13. 6. 2005

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Administrativní dělení a slučování bytů ve světle současné judikatury

Fenomén administrativně dělených a následně slučovaných bytů je realitou české kotliny od dob oficiála Třísky, který dle oblíbeného „filmu pro pamětníky“ se raději vrhnul na povznášení poválečného zemědělství, než aby byl schopen čelit davům na pražském bytovém úřadě.

Od poválečného uspořádání uplynulo již takřka šedesát let, ale právní důsledky administrativně rozdělených bytů stále přetrvávají, stejně jako administrativně rozdělené byty samotné. Dopad jejich existence na vlastníka nemovitosti je jednoznačně negativní, a to ve dvou aspektech.

Prvním z nich je pochopitelně aspekt finanční: i když oficiálně podle žádného právního předpisu již bytové kategorie neexistují, fakticky platby u administrativně rozdělených bytů stále odpovídají tak zvané „čtvrté kategorii“. V praxi to znamená, že za sedmdesátimetrový byt v centru Prahy nájemník platí okolo tisícikoruny – nájem, který je předmětem závisti širého okolí, bez ohledu na nutnost sdílet s další „partají“ společnou předsíň a příslušenství. Druhým aspektem je manažerský aspekt, kdy při uvolnění jedné části administrativně rozděleného bytu vyvstávají neřešitelné otázky, jak dále s touto uvolněnou částí nakládat. Významným kritériem pro další rozhodování přitom je, že administrativně rozdělený byt není obvykle jako samostatné bytové jednotky kolaudován, takže v úvahu připadá i odpovědnost pronajímatele podle stavebního zákona, kdy majitel odpovídá za skutečnost, že jednotlivé pronajímané prostory jsou užívány v souladu s kolaudovaným stavem. Pokud by byly užívány jinak, nese majitel nemovitosti za takovéto užívání zodpovědnost, přičemž může být postihnut v rámci stavebního zákona a v rámci přestupkového řízení mu může být potrestán pokutou do výše 50.000,- Kč.

Z výše popsané situace vychází snaha majitelů nemovitostí o právní i faktické řešení problematiky administrativně rozdělených bytů. Faktickým řešením je fyzické stavební rozdělení administrativně rozděleného bytu na stavebně zcela oddělené bytové jednotky, a to na základě standardně proběhnuvšího stavebního řízení. Ne vždy však administrativně rozdělené části mají takovou disposici, aby fyzické uspořádání bylo možné.

Právní řešení vycházela obvykle ze snahy majitele uvést do souladu kolaudovaný a právní stav užívání bytu. Východiskem pro tento postup byla obvykle žaloba na vyklizení bytu, respektive souboru místností užívaných nájemcem jako byt, ovšem v rozporu s kolaudovaným stavem. Na základě právě takovéto žaloby na vyklizení spatřila světlo světa i judikatura Nejvyššího soudu ČR, a to jmenovitě rozhodnutí sp. zn. 26 Cdo 2758/99 ze dne 14. 12. 2000 a rozhodnutí sp. zn. 20 Cdo 1183/99 ze dne 29. 3. 2001. V těchto případech Nejvyšší soud rozhodl o situaci, kdy dva původní byty nevalných kvalit byly tak zvaně sloučeny do jednoho bytu. Zde je nutno se pozastavit vůbec nad procedurou „sloučení“. V praxi se jednalo o rozhodnutí vydaná příslušným bytovým odborem obecního (obvodního) národního výboru o tom, že takové prostory se přidělují do užívání (posléze do nájmu) s tím, že musí proběhnout příslušné stavební řízení. Právě v proběhnutí stavebního řízení a následné rekolaudace „přidělených“ prostor je spatřována soudy podmínka pro to, aby došlo k právoplatnému uzavření dohody o užívání bytu, transformované novelou Občanského zákoníku na nájemní smlouvu. Jelikož ve dvou výše citovaných případech k takovéto rekolaudaci, vyjadřující po stavební stránce sloučení dvou původně samostatných bytů do jednoho celku nedošlo, zaujal Nejvyšší soud stanovisko, že nájemní smlouva nemohla být uzavřena k právně neexistujícímu předmětu – tedy sloučenému bytu – a předchozí žaloby jak Obvodního soudu pro Prahu 3 tak Městského soudu v Praze zrušil, věc vrátil k dalšímu řízení a vyslovil svůj právně závazný názor, že k uzavření nájemní smlouvy nemohlo dojít: ve svém důsledku pak dal pokyn soudům nižší instance tak, že žalobě na vyklizení z fakticky sloučeného leč nezrekolaudovaného bytu musí být vyhověno.

Níže popisovaný případ je případem poněkud se odlišujícím od případu výše popsaného, ale zato jde o případ, který je nesrovnatelně hojnější a ve své podstatě tvoří jádro problematiky administrativně rozdělených bytů. Zde nešlo o sloučení dvou původních bytových jednotek do jednotky nové, ale o stav, kdy původně byt, kolaudovaný jako 3+1 byl

administrativně rozdělen po jednotlivých místnostech na jednotlivé „byty“. Poté, co byla žalované přidělena jedna místnost jako „byt“ došlo k následnému „přisloučení“ dalších dvou místností. Žaloba, podaná jménem majitele nemovitosti pisatelkou tohoto článku zněla na vyklizení nájemnice ze všech tří jí užívaných místností . V žalobě bylo uvedeno, že prostory užívané žalovanou nikdy nebyly kolaudovány jako samostatná bytová jednotka a tudíž „pro nezpůsobilost předmětu právního vztahu“ nemohlo dojít k uzavření dohody o užívání bytu, tedy nájmu. Laicky řečeno, byt nebyl bytem a nájemní smlouvu nebylo k čemu uzavřít. Obvodní soud pro Prahu 7 nejdříve žalobě vyhověl, po odvolání žalované Městský soud rozsudek zrušil a vrátil k dalšímu doplnění dokazování obvodnímu soudu. Ten následně vydal rozsudek v neprospěch žalobce, takže to byl on, kdo se musel odvolávat k Městskému soudu. Ten přes skutečnost, že právní zástupkyně žalujícího jmenovitě odkázala na shora citované rozsudky Nejvyššího soudu ČR a tyto pro pohodlí soudu dodala do spisu v plné verzi rozhodl, že judikatura Nejvyššího soudu na uvedený případ nedopadá a žalobu na vyklizení zamítnul. Proti tomuto rozsudku bylo podáno dovolání, o němž Nejvyšší soud rozhodl dne 2. září 2004 pod spisovou značkou 26 Cdo 1793/2003. Nejvyšší soud v zásadě rozhodl, že jeho předchozí judikatura na uvedený případ dopadá, avšak poukázal na jeden aspekt, kvůli kterému nelze jeho rozhodnutí považovat za naprostý úspěch pro žalujícího. Nejvyšší soud svoje stanovisko postavil na problematice správního řízení: v souladu se svými dřívějšími rozhodnutími, a to příkladmo 2 Cdon 1161/97 ze dne 9.8.1999, 26 Cdo 1853/99 z 8.3.2001, 20 Cdo 1003/2000 ze dne 18. 10. 2000 a 26 Cdo 1317/2003 ze dne 29. 7. 2004 uvedl, že soud – a to ani Nejvyšší soud ČR – není oprávněn zkoumat věcnou správnost správního aktu mimo rámec správního soudnictví. Jediné, co zkoumá je, zda rozhodnutí bylo skutečně správním aktem vydaným v pravomoci příslušného správního orgánu a zda je tento správní akt – správní rozhodnutí – vykonatelné. Pro napadení správního rozhodnutí ovšem platí lhůty, které v našem případě již uplynuly dávno před tím, než bylo u nás správní soudnictví vůbec ustanoveno. To znamená, že správní akty vydané do roku 1998 jsou fakticky nepřezkoumatelné. U správních rozhodnutí ovšem platí, že jsou správná a to až do doby, než se prokáže opak. Jestliže je nelze napadnout nebo nebyla napadena v rámci správního soudnictví, jsou platná vždy.

V uvedeném případě Nejvyšší soud dospěl k závěru, že přidělení první samostatné místnosti žalované byl právě takovým správním rozhodnutím, které nelze přezkoumávat. Protože Obvodní národní výbor byl tehdy oprávněn rozhodovat o přidělování bytů, tak, byť i šlo o rozhodnutí špatné (jsoucí již tehdy v rozporu s tehdy platnými právními předpisy) nejde o nicotný správní akt a toto rozhodnutí o přidělení jedné místnosti je nutno považovat za právoplatné přidělení bytu. Co se týká dalšího „přisloučení“ dalších místností, nejvyšší soud doslova uvádí: „Jiná je však situace, pokud jde o rozhodnutí odboru bytového hospodářství ONV Praha 7, vydaná podle § 56 zákona o hospodaření s byty, které nelze považovat za rozhodnutí ve smyslu § 154 Občanského zákoníku před novelou. Již z toho důvodu nemohla být podkladem pro platně uzavřenou dohodu o odevzdání a převzetí bytu, jak mylně dovodil odvolací soud.“

Co to znamená?

V praxi rozhodnutí Nejvyššího soudu znamená, že přidělení první místnosti administrativně rozděleného bytu není možné právní cestou napadnout, a tudíž zůstává v platnosti. Žalovaná je nezpochybnitelně nájemkyní jedné místnosti administrativně rozděleného bytu. U dalších dvou později přidělených místností však nešlo o platně vydané správní rozhodnutí, neboť zde nebyla uzavřena platná nájemní smlouva i ve smyslu podmínek kladených stavebním řízením. Nová nájemní smlouva ke všem místnostem nemohla být dle Nejvyššího soudu uzavřena ani konkludentně, neboť část nově vznikajícího souboru místností nebyla již právně volná: svědčilo tam totiž právo nájmu právě žalované. Jelikož Nejvyšší soud ČR zrušil jak rozsudek Městského soudu tak rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 7 a tomuto vrátil věc k dalšímu řízení, a protože názor Nejvyššího soudu je právně závazný pro nižší instance, lze očekávat, že Obvodní soud pro Prahu 7 zamítne žalobu na vyklizení oné původní místnosti přidělené žalované jako první a nařídí jí vyklizení dalších dvou místností, které jí byly „přisloučeny“ následně. Pro majitele tak vznikne opět situace téměř neřešitelná: v jedné místnosti bude mít nájemnici s regulovaným nájemným za byt 4. kategorie, dvě volné místnosti bude moci pronajímat za tržní nájemné ovšem s tím, že se stále jedná o administrativně rozdělený byt.

Ačkoliv toto rozhodnutí Nejvyššího soudu nedává žalujícímu zcela zapravdu, je třeba uvést, že se jedná v každém případě o rozhodnutí zlomové. Podle názoru pisatelky z něj totiž vyplývá, že JAKÉKOLIV sloučení administrativně rozdělených bytů v průběhu posledních padesáti let není možné zhojit uplývajícím časem a všichni nájemníci, kteří původně administrativně rozdělené byty užívají, jsou ve skutečnosti pouze nájemníky první části administrativně rozděleného bytu, která jim byla kdy přidělena. Co se týká ostatních částí administrativně rozdělených bytů, mohou majitelé podat rovněž žaloby na vyklizení, případně se mohou z těchto částí bytu domáhat úhrady neregulovaného nájemného. S ohledem na obecně známou situaci zejména v Praze se nemusí jednat o tak malou část bytového fondu, jak by se na první ohled mohlo zdát. V době, kdy regulace nájemného zůstává na mrtvém bodě, je nutno využít všech právních možností, které rozsudek Nejvyššího soudu odhaluje.

Autorka je advokátka

plné znění rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 1793/2003

je k disposici na www.lawyers.cz

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Neoprávněné přijímání vkladů – III. část
- Neoprávněné přijímání vkladů – II. část
- Neoprávněné přijímání vkladů – I. část
- Ubytování nezletilých sportovců v hostitelských rodinách
- Pasivní legitimace v řízeních o určení vlastnictví k obchodnímu či družstevnímu podílu
- Nové povinnosti pro influencery a další tvůrce dle Rady pro rozhlasové a televizní vysílání
- Problematika změny doručovací adresy osob ve výkonu trestu odnětí svobody
- Zdvojení smluvní pokuty za porušení téže smluvní povinnosti ve smlouvě o dílo
- Jaké právní následky zakládá skutečnost, že na zasedání nejvyššího orgánu spolku nejsou úmyslně pozváni všichni jeho členové s hlasovacím právem?
- Styk s rodičem proti vůli nezletilého dítěte v judikatuře Ústavního soudu
- Ochrana klimatu a výroba zboží v roce 2024: uhlíkové clo a změny v emisních povolenkách