

Společná domácnost

K přechodu práva nájmu bytu (práva osobního užívání bytu) se nevyžaduje z hlediska naplnění předpokladu společné domácnosti podmínka spotřebního společenství vyplývající jinak z ustanovení § 115 obč. zák. I tak je ale třeba, aby soužití v bytě s nájemcem mělo charakter trvalosti. Přitom soužití se považuje za trvalé, jestliže tu jsou objektivně zjiřitelné okolnosti svědčící o souhlasné vůli nájemce bytu a osoby žijící s ním v jeho bytě žít v trvalém životním společenství.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 1457/2003, ze dne 1.9.2004)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce Bytového družstva R., zastoupeného advokátem, proti žalované J. M., zastoupené advokátem, o vyklizení bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 10 pod sp. zn. 13 C 286/99, o dovolání žalované proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 22. ledna 2003, č. j. 39 Co 279/02-80, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 10 (soud prvního stupně) v pořadí druhým rozsudkem ze dne 6. května 2002, č. j. 13 C 286/99-65, vyhověl žalobě a uložil žalované povinnost, aby do patnácti dnů od právní moci rozsudku vyklidila a vyklizený žalobci předala „byt č. 65, I. kategorie, v 10. podlaží domu čp. 2887 v P. o velikosti 1+0 s přísl.“ (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“); současně rozhodl o nákladech řízení účastníků. Předchozí (zamítavý) rozsudek soudu prvního stupně ze dne 9. května 2001, č. j. 13 C 286/99-40, byl k odvolání žalobce zrušen usnesením Městského soudu v Praze jako soudu odvolacího ze dne 23. ledna 2002, č. j. 39 Co 441/01-53, a věc mu byla vrácena k dalšímu řízení. V citovaném zrušujícím rozhodnutí vyslovil odvolací soud závazný právní názor, že pro posouzení naplnění předpokladu žití s nájemkyní ve společné domácnosti v den, kdy nájemkyně opustila trvale společnou domácnost (předpokladu normovaného pro účely přechodu nájmu bytu ustanovením § 706 odst. 1 věty první ve spojení s § 708 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v tehdy platném znění - dále jen „obč. zák.“), je podstatné nejen to, zda a kdy se žalovaná do bytu nastěhovala a přihlásila, zda tam bydlí a zda a kdy se z bytu odhlásila její dcera, nýbrž i to, zda v bytě skutečně bydlela se svou dcerou s úmyslem bydlet společně trvale a zda dcera žalované takto vedenou společnou domácnost opustila.

K odvolání žalované odvolací soud rozsudkem ze dne 22. ledna 2003, č. j. 39 Co 279/02-80, citovaný (v pořadí druhý) rozsudek soudu prvního stupně změnil ve výrocích o věci samé a o nákladech řízení jen tak, že žalovaná je povinna předmětný byt vyklidit a vyklizený žalobci odevzdat do tří měsíců od právní moci rozsudku a že výše nákladů řízení (před soudem prvního stupně) činí 11.775,- Kč; jinak jej v obou těchto výrocích potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení účastníků.

Soudy obou stupňů vzaly z provedených důkazů především za zjištěno, že žalobce je vlastníkem domu, v němž se nachází předmětný byt, že na základě nájemní smlouvy ze dne 6. dubna 1993 byla nájemkyní předmětného bytu M. M.-Š., dcera žalované, že žalovaná se do předmětného bytu nastěhovala a přihlásila k pobytu dne 7. ledna 1997 a že dne 8. ledna 1998 odevzdala pronajímateli svůj původní byt v P., v němž do té doby bydlela. Poté rovněž zjistily, že dcera žalované (nájemkyně předmětného bytu) uzavřela dne 3. dubna 1998 sňatek s B. Š., že dne 15. července 1998 uzavřela s pronajímatelem dohodu o skončení nájmu bytu (dále jen „dohoda ze dne 15. července 1998“) a že téhož dne požádala žalovaná o přechod nájmu bytu na svou osobu, avšak nebylo jí vyhověno. Na základě uvedených skutkových zjištění učinily skutkový závěr, že žalovaná v předmětném bytě sice bydlela po dobu asi deseti let, avšak že z listin a ze svědeckých důkazů nelze mít za prokázáno, že v něm vedla společnou domácnost právě se svou dcerou - nájemkyní bytu. Na tomto skutkovém základě především dovodily, že v době, kdy mělo k přechodu práva nájmu dojít, neměla žalovaná vlastní byt (§ 706 odst. 1 věta první ve spojení s ustanovením § 708 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v tehdy platném znění - dále jen „obč. zák.“). Poté však uzavřely, že na ni právo nájmu bytu přesto nepřešlo, neboť vzhledem ke zjištěným skutečnostem nebyl naplněn předpoklad žití s nájemkyní ve společné domácnosti v den, kdy nájemkyně opustila trvale společnou domácnost, tj. druhý předpoklad normovaný pro účely přechodu práva nájmu bytu ustanovením § 706 odst. 1 ve spojení s § 708 obč. zák. Dále dovodily, že žalobce (jeho

právní předchůdce) je aktivně věcně legitimován k podání žaloby na vyklizení předmětného bytu, když dohodu ze dne 15. července 1998 (dohodu podle § 710 odst. 1 obč. zák.) posoudily jako platný právní úkon, na jehož základě zaniklo právo nájmu M. M.-Š. k předmětnému bytu. Vzhledem k odvolacím námitkám, že M. M.-Š. dohodu ze dne 15. července 1998 učinila - z důvodů uvedených v odvolání proti rozsudku soudu prvního stupně - v omylu, odvolací soud rovněž dovodil, že jednání v omylu způsobuje neplatnost právního úkonu podle § 49a obč. zák., avšak ve smyslu § 40a obč. zák. jde pouze o tzv. neplatnost relativní, jíž se může dovolat ten, kdo je takovým úkonem dotčen (v daném případě pouze M. M.-Š.), a to v tříleté promlčecí lhůtě, a pokračoval, že pokud se uvedená osoba neplatnosti nedovolá, popřípadě se jí dovolá pozdě a druhá strana vznesse námitku promlčení, je třeba na takový úkon pohlížet jako na platný právní úkon se všemi jeho důsledky. Protože za této situace užívá žalovaná předmětný byt bez právního důvodu, žalobě žalobce (nyní jeho právního nástupce) jako subjektu aktivně věcně legitimovaného k podání žaloby na vyklizení bytu vyhověly.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 237 odst. 1 písm. c/ zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.s.ř.“). V dovolání uvedla, že „zásadní právní význam má posouzení okolností, za kterých mělo dojít k zániku práva nájmu, resp. k podepsání smlouvy o zániku nájmu předmětného bytu, kterou podepsala její dcera 15.7.1998“. Zde poukázala na skutečnosti a dovolávala se znalosti soudu o tom, že úředníci při projednávání otázky přechodu nájmu požadují od nájemce, který byt trvale opouští, aby podepsal dohodu o skončení nájmu, a sdělují mu, že bez toho není přechod nájmu bytu na jinou osobu možný. Tak tomu podle dovolatelky bylo i v daném případě, kdy správní orgán její neinformovanou a právně nevzdělanou dceru přiměl k podpisu takové dohody, ačkoli ta vzhledem k okolnostem případu nic takového na mysli neměla a s ohledem na okolnosti míti nemohla. Dále uvedla, že „ačkoliv bylo v průběhu řízení bezpečně prokázáno, že dovolatelka i její dcera žily v předmětném bytu spolu před tím, než se dcera odstěhovala“, oba soudy v rozporu s judikaturou Nejvyššího soudu zkoumaly, „zda byla vedena společná domácnost ve smyslu společného hospodaření, zda dcera nežila ve společné domácnosti se svým druhem, byť se tak dělo ve stejném bytě apod.“. Z obsahu dovolání vyplývá dovolací návrh, aby dovolací soud zrušil nejen napadený rozsudek odvolacího soudu, nýbrž i rozhodnutí soudu prvního stupně, a věc vrátil k dalšímu řízení soudu prvního stupně.

Žalobce ve vyjádření k dovolání uvedl, že dovolatelka na podporu svých dovolacích tvrzení neoznačila žádný důkaz. Dále namítl, že nevzala v úvahu ani to, že žádný ze slyšených svědků nepotvrdil, že žila se svou dcerou ve společné domácnosti v předmětném bytě. Navrhl, aby dovolání bylo odmítnuto.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas, subjektem k tomu oprávněným - účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a 2 o.s.ř.). Současně dovodil, že dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. b/ o.s.ř., neboť směřuje proti rozsudku, jímž odvolací soud - v napadeném výroku o věci samé - potvrdil (v pořadí druhé) rozhodnutí soudu prvního stupně, kterým soud prvního stupně rozhodl ve věci samé jinak než v dřívějším rozsudku (ve svém prvním - zamítavém - rozsudku) proto, že byl vázán právním názorem odvolacího soudu, který dřívější rozhodnutí zrušil. Za této situace se již dovolací soud nezabýval otázkou přípustnosti dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř., tj. podle ustanovení, o něž přípustnost svého dovolání opřela dovolatelka.

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 toho, jak je dovolatel obsahově vymezil. Z ustanovení § 242 odst. 3 věty druhé o.s.ř. vyplývá povinnost dovolacího soudu přihlídnout k vadám řízení 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.), i když nebyly v dovolání uplatněny. Existence zmíněných vad tvrzena nebyla a tyto vady nevyplývaly ani z obsahu spisu.

Dovolatelka - s přihlédnutím k obsahu dovolání (§ 41 odst. 2 o.s.ř.) - uplatnila dovolací důvody podle § 241a odst. 2 písm. b/, odst. 3 o.s.ř.

Podle § 241a odst. 3 o.s.ř. je-li dovolání přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a/ a b/ o.s.ř. (v projednávané věci je dovolání proti potvrzujícímu výroku napadeného rozsudku přípustné podle § 237 odst. 1 písm. b/ o.s.ř.), popřípadě podle obdobného užití těchto ustanovení (§ 238 a § 238a), lze dovolání podat také z důvodu, že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu 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 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 vyplynuly 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 (srov. Občanský soudní řád, komentář, 5. vydání 2001, nakladatelství C. H. BECK, strana 1003 - 1004).

Dovolacím důvodem podle § 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 vyplývá, že žalovaná brojí proti způsobu hodnocení důkazů, z nichž odvolací soud (stejně jako soud prvního stupně) čerpal svá skutková zjištění, jinak řečeno nesouhlasí se způsobem hodnocení důkazů odvolacím soudem. V konečném důsledku tak nabízí vlastní verzi hodnocení důkazů a v závislosti na tom také vlastní verzi toho, co měl podle jejího názoru odvolací soud z provedených důkazů zjistit, tj. vlastní verzi skutkového stavu věci; uvádí, že „v průběhu řízení bylo bezpečně prokázáno, že dovolatelka i její dcera žily v předmětném bytu spolu před tím, než se dcera odstěhovala“.

Dovolací soud – s přihlédnutím k obsahu spisu – shledal, že odvolací soud (stejně jako soud prvního stupně) vzal v úvahu skutečnosti, které z provedených důkazů vyplynuly; 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.). Z toho vyplývá, že dovolací důvod podle § 241a odst. 3 o.s.ř. nebyl užít opodstatněně.

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.

Se zřetelem k uplatněnému dovolacímu důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. a jeho obsahové konkretizaci půjde v rámci citovaného dovolacího důvodu o odpověď na (předběžné) otázky, zda ze zjištěných skutečností lze usoudit na naplněnost předpokladu žití s nájemkyní ve společné domácnosti v den, kdy nájemkyně opustila trvale společnou domácnost (§ 706 odst. 1 ve spojení s § 708 obč. zák.) a zda dohodu ze dne 15. července 1998 lze vzhledem k uplatněným dovolacím námitkám pokládat za platný právní úkon.

Podle § 706 odst. 1 věty první obč. zák. jestliže nájemce zemře a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, stávají se nájemci (společnými nájemci) jeho děti, vnuci, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří s ním žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt. Podle § 708 obč. zák. ustanovení § 706 odst. 1 a § 707 odst. 1 (obč. zák.) platí i v případě, jestliže nájemce opustí trvale společnou domácnost.

Je-li žalovaná matkou nájemkyně M. M.-Š., mohlo na ni právo nájmu k předmětnému bytu ve smyslu § 706 odst. 1 věty první obč. zák. přejít tehdy, jestliže žila se svou dcerou (nájemkyní bytu) ve společné domácnosti v den, kdy nájemkyně opustila trvale společnou domácnost (§ 706 odst. 1 ve spojení s § 708 obč. zák.), a neměla vlastní byt.

S dovolatelkou lze souhlasit v názoru, že z konstantní judikatury (srov. rozhodnutí uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1982, pod pořadovým číslem 34, dále např. rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky z 30. dubna 1997, sp. zn. 2 Cdo 1826/96, 14. června 2000, sp. zn. 26 Cdo 71/99, 15. listopadu 2000, sp. zn. 26 Cdo 719/99, 16. ledna 2001, sp. zn. 26 Cdo 1867/2000 a 14. února 2001, sp. zn. 26 Cdo 557/99) vyplývá, že u osob uvedených v § 706 odst. 1 větě první obč. zák. (§ 179 odst. 1 věte první občanského zákoníku, ve znění účinném do 31. prosince 1991) se k přechodu práva nájmu bytu (práva osobního užívání bytu) nevyžaduje z hlediska naplnění předpokladu společné domácnosti podmínka spotřebního společenství vyplývající jinak z ustanovení § 115 obč. zák. V těchto souvislostech však nelze opomenout, že ustálená soudní praxe dovodila, že i v těchto případech je třeba, aby jejich soužití v bytě s nájemcem mělo charakter trvalosti. Přitom soužití se považuje za trvalé, jestliže tu jsou objektivně zjistitelné okolnosti svědčící o souhlasné vůli nájemce bytu a osoby žijící s ním v jeho bytě žít v trvalém životním společenství. Nestačí tedy, aby taková osoba nájemce jen občas navštěvovala, poskytovala mu přechodnou

nebo příležitostnou pomoc v domácnosti nebo aby dokonce byla v nájemcově bytě pouze hlášena k trvalému pobytu (srov. R 34/1982 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, od něhož soudní praxe do současné doby nezaznamenala odklon, dále kupříkladu Občanský zákoník - Komentář, 2. vydání 1994, Nakladatelství C. H. Beck, Praha 1994, strana 501 - 502 a poté např. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. ledna 2001, sp. zn. 26 Cdo 1867/2000 - viz rozhodnutí pod č. 37 publikace Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, nakladatelství ASPI Publishing s. r. o.). Byť doba soužití nájemce a osob vyjmenovaných v § 706 odst. 1 věty první obč. zák. není co do délky v zákoně stanovena, musí jít o dobu natolik dlouhou, aby bylo možno - se zřetelem k dalším rozhodným okolnostem konkrétního případu - učinit závěr, že mělo jít o příslušnost (trvalé povahy) ke společné domácnosti nájemce.

Žalované se prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 3 o.s.ř. nepodařilo zpochybnit správnost skutkového závěru, že v předmětném bytě bydlela sice po dobu asi deseti let, avšak že z listin a ze svědeckých důkazů nelze mít za prokázáno, že v něm vedla společnou domácnost právě se svou dcerou - nájemkyní bytu. Ve světle toho, co je ohledně předpokladu žití s nájemkyní ve společné domácnosti v den, kdy nájemkyně opustila trvale společnou domácnost (§ 706 odst. 1 věta první ve spojení s § 708 obč. zák.), uvedeno v předchozím odstavci, ob stojí - s přihlédnutím k takto zjištěnému skutkovému stavu věci - právní závěr, který odvolací soud v tomto směru učinil, tj. závěr, že uvedený předpoklad naplněn není. Lze uzavřít, že v tomto ohledu nebyl dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. použit opodstatněně.

Za správné - z důvodů uvedených v napadeném rozsudku - lze pokládat rovněž posouzení dohody ze dne 15. července 1998 jako platného právního úkonu; pro stručnost lze na tyto závěry odkázat. Ani dovolací námitky, které jsou vzhledem k jejich obsahu totožné s námitkami uplatněnými již v odvolání proti rozsudku soudu prvního stupně ze dne 6. května 2002, č. j. 13 C 286/99-65, nejsou způsobilé zvrátit správnost právních závěrů, které odvolací soud v tomto ohledu učinil s odkazem na ustanovení § 49a a § 40a obč. zák. Lze uzavřít, že na základě platně uzavřené dohody ze dne 15. července 1998 zanikl nájemní poměr M. M.-Š. k předmětnému bytu a že za této situace byl právní předchůdce žalobce (a posléze žalobce) aktivně věcně legitimován k podání žaloby na vyklizení předmětného bytu. Za této situace nebyl ani zde dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. uplatněn opodstatněně.

Jelikož se žalované prostřednictvím uplatněných dovolacích důvodů správnost napadeného rozhodnutí zpochybnit nepodařilo, Nejvyšší soud - aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o.s.ř.) - dovolání jako nedůvodné zamítl (§ 243b odst. 2 věta před středníkem a odst. 6 o.s.ř.).

© 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 \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)