

## Nájem družstevního bytu

Zánikem členství v bytovém družstvu a s tím spojeným zánikem nájmu družstevního bytu jednoho z manželů podle ustanovení § 714 o.z. současně zaniká právo společného nájmu bytu manžely (v případě, že v té době existovalo), přičemž není dán ani zákonný důvod přechodu nájmu družstevního bytu z tohoto důvodu na druhého z manželů, neboť občanský zákoník takovouto možnost nepředpokládá.

Zánikem členství v bytovém družstvu a s tím spojeným zánikem nájmu družstevního bytu jednoho z manželů podle ustanovení § 714 o.z. současně zaniká právo společného nájmu bytu manžely (v případě, že v té době existovalo), přičemž není dán ani zákonný důvod přechodu nájmu družstevního bytu z tohoto důvodu na druhého z manželů, neboť občanský zákoník takovouto možnost nepředpokládá.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31.10.2001, sp.zn. 26 Cdo 988/2000)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce Stavebního bytového družstva R., zastoupeného advokátem, proti žalovanému Z. K., o vyklizení bytu, vedené u Okresního soudu v Ústí nad Labem pod sp.zn. 10 C 431/94, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 3. prosince 1999 č.j. 9 Co 875/99- 42, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 3. prosince 1999 č.j. 9 Co 875/99- 42 se zrušuje a věc se vrací uvedenému soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Ústí nad Labem rozsudkem ze dne 29. ledna 1999 č.j. 10 C 431/94 - 25 uložil žalovanému vyklidit družstevní byt č. 2 o velikosti 1+3L v prvním podlaží domu čp. 517 v P. ulici v Ú. N. L. - N. do patnácti dnů od zajištění náhradního ubytování. Rozhodl též o náhradě nákladů řízení. Soud prvního stupně toto rozhodnutí odůvodnil především tím, že žalovaný byl pro neplacení nájemného usnesením představenstva žalobce vyloučen z tohoto družstva, avšak i poté žalovaný nadále dotčený byt užívá.

Krajský soud v Ústí nad Labem rozsudkem ze dne 3. prosince 1999 č.j. 9 Co 875/99 - 42 rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu zamítl a rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů. Vyšel ze zjištění, že žalovaný se v minulosti stal nájemcem předmětného bytu a současně i členem bytového družstva (t.j. v tomto případě žalobce). Protože však byl žalovaný z družstva usnesením jeho představenstva ze dne 18. května 1998 vyloučen, zanikl tím podle § 714 (v rozhodnutí nedopatřením uveden § 174) občanského zákoníku (dále jen "o.z.") v jeho případě nájem dotčeného bytu. Odvolací soud však současně přihlédl i ke zjištění, že žalovaný poté, co se stal nájemcem dotčeného bytu a členem družstva, se dne 19. června 1992 oženil s H., nyní provdanou K.,

se kterou žije ve společné domácnosti, a proti níž žaloba nesměruje. Těmto manželům vzniklo podle ustanovení § 704 o.z. právo společného nájmu bytu (byť žalovaný zůstal výlučným členem bytového družstva). Proto podle odvolacího soudu nemůže vyloučení žalovaného z družstva (jeho manželku) H. K. práva nájmu bytu zbavit. Ta i po vyloučení žalovaného z družstva zůstává nájemcem předmětného bytu a žalovaný byt užívá jako člen její domácnosti. Proto odvolací soud neposoudil žalobu jako důvodnou.

Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem nabyl právní moci dne 9. února 2000.

Proti zmiňovanému rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dne 1. března 2000 včasné dovolání, jehož přípustnost odvozuje z ustanovení § 238 odst. 1 písm. a) občanského soudního řádu (dále jen "o.s.ř."). Odvolacímu soudu vytýká, že jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci (dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř.). Dovolatel se neztotožňuje s právními závěry odvolacího soudu, pokud ze skutečnosti, že žalovaný byl jako jediný člen družstva pro neplacení nájmného z družstva vyloučen, vyvozuje, že tím sice zanikl jeho nájem bytu, avšak to se nikterak nedotklo práva nájmu manželky žalovaného H. K., která tak zůstala jediným nájemcem dotčeného bytu (a žalovaný tím užívá tento byt jako člen její domácnosti). Dovolatel připomíná, že právo společného nájmu k družstevnímu bytu je jak k okamžiku vzniku, tak i po celou dobu jeho trvání vázáno na členství alespoň jednoho z manželů v družstvu. Dovolatel s odkazem na zákonnou úpravu dospívá k závěru, že v důsledku zániku členství v družstvu toho z manželů, který byl jediným členem družstva, nedochází k přeměně dosavadního společného nájmu manželů k družstevnímu bytu v nájem bytu druhým z manželů. S ohledem na dovozovanou nesprávnost napadeného rozsudku odvolacího soudu proto dovolatel navrhl zrušení tohoto rozhodnutí a vrácení věci krajskému soudu k dalšímu řízení.

Žalovaný se k podanému dovolání nevyjádřil.

S přihlédnutím k části dvanácté, hlavě první, bodu 17. zákona č. [30/2000](#) Sb., kterým byl novelizován mimo jiné též občanský soudní řád, Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) věc projednal a rozhodl podle znění občanského soudního řádu účinného do 31. prosince 2000.

Dovolací soud uvážil, že dovolání žalobce bylo podáno oprávněnou osobou - účastníkem řízení, řádně zastoupeným advokátem podle ustanovení § 241 odst. 1 o.s.ř., stalo se tak ve lhůtě stanovené ustanovením § 240 odst. 1 o.s.ř., je charakterizováno obsahovými i formálními znaky požadovanými ustanovením § 241 odst. 2 o.s.ř., opírá se o možný případ přípustnosti dovolání podle § 238 odst. 1 písm. a) o.s.ř. a vychází z dovolacího důvodu podle ustanovení § 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř. Dovolací soud pak přezkoumal napadený rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem v souladu s ustanovením § 242 odst. 1 až 3 o.s.ř. a dospěl k závěru, že dovoláním napadené rozhodnutí odvolacího soudu nelze považovat za správné (§ 243b odst. 1 o.s.ř.).

Ze znění ustanovení § 242 o.s.ř. vyplývá, že právní úprava institutu dovolání obecně vychází ze zásady vázanosti dovolacího soudu rozsahem dovolacího návrhu. Dovolací soud je přitom vázán nejen rozsahem dovolacího návrhu, ale i uplatněným dovolacím důvodem. Podle třetího odstavce zmíněného ustanovení však dovolací soud přihlédne též k (případným) vadám uvedeným v ustanovení § 237 o.s.ř., resp. v případech, kdy je jinak dovolání proti napadenému rozhodnutí

přípustné, též k vadám řízení které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, a to i tehdy, pokud tyto vady nebyly uplatněny v dovolání. Dovolatel ve svém dovolání žádný z případů, na něž dopadá ustanovení § 237 odst. 1 o.s.ř., stejně tak ani případ případné jiné vady řízení, neuvádí a ani z obsahu spisu se žádné takové pochybení nepodává.

Zánikem členství osoby v bytovém družstvu zanikne její nájem bytu. Nájemce družstevního bytu není povinen se z bytu vystěhovat, pokud mu není zajištěna bytová náhrada za podmínek stanovených v § 712 o.z. (§ 714 věta první a druhá o.z.).

V posuzovaném případě odvolací soud v napadeném rozsudku bez bližšího zdůvodnění a bez podřazení této úvahy pod určité zákonné ustanovení konstatuje, že vzniklo-li oběma manželům ze zákona právo společného nájmu bytu, nemůže vyloučení žalovaného z družstva jeho manželku H. K. zbavit práva nájmu s tím, že paní K. se stala po tomto jeho vyloučení nájemcem sporem dotčeného bytu. Tato úvaha není správná.

Je skutečností, že nájem bytu vzniká pouze z důvodů upravených zákonem. Za základní způsob vzniku nájmu považuje občanský zákoník nájemní smlouvu. Nájem bytu však může vzniknout též na základě zákona (ex lege), nastane-li určitá právní skutečnost, s níž zákon vznik daného vztahu spojuje (srovnej § 704, § 706, § 707 a § 708 o.z.). Takto podle ustanovení § 704 odst. 2 o.z. vzniklo-li před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství (byť jim takto současně nevznikne právo společného členství v bytovém družstvu, jak k tomu dochází v případech, na něž dopadá ustanovení § 703 odst. 2 o.z.). Ze zmíněného ustanovení § 714 o.z. (ale např. i z ustanovení § 706 odst. 2 a § 707 odst. 2 o.z.) pak mimo jiné vyplývá, že trvání existence práva nájmu družstevního bytu je mimo jiné též svázáno s existencí členství nájemce v konkrétním bytovém družstvu. Nelze též přitom přehlédnout ani to, že občanský zákoník neobsahuje pro případy, na něž dopadá ustanovení § 714 o.z. za situace, kdy právo společného nájmu manželů k družstevnímu bytu vzniklo podle ustanovení § 704 odst. 2 o.z., úpravu obdobnou úpravě obsažené v ustanovení § 706 násl. o.z. V těchto případech je proto třeba dovodit, že zánikem členství v bytovém družstvu a s tím spojeným zánikem nájmu družstevního bytu jednoho z manželů podle ustanovení § 714 o.z., tak současně zaniká právo společného nájmu bytu manželky (v případě, že v té době existovalo), přičemž není dán ani zákonný důvod přechodu nájmu družstevního bytu z tohoto důvodu na druhého z manželů, neboť občanský zákoník takovouto možnost nepředpokládá.

S ohledem na skutečnost, že odvolací soud vycházel z jiného právního názoru, nelze z vyložených důvodů dovoláním napadené rozhodnutí ve věci samé Krajského soudu v Ústí nad Labem pokládat za správné. (§ 243b odst. 1 o.s.ř.). Nejvyšší soud České republiky proto toto rozhodnutí zrušil a vrátil věc uvedenému soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 1 a 2 věta první o.s.ř.). K projednání věci nebylo nařízeno jednání (§ 243a odst. 1 o.s.ř.).

## Další články:

- [Ušlý zisk](#)
- [Škoda vzniklá provozní činností](#)
- [Styk dítěte s osobou společensky blízkou](#)
- [Spotřebitel](#)
- [Náležitě odůvodnění jako procesní záruka \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odměna advokáta \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Poučení účastníka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Právní otázka \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Moderace nákladů](#)
- [Dovolání](#)
- [Procesní společenství účastníků](#)