

Dočasnost vztahu přenechání nemovitosti k dočasnému užívání

Dočasnost vztahu přenechání nemovitosti k dočasnému užívání ve smyslu občanského zákoníku ve znění do 31.12.1991 nevyklučovala i sjednání dohody bez stanovení doby užívání.

Dočasnost vztahu přenechání nemovitosti k dočasnému užívání ve smyslu občanského zákoníku ve znění do 31.12.1991 nevyklučovala i sjednání dohody bez stanovení doby užívání.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21.9.2000, sp. zn. 26 Cdo 2138/99)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci o vyklizení nemovitosti, vedené u Okresního soudu v Ústí nad Labem pod sp.zn. 11 C 62/94, o dovolání žalovaných proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 2. června 1999, č.j. 10 Co 351/98-44, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 2. června 1999, č.j. 10 Co 351/98-44 zrušil věc vrátil krajskému soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Ústí nad Labem rozsudkem ze dne 9.9.1997, č.j. 11 C 62/94-29, zamítl žalobu na vyklizení žalovaných z domu č.p. 467 v L. (dále "předmětná nemovitost") a rozhodl o nákladech řízení. Vycházel ze zjištění, že žalobci jsou od 29.3.1993 spoluvlastníky předmětné nemovitosti, že 2. žalovaná uzavřela dne 31.8.1990 se svým tehdejším zaměstnavatelem Č. s.p. Ú. (předchozím vlastníkem nemovitosti) dohodu o přenechání nemovitosti k dočasnému užívání ve smyslu § 397 občanského zákoníku v tehdy platném znění, na základě které jí byla přenechána předmětná nemovitost včetně přilehlého pozemku do užívání na dobu trvání jejího pracovního poměru, a že jej 2. žalovaná od této doby užívá spolu s 1. žalovaným a jejich synem. Dospěl k závěru, že ke dni účinnosti novely občanského zákoníku provedené s účinností k 1.1.1992 zákonem č. [509/1991 Sb.](#), právní vztah žalovaných k předmětné nemovitosti, založený uvedenou dohodou trval, když 2. žalovaná pro předchozího vlastníka k tomuto datu pracovala (a pracuje dodnes). Dovedil dále, že skutečnost, že citovaným zákonem byl zrušen institut dočasného užívání nemovitosti a nebyl výslovně nahrazen institutem jiným, neznamená, že by právní důvod užívání předmětné nemovitosti žalovanými zanikl. Při nedostatku výslovné právní úpravy je nutno analogicky (§ 853 obč.zák.) aplikovat na daný právní vztah ustanovení § 871 obč.zák., což znamená, že se tento právní vztah změnil na nájem bytu, který lze vzhledem k vázanosti na trvání pracovního poměru označit za nájem služebního bytu. Nabytím vlastnického práva žalobců k předmětné nemovitosti došlo k zániku charakteru služebního bytu, nikoliv však ke změně obsahu nájemního vztahu. Soud prvního stupně uzavřel, že vyklizení žalovaných z předmětné nemovitosti lze dosáhnout pouze prostřednictvím přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu.

K odvolání žalobců Krajský soud v Ústí nad Labem rozsudkem ze dne 2.6.1999, č.j. 10 Co 351/98-44,

změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalovaným uložil povinnost předmětnou nemovitost vyklidit do jednoho roku od právní moci rozsudku; dále rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud, vycházející ze skutkových zjištění okresního soudu, dospěl na rozdíl od něj k závěru, že žalovaní užívají předmětnou nemovitost bez právního důvodu a konstatoval, že žalobcům nelze proto dlouhodobě odepírat výkon jejich vlastnického práva, a to bez ohledu na důvody nastěhování žalovaných a jejich možnosti bydlení. Dovodil, že žalovaní užívali i po účinnosti novely občanského zákoníku, provedené zákonem č. [509/1991](#) Sb. předmětnou nemovitost právem, na základě dohody ze dne 31.8.1990. I když uvedeným zákonem byl zrušen institut dočasného užívání, jejich takto založená práva a povinnosti nezanikla. K transformaci na právo nájmu bytu (a to ani za použití analogie - § 853 obč.zák.) nemohlo dojít, neboť právo dočasného užívání nemovitosti bylo zcela jiným institutem než právo osobního užívání bytu. Protože žalobci nevstoupili nabytím vlastnického práva k nemovitosti do právního postavení předchozího vlastníka (jako by tomu bylo v případě nájmu podle § 680 odst. 2 obč.zák.), a ani nepřevzali smluvně závazek strpět užívání předmětné nemovitosti žalovanými, odvolací soud uzavřel, že žaloba na vyklizení je důvodná. Při stanovení roční lhůty k vyklizení přihlédl k tomu, že se žalovaní do nynější situace dostali "ne zcela vlastním přičiněním", že se snaží o zajištění jiného bydlení, a že žalobcům v době, kdy předmětnou nemovitost kupovali, bylo známo, že je užívána žalovanými.

Proti tomuto rozsudku podali žalovaní dovolání, které odůvodnili nesprávným právním posouzením věci odvolacím soudem. Nesouhlasí se závěrem, že užívají předmětnou nemovitost bez právního důvodu, neboť z jejich strany nedošlo "k žádnému porušení smluvních povinností ani povinností uložených zákonem" a namítají, že je nelze "za nedostatek peněžních prostředků ke koupi" (rozuměno předmětné nemovitosti) "a nedůslednost právních předpisů" (novelizaci občanského zákoníku) "sankcionovat zánikem jejich právního důvodu bydlení". Poukazují na to, že žalobci věděli, že kupují nemovitost obývanou žalovanými a jejich nezletilými dětmi, a že vzniklý stav žalovaní nezavinili. Dovolatelé mají za to, že je třeba "ohledně vztahů založených zaniklými právními instituty užít analogie dle § 853 OZ", že je nutné na vztah založený dohodou o dočasném užívání aplikovat § 871 obč.zák. a dovozují, že se tento právní vztah změnil ke dni účinnosti zákona č. [509/1991](#) Sb. na nájem bytu. Uvádí dále, že napadený rozsudek "umožňuje navrhovatelům výkon jejich vlastnických práv v rozporu s dobrými mravy a umožňuje jim bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných, v tomto případě odpůrců". V této souvislosti poukazují na to, že v době, kdy uzavírali dohodu o dočasném užívání nemovitosti, vrátili byt v L., který dosud užívali, že nemají s nezletilými dětmi jinou možnost bydlení, a že se marně snaží získat jiný byt. Navrhli, aby rozsudek odvolacího soudu byl zrušen, a věc mu byla vrácena k dalšímu řízení; současně navrhli odložení vykonatelnosti napadeného rozsudku.

Usnesením ze dne 25.5.2000, č.j. 26 Cdo 2138/99-58, Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) podle § 243 o.s.ř. odložil vykonatelnost rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 2.6.1999, č.j. 10 Co 351/98-44.

Žalobci se ve svém dovolacím vyjádření ztotožnili s právním posouzením věci odvolacím soudem a navrhli, aby dovolání bylo zamítnuto. Vyvraceli argumenty žalovaných, že se jejich právo dočasného užívání nemovitosti transformovalo na právo nájmu bytu a poukázali na to, že žalovaní nečiní reálné kroky k tomu, aby si zajistili jiné bydlení.

Nejvyšší soud konstatuje, že dovolání bylo podáno včas, osobami k tomu oprávněnými - účastníky řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění zákonné podmínky advokátního zastoupení dovolatele (§ 241

odst. 1 a 2 o.s.ř.), je podle § 238 odst. 1 písm. a/ o.s.ř. přípustné, a opírá se o způsobilý dovolací důvod, jímž lze namítat, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř.).

Dovolací soud podle § 242 odst. 3 věty druhé o.s.ř. posuzuje z úřední povinnosti pouze vady taxativně vyjmenované v § 237 odst. 1 o.s.ř. a jiné vady řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241 odst. 3 písm. b/ o.s.ř.); jinak je oprávněn přezkoumat rozhodnutí odvolacího soudu jen v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden, přičemž je vázán uplatněným dovolacím důvodem, včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil. Vady řízení, vyjmenované v ust. § 237 odst. 1 o.s.ř. ani tzv. jiné vady řízení nebyly dovoláním tvrzeny a jejich existence se z obsahu spisu nepodává. Dovolacímu přezkumu v dané věci se tedy otevírá otázka, zda je z hlediska uplatněného dovolacího důvodu správný závěr odvolacího soudu o tom, že na právní vztah žalovaných k předmětné nemovitosti nebylo možno po 1.1.1992 aplikovat ustanovení § 871 obč.zák., upravující zákonnou transformaci práva osobního užívání bytu na právo nájmu bytu, a zda žalovaným zanikl právní důvod užívání této nemovitosti v důsledku nabytí vlastnického práva žalobců k ní.

Nesprávné právní posouzení jako důvod dovolání podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. spočívá v tom, že odvolací soud aplikoval na zjištěný skutkový stav nesprávný právní předpis nebo že správně použitý právní předpis nesprávně vyložil.

Ve smyslu ustanovení § 868 obč.zák. ve znění účinném od 1.1.1992 (dále jen "obč.zák."), ustanoveními tohoto zákona se řídí i právní vztahy vzniklé před 1.1.1992; vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před 1. lednem 1992 se však posuzují podle dosavadních předpisů. Ve smyslu ustanovení § 871 odst. 1 obč.zák. se právo osobního užívání bytu vzniklé podle dosavadních předpisů mění na nájem.

Podle § 397 odst. 1 občanského zákoníku ve znění účinném do 31.12.1991 bylo možno nemovitost nebo její část přenechat jinému k dočasnému užívání. Podle § 398 citovaného zákona užívání skončí uplynutím doby, na kterou bylo dohodnuto. Není-li doba určena, skončí užívání uplynutím doby, v níž bylo anebo mohlo být dosaženo účelu, ke kterému byla nemovitost do užívání přenechána.

Z posléze uvedených ustanovení vyplývá, že právní vztah přenechání nemovitosti k dočasnému užívání se vyznačoval dočasností; tím se odlišoval od právního vztahu osobního užívání bytu, který byl pojmově vztahem časově neomezeným (srov. § 153 občanského zákoníku ve znění účinném do 31.12.1991). Dočasnost tohoto vztahu ovšem nevyklučovala i sjednání dohody bez stanovení doby užívání. Právní vztah dočasného užívání nemovitosti se od právního vztahu osobního užívání bytu odlišoval i způsobem vzniku a zániku, neboť zatímco uzavření dohody o dočasném užívání (včetně dohody o způsobech jejího zániku) bylo zásadně v dispozici jejich subjektů, vznik i zánik právního vztahu osobního užívání bytu byl upraven kogentními ustanoveními zákona, v nichž se silně projevovaly veřejnoprávní prvky (srov. zejména § 154 a § 184 občanského zákoníku ve znění účinném do 31.12.1991); osobnímu uživateli bytu (na rozdíl od dočasného uživatele nemovitosti) přitom přiznával zákon při zániku jeho práva zásadně nárok na bytovou náhradu (srov. § 186 občanského zákoníku ve znění účinném do 31.12.1991). V neposlední řadě se oba tyto vztahy odlišovaly i co do svého obsahu (co do práv a povinností subjektů) a předmětu užívání.

Novela občanského zákoníku provedená s účinností od 1.1.1992 zákonem č. [509/1991](#) Sb., vypuštěním části třetí a páté odstranila stávající užívací vztahy (tj. jak vztah osobního užívání bytu, tak i vztah dočasného užívání nemovitosti) a nahradila je v novém znění části osmé jinými užívacími instituty, a to především institutem nájmu. Současně stanovila, které stávající užívací vztahy k bytu se mění ze zákona na nájem bytu (srov. § 871 obč.zák.). Jak konstatoval Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ze dne 27.7.2000, sp.zn. 26 Cdo 187/99, zákonná transformace na právo nájmu bytu se týká pouze v citovaném ustanovení výslovně uvedených právních vztahů; jejich výčet je taxativní, a nelze jej rozšiřovat na právní vztahy, jež zde nejsou výslovně vyjmenované. Ustanovení § 871 obč.zák., upravující zákonnou transformaci na právo nájmu bytu, míří totiž pouze na případy, kdy byl byt užíván na základě práva osobního užívání bytu, jemuž byla poskytována zvláštní právní ochrana, obdobně jako je tomu nyní u práva nájmu bytu (srov. § 685 odst. 1 větu druhou obč.zák.). Nelze jej tedy ani za použití analogie (§ 853 obč.zák.) aplikovat na právní vztah dočasného užívání nemovitosti ve smyslu ustanovení § 397 obč.zák. ve znění účinném do 31.12.1991, který byl ve srovnání s právem osobního užívání bytu zcela odlišným právním institutem.

Za situace, kdy občanský zákoník ve znění citované novely již právní vztah dočasného užívání nemovitosti výslovně neupravuje, je třeba použít ustanovení upravující vztah obsahem i účelem nejblíže (§ 853 obč.zák.). Tím je - za předpokladu, že za přenechání nemovitosti do dočasného užívání byla sjednána úplata - právní vztah nájmu ve smyslu ustanovení §§ 663 a násl. obč.zák., neboť jeho obsahem je též přenechání věci do užívání jinému, dočasně a za úplatu, nikoliv vztah nájmu bytu ve smyslu ustanovení §§ 685 a násl. obč.zák. (ke stejnému závěru dospěl Nejvyšší soud i ve svém rozhodnutí z 9.8.1999, sp.zn. 2 Cdon 1161/97).

V projednávané věci tedy odvolací soud nepochybil, pokud dovodil, že na právní vztah žalovaných k předmětné nemovitosti nebylo možno po 1.1.1992 aplikovat ustanovení § 871 obč.zák., upravující zákonnou transformaci práva osobního užívání bytu na právo nájmu bytu, resp. pokud dovodil, že žalovaní užívali i po uvedeném datu předmětnou nemovitost právem. I když odvolací soud svůj závěr o právním důvodu užívání předmětné nemovitosti žalovanými opřel toliko o dohodu z 31.8.1990, lze - s poukazem na výše dovozené závěry - dovodit, že na právní vztah, založený touto dohodou (na základě níž bylo užívání sjednáno dočasně a za úplatu) lze aplikovat ustanovení §§ 663 a násl. obč.zák. o nájmu, tedy že žalovaní užívali předmětnou nemovitost na základě práva nájmu (v řízení nebylo tvrzeno, tím méně prokázáno, že by právní vztah založený uvedenou dohodou k 1.1.1992 netrval).

S odvolacím soudem však nelze souhlasit, pokud dovodil, že žalovaným zanikl právní důvod užívání předmětné nemovitosti v důsledku nabytí vlastnického práva žalobců k ní. Jak vyplývá z obsahu spisu - obsahu listiny, datované 31.8.1990, označené jako "Dohoda o dočasném užívání nemovitosti", konkrétně jejího čl. III., byla dohoda uzavřena "na dobu trvání pracovního poměru jmenovaného (rozuměno K. B.) k TZZ 491 L.". Vymezení doby, na níž bylo užívání dohodnuto, bylo tedy vázáno na událost, o níž nebylo jisto, zda v budoucnu nastane, resp. kdy se tak stane. Takovéto vymezení nelze považovat za určité (srov. právní názor vyslovený v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 30.9.1998, sp.zn. 2 Cdon 1574/96, uveřejněný v časopise Soudní judikatura č. 10, ročník 1999, pod pořadovým číslem 99, ve vztahu k ujednání o době trvání nájmu bytu sjednaného na dobu trvání pracovního poměru), a proto je nutno dovodit, že doba, na kterou bylo užívání předmětné nemovitosti dohodnuto, nebyla určena (§ 398 věta druhá občanského zákoníku ve znění účinném do 31.12.1991). Vyjdeme-li z dovoláním nezpochybněného zjištění, že právní vztah, založený uvedenou dohodou trval k 1.1.1992, pak je nutno jej nadále považovat za nájem sjednaný na dobu neurčitou, který může za podmínek stanovených v ustanovení § 676 obč.zák. zaniknout výpovědí (nedojde-li k dohodě

pronajímatele s nájemcem). Došlo-li následně ke změně vlastnictví k předmětné nemovitosti, vstoupili žalobci nabytím vlastnického práva k ní do právního postavení předchozího vlastníka (§ 680 odst. 2 obč.zák.), tj. do daného nájemního vztahu, se všemi jeho základními obsahovými atributy, včetně jeho časového vymezení (na dobu neurčitou). Právní závěr odvolacího soudu, že žalovaným zanikl právní důvody užívání předmětné nemovitosti v důsledku nabytí vlastnického práva žalobců, není tedy správný.

Nejvyšší soud proto podle § 243b odst. 1 části věty za středníkem napadený rozsudek zrušil, a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 věta první o.s.ř.).

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

Další články:

- [Koupě nemovité věci](#)
- [Nesprávný úřední postup \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Platební neschopnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předkupní právo \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přerušení řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Rodinný závod \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Dědictví](#)
- [Výživné](#)
- [Valná hromada](#)
- [Ustanovení zástupce](#)
- [Náhrada škody](#)