.

Proti rozsudku podali odvolání žalobci, a to do výroku, kterým bylo vyklizení chaty žalovanou vázáno na přidělení náhradního ubytování. Odvolání podala i žalovaná, která v odvolání uvedla, že chaty užívá k trvalému bydlení, že jiného bytu nemá, že chata svým stavebním uspořádáním odpovídá charakteru rodinného domku, a že tedy soud nesprávně rozhodl, když chatu přikázal do výlučného užívání žalobců, kteří byt mají.

Krajský soud v Bratislavě vyhověl odvolání žalobců a změnil rozsudek soudu I. stupně tak, že žalovaná je povinna vyklidit zahradu a předat ji žalobcům do tří dnů a chatu do tří měsíců. Posuzoval věc podle § 139 o. z. a vycházel z názoru, že vzhledem k velikosti a druhu nemovitosti není vhodné ani možné ji rozdělit mezi spoluvlastníky. Uvážil dále, že žalobci vlastní 7/10, tedy podstatně větší podíl než žalovaná, že jde o majetek nabytý společně jejich zemřelými rodiči, a že tedy bude spravedlivé, aby nemovitost byla dána do jejich výlučného užívání. Pokud jde o otázku náhradního bytu pro žalovanou, která chatu obývá celoročně a nemá jiného bytu, vychází krajský soud z úředního zjištění odboru pro výstavbu ONV Bratislava - Staré Město, podle něhož má stavba charakter weekendové chaty, a tedy ji nelze pokládat za rodinný domek a místnosti v ní za byt ve smyslu zákona o hospodaření s byty. Není tedy vystěhování žalované vázáno na přidělení náhradního bytu nebo náhradního ubytování (§ 186 odst. 1 o. z.).

Nejvyšší soud rozhodl ke stížnosti pro porušení zákona, podané předsedou Nejvyššího soudu, že rozsudkem krajského soudu byl porušen zákon, a tento rozsudek zrušil.

Z odůvodnění:

Základní otázkou celého sporu je, zda stavba, která nepochybně v době svého postavení v roce 1958 měla charakter lehké zahradní montované chaty, je dnes podle svého účelu a stavebního vybavení - dnes je mimo jiné obezděna cihlami - pouze chatou, určenou jen k občasnému užívání k rekreaci, nebo zda místnosti v ní lze považovat za byt ve smyslu § 62 zák. o hospodaření s byty.

Krajský soud uvažoval věc z toho hlediska, zda jde o rodinný domek nebo o chatu. Pro posouzení věci se však jeví jako rozhodující, jakou povahu a charakter mají místnosti ve stavbě se nacházející. Podle § 62 zákona o hospodaření s byty rozumí se bytem místnost, nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto svému účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky. Vzniknou-li pochybnosti o charakteru obývaných místností, patří podle § 63 odst. 3 cit. zák. do pravomoci příslušného stavebního úřadu rozhodnout, zda jde o byt či nikoli. Přitom musí jít o rozhodnutí, vydané podle předpisů správního řádu, nikoli o pouhé vyjádření odboru výstavby, nebo posudek, jaké byly v tomto případě účastníky předloženy.

Měl tedy krajský soud dát podnět k rozhodnutí podle § 62 zák. o hospodaření s byty a to tím spíše, že i z předložených posudků mohly vzniknout pochybnosti, když na jedné straně je v nich stavba označována za provizorní, avšak současně místnosti v ní jsou charakterizovány jako celoročně obývatelné. Tyto rozpory mohlo odstranit jen shora již uvedené rozhodnutí stavebního úřadu.

Vyřešení otázky charakteru místností v chatě, kterých v současné době žalovaná z titulu svého

spoluvlastnického práva užívá k trvalému bydlení při nedostatku jiného bytu, mohlo mít také vliv na úvahu soudu o tom, kteří ze spoluvlastníků mají chatu nadále výlučně užívat, když společné užívání není možné. I když totiž krajský soud správně nepovažoval velikost podílů za jediné hledisko pro řešení otázky užívání a přihlížel i k dalším skutečnostem, neposuzoval věc též z hlediska § 130 odst. 1 věta první, totiž z hlediska odůvodněných potřeb jednotlivých spoluvlastníků. Teprve potom, a po zjištění dalších skutečností, které by mohly být pro rozhodnutí významné, jako např. zda, jak dlouho a z jakých důvodů trvale v chatě bydlel před svou smrtí otec žalobců a manžel žalované, když byl, jak z obsahu spisu vyplývá, hlášen k pobytu na jiné adrese, kdy a za jakých okolností se do chaty nastěhovala žalovaná a kde bydlela před tím, apod., bude mít soud podklad pro správné posouzení odůvodněné potřeby jednotlivých spoluvlastníků a s přihlédnutím k velikosti podílů i pro rozhodnutí, kdo z nich má chaty i zahrady nadále výlučně užívat.

Rozhodnutí, zda jde o byt či nikoli, má pak rozhodující význam i pro posouzení nároku žalované na náhradní byt nebo ubytování v případě, že výlučné užívání chaty bude ponecháno žalobcům a jí uloženo chatu vyklidit. Z ust. § 186 o. z. lze dovodit, že v tom je nutno s názorem krajského soudu souhlasit, že cit. ustanovení zaručuje právo na náhradní byt tomu, kdo je povinen vystěhovat se z bytu. Nejde-li o byt, nemůže vzniknout ani právo na náhradní byt. Tento závěr je pro uživatele jiné místnosti než bytu, který nemá vlastní byt, velmi závažný a dotýká se citelně jeho zájmů; je proto třeba, aby bylo pečlivě zjištěno vše, co je pro rozhodnutí v tomto směru významné a aby otázka, zda jde o byt či nikoli, byla bezpečně objasněna.

Jestliže takto soud nepostupoval a rozhodl na neúplném skutkovém podkladě, porušil svým rozhodnutím zákon v ustanovení § 6, § 120 o. s. ř. ve spojení s ustanovením § 130 odst. 1, § 139, § 186 o. z. a § 62 zák. o hospodaření s byty.