19. 3. 2001

ID: 3152

Právo společného nájmu bytu

Pro vznik práva společného nájmu k bytu uzavřením manželství dle § 704 odst. 1 obč.zák. není rozhodné, zda v takovémto bytě manželé založili či nezaložili společnou domácnost.

Pro vznik práva společného nájmu k bytu uzavřením manželství dle § 704 odst. 1 obč.zák. není rozhodné, zda v takovémto bytě manželé založili či nezaložili společnou domácnost.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20.2.2001, sp. zn. 26 Cdo 423/2000)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Okresního soudu Plzeň - město pod sp.zn. 27 C 133/98, o dovolání žalovaných proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 21. října 1999, č.j. 12 Co 870/98-145, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění:

Okresní soud Plzeň - město rozsudkem ze dne 28.9.1998, č.j. 27 C 133/98-94, přivolil k výpovědi z nájmu žalovaných k bytu č. 10 o velikosti 2+1 s příslušenstvím, II. kategorie, ve 3. podlaží domu č.p. 1217 v P., N. č. 5 (dále "předmětný byt") s tím, že nájemní poměr skončí uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty, uložil žalovaným povinnost předmětný byt vyklidit do patnácti dnů po uplynutí výpovědní lhůty a rozhodl o nákladech řízení. Po provedeném dokazování dospěl k závěru, že žalovaným vzniklo k předmětnému bytu (jehož nájemkyní byla původně 1. žalovaná) podle § 704 odst. 1 obč.zák. uzavřením manželství (26.10.1993) právo společného nájmu bytu manžely. I když 1. žalovaná vedla v předmětném bytě (i po uzavření manželství) společnou domácnost s manžely M. a J. R., nemohlo na jmenované přejít dle § 706 a § 708 obč.zák. v důsledku trvalého opuštění společné domácnosti 1. žalovanou (v roce 1996) právo nájmu předmětného bytu, neboť tomu bránila existence práva společného nájmu žalovaných. Žalovaným tudíž stále svědčí právo (společného) nájmu k předmětnému bytu, a proto okresní soud - když shledal výpověď z nájmu bytu danou žalovaným právními předchůdci žalobce platnou, jakož i naplnění v ní uplatněných výpovědních důvodů podle § 711 odst. 1 písm. g/ a h/ obč.zák. - žalobě na přivolení k výpovědi vyhověl, přičemž současně dovodil, že výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč.zák. - přenechání bytu do podnájmu manželům R. bez souhlasu pronajímatele - není dán. Povinnost žalovaných k vyklizení bytu nevázal podle § 712 odst. 5 obč.zák. na zajištění přístřeší s odůvodněním, že žalovaní uspokojují svoji bytovou potřebu bydlením v družstevním bytě v P., k němuž jim taktéž svědčí právo společného nájmu bytu manžely.

K odvolání žalovaných Krajský soud v Plzni rozsudkem ze dne 21.10.1999, č.j. 12 Co 870/98-145, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení; současně ve výroku svého rozsudku připustil dovolání. Odvolací soud, vycházeje ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, ve shodě s ním dovodil, že žalovaným vzniklo k předmětnému bytu uzavřením manželství právo společného nájmu dle § 704 odst. 1 obč.zák., byť v tomto bytě nikdy nezaložili společnou domácnost. Pokud se pak 1. žalovaná v roce 1996 z předmětného bytu odstěhovala ke svému manželovi (2. žalovanému), nemohly nastat účinky předvídané ustanovením § 706 ve spojení s § 708

obč.zák. Žalovaní tak zůstali nájemci předmětného bytu, a pokud v době předcházející výpovědi předmětný byt bez vážných důvodů neužívali, a vedle toho jsou i společnými nájemci dalšího bytu, v němž nyní bydlí, jsou naplněny výpovědní důvody podle § 711 odst. 1 písm. g/ a h/ obč.zák. Připuštění dovolání odůvodnil odvolací soud tím, že "shledává určitou disproporci právní úpravy vzniku společného nájmu bytu manželů v ust. § 703 a § 704 obč.zák.".

Proti tomuto rozsudku podali žalovaní dovolání, jehož přípustnost opřeli o ustanovení § 239 odst. 1 o.s.ř. a v němž uplatnili dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. Uvádí, že nezpochybňují skutková zjištění odvolacího soudu, že je však třeba z nich vyvodit jiné právní závěry. Dovolatelé mají za to, že v případě, kdy se jeden z manželů (nebo každý z nich samostatně) stal před uzavřením manželství nájemcem bytu, společný nájem bytu nevznikne, jestliže manželé v tomto bytě trvale nežijí, tedy nevytvářejí společnou domácnost. V této souvislosti poukazují na právní názor publikovaný v "Komentáři k občanskému zákoníku, Panorama 1987, Díl I., str. 610" a argumentují i tím, že jiný závěr by byl v rozporu s ust. § 2 odst. 2 obč.zák. Pro případ, že bychom připustili (uvádí se dále v dovolání), že v dané věci vzniklo žalovaným k předmětnému bytu právo společného nájmu (neuplatňovali bychom analogicky ust. § 703 odst. 3 obč.zák.), bylo by nutno vyložit ustanovení § 706, § 707 a § 708 obč.zák. tak, že pokud by společní nájemci opustili společnou domácnost, došlo by k přechodu práva nájmu bytu na osoby uvedené v § 706 odst. 1 obč.zák., tedy v dané věci na manžele R.; opuštění předmětného bytu 1. žalovanou by bylo třeba vykládat jako opuštění tohoto bytu oběma žalovanými. Dovozují, že k uvedeným závěrům je nutno dospět pomocí systematického a logického výkladu a výkladu "e ratione legis". Navrhli, aby rozsudky soudů obou stupňů byly zrušeny a věc byla vrácena okresnímu soudu k dalšímu řízení; současně navrhli, aby byla odložena vykonatelnost rozsudku odvolacího soudu.

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 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 (to jest podle občanského soudního řádu ve znění účinném před 1.1.2001 - dále jen "o.s.ř.").

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobami k tomu oprávněnými - účastníky řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění zákonné podmínky advokátního zastoupení dovolatelů (§ 241 odst. 1 a 2 o.s.ř.) a je podle § 239 odst. 1 o.s.ř. přípustné.

Přípustnost dovolání v dané věci byla založena výrokem rozsudku odvolacího soudu. Protože tímto výrokem nebyla právní otázka, pro kterou bylo dovolání připuštěno, vymezena, je dovolání přípustné pro řešení těch právních otázek, které byly pro rozhodnutí odvolacího soudu významné (srov. nález Ústavního soudu České republiky ze dne 20.2.1997, III. ÚS 253/96, uveřejněný pod pořadovým číslem 19 ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu České republiky, svazek 7), a jejichž řešení bylo v dovolání zpochybněno. Dovolací soud je přitom vázán uplatněným dovolacím důvodem včetně jeho obsahového vymezení (§ 242 odst. 1 a 3 o.s.ř.).

Dovolání, jehož přípustnost se opírá o ustanovení § 239 odst. 1 o.s.ř. lze odůvodnit - vedle dovolacích důvodů podle § 241 odst. 3 písm. a/ a b/ o.s.ř. (jež však nebyly v dovolání uplatněny a jejich naplnění

ze z obsahu spisu nepodává) - toliko nesprávným právním posouzením věci odvolacím soudem (§ 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř.). O nesprávné právní posouzení věci ve smyslu citovaného ustanovení 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.

Se zřetelem k tomu, jak věc právně posoudil odvolací soud, se tak v souzené věci otevírá dovolacímu přezkumu posouzení správnosti právního názoru odvolacího soudu (z pohledu námitek obsahově konkretizovaných v dovolání) na otázku, zda žalovaným vzniklo k předmětnému bytu právo společného nájmu bytu manžely, a zda toto právo nezaniklo trvalým opuštěním společné domácnosti.

Podle § 704 odst. 1 občanského zákoníku ve znění účinném po novele provedené zákonem č. 509/1991 Sb. (dále "obč.zák.") stal-li se některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství, vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství.

Nejvyšší soud již ve svém rozhodnutí ze dne 1.3.2000, sp.zn. 26 Cdo 327/2000, zaujal právní názor, který sdílí i v této věci, podle kterého 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.).

Právní úprava vzniku společného nájmu bytu manžely obsažená v ustanovení § 704 odst. 1 obč.zák. vychází z logického předpokladu opírajícího se o účel manželství a obsah práv a povinností manželů (srov. § 18 zákona o rodině, zákona č. 94/1963 Sb., ve znění pozdějších předpisů), totiž že manželství je uzavíráno s úmyslem obou manželů spolu trvale žít, a proto nestanoví jako podmínku vzniku práva společného nájmu existenci společného soužití manželů, vyplývající jinak z ustanovení § 703 odst. 3 obč.zák.

Takováto podmínka nebyla stanovena ani za účinnosti předchozí právní úpravy (srov. § 176 odst. 1 občanského zákoníku ve znění účinném do 31.12.1991), jehož koncepce je obsahově shodná s ustanovením § 704 odst. 1 obč.zák. V právní teorii (srov. dílo: Občanský zákoník, Komentář, Praha, Panorama 1987, díl I., str. 610, na které zřejmě dovolatelé poukazují) byl sice vyjádřen názor, připouštějící analogickou aplikaci (§ 496 občanského zákoníku ve znění účinném do 31.12.1991) ustanovení § 175 odst. 3 občanského zákoníku ve znění účinném do 31.12.1991, vylučujícího vznik práva společného užívání bytu manžely, jestliže manželé spolu trvale nežijí, avšak toliko pro ty výjimečné případy, kdy manželství bylo uzavíráno s (jinak zákonem předpokládaným) úmyslem manželů nežít spolu trvale, resp. kdy k realizaci takovéhoto úmyslu vůbec nedošlo.

Z uvedeného vyplývá, že odvolací soud v projednávané věci nepochybil, pokud dospěl k závěru, že žalovaným vzniklo v důsledku právní skutečnosti uvedené v § 704 odst. 1 obč.zák., tj. uzavřením manželství dne 26.10.1993, právo společného nájmu předmětného bytu, byť žalovaní v tomto bytě nevedli oba společnou domácnost. Námitce dovolatelů, kteří s odkazem na právní názor uvedený v

citovaném díle dovozují, že jim toto právo nevzniklo, neboť v předmětném bytě nikdy nezaložili společnou domácnost, nelze přisvědčit. Ze skutkových zjištění učiněných soudy obou stupňů (jež nebyla dovoláním zpochybněna a ostatně ani v případě dovolání, jehož přípustnost se opírá o § 239 odst. 1 o.s.ř. zpochybněna být nemohla) totiž nelze učinit závěr, že by manželství žalovaných nebylo funkční; naopak z nich vyplývá, že se žalovaní po svém sňatku pravidelně stýkali, že žalovaná za svým manželem dojížděla do P., že u něj přespávala, že se v roce 1996 k němu nastěhovala, a od té doby spolu žijí v jednom bytě. Za tohoto stavu nemohla být na překážku vzniku práva společného nájmu žalovaných k předmětnému bytu okolnost, že se 2. žalovaný do tohoto bytu nenastěhoval.

Odvolacímu soudu je třeba přisvědčit i pokud dovodil, že v souzené věci nemohly nastat v důsledku odstěhování se 1. žalované (v roce 1996) k jejímu manželovi (2. žalovanému) účinky předvídané ustanovením § 708 ve spojení s § 706 odst. 1 obč.zák.
Podle § 706 odst. 1 obč.zák. jestliže nájemce zemře a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, stávají se nájemci osoby v tomto ustanovení vyjmenované. Ustanovení § 706 odst. 1 obč. zák. platí i v případě, jestliže nájemce opustí trvale společnou domácnost.

Nejvyšší soud opakovaně vyslovil právní názor (srov. např. jeho rozhodnutí ze dne 26.6.1997, uveřejněné v časopise Soudní judikatura č. 7/1997, pod pořadovým číslem 54), že institut přechodu práva nájmu bytu je svou povahou nájmem vnuceným, neboť omezuje pronajímatele - ve prospěch v zákoně stanovených osob - v jeho právu byt volně pronajmout. K přechodu práva nájmu bytu může tedy dojít pouze za splnění podmínek stanovených v zákoně; to platí i pro případ přechodu práva nájmu bytu v důsledku trvalého opuštění společné domácnosti nájemcem bytu, upravený ve shora citovaných ustanoveních. Nedostatek některé z těchto podmínek nelze eliminovat výkladem (jak je mylně dovozováno v dovolání). Je-li tedy aplikace ustanovení § 708 ve spojení s § 706 odst. 1 obč.zák. omezena toliko na případy, kdy byt, k němuž má právo nájmu přejít, není bytem ve společném nájmu manželů, nepřichází použití uvedených ustanovení v dané věci (kdy se k předmětnému bytu váže právo společného nájmu žalovaných) v úvahu.

Protože rozsudek odvolacího soudu je v mezích otevřených dovolacímu přezkumu správný, Nejvyšší soud dovolání žalovaných podle § 243b odst. 1 věty před středníkem o.s.ř. zamítl.

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

Další články:

- Katastr nemovitostí
- Insolvence a SJM
- Vedlejší účastník
- Plat
- Podnájem bytu (exkluzivně pro předplatitele)
- Pojištění (exkluzivně pro předplatitele)
- Předkupní právo (exkluzivně pro předplatitele)
- Restituce (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitel (exkluzivně pro předplatitele)
- Odporová žaloba

- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)