23. 9. 2004

ID: 28127

Vymezení bytu

Bytem je soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost), které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení. Rozhodující pro vymezení souboru místností (popřípadě jednotlivé obytné místnosti) jako bytu je právní stav, založený pravomocným rozhodnutím o povolení užívání stavby podle § 76 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (příp. o změně účelu jejího užívání podle § 85 téhož zákona).

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 1018/2002, ze dne 11.6.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně Z. H., zastoupené advokátem, proti žalované A. V., zastoupené advokátkou, o odstranění věcí ze společné předsíně, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 2 pod sp. zn. 20 C 5/98, o dovolání žalované proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 10. září 2001, č. j. 22 Co 297/2001-151, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 2 (soud prvního stupně) – poté, co jeho v pořadí první (zamítavý) rozsudek ze dne 11. prosince 1998, č. j. 20 C 5/98-42, byl k odvolání žalobkyně zrušen usnesením Městského soudu v Praze (odvolacího soudu) ze dne 15. dubna 1999, č. j. 55 Co 136/99-68, a věc mu byla vrácena k dalšímu řízení – rozsudkem ze dne 23. dubna 2001, č. j. 20 C 5/98-127, opětovně zamítl žalobu, aby žalovaná byla povinna vyklidit ze společné předsíně „bytu, který je situován ve IV. podlaží domu č. p. 2020 v P.“ (dále jen „společná předsíň“, resp. „předsíň“), tam specifikované věci, a aby se nadále zdržela ukládání věcí do společné předsíně (výrok označený jako I.). V návaznosti na rozhodnutí ve věci samé rozhodl o nákladech řízení účastnic (výrok označený jako II.).

Soud prvního stupně vzal z provedených důkazů za zjištěno, že od kolaudace provedené v roce 1906 došlo – bez účasti stavebního úřadu – k administrativnímu rozdělení bytu o původní velikosti 6+1 na část o velikosti 3+1 a další část o velikosti 2+1 se společným příslušenstvím, že doklady o administrativním rozdělení bytu se nedochovaly, že v současné době má každá z uvedených částí bytu samostatné příslušenství, že žalobkyně jako spoluvlastnice domu užívá od října 1997 se souhlasem dalších spoluvlastníků část o velikosti 3+1 s příslušenstvím, že na základě rozhodnutí odboru bytového hospodářství bývalého ONV v P. ze dne 4. prosince 1965 a dohody o odevzdání a převzetí bytu ze dne 24. ledna 1966 užívala žalovaná (původně se svým manželem) část o velikosti 2+1 se společným (nyní již samostatným) příslušenstvím, a že v současné době svědčí žalované k části, kterou užívá, tzv. právo bydlení ve smyslu § 712 odst. 6 a § 712a zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění platném v době rozhodování soudů obou stupňů (dále jen „obč. zák.“). Dále rovněž zjistil, že dne 14. září 1966 a následně dne 5. listopadu 1966 bylo ve vztahu k části užívané žalovanou vydáno rozhodnutí o přípustnosti stavby – instalace dvou kusů plynového

topidla WAW, a že dne 17. prosince 1980 byla povolena instalace dvou kusů nových plynových topidel s uzavřeným okruhem (namísto původních topidel instalovaných na základě rozhodnutí o přípustnosti stavby ze dne 5. listopadu 1966). Poté soud prvního stupně konstatoval, že z provedených důkazů (zejména důkazů listinných) nevyplynulo, zda v daném případě jde o předsíň společnou oběma částem bytu, tj. jak části užívané žalobkyní, tak také části užívané žalovanou, či předsíň, náležející k části bytu užívané žalovanou a sloužící pouze jako průchozí předsíň pro část užívanou žalobkyní. Vycházel však z faktického stavu a uzavřel, že žalobě nelze – za použití § 702 odst. 1 obč. zák. – vyhovět, má-li žalobkyně svou vlastní předsíň a společnou předsíň využívá k pouhému průchodu do své části bytu, aniž by jí v tom bránily zde uložené věci.

K odvolání žalobkyně odvolací soud rozsudkem ze dne 10. září 2001, č. j. 22 Co 297/2001-151, změnil citovaný rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobě na odstranění věcí vyhověl ve vztahu k tam specifikovaným věcem a zamítl ji ohledně požadavku na odstranění pěti papírových krabic včetně obsahu o rozměrech cca 58x55x55 cm, 60x34x65 cm, 55x424(správně 42)x45 cm, 65x42x45 cm, 50x38x44 cm a dalších věcí přechodně se vyskytujících ve společné předsíni; současně vyhověl rovněž žalobě na zdržení se ukládání věcí do společné předsíně. Odvolací soud rovněž rozhodl o nákladech řízení účastnic před soudy obou stupňů.

Odvolací soud – po doplnění dokazování v odvolacím řízení přečtením rozhodnutí odboru výstavby bývalého ONV v P. ze dne 6. května 1961, pasportu bytu a evidenčního listu – vzal z provedených důkazů rovněž za zjištěno, že i po administrativním rozdělení původního bytu zůstal zachován vchod z chodby domu do prostoru společné předsíně, že ze společné předsíně je pak samostatný vchod do každé z obou částí rozděleného bytu (že tedy ke každé z nich vede společný vchod z chodby domu a samostatný vchod ze společné předsíně), a že v době, kdy žalovaná užívá svou část administrativně rozděleného bytu, nedošlo ke změně charakteru předsíně na prostor, výlučně náležející k jejímu bytu. Jde tak dosud podle názoru odvolacího soudu o předsíň společnou, žalovaná nepodala návrh na úpravu jejího užívání a proti vůli žalobkyně zde umístila sporné věci (s výjimkou pěti papírových krabic, které v mezidobí odnesla). Za tohoto stavu pokládal odvolací soud požadavek žalobkyně na odstranění věcí – za analogického použití § 702 odst. 1 obč. zák. (na něž odkázal již soud prvního stupně) – za důvodný, a proto žalobě vyhověl (ohledně věcí, které ve společné předsíni byly umístěny).

Proti té části měnícího výroku rozsudku odvolacího soudu, jíž bylo žalobě ve vztahu k odstranění tam specifikovaných věcí vyhověno, podala žalovaná tzv. blanketní dovolání, které v následném podání odůvodnila. Jeho přípustnost opřela o ustanovení § 238 odst. 1 písm. a/ a § 237 odst. 1 písm. f/ zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou s účinností od 1. ledna 2001 zákonem č. 30/2000 Sb. V dovolání uvedla, že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci, a že vychází (v napadené části) ze skutkového zjištění, které nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování. Namítla, že společná předsíň, označovaná ve všech dokumentech jako vedlejší prostor, byla po administrativním rozdělení bytu v šedesátých létech minulého století předmětem jejího nájmu. To podle jejího názoru vyplývá z rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 2 ve věci sp. zn. 7 C 156/93 (jímž bylo rozhodnuto rovněž o vyklizení tzv. společné předsíně, označované ve všech dokumentech vlastníků domu jako vedlejší prostor) a ze všech výměrů o výpočtu nájemného podle vyhlášky č. 176/1993 Sb. V této souvislosti dodala, že po celou dobu nájemné za užívání tohoto vedlejšího prostoru platila, a že žalobkyni nebránila v průchodu přes tento prostor do jejího bytu, neboť respektovala faktický stav věci. Odnětí možnosti jednat před soudem (ve smyslu § 237 odst. 1 písm. f/ zákona č. 99/1963 Sb., ve znění před novelou provedenou zákonem č. 30/2000 Sb., tj. ustanovení, na něž žalovaná v dovolání v této souvislosti odkázala) spatřuje žalovaná jednak v tom, že odvolání proti rozsudku soudu prvního stupně jí bylo doručeno až u odvolacího jednání, a dále v tom, že odůvodnění napadeného rozsudku neodpovídá protokolu o odvolacím jednání ze dne 10. září 2001 a je v rozporu se skutečným vyjádřením její zástupkyně. Navrhla, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalobkyně ve vyjádření k dovolání především namítla, že tzv. blanketní dovolání žalované, datované dnem 18. února 2002, postrádá náležitosti předepsané ustanovením § 241 odst. 2 o.s.ř., a že k doplňku dovolání ze dne 26. února 2002 nelze pro jeho opožděnost přihlížet. K věci samé pak uvedla, že pro posouzení, zda soubor místností je bytem, je rozhodující kolaudační stav a nikoli stav faktický. Navrhla, aby dovolání bylo odmítnuto.

Vzhledem k obsahu dovolání a rovněž vyjádření k dovolání považuje Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) především za potřebné zdůraznit, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu bylo vydáno po řízení provedeném podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění po novele provedené zákonem č. 30/2000 Sb. (jiný postup přechodná ustanovení zákona č. 30/2000 Sb. odvolacímu soudu neumožňovala, byl-li rozsudek soudu prvního stupně vydán až dne 23. dubna 2001 – srov. část dvanáctou, hlavu první, bod 1 a bod 15 zákona č. 30/2000 Sb.), a že za této situace dovolací soud dovolání projednal a o něm rozhodl rovněž podle občanského soudního řádu, ve znění od 1. ledna 2001 – dále jen „o.s.ř.“.

S přihlédnutím k námitce, že dovolání by mělo být pro opožděnost odmítnuto, se dovolací soud především zabýval otázkou včasnosti podaného dovolání.

Podle § 240 odst. 1 věty první o.s.ř. účastník může podat dovolání do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu u soudu, který rozhodoval v prvním stupni. Podle § 242 odst. 4 o.s.ř. účastníci mohou po dobu trvání lhůty k dovolání měnit dovolací důvody a rozsah, ve kterém rozhodnutí odvolacího soudu napadají. Ke změně dovolacího důvodu není třeba souhlasu soudu.

V projednávané věci bylo rozhodnutí odvolacího soudu doručeno žalované – k rukám její zástupkyně s procesní plnou mocí (§ 49 odst. 1 věta první o.s.ř.) – v pátek 18. ledna 2002. Ode dne doručení napadeného rozhodnutí, tj. od 18. ledna 2002, počala žalované plynout dvouměsíční dovolací lhůta, jejíž poslední den – s přihlédnutím k ustanovením § 57 odst. 1 věty před středníkem a odst. 2 věty první o.s.ř. – připadl na pondělí 18. března 2002. Dovolání, podané osobně u soudu prvního stupně dne 19. února 2002 (blanketní dovolání) a 26. února 2002 (odůvodnění blanketního dovolání), je za této situace dovoláním včasným (§ 240 odst. 1 o.s.ř.).

Poté Nejvyšší soud shledal, že dovolání bylo podáno osobou k tomu oprávněnou – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a odst. 2 o.s.ř.) a je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a/ o.s.ř., neboť směřuje proti té části měnícího výroku rozsudku odvolacího soudu, jíž bylo žalobě ve vztahu k odstranění tam specifikovaných věcí vyhověno.

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 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 vad podle § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a/ a b/ o.s.ř., jakož i vad ve smyslu § 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř., tvrzena nebyla a tyto vady nevyplynuly ani z obsahu spisu. Žalovaná však výslovně namítla, že řízení je postiženo vadou ve smyslu § 229 odst. 3 o.s.ř.

Se zřetelem k obsahové konkretizaci namítané vady podle § 229 odst. 3 o.s.ř. se dovolací soud zabýval otázkou, zda žalované byla – ve smyslu citovaného ustanovení – odňata možnost jednat před odvolacím soudem tím, že odvolání proti rozsudku soudu prvního stupně jí bylo doručeno až u odvolacího jednání, a dále tím, že odůvodnění napadeného rozsudku neodpovídá protokolu o odvolacím jednání ze dne 10. září 2001 a je v rozporu se skutečným vyjádřením její zástupkyně.

Odnětím možnosti jednat před soudem (§ 229 odst. 3 o.s.ř.) se rozumí postup soudu, jímž znemožnil účastníku řízení realizaci procesních práv, která mu občanský soudní řád přiznává (např. práva účastnit se jednání, činit přednesy, navrhovat důkazy apod.), přičemž není rozhodné, zda byla účastníku řízení odňata možnost jednat před soudem prvního stupně nebo před soudem odvolacím. O vadu ve smyslu ustanovení § 229 odst. 3 o.s.ř. jde jen tehdy, jestliže šlo o postup nesprávný (uvažováno z hlediska zachování postupu soudu určeného zákonem nebo dalšími obecně závaznými právními předpisy) a jestliže se postup soudu projevil v průběhu řízení a nikoliv při rozhodování. Naproti tomu nelze považovat za odnětí možnosti jednat před soudem takový postup soudu, který odpovídá občanskému soudnímu řádu. Přitom k vadě podle § 229 odst. 3 o.s.ř. přihlíží dovolací soud jen tehdy, byla-li – v průběhu řízení nesprávným postupem soudu – odňata možnost jednat před soudem dovolateli.

Podle § 210 odst. 1 o.s.ř. nejde-li o případy uvedené v § 208 nebo § 209 (o takové případy v projednávané věci nešlo), doručí předseda senátu (soudu prvního stupně) odvolání, které směřuje proti rozsudku nebo proti usnesení ve věci samé, ostatním účastníkům.

Z obsahu spisu vyplývá, že rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 23. dubna 2001, č. j. 20 C 5/98-127, byl doručen žalobkyni – k rukám jejího zástupce s procesní plnou mocí – dne 1. června 2001. Dne 8. června 2001 předala žalobkyně k poštovní přepravě odvolání proti citovanému rozsudku soudu prvního stupně, které doplnila dalším podáním, předaným k poštovní přepravě dne 14. června 2001. Zmíněné odvolání včetně jeho doplňku bylo doručeno žalované – k rukám její zástupkyně s procesní plnou mocí – dne 21. června 2001. Za tohoto stavu nelze přisvědčit dovolací námitce, že odvolání žalobkyně proti rozsudku soudu prvního stupně bylo žalované doručeno až u odvolacího jednání, a že tím jí byla odňata možnost jednat před odvolacím soudem.

Žalovaná rovněž namítla, že možnost jednat před odvolacím soudem jí byla odňata i tím, že odůvodnění napadeného rozsudku neodpovídá protokolu o odvolacím jednání ze dne 10. září 2001 a je v rozporu se skutečným vyjádřením její zástupkyně. I kdyby tomu tak bylo, nelze z toho dovozovat existenci vady ve smyslu § 229 odst. 3 o.s.ř. Především v tom, co v tomto ohledu uvedla žalovaná, nelze spatřovat (nesprávný) postup soudu „v průběhu řízení" (srov. § 229 odst. 3 o.s.ř.). Navíc měla žalovaná v tomto případě možnost domáhat se opravy odůvodnění napadeného rozsudku podle § 164 o.s.ř.

Lze uzavřít, že ani vadou ve smyslu § 229 odst. 3 o.s.ř. není řízení v posuzované věci postiženo.

Byť dovolatelka v dovolání rovněž namítla, že rozhodnutí odvolacího soudu vychází (v napadené části) ze skutkového zjištění, které nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování (tedy jakoby – vedle dalších dovolacích důvodů – uplatnila rovněž dovolací důvod podle § 241a odst. 3 o.s.ř.), ve skutečnosti – s přihlédnutím k obsahové konkretizaci uplatněných dovolacích důvodů – uplatnila (vedle vady podle § 229 odst. 3 o.s.ř.) již jen dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. 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 o posouzení správnosti právního závěru, že nedošlo-li v době, kdy žalovaná užívá svou část administrativně rozděleného bytu, ke změně charakteru předsíně na prostor, výlučně náležející k jejímu bytu, jde dosud o předsíň společnou, tedy – jinak řečeno – že pro posouzení charakteru předsíně není rozhodující faktický stav, nýbrž stav právní, daný kolaudačním rozhodnutím příslušného úřadu.

Předmětem právního vztahu nájmu bytu upraveného v ustanoveních § 685 a násl. obč. zák. je „byt". Občanský zákoník – byť označuje byt za samostatný předmět občanskoprávních vztahů (srov. § 118 odst. 2 obč. zák.) a upravuje některé právní vztahy k tomuto předmětu se vážící (např. vztah nájemní) – sám jeho definici nepodává; rovněž tak (po zrušení zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, ve znění pozdějších předpisů – srov. § 878 bod 2. obč. zák.) žádný jiný platný právní předpis definici daného pojmu neobsahuje. V právní praxi je však konstantně zastáván názor, že při posouzení otázky, zda je soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost) bytem, je nutno vycházet ze stavebněprávních předpisů; rozhodující je přitom kolaudační stav, nikoliv faktický způsob jejich užívání (srov. Občanský zákoník, komentář, 1. vydání, SEVT Praha 1991, str. 510, Jehlička O., Švestka J., Škárová M., Vodička A. a kolektiv, Občanský zákoník, komentář, C. H. Beck, Praha 1994, 2. vydání, str. 484, shodně též např. 3. vydání, 1996, str. 601 a 6. vydání, 2001, str. 1068). Tomuto názoru koresponduje i vymezení pojmu „byt" v rozhodnutích Nejvyššího soudu, např. v rozhodnutí ze dne 22. října 1999, sp. zn. 2 Cdon 1010/97, podle něhož vymezení bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 obč. zák. zásadně předpokládá pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že soubor místností (popřípadě jednotlivá místnost), jsou způsobilé k trvalému užívání a jsou určeny k trvalému bydlení. Obdobný názor zaujal Nejvyšší soud též v rozhodnutí ze dne 29. května 2001, sp. zn. 26 Cdo 2152/2000 (ústavní stížnost proti tomuto rozhodnutí byla odmítnuta usnesením Ústavního soudu

České republiky ze dne 7. ledna 2002, sp. zn. IV. ÚS 611/01), v němž dovodil, že pojmovým znakem bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 obč. zák. je účelové určení místností, které byt tvoří, k trvalému bydlení, dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu.

Lze proto uzavřít, že bytem je soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost), které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení. Rozhodující pro vymezení souboru místností (popřípadě jednotlivé obytné místnosti) jako bytu je tedy právní stav, založený pravomocným rozhodnutím o povolení užívání stavby podle § 76 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (příp. o změně účelu jejího užívání podle § 85 téhož zákona – v tomto směru lze poukázat na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. června 1999, sp. zn. 2 Cdon 1848/97).

V projednávané věci z obsahu spisu vyplývá, že součástí zjištěného skutkového stavu byla rovněž skutková zjištění, že od kolaudace provedené v roce 1906 došlo – bez účasti stavebního úřadu – k administrativnímu rozdělení bytu o původní velikosti 6+1 (jehož součástí byla rovněž společná předsíň) na část o velikosti 3+1 a další část o velikosti 2+1 se společným příslušenstvím, a že v době, kdy žalovaná užívá svou část administrativně rozděleného bytu (část o velikosti 2+1, avšak v současné době se samostatným příslušenstvím), nedošlo ke změně charakteru předsíně na prostor, výlučně náležející k jejímu bytu. Zaujal-li proto odvolací soud za takto zjištěného skutkového stavu věci názor, že dosud jde o předsíň společnou, neboť pro posouzení charakteru předsíně je rozhodující právní stav (podle kolaudace z roku 1906) a nikoli faktický stav jejího užívání (podle administrativního rozdělení původního bytu), lze jeho právní posouzení věci (respektující výše uvedené závěry) pokládat za správné. Dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. tak nebyl užit opodstatněně.

Z vyložených důvodů vyplývá, že rozsudek odvolacího soudu je z hlediska uplatněného dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. a jeho obsahové konkretizace správný ve smyslu § 243b odst. 2 věty před středníkem o.s.ř. Dovolací soud proto dovolání podle téhož ustanovení bez jednání (§ 243a odst. 1 o.s.ř.) zamítl.

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

Další články:

- Jednočinný souběh
- Zastavení exekuce
- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody zaměstnancem
- Náklady řízení (exkluzivně pro předplatitele)

- Zajištění dluhu (exkluzivně pro předplatitele)
- Způsobilost být účastníkem řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody
- Katastr nemovitostí
- Insolvence a SJM