

Přechod nájmu bytu

Slovy „mít vlastní byt“ zákon postihuje nejen právo bydlení, jehož titulem je vlastnictví bytu (nemovitosti), nýbrž všechny právní důvody, od nichž se odvíjí takové právo na bydlení, jež svým charakterem slouží k trvalému (nikoliv přechodnému) uspokojování bytové potřeby jeho nositele.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 2465/2006, ze dne 12.9.2007)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně m. č. P., zastoupené advokátkou, proti žalované R. H., zastoupené advokátem, o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 8 pod sp. zn. 9 C 37/2002, o dovolání žalované proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 17. ledna 2006, č.j. 30 Co 474/2005-102, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 8 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 30. 3. 2005, č.j. 9 C 37/2002-80 (poté, co jeho vyhovující rozsudek ze dne 6. 5. 2002, č.j. 9 C 37/2002-33, byl k odvolání žalované zrušen usnesením Městského soudu v Praze ze dne 26. 2. 2003, č.j. 23 Co 38/2003-48, a věc mu byla vrácena k dalšímu řízení), zamítl žalobu na vyklizení žalované z bytu, o velikosti 2+1 ve 4. podlaží domu v v P. - (dále „předmětný byt“ nebo „byt“) a rozhodl o nákladech řízení.

K odvolání žalobkyně Městský soud v Praze (soud odvolací) rozsudkem ze dne 17. 1. 2006, č.j. 30 Co 474/2005-102, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalované uložil předmětný byt vyklidit do 6 měsíců od právní moci rozsudku; současně rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů.

Zatímco soud prvního stupně dospěl k závěru, že na žalovanou přešlo smrtí jejího otce B. K. - nájemce bytu, zemřelého dne 25. 3. 2001, právo nájmu bytu, když vzal za prokázáno, že s ním žila v den jeho smrti ve společné domácnosti a dovodil, že neměla vlastní byt (byt měla se svým bývalým manželem ve společném jmění 2/3 domu v Praze - Z., a byla výlučnou vlastnící domu v K.), odvolací soud uzavřel, že žalovaná nesplnila jednu ze zákonných podmínek přechodu práva nájmu ve smyslu ustanovení § 706 odst. 1 věty první občanského zákoníku v tehdy platném znění, tj. ve znění účinném před novelou provedenou zákonem č. 107/2006 Sb. (dále jen „obč.zák.“), a to podmínku neexistence vlastního bytu. Odvolací soud doplnil dokazování výslechem svědkyně O. R., pracovnice S. ú. v Ř., protokolem o místním šetření M. ú. v Ř. a vzal za prokázáno, že dům v K. je veden jako objekt bydlení, má WC a koupelnu, a že jsou zde dvě místnosti a kuchyňka, vybavené samostatnými topidly. Podle názoru odvolacího soudu byl dům v K. ke dni smrti otce žalované způsobilý uspokojit trvale její bytovou potřebu, a že jeho způsobilost k celoročnímu bydlení nelze posuzovat podle vyhlášky č. 137/1998 Sb. (jak to učinil M. ú. v Ř.), neboť jde o objekt, který byl vybudován před tím, než tato vyhláška nabyla účinnosti. Z obsahu spisu vzal dále za prokázáno, že manželství žalované bylo pravomocně rozvedeno na podzim roku 2000, že dne 22. 5. 2000 uzavřela žalovaná se svým tehdejšímanželem dohodu o vypořádání společného jmění manželů, podle níž měl dům v P. - Z. (dále „dům ve Z.“) připadnout po rozvodu jejímu manželovi, který jí měl zaplatit ve splátkách 1.134.910,- Kč, že dne 19. 7. 2000 žalovaná od této dohody se souhlasem manžela odstoupila pro nevýhodnost splátek, že dům ve Z. má 4 pokoje, kuchyni, komoru, koupelnu, 2 x WC a balkon, že žalovaná se z tohoto domu odstěhovala před rozvodem manželství, dříve, než se do něho (v květnu 2000) přistěhovala H. S., přítelkyně jejího manžela, a než se jim narodilo dítě (v září 2000). Přihlédl též k tomu, že žalovaná v řízení netvrdila ani neprokazovala, že by nesouhlasila s bydlením jmenované, ani se nedomáhala, aby jí bylo umožněno užívání domu ve Z., a dospěl k závěru, že žalovaná z domu odešla dobrovolně. Dovodil, že žalovaná měla ke dni smrti svého otce vlastní byt, a proto na ni nepřešlo jeho smrtí právo nájmu bytu; na základě toho shledal žalobu podle § 126 odst. 1 obč.zák. důvodnou.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř.; uplatněné dovolací důvody výslovně neoznačila, a to ani odkazem na příslušná zákonná ustanovení. Odvolací soud vytyká, že „nesprávně zhodnotil provedené důkazy“ a v odůvodnění rozsudku uvedl „nepravdivá a spekulativní tvrzení“. V této souvislosti vyjadřuje nesouhlas s tím, že „dobrovolně“ opustila dům ve Z., že jí „de facto

nebránila objektivní překážka“ dům užívat, a že nebrojila proti nastěhování H. S. do domu. Namítá, že otázka rozchodu s jejím bývalým manželem nebyla v rámci důkazního řízení detailně rozebírána, že její odchod nebyl dobrovolný a že situace v rodině byla pro ni a její nezletilou dceru neúnosná. Uvádí, že odvolací soud akceptoval úvahu žalobce, že jí nic nebránilo v užívání domu ve Z., ačkoliv její tehdejší manžel byl jeho většinovým spoluvlastníkem, takže by se jeho užívání stejně nedomohla. Vyjadřuje dále nesouhlas se závěrem odvolacího soudu, že dům v K. byl způsobilý k celoročnímu bydlení, a namítá, že dříve platná vyhláška 45/1949 Sb. kladla stejné nároky na tuto způsobilost jako vyhláška č. 137/1998 Sb. Dovolatelka má za to, že „samotné vlastnictví spoluvlastnických podílů na nemovitostech na Z. a v K.“ nezakládalo automaticky právo bydlení v prvním případě a možnost bydlení v případě druhém; u nemovitosti ve Z. šlo o absenci právní možnosti užívání a ve druhém o faktickou nemožnost. Navrhla, aby napadený rozsudek byl zrušen a věc byla vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení. V podání ze dne 17. 1. 2007 učinila návrh na odklad jeho vykonatelnosti.

Žalobkyně se ve svém dovolacím vyjádření ztotožnila s napadeným rozsudkem odvolacího soudu, namítla, že odchod žalované z domu ve Z. byl jejím subjektivním rozhodnutím, že souhlasila i s tím, že se jeho výlučným vlastníkem stane její tehdejší manžel, vyvracela argumenty dovolatelky ohledně nezpůsobilosti domu v K. k celoročnímu bydlení, a poukázala na to, že právní názor odvolacího soudu na otázku vlastního bytu je v souladu s judikaturou Nejvyššího soudu (sp.zn. 2 Cdon 883/96, R 20/2201 a 26 Cdo 344/99); navrhla, aby dovolání bylo zamítnuto.

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 4 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.

Podle ustanovení § 242 odst. 3 o.s.ř. je dovolací soud vázán nejen rozsahem dovolání, ale i uplatněným dovolacím důvodem, včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihledne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3, jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.), i když nebyly v dovolání uplatněny; tyto vady nebyly v dovolání namítány a z obsahu spisu se nepodávají.

Z obsahu (§ 41 odst. 2 o.s.ř.) dovolání vyplývá, že dovolatelka uplatnila dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř., jímž lze namítat, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci, a rovněž dovolací důvod podle § 241a odst. 3 o.s.ř., jehož prostřednictvím lze odvolacímu soudu vytýkat, že jeho rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování.

Za skutkové zjištění, které nemá oporu v provedeném dokazování, je třeba ve smyslu ustanovení § 241a odst. 3 o.s.ř. pokládat výsledek hodnocení důkazů, který neodpovídá postupu vyplývajícímu z ustanovení § 132 o.s.ř., protože soud vzal v úvahu skutečnosti, které z provedených důkazů nebo z přednesu účastníků nevyplývaly ani jinak nevyšly za řízení najevo, protože soud pominul rozhodné skutečnosti, které byly provedenými důkazy prokázány nebo vyšly za řízení najevo, nebo protože v hodnocení důkazů, popř. poznatků, které vplynuly z přednesů účastníků nebo které vyšly najevo jinak, je z hlediska závažnosti (důležitosti), zákonnosti, pravdivosti, eventuálně věrohodnosti logický rozpor, nebo který odporuje ustanovení § 133 až § 135 o.s.ř.

Dovolacím důvodem podle ustanovení § 241a odst. 3 o.s.ř. lze napadnout výsledek činnosti soudu při hodnocení důkazů, na jehož nesprávnost lze usuzovat - jak vyplývá ze zásady volného hodnocení důkazů - jen ze způsobu, jak k němu soud dospěl. Nelze-li soudu v tomto směru vytknout žádné pochybení, není možné ani polemizovat s jeho skutkovými závěry (např. namítat, že soud měl uvěřit jinému svědkovi, že měl vycházet z jiného důkazu, že některý důkaz není ve skutečnosti pro skutkové zjištění důležitý apod.). Znamená to, že hodnocení důkazů, a tedy ani skutkové zjištění jako jeho výsledek, z jiných než z výše uvedených důvodů nelze dovoláním úspěšně napadnout.

Z obsahu dovolání se podává, že dovolatelka brojí proti skutkovému závěru odvolacího soudu o důvodech jejího odchodu z domu ve Z.. Nabízí vlastní (odlišnou) verzi skutkového stavu věci, aniž by konkrétně uvedla, v čem spatřuje pochybení soudu při hodnocení důkazů z hlediska ustanovení § 132 o.s.ř.

Dovolací soud - s přihlédnutím k obsahu spisu - shledal, že odvolací soud poté, co v souladu s ustanovením § 213 o.s.ř. doplnil dokazování, vzal v úvahu skutečnosti, které z provedených důkazů vplynuly; přitom neopomenul žádné rozhodné skutečnosti, které byly provedenými důkazy prokázány nebo vyšly za řízení najevo. Lze proto konstatovat, že skutková zjištění odvolacího soudu včetně učiněného skutkového závěru a z nich vyplývající skutkový stav věci jsou výsledkem logického postupu při hodnocení důkazů podle zásad uvedených v ustanovení § 132 o.s.ř. (ve spojení s § 211 o.s.ř.). Dovolatelka ostatně nezpochybňuje skutková zjištění, z nichž odvolací soud vycházel, tj. že odešla z domu ve Z. před tím, než se do něho nastěhovala H. S., že neprojevila s jejím nastěhováním nesouhlas, že se nedomáhala

vstupu do domu, a že ještě před rozvodem souhlasila s tím, že dům připadne jejímu tehdejšímu manželovi. Dovolací důvod podle § 241a odst. 3 o.s.ř. nebyl tudíž užít opodstatněně.

Dovolatelka dále uplatňuje dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř., jímž lze odvolacímu soudu vytknout, že jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

Právní posouzení věci je nesprávné, 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.

Podle § 706 odst. 1 věty první obč. zák. přechází právo nájmu bytu, je-li - ke dni smrti nájemce - vedle předpokladu vedení společné domácnosti naplněn rovněž předpoklad neexistence vlastního bytu.

Základní podmínkou, která rozhodujícím způsobem vymezuje institut přechodu nájmu, a která musí být na straně osob uplatňujících přechod nájmu splněna, je, že nemají vlastní byt. Slovy „mít vlastní byt“ zákon postihuje nejen právo bydlení, jehož titulem je vlastnictví bytu (nemovitosti), nýbrž všechny právní důvody, od nichž se odvíjí takové právo na bydlení, jež svým charakterem slouží k trvalému (nikoliv přechodnému) uspokojování bytové potřeby jeho nositele. Jestliže osoba uvedená v citovaném ustanovení má k dispozici některý z těchto titulů bydlení, pak přechodem nájmu v její prospěch nelze spravedlivě pronajímatele omezovat ve volném nájmu bytu. Uvedený závěr Nejvyšší soud České republiky dovodil v rozsudku ze dne 27. 4. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1653/98, uveřejněném pod č. 20 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2001. K témuž výkladu zákonem použité terminologie „mít vlastní byt“ (§ 706 odst. 1 obč. zák.) se Nejvyšší soud přiklonil i v rozsudku ze dne 30. 10. 1997, sp.zn. 2 Cdon 883/96, uveřejněném pod č. 98 v časopise Soudní judikatura 13/1997, v němž dále uvedl, že způsobilost založit trvalé bydlení je dána objektivními znaky právního titulu zakládajícího právo na bydlení trvalé povahy, nikoli subjektivní vůlí toho, komu svědčí. Také ve svých dalších rozhodnutích (srov. např. rozsudek ze dne 17. 12. 1998, sp.zn. 3 Cdon 59/96, a ze dne 29. 10. 1998, sp.zn. 26 Cdo 1961/98, Soudní judikatura 4/1999 a 10/1999, pořadová čísla 34 a 100) se Nejvyšší soud stejným způsobem vyslovil k výkladu pojmu „mít vlastní byt“ ve smyslu § 706 odst. 1 obč. zák. V posléze citovaném rozhodnutí pak rovněž dovodil, že podmínku „vlastního bytu“ splňuje i ten, komu svědčí právo bydlení z titulu spoluvlastnictví. Stejně tak v rozsudku ze dne 16. 5. 2000, sp.zn. 26 Cdo 349/99, Nejvyšší soud dovodil, že o „vlastní byt“ ve smyslu § 706 odst. 1 obč. zák. jde tehdy, svědčí-li osobě zde uvedené takový právní titul bydlení, který je objektivně způsobilý trvale uspokojit její bytovou potřebu; je nerozhodné, zda tato osoba ze subjektivních důvodů takovýto právní důvod bydlení nerealizuje.

Z uvedeného je zřejmé, že právní názor odvolacího soudu, že žalovaná měla ke dni smrti svého otce vlastní byt, měla-li se svým tehdejším manželem ve společném jmění 2/3 domu ve Z., je v souladu s ustálenou judikaturou dovolacího soudu. Za tohoto stavu by bylo nadbytečné zabývat se stavem nemovitosti v K..

Protože žalované se prostřednictvím uplatněných dovolacích důvodů podle § 241a odst. 2 písm. b) a odst. 3 o.s.ř. a jejich obsahové konkretizace nepodařilo zpochybnit správnost napadeného rozsudku, Nejvyšší soud dovolání podle § 243b odst. 2 věty před středníkem o.s.ř. zamítl. V souladu s ustálenou judikaturou nerozhodoval o zamítnutí návrhu na odklad vykonatelnosti.

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

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 \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)