Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1653/98, ECLI:CZ:NS:2000:20.CDO.1653.1998.1

Číslo: 20/2001

Právní věta:

Mít "vlastní byt" ve smyslu § 706 odst. 1, věty první, obč. zák., znamená disponovat takovým právním titulem, který zakládá právo na bydlení, jež podle své povahy slouží k trvalému uspokojení potřeby bydlet. Spoluvlastník domu, který má právní možnost užívat byt v tomto domě, má vlastní byt.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 27.04.2000

Spisová značka: 20 Cdo 1653/98

Číslo rozhodnutí: 20

Číslo sešitu: 3

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Nájem

Předpisy:

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

O b v o d n í s o u d pro Prahu 3 rozsudkem ze dne 18. 7. 1997 uložil žalované povinnost vyklidit a vyklizený žalobci odevzdat byt č. 23, sestávající z pokoje a kuchyně s příslušenstvím II. kategorie v 5. patře domu čp. 1939 v P. 3, P. ul., do patnácti dnů od právní moci rozsudku.

Soud prvního stupně vzal za prokázané, že žalovaná žila v den smrti své matky V. Z. (původní nájemkyně předmětného bytu) s touto ve společné domácnosti, čímž byla splněna první podmínka stanovená v § 706 obč. zák. pro přechod nájmu bytu. Dále soud vyšel z toho, že žalovaná – původně výlučná vlastnice rodinného domu, posléze (od listopadu 1995, kdy ideální polovinu domu darovala dceři) vlastnice ideální poloviny – vlastní dům čp. 2297 v P. 3, sestávající z jedné bytové jednotky. Druhá spoluvlastnice domu (dcera žalované) tuto bytovou jednotku nevyužívá, protože bydlí v rodinné vile svého manžela. Odtud soud prvního stupně dovodil, že není splněna druhá podmínka pro přechod nájmu bytu uvedená v § 706 odst. 1 obč. zák., tedy nedostatek "vlastního bytu".

K odvolání žalované odvolací soud ve výroku označeným rozsudkem rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu zamítl. Po doplnění dokazování uzavřel, že již na podzim roku 1993 žalovaná celý rodinný dům pronajala, a to na dobu určitou, a že ke dni 1. 1. 1996, kdy její matka zemřela, nájemní vztah trval a nájemce tehdy také celý domek užíval. Žalovaná v kritickém okamžiku neměla

právní ani faktickou možnost byt ve svém domě užívat a proto podle přesvědčení odvolacího soudu neměla vlastní byt v zákonném pojetí tohoto pojmu. Vlastním bytem ve smyslu § 706 odst. 1 obč. zák. totiž dle odvolacího soudu není a nemůže být byt, jehož vlastník postrádá právní možnost užívání bytu se ujmout.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce (řádně zastoupen advokátkou) včas dovolání, jehož přípustnost dovozuje z ustanovení § 238 odst. 1 o.s.ř. a namítá, že odvolací soud věc nesprávně právně posoudil (tedy, že je dán dovolací důvod dle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř.), když přiznal žalované právo na užívání bytu i přesto, že tato v době rozhodování soudu prvního stupně měla možnost užívat k bydlení svůj rodinný domek. Dovolatel ve svém podání uzavírá, že § 706 odst. 1 obč. zák. je třeba vykládat v souvislosti s § 3 odst. 1 obč. zák., a zpochybňuje výklad pojmu "vlastní byt" podaný odvolacím soudem. Proto dovolatel požaduje, aby dovolací soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Dovolání je přípustné podle § 238 odst. 1 písm. a/ o.s.ř. a je i důvodné. N e j v y š š í s o u d proto napadený rozsudek zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Vady vyjmenované v § 237 odst. 1 o.s.ř. (tzv. "zmatečnosti"), a jiné vady řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, k nimž dovolací soud přihlíží z úřední povinnosti, nejsou dovoláním namítány a z obsahu spisu se nepodávají. Jelikož jinak je – v rozsahu, ve kterém byl rozsudek dovoláním napaden – dovolací soud vázán uplatněným dovolacím důvodem, včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil (§ 242 odst. 1 a 3 o.s.ř.), bylo úkolem Nejvyššího soudu prověřit správnost právního posouzení věci co do výkladu pojmu "vlastní byt" (ve vazbě na ustanovení § 706 odst. 1 obč. zák.).

Právní posouzení věci je obecně nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Podle ustanovení § 706 odst. 1 obč. zák., jestliže nájemce zemře a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, stávají se nájemci (společnými nájemci) jeho děti, vnuci, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří prokáží, že s ním žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt. Nájemci (společnými nájemci) se stávají také ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou, jestliže prokáží, že s ním žili ve společné domácnosti aspoň po dobu tří let před jeho smrtí, a nemají vlastní byt.

Institut přechodu nájmu upravený v ustanovení § 706 odst. 1, větě druhé, obč. zák. je svým charakterem nájmem vnuceným, neboť omezuje pronajímatele – a to ve prospěch taxative určeného okruhu osob, jež odvozovaly své bydlení od práva nájmu zemřelého nájemce – v právu po smrti dosavadního nájemce byt volně pronajmout. Základní podmínkou, která rozhodujícím způsobem vymezuje institut přechodu nájmu a která musí být na straně těchto osob splněna, je, že nemají vlastní byt. Slovy "mít vlastní byt" zákon postihuje nejen právo bydlení, jehož titulem je vlastnictví bytu (nemovitosti), nýbrž všechny právní důvody, od nichž se odvíjí takové právo na bydlení, jež svým charakterem slouží k trvalému (nikoliv jen přechodnému) uspokojování bytové potřeby jeho nositele. Jestliže osoba uvedená v § 706 odst. 1, větě druhé, obč. zák. disponuje některým z těchto titulů bydlení, pak přechodem nájmu v její prospěch nelze spravedlivě pronajímatele omezovat ve volném nájmu bytu (shodné závěry formuloval Nejvyšší soud např. v rozsudku ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdon 393/96, uveřejněném v časopise Soudní judikatura č. 7, ročník 1997, pod číslem 54 nebo v rozsudku ze dne 17. 12. 1998, sp. zn. 3 Cdon 59/96, uveřejněném v časopise Soudní judikatura č. 4, ročník 1999, pod číslem 34, a nevidí důvodu odchýlit se od nich ani v této věci).

Byla-li žalovaná ke dni smrti původní nájemkyně bytu spoluvlastnicí ideální poloviny rodinného domu, ve kterém se nachází jedna bytová jednotka, pak nepochybně (zejména se zřetelem k tomu, že druhá spoluvlastnice dům k bydlení neužívala) disponovala právním titulem, který jí zakládal právo na bydlení nikoli jen přechodného rázu. Pro posouzení existence či neexistence "vlastního bytu" ve smyslu § 706 odst. 1 obč. zák. je rozhodující právní možnost užívat byt, to jest objektivní znaky tohoto právního titulu, nikoli subjektivní vůle osoby, jíž tento titul svědčí (srov. mutatis mutandis rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 1997, sp. zn. 2 Cdon 883/96, uveřejněný v časopise Soudní judikatura č. 13, ročník 1997, pod číslem 98).

V poměrech, kdy žalovaná (podle nezpochybněných skutkových zjištění) měla možnost se užívání bytu ve svém domě v dohledné době ujmout (šlo o nájem na dobu určitou, který měl skončit 31. 10. 1998), není pro závěr o existenci "vlastního bytu" podstatné, že tak nemohla učinit bezprostředně po smrti původní nájemkyně bytu. Okolnost, že v době rozhodování soudu nebyla bytová jednotka žalované v rodinném domě právně volná, nemůže za této situace vést k závěru, že jmenovaná "nemá vlastní byt" (§ 706 odst. 1 obč. zák.); může však být důvodem k určení delší lhůty k vyklizení bytu.

Právní posouzení věci odvolacím soudem, jež tomu výkladu neodpovídá, tedy správné není a dovolací důvod dle § 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř. byl uplatněn právem.

Nejvyšší soud proto, aniž ve věci nařizoval jednání (§ 243a odst. 1, věta první, o.s.ř.) napadený rozsudek podle ustanovení § 243b odst. 1, části věty za středníkem, o.s.ř. zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2, věta první, o.s.ř.).