

Obytná místnost

Definici obytné místnosti podle vyhlášky č. [83/1976](#) Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu, § 42 odst. 4. písm. a) až f) musí splňovat jak obytná místnost v zařízení určeném k trvalému bydlení, tak i obytná místnost tvořící byt.

Definici obytné místnosti podle vyhlášky č. [83/1976](#) Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu, § 42 odst. 4. písm. a) až f) musí splňovat jak obytná místnost v zařízení určeném k trvalému bydlení, tak i obytná místnost tvořící byt.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 2081/2000, ze dne 9.4.2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobkyně Z., a. s., zastoupené advokátem, proti žalovaným 1) R. K. a 2) D. K., o vyklizení bytu, vedené u Okresního soudu v Hradci Králové pod sp. zn. 16 C 48/99, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 5. května 2000, č. j. 25 Co 129/2000-119, tak, že rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 5. května 2000, č. j. 25 Co 129/2000-119, a rozsudek Okresního soudu v Hradci Králové ze dne 15. října 1999, č. j. 16 C 48/99-101, se zrušují a věc se vrací okresnímu soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Hradci Králové rozsudkem ze dne 15. 10. 1999, č. j. 16 C 48/99-101, zamítl žalobu na vyklizení žalovaných z bytu č. 522, sestávajícího z jednoho pokoje, sociálního zařízení, komory a předsíně, umístěného na pátém nadzemním podlaží (dále „předmětný byt“) v domě č. p. 610 v B. ulici v H. (dále „předmětný dům“) a rozhodl o nákladech řízení. Vycházel ze zjištění, že žalobkyně je podílovou spoluvlastnicí předmětného domu, že rozhodnutím Městského národního výboru v H. ze dne 1. 6. 1987, č.j. ÚP 954/87/To, bylo povoleno užívání tohoto domu jako ubytovny žalobkyně, že rozhodnutím Úřadu města H., odboru výstavby ze dne 4. 11. 1998, č. j. OV/3381/98/Šm, byla zamítnuta žádost žalobkyně o změnu užívání stavby (předmětného domu) z „ubytovny“ na „bytový dům“ s odůvodněním, že žádost je bezpředmětná, neboť v platné vyhlášce č. [137/1998](#) Sb., není termín „ubytovna“ uveden, že 1. žalovaný v předmětném bytě bydlí již od roku 1986 (zprvu se svou matkou a posléze se svou manželkou - druhou žalovanou a jejich nezletilým dítětem), že s ním byly opakovaně uzavírány ohledně předmětného bytu smlouvy o přechodném ubytování na dobu určitou (poslední dne 1. 1. 1996 na dobu půl roku, která byla poté prodloužena do 31. 12. 1996), a že dne 19. 12. 1996 byla mezi žalobkyní a 1. žalovaným uzavřena smlouva o nájmu předmětného bytu na dobu neurčitou (dále „předmětná nájemní smlouva“), jakož i ze zjištění o obsahu této smlouvy. Dovodil, že předmětná nájemní smlouva je platná, a že vyhovuje náležitostem stanoveným v § 686 odst. 1 obč. zák., neboť z ní vyplývá odkaz na listiny („Evidenční list“, „Protokol o převzetí bytu“ a „Pasport bytu“) obsahující specifikaci bytu, jeho příslušenství a způsob výpočtu nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Protože v době sepsání smlouvy se na tyto listiny odkazuje, musely dle

názoru okresního soudu existovat. Pokud je žalobkyně nedodala, nelze tuto skutečnost přičítat k tíži žalovaným. S přihlédnutím k tomu, že smluvní strany v předmětné nájemní smlouvě kvalifikovaly prostory užívané žalovanými jako byt, že jsou jako byt užívány a žalobkyní jako byt ke koupi nabízeny, soud prvního stupně uzavřel, že v dané věci „je třeba vycházet z ustanovení o nájmu bytu“, a že žalovaní užívají předmětný byt právem. I kdyby byla předmětná nájemní smlouva neplatná (uvedl dále okresní soud), a jednalo by se o nájem obytné místnosti v zařízení určeném k trvalému bydlení ve smyslu § 717 obč. zák., nebyla by žaloba důvodná, neboť právní důvod užívání předmětného bytu by se opíral o smlouvu ze dne 1. 1. 1996, přičemž nájemní vztah by se ve smyslu ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák. opakovaně obnovoval, a žalobkyně by musela podat žalobu na vyklizení nejpozději do 31. 12. 1998, což však neučinila. Navíc 2. žalovaná by nebyla ve věci pasivně legitimována, neboť nedošlo ke vzniku společného nájmu.

K odvolání žalobkyně Krajský soud v Hradci Králové rozsudkem ze dne 5. 5. 2000, č. j. 25 Co 129/200-119, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení; současně ve výroku svého rozsudku připustil dovolání. Odvolací soud se ztotožnil se skutkovými i právními závěry soudu prvního stupně. Konstatoval, že pro právní posouzení věci mělo zásadní význam posouzení charakteru prostor, jejichž vyklizení se žalobkyně domáhala. V úvahu přicházela jejich „kvalifikace“ jako bytu nebo jako obytné místnosti v zařízení určeném k trvalému bydlení. Pojem obytné místnosti přitom není v občanském právu vymezen (uvedl dále odvolací soud), „jedná se však o prostory, které jsou podle stavebněprávních předpisů bytem“; nejsou zpravidla určeny pro bydlení rodiny, ani pro přechodné ubytování. Odvolací soud dovodil, že prostory užívané žalovanými jsou bytem, neboť směrodatný je především faktický stav jejich užívání, jakož i okolnost, že nájem byl sjednán na dobu neurčitou. Zásadní důležitost (uvádí se dále v odůvodnění rozsudku odvolacího soudu) má především vůle účastníků řízení, kteří sami jako smluvní strany nájemní smlouvy kvalifikovaly předmětné prostory jako byt. Vůle žalobkyně přitom našla výraz i v té skutečnosti, že předmětné prostory jako byty prodávala a prodává. Na základě toho odvolací soud dovodil, že na právní vztah mezi účastníky řízení je nutno aplikovat ustanovení o nájmu bytu (§ 685 a násl. obč. zák.) a nikoli ustanovení § 717 a násl. obč. zák. o nájmu jiných obytných místností v zařízení určeném k trvalému bydlení, resp. ustanovení § 754 a násl. obč. zák. o ubytovací smlouvě. Za pomoci výkladu (§ 35 odst. 2 obč. zák.) dospěl k závěru, že nájemní smlouva uzavřená mezi účastníky je platná, když přihlédl k tomu, že smluvní strany konstatují ve smlouvě existenci listin obsahujících specifikaci příslušenství a způsob výpočtu nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (jejichž výše ostatně vyplývala z právních předpisů), a že žalobkyně neprokázala nesoulad textu smlouvy se skutečností. Za otázky zásadního právního významu, pro které bylo připuštěno dovolání, odvolací soud v odůvodnění svého rozsudku označil otázku, „zda k rozlišení nájemních smluv podle § 685 a § 717 o. z. je směrodatná vůle smluvních stran, kolaudační rozhodnutí či jiná právní skutečnost“, a dále otázku, „zda mohou být ohledně prostor kolaudovaných jako ubytovna uzavřeny nájemní smlouvy podle § 685 a násl. o. z.“

Proti tomuto rozsudku podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 239 odst. 1 o. s. ř., a které odůvodnila tím, že rozhodnutí odvolacího soudu (i soudu prvního stupně) spočívá na nesprávném právním posouzení a vychází ze skutkového zjištění, které nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování. Dovolatelka má za to, že „oba soudy tím, že nesprávně právně posoudily otázky, které odvolací soud vymezil za otázky zásadního právního významu, tedy tím, že dospěly k závěru, že rozhodující skutečností pro rozlišení smlouvy dle § 717 a dle § 685 o. z. je vůle smluvních stran, učinily i nesprávný závěr, že ohledně prostor kolaudovaných jako ubytovna lze platně uzavřít smlouvu dle § 685 o.z.“ Uvádí, že z provedených důkazů vyplynulo, že předmětný dům byl kolaudován jako ubytovna, v níž jsou vymezeny byty a nebytové prostory; následně byly o užívání uvedených bytů uzavřeny smlouvy o přechodném ubytování. V prosinci roku 1996 uzavřeli účastníci

ohledně předmětného bytu smlouvu nájemní, v níž nebylo výslovně uvedeno, podle jakých ustanovení občanského zákoníku je uzavírána; v této době však bylo „z hlediska správního orgánu přípustné užívat objekt č. p. 610 (rozuměno předmětný dům) pouze k ubytovacím účelům, protože k jinému účelu nebyl zkolaudován“. Dovolatelka dovozuje, že předmětný dům byl ubytovnou až do okamžiku, kdy došlo k prohlášení vlastníka (žalobkyně) ve smyslu zákona č. [72/1994](#) Sb., tedy i v době, kdy byla mezi účastníky uzavřena nájemní smlouva. Proto nemohla být platně uzavřena smlouva o nájmu bytu ve smyslu § 685 a násl. obč. zák., a to i vzhledem k ustanovení § 85 zákona č. [50/1976](#) Sb., podle kterého lze stavbu užívat jen k účelu, k němuž je určena. Dovolatelka dále dovozuje, že je nerozhodné, podle jakých ustanovení byla předmětná nájemní smlouva uzavírána, neboť jak smlouva o nájmu bytu, tak i smlouva o nájmu obytné místnosti v zařízení určeném k trvalému bydlení musí obsahovat náležitosti stanovené v § 686 obč. zák. (uvedené ustanovení je nutno na nájemní smlouvu dle § 717 obč. zák. aplikovat analogicky); tak tomu však v dané věci nebylo a proto je nájemní smlouva ze dne 19. 12. 1996 neplatná. Rozhodující je přitom objektivní stav neplatnosti (uvádí se dále v dovolání) a proto je nerozhodné, kdo případně zapříčinil neplatnost smlouvy. Navrhla, aby rozsudky soudů obou stupňů byly zrušeny a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Vyjádření k dovolání nebylo podáno.

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 zákona, 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 (to jest podle občanského soudního řádu ve znění účinném před 1. 1. 2001 - dále též jen „o. s. ř.“).

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou - účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění zákonné podmínky advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a odst. 2 o. s. ř.).

Přípustnost dovolání v dané věci je založena podle § 239 odst. 1 o. s. ř. Dovolání je podle tohoto ustanovení přípustné (s výjimkou dovolacích důvodů podle § 241 odst. 3 písm. a/ a b/ o. s. ř., jež ovšem v dovolání uplatněny nebyly a z obsahu spisu se nepodávají) pouze z důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. tj. z důvodu nesprávného právního posouzení věci odvolacím soudem. V dovolacím řízení tudíž nemohla být - prostřednictvím dalšího uplatněného dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. c) o. s. ř. - přezkoumávána správnost skutkových zjištění odvolacího soudu.

O nesprávné právní posouzení věci ve smyslu ustanovení § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. jde v případě, jestliže odvolací soud posoudil 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.

Vzhledem k tomu, že ve výroku rozsudku odvolacího soudu, kterým byla vyslovena přípustnost dovolání, nebyla vymezena právní otázka, pro kterou bylo dovolání připuštěno (byla specifikována v odůvodnění jeho rozhodnutí), je dovolání přípustné pro řešení těch právních otázek, které měly pro rozhodnutí ve věci zásadní význam (srov. náleží Ústavního soudu České republiky ze dne 20. února

1997, III. ÚS 253/96, uveřejněný pod pořadovým číslem 19 ve svazku 7, ročník 1997 - I. díl Sbírky nálezů a usnesení Ústavního soudu České republiky), a jejichž řešení bylo v dovolání zpochybněno.

V projednávané věci mělo pro rozhodnutí odvolacího soudu zásadní význam posouzení právní otázky, zda prostory užívané žalovanými (dále „předmětné prostory“) jsou bytem, od níž se odvíjelo právní posouzení předmětné nájemní smlouvy. Dovolatelka přitom právní závěry v tomto směru odvolacím soudem přijaté, dovoláním zpochybnila.

Odvolací soud vycházel z názoru, že předmětné prostory mohou být považovány buď za byt nebo za obytnou místnost v zařízení určeném k trvalému bydlení. Konstatoval, že pojem „obytné místnosti“ (míněno zřejmě obytné místnosti v zařízení určeném k trvalému bydlení) není v občanském právu vymezen, že se však „jedná o prostory, které jsou podle stavebněprávních předpisů bytem“. Dovedil, že předmětné prostory jsou bytem, přičemž vycházel z úvahy, že směrodatný je především faktický stav jejich užívání, okolnost, že nájemní vztah k nim byl sjednán na dobu neurčitou, jakož i vůle smluvních stran, které tyto prostory „kvalifikovaly“ jako byt.

Odvolacímu soudu je třeba především vytknout neúplnost právního posouzení povahy předmětných prostor, neboť vychází toliko z úvahy, že jde buď o byt anebo o jinou obytnou místnost v zařízení určeném k trvalému bydlení, aniž by - s přihlédnutím ke skutkovým zjištěním učiněným soudem prvního stupně (mezi něž patřilo mimo jiné i zjištění, že předmětný dům bylo kolaudován jako ubytovna, a že 1. žalovaný uzavíral opakovaně o užívání předmětných prostor smlouvy o přechodném ubytování), z nichž taktéž vycházel - zohlednil jejich případné posouzení z hlediska ustanovení § 754 a násl. obč. zák. o ubytovací smlouvě. Odvolací soud rovněž tento svůj úsudek nezdůvodnil (nevysvětlil, na základě jakých úvah k němu dospěl), stejně tak jako nezdůvodnil svůj závěr, že „obytné místnosti v zařízení určeném k trvalému bydlení“ jsou „prostory, které jsou podle stavebněprávních předpisů bytem“.

Odvolací soud pochybil, i pokud dovedil, že pro posouzení, zda určité prostory jsou bytem, je směrodatný faktický stav jejich užívání, doba, na kterou bylo jejich užívání dohodnuto, a vůle smluvních stran.

Nejvyšší soud opakovaně ve svých rozhodnutích (srov. např. jeho rozsudky ze dne 29. 1. 2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000, ze dne 29. 1. 2002, sp. zn. 26 Cdo 560/2000, a ze dne 6. 2. 2002, sp. zn. 26 Cdo 325/2000) zaujal názor, že rozhodující pro vymezení souboru místností jako bytu (popřípadě bytu o jedné obytné místnosti) je právní stav, založený pravomocným rozhodnutím o povolení užívání stavby dle § 76 odst. 1 zákona č. [50/1976](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění zákonů č. [103/1990](#) Sb., č. [425/1990](#) Sb., č. [262/1992](#) Sb. a č. [43/1994](#) Sb., tj. ve znění účinném v době rozhodné pro právní posouzení věci - ke dni uzavření předmětné nájemní smlouvy (dále jen „stavební zákon“), případně o změně účelu jejího užívání dle § 85 stavebního zákona.

V době uzavření předmětné nájemní smlouvy (19. 12. 1996) obsahovala vymezení pojmu „byt“ vyhláška č. [83/1976](#) Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění vyhlášky č. [45/1979](#) Sb. a vyhlášky č. [376/1992](#) Sb. (dále jen „vyhláška“). Podle ustanovení § 42 odst. 3 věty první vyhlášky je bytem soubor místností a prostorů pod společným uzavřením, který svým stavebně technickým a funkčním uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení (za splnění

podmínek stanovených v § 42 odst. 4 písm. a/ vyhlášky může být představovat i jedna obytná místnost). Přitom určením účelu užívání ve smyslu uvedené definice se míní určení užívání kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. Toto lze dovodit z ustanovení § 76 odst. 1 a § 85 odst. 1 věty první stavebního zákona, z nichž vyplývá, že dokončenou stavbu, popřípadě její část schopnou samostatného užívání, pokud vyžadovala stavební povolení, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí, resp. jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí.

Občanský zákoník upravuje - vedle právního vztahu nájmu bytu (§ 685 a násl.), jehož předmětem je „byt“ ve výše uvedeném smyslu - také právní vztah nájmu obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení (§ 717 a § 718). Pojem „obytné místnosti“ ani pojem „zařízení určené k trvalému bydlení“ přitom nedefinuje; takovouto obecně platnou definici neobsahuje ani žádný jiný platný právní předpis. Při absenci výkladu uvedeného pojmu v občanském zákoníku, resp. v předpisech jej provádějících, je proto nutné též vyjít ze stavebních předpisů.

Podle ustanovení § 42 odst. 4 výše citované vyhlášky je obytnou místností místnost, jež je vzhledem ke svému stavebnětechnickému uspořádání a vybavení určena k trvalému bydlení a která vyhovuje požadavkům uvedeným pod písmeny a) až f) citovaného ustanovení. Této definici musí vyhovovat jak obytná místnost v zařízení určeném k trvalému bydlení, tak i obytná(é) místnost(i) tvořící byt (srov. k tomu § 42 odst. 3 větu druhou vyhlášky). Z tohoto pohledu nelze obecně vyloučit možnost, že obytná místnost v zařízení určeném k trvalému bydlení bude nejen z hlediska kvalitativního, ale i kvantitativního (zvláště jde-li o byt o jedné obytné místnosti - srov. § 42 odst. 4 písm. a/ věty za středníkem vyhlášky), odpovídat bytu jako předmětu právního vztahu nájmu bytu (§ 665 a násl. obč. zák.). Pro posouzení, zda jde o obytnou místnost v zařízení určeném k trvalému bydlení, který je předmětem právního vztahu upraveného v § 717 a § 718 obč. zák., bude pak rozhodné účelové určení stavby (budovy), v níž se nachází, tj. zda jde o zařízení k trvalému bydlení, dané pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu o povolení užívání stavby (§ 76 odst. 1 stavebního zákona) příp. o změně účelu jejího užívání (§ 85 stavebního zákona). Vzhledem k tomu, že podmínkou zde je, aby šlo o určení k trvalému bydlení, jsou z režimu právního vztahu upraveného v § 717 a § 718 obč. zák. vyloučena zařízení (stavby), které poskytují jen přechodné (dočasné) ubytování (srov. k tomu § 73 a násl. vyhlášky).

V projednávané věci odvolací soud z uvedených hledisek při právním posouzení charakteru prostor užívaných žalovanými nevycházel; nezohlednil obsah kolaudačního rozhodnutí, jímž bylo povoleno užívání předmětného domu, a nezabýval se ani otázkou, jaký byl stavebněprávní charakter tohoto domu a prostor užívaných žalovanými ke dni uzavření nájemní smlouvy (okolnosti nastalé po jejím uzavření nemohou být z tohoto pohledu právně relevantní). V důsledku toho je neúplné a tedy nesprávné i jeho právní posouzení právního vztahu mezi účastníky jako vztahu nájmu bytu ve smyslu ustanovení § 685 a násl. obč. zák., vycházející z nesprávného vymezení okolností rozhodných pro posouzení otázky, co je bytem ve smyslu citovaných ustanovení. Dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. tak byl užit opodstatněně.

Vycházeje z uvedených závěrů Nejvyšší soud rozhodnutí odvolacího soudu podle § 243b odst. 1 věty za středníkem o. s. ř. zrušil. Protože důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i na rozhodnutí soudu prvního stupně, bylo zrušeno i toto rozhodnutí a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 věta druhá o. s. ř.).

Vzhledem k důvodům, pro něž byla zrušena rozhodnutí soudů obou stupňů, bylo předčasné zabývat se otázkou platnosti předmětné nájemní smlouvy.

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

Další články:

- [Bezplatná obhajoba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Omezení vlastnického práva veřejným prostranstvím a bezdůvodné obohacení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Opomenuté vyjádření účastníka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Služební poměr](#)
- [Svéprávnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Určitost sankcionované povinnosti](#)
- [Pohledávka](#)
- [Náhrada škody](#)
- [Náhrada škody](#)
- [Dražba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Insolvenční řízení a náhrada škody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)