

Přechod nájmu bytu

I u osob, uvedených v § 706 odst. 1 větě první obč. zák., vyžaduje zákon, aby jejich soužití s nájemcem bytu bylo trvalé povahy, tj. aby šlo o příslušnost k domácnosti nájemce, vyznačující se souhlasným úmyslem nájemce a spolužijící osoby vytvořit trvalé, předem časově neomezené životní společenství. Soužití lze považovat za trvalé, jestliže tu jsou objektivně zjištělé okolnosti, které svědčí o úmyslu vést takovéto společenství. Takovýmto soužitím nebude pouze společné bydlení z důvodu zajištění lékařské péče nájemci bytu, pokud nájemce bytu sám nezamýšlí trvale žít s takovou osobou v předmětném bytě ve společné domácnosti.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 1139/2003, ze dne 31.7.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce O., spol. s r. o., zastoupeného advokátkou, proti žalovaným 1) M. H. a 2) L. Š., zastoupeným advokátkou, o vyklizení bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 5 pod sp. zn. 7 C 80/2001, o dovolání žalovaných proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 16. ledna 2003, č. j. 64 Co 348/2002-119, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 16. ledna 2003, č. j. 64 Co 348/2002-119, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 5 jako soud prvního stupně rozsudkem ze dne 17. září 2002, č. j. 7 C 80/2001-107, (poté, co jeho v pořadí první rovněž zamítavý rozsudek ze dne 22. 1. 2002, č. j. 7 C 80/2001-88, byl usnesením Městského soudu v Praze ze dne 20. 6. 2002, č. j. 64 Co 113/2002-99, zrušen a věc mu byla vrácena k dalšímu řízení) zamítl žalobu, aby žalovaným byla uložena povinnost vyklidit a vyklizený žalobci předat „byt č. 21 o velikosti 1+1 s WC, III. kategorie ve 4. nadzemním podlaží domu č. p. 302, č. or. 27, budova B, v ulici N., P., k. ú. S.“ (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“), a rozhodl o nákladech řízení.

Soud prvního stupně, který provedl dokazování listinami a výsledkem řady svědků (mimo jiné i svědky J. Š. a B. H.), vzal za zjištěné, že žalobce je vlastníkem domu, v němž se nachází předmětný byt, jehož nájemkyní byla babička prvního žalovaného K. H., která zemřela dne 10. 3. 2001, že první žalovaný se do předmětného bytu nastěhoval v roce 1996, kdy se zdravotní stav babičky zhoršil a nemohla sama chodit ven, že o ni pečoval, pomáhal jí s chodem domácnosti a zajišťoval jí lékařskou péči, že v bytě nechával provádět různé opravy a úpravy. Dále vzal za prokázáno, že babička dne 10. 4. 1996 (tedy ještě před nastěhováním prvního žalovaného do bytu) podala žádost o své umístění do domova důchodců, že se v žádosti ve snaze získat větší šanci na umístění vyličila jako osoba, o kterou se nikdo z blízkých nemůže starat, že dne 11. 3. 1997 nastoupila do domova důchodců v D., kde také zemřela. Konečně měl za zjištěné, že první žalovaný nemá jinou možnost bydlení, že se do bytu nastěhovala rovněž jeho družka - druhá žalovaná, že v předmětném bytě stále oba bydlí a odmítají se z něho vystěhovat. Z takto zjištěného skutkového stavu soud prvního stupně dovodil, že první žalovaný splnil všechny podmínky pro přechod práva nájmu bytu požadované v § 706 odst. 1 větě první ve spojení s § 708 zákona č. [40/1964](#) Sb. občanský zákoník, ve znění účinném v době rozhodné pro přechod nájmu bytu (dále jen „obč. zák.“) - a to soužití s nájemkyní bytu ve společné domácnosti v den jejího odchodu z bytu a neexistenci vlastního bytu. Na naplněnost prvního z uvedených zákonných předpokladů - „jejich“ (rozuměno prvního žalovaného a nájemkyně bytu) úmyslu vést

trvale společnou domácnost - usoudil i přes okolnost, že se první žalovaný nastěhoval do bytu babičky v době, kdy již měla podanou žádost o umístění do domova důchodců. Zaujal totiž názor, že „v okamžiku, kdy se první žalovaný ke své babičce nastěhoval, měl evidentně vůli žít s ní trvale ve společné domácnosti až do doby jejího odchodu do domova důchodců“, neboť tou dobou nevěděl, kdy tato skutečnost nastane. Protože dospěl k závěru, že na prvního žalovaného přešlo právo nájmu k bytu po zemřelé babičce, a že druhá žalovaná od něho odvozuje právo v bytě bydlet, žalobě opětovně nevyhověl.

K odvolání žalobce Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 16. ledna 2003, č. j. 64 Co 348/2002-119, rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalovaným uložil povinnost předmětný byt vyklidit a vyklizený žalobci odevzdat do třiceti dnů od právní moci rozsudku, a rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Uvedl, že soud prvního stupně sice správně zjistil skutkový stav věci v rozsahu postačujícím pro konečné rozhodnutí, avšak s jeho závěrem o naplnění podmínek pro přechod nájmu bytu ve smyslu § 706 odst. 1 obč. zák. ve spojení s § 708 obč. zák. se neztotožnil. Na rozdíl od soudu prvního stupně dovedl, že soužití prvního žalovaného a babičky nemělo potřebný charakter trvalosti ve smyslu existence jejich souhlasného úmyslu žít v bytě v trvalém životním společenství. Nelze totiž podle něho přehlédnout (co bylo v řízení prokázáno), že „svědkyně Š. (dcera babičky prvního žalovaného), která umístění zařizovala, výslovně uvedla, že babička chtěla do konkrétního domova důchodců, kde již pobývala její sestra, a že žádost o umístění byla sepsána tak, aby prošla co nejrychleji. V tomto směru také babička vyvíjela tlak na rodinu. Svědkyně H. (matka prvního žalovaného) vypovídala shodně, navíc uvedla, že babička vyhrožovala, že skočí z okna, když domov důchodců rodina nezařídí“. S přihlédnutím k těmto zjištěním odvolací soud dospěl k závěru, že babička prvního žalovaného měla již před jeho nastěhováním do bytu jednoznačný úmysl co nejrychleji předmětný byt opustit a žít v domově důchodců se svou sestrou, a nikoli v něm žít v trvalém životním společenství s prvním žalovaným. Z uvedeného dovedl, že „první žalovaný sice se svou babičkou v den jejího odchodu do domova důchodců v předmětném bytě přebýval, společnou domácnost s ním však babička nikdy nezaložila a nebyly tak splněny podmínky k přechodu nájmu bytu podle § 706 odst. 1 obč. zák. Nájemní právo k bytu svědčilo babičce prvního žalovaného i po jejím odchodu do domova důchodců, její smrtí zaniklo a od 10. 3. 2001 oba žalovaní byt užívají bez právního důvodu“.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalovaní dovolání, jehož přípustnost opřeli o § 237 odst. 1 písm. a/ zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění po novele provedené s účinností od 1. 1. 2001 zákonem č. [30/2000](#) Sb. - dále jen „o. s. ř.“, a uplatnili v něm dovolací důvody podle § 241a odst. 2 písm. a/ a b/ o. s. ř. Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř. odvolacímu soudu vytkli, že vycházel z jiného skutkového základu než soud prvního stupně, aniž zachoval postup podle § 213 odst. 2 o. s. ř. Odvolací soud podle nich dospěl k odlišnému závěru o existenci skutkových okolností právně významných z hlediska § 706 obč. zák., než jaké učinil soud prvního stupně - ohledně trvalého úmyslu prvního žalovaného a jeho babičky vést společnou domácnost v bytě. Přitom sám neprováděl dokazování, takže se nepřípustně odchyloval od skutkového zjištění soudu prvního stupně. V rámci dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. namítli, že napadený rozsudek spočívá na nesprávných právních závěrech, pokud jde o definici úmyslu trvale spolu žít a uhrazovat potřeby na chod domácnosti, které odvolací soud zaujal v rozporu se standardní judikaturou. Požadavek trvalého soužití ve smyslu § 105 obč. zák. (správně zřejmě § 115 obč. zák.) vyložil příliš přísně, neboť trvalost soužití je pojmově vždy omezena (např. stářími spoluzijících osob). I když babička prvního žalovaného požádala o přijetí do domova důchodců, umístění do takového zařízení bylo velmi obtížné a žádná z osob, která v předmětném bytě žila, nevěděla, zda a kdy k tomu vůbec dojde. Zdůraznili, že první žalovaný i jeho babička po celou dobu považovali soužití za trvalý stav. První žalovaný se souhlasem babičky provedl v bytě úpravy ve snaze upravit poměry a podmínky v bytě k trvalému soužití dvou osob. Závěrem navrhli rozsudek odvolacího soudu zrušit a věc mu vrátit k dalšímu řízení.

Žalobce se k dovolání nevyjádřil.

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas, subjekty k tomu oprávněnými - účastníky řízení, při splnění zákonné podmínky advokátního zastoupení dovolatelů (§ 240 odst. 1, § 241 odst. 1 a 2 o.s. ř.), a je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a/ o. s. ř., neboť směřuje proti rozsudku odvolacího soudu, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé.

Podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden; přitom je vázán uplatněnými dovolacími důvody včetně jejich obsahového vymezení. Z § 242 odst. 3 věty druhé o. s. ř. vyplývá povinnost dovolacího soudu přihlídnout k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a / a b/ a § 229 odst. 3 o. s. ř. (jejich existence nebyla v dovolání tvrzena a z obsahu spisu nevyplývá), jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř.). Dospěl k závěru, že posléze uvedenou vadou, jejíž existenci dovolatelé namítali, je řízení v posuzované věci zatíženo. Odvolací soud totiž vyšel při posouzení naplněnosti předpokladu soužití prvního žalovaného s nájemkyní bytu ve společné domácnosti v den jejího odchodu do domova důchodců z jiného skutkového základu než soud prvního stupně, aniž postupem podle § 213 odst. 2 o. s. ř. dokazování v potřebném rozsahu opakoval nebo doplnil.

Podle § 213 odst. 1 a 2 věty první o. s.ř. není odvolací soud vázán skutkovým stavem, jak jej zjistil soud prvního stupně. Může opakovat dokazování nebo je i doplnit, nejde-li o rozsáhlejší doplnění a lze-li je provést bez průtahů. Zásada, že odvolací soud není vázán skutkovým stavem zjištěným soudem prvního stupně, tedy neznamená - zejména s přihlédnutím k zásadám přímosti a ústnosti - že by se mohl odvolací soud bez dalšího odchýlit od skutkového zjištění, k němuž soud prvního stupně dospěl na základě hodnocení jím provedených důkazů (zejména bylo-li čerpáno z výpovědí účastníků řízení a svědků), aniž by tyto důkazy sám neopakoval (srovnej rozhodnutí publikované pod R 92/1968 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). V případě, že odvolací soud uvedeným způsobem nepostupuje a přesto se od skutkového stavu zjištěného soudem prvního stupně odchýlí, trpí odvolací řízení vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci a je tím dán dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř.

V projednávané věci šlo o přechod nájmu bytu podle § 706 odst. 1 věty první obč. zák. ve spojení s § 708 obč. zák., podle nichž jestliže nájemce opustí trvale společnou domácnost, a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, stávají se nájemci (společnými nájemci) mimo jiné jeho vnuci, jestliže prokáží, že s ním žili v den jeho odchodu ze společné domácnosti a nemají vlastní byt.

Podle ustálené judikatury (srovnej rozhodnutí uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1982, pod pořadovým číslem 34, od něhož současná soudní praxe nezaznamenala odklon - viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. 8. 2000, sp. zn. 26 Cdo 622/99, ze dne 15. 11. 2000, sp. zn. 26 Cdo 719/99, ze dne 16. 10. 2002, sp. zn. 26 Cdo 211/2001) se i u osob, uvedených v § 706 odst. 1 větě první obč. zák., vyžaduje k přechodu nájmu bytu, aby jejich soužití s nájemcem bytu bylo trvalé povahy, tj. aby šlo o příslušnost k domácnosti nájemce, vyznačující se souhlasným úmyslem nájemce a spolužijící osoby vytvořit trvalé, předem časově neomezené životní společenství. Soužití lze považovat za trvalé, jestliže tu jsou objektivně zjistitelné okolnosti, které svědčí o úmyslu vést takoveto společenství.

Z předchozí části odůvodnění, v níž jsou citována skutková zjištění soudu prvního stupně, vyplývá, že tento soud se splněním zákonného předpokladu pro přechod nájmu (soužitím ve společné domácnosti ve shora uvedeném smyslu) zabýval pouze z hlediska prvního žalovaného a vyšel ze skutkového zjištění, že „první žalovaný se do předmětného bytu přistěhoval v době, kdy se její zdravotní stav zhoršil a nemohla sama chodit ven, že o ni pečoval, pomáhal jí s chodem domácnosti a

zajišťoval jí lékařskou péči, že v bytě nechával provádět různé opravy a úpravy, a že takto spolu žili i ke dni 11. 3. 1997, kdy nastoupila do domova důchodců v D.“. Uvedená zjištění čerpal z výpovědí slyšených svědkyň B. H. a J. Š. a na jejich základě usoudil na existenci vůle prvního žalovaného žít spolu s babičkou trvale ve společné domácnosti a na existenci tohoto soužití ke dni jejího odchodu ze společné domácnosti. Tím pokládal zákonný předpoklad pro přechod nájmu bytu za splněný. Naproti tomu odvolací soud (správně) posuzoval splnění uvedené podmínky jak z hlediska prvního žalovaného, tak i z hlediska nájemkyně bytu. Závěr, že u nich nebyl dán souhlasný úmysl žít spolu trvale v předmětném bytě ve společné domácnosti, učinil na základě skutkových zjištění, že „babička chtěla do konkrétního domova důchodců, kde již pobývala její sestra, že v tomto směru vyvíjela tlak na rodinu, kdy vyhrožovala, že skočí z okna, když domov důchodců rodina nezařídí“. Tato další zjištění (která soud prvního stupně na základě jím provedených důkazů neučinil), čerpal z výpovědí svědkyň B. H. a J. Š. Jak je však patrné z obsahu spisu - a to protokolu o jednání před odvolacím soudem ze dne 16. ledna 2003 (čl. 117 spisu) a odůvodnění dovoláním napadeného rozhodnutí, odvolací soud neprováděl dokazování, zejména neopakoval výsledky jmenovaných svědkyň. Z uvedeného tak vyplývá, že nezachoval procesní postup uvedený v § 213 odst. 2 o.s. ř.

Řízení před odvolacím soudem je proto postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, čímž je naplněn dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř. Dovolacímu soudu nezbylo, než napadené rozhodnutí podle § 243b odst. 2, části věty za středníkem o. s. ř. zrušit a věc vrátit odvolacímu soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3, věta první o. s. ř.), aniž se pro předčasnost zabýval další námitkou dovolatelů uplatněnou v rámci dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř.

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

Další články:

- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)
- [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 \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)