

Společný nájem bytu manžely

Ustanovení § 704 odst. 1 obč. zák. je právní formou kogentní povahy, tj. právní normou, která vylučuje, aby si účastníci občanskoprávních vztahů upravili vzájemná práva a povinnosti odlišně (srov. § 2 odst. 3 obč. zák.).

I. Ustanovení § 704 odst. 1 obč. zák. je právní formou kogentní povahy, tj. právní normou, která vylučuje, aby si účastníci občanskoprávních vztahů upravili vzájemná práva a povinnosti odlišně (srov. § 2 odst. 3 obč. zák.).

II. Ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. nemůže vyloučit účinky, jaké má podle kogentní právní normy pro vznik, změnu nebo zánik právních vztahů zákonem předvídaná právní skutečnost.

Z odůvodnění.

Okresní soud rozsudkem ze dne 8. 12. 1998, čj. 18 C 124/98-28, uložil žalovanému povinnost vyklidit a vyklizený žalobkyni odevzdat byt o velikosti 3 + 1, I. kategorie, ve 2. patře domu čp. 833 v P., katastrální územní Ž., J. 153 (dále též "předmětný byt"), do patnácti dnů od právní moci rozsudku; současně vyslovil, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení. Soud prvního stupně dovodil, že žalovaný užívá předmětný byt bez právního důvodu, neboť smrtí dřívější nájemkyně - matky žalovaného, zemřelé dne 18. 10. 1997, na něho nepřešel nájem bytu. Nebyla totiž splněna jedna ze dvou zákonných podmínek uvedených v § 706 odst. 1 obč. zák. - stav, kdy osoba žijící s dosavadním nájemcem ve společné domácnosti nemá vlastní byt. Okresní soud zde vyšel ze zjištění, že žalovanému vzniklo dne 10. 11. 1995 uzavřením sňatku s M. S. podle § 704 odst. 1 obč. zák. právo společného nájmu bytu v P., N. 14, které trvalo i v době smrti nájemkyně. Námitku žalovaného, že žaloba na vyklizení předmětného bytu není v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 obč. zák., neshledal soud prvního stupně důvodnou.

K odvolání žalovaného rozhodoval ve věci krajský soud rozsudkem ze dne 18. 5. 1999, čj. 15 Co 131/99-44. Jak v odůvodnění svého rozsudku uvedl, vycházel ze skutkového zjištění soudu prvního stupně, věc však po právní stránce posoudil odlišně, když učinil závěr, že jsou splněny podmínky pro přechod práva nájmu podle § 706 odst. 1 obč. zák. I když z § 704 odst. 1 obč. zák. vyplývá, že uzavřením manželství vznikne manželům společný nájem, nelze podle odvolacího soudu toto ustanovení aplikovat na daný případ, aniž by to ve svých závěrech neznamenalo rozpor s dobrými mravy. Odvolací soud zdůraznil výjimečnost případu, kdy se odchyluje od stanoviska soudu prvního stupně, jež vychází z doslovného znění § 704 odst. 1 obč. zák.; důvody takového postupu formuloval následovně: "Bylo prokázáno, že žalovaný nejen formálně, ale i fakticky bydlel v bytě se svojí matkou, a to až do její smrti. Uzavření manželství, které se poněkud vymykalo běžnému způsobu života manželů, na této situaci nic nezměnilo. Společnou domácnost nevedl se svojí manželkou, ale se svojí matkou. Matka žalovaného byla životně závislá na každodenní péči žalovaného - což v řízení bylo jednoznačně prokázáno. Žalovaný se nikdy nenastěhoval do bytu své manželky, jež bydlela v bytě o jedné obytné místnosti a kuchyni. Žalovaný a jeho manželka uzavřeli manželství, přičemž si dohodli způsob soužití, jež odpovídal jak jejich věku, tak i pracovnímu zaměření žalovaného jako vědeckého pracovníka. Nejednalo se o obvyklý model manželství (jež obvykle předpokládá vedení společné domácnosti, zajištění výchovy dětí a podobně), ale o takový způsob soužití, který ostatně odpovídá vůli svobodného člověka. Z ustanovení § 3 odst. 1 zákona o rodině (zákon č. [94/1963](#) Sb., ve znění po novele - zákon č. [91/1998](#) Sb.) vyplývá, že manželství se uzavírá svobodným a úplným souhlasným prohlášením muže a ženy o tom, že spolu vstupují do manželství, učiněným před obecním úřadem

pověřeným vést matriky, popř. úřadem, který plní jeho funkci nebo před orgánem církve, nebo náboženské společnosti oprávněné k tomu zvláštním předpisem". Krajský soud pak vyslovil názor, že "nelze bez přihlídnutí k výše uvedeným konkrétním skutečnostem zcela formálně aplikovat právní normu, když by to současně bylo v rozporu s dobrými mravy". Poznamenal též, že kdyby "žalovaný vedl se svojí manželkou společnou domácnost a poté ji opustil, sdílel společnou domácnost s matkou, bylo by jeho právní postavení podstatně příznivější." Proto odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že se žaloba na vyklizení předmětného bytu zamítá, a že žalovanému se nepřiznává právo na náhradu nákladů řízení. Vyslovil rovněž, že žalovanému se nepřiznává právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.

Proti rozsudku krajského soudu podala žalobkyně dovolání, v němž vyjádřila nesouhlas s právním posouzením věci odvolacím soudem. Namítala, že žalovaný nebyl uzavřením manželství podle § 704 odst. 1 obč. zák. ze zákona právo společného nájmu bytu své manželky a toto právo trvalo i v době smrti matky žalovaného. Podle názoru dovolatelky jiný výklad ustanovení § 704 odst. 1 obč. zák. nepřipouští ani § 3 odst. 1 obč. zák., ani § 3 odst. 1 zákona o rodině. V dovolání dále zdůraznila, že žalovaný v řízení před okresním soudem nepopíral úmysl trvalého soužití a vedení společné domácnosti s manželkou, s níž se pravidelně stýkal, trávil s ní dovolenou a navštěvoval ji v bytě v P., kde spolu trávili volný čas. Společné soužití manželů - pokračovala dovolatelka - bylo tak omezeno jen nutností péče žalovaného o matku a nepřijetím manželky matkou žalovaného do společného bytu. Oddělené žití žalovaného s manželkou nebylo podle dovolatelky "projevem svobodného rozhodnutí žalovaného a jeho manželky, bylo vyvoláno objektivní nutností - nutností péče o matku žalovaného, a pokud tento důvod, byť tragicky, pominul, společné soužití a vedení společné domácnosti nabylo povahy běžného modelu manželství". Dovolatelka tedy neshledává důvod pro aplikaci ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. ve prospěch žalovaného a navrhla, aby odvolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a vrátil mu věc k dalšímu řízení.

Žalovaný navrhl, aby dovolání žalobkyně bylo zamítnuto, neboť napadené rozhodnutí odvolacího soudu považuje za věcně správné.

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas osobou k tomu oprávněnou - účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za dovolatelku jedná její zaměstnankyně s právníckým vzděláním, která dovolání sepsala (§ 241 odst. 1, odst. 2 o.s.ř.), je přípustné, neboť směřuje proti rozsudku odvolacího soudu, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé [§ 238 odst. 1 písm. a) o.s.ř.], splňuje formální i obsahové znaky uvedené v § 241 odst. 2 o.s.ř. a opírá se o způsobilý dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř., jímž lze namítat, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá ne nesprávném právním posouzení věci. O nesprávné právní posouzení věci ve smyslu § 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř. jde tehdy, posoudil-li odvolací soud věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Ve smyslu § 241 odst. 1 a odst. 3 o.s.ř. je dovolací soud vázán rozsahem dovolání i uplatněným dovolacím důvodem včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil. Vady uvedené v § 237 odst. 1 o.s.ř. resp. jiné vady řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, k nimž dovolací soud přihlídně, i když nebyly v dovolání uplatněny (§ 242 odst. 3 věta druhá, o.s.ř.), nebyly tvrzeny a z obsahu spisu se nepodávají. Dovolací soud proto přezkoumal napadené rozhodnutí z hlediska uplatněného dovolacího důvodu, tj. z hlediska správnosti aplikace a výkladu ustanovení § 706 odst. 1, § 704 odst. 1 a § 3 odst. 1 obč. zák. (resp. i § 3 zákona o rodině) odvolacím soudem.

Podle § 706 odst. 1, věty první, obč. zák., jestliže nájemce zemře a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, stávají se nájemce (společnými nájemce) jeho děti, vnuci, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří prokáží, že s ním žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt.

Podle § 704 odst. 1 obč. zák., stal-li se některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství, vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství.

Podle § 3 odst. 1 obč. zák. 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. Dobrymi mravy se - ve smyslu již ustálené judikatury - rozumí souhrn společenských,

kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihují podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 3 Cdon 69/96, uveřejněný v časopise Soudní judikatura, sešit 8/1997, pod č. 62, str. 174 a násl.).

Při posuzování správnosti závěrů odvolacího soudu Nejvyšší soud především shledává, že z odůvodnění napadeného rozsudku nevyplývá jednoznačně, zda odvolací soud - opíraje se o ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. - hodlal dovodit, že v případě žalovaného s ohledem na "model manželství", jaký si se svou manželkou svobodně zvolil, uzavřením manželství právo společného nájmu k manželčinu bytu podle § 704 odst. 1 obč. zák. vůbec nevzniklo v době smrti matky žalovaného tak byla splněna i podmínka, že nemá vlastní (jiný) byt, nebo zda sice sdílí právní názor v souladu prvního stupně, že právo společného nájmu podle § 704 odst. 1 obč. zák. žalovanému vzniklo, avšak - s ohledem na výše popsané konkrétní okolnosti případě - shledává rozpor s dobrými mravy ve formální aplikaci ustanovení § 706 odst. 1, věty první obč. zák. v části, v níž zákon jako jednu z hmotněprávních podmínek pro přechod nájmu bytu (které musí být splněny kumulativně) - stanoví neexistenci práva k jinému (vlastnímu) bytu na straně osoby žijící s nájemcem v den jeho smrti ve společné domácnosti. Přes onu nejednoznačnost ale odvolací soud neshledal rozsudek nepřezkoumatelným a zabýval se proto oběma v úvahu přicházejícími variantami.

Z ustanovení § 704 odst. 1 obč. zák. vyplývá, že ke vzniku společného nájmu dochází přímo ze zákona (ex lege), přičemž není stanovena podmínka existence trvalého soužití manželů (jako je tomu v ustanovení § 703 odst. 3 obč. zák.), ani podmínka vedení společné domácnosti oběma manžely v bytě, jehož se vznik práva společného nájmu týká. Ustanovení § 704 odst. 1 obč. zák. je přitom právní normou kogentní povahy, tj. právní normou, která vylučuje, aby si účastníci občanskoprávních vztahů upravili vzájemná práva a povinnosti odlišně (srov. § 2 odst. 3 obč. zák.).

Ustanovení § 3 zákona o rodině ve znění, jak je cituje odvolací soud, nelze při posuzování této právní věci aplikovat především proto, že uvedená citace - jak ostatně odvolací soud výslovně uvádí - je citací právní normy, která v době uzavření manželství žalovaného s M. S. neplatila. V této podobě byla do zákona o rodině vtělena až od 1. 8. 1998, zatímco žalovaný uzavřel manželství dne 10. 11. 1995, kdy tehdy platný § 3 zákona o rodině (nečlenící se ještě na odstavce) zněl: "Manželství se uzavírá souhlasným prohlášením muže a ženy před orgánem státu nebo před orgánem církve nebo náboženské společnosti (dále jen "orgán církve"), že spolu vstupují do manželství, a to veřejně a slavnostním způsobem v přítomnosti dvou svědků. Také v době před 1. 8. 1998 muselo být souhlasné prohlášení muže a ženy, že spolu vstupují do manželství, učiněno svobodně, byť to tehdy zákon o rodině nestanovil výslovně a požadavek svobody vůle vyplýval z ustanovení § 37 obč. zák. (analogicky aplikovaného podle § 104 zákona o rodině), zdůrazňuje odvolací soud, že požadavek svobody vůle ve smyslu § 3 zákona o rodině se vztahoval k právnímu úkonu (prohlášení muže a ženy), s nímž zákon spojoval vznik manželství. Z žádného zákonného ustanovení ale nelze dovodit, že by § 3 zákona o rodině (ať již v tehdejší či v současném znění) zakládal i svobodu vyloučit účinky kogentních ustanovení právních předpisů pro právní vztahy účastníků, které vznikaly uzavřením manželství ze zákona (např. podle § 704 odst. 1 obč. zák.).

Ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. pak nemohlo účinky § 704 odst. 1 obč. zák. ve vztahu k žalovanému vyloučit, neboť jde o ustanovení, jež může v konkrétním případě zamezit účinkům výkonu subjektivních práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů, nemůže ale vyloučit účinky, jaké má podle kogentní právní normy pro vznik, změnu nebo zánik právních vztahů zákonem předvídaná právní skutečnost. Lze tedy uzavřít, že v důsledku právní skutečnosti uvedené v § 704 odst. 1 obč. zák., tj. uzavřením manželství žalovaného s M. S. dne 10. 12. 1995, stal se žalovaný ze zákona společným nájemcem bytu, jehož dosavadní jedinou nájemkyní byla jeho manželka. Skutková zjištění učiněná soudy obou stupňů, jejichž správnost není dovoláním zpochybněna, pak nejsou oporou pro závěr, že by toto právo později - předtím, než matka žalovaného zemřela - zaniklo.

V rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 10. 1997, sp. zn. 2 Cdon 883/96, uveřejněném v časopise Soudní judikatura, sešit 10/1999, pod č. 98, str. 289 a násl., byl k otázce, jaké právní důsledky pro uplatnění § 706 odst. 1 obč. zák. má okolnost, že osoba v tomto ustanovení uvedená má vlastní byt,

vysloven právní názor, který odvolací soud sdílí, že "je-li taková osoba v den smrti ... nájemce nositelem titulu, který zakládá právo bydlení, jež podle své povahy slouží k trvalému (nikoli jen přechodnému) uspokojení potřeby bydlet, právní účinky přechodu práva nájmu podle § 706 odst. 1 obč. zák. nenastanou".

Zbývá tak posoudit, zda lze použití § 3 odst. 1 obč. zák. tyto právní důsledky v souladu s právem vyloučit.

Judikatura obecných soudů ve shodě s judikaturou Ústavního soudu (srov. jeho nález ze dne 20. 12. 1995, sp. zn. II. ÚS 190/94, uveřejněný pod č. 87 ve Sbírce nálezů a usnesení, svazek 4, ročník 1995 - II. díl, na straně 313 a násl.) interpretuje ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. tak, že toto ustanovení lze aplikovat na výkon existujícího práva či povinnosti, na jeho základě však nelze konstituovat práva či povinnosti dosud neexistující. Právě takový (z hlediska obsahu § 3 odst. 1 obč. zák. nepřijatelný) důsledek by ale měl postup soudu, pokud by - přesto, že bylo prokázáno, že žalovaný má vlastní byt - odhlédl od existence této právní skutečnosti a umožnil tak založení práva nájmu žalovanému k dalšímu bytu v rozporu s výslovným zněním § 706 odst. 1 obč. zák.

Odvolací soud opřel své rozhodnutí o opačný právní názor a dovolací důvod uplatněný žalobkyní je tedy naplněn. Dovolací soud proto napadený rozsudek odvolacího soudu podle § 243b odst. 1, věty za středníkem, o.s.ř. zrušil a vrací věc tomuto soudu k dalšímu řízení (§ 243d odst. 2, věta první, o.s.ř.).

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

Další články:

- [Posouzení shody dle AI Act - zkušenosti z praxe](#)
- [Začínají soudy zohledňovat náklady podnikatelů při plnění právních povinností v oblasti e-commerce?](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 35: Ručení za dluhy z podnikání u OSVČ a s.r.o.](#)
- [Bezpilotní systémy vlastní konstrukce v kategorii Specific: regulatorní požadavky a praktické aspekty](#)
- [Nefungující rozsah péče o dítě. Cesta přes využití terapie a dalších opatření podle ustanovení § 503 zákona o zvláštních řízeních soudních](#)
- [De iure traktor, de facto nákladní vozidlo, už ne tolik výhodná dualita](#)
- [Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?](#)
- [Pokuta 32 mil. EUR pro Dacia/Renault - evropské soutěžní úřady tvrdě došlapují na no-poaching. Měla by Vaše společnost být na pozoru?](#)
- [Rozdělení společného jmění manželů v případech výdělečné činnosti pouze jednoho z manželů](#)
- [Oběť znásilnění má nárok na peněžitou satisfakci](#)
- [Digitalizace AML povinností: jak technologie mění plnění povinností pro tisíce povinných osob](#)