

## Více bytů nájemce

Pro posouzení otázky, zda nájemce má dva (více) bytů je rozhodná objektivní existence dvou (více) právních důvodů bydlení, nikoliv subjektivní vůle nájemce.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 1176/2007, ze dne 29.1.2009)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce J. Š., zastoupeného advokátkou, proti žalovanému I. S., zastoupenému advokátem, o vyklizení bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 4 pod sp.zn. 12 C 327/2004, o dovolání žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 11. října 2006, č.j. 23 Co 303/2006-100, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 11. října 2006, č.j. 23 Co 303/2006-100, a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 6. dubna 2006, č.j. 12 C 327/2004-87, se zrušují a věc se vrací Obvodnímu soudu pro Prahu 4 k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soudu pro Prahu 4 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 6. 4. 2006, č.j. 12 C 327/2004-87, výrokem pod bodem I. zamítl žalobu, aby žalovaný vyklidil a odevzdal žalobci vyklizený byt 1+1 s příslušenstvím, ve zvýšeném přízemí domu č.p. 1159, v P. 4 Pod T. 10 (dále jen „předmětný byt“ nebo „byt“) a výrokem pod bodem II. rozhodl o nákladech řízení.

K odvolání žalobce Městský soud v Praze (soud odvolací) rozsudkem ze dne 11. 10. 2006, č.j. 23 Co 303/2006-100, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně (výrok I.) a rozhodl o nákladech odvolacího řízení (výrok II.).

Soudy obou stupňů vzaly za prokázané, že dům, v němž se nachází předmětný byt, je v podílovém spoluvlastnictví žalobce (ze 2/3) a dále MUDr. P. K. a prof. MUDr. J. P. DrSc. (každého z nich z 1/6), že nájemkyní předmětného bytu byla O. N. (matka žalovaného), že dne ... zemřela, že žalovaný byl u ní přihlášen k trvalému pobytu od roku 1986, že od uvedené doby s ní v bytě bydlel a vedl s ní společnou domácnost, že v důsledku jejího úmrtí dodavatel odpojil plyn a elektrickou energii, že žalobce odmítl žalovanému potvrdit přechod nájmu bytu a žalovaný tak na sebe nemohl převést odběr elektrické energie a plynu, že proto bydlí v domě čp. 16 - objektu bydlení - v obci K., že je jeho podílovým spoluvlastníkem (z 51/100), že dalším podílovým spoluvlastníkem je H. B. (ze 49/100), že se jedná o usedlost, která vyžaduje rekonstrukci, že mezi ním a další spoluvlastníci byla uzavřena dohoda, podle které je H. B. oprávněná užívat v domě byt 1+1 a on 1 místnost s WC a garáž, že dům byl částečně rekonstruován na náklady H. B., že část domu, kterou užívá žalovaný, zatím rekonstruována nebyla pro nedostatek jeho finančních prostředků, a že žalovaný ji užívá k rekreačním účelům.

Na tomto skutkovém základě odvolací soud shodně se soudem prvního stupně dovodil, že byly naplněny předpoklady pro přechod nájmu bytu ve smyslu § 706 odst. 1 věty první, zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění do 30. 3. 2006 (dále jen „obč. zák.“), na žalovaného, neboť žil se svojí matkou (dosavadní nájemkyní bytu) až do její smrti ve společné domácnosti a neměl vlastní byt. Jeho spoluvlastnictví k domu v K. soudy nevyhodnotily jako existenci vlastního bytu ve smyslu ustanovení § 706 odst. 1 věta druhá obč. zák., neboť část domu, kterou je žalovaný oprávněn užívat, vyžaduje opravy.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.s.ř.“), a jako dovolací důvod označil, že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci [§ 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř.]. Zásadní právní význam napadeného rozhodnutí spatřoval v tom, že odvolací soud nesprávně uzavřel, že okolnost, že žalovaný je většinovým podílovým spoluvlastníkem nemovitosti (evidované v katastru nemovitostí jako objekt k bydlení), nenaplnuje předpoklad existence vlastního bytu. Uvedl, že žalovaný nabyt dům do výlučného vlastnictví v roce 1990, že v roce 1996 daroval spoluvlastnický podíl 49/100 H. B., která se k němu přistěhovala, a že z rozporů, které vyplynuly z jejich výpovědí, lze mít pochybnosti, že by si užívání místností v nemovitosti rozdělili v neprospěch žalovaného. Namítal, že žalovaný nesplnil ani druhý z předpokladů pro přechod nájmu bytu, a to žít se zemřelou nájemkyní ve společné domácnosti. Poukazoval na to, že žalovaný nevěděl, že jeho matka pobývala v léčebně dlouhodobě nemocných, že od ledna 2002, kdy byla hospitalizována, došlo k výraznému poklesu spotřeby elektrické energie v předmětném bytu, že v období od května 2002 až do dne 18. 3. 2003 (kdy byla dodávka elektrické energie ukončena) nebyla elektrická energie vůbec odebírána, že slyšené svědkyně H. a K. nepotvrdily existenci společné domácnosti žalovaného a jeho matky, že korespondence, kterou žalovaný předložil soudu a která byla adresována na adresu předmětného bytu, se nevztahovala k rozhodnému období, a že zůstala nepovšimnuta jeho námitka, že žalovaný po něm požadoval za vyklizení bytu odstupné 380.000,- Kč. Namítal, že soudy zhodnotily provedené důkazy jednostranně a v jeho neprospěch, a že svými rozhodnutími porušily jeho nárok na ochranu vlastnického práva. Závěrem navrhl, aby byly rozsudky soudů obou stupňů zrušeny a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaný se k podanému dovolání nevyjádřil.

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění zákonné podmínky advokátního zastoupení dovolatele (§ 241 odst. 1 a odst. 4 o.s.ř.), se nejprve zabýval jeho přípustností.

Podle § 236 odst. 1 o.s.ř. dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Přípustnost dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu se řídí ustanoveními § 237 odst. 1 písm. b) a c) o.s.ř.

Podle § 237 odst. 1 písm. b) o.s.ř. není dovolání v dané věci přípustné proto, že rozhodnutí soudu prvního stupně, potvrzené napadeným rozsudkem, bylo jeho prvním rozhodnutím ve věci.

Podle § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř. je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b) a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Přitom podle § 237 odst. 3 o.s.ř. rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam [odstavec 1 písm. c)] zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

Z toho, že přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř. je spjata se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, vyplývá, že také dovolací přezkum se otevírá pouze pro posouzení otázek právních. Způsobitým dovolacím důvodem, jímž lze dovolání odůvodnit, je v tomto případě zásadně jen důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř., jehož prostřednictvím lze namítat, že

rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci; není jím naopak důvod, kterým lze vytýkat nesprávnost skutkových zjištění (§ 241a odst. 3 o.s.ř.).

V projednávané věci – vzhledem k obsahu dovolání (§ 41 odst. 2 o.s.ř.) – použil dovolatel vedle (způsobilého) dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. rovněž dovolací důvod podle § 241a odst. 3 o.s.ř. (jímž brojil proti skutkovým zjištěním učiněným oběma soudy, resp. proti způsobu hodnocení důkazů, z nichž soudy obou stupňů čerpaly svá skutková zjištění pro posouzení, zda žalovaný žil s nájemkyní bytu v den její smrti ve společné domácnosti /§ 706 odst. 1 věta první obč. zák./). Dovolatel však přehlíží, že skutkový základ sporu se v dovolacím řízení nemůže měnit; lze jej sice napadnout (námitkou, že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování), avšak pouze tehdy, je-li dovolání již jinak – podle § 237 odst. 1 písm. a/ a b/ o.s.ř. (nebo při obdobném užití těchto ustanovení ve smyslu § 238 odst. 2 a § 238a odst. 2 o.s.ř.) – přípustné (§ 241a odst. 3 o.s.ř.). Je-li přípustnost dovolání teprve zvažována (podle § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř.), nemůže být námitka směřující proti skutkovému stavu věci pro posouzení přípustnosti dovolání právně relevantní.

Jestliže tedy dovolatel zpochybňuje rovněž správnost (úplnost) skutkových zjištění, z nichž soudy obou stupňů vycházely při posouzení naplněnosti předpokladu žití žalovaného s nájemkyní bytu v den její smrti ve společné domácnosti (§ 706 odst. 1 věta první obč. zák.), nemohou tyto námitky založit přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř.

Napadené rozhodnutí odvolacího soudu je založeno (rovněž) na právním závěru, že předpoklad „neexistence vlastního bytu“ nebyl v daném případě naplněn proto, že za vlastní byt žalovaného ve smyslu § 706 odst. 1 věty první obč. zák. nelze pokládat byt v domě, jehož je většinovým spoluvlastníkem, ale ve kterém po dohodě s menšinovou spoluvlastnicí užívá jen jednu místnost a jí přenechal k užívání byt. Žalovaný správnost tohoto právního závěru v dovolání napadl.

Z pohledu rozsudku odvolacího soudu by proto mohlo jít o otázku zásadního právního významu. Protože odvolací soud se od ustáleného řešení této otázky odchýlil, lze – vzhledem k ustanovení § 237 odst. 3 o.s.ř. – přisoudit jeho rozhodnutí zásadní právní význam. Je-li podle závěru odvolacího soudu napadené rozhodnutí zásadně právně významné, stává se tím dovolání – pro řešení této otázky [otázky neexistence vlastního bytu podle § 706 odst. 1 věta první obč. zák.] – ve smyslu § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř. přípustným.

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 tzv. jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci [§ 241a odst. 2 písm. a) o.s.ř.]. Existenci uvedených vad dovolatel nenamítl a tyto vady nebyly zjištěny ani z obsahu spisu.

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.

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 prokáží, že s ním žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt.

Rozhodovací praxe soudů je již dlouhodobě ustálena v tom, že spoluvlastník domu má vlastní byt tehdy, má-li právní možnost užívat byt v tomto domě (srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 4. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1653/98, uveřejněný pod č. 20 v sešitě č. 3 z roku 2001 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). V poměrech projednávané věci nelze přehlédnout ani právní závěry, které Nejvyšší soud přijal v rozsudcích ze dne 20. 1. 1999, sp. zn. 22 Cdo 2528/98, a ze dne 21. 5. 1998, sp. zn. 2 Cdo 347/97, uveřejněných pod č. 31 v sešitě č. 5 z roku 2000 a pod č. 22 v sešitě č. 4 z roku 1999 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek a které se týkají rozhodování spoluvlastníků při výkonu jejich vlastnického práva. V citovaných rozsudcích Nejvyšší soud dovodil, že pojem „hospodaření se společnou věcí“ ve smyslu § 139 odst. 2 věty první obč. zák. zahrnuje i užívání věci jejími spoluvlastníky. K tomuto závěru se Nejvyšší soud přihlásil také v rozsudku ze dne 21. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2104/99, v němž dovodil mimo jiné právní závěr, že právo spoluvlastníka užívat společnou věc je dáno dohodou spoluvlastníků nebo rozhodnutím většiny spoluvlastníků, počítané podle velikosti podílů. Lze také poukázat na právní názor vyjádřený např. v rozsudcích Nejvyššího soudu ze dne 18. 5. 2004, sp.zn. 26 Cdo 107/2004, a ze dne 24. 6. 2004, sp. zn. 26 Cdo 761/2003 a v usnesení ze dne 12. 7. 2007, sp.zn. 26 Cdo 1837/2006, podle kterého nájemce má ve smyslu § 711 odst. 1 písm. g) obč.zák. druhý (další) byt i tehdy, je-li spoluvlastníkem rodinného domu a dohodou dům bez dalšího přenechal do užívání spoluvlastníku, ačkoliv v něm mohl bydlet. Z uvedených rozhodnutí vyplývá, že pro posouzení otázky, zda nájemce má dva (více) bytů je rozhodná objektivní existence dvou (více) právních důvodů bydlení, nikoliv subjektivní vůle nájemce, tj. to, zda je realizuje či nikoliv. Okolnost, že byt v domě čp. 16 žalovaný přenechal H. B., a v domě užívá jen jednu místnost k rekreaci tedy není z hlediska naplnění uplatněného výpovědního důvodu rozhodná.

Odvolací soud posoudil předpoklad mít „vlastní byt“ ve smyslu § 706 odst. 1 věta první obč. zák. v rozporu s výše uvedenou ustálenou judikaturou a tedy v rozporu s hmotným právem. Dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. byl proto uplatněn opodstatněně.

Za této situace Nejvyšší soud podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o.s.ř. napadené rozhodnutí zrušil. Jelikož důvody, pro něž bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i na rozhodnutí soudu prvního stupně, dovolací soud zrušil i toto rozhodnutí a věc vrátil k dalšímu řízení soudu prvního stupně (§ 243b odst. 3 věta druhá o.s.ř.).

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů , judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Nezbytná cesta](#)
- [Nepominutelný dědic](#)
- [Náhrada škody zaměstnancem](#)
- [Likvidace dědictví](#)
- [Jistota](#)
- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)