

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19.04.2001, sp. zn. 26 Cdo 1892/98, ECLI:CZ:NS:2001:26.CDO.1892.1998.1

**Číslo:** 80/2003

## **Právní věta:**

Právo účastníků hospodářské smlouvy o sdružení finančních prostředků (§ 360a hosp. zák.), sjednané v této smlouvě, vybírat úhradu za užívání bytů, jichž se týkalo přidělovací právo jednotlivých účastníků smlouvy o sdružení, zrušením hospodářského zákoníku a prováděcích předpisů k němu nezaniklo, ale transformovalo se v právo vybírat (přijímat) nájemné od dosavadních nájemců těchto bytů.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 19.04.2001

**Spisová značka:** 26 Cdo 1892/98

**Číslo rozhodnutí:** 80

**Číslo sešitu:** 9

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Nájem

**Předpisy:** § 1 odst. 1 předpisu č. 86/1968Sb.

§ 15 odst. 1 předpisu č. 92/1991Sb.

§ 352 předpisu č. hosp. zák./Sb.

§ 360a odst. 1 předpisu č. hosp. zák./Sb.

§ 763 odst. 1 předpisu č. 513/1991Sb.

**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 3. 12. 1996 zamítl žalobu, kterou se žalobkyně S. v B., a. s., domáhala přivolení k výpovědi dané žalovanému z nájmu bytu č. 5, sestávajícího z kuchyně a dvou pokojů "s úplným příslušenstvím" I. kategorie ve 2. poschodí domu č. p. 892 ve F. ulici v N. B. (dále též jen "předmětný byt" nebo "byt") z důvodu uvedeného v § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. Vyslovil také, že žádnému z účastníků se nepřiznává právo na náhradu nákladů řízení.*

*Soud prvního stupně vzal za prokázáno, že předmětný byt se nachází v domě, který byl postaven na základě hospodářské smlouvy o sdružení finančních prostředků na výstavbu 68 bytových jednotek s kotelnou v N. B., uzavřené dne 4. 4. 1970 mezi investorem JS, n. p., v D., a "několika dalšími podniky, mezi nimiž figuruje PML v N. B." (dále též jen "smlouva ze dne 4. 4. 1970", "smlouva o*

sdužení" nebo "smlouva"), že investor si ponechal 30 bytových jednotek, že na PML v N. B. připadlo 12 bytových jednotek, mezi nimi i předmětný byt, že účastníci smlouvy o sdužení si v ní mj. ujednali, že byty se odevzdáním účastníkům smlouvy stávají byty podnikovými a každý účastník si je bude sám obsazovat a vybírat úhradu za užívání. Okresní soud rovněž učinil zjištění, že žalovaný "má uzavřenu nájemní smlouvu s podnikem PMV v N. B.", že jeho právnímu nástupci (PML-MLP, a. s.) platí pravidelně nájemné, a že mezi žalobkyní (akciovou společností založenou dle § 172 obch. zák. Fondem národního majetku, na kterou přešel majetek státního podniku S. v B.), a zaměstnavatelem žalovaného (společností PML-MLP, a. s.), nedošlo ke změně smlouvy ze dne 4. 4. 1970.

Soud prvního stupně také učinil závěr, že žalobkyně získala "privatizací vlastnictví ke spornému domu", vyslovil však názor, že spolu s ním převzala i omezení vyplývající ze smlouvy o sdužení, která nebyla zrušena ani "změnou charakteru bytů, zrušením zákona č. 41/1964 Sb., zrušením hospodářského zákoníku, ani privatizací". Protože nedošlo k dohodě mezi žalobkyní a zaměstnavatelem žalovaného o změně této smlouvy, žalobkyně je smlouvou i nadále vázána a zaměstnavatel žalovaného pak "vybíráním nájemného realizuje svá oprávnění z uvedené smlouvy". Okresní soud tak uzavřel, že pokud žalovaný řádně plní své povinnosti z nájmu bytu, není žalobkyně k podání žaloby na přivolení k výpovědi z nájmu bytu aktivně legitimována.

K odvolání žalobkyně K r a j s k ý s o u d v Hradci Králové rozsudkem ze dne 19. 5. 1998 rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a zavázal žalobkyni nahradit žalovanému náklady řízení. Odvolací soud se ztotožnil se soudem prvního stupně ve zjištění, že žalobkyně je vlastníci domu, v němž se nachází předmětný byt, a že žalovaný i přes její výzvu stále hradí nájemné společnosti PML-MLP, a. s., jež je právním nástupcem P., st. p., v N. B., s jehož "právním předchůdcem PMV, k. p., v H. K., závod N. B." uzavřel žalovaný dne 30. 4. 1985 dohodu o užívání předmětného bytu, který mu byl přidělen rozhodnutím z téhož data. Odvolací soud se pak zabýval povahou a obsahem smlouvy ze dne 4. 4. 1970 a uvedl, že šlo o smlouvu uzavřenou podle § 352 hospodářského zákoníku "v tehdejší znění", podle vyhlášky č. 86/1968 Sb., o sdružování prostředků socialistických organizací, podle § 85 vládního nařízení č. 100/1966 Sb., a podle § 4 vyhlášky č. 104/1966 Sb., že správcem objektu se staly JS, n. p., v D., jako investorská organizace, avšak aby zůstalo zachováno dispoziční právo i podnikům, které se na stavbě finančně podílely, ale nestaly se správcem objektu (mezi ně patřil i PMV, n. p., N. B.), smlouva umožňovala, aby taková "přispívající" organizace mohla byty, které pro ni "byly vyčleněny", nezávisle přidělovat "budoucím uživatelům" a vybírat také úhradu za užívání bytu. Po účinnosti zákona č. 509/1991 Sb., jímž byl mj. zrušen i zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, se byty již nepřidělují, ale nájemní právo vzniká na základě nájemní smlouvy, uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem (§ 685 odst. 1 obč. zák.), přičemž pronajímatelem bytu je vlastník domu nebo subjekt, který má oprávnění uzavírat nájemní smlouvy na základě svého věcného práva k nemovitosti. Po změně vlastníka nemovitosti - pokračoval odvolací soud - zaniklo sice akciové společnosti PML-MLP právo s bytem nadále disponovat (tj. přidělovat jej dalším nájemníkům), podle jeho názoru však "nelze jednoznačně uzavřít, že tím zaniklo i právo vybírat s ohledem na znění hospodářské smlouvy od dosavadních nájemců nájemné". Krajský soud se ztotožnil s právním názorem soudu prvního stupně, že žalobkyně není k podání žaloby aktivně legitimována, a uvedl dále, že žaloba není důvodná také pro rozpor s ustanovením § 3 odst. 1 obč. zák. (podle něhož výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy), protože "žalovaný jako nájemník ... nemůže být brán jako nástroj pro vyřešení sporu o úhradu nájemného mezi žalobcem a společností PML-MLP, a. s., neboť nemůže být schopen posoudit, kdo je oprávněn nájemné vybírat". Z těchto důvodů tedy odvolací soud shledal rozsudek okresního soudu věcně správným a proto o odvolání rozhodl podle § 219 o. s. ř.

Proti svému potvrzujícímu rozsudku připustil odvolací soud dovolání, když zásadní význam ve smyslu § 239 odst. 1 o. s. ř. - jak v odůvodnění uvedl - přikládal posouzení "otázky dispozičního práva

*žalobce k bytu žalovaného s ohledem na novelu občanského zákoníku a znění hospodářské smlouvy”*

*Žalobkyně (tehdy zastoupená advokátem JUDr. R. F.) podala proti rozsudku odvolacího soudu dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 239 odst. 1 o. s. ř., a v němž dovolací důvody podřadila ustanovení § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. Namítá nesprávnost právního závěru odvolacího soudu, že změnou vlastnictví nemovitosti nezaniká (s ohledem na znění smlouvy o sdružení) právo účastníka smlouvy o sdružení vybírat nájemné. Nesouhlasí s tím, že by při privatizaci majetku nebyla zrušena smlouva ze dne 4. 4. 1970, a má za to, že k tomuto zrušení došlo i s ohledem na rozhodnutí ministra průmyslu ČR č. 60/1991 z 25. února 1991 o založení “státního podniku SB, a. s.”. Označuje za absurdní, aby “tímto aktem – privatizací národního majetku” – nadále platila smlouva o sdružení finančních prostředků z roku 1970; v takovém případě – pokračuje dovolatelka – by privatizace “nebyla smyslná”, neboť vlastník privatizovaného majetku by neměl možnost nakládat se svým majetkem podle svého uvážení a byl by omezován ve svých právech, což odporuje všem zásadám o vlastnictví. Dovolatelka tedy dovozuje, že se změnou vlastnictví zaniklo nejen právo společnosti PML-MLP, a. s., disponovat s bytem, ale i její oprávnění vybírat nájemné od nájemců bytů v předmětném domě. V této souvislosti poukazuje na ustanovení § 680 odst. 2 obč. zák., podle kterého, dojde-li ke změně vlastnictví k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele, a nájemce je oprávněn zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu vlastníku, jakmile mu byla změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána. Jelikož dovolatelka písemně upozornila žalovaného na změnu vlastnictví a tento nereagoval, setrvává nadále na tom, že žalovaný hrubě porušil své povinnosti vyplývající z nájmu bytu zejména tím, že neplatil nájemné za užívání bytu po dobu delší než tři měsíce, čímž naplnil zákonné znaky pro přivolení k výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. Svým dovoláním žalobkyně zpochybňuje i právní názor, že žaloba není důvodná i pro rozpor s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč. zák.); namítá, že “žalovaný jako nájemník bytového domu ve vlastnictví žalobce byl řádně a včas upozorněn na změnu vlastníka a požádán, aby nadále uhrazoval nájemné žalobci”. Vycházejíc z těchto argumentů dovolatelka navrhl, aby Nejvyšší soud napadený rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.*

*Žalovaný v dovolacím vyjádření navrhl zamítnutí dovolání a “potvrzení napadeného rozsudku odvolacího soudu”, neboť považuje toto rozhodnutí za věcně správné a dovolání naopak za nedůvodné. Uvedl, že z právních předpisů i z judikatury vyplývá, že změna v osobě vlastníka nemá vliv na platnost nájemních smluv. Privatizační rozhodnutí, na které se žalobkyně odvolává, je podle žalovaného “natolik vágní”, že lze jen obtížně identifikovat celý majetek. Navíc žalobkyně jako bývalý “správce” objektu jednala a jedná nemorálně, když si přivlastnila tyto věci pořízené ze společných prostředků, aniž by se jakýmkoliv způsobem vypořádala se subjekty, které tyto prostředky poskytly, a rovněž i v současnosti zneužívá svého postavení vlastníka.*

*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 (to jest podle občanského soudního řádu ve znění účinném před 1. 1. 2001).*

*Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas osobou k tomu oprávněnou (§ 240 odst. 1 o. s. ř.) za splnění zákonné podmínky řízení (advokátního zastoupení dovolatelky podle § 241 odst. 1 a 2 o. s. ř.), má formální i obsahové znaky uvedené v § 241 odst. 2 o. s. ř. a označuje také způsobilý dovolací důvod odpovídající § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. Dovolatelka nenamítá, že v řízení došlo k vadám uvedeným v § 237 odst. 1 o. s. ř. (§ 241 odst. 3 písm. a/ o. s. ř.) nebo že řízení bylo postiženo jinou vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241 odst. 3 písm. b/ o. s. ř.), a ani z obsahu spisu nevyplývá existence některé z uvedených vad, k*

*nimž dovolací soud přihlédne z úřední povinnosti (§ 242 odst. 3, věta druhá, o. s. ř.). Přípustnost dovolání plyne z § 239 odst. 1 o. s. ř., neboť odvolací soud ji vyslovil ve výroku svého potvrzujícího rozsudku. N e j v y š š í s o u d dovolání zamítl.*

### **Z odůvodnění:**

Je-li přípustnost dovolání založena výrokem odvolacího soudu o připuštění dovolání (§ 239 odst. 1 o. s. ř.), jsou tím současně vymezeny i dovolací důvody. Dovolání, jehož přípustnost se opírá o ustanovení § 239 odst. 1 o. s. ř., lze totiž odůvodnit - vedle dovolacích důvodů podle § 241 odst. 3 písm. a) a b) o. s. ř. - jen dovolacím důvodem podle § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř., tj. tvrzením, že napadený rozsudek spočívá na nesprávném právním posouzení věci (nezpůsobilým je naopak dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. c) o. s. ř., jehož prostřednictvím se uplatňuje námitka, že skutková zjištění soudu nemají v podstatné části oporu v provedeném dokazování). Nevymezil-li ale odvolací soud právní otázku, pro kterou připustil dovolání, ve výrokové části svého rozsudku (její vymezení provedl toliko v odůvodnění), je dovolání přípustné pro řešení všech právních otázek, na jejichž posouzení spočívalo rozhodnutí odvolacího soudu, jestliže bylo toto řešení dovoláním zpochybněno.

Nesprávným právním posouzením věci ve smyslu § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. je pochybení soudu při aplikaci práva na zjištěný skutkový stav, tedy případ, kdy tento skutkový stav byl posouzen podle jiného právního předpisu, než který měl být správně použit, nebo byl-li sice aplikován správně určený právní předpis, ale soud jej nesprávně interpretoval (vyložil nesprávně podmínky obecně vyjádřené v hypotéze právní normy a v důsledku toho nesprávně aplikoval vlastní pravidlo, stanovené její dispozicí). Nesprávné právní posouzení věci je způsobilým dovolacím důvodem jen tehdy, bylo-li rozhodující pro výrok rozhodnutí odvolacího soudu, jinými slovy jestliže napadené rozhodnutí na tomto (nesprávném) právním posouzení spočívalo. Vzhledem k tomu, jak dovolatelka obsahově vymezila uplatněný dovolací důvod, půjde v dovolacím řízení jednak o přezkoumání správnosti právního názoru, vysloveného odvolacím soudem, že změnou vlastníka předmětného domu nezaniklo právo akciové společnosti PML-MLP vybírat nájemné od dosavadních nájemců (právo opírající se o smlouvu o sdružení finančních prostředků), a že žalobkyně proto není aktivně legitimována k podání žaloby na přivolení k výpovědi z nájmu bytu, jednak i o přezkoumání správnosti aplikace ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. na zjištěný skutkový stav.

Dům, postavený společně z vlastních volných prostředků několika podniků, které k tomu uzavřely dne 4. 4. 1970 smlouvu o sdružení finančních prostředků podle § 352 zákona č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, podle § 1 vyhlášky č. 86/1968 Sb., o sdružování prostředků socialistických organizací, podle § 85 vládního nařízení č. 100/1966 Sb., o plánovitém řízení národního hospodářství, a podle vyhlášky č. 104/1966 Sb., o správě národního majetku, musel být ve správě jen jednoho subjektu, neboť tehdy neexistovalo ustanovení o společné správě národního majetku (institut správy národního majetku byl s účinností od 1. 7. 1988 nahrazen institutem práva hospodaření s národním majetkem, upraveným ve vyhlášce č. 119/1988 Sb., o hospodaření národním majetkem, a od téhož data se připouštělo právo společného hospodaření podle § 64 odst. 3 hosp. zák., ve znění zákona č. 98/1988 Sb.). Šlo-li o smlouvu o sdružení, uzavřenou státními organizacemi, byl dům, postavený z takto sdružených prostředků, ve vlastnictví státu. O tom, který ze subjektů smlouvy o sdružení bude mít vybudované zařízení ve správě, musely se podle § 4 vyhlášky č. 104/1966 Sb., o správě národního majetku, organizace písemně dohodnout před zahájením výstavby. Podniku, který se finančně podílel na výstavbě, ale správcem postaveného domu se podle smlouvy nestal, umožňovala smlouva o sdružení, aby přiděloval byty, které pro něho byly touto smlouvou vyčleněny, budoucím uživatelům (podle § 25 odst. 1 zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty) nezávisle na organizaci, která byla podle smlouvy správcem domu, a aby od těchto uživatelů vybíral úhradu za užívání bytu a za služby s užíváním spojené.

V rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 18. 11. 1998, sp. zn. [29 Cdo 154/98](#), které bylo usnesením občanskoprávního i obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 4. 4. 2001 v souladu s ustanovením článku 13 odst. 1 písm. d) a článku 21 Jednacího řádu Nejvyššího soudu (k zajištění zákonnosti a jednotnosti rozhodování soudů) zařazeno do Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek, byla řešena otázka, zda smlouvy o sdružení finančních prostředků jsou po zrušení hospodářského zákoníku a prováděcích předpisů k němu, podle nichž byly uzavřeny, platné, popřípadě zda a jak se změnil obsah závazků z nich vyplývajících. S odkazem na ustanovení § 763 odst. 1 obch. zák., podle něhož se právní vztahy, které vznikly přede dnem účinnosti obchodního zákoníku, a práva z nich vzniklá, řídí dosavadními předpisy, přisvědčil Nejvyšší soud odvolacímu soudu v jeho závěru, že k zániku smluv o sdružení nedošlo, a vyslovil právní názor, že právo účastníka smlouvy o sdružení rozhodovat o přidělování bytů, postavených na základě sdružení prostředků k jejich výstavbě, se ke dni 1. 1. 1992 transformovalo v právo rozhodovat, s kým bude uzavřena nájemní smlouva k těmto bytům (jinak řečeno, že toto právo ani v důsledku zrušení hospodářského zákoníku a prováděcích předpisů k němu, ani v důsledku jiných právních skutečností nezaniklo). Dovolací soud z tohoto právního názoru vychází a dále dovozuje, že stejně tak nezaniklo ani právo účastníků smlouvy o sdružení, sjednané v této smlouvě, vybírat úhradu za užívání bytů, jichž se týkalo přidělovací právo jednotlivých účastníků smlouvy o sdružení ("podílníků"), ale že se transformovalo v právo vybírat (přijímat) nájemné od dosavadních nájemců těchto bytů. S ohledem na ustanovení § 15 odst. 1 zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, nemohlo k zániku těchto práv dojít ani privatizací státního podniku S. v B., jehož majetek přešel na žalobkyni, neboť zákon zde výslovně stanovil, že s vlastnickým právem k privatizovanému majetku přecházejí na jeho nabyvatele i jiná práva a závazky související s privatizovaným majetkem.

Jak již bylo uvedeno, odvolací soud se zabýval především otázkou, zda účastníkům smlouvy o sdružení (odlišným od správce nemovitosti) zaniklo "dispoziční právo" k bytům (odvolacím soudem chápané jako právo tyto byty přidělovat dalším nájemcům), zde dovedl, že se tak stalo, a správnost tohoto závěru dovoláním zpochybňována není. Zkoumal dále, zda trvá právo "dalších" účastníků smlouvy vybírat nájemné, a ve vztahu k této otázce vyslovil názor, že "nelze jednoznačně uzavřít, že ... s ohledem na znění hospodářské smlouvy" toto právo zaniklo. Dovolací soud nesdílí názor dovolatelky, že posledně uvedený úsudek je nesprávný - uvedl již, že právo vybírat úhradu za užívání bytu, sjednané účastníky smlouvy o sdružení, nezaniklo, ale transformovalo se v právo vybírat nájemné. Vzhledem k tomu pozbývá významu zabývat se dovolacím přezkumem správnosti závěru odvolacího soudu, že žaloba je nedůvodná (také) podle § 3 odst. 1 obč. zák.; řešení této právní otázky by totiž bylo na místě pouze tehdy, jestliže by měl žalovaný povinnost platit nájemné žalobkyni, a nikoliv akciové společnosti PML-MLP.

Pokud ale krajský soud dospěl k právnímu závěru, že žalobkyně není k podání žaloby aktivně legitimována, zaměnil zde nesprávně - stejně jako soud prvního stupně - otázku aktivní legitimace k podání žaloby na přivolení k výpovědi z nájmu bytu (opírající se o oprávnění, založené hmotným právem, dát výpověď z nájmu bytu) s otázkou důvodnosti takové žaloby, tedy s otázkou, zda uplatněný důvod výpovědi z nájmu bytu - v tomto případě důvod podřazený § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. - byl použit opodstatněně. Pro posouzení, zda smlouva o sdružení ze dne 4. 4. 1970 svěřovala jednotlivým účastníkům smlouvy také oprávnění podávat žaloby na zrušení práva osobního užívání bytů, scházejí odpovídající skutková zjištění z obsahu této smlouvy. Přesto ale dovolací soud neshledal důvod pro zrušení napadeného rozhodnutí v postupu podle § 243b odst. 1, věty za středníkem, o. s. ř. Jak již uvedl, výpověď z nájmu bytu, kterou dala žalobkyně žalovanému a k níž by měl soud dát přivolení, se opírá výlučně o výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák., tedy o tvrzení, že žalovaný hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce. Jestliže byl v dovolacím řízení shledán správným právní názor, že žalovaný má povinnost platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu jinému subjektu než žalobkyni, a zároveň není

zpochybněno - a v řízení o dovolání, jehož přípustnost je založena na aplikaci § 239 o. s. ř., ani zpochybněno být nemůže - skutkové zjištění, že tuto povinnost plní, nemohlo by zrušení odvolacího rozsudku vést k příznivějšímu výsledku řízení pro dovolatelku. Nejvyšší soud proto dovolání žalobkyně podle § 243b odst. 1, věty před středníkem, o. s. ř. jako nedůvodné zamítl.