

# Právní vztah, nejbližší právnímu vztahu dočasného užívání nemovitostí

Právním vztahem, nejbližším právnímu vztahu dočasného užívání nemovitostí, je od 1.ledna 1992 právní vztah nájmu ve smyslu § 663 a násl. o.z. (byla-li za přenechání nemovitosti do dočasného užívání sjednána úplata).

Právním vztahem, nejbližším právnímu vztahu dočasného užívání nemovitostí, je od 1.ledna 1992 právní vztah nájmu ve smyslu § 663 a násl. o.z. (byla-li za přenechání nemovitosti do dočasného užívání sjednána úplata).

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20.12.2001, sp.zn. 26 Cdo 894/2001)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce Bytového družstva F., zastoupeného advokátem, proti žalovanému J. Ž., zastoupenému advokátem, o vyklizení bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 2 pod sp. zn. 13 C 90/98, o dovolání žalovaného proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 22. června 2000, č. j. 22 Co 206/2000-51, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 22. června 2000, č. j. 22 Co 206/2000-51 a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 30. dubna 1999, č. j. 13 C 90/98-25 se zrušují a věc se vrací soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 2 rozsudkem ze dne 30. dubna 1999, č. j. 13 C 90/98-25, zavázal žalovaného vyklidit byt o velikosti dva pokoje a kuchyň s příslušenstvím I. kategorie, jehož vchod je vedle schodů do kotelny ve zvýšeném přízemí domu čp. 2238 v P. a tento vyklizený byt předat žalobci do dvou měsíců od právní moci rozsudku. Rozhodl též o náhradě nákladů řízení.

Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 22. června 2000, č. j. 22 Co 206/2000-51, potvrdil rozsudek soudu I. stupně, žalovanému uložil povinnost nahradit žalobci náklady odvolacího řízení a zamítl návrh na připuštění dovolání proti rozsudku. Odvolací soud dovodil, že si soud I.stupně opatřil pro své rozhodnutí správná a postačující skutková zjištění, která správně hodnotil a věc posoudil odpovídajícím způsobem i po stránce právní. Vycházel z toho, že smlouvou o přenechání služebního bytu LBD Praha k dočasnému užívání převzal žalovaný předmětný byt na dobu trvání vedlejšího pracovního poměru u družstva a zavázal se vrátit zapůjčený byt bez jakýchkoliv nároků na náhradní byt či ubytování a současně též tento byt vyklizený družstvu odevzdat nejpozději do 15 dnů od skončení pracovního poměru. Smlouva byla uzavřena výslovně podle ustanovení § 397 občanského zákona (dále jen o.z.) v tehdy platném znění, který stanovil, že nemovitost nebo její část lze dohodou přenechat jinému k dočasnému užívání. Podle ustanovení § 398 o.z. skončí užívání uplynutím doby,

na kterou bylo dohodnuto a nebyla-li tato doba určena, skončí uplynutím doby, v níž bylo nebo mohlo být dosaženo účelu, ke kterému byla nemovitost do užívání přenechána. Námitku neplatnosti smlouvy podle ustanovení § 39 o.z. pro rozpor se zákonem soud neshledal důvodnou, neboť účelem uzavření této smlouvy bylo dočasně uspokojit bytovou potřebu žalovaného po dobu, po kterou bude vykonávat pro družstvo sjednané domovnícké práce v rámci vedlejšího pracovního poměru s tím, že spolu se skončením výkonu těchto prací, skončí i právní důvod k užívání tohoto bytu. Žalovaný navíc pominul skutečnost, že byla-li by předmětná smlouva skutečně neplatná, jak tvrdí, pak by neměl od počátku žádný právní titul k bydlení v tomto bytě, neboť mu nebyl, a to ani jako byt služební, přidělen způsobem, který vyžadovaly tehdy platné předpisy. Novelizací občanského zákoníku byla ustanovení § 397 a 398 o.z. zrušena, novelizovaný o.z. od 1.1.1992 tento právní vztah, na který dopadala, již neupravoval a k transformaci práva žalovaného ke spornému bytu na nájemní poměr podle této novely nedošlo. Od tohoto data tedy žalovaný užíval byt jen na základě souhlasu právního předchůdce žalobce. Ten však již s dalším užíváním tohoto bytu nesouhlasil, především proto, že pracovní poměr žalovaného u družstva skončil ke dni 31. 10. 1994. Žalovaný tak bydlí v předmětném bytě bez právního důvodu. Odvolací soud uzavřel, že nelze akceptovat ani námitku žalovaného, že výkon práva je v daném případě v rozporu s dobrými mravy, tak jak má na zřeteli ustanovení § 3 odst. 1 o.z., neboť podle konstantní judikatury soudů lze toto ustanovení použít jen na výkon již existujících práv a povinností. Proto soud nemůže s odkazem na ustanovení § 3 odst. 1 o.z. svým rozhodnutím neexistující právo a povinnost založit a odeprít tudíž žalobci výkon jeho existujícího práva ve prospěch žalovaného, který ve vztahu k žalobci žádné zákonem chráněné právo nemá. Dále odvolací soud konstatoval, že soud prvního stupně nepochybil, když za situace, kdy žalobě na vyklizení bytu vyhověl, současně nezamítl druhý, podmíněně formulovaný požadavek žalobce, aby soudem bylo dáno přivolení k výpovědi z nájmu bytu (pokud by skutečně takový vztah existoval).

Rozsudek soudu druhého stupně nabyt právní moci dne 14. 9. 2000.

Proti tomuto rozsudku Městského soudu v Praze podal žalovaný osobně u soudu prvního stupně dne 26. 9. 2000 včasné dovolání. Jeho přípustnost dovozuje z ustanovení § 239 odst. 2 občanského soudního řádu (dále jen o.s.ř.) a jako dovolací důvod uvádí nesprávné právní posouzení věci s odkazem na ustanovení § 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř. K odůvodnění tvrzení, že napadený rozsudek má po právní stránce zásadní význam uvedl, že odvolací soud se nevypořádal s tím, jak posuzovat právní vztahy vzniklé po zrušení příslušných ustanovení o.z. novelou zák. č. [509/1991](#) Sb., při absenci přechodných ustanovení a nevyřešil otázku, zda časové omezení trvání právního vztahu lze platně dohodnout v závislosti na skutečnostech, o nichž není v době ujednání o časovém omezení právního vztahu zřejmé, kdy nastanou.

V písemně podaném vyjádření žalobce navrhl, aby dovolání žalovaného bylo odmítnuto, protože podle jeho názoru jsou závěry soudu prvního i druhého stupně, co se týče charakteru smlouvy a doby na kterou byla uzavřena, správné. Zdůraznil především, že žalobce nikdy žádným způsobem nenaznačil, že by snad vztah na základě dohody o dočasném užívání části nemovitosti podle § 397 odst. 1 o.z. v tehdy platném znění, považoval za vztah nájemní. Ani po skončení pracovního poměru žalovaného neučinil žalobce žádný právní úkon, který by směřoval ke vzniku nájmu předmětného bytu. Fakt, že žalobce podal žalobu na vyklizení až po několika letech, nelze vykládat tak, že zde byl projeven vůle, směřující ke vzniku nájemního vztahu.

Podle části dvanácté, hlavy první, bodu 17. zákona č. [30/2000](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, dovolání proti

rozhodnutím odvolacího soudu, vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo vydaným po řízení, provedeném podle dosavadních právních předpisů, se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů (tj. podle občanského soudního řádu ve znění účinném do 31. 12. 2000).

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas osobou k tomu oprávněnou (§ 240 odst. 1 o.s.ř.) řádně zastoupenou advokátem podle ustanovení § 241 odst. 1 o.s.ř., a je charakterizováno obsahovými i formálními znaky požadovanými ustanovením § 241 odst. 2 o.s.ř. Poté se zabýval otázkou přípustnosti dovolání.

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

Nejde-li o případ vad řízení uvedených v ustanovení § 237 o.s.ř., je třeba v případě, že je dovoláním napaden rozsudek odvolacího soudu, zkoumat otázku přípustnosti dovolání proti takovému rozhodnutí podle ustanovení § 238 odst. 1 o.s.ř. a § 239 odst. 1 a 2 téhož zákona.

V posuzované věci odvolací soud potvrdil rozsudek soudu prvního stupně v celém rozsahu. Odvolacím soudem potvrzenému rozsudku soudu prvního stupně nepředcházela případně jiný (a následně zrušený) rozsudek téhož soudu (§ 238 odst. 1 o.s.ř.). Soud druhého stupně též ve výroku nevyslovil, že je proti jeho rozsudku dovolání přípustné (§ 239 odst. 1 o.s.ř.), resp. žalovaným v tomto směru podaný návrh dokonce výslovně zamítl. Žalovaný totiž ještě před vyhlášením potvrzujícího rozsudku, ve smyslu ustanovení § 239 o.s.ř. navrhl, aby v případě, že rozhodnutí soudu prvního stupně bude potvrzeno, soud druhého stupně vyslovil přípustnost dovolání proti takovému rozhodnutí.

Podle § 239 odst. 2 o.s.ř., nevyhoví-li odvolací soud návrhu účastníka na vyslovení přípustnosti dovolání, který byl učiněn nejpozději před vyhlášením potvrzujícího rozsudku, je dovolání podané tímto účastníkem přípustné, jestliže dovolací soud dospěje k závěru, že rozsudek odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam. Jestliže takto zákon uděluje toto oprávnění za výslovného předpokladu, že jde o rozhodnutí po právní stránce zásadního významu, pak je nutno dovodit, že dovolání v těchto případech může být připuštěno jen pro řešení právních otázek. Z této zákonné zásady proto vyplývá, že dovolatel je oprávněn napadnout rozhodnutí odvolacího soudu za podmínky ustanovení § 239 odst. 1 a 2 o.s.ř., jen z důvodu uvedeného v § 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř., tj. pouze proto, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

Zákon ve zmíněném ustanovení § 239 odst. 2 dává dovolacímu soudu oprávnění posoudit přípustnost dovolání proti rozhodnutí odvolacího soudu, proti němuž by jinak dovolání nebylo přípustné. Jde o řešení, které umožňuje v konkrétní věci zvážit, zda význam rozhodnutí vyžaduje jeho přezkoumání v dovolacím řízení. Je nepochybné, že připuštění přezkoumání rozhodnutí odvolacího soudu tímto způsobem má povahu výjimečného opatření, a že je vyhrazeno jen pro řešení závažných právních otázek, přičemž je nezbytné, aby šlo o takové otázky, které se staly vlastním právním podkladem rozhodnutí odvolacího soudu. Musí se současně jednat o takové právní otázky, jejichž právní význam se především vztahuje ne toliko úzce k vlastní projednávané věci, ale jejich dopad je třeba posuzovat obecně. K naplnění tohoto předpokladu proto dochází zejména tehdy, jde-li o řešení právních otázek

v právní teorii a praxi dosud sporných a judikaturou neřešených, nebo eventuálně i tehdy, jestliže v rozhodnutí odvolacího soudu je řešena právní otázka v rozporu s hmotným právem. Právě o poslední z uvedených případů jde v posuzované věci. Proto dovolací soud především dovedl, že dovolání v označené věci je přípustné podle ustanovení § 239 odst. 2 o.s.ř.

Za tohoto stavu dovolací soud dále přihlédl ke skutečnosti, že dovolání vychází z dovolacího důvodu podle ustanovení § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. Napadený rozsudek Městského soudu v Praze poté přezkoumal v souladu s ustanovením § 242 odst. 1 až 3 o.s.ř. a dospěl k závěru, že toto rozhodnutí není možno považovat za správné (§ 243b odst. 1 o.s.ř.).

S přihlédnutím ke znění ustanovení § 242 o.s.ř. je nutno uvážit, 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. Současně je povinen přihlédnout i k vadám uvedeným v ustanovení § 237 o.s.ř., a pokud je dovolání přípustné, pak i k vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, a to i tehdy, když nebyly uplatněny v dovolání.

Z dovolání žalovaného nevyplývá, že by obsahovalo výtky ve smyslu ustanovení § 237 odst. 1 o.s.ř., přičemž existence takových vad se nepodává ani z obsahu spisu. Totéž lze říci o případných jiných vadách, které by mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 242 odst. 3 věta druhá o.s.ř.).

Při uvážení oprávněnosti dovolatelem uplatněného dovolacího důvodu ve smyslu ustanovení § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. bylo třeba vzít zejména v úvahu, že podstatou rozhodnutí odvolacího soudu bylo, že - jak již bylo uvedeno - smlouva (mezi účastníky ze dne 28. května 1991) byla uzavřena výslovně podle ustanovení § 397 o.z. v tehdy platném znění, za podmínek obsažených v tehdejší ustanovení § 398 o.z. Tuto smlouvu pak soud nehodnotil jako případně neplatnou podle ustanovení § 39 o.z. pro rozpor se zákonem, když dovedl, že jejím účelem bylo dočasně uspokojit bytovou potřebu žalovaného po dobu, po kterou bude vykonávat pro družstvo sjednané domovnícké práce v rámci vedlejšího pracovního poměru s tím, že spolu se skončením výkonu těchto prací skončí i právní důvod k užívání tohoto bytu. (Sám tento byt mu jinak tehdy nebyl, a to ani jako byt služební, přidělen způsobem, který vyžadovaly v té době platné předpisy.).

Novelizací občanského zákoníku byla ustanovení § 397 a 398 o.z. zrušena, přičemž novelizované znění o.z. od 1.1.1992 tento právní vztah, na který do té doby dopadala, neupravoval. Nedošlo tak k transformaci práva žalovaného ke spornému bytu na nájemní poměr podle této novely. Podle odvolacího soudu proto od tohoto data žalovaný užíval byt jen na základě souhlasu právního předchůdce žalobce. Ten však již s dalším užíváním tohoto bytu nesouhlasil, především proto, že pracovní poměr žalovaného u družstva skončil ke dni 31. 10. 1994. Žalovaný tak bydlí v předmětném bytě bez právního důvodu. Tyto úvahy odvolacího soudu však zcela v plné šíři nepostihují možný vliv vývoje právní úpravy na úroveň vztahů mezi účastníky, pokud se týče původního, smlouvou účastníků založeného, práva žalovaného k sporem dotčenému bytu.

Byl-li uvedený vztah založen v roce 1991 smlouvou účastníků na základě tehdy platného ustanovení § 397 o.z., pak odvolací soud ovšem správně konstatoval, že toto ustanovení, včetně navazujícího

ustanovení § 398 o.z., bylo novelou provedenou zákonem č. [509/1991](#) Sb. s účinností od 1. ledna 1992 z občanského zákoníku vypuštěno, přičemž k případné transformaci dosavadního práva žalovaného na (eventuální) nájem bytu (§ 685 násl. o.z.), podle této novely nedošlo. V průběhu řízení však bylo deklarováno, že žalovaný i poté v tomto bytě bydlil a současně až do 31. října 1994 trval jeho vedlejší pracovní poměr, na nějž zmíněná původní smlouva účastníků odkazovala. Odvolací soud má zato, že důvodem pro to byl souhlas žalobce. Nedostatkem jeho úvah však je, že se již nezabývá tím, jaký právní obsah měl tehdejší vztah účastníků, pokud se týče dotčeného bytu, a jaké případné právní účinky je třeba s ním spojovat.

Z ustanovení § 397 a § 398 o.z. vyplývalo, že právní vztah přenechání nemovitosti k dočasnému užívání se vyznačoval dočasností. Tím se takový vztah odlišoval od právního vztahu osobního užívání bytu, který byl pojmově vztahem časově neomezeným (srovnej § 153 o.z., ve znění účinném do 31. prosince 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 jejích subjektů, vznik a zánik osobního užívání bytu byl upraven kogentními ustanoveními zákona. V neposlední řadě se oba tyto vztahy odlišovaly i co do svého obsahu (co do vymezení práv a povinností subjektů) a předmětu užívání.

Za situace, kdy však občanský zákoník s účinností od 1. ledna 1992 již právní vztah dočasného užívání nemovitosti výslovně neupravoval, bylo nezbytné na vztah, který byl založen ještě podle uvedených ustanovení v době jejich účinnosti, užit ustanovení upravující vztah obsahem i účelem nejbližší (§ 853 o.z.). Tím je - za předpokladu, že za přenechání nemovitosti do dočasného užívání byla sjednána úplata - právní vztah nájmu ve smyslu ustanovení § 663 násl. o.z., neboť jeho obsahem je též přenechání věci do užívání jinému, a to dočasně a za úplatu (nikoliv však vztah nájmu bytu ve smyslu ustanovení § 685 násl. o.z. (srovnej rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. září 2000, sp. zn. 26 Cdo 2138/99)).

Jak vyplývá z napadeného rozsudku, odvolací soud při svém rozhodování z uvedených skutečností nevycházel, aniž by uvážil aplikaci zmíněného ustanovení § 853 o.z. ve spojení s § 663 téhož zákona a posoudil tak, zda žalovaný i nadále opíral užívání předmětné nemovitosti o konkrétní právní titul.

Jen pro úplnost je nutno dodat, že pokud předmětná smlouva o přenechání služebního bytu vymezila dobu užívání tohoto bytu na období trvání pracovního poměru žalovaného, bylo určení doby, na niž bylo užívání dohodnuto, vázáno na událost, o níž nebylo jisto, zda, resp. kdy v budoucnu nastane. Toto vymezení doby užívání není možno považovat za určité, takže je nutno dovodit, že doba, na kterou bylo užívání předmětné nemovitosti dohodnuto nebyla určena (§ 398 věta druhá o.z. ve znění účinném do 31. prosince 1991).

Z vyložených důvodů je proto patrné, že z hlediska dovolatelem uplatněných důvodů dovolání, není možno dovoláním napadené rozhodnutí ve věci samé Městského soudu v Praze pokládat za správné (§ 243b odst. 1 o.s.ř.). Nejvyšší soud České republiky proto z uvedeného důvodu a aniž nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o.s.ř.) tento rozsudek, včetně předcházejícího rozsudku soudu prvního stupně, zrušil a vrátil věc posléze uvedenému soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 o.s.ř.).

## Další články:

- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení, insolvence](#)
- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výživné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Započtení pohledávek \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)