

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18.11.1998, sp. zn. 29 Cdo 154/98, ECLI:CZ:NS:1998:29.CDO.154.1998.1

Číslo: 43/2001

## Právní věta:

Právo účastníka smlouvy o sdružení, uzavřené podle § 360a hosp. zák., ve znění účinném do 31. 12. 1991, rozhodovat o přidělování bytů postavených na základě sdružení prostředků k jejich výstavbě, se k 1. 1. 1992 transformovalo v právo rozhodovat, s kým bude uzavřena nájemní smlouva k těmto bytům.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 18.11.1998

**Spisová značka:** 29 Cdo 154/98

**Číslo rozhodnutí:** 43

**Číslo sešitu:** 6

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Nájem

**Předpisy:** § 25 odst. 1 předpisu č. 41/1964Sb.

§ 360a předpisu č. 109/1964Sb.

§ 763 odst. 1 předpisu č. 513/1991Sb.

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

## Sbírkový text rozhodnutí:

*Napadeným rozsudkem potvrdil K r a j s k ý s o u d v Hradci Králové rozsudek O k r e s n í h o s o u d u v Pardubicích ze dne 21. 2. 1997 ve výroku, kterým tento soud zamítl návrh, aby byla žalované uložena povinnost zdržet se převodu vlastnického práva na třetí osobu, včetně jakéhokoli zatížení, k bytovým jednotkám, specifikovaným v žalobě.*

*V odůvodnění svého rozhodnutí odvolací soud uvedl, že účastníci sporu jsou právními nástupci účastníků hospodářských smluv o sdružení finančních prostředků (a jejich dodatků) ze dne 23. 1. 1978 a ze dne 12. 12. 1980 (dále jen "smlouvy"), a že tyto smlouvy jsou nadále pro účastníky závazné.*

*Soud prvního stupně dovodil, že žalovaná je vlastníkem domů a jednotek v těchto domech, které byly vymezeny prohlášením vlastníka podle § 5 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, a že toto její vlastnické právo může být omezeno jen podle ustanovení § 127 nebo § 128 odst. 2 obč. zák. Tato právní úvaha však je podle názoru odvolacího soudu nepřesná, neboť omezení vlastnického práva je*

možné i z jiných než uvedených důvodů, např. na základě smluv zakládajících věcná práva třetí osoby.

Obě smlouvy mají v podstatě stejný obsah. Zakotvují pro právního předchůdce žalobkyně právo obdržet do užívání jako své podnikové byty stanovený počet bytových jednotek, přičemž pojem užívání je vymezen tak, že spočívá v možnosti autoritativně rozhodnout, kdo se stane uživatelem bytu. Žalobkyně v projednávané věci ani netvrdí, že by toto právo bylo porušeno, naopak z její žaloby vyplývá, že bylo respektováno.

Dále je oběma smlouvami pro předchůdce žalobkyně sjednáno právo rozhodovat o přidělování vyčleněných bytů jednotlivým uživatelům podle § 25 odst. 1 zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty. Toto právo bylo tehdy v praxi označováno jako dispoziční právo.

Jádrem sporu je otázka, jaké má v současné době tzv. dispoziční právo obsah. Podle právní úpravy platné až do 31. 12. 1991 byly byty, vystavěné podle hospodářských smluv o sdružení finančních prostředků k bytové výstavbě, pokládány za podnikové byty (§ 66 zákona č. 41/1964 Sb.) a jako takové měly charakter bytů trvale určených pro ubytování pracovníků organizace podle § 182 obč. zák., v tehdy platném znění (viz § 7 vyhlášky č. 45/1964 Sb., ve znění pozdějších novel). Organizace, která dům postavila, měla výlučné právo (nepřihlížíme-li k ingerenci odborové organizace a k vyjádření národního výboru) tyto byty jejich budoucím uživatelům přidělovat (§ 25 odst. 1 zákona č. 41/1964 Sb.). To bylo právo mimořádně důležité, neboť umožňovalo organizacím řešit bytové potřeby svých zaměstnanců mnohem rychleji a výhodněji, než při přidělování bytů národními výbory, popřípadě stavebními bytovými družstvy. Organizace, která dům z vlastních volných prostředků postavila, měla obvykle dům též ve vlastní správě (a později podle vyhlášky č. 119/1988 Sb., k němu měla právo hospodaření) a uzavírala s tím, komu byt přidělila, dohodu o odevzdání a převzetí bytu podle § 155 obč. zák. v tehdy platném znění.

Byl-li dům postaven z vlastních volných prostředků několika podniků, které k tomu uzavřely smlouvu o sdružení finančních prostředků podle vyhlášky č. 151/1978 Sb., o sdružování prostředků socialistických organizací a podle § 360a hosp. zák. (toto ustanovení bylo změněno novelou hospodářského zákoníku provedenou zákonem č. 98/1988 Sb.) byla situace složitější proto, že tento společně postavený dům musel být ve správě jen jednoho subjektu (pro absenci ustanovení o společné správě národního majetku) a tento subjekt musel být smlouvou o sdružení určen. Institut správy národního majetku byl od 1. 7. 1988 nahrazen institutem práva hospodaření s národním majetkem a od té doby se též připouštělo právo společného hospodaření (§ 64 odst. 3 hosp. zák., ve znění zákona č. 98/1988 Sb.). Aby však zůstalo zachováno dispoziční právo i podniku, který se finančně podílel na výstavbě, ale správcem postaveného domu se pak podle smlouvy nestal, umožňovala smlouva o sdružení, aby tato přispívající organizace byty, které pro ni byly smlouvou o sdružení vyčleněny, přidělovala budoucím uživatelům podle § 25 odst. 1 zákona č. 41/1964 Sb. nezávisle na organizaci, která se stala podle smlouvy o sdružení správcem domu. Dohodu o odevzdání a převzetí bytu však – po přidělení bytu – uzavírala ta organizace, která byla správcem domu. Přitom dům byl, šlo-li o smlouvu o sdružení uzavřenou státními organizacemi, ve vlastnictví státu. Po uzavření dohody o odevzdání a převzetí bytu byl uživatel, pokud šlo o užívání bytu, v právním vztahu jen se správcem domu a přispívající organizace nemohla v průběhu trvání právního vztahu k bytu do tohoto vztahu nijak zasahovat. Po uvolnění bytu však opět vykonávala právo na jeho přidělení.

Od 1. 1. 1992 nabyla účinnosti novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 509/1991 Sb. Tento zákon mimo jiné zrušil v § 878 zákon č. 41/1964 Sb.

Uvedená novela občanského zákoníku opustila pojem podnikových bytů. V ustanovení § 685 odst. 3 a § 871 odst. 4 obč. zák. nadále počítá jen s byty služebními; pojem služební byt však nevymezuje a

odkazuje na zvláštní zákon. Tímto zákonem je zákon č. 102/1992 Sb. Z ustanovení § 7 odst. 1 písm. a) až c) tohoto zákona vyplývá, že byty vystavené z vlastních volných prostředků podniku – pokud jejich nájemci nemají zajišťovat práce, na které je nájem bytu vázán – služebními byty bez dalšího nejsou. Podnikové byty se staly běžnými byty a dosavadní užívací právo k těmto bytům se transformovalo na nájem (§ 871 odst. 4 obč. zák.).

Po účinnosti uvedené novely občanského zákoníku se již byty nepřidělují, ale nájemní právo k nim vzniká nájemní smlouvou, kterou uzavírá pronajímatel s nájemcem (§ 685 odst. 1 obč. zák.). Pronajímatelem je vlastník domu, popřípadě subjekt, který má oprávnění k uzavření nájemní smlouvy na základě svého práva k nemovitosti. To se týká i služebních bytů.

Z toho všeho odvolací soud dovodil, že od 1. 1. 1992 tzv. dispoziční právo žalobkyně k bytům postaveným na základě sdružení prostředků zaniklo a nebylo nahrazeno žádným jiným oprávněním. Proto také nemůže žalobkyně proti žalované úspěšně uplatňovat povinnosti vyplývající ze zaniklého práva. Tím méně může uplatňovat plnění omezující vlastnické právo žalované. Přitom otázka, zda za ztrátu tzv. dispozičního práva žalované přísluší náhrada, nebyla předmětem sporu.

Na návrh žalobkyně pak odvolací soud připustil dovolání a jako právní otázku zásadního významu označil v odůvodnění svého rozsudku otázku, zda z hospodářských smluv o sdružení finančních prostředků, které uzavřeli právní předchůdci účastníků, vyplývá omezení vlastnického práva žalované požadované žalobkyní.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně v otevřené lhůtě dovolání. V dovolání zejména uvedla, že odvolací soud se podle jejího názoru nevypořádal s námitkou obsaženou v bodu 3 jejího doplňujícího podání ze dne 28. 7. 1997, že závazky, obsažené v dotčených hospodářských smlouvách o sdružení a jejich dodatcích, je třeba podle ustanovení § 763 odst. 1 obč. zák. posuzovat podle dosavadních předpisů. Podle názoru žalobce je tedy třeba bez ohledu na změny občanskoprávních předpisů celý případ a zejména závazkové vztahy ze smluv o sdružení hodnotit pouze a výlučně podle hospodářského zákoníku.

Z uvedeného je třeba dovodit, že pro žalovanou s ohledem na ustanovení § 15 odst. 1 zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jsou i nadále závazná veškerá smluvní ujednání, obsažená ve smlouvách o sdružení a jejich jednotlivých dodatcích, zejména provádět pro žalobkyni správu bytů a uzavírat nájemní smlouvy pouze s nájemci, které jí označí žalobkyně způsobem sjednaným v nájemní smlouvě. Jestliže však žalovaná učinila prohlášení podle zákona č. 72/1994 Sb., a hodlá bytové jednotky prodat jako samostatné nemovité věci, a to i pokud jde o byty, kde může podle smlouvy o sdružení uzavírat nájemní smlouvy jen s nájemci, které jí oznámí žalobkyně, pak činí opatření, která ve svých důsledcích překračují práva vyplývající pro ni ze smluv o sdružení. Zamýšleným postupem žalované je zcela nepochybně bezprostředně ohrožena vymahatelnost práv žalobkyně ze smluv o sdružení a v případě, že dojde ke zcizení předmětných bytů, jsou tato práva prakticky nevymahatelná, neboť s převodem bytů na nabyvatele – fyzické osoby – nepřejdou povinnosti ze smluv o sdružení. Je tedy zcela namístě, že se žalobkyně záporně žalobou domáhá vůči žalované zákazu zcizení jednotlivých bytů, resp. jejich zatížení zástavním právem. Shora uvedenému stanovisku žalobkyně odpovídá i ustanovení § 879b obč. zák., kterým je od 1. 1. 1995 omezeno použití ustanovení § 712 odst. 2, věty čtvrté, obč. zák. pouze na nájemní smlouvy, uzavřené po účinnosti zákona. Bez novely tohoto ustanovení by totiž mohla dát žalovaná výpověď z bytu a byt vyklidit u nájemců, kteří jsou nebo byli zaměstnanci žalobkyně, a to proti poskytnutí pouhého přístřeší.

Dovolání je přípustné podle ustanovení § 239 odst. 1 o. s. ř.

N e j v y š š í s o u d napadené rozhodnutí odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

## **Z odůvodnění:**

Předmětem sporu v projednávané věci je, zda smlouvy o sdružení finančních prostředků ze dne 23. 1. 1978 a ze dne 12. 12. 1980 a jejich dodatky, jsou po zrušení hospodářského zákoníku a prováděcích předpisů k němu, podle nichž byly smlouvy uzavřeny, platné, popřípadě zda a jak se změnil obsah závazků z nich vyplývajících.

Dovolatelce je nutno přisvědčit, že podle ustanovení § 763 odst. 1 obch. zák. se řídí právní vztahy, které vznikly přede dnem účinnosti obchodního zákoníku a práva z nich vzniklá dosavadními předpisy. Jak správně uzavřel odvolací soud, smlouvy ze dne 23. 1. 1978 a ze dne 12. 12. 1980 a jejich dodatky zrušením hospodářského zákoníku nezanikly. Odvolací soud však také dovedl, že zrušením zákona č. 41/1964 Sb., došlo k zániku tzv. dispozičního práva dovolatelky z těchto smluv vyplývajících, tj. práva rozhodovat o přidělení bytu ve smyslu ustanovení § 25 odst. 1 citovaného zákona, když podle platné právní úpravy již byty nelze přidělovat, ale o jejich užívání se uzavírá nájemní smlouva.

Tento právní závěr je nesprávný. Právo dovolatelky, založené smlouvou o sdružení, rozhodovat o přidělování určených bytů postavených na základě sdružení prostředků k jejich výstavbě, zrušením hospodářského zákoníku a zákona č. 41/1964 Sb. nezaniklo, když pro takový zánik práva nelze nalézt v zákoně oporu, ale stejně, jako se podle ustanovení § 871 odst. 1 obč. zák. změnilo právo osobního užívání bytu, založené na základě rozhodnutí o přidělení bytu, na nájem, změnilo se i právo dovolatelky rozhodovat o přidělování bytu, na právo rozhodovat o tom, s kým bude uzavřena nájemní smlouva k bytům, ke kterým jí náleží dispoziční právo. Tato změna vyplývá ze změny úpravy, kterou se zakládá právo užívání k bytu, když podle stávající úpravy již nelze postupem stanoveným dříve v zákoně č. 41/1964 Sb., právo užívání bytu založit.

Právo dovolatelky rozhodovat o tom, s kým budou uzavřeny nájemní smlouvy k bytům určeným ve smlouvě o sdružení, pak nepochybně představuje omezení práva žalované nakládat s těmito byty tak, že tím omezí, ohrozí nebo vyloučí uvedené právo dovolatelky. Zda takové nebezpečí hrozí v projednávané věci však musí posoudit odvolací soud, který se takovým posuzováním nezabýval, když jeho rozhodnutí vycházelo ze závěru, že tvrzené právo žalobkyně již zaniklo.

Proto Nejvyšší soud napadené rozhodnutí odvolacího soudu podle ustanovení § 243b odst. 1 a 2 o. s. ř. zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.