

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10.03.2005, sp. zn. 26 Cdo 2198/2003, ECLI:CZ:NS:2005:26.CDO.2198.2003.1

Číslo: 43/2006

Právní věta: Jsou-li manželé společnými nájemci bytu ve smyslu ustanovení § 703 a § 704 obč. zák. a přešel-li dům, v němž se byt nachází, do vlastnictví bytového družstva, vzniklo jim právo společného nájmu družstevního bytu a společné členství v družstvu, jestliže se alespoň jeden z nich stal členem tohoto družstva.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 10.03.2005

Spisová značka: 26 Cdo 2198/2003

Číslo rozhodnutí: 43

Číslo sešitu: 5

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Družstvo, Nájem bytu

Předpisy: § 680 odst. 2 předpisu č. 40/1964Sb.
§ 703 odst. 2 předpisu č. 40/1964Sb.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

O k r e s n í s o u d v Ostravě rozsudkem ze dne 21. 10. 2002 zamítl žalobu na vyklizení žalované z bytu č. 21, o velikosti 3+1 s příslušenstvím, v 5. podlaží domu č. p. 446, N. (dále „předmětný byt“ nebo „byt“ a „předmětný dům“) a rozhodl o nákladech řízení.

K odvolání žalobce K r a j s k ý s o u d v Ostravě rozsudkem ze dne 31. 3. 2003 rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

Soudy obou stupňů vzaly za prokázáno, že účastníci, společní nájemci předmětného bytu, od roku 1992 společně nehospodaří a nežijí spolu jako manželé, i když v bytě oba bydlí, že jejich manželství bylo pravomocně rozvedeno ke dni 29. 1. 2000, že se po rozvodu nedohodli o dalším užívání bytu, že v roce 1998 nabylo vlastnické právo k předmětnému domu „Bytové družstvo domu 446“ (dále „bytové družstvo“ nebo „družstvo“), že členem družstva se stal žalobce, že žalovaná též podala (v roce 1996) přihlášku do družstva, avšak jeho členkou se nestala, a že dne 20. 3. 2001 a dne 16. 4. 2002 uzavřel žalobce s družstvem smlouvu o nájmu předmětného bytu na dobu neurčitou. Odvolací soud dospěl ve shodě se soudem prvního stupně k závěru, že - za situace, kdy členy družstva nejsou oba účastníci - nedošlo k přeměně jejich práva společného nájmu nedružstevního bytu na společný nájem družstevního bytu; předmětný byt má proto vůči oběma manželům charakter nedružstevního bytu a nadále jim trvá právo společného nájmu bytu manžely, jakožto k bytu nedružstevnímu.

Protože žalobce se stal členem družstva v době, kdy účastníci spolu trvale nežili, je podle názoru odvolacího soudu vyloučeno, aby se vznikem jeho členství došlo zároveň ke vzniku společného členství manželů v družstvu. Odvolací soud dovodil, že otázku, zda v dané věci došlo ke změně práva společného nájmu manželů k nedružstevnímu bytu na nájem bytu družstevního (s tím, že právo nájmu by svědčilo toliko žalobci), je nutno posoudit především podle ustanovení § 680 odst. 2 obč. zák., z něhož vyplývá, že změna v osobě pronajímatele nemá sama o sobě vliv na trvání právního vztahu. Má-li dojít k jeho změně (uvedl dále odvolací soud), musí zde vedle změny v osobě pronajímatele existovat další právní skutečnost – zejména právně relevantní úkon nájemce, případně společných nájemců, jde-li o společný nájem. V dané věci však ke změně nájemního vztahu dohodou účastníků (podle § 516 nebo § 570 obč. zák.) nedošlo, a protože ani nezankl žádným ze způsobů uvedených v zákoně (§ 705 odst. 1 a 2, § 708 obč. zák.), je třeba uzavřít, že společný nájem nedružstevního bytu svědčící účastníkům, nadále trvá, a to i přesto, že došlo ke změně v osobě pronajímatele, jímž se stalo bytové družstvo, a jeden z manželů je členem tohoto družstva. Za tohoto stavu nemůže být žaloba na vyklizení žalované z bytu důvodná.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. a v němž uplatnil dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. Dovolatel má za to, že napadené rozhodnutí má po právní stránce zásadní význam, neboť „soudní praxe dosud neřeší právní otázky posouzení vlivu změny bytu nájemního na byt družstevní v těch případech, kdy celý dům s byty zakoupí od obce jako nový vlastník bytové družstvo nájemníků prodávaného domu, a to za situace, kdy společní nájemci bytu spolu v době vzniku družstevního vlastnictví trvale nežijí a následně dojde i k rozvodu jejich manželství, přičemž členem družstva se stane pouze jeden z manželů, který také sám splatí členský podíl a složí členský vklad.“ Vyjadřuje nesouhlas s právním posouzením věci odvolacím soudem a namítá, že ustanovení § 680 odst. 2 obč. zák. řeší toliko vztah mezi pronajímatelem na straně jedné a nájemcem na straně druhé, a že na danou věc je nutno za použití analogie (§ 853 obč. zák.) aplikovat ustanovení § 685 a násl. obč. zák. o nájmu bytu. Dovolatel má za to, že změnou vlastnictví k domu dochází k transformaci práva nájmu bytu na právo nájmu družstevního bytu a že v případě trvajících práva společného nájmu „obecního“ bytu manželů dojde k transformaci na právo společného nájmu družstevního bytu manželů a tím vznikne i společné členství manželů v družstvu; to však podle § 705 odst. 3 obč. zák. neplatí v případě, jestliže manželé spolu trvale nežijí. Vzhledem k tomu, že v dané věci účastníci spolu v době změny vlastnictví k domu trvale nežili, nemohlo se jejich právo společného nájmu bytu transformovat na právo společného nájmu družstevního bytu. Dovolatel uvádí, že se jako zakladatel stal individuálním členem družstva, a dovozuje, že dnem, kdy se družstvo stalo vlastníkem předmětného domu, došlo ke změně charakteru bytu z nedružstevního na družstevní a došlo buď k transformaci na individuální nájemní vztah člena družstva a žalované svědčilo pouze tzv. odvozené právo bydlení z titulu rodinněprávního vztahu (jež by zaniklo rozvodem jejich manželství), nebo se oba účastníci stali individuálními nájemci družstevního bytu (a analogicky podle § 705 odst. 2, věty první, obč. zák. by zaniklo individuální právo nájmu žalobkyně a výlučným nájemcem bytu a členem družstva by se stal žalovaný). Dovolatel dále namítá, že mu uzavřením nájemní smlouvy vzniklo právo nájmu družstevního bytu, a proto nemůže být současně společným nájemcem bytu, a že se odvolací soud nezabýval okolností, že žalovaná projevila zájem o členství v družstvu, a nevyvodil z ní právní důsledky, ačkoliv dle názoru dovolatele žalovaná tímto způsobem projevila „právně relevantním způsobem svůj souhlas se změnou charakteru bytu na byt družstevní a nezáleží na důvodech, proč se následně členkou družstva nestala.“ Navrhl, aby rozsudky soudů obou stupňů byly zrušeny a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaná (nezastoupena advokátem) ve svém vyjádření k dovolání uvedla, že podala přihlášku do družstva, kterou družstvo neakceptovalo; současně předložila listiny dokladující průběh řízení ve věci o zrušení práva společného nájmu účastníků k předmětnému bytu, vedené u Okresního soudu v Ostravě.

Nejvyšší soud dovolání zamítl.

Z odůvodnění:

Nejvyšší soud po zjištění, že 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 4 o. s. ř.), se nejprve zabýval přípustností tohoto mimořádného opravného prostředku.

Podle § 236 odst. 1 o. s. ř. dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Přípustnost dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu upravuje ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) a c) o. s. ř.

Ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř. přípustnost dovolání nezakládá, jelikož rozsudek soudu prvního stupně, potvrzený napadeným rozsudkem odvolacího soudu byl jeho prvním rozhodnutím ve věci.

Zbývá posoudit přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř., z něhož ji dovozuje dovolatel.

Podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. je dovolání přípustné proti rozhodnutí odvolacího soudu, jímž byl potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b) a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam.

Podle ustanovení § 237 odst. 3 o. s. ř. má rozhodnutí odvolacího soudu po právní stránce zásadní význam zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

Z toho, že přípustnost dovolání je ve smyslu citovaných ustanovení spjata se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, vyplývá, že také dovolací přezkum se otevírá pro posouzení otázek právních; způsobilým dovolacím důvodem, jímž lze dovolání odůvodnit, je zásadně důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř., jehož prostřednictvím lze namítat, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci; není jím naopak důvod, kterým by bylo možné vytýkat nesprávnost skutkových zjištění (§ 241a odst. 3 o. s. ř.). Jelikož ve smyslu ustanovení § 242 odst. 3 o. s. ř. je dovolací soud - s výjimkou určitých vad řízení - vázán uplatněným dovolacím důvodem, jsou pro úsudek, zda rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam či nikoliv, relevantní jen otázky (z těch, na kterých napadené rozhodnutí spočívá), jejichž posouzení odvolacím soudem dovolatel napadl, resp. jejichž řešení v dovolání zpochybnil.

S přihlédnutím k právnímu posouzení věci odvolacím soudem a k obsahové konkretizaci uplatněného dovolacího důvodu shledává dovolací soud dovolání přípustným pro posouzení otázky, zda i poté, co vlastnické právo k předmětnému domu nabylo bytové družstvo, jehož členem se stal žalobce za trvání manželství účastníků, zůstalo oběma zachováno právo společného nájmu k předmětnému bytu jako k bytu nedružstevnímu.

Z ustanovení § 680 odst. 2 obč. zák. vyplývá, že dojde-li ke změně vlastnictví k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele. Uvedené platí i ve vztazích nájmu bytu (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 1997, sp. zn. 2 Cdon 863/97, uveřejněný v časopise Soudní judikatura 11/1997, pod pořadovým číslem 84). Se změnou vlastnictví k předmětnému domu vstoupilo tudíž bytové družstvo jako nabyvatel do právního postavení

předchozího pronajímatele ve vztahu k již existujícím nájemním vztahům k bytům. Nelze však přitom ztratit se zřetele, že nabytím vlastnického práva bytového družstva k bytovému domu dochází ke změně charakteru bytů v něm se nacházejících, a to z bytů nedružstevních na byty, mající objektivně charakter bytů družstevních. Dle ustálené judikatury Nejvyššího soudu (srov. rozhodnutí uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2001, pod pořadovým číslem 12) se družstevním bytem rozumí byt, který družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání svým členům. Bytovými družstvy jsou i družstva, která založili nájemci bytů nacházejících se v domech ve vlastnictví obce za účelem zakoupení těchto domů. Pro takto vymezené družstevní byty pak platí zvláštní úprava obsažená v občanském zákoníku (srov. např. § 685, § 687 odst. 3, § 700 odst. 3, § 714 obč. zák.), a to za předpokladu, že nájemce takového bytu je členem bytového družstva.

Změna vlastnického vztahu k bytovému domu, spojená se změnou charakteru bytu na byt družstevní, nemůže zůstat bez vlivu na již existující nájemní vztahy k bytům. Protože občanský zákoník (ani jiný právní předpis) neupravuje právní následky spojené s nabytím vlastnického práva bytového družstva k bytovému domu a s tím související změnou charakteru bytu na byt družstevní na existující právní vztah společného nájmu (do té doby nedružstevního) bytu manžely, je nutno ve smyslu ustanovení § 853 obč. zák. aplikovat ustanovení, která upravují vztahy obsahem a účelem jim nejbližší; tím je ustanovení § 703 odst. 2 obč. zák., upravující vznik práva společného nájmu družstevního bytu manžely. Uvedené ustanovení míří na případy, kdy jednomu z manželů nebo oběma vznikne za trvání manželství nové (dosud neexistující) právo nájmu družstevního bytu; jde-li však o případ, kdy již oběma manželům svědčí právo společného nájmu (do té doby) nedružstevního bytu, nelze než dovést, že zde dochází k transformaci tohoto práva na právo společného nájmu družstevního bytu manžely, stal-li se alespoň jeden z nich členem družstva; současně s tím dochází i ke vzniku společného členství manželů v družstvu. Okolnost, že nejde o vznik nového práva, ale o transformaci práva stávajícího, se pak projeví i v tom, že se zde neuplatní ustanovení § 703 odst. 3 obč. zák. Spojuje-li totiž právní úprava (srov. § 708 ve spojení s § 707 odst. 1 obč. zák.) zánik práva společného nájmu bytu manžely za trvání manželství toliko s opuštěním společné domácnosti, nelze jeho zánik dovozovat z okolnosti, že manželé spolu nevedou společnou domácnost. V této souvislosti lze poukázat i na právní názor, vyjádřený v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 18. 11. 2003, sp. zn. [26 Cdo 2435/2002](#), uveřejněný v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu pod C 2107, svazek 27 (ústavní stížnost proti tomuto rozsudku byla odmítnuta usnesením Ústavního soudu České republiky ze dne 20. 5. 2004, sp. zn. [IV. ÚS 31/04](#)), podle kterého, jestliže ke dni, kdy bytové družstvo nabylo vlastnické právo k bytovému domu, svědčilo rozvedeným manželům právo společného užívání nedružstevního bytu v tomto domě, pak se toto jejich právo k uvedenému dni transformovalo na právo společného nájmu družstevního bytu manžely a vzniklo jim společné členství v bytovém družstvu.

Z uvedeného pro projednávanou věc vyplývá, že jestliže účastníkům svědčilo do nabytí vlastnického práva k předmětnému domu bytovým družstvem právo společného nájmu bytu, pak za situace, kdy jeden z nich byl členem družstva, se jejich dosavadní právo společného nájmu bytu (dnem, kdy bytové družstvo nabylo vlastnické právo k předmětnému domu) transformovalo na právo společného nájmu družstevního bytu manžely a spolu s tím vzniklo i jejich společné členství v družstvu. Byť odvolací soud v projednávané věci vycházel z názoru, že k uvedeným právním následkům nedošlo, je jeho rozhodnutí, opírající se o závěr, že žalované svědčí právní důvod užívání předmětného bytu, v konečném důsledku věcně správné. Se zřetelem k výše dovozeným závěrům nelze tedy shledat dovolání opodstatněným, a to ani z hlediska dovolací námitky, že právo nájmu předmětného bytu svědčí toliko žalobci, který uzavřel s bytovým družstvem nové nájemní smlouvy. Smlouva o nájmu bytu, jehož nájemcem již je jiná osoba, je totiž absolutně neplatná (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2001, sp. zn. [26 Cdo 2396/2000](#), uveřejněné v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu pod C 535, svazek 6).

Nejvyšší soud proto dovolání žalobce podle § 243b odst. 2, věty před středníkem, o. s. ř. zamítl.