

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 02.02.2006, sp. zn. 26 Cdo 828/2005, ECLI:CZ:NS:2006:26.CDO.828.2005.1

Číslo: 18/2007

Právní věta: Pro závěr, že v konkrétním případě jde o nájem služebního bytu, postačí, že nájemce se zavázal pro pronajímatele zajišťovat práce, na něž je nájem bytu vázán; takový závazek však nemusí být obsažen v nájemní smlouvě.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 02.02.2006

Spisová značka: 26 Cdo 828/2005

Číslo rozhodnutí: 18

Číslo sešitu: 2

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Nájem bytu

Předpisy: § 7 předpisu č. 102/1992Sb.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

O k r e s n í s o u d Plzeň – jih (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 10. 5. 2004 zamítl výrokem I. (vzájemnou) žalobu na určení existence nájemního práva k bytu č. 3 o velikosti 3+1 první kategorie v obci M. (dále jen „předmětný byt“), včetně garáže ve sklepním prostoru tohoto domu; ve výroku II. vyhověl žalobě a žalované uložil povinnost do 15 dnů od přidělení náhradního bytu předmětný byt vyklidit; současně výrokem III. rozhodl o nákladech řízení. Soud prvního stupně v řízení zjistil, že manžel žalované T. K. a žalobkyně LSP (vlastník domu, ve kterém se nachází předmětný byt) uzavřeli dne 30. 9. 1998 nájemní smlouvu k předmětnému bytu, přičemž T. K. pracoval pro žalobkyni. Po rozvodu manželství s žalovanou se T. K. z předmětného bytu odstěhoval, neboť z dohody o vypořádání společného jmění manželů ze dne 30. 12. 2001 vyplývá, že v době po rozvodu se výlučným nájemcem bytu stane žalovaná, která v řízení na tuto dohodu spolu s tvrzením o zániku společného nájmu odkazovala. Podle soudu prvního stupně však společný nájem manželů K. nikdy nevznikl, neboť předmětný byt byl zaměstnanci žalobkyně T. K. přidělen jako byt služební ve smyslu § 7 odst. 1 písm. b) zákona č. 102/1992 Sb. Tato skutečnost se podle názoru soudu podává ze samotného odkazu na citovaný zákon v nájemní smlouvě. Proto uzavřením manželství nevznikl společný nájem bytu manželů, ale pouze odvozené právo bydlení žalované, a po rozvodu manželství tak nájem předmětného bytu na žalovanou nepřešel, pouze podle § 713 odst. 1 obč. zák. neměla povinnost tento byt vyklidit dříve, než jí bude žalobkyní „přidělen“ byt náhradní.

K odvolání žalované K r a j s k ý s o u d v Plzni rozsudkem ze dne 15. 11. 2004 rozsudek soudu prvního stupně v zamítavém výroku I. o určení existence nájemního práva k předmětnému bytu a

garáži potvrdil a ve výroku II. jej změnil tak, že žalobu na vyklizení bytu zamítl; současně III. výrokiem rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud se ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně, že k předmětnému bytu nemohlo vzniknout právo společného nájmu bytu manžely. Charakter předmětného bytu jako služebního totiž prokazuje i zápis bytové komise žalobkyně ze dne 3. 9. 1998, dále písemnosti mezi žalobkyní a správcem bytového fondu žalobkyně akciovou společností F. reality, ze kterých vyplývá, že žalobkyně přidělila předmětný byt T. K. jako svému zaměstnanci. Z citovaného zápisu se podává, že bytová komise ten den rozhodla o přidělení celkem tří bytů v domě č.p. 352 v M., mezi jinými právě i T. K., a v důsledku toho s ním dne 30. 9. 1998 uzavřela žalobkyní pověřená akciová společnost F. reality nájemní smlouvu. Jestliže mezi účastníky řízení nebylo sporu ani o tom, že T. K. byl zaměstnancem žalobkyně, prokazují podle odvolacího soudu všechny shora uvedené skutečnosti, že předmětný byt měl povahu služebního bytu podle § 7 odst. 1 písm. b) zákona č. 102/1992 Sb. Tento závěr podporuje i odkaz na citovaný zákon v záhlaví nájemní smlouvy. Podle odvolacího soudu nemá argument žalované, že pro platnost nájemní smlouvy ke služebnímu bytu se vyžaduje, aby ve smlouvě bylo výslovně uvedeno, že zaměstnanec se zavazuje pro pronajímatele zajišťovat práce, na které je nájem bytu vázán, oporu v zákoně č. 102/1992 Sb. ani v občanském zákoníku. Pro posouzení povahy bytu je rozhodné, že byla v řízení prokázána, neboť přidělení bytu ve vlastnictví žalobce T. K. na základě rozhodnutí bytové komise nelze vysvětlit jinak, než že se jmenovaný zavázal vykonávat práce pro žalobce, přičemž nesporně zaměstnancem žalobce byl. Na tomto závěru nemůže podle odvolacího soudu změnit nic ani dohoda o vypořádání společného jmění manželů ohledně bydlení pro dobu po rozvodu, ani jejich povědomí o charakteru bytu. Protože z předmětné nájemní smlouvy nevyplývá, že by příslušenstvím bytu byla i garáž, musela by být ohledně tohoto objektu uzavřena samostatná smlouva, což se nestalo, proto odvolací soud potvrdil i zamítavý výrok soudu prvního stupně o určení nájemního práva ke garáži. Podle odvolacího soudu však soud prvního stupně nerozhodl správně, pokud vyhověl návrhu žalobce a uložil žalované předmětný byt vyklidit, aniž bylo prokázáno, že nájemní vztah mezi žalobkyní a T. K. skončil dohodou nebo výpovědí, neboť teprve poté lze použít ustanovení § 713 odst. 1 obč. zák.

Pravomocný rozsudek odvolacího soudu napadla žalovaná ve výrocích I. a III. dovoláním, jehož přípustnost dovozuje z § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. Zásadní právní význam napadeného rozhodnutí spatřuje dovolatelka v tom, že řeší právní otázku v rozporu s hmotným právem. Žalovaná proto jako dovolací důvod uplatňuje nesprávné právní posouzení věci, v daném případě charakteru předmětného bytu, když soudy obou stupňů chybně dovodily, že se jedná o byt služební. Přitom odvolací soud svůj závěr o povaze předmětného bytu opřel pouze o zápis bytové komise žalobkyně, o písemnosti mezi žalobkyní a akciovou společností F. reality a o záhlaví nájemní smlouvy. Podle dovolatelky je pro platné sjednání nájmu služebního bytu nezbytné uvedení prací, k jejichž výkonu se nájemce ve prospěch pronajímatele - zaměstnavatele zavázal. Listiny, které podle odvolacího soudu prokazují povahu předmětného bytu, jsou pouze interní doklady, které nemohou mít právní důsledky. Pro charakter předmětného bytu jsou totiž podle žalované relevantní toliko smluvní ujednání jako nájemní nebo pracovní smlouva. Nepostačuje tedy pouze, aby se jednalo o byt v domě ve vlastnictví zaměstnavatele. Dovolatelka závěrem poukazuje na článek 4 nájemní smlouvy, kde se uvádí, že nájemní smlouva končí dnem ukončení nájmu nebo dnem koupě bytu, což je klasické ujednání nájmu neslužebního bytu. Pokud by se jednalo o služební byt, pak zde měl být obsažen odkaz na pracovní poměr nájemce k pronajímateli nebo alespoň na jeho závazek k zajišťování prací pro pronajímatele. Podle dovolatelky není zřejmé, z jakého důvodu je odkaz na zákon č. 102/1992 Sb. ve smlouvě obsažen. Vzhledem k tomu, že v nájemní smlouvě je byt vymezen jako „3+1 s příslušenstvím“ a příslušenství bytu vyplývá jak z evidenčního listu, tak z protokolu o převzetí bytu, kde je jako ostatní prostor uvedena i garáž, posoudil odvolací soud nesprávně i otázku existence nájemního poměru ve vztahu ke garáži. Proto dovolatelka navrhuje, aby Nejvyšší soud zrušil napadené rozhodnutí ve výrocích pod body I. a III. a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Žalobkyně se k dovolání nevyjádřila.

Nejvyšší soud dovolání zamítl.

Z o d ů v o d n ě n í :

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) shledal, že dovolání bylo podáno oprávněnou osobou, včas, obsahuje stanovené náležitosti, dovolatelka je zastoupena advokátem a jím bylo dovolání též sepsáno (§ 240 odst. 1, § 241 a § 241a odst. 1 o. s. ř.). Poté se Nejvyšší soud zabýval otázkou přípustnosti dovolání, neboť toliko z podnětu dovolání, které je přípustné, může být přezkoumána správnost napadeného rozhodnutí z hlediska uplatněných (způsobilých) dovolacích důvodů.

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

Dovolání proti výroku rozhodnutí odvolacího soudu o nákladech řízení není podle právní úpravy přípustnosti dovolání v občanském soudním řádu účinné od 1. 1. 2001 (§ 237 až § 239 o. s. ř.) přípustné, a to bez zřetele k povaze takového výroku – tedy bez ohledu na to, zda jde o měnicí nebo potvrzující rozhodnutí o nákladech řízení (před soudem prvního stupně) či o rozhodnutí o nákladech řízení odvolacího (jež není rozhodnutím měnicím ani potvrzujícím) – srov. k tomu usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2002, sp. zn. [29 Odo 874/2001](#), uveřejněné v časopisu Soudní judikatura č. 5, pod poř. č. 88, ročník 2002.

Dále Nejvyšší soud přikročil k posouzení přípustnosti dovolání proti napadenému rozhodnutí v části, již byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně v zamítavém výroku o určení existence nájemního práva k bytu.

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

Podle § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř. není dovolání v dané věci přípustné proto, že rozhodnutí soudu prvního stupně ve výroku pod bodem I., potvrzené napadeným rozsudkem, bylo jeho prvním rozhodnutím ve věci.

Podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo 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 § 237 odst. 3 o. s. ř. rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam (odstavec 1 písm. c/) 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.

Jelikož ve smyslu § 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 nikoli, relevantní pouze otázky (z těch, na kterých rozhodnutí odvolacího soudu spočívá), jejichž posouzení odvolacím soudem dovolatel napadl.

Z toho, že přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. je spjata se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, vyplývá, že také dovolací přezkum se otevírá pouze pro posouzení otázek právních. Způsobilým dovolacím důvodem, jímž lze dovolání odůvodnit, je v tomto případě zásadně jen 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 lze vytýkat nesprávnost skutkových zjištění (§ 241a odst. 3 o. s. ř.). Zpochybňuje-li dovolatelka správnost

hodnocení důkazů a na jejich základě učiněných skutkových zjištění, jež jsou podkladem pro závěr, zda předmětný byt splňuje zákonné znaky bytu služebního, nemohou být takové námitky pro posouzení přípustnosti dovolání dle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. relevantní.

Nejvyšší soud se proto dále zabýval otázkou, zda má napadené rozhodnutí zásadní právní význam z hlediska (rovněž) namítané nesprávnosti právního posouzení věci. Dospěl přitom k závěru, že otázku existence nájmu žalované ke garáži posoudil odvolací soud v souladu s ustálenou judikaturou, a proto pro řešení této právní otázky zásadní právní význam napadenému rozsudku přiznat nelze.

Ustálené judikatuře neodporuje právní názor odvolacího soudu, podle kterého žalované nájemní právo ke garáži nikdy nevzniklo, neboť (při nezpochybnitelnosti skutkového zjištění, že samostatná nájemní smlouva ohledně garáže uzavřena nebyla) garáž za příslušenství předmětného bytu považovat nelze.

V této souvislosti lze odkázat na závěr, k němuž dospěl Nejvyšší soud např. ve svém rozhodnutí ze dne ze dne 4. 4. 2001, sp. zn. [26 Cdo 2340/99](#), uveřejněném v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, svazek 4, pod C 995, a v rozhodnutí ze dne 17. 1. 2002, sp. zn. [26 Cdo 2975/2000](#), uveřejněném v Přehledu judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing s. r. o., Praha 2003, str. 10, podle kterého příslušenstvím bytu ve smyslu ustanovení § 121 odst. 2 obč. zák. není garáž, i když je umístěna ve stejném domě jako byt a je spolu s bytem užívána, neboť neslouží k uspokojování potřeby bydlení.

Naproti tomu dovolací soud dovodil, že napadený rozsudek má zásadní právní význam pro řešení právní otázky povahy předmětného bytu jako bytu služebního, neboť soudní praxi nelze prozatím považovat za ustálenou v názoru, zda nutným předpokladem pro posouzení bytu jako bytu služebního dle § 7 odst. 1 písm. b) zákona č. 102/1992 Sb. je, aby závazek nájemce zajišťovat pro pronajímatele práce, na které je nájem bytu vázán, byl obsažen přímo v nájemní smlouvě.

Pokud jde o vymezení služebního bytu a stanovení podmínek, za nichž může být uzavřena smlouva o nájmu těchto bytů, ustanovení § 685 odst. 3 obč. zák. odkazuje na zvláštní zákon. V době, kdy na základě nájemní smlouvy ze dne 30. 9. 1998 žalobkyně předmětný byt jako jeho vlastní přenechala T. K. do užívání, byl účinný zákon č. 102/1992 Sb., který v ustanovení § 7 odst. 1 služební byty pozitivně definoval. Jsou jimi mimo jiné byty ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků, a rovněž byty v domech ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků (písm. b/). Z citovaného ustanovení vyplývá, že charakter uvedených bytů jako bytů služebních je dán jednak existencí vlastnického nebo nájemního vztahu právnické či fyzické osoby k bytu nebo k domu, v němž se byt nachází, jednak účelovým určením takovýchto bytů pro ubytování pracovníků právnické nebo fyzické osoby; obě podmínky přitom musí být splněny současně (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 11. 2004, sp. zn. [26 Cdo 1653/2003](#)). Podle ustanovení § 7 odst. 2 zákona č. 102/1992 Sb. lze smlouvu o nájmu služebního bytu uvedeného v odstavci 1 uzavřít, jestliže se nájemce zavázal zajišťovat práce, na které je nájem tohoto bytu vázán. Pro závěr, že v konkrétním případě jde o nájem služebního bytu, postačí, že nájemce se zavázal pro pronajímatele zajišťovat práce, na něž je nájem bytu vázán, takový závazek však nemusí být obsažen v nájemní smlouvě. Požadavek, aby závazek byl obsažen přímo v nájemní smlouvě, nevyplývá z výslovného znění zákona a nelze jej dovodit ani výkladem.

Vycházejí z uvedených závěrů, Nejvyšší soud podle § 243b odst. 2, části věty před středníkem, a odst. 6 o. s. ř. dovolání jako nedůvodné zamítl.

*) Proti tomuto rozhodnutí byla podána ústavní stížnost, kterou Ústavní soud usnesením ze dne 13.7.2006, sp.zn. [I. ÚS 146/06](#), odmítl.