18. 5. 2005

ID: 33195

Společný nájem bytu manžely

Přeměna obecního bytu na byt družstevní je doprovázena takovými právně významnými skutečnostmi jako je založení bytového družstva, vznik členství v tomto družstvu (spojeného s majetkovou účastí v družstvu) a následné nabytí vlastnického práva k předmětnému domu družstvem. Jde o kvalitativně nové (jiné), svým významem natolik zásadní skutečnosti, které lze postavit na roveň předpokladům, za nichž vzniká podle § 703 odst. 2 obč. zák. právo společného nájmu družstevního bytu manžely i společné členství manželů v družstvu.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 1313/2002, ze dne 30.9.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce V. A., zastoupeného advokátem, proti žalované M. A., zastoupené advokátkou, o zrušení práva společného nájmu družstevního bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 9 pod sp. zn. 10 C 307/99, o dovolání žalované proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 23. ledna 2002, č. j. 62 Co 434/01-101, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 23. ledna 2002, č. j. 62 Co 434/01-101, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 9 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 14. června 2001, č. j. 10 C 307/99-75, vyhověl žalobě a zrušil právo společného nájmu účastníků k „družstevnímu bytu č. 7, sestávajícímu z tří pokojů a kuchyně s příslušenstvím, I. kategorie (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“), který je situován ve 3. patře domu čp. 1127, P.“ (dále jen „předmětný dům“, resp. „dům“), určil, že byt bude nadále užívat jako člen družstva žalobce, žalované uložil povinnost byt vyklidit a vyklizený předat žalobci do 15 dnů ode dne, kdy jí bude zajištěn náhradní byt, a rozhodl o nákladech řízení účastníků.

K odvolání žalované Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 23. ledna 2002, č. j. 62 Co 434/01-101, změnil citovaný rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu zamítl a rozhodl o nákladech řízení účastníků před soudy obou stupňů.

Soudy obou stupňů vzaly z provedených důkazů mimo jiné za zjištěno, že účastníci uzavřeli manželství dne 31. ledna 1981, že jejich manželství bylo pravomocně rozvedeno ke dni 26. července 1999, že tři nezletilé děti, pocházející z manželství, byly svěřeny do výchovy žalobce, a že dvě z nich jsou již zletilé. Dále rovněž zjistily, že rozhodnutím Č. P., o. p., ze dne 30. prosince 1982 byl žalovanému přidělen předmětný byt jako byt podnikový, že dne 17. března 1983 byla mezi žalobcem a Č. P., o. p., uzavřena dohoda o užívání bytu, a že v písemnosti ze dne 21. listopadu 1996 souhlasil žalobce s tím, aby žalovaná odkoupila předmětný byt ze svých výlučných prostředků. Poté vzaly za zjištěno, že dne 16. prosince 1996 proběhla za přítomnosti žalované ustavující členská schůze Bytového družstva V., že dne 4. srpna 1997 prodala Č. s., a. s., předmětný dům Bytovému družstvu V., a že vklad do katastru byl proveden dne 10. března 2000. Nakonec zjistily, že dne 11. února 1999 byla mezi Bytovým družstvem V. a žalobcem uzavřena ohledně předmětného bytu nájemní smlouva, že dne 8. června 2000 podala žalovaná žádost o převod předmětného bytu do vlastnictví člena družstva, a že tento převod nebyl dosud uskutečněn. Odvolací soud nadto ještě zjistil, že podle stanov Bytového družstva V. se při založení družstva stávají jeho členy řádní „uživatelé“, tzn. nájemci, bytů. Na základě uvedených skutkových zjištění soudy obou stupňů shodně dovodily, že v

době do 31. prosince 1991 svědčilo právo osobního užívání předmětného bytu jako bytu trvale určeného pro ubytování pracovníků organizace pouze žalobci, a že toto právo se dnem 1. ledna 1992 transformovalo na právo nájmu obecního bytu (předmětný byt se nestal bytem služebním ve smyslu zákona č. 102/1992 Sb.), svědčící opět pouze žalobci. Soud prvního stupně dále dovodil, že následně účastníkům vzniklo ve smyslu § 703 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění po novele provedené zákonem č. 509/1991 Sb. (dále jen „obč. zák."), a stanov družstva právo společného nájmu družstevního bytu a společné členství v družstvu, neboť předmětný byt se stal bytem družstevním, žalované vzniklo členství v družstvu (podle notářského zápisu ze dne 16. prosince 1996) a se žalobcem byla dne 11. února 1999 uzavřena ohledně předmětného bytu nájemní smlouva. Proto – za splnění podmínek uvedených v ustanovení § 705 odst. 2 větě druhé obč. zák. – žalobě vyhověl. Naproti tomu odvolací soud se posouzením věci z hledisek uvedených v citovaném ustanovení vůbec nezabýval a uzavřel, že účastníkům právo společného nájmu předmětného bytu a společné členství v družstvu (ve smyslu § 703 odst. 2 obč. zák.) nevzniklo; proto žalobu v konečném důsledku zamítl. Na rozdíl od soudu prvního stupně totiž dospěl k závěru, že členem družstva se jako dosavadní nájemce bytu stal pouze žalobce (žalované členství v družstvu nevzniklo tím, že se dostavila na ustavující schůzi družstva), a protože žalobci právo nájmu bytu již svědčilo, nemohlo mu ve smyslu § 703 odst. 2 obč. zák. – za trvání manželství – vzniknout právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání, jež odůvodnila nesprávným právním posouzením věci; uplatnila tak dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.s.ř."). V rámci užitého dovolacího důvodu zpochybnila především právní závěr, že právo nájmu předmětného družstevního bytu svědčí pouze žalobci, a že účastníkům tudíž nevzniklo k předmětnému bytu právo společného nájmu družstevního bytu. Má zato, že „změna charakteru bytu na byt družstevní nevede k transformaci dosavadního práva nájmu bytu na nájem družstevního bytu, ale nastoluje zcela novou právní situaci …Pokud by se členem družstva v souladu se stanovami Bytového družstva V. stal jako dosavadní nájemce (tzv. uživatel) bytu žalovaný, v souladu s ustanovením § 703 odst. 2 (obč. zák.) by vzniklo oběma účastníkům jako manželům vedle společného nájmu bytu také společné členství manželů v družstvu". Navíc je přesvědčena, že „došlo-li k dohodě mezi účastníky a pronajímatelem o úhradě nájemného za předmětný byt žalovanou", vznikl společný nájem předmětného bytu rovněž způsobem upraveným v ustanovení § 700 odst. 2 obč. zák., tj. dohodou (pro níž není stanovena písemná forma) mezi dosavadním nájemcem (žalobcem), další osobou (žalovanou) a pronajímatelem. Přitom podle jejího názoru ustanovení § 703 obč. zák. a § 700 odst. 2 obč. zák. „se nikterak nevylučují". Současně však poukázala na ustanovení § 700 odst. 3 obč. zák. a zdůraznila, že jde-li o družstevní byt, může společný nájem vzniknout jen mezi manžely. Navrhla, aby dovolací soud zrušil napadené rozhodnutí odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas osobou k tomu oprávněnou – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a 2 o.s.ř.) a je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a/ o.s.ř., neboť směřuje proti rozsudku, jímž odvolací soud změnil rozhodnutí 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 toho, jak je dovolatel obsahově vymezil. Z ustanovení § 242 odst. 3 věty druhé o.s.ř. vyplývá povinnost dovolacího soudu přihlédnout 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 tzv. jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.). Existence uvedených vad nebyla tvrzena a z obsahu spisu tyto vady zjištěny nebyly.

Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. 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.

S přihlédnutím k právnímu posouzení věci odvolacím soudem a k obsahové konkretizaci uplatněného dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. půjde v dovolacím řízení především o posouzení správnosti právního závěru, že účastníkům nevzniklo k předmětnému bytu jako bytu družstevnímu právo společného nájmu bytu manžely a společné členství v družstvu. Současně půjde o odpověď na otázku, zda společný nájem bytu mohl v daném případě vzniknout dohodou mezi dosavadním nájemcem, další osobou a pronajímatelem, tj. podle § 700 odst. 2 obč. zák.

Dovolací námitku, že právo společného nájmu vzniklo v daném případě rovněž dohodou mezi dosavadním nájemcem, další osobou a pronajímatelem, tj. způsobem, upraveným v ustanovení § 700 odst. 2 obč. zák., nelze akceptovat. Společný nájem bytu ve smyslu citovaného ustanovení nemůže totiž vzniknout u bytů družstevních, u nichž podle § 700 odst. 3 obč. zák. přichází v úvahu pouze vznik práva společného nájmu bytu manžely (podle § 703 odst. 2 a § 704 odst. 2 obč. zák.).

Dovoláním nebyla napadena správnost právního závěru, že v době do 31. prosince 1991 byl uživatelem předmětného bytu pouze žalobce (účastníkům nesvědčilo tehdejší právo společného užívání bytu manžely), neboť předmětný byt byl v té době bytem trvale určeným pro ubytování pracovníků organizace (§ 7 vyhlášky č. 45/1964 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku; citovaná vyhláška byla zrušena ke dni 13. listopadu 1995 – § 7 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník)), na nějž se vztahovalo ustanovení § 182 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění platném do 31. prosince 1991, vylučující vznik práva společného užívání bytu manžely. Stejně tak nebyla zpochybněna ani správnost právního závěru, že žalobcovo právo osobního užívání bytu se dnem 1. ledna 1992 transformovalo podle § 871 odst. 4 obč. zák. na nájem (obecního bytu), nikoliv však na právo společného nájmu bytu manžely. Lze pouze připomenout, že ke stejným závěrům, jde-li o transformaci práva osobního užívání bytu na právo nájmu, dospěl Nejvyšší soud České republiky již v rozsudku ze dne 15. prosince 1998, sp. zn. 2 Cdon 1330/97, uveřejněném pod č. 111 v sešitě č. 11 z roku 1999 časopisu Soudní judikatura, a v rozsudku ze dne 27. března 1997, sp. zn. 2 Cdon 335/97, uveřejněném pod č. 26 v příloze sešitu č. 10 z roku 1998 časopisu Soudní judikatura.

Dovoláním však nebyl zpochybněn ani závěr, že za trvání manželství účastníků se změnil charakter předmětného bytu (z bytu obecního se stal bytem družstevním), a že členem bytového družstva se jako dosavadní nájemce bytu stal pouze žalobce.

Za této situace dovolací soud z uvedených právních závěrů vychází.

Na rozdíl od předchozí změny charakteru bytu (bytu trvale určeného pro ubytování pracovníků organizace na byt obecní) byla přeměna předmětného bytu na byt družstevní doprovázena takovými právně významnými skutečnostmi jako je založení bytového družstva, vznik žalobcova členství v tomto družstvu (spojeného s jeho majetkovou účastí v družstvu) a následné nabytí vlastnického práva k předmětnému domu družstvem. Jde o kvalitativně nové (jiné), svým významem natolik zásadní skutečnosti, které lze postavit na roveň předpokladům, za nichž vzniká podle § 703 odst. 2 obč. zák. právo společného nájmu družstevního bytu manžely i společné členství manželů v družstvu. Proto stane-li se jeden z manželů za trvání manželství jako člen družstva nájemcem družstevního bytu (dnem, kdy bytové družstvo nabylo vlastnické právo k domu, v němž se byt nachází), je třeba na základě analogické (§ 853 obč. zák.) aplikace ustanovení § 703 odst. 2 obč. zák. dovodit, že vznikne právo společného nájmu družstevního bytu manžely i společné členství manželů v družstvu za

předpokladu, že manželé spolu trvale žijí.

Z toho pro projednávanou věc vyplývá, že vzniklo-li žalobci jako „stávajícímu uživateli bytu“ členství v Bytovém družstvu V. (srov. čl. IV. stanov Bytového družstva V.) a stal-li se jako člen družstva nájemcem družstevního bytu, vzniklo účastníkům – za předpokladu, že spolu trvale žili v den nabytí vlastnického práva Bytového družstva V. k předmětnému domu – právo společného nájmu družstevního bytu manžely i společné členství manželů v družstvu. V tomto ohledu byl tedy dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. uplatněn opodstatněně.

Napadený rozsudek není tedy z hlediska uplatněného dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř., obsahově konkretizovaného dovolacími námitkami žalované, ve smyslu ustanovení § 243b odst. 2 věty před středníkem o.s.ř. správný. Dovolací soud jej proto podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o.s.ř. zrušil a podle § 243b odst. 3 věty první o.s.ř. věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení. V dalším řízení se bude soud zabývat mimo jiné posouzením, zda účastníci spolu trvale žili ke dni, kdy Bytové družstvo V. nabylo vlastnické právo k předmětnému domu.

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

Další články:

- Nesprávné poučení
- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování
- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)