20. 9. 2005

ID: 35922

Vznik práva nájmu podle § 706 odst. 2 obč. zák.

Z hlediska existence vzniku práva nájmu k bytu ve smyslu § 706 odst. 2 obč. zák. je rozhodný stav ke dni, kdy tvrzené právo nájmu mělo vzniknout, nikoliv stav ke dni vyhlášení rozsudku.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 1065/2003, ze dne 14.1.2004)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce Družstva nájemníků domu B., P., zastoupeného advokátkou, proti žalovanému M. Ch., zastoupenému advokátem, o vyklizení bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 3 pod sp. zn. 4 C 259/97, o dovolání žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 16. ledna 2003, č. j. 15 Co 350/2002-163, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 16. ledna 2003, č. j. 15 Co 350/2002-163, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobou ze dne 5. 10. 1997 se městská část P. domáhala vyklizení žalovaného (původně též i žalovaných E. Š. a J. D., vůči nimž bylo řízení zastaveno usnesením Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 3. 3. 1998, č. j. 4 C 259/97-16) z bytu 1+1, II. kategorie, ve IV. patře domu č. p. 714 v P. (dále „předmětný byt“ nebo „byt“ a „předmětný dům“) do tří dnů od právní moci rozsudku. Žaloba se opírala o tvrzení, že žalovaný užívá předmětný byt bez právního důvodu, neboť na něj nepřešlo smrtí J. P., nájemkyně předmětného bytu, právo nájmu bytu.

Rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 3 (soudu prvního stupně) ze dne 15. 3. 2000, č.j. 4 C 259/97-84, jímž bylo žalobě vyhověno, byl k odvolání žalovaného zrušen usnesením Městského soudu v Praze (soudu odvolacího) ze dne 20. 12. 2000, č. j. 18 Co 473/2000-104, a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení. V průběhu odvolacího řízení vstoupil do řízení namísto původní žalobkyně její právní nástupce - Družstvo nájemníků domu B., nabyvatel předmětného domu.

Obvodní soud pro Prahu 3 rozsudkem ze dne 14. 3. 2002, č. j. 4 C 259/97-146, opětovně žalobě vyhověl a žalovanému uložil předmětný byt vyklidit do tří dnů od právní moci rozsudku; dále rozhodl o nákladech řízení. Po provedeném dokazování vzal zejména za prokázáno, že žalobce nabyl vlastnické právo k předmětnému domu kupní smlouvou ze dne 4. 4. 2000, že prateta žalovaného J. P., která byla nájemkyní předmětného bytu, zemřela dne 15. 12. 1994, že tělo zemřelé objevila v bytě policie dne 17. 12. 1994 na základě upozornění nájemníků v domě, že o tělo nikdo po dobu dvou měsíců neprojevil zájem, a proto byl jmenované vypraven sociální pohřeb pro osamělou osobu, že žalovaný žil ještě v roce 1995 v bytě své matky a v předmětném domě se začal objevovat až po smrti jmenované, že o přechod nájemního práva požádal právní předchůdkyni žalobce až 4. 5. 1997 (když dva dny předtím zaplatil dlužné nájemné), přičemž jeho žádosti nebylo vyhověno. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že žalovaný „nesplnil zákonné podmínky přechodu práva nájmu bytu, zejména vedení společné domácnosti po dobu tří let před smrtí původního nájemce“, a že nedošlo ani ke konkludentnímu uzavření nájemní smlouvy, neboť v době, kdy takovýto způsob vzniku nájmu byl dle § 879b obč. zák. možný, nepřebírala právní předchůdkyně žalobce od žalovaného nájemné. Dovodil rovněž, že žalovanému, byť nabyl děděním členský podíl v družstvu žalobce (dále jen „předmětné družstvo“), nevzniklo právo na uzavření nájemní smlouvy, poněvadž toto právo měli dle stanov předmětného družstva pouze ti jeho členové, kteří byli ke dni koupě předmětného domu nájemci bytů, a žalovaný k tomu datu nájemcem předmětného bytu nebyl. Soud prvního stupně uzavřel, že žalovaný užívá předmětný byt bez právního důvodu, a na základě toho žalobě podle § 126 odst. 1 věty první obč. zák. vyhověl.

K odvolání žalovaného Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 16. 1. 2003, č. j. 15 Co 350/2002-163, rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu zamítl; současně rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud považoval za rozhodující pro právní posouzení věci skutečnost, že pravomocným usnesením Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 27. 8. 1998, č. j. 13 D 808/1998-78, Nd 206/97, vydaným v řízení o dodatečném projednání dědictví po zemřelé Jindřišce Peterkové, nabyla členský podíl v předmětném družstvu E. Š., a že usnesením

Obvodního soudu pro Prahu 7 ze dne 5. 4. 2001, č. j. 22 D 310/2000-54, Nd 93/2000, vydaným v řízení o dodatečném projednání dědictví po zemřelé E. Š., nabyl tento členský podíl žalovaný. Odvolací soud – vycházeje z názoru, že pro rozsudek je rozhodující stav v době jeho vyhlášení (§ 154 odst. 1 o. s. ř.) – aplikoval ustanovení § 706 odst. 2 obč. zák. a dospěl k závěru, že je-li „v současné době situace taková, že žalovaný je dědicem členského podílu v družstvu žalobce, … přešel na něj nájem bytu po zemřelé J. P., jejíž podíl nejdříve přešel na E. Š. a po její smrti na žalovaného“. Dovodil dále, že z tohoto pohledu „jsou další skutečnosti … ohledně prokázání přechodu práva nájmu právně bezvýznamné, … a že na věci nemohou nic změnit ani stanovy družstva, … když dikce ust. § 706 odst. 2 o. z. jiný výklad nepřipouští“. Na základě toho změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu zamítl.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, v němž uplatnil dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. Odvolacímu soudu vytýká, že nesprávně aplikoval ustanovení § 706 odst. 2 obč. zák., neboť v dané věci nezemřela nájemkyně družstevního bytu. Namítá, že E. Š. nebyla v den své smrti (18. 10. 1996) nájemkyní družstevního bytu, neboť k uvedenému datu „žádný družstevní byt neexistoval“; existovalo pouze Družstvo nájemníků domu B. a veškerý majetek družstva činil souhrn členských vkladů družstevníků (asi 50.000,-Kč). Předmětný dům (uvádí se v dovolání) patřil městské části P. a veškeré byty v něm se nacházející byly obecními nájemními byty. K přeměně charakteru uvedených bytů na byty družstevní došlo podle názoru dovolatele až nabytím vlastnického práva družstva k předmětnému domu (v roce 2000), a jmenovaná tak mohla být toliko členkou družstva, zdědila-li členský podíl po zemřelé J. P., která rovněž nebyla nájemkyní družstevního bytu. Dovolatel dovozuje, že se proto ani žalovaný nemohl stát v důsledku nabytí členského podílu nájemcem družstevního bytu, ale toliko nebydlícím členem družstva; poukazuje přitom na to, že podle stanov družstva se nájemcem družstevního bytu mohl stát pouze ten, kdo byl ke dni nabytí vlastnického práva družstva k předmětnému domu nájemcem obecního bytu, a že tuto podmínku žalovaný nesplňoval. Odvolacímu soudu rovněž vytýká, že nesprávně aplikoval ustanovení § 154 odst. 1 o. s. ř., a že nevycházel ze stavu, jaký zde byl ke dni úmrtí J. P., resp. E. Š. Navrhl, aby napadený rozsudek byl zrušen a věc byla vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení. V dalším podání, datovaném 16. 10. 2003, dovolatel na podporu své argumentace poukazuje na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1313/2002.

Vyjádření k dovolání nebylo podáno.

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) konstatuje, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení (§ 240 o. s. ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatele (§ 241 o. s. ř.), a že je podle § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř. přípustné, neboť směřuje proti rozsudku odvolacího soudu, jímž byl změněn rozsudek 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 uplatněným dovolacím důvodem, včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil. Je-li dovolání přípustné, je dovolací soud povinen 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 ze spisu tyto vady zjištěny nebyly.

Dovolatel v dovolání uplatnil dovolací důvod uvedený v ustanovení § 241 a odst. 2 písm. b) o. s. ř. O nesprávné právní posouzení věci ve smyslu uvedeného ustanovení jde obecně tehdy, 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 právnímu posouzení věci odvolacím soudem a k obsahové konkretizaci uplatněného dovolacího důvodu je předmětem dovolacího přezkumu posouzení správnosti právního názoru odvolacího soudu, že na žalovaného přešlo právo nájmu družstevního bytu podle § 706 odst. 2 obč. zák.

Podle ustanovení § 706 odst. 2 obč. zák., jestliže zemře nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl.

Z dikce citovaného ustanovení jednoznačně vyplývá, že se vztahuje na případ, kdy zemře člen družstva - nájemce družstevního bytu (a k bytu nesvědčí právo společného nájmu manželům). Předpokladem aplikace uvedeného ustanovení je tedy nejen skutečnost, že zemřelý nájemce byl členem družstva, ale současně i skutečnost, že šlo o byt družstevní. Zvláštní úprava obsažená v tomto (ale i v jiných ustanoveních občanského zákoníku – srov. např. § 685, § 687 odst. 3, § 700 odst. 3, § 703 odst. 2 obč. zák.) se vztahuje toliko na byty družstevní. Judikatura Nejvyššího soudu (srov. např. rozhodnutí uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2001, pod pořadovým číslem

12 – dále též „R 12/2001“) je ustálena v názoru, že družstevním bytem se rozumí byt, který družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání svým členům; bytovým družstvem je každé družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, a to zejména tím, že svým členům pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání byty nebo jiné místnosti, nebytové prostory. Bytovými družstvy (srov. odůvodnění R 21/2001) jsou i družstva, která založili nájemci bytů nacházejících se v domech ve vlastnictví obce za účelem zakoupení těchto domů).

Nejvyšší soud (srov. jeho rozsudek ze dne 30. 9. 2003, sp. zn. 26 Cdo 1313/2002, na který odkazuje dovolatel, dále např. jeho rozsudky ze dne 18. 11. 2003, sp. zn. 26 Cdo 2435/2002, a ze dne 19. 11. 2002, sp. zn. 26 Cdo 501/2003) zaujal dále názor, že právní skutečností, rozhodnou pro přeměnu charakteru bytu jako bytu „obecního“ (tj. bytu v domě ve vlastnictví obce) na byt družstevní, je nabytí vlastnického práva bytového družstva k domu, ve kterém se byt nachází.

Úvaha odvolacího soudu o aplikaci ustanovení § 706 odst. 2 obč. zák. v dané věci tedy nutně přepokládá posouzení otázky, zda předmětný byt byl ke dni, kdy zemřela nájemkyně bytu J. P., bytem družstevním. Odvolací soud se však posouzením této otázky z pohledu výše uvedených závěrů nezabýval, vycházeje nesprávně z názoru, že z hlediska existence vzniku práva nájmu žalovaného k předmětného bytu je rozhodný stav ke dni vyhlášení rozsudku (§ 154 odst. 1 o. s. ř.), nikoliv stav, který tu byl ke dni, kdy jím tvrzené právo nájmu mělo vzniknout. Právní posouzení věci odvolacím soudem je tudíž nejen neúplné, ale i nesprávné.

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

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

Další články:

- 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
- Vedlejší účastník