

Přechod práva nájmu bytu

Z úpravy podmínek přechodu práva nájmu bytu na vnuka zemřelého nájemce je nutno dovodit, že okolnosti, jež lze zohlednit jako důvody zvláštního zřetele hodné, se mohou vztahovat pouze k nesplnění délky zákonem stanoveného soužití.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 4076/2008, ze dne 20.7.2010)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce RPG B., s.r.o., se sídlem O., zastoupeného JUDr. V. J., advokátem se sídlem O., proti žalované J. S., zastoupené JUDr. P. K., advokátem se sídlem O., o vyklizení bytu, vedené u Okresního soudu v Ostravě pod sp. zn. 114 C 656/2007, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 3. června 2008, č. j. 42 Co 294/2008-41, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 3. června 2008, č. j. 42 Co 294/2008-41, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Okresní soud v Ostravě (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 4. března 2008, č. j. 114 C 656/2007-21, vyhověl žalobě a uložil žalované vyklidit do 15 dnů od právní moci rozsudku byt č. 2, sestávající z pokoje a kuchyně, v domě č. p. 1120 na ulici H. v O. (dále též „předmětný byt“, resp. „byt“ a „předmětný dům“); dále rozhodl o nákladech řízení. Vzal za prokázáno, že žalobce je zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník předmětného domu, že nájemkyně předmětného bytu A. D. (babička žalované) zemřela dne 8. 1. 2007 v nemocnici, kde byla hospitalizovaná od 31. 12. 2006, že žalovaná se ke své babičce nastěhovala v květnu 2005, v době, kdy tato byla ještě soběstačná, že od ledna 2006 do srpna 2006 se o ni starala po návratu ze školy, když dopoledne potřebnou pomoc zajišťovali její rodiče, že od září 2006 do prosince 2006 se o ni starala celodenně, neboť její dlouhodobě nepříznivý zdravotní stav vyžadoval péči jiné osoby, že žalovaná je evidována na úřadu práce a nemá jinou možnost bydlení, a že předmětný byt se nachází v polovině domku na okraji obce, a jeho zbývající část je delší dobu neobydlená. Soud prvního stupně zjištěný skutkový stav posoudil podle § 706 odst. 2 občanského zákoníku ve znění po novele provedené zákonem č. [107/2006](#) Sb. (dále jen „obč. zák.“) a dospěl k závěru, že žalovaná nesplnila podmínky přechodu práva nájmu stanovené v citovaném ustanovení. Uvedl, že i když žila se svojí babičkou ve společné domácnosti a pečovala o ni, netrvalo jejich soužití po zákonem stanovenou dobu tří let. Neshledal přitom důvody zvláštního zřetele hodné, pro něž by rozhodl, že na ni přejde právo nájmu, přičemž poukázal na to, že takovýto důvod nelze spatřovat v její péči o babičku (vzájemná pomoc rodinných příslušníků odpovídá dobrým mravům), ani v tom, že měla v úmyslu s ní žít a že nemá jinou možnost bydlení, neboť to jsou zákonné podmínky pro přechod nájmu; za takovýto důvod nelze považovat ani umístění bytu a okolnost, zda jej žalobce potřebuje pro ubytování svých zaměstnanců či nikoliv. Uzavřel, že žalovaná od ledna 2007 užívá byt bez právního důvodu, a proto se žalobce právem (§ 126 obč. zák.) domáhá jejího vyklizení.

K odvolání žalované Krajský soud v Ostravě (soud odvolací) rozsudkem ze 3. 6. 2008, č. j. 42 Co 294/2008-41, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu na vyklizení žalované z předmětného bytu zamítl; současně rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud, vycházející ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, přisvědčil i jeho aplikaci ustanovení §

706 odst. 2 obč. zák., na rozdíl od něho však dovedl, že v dané věci jsou dány důvody zvláštního zřetele hodné, pro které by na ni mělo přejít po smrti její babičky právo nájmu bytu. Tyto důvody shledal v tom, že žalovaná se starala o společnou domácnost, poskytovala babičce potřebnou péči, v posledních měsících před její smrtí celodenně, že k její osobě nebyly zjištěny žádné negativní okolnosti, že platí řádně nájmné, a že vzhledem ke svým sociálním poměrům má omezenou možnost pořídit si jiný byt; poukázal rovněž na to, že žalovaná se k babičce nastěhovala především proto, aby jí pomáhala, a nikoliv s pouhým úmyslem získat byt.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř., a uplatnil v něm dovolací důvody podle § 241a odst. 2 písm. b) a odst. 3 o. s. ř. Vyjadřuje nesouhlas se závěrem odvolacího soudu, že na žalovanou přešlo právo nájmu bytu, a namítá, že nesplnila zákonnou lhůtu společného soužití se zemřelou nájemkyní bytu a ani neprokázala žádné důvody zvláštního zřetele hodné; okolnosti, o něž odvolací soud své rozhodnutí opřel, nemají oporu v provedeném dokazování. Poukazuje na to, že přesto nabízel žalované uzavření nájmní smlouvy k bytu, tato však na jeho výzvu nereagovala; s vědomím toho, že jde o novou skutečnost, uvádí, že žalované vznikl dluh na nájmném za období od ledna do září 2007, který částečně uhradila. Navrhl, aby napadený rozsudek byl zrušen a věc byla vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Žalovaná v dovolacím vyjádření opětovně poukázala na péči, kterou své babičce poskytovala, uvedla, že podmínky uzavření nájmní smlouvy byly pro ni nepřijatelné, a navrhla, aby dovolání bylo zamítnuto.

Podle čl. II bodu 12. věty před středníkem zákona č. [7/2009](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vyhlášeným (vydaným) přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. před 1. červencem 2009) se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Bylo-li napadené rozhodnutí vydáno dne 3. června 2008, Nejvyšší soud dovolání projednal a o něm rozhodl podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. [7/2009](#) Sb. (dále opět jen „o. s. ř.“).

Dovolání bylo podáno včas, subjektem k tomu oprávněným - účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatele ve smyslu § 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 přihlédne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř.). Obligatorně posuzované vady nebyly v dovolání namítány a jejich existence se nepodává ani z obsahu spisu.

Dovolací soud proto přezkoumal rozsudek odvolacího soudu z hlediska uplatněných dovolacích důvodů.

Dovolatel výslovně uplatňuje dovolací důvod podle § 241a odst. 3 o. s. ř., jehož prostřednictvím lze namítat, že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování.

Za skutkové zjištění, které nemá podle obsahu spisu oporu v provedeném dokazování, je třeba ve smyslu citovaného ustanovení 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 přednesů účastníků nevyplynuly 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. Skutkové zjištění nemá oporu v provedeném dokazování v podstatné části tehdy, týká-li se skutečností, které byly významné pro posouzení věci z hlediska hmotného (popřípadě i procesního) práva.

Dovolatel však nic takového odvolacím soudu nevytýká; jeho námitky směřují spíše proti hodnocení okolností, v nichž odvolací soud spatřoval důvody zvláštního zřetele hodné ve smyslu ustanovení § 706 odst. 2 věty druhé obč. zák., a jsou tak kritikou právního posouzení věci.

Dovolacím důvodem podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř., který taktéž dovolatel výslovně uplatňuje, lze odvolacím soudu vytknout, že jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Právní posouzení 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.

S přihlédnutím k právnímu posouzení věci odvolacím soudem a uplatněnému dovolacímu důvodu (jeho obsahové konkretizaci) tak půjde v dovolacím řízení o posouzení správnosti právního závěru, že se zřetelem ke zjištěnému skutkovému stavu jsou dány důvody zvláštního zřetele hodné pro rozhodnutí soudu, že žalovaná se stává nájemkyní bytu, i když její soužití ve společné domácnosti s nájemkyní bytu netrvalo tři léta.

Podle ustanovení § 706 odst. 1 obč. zák. jestliže nájemce zemře a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, stávají se nájemci (společnými nájemci) jeho děti, sourozenci, zeť a snacha, kteří prokáží, že s ním žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt. Podle § 706 odst. 2 věty první obč. zák. nájemci (společnými nájemci) se stávají - mimo jiných zde vyjmenovaných osob - vnuci nájemce, jestliže prokáží, že s ním žili ve společné domácnosti nepřetržitě alespoň po dobu tří let před jeho smrtí a nemají vlastní byt. Jde-li o vnuky nájemce, může soud z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že se stávají nájemci, i když soužití ve společné domácnosti s nájemcem netrvalo tři léta (věta druhá citovaného ustanovení).

Z uvedených ustanovení především vyplývá, že k zákonným podmínkám přechodu práva nájmu na vnuky zemřelého nájemce patří - tak jako podle předchozí právní úpravy obsažené v ustanovení § 706 odst. 1 věty první občanského zákoníku ve znění před novelou provedenou zákonem č. [107/2006](#) Sb. (dále jen „obč. zák. před novelou“) - soužití s nájemcem bytu ve společné domácnosti, vyznačující se souhlasným úmyslem obou založit a vést trvalé životní společenství a skutečnost, že vnuk nemá k rozhodnému okamžiku vlastní byt. Potud je tedy pro posouzení podmínek přechodu práva nájmu na vnuky zemřelého nájemcem bytu i nadále využitelná dosavadní judikatura Nejvyššího soudu ve vztahu k ustanovení § 706 odst. 1 věty první obč. zák. před novelou.

Zásadní změnou oproti předchozím právnímu stavu je po novele občanského provedené zákonem č. [107/2006](#) Sb. stanovení další podmínky, a tou je skutečnost, že soužití vnuka a nájemce bytu musí trvat nepřetržitě po dobu tří let před smrtí nájemce. Současně však platná právní úprava připouští výjimku v § 706 odst. 2 věty druhé obč. zák., a to v tom směru, že soud může z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že se vnuci stávají nájemci, i když jejich soužití ve společné domácnosti s nájemcem netrvalo tři léta. Uvedené ustanovení patří užitou formulací „důvody zvláštního zřetele hodné“ k normám s relativně neurčitou hypotézou, to jest k právním normám, jejichž hypotéza není stanovena přímo právním předpisem, a které tak přenechávají soudu, aby podle svého uvážení v

každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností.

Z úpravy podmínek přechodu práva nájmu bytu na vnuka zemřelého nájemce je nutno dovodit, že okolnosti, jež lze zohlednit jako důvody zvláštního zřetele hodné, se mohou vztahovat pouze k nesplnění délky zákonem stanoveného soužití, tj. musí jít o takové okolnosti, jež ve svém důsledku vedly k tomu, že společné soužití vnuka a nájemce takto vymezenou dobu netrvalo. Dovolací soud je toho názoru, že nemůže jít o takové okolnosti, jejichž prostřednictvím by se eliminovalo naplnění některé z dalších podmínek pro přechod nájmu na vnuka nájemce, tj. existence soužití vnuka s nájemcem bytu vyznačující se trvalostí a neexistence právního důvodu bydlení na straně vnuka. Jiný výklad by byl v rozporu s pojetím institutu přechodu nájmu, který je svým charakterem nájmem vnučeným, neboť omezuje pronajímatele - a to ve prospěch taxative určeného okruhu osob, jež odvozovaly své bydlení od práva nájmu zemřelého nájemce - v právu po smrti dosavadního nájemce byt volně pronajmout (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdon 393/96, uveřejněné pod č. 54 v sešitě č. 7 z roku 1997 časopisu Soudní judikatura, od něhož soudní praxe nezaznamenala odklon /srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 24. 2. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2366/2003/), neboť by jeho uplatnění vedlo k omezení práv pronajímatele (vlastníka) nad rámec stanovený zákonem. Odporoval by ostatně též účelu právní úpravy daného institutu po novele provedené zákonem č. [107/2006](#) Sb., která (mimo osob uvedených § 706 odst. 1 obč. zák.) zpřísnila podmínky přechodu práva nájmu bytu po smrti (opuštění společné domácnosti) nájemce.

V projednávané věci odvolací soud považoval za důvody zvláštního zřetele hodné to, že žalovaná pečovala o babičku a společnou domácnost, a že se k ní nastěhovala především proto, aby jí pomáhala, nikoliv „s pouhým úmyslem získat byt“, jakož i to, že k její osobě nebyly zjištěny žádné negativní okolnosti, že platí řádně nájemné, a že má vzhledem ke svým nepříznivým sociálním poměrům omezenou možnost pořídit si jiný byt.

Se zřetelem k výše uvedenému nelze jeho vymezení hypotézy ustanovení § 706 odst. 2 věty druhé obč. zák. považovat za správné, neboť důvody zvláštního zřetele hodné spatřoval jednak v okolnostech představujících jinak naplnění zákonné podmínky přechodu práva nájmu (soužití ve společné domácnosti), jednak v okolnostech, spadajících do období po smrti její babičky.

Nejvyšší soud proto rozsudek odvolacího soudu podle ustanovení § 243b odst. 2 věty druhé za středníkem o.s.ř. zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 věta první o. s. ř.).

© EPRAVO.CZ - Sběrka 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 \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)