27. 10. 2010

ID: 67471

Zničení věci a zánik nájmu

Je-li předmětem nájmu (právního vztahu obdobného), určitý prostor (část stavby), je třeba za jeho zničení ve smyslu § 680 odst. 1 obč. zák. považovat nejen fyzický zánik stavby, v níž se prostor nachází, ale též takovou stavební úpravu této stavby, že se v ní uvedený prostor již nadále fakticky nenachází. Okolnost, zda si tento prostor zachoval své stavebnětechnické určení podle původního kolaudačního rozhodnutí, či zda byl rekolaudován, není již v tomto směru významná.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 1170/2006, ze dne 28.1.2009)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce M. D., zastoupeného advokátkou, proti žalovaným 1) Ing. J. M., 2) PaedDr. M. M., zastoupeným advokátkou, o vybudování bytu, o uvedení bytu a nemovitosti do původního kolaudovaného stavu, o vydání klíčů a o strpění užívání bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 10 pod sp.zn. 17 C 86/96, o dovolání žalovaných proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 12. května 2005, č.j. 22 Co 627/2004 a 628/2004-336, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 12. května 2005, č.j. 22 Co 627/2004 a 22 Co 628/2004-336, se vyjma těch výroků pod body I. a II., kterými byl potvrzen rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 27. července 2004, č.j. 17 C 86/96-300, ve znění doplňujícího usnesení ze dne 3. listopadu 2004, č.j. 17 C 86/96-320, zrušuje a věc se v tomto rozsahu vrací Městskému soudu v Praze k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobce se žalobou (mimo jiné domáhal), aby žalovaní vybudovali společně a nerozdílně do tří měsíců od právní moci rozsudku v přízemí (prvním nadzemním podlaží) domu čp. 1560, postaveném na pozemku parc. č. 3471/1, v katastrálním území S., v P. 10, v ulici K. 18, byt sestávající ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, WC a koupelny a tím uvedli byt a nemovitost do původního kolaudovaného stavu, a aby za tím účelem provedli stavební a navazující práce podrobně popsané v žalobě, dále aby žalobci odevzdali klíče od vstupních dveří do vybudovaného bytu a od vstupních dveří do domu oboje v počtu dvou kusů, dále aby bylo rozhodnuto, že žalobce je oprávněn vybudovaný byt užívat a aby žalovaní strpěli jeho užívání a nerušili jej, a dále, že žalovaní se mohou shora uvedených povinností zprostit tím, že zaplatí žalobci do tří měsíců od právní moci rozsudku částku 1.000.000,- Kč.

Obvodní soud pro Prahu 10 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 27. 7. 2004, č.j. 17 C 86/96-300, ve znění doplňujícího usnesení ze dne 3. 11. 2004, č.j. 17 C 86/96-320 (poté, co jeho předchozí rozsudky ze dne 17. 11. 1997, č.j. 17 C 86/96-68, ze dne 18. 11. 1999, č.j. 17 C 86/96-129, ze dne 28. 5. 2001, č.j. 17 C 86/96-176, byly rozhodnutími Městského soudu v Praze ze dne 15. 9. 1998, č.j. 29 Co 120/98-99, ze dne 2. 10. 2000, č.j. 53 Co 276/2000-152, a ze dne 17. 2. 2003, č.j. 53 Co 454/2002-220, ohledně výše uvedeného předmětu řízení zrušeny a věc mu byla vždy vrácena k dalšímu řízení), zamítl „žalobu“ a rozhodl o nákladech řízení.

Soud prvního stupně měl za zjištěné, že rozhodnutím Magistrátu hl. m. P. ze dne 9. 8. 1932, č.j. III-35221/32, byla k žádosti právní předchůdkyně žalovaných A. Š. (správně Š.) povolena stavba jednopatrového rodinného domu (dále jen „předmětný dům“ nebo „dům“) bez podkroví na základě předložených a komisí dne 28. 8. 1932 přezkoušených stavebních plánů „na stav. č. 6 v bl. M

roz.poz.čk. 302 v P.-Z.“, že podle stavebních plánů měly být v přízemí předmětného domu zřízeny kuchyň a dva pokoje spolu s předsíní, lázní, WC a špízem, a o stejné stavební dispozici měly být vybudovány místnosti v I. patře, že rozhodnutím Magistrátu hlav. města P. ze dne 19. 12. 1932, č.j. III-59256/32, bylo A. Š. povoleno, aby od 6. 12. 1932 předmětný dům obývala a užívala, že podle zprávy Obvodního úřadu městské části P. 10 ze dne 9. 9. 1996 byl dům (jemuž bylo přiděleno čp. 1560 a jenž se nachází v P. 10, v ulici K. or. č. 18) postaven a zkolaudován jako rodinný dům obsahující 1 bytovou jednotku o velikosti 2+1 s příslušenstvím v přízemí a další bytovou jednotku téže stavební dispozice v I. patře, že nebylo dohledáno rozhodnutí, kterým by došlo k administrativnímu rozdělení bytu v přízemí, že výměrem Obvodního národního výboru v P. 5 ze dne 11. 7. 1952, sp. zn. 464-8.7.1952, bylo svoleno podle § 13 zákona č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty (dále jen „zákon č. 138/1948 Sb.“) ke vzájemné směně bytů mezi J. U. a F. G., podle které se J. U. nastěhoval do místností sestávajících z kuchyně a jednoho pokoje v přízemí předmětného domu, že J. U. byl ženatý s M. U., že požádal bytový orgán dopisem ze dne 2. 2. 1953 o „přidekretování“ jedné místnosti v přízemí předmětného domu užívané E. H., že v žádosti poukazoval, že uvedená místnost je součástí bytu, že se původně jednalo o kuchyni a že koupelna, WC a předsíň jsou společné a stávající místnosti nevyhovují poměrům rodiny U., že J. U. v roce 1954 z bytu odešel, že po jeho odchodu zůstaly v bytě M. U. (jeho manželka), A. U. (jejich dcera) a F. S. (syn M. U., který se z bytu odstěhoval v roce 1966), že se J. U. v roce 1956 s M. U. rozvedl, že Obvodní národní výbor v P. 10 rozhodnutím ze dne 13. 3. 1967, sp. zn. byt. 24-1560-1-3-Z-104-67/M, vyhověl žádosti M. U. o přidělení bytu tak, že přičlenil k jejím místnostem 1+1 další místnost uvolněnou po E. H., že obě části tvořily dohromady původně zkolaudovaný byt v přízemí, že ani v mezidobí od sebe nebyly odděleny stavebními úpravami a stále měly společné příslušenství a předsíň, že tehdejší vlastnice domu B. V. nikterak nezpochybňovala užívací právo M. U. k předmětnému bytu, že vůči ní vedla pod sp. zn. 16 C 150/58 řízení o přivolení k výpovědi z (užívání) nájmu bytu, jež skončilo zpětvzetím žaloby, a dále pod sp. zn. 8 C 132/66 i řízení o dlužnou úhradu za užívání bytu, jež skončilo vynesením rozsudku dne 27. 9. 1966, že dne 28. 4. 1967 žalobce uzavřel manželství s dcerou M. U. A. U. (se kterou již předtím žil v předmětném bytě), že dne 9. 12. 1968 M. U. opustila Českou republiku a odstěhovala se do Spolkové republiky Německo, že v bytě zůstali bydlet žalobce s A. D. (kteří byli manžely) a P. V. (narozený z krátkodobého vztahu M. U. a J. V.), že P. V. se vystěhoval za matkou do SRN v roce 1971, že rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 30. 5. 1989, sp. zn. 11 C 305/88, který nabyl právní moci dne 3. 8. 1989, bylo manželství žalobce a A. D. rozvedeno, že dne 26. 10. 1989 se A. D. z bytu odstěhovala, a že žalobci zůstaly v péči 2 nezletilé děti, že s ním bydlel i dospělý syn, že žalovaní na základě kupní smlouvy ze dne 12. 11. 1992 nabyli do společného jmění předmětný dům, v němž se nacházel předmětný byt, že Obvodní úřad v P. 10, stavební úřad, vydal dne 20. 1. 1994 pod sp.zn. SÚ vl. 69/94/Stá výzvu, aby žalovaný 1) v důsledku zanedbání údržby objektu zajistil a provedl opravy střešní krytiny, zajištění objektu proti volnému vstupu a zamezení promrzání objektu, zajištění a dokončení elektroinstalace a opravy zdiva komínů, vikýře a uvolněných částí fasády a opravy okapů, že rozhodnutím ze dne 14. 2. 1994, sp.zn. SÚ vl. 69/94/Stá tentýž orgán nařídil žalobci podle § 96 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona) – dále jen „zákon č. 50/1976 Sb.“, vyklizení bytu s tím, že mu bude po dobu trvání oprav přidělen náhradní byt či ubytování, že rozhodnutím ze dne 7. 3. 1994, sp. zn. SÚ vl. 69/94/Str.d.1560 tentýž orgán nařídil žalovaným provést neodkladné zabezpečovací práce, a to snést uvolněné části střešní krytiny a provizorně zakrýt otvory ve střeše, neboť nebyla splněna výzva ze dne 20. 1. 1994 a stav objektu se nadále zhoršoval, že dne 8. 4. 1994 hl. m. P. pronajalo žalobci byt č. 21, o velikosti 3+1, I. kategorie v domě čp. 410, v P. 10, v M. ulici na dobu do 15. 6. 1994, že žalovaní namísto opravy havarijního stavu zahájili přestavbu, rekonstrukci a přístavbu předmětného domu na penzion, že tak učinili bez stavebního povolení, že Obvodní úřad v P. 10, odbor výstavby, vydal dne 24. 4. 1994, pod sp. zn. SU 489/94-Jo/Str.d. 1560 výzvu k zastavení této přestavby, že dne 11. 5. 1994, pod sp. zn. SU 489/94-Jo/str.d.1560 vydal oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby, rekonstrukce a přístavby rodinného domu čp. 1560, že rozhodnutím ze dne 11. 5. 1994, sp. zn. SU 489/94/Jo-Str.d.1560, žalovaným nařídil okamžité zastavení stavební činnosti na

přístavbě a přestavbě, že však rozhodnutím ze dne 15. 3. 1995, sp. zn. SU 3752/94/Ka-Str.d.1560 dodatečně povolil stavbu, rekonstrukci a přístavbu předmětného domu (spočívající v celkové opravě domu, jeho přístavbě západním směrem, zřízení obytného podkroví a dvougaráže) a vydal souhlas k užívání stavby předmětného domu s nadstandardním vybavením, že v odvolacím řízení Magistrát hl. m. P., odbor výstavby, rozhodnutím ze dne 4. 10. 1995, č.j. MHMP-70713/95,VYS/1-3383/Br-Be, uvedené rozhodnutí zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu prvního stupně k novému projednání, že ten rozhodnutím ze dne 12. 3. 1996, sp. zn. SÚ vl. 88/96/Ša- d. 1560, ve znění opravného usnesení ze dne 29. 3. 1995, sp. zn. SÚ vl. 88/96/Ša- d. 1560/ Str., nařídil žalovaným odstranění přístavby a stavebních úprav, a to odstranění 4 pokojů a 4 sociálních zařízení v 1. p, 4 pokojů a 4 sociálních zařízení v podkroví a přístavby na parcele 3471/2 při západní straně rodinného domu o rozměrech 6,20 x 8,80 m s tím, že po odstranění všech nepovolených staveb budou ve stávajícím rodinném domu zřízeny bytové jednotky dle stávajících kolaudačních plánů, že odbor výstavby Magistrátu hl. m. P. rozhodnutím ze dne 10. 2. 1997, čj. MHMPP00265A4, VYS-3242/96/So/Be změnil rozhodnutí stavebního úřadu I. stupně jen tak, že žalovaným uložil odstranit ještě i navazující objekt dvougaráže o rozměru 5,02 x 9,02 m, předloženého venkovního schodiště o rozměru 1,77 x 2,82 m a část domovního schodiště předstupujícího před fasádu o rozměru 3,99 x 1,15 m, jinak jej potvrdil, že v odůvodnění svého rozhodnutí uvedl, že při místním šetření bylo odvolacím orgánem mimo jiné zjištěno, že původní byt v přízemí domu 2+1 (nájemce M. D.) byl bez náhrady zrušen a tento prostor je v současnosti užíván jako kancelář, kuchyň a koupelna a že tím, že žalovaní provedli nepovolené stavební úprav a nezachovali původní počet bytových jednotek a tím také byt 2+1 (nájemce M. D., jehož právo užívání bytu nezaniklo), jednali v rozporu se zájmy společnosti, a proto (i vedle dalších důvodů) nelze předmětnou stavbu dodatečně povolit, že Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 26. 1. 1998, č.j. 28 Ca 131/97-31 zamítl správní žalobu žalovaných o přezkoumání rozhodnutí Magistrátu hl. m. P. ze dne 10. 2. 1997, čj. MHMPP00265A4, VYS-3242/96/So/Be, mimo jiné s odůvodněním, že otázka, zda žalobce užíval předmětný byt po právu či nikoliv není otázkou, od jejíhož posouzení záviselo rozhodnutí správního orgánu v dané věci, ale že žalobce byt fakticky užíval a z toho titulu má právo po provedení nezbytných úprav pokračovat v užívání bytu až do případného rozhodnutí soudu o vyklizení předmětného bytu resp. do provedení exekuce takového rozhodnutí. Městský soud v odůvodnění rozhodnutí rovněž uvedl, že je povinností žalovaných umožnit žalobci návrat do bytu a že zrušení předmětného bytu bez náhrady je v rozporu s ustanovením § 88 odst. 1 písm. b) zákona č. 50/1976 Sb., neboť veřejný zájem je nepochybně dán i ochranou práv, právem chráněných zájmů nebo povinností fyzických a právnických osob, že pod sp. zn. 6 C 138/95 probíhá řízení o žalobě hl. m. P. o vyklizení žalobce z bytu, který mu byl poskytnut na dobu určitou, a že řízení bylo přerušeno.

Po právní stránce soud prvního stupně mimo jiné uzavřel, že obě části (místnosti označované jako byt 1+1 a místnosti označované jako byt 0+1) původního bytu o velikosti 2+1 nabyly na základě prvorepublikové právní úpravy o hospodaření s byty (§ 13 zákona č. 138/1948 Sb.) samostatný právní režim a ten si zachovaly až do zániku původního bytu 2+1 v důsledku přestavby domu žalovanými. Dovodil, že ve vztahu k části 1+1, k níž nabyl nájemní právo směnou J. U., který byt v roce 1954 opustil, došlo podle § 393 zákona č. 142/1950 Sb., k přechodu nájmu na příslušníky jeho rodiny (manželku M. U. a dceru A. U.) popřípadě i na syna jeho manželky F. S. Naproti tomu nájemkyní další části 0+1 byla E. H. Dnem 1. 4. 1964, kdy nabyl účinnosti zákon č. 40/1964, občanský zákoník, ve znění před novelou č. 509/1991 Sb., (dále jen „obč. zák. ve znění do 31. 12. 1991“), bylo třeba posuzovat právní vztah ke každé z obou částí bytu jako vztah vzniklý přenecháním části bytu k užívání jinému občanovi podle § 394 obč. zák. ve znění do 31. 12. 1991. Po vystěhování E. H. se stala uživatelkou její části bytu na základě rozhodnutí ze dne 13. 3. 1967 M. U. Po vystěhování M. U. do Spolkové republiky Německo přešlo podle názoru soudu prvního stupně užívací právo k části bytu 1+1 na žalobce a jeho manželku (A. D.) a k druhé části 0+1 na žalobce, jeho manželku a jejich syna T. Po rozvodu žalobce a A. D. došlo mezi nimi k dohodě na základě analogického použití § 177 obč. zák. ve znění do 31. 12. 1991. Výlučným uživatelem části bytu 1+1 se stal žalobce a spolu se svým synem T. se stal uživatelem části bytu 0+1 (původně užívaného E. H.). Podle názoru soudu prvního

stupně se dnem 1. 1. 1991 transformovalo užívání obou částí bytu ve smyslu § 871 odst. 2 zákona č. 40/1964, občanský zákoník, ve znění do 30. 3. 2006 (dále jen „obč. zák.“) na podnájem, který nebylo možno vypovědět po dobu jednoho roku od účinnosti zákona. Kromě toho připustil i to, že by se popřípadě mohlo právo užívat část bytu změnit na prostý nájem podle § 663 obč. zák. Oba tyto instituty (podnájem či prostý nájem) bylo možno vypovědět ve tříměsíční lhůtě. Proto uzavřel, že jelikož žalovaní byli oprávněni ukončit podnájem části bytu 1+1 a další části bytu 0+1 s tříměsíční výpovědní lhůtou, nelze po nich spravedlivě požadovat, aby zásadním způsobem přebudovaný prostor uvedli do původního stavu tak, aby jej žalobce mohl ještě tři měsíce užívat. Podpůrně také uzavřel, že občanský zákoník nemá speciální úpravu pro zánik nájmu bytu v souvislosti se zánikem předmětu nájmu a že je třeba vycházet z § 680 obč. zák., podle kterého zánikem předmětu nájmu nájem zanikne. Vyslovil také názor, že tím spíše by zanikl podnájem, když podnájemník nemůže mít více práv než nájemce. Také uzavřel, že jednání žalovaných by mohlo založit nárok na náhradu škody podle § 420 obč. zák. Podle § 442 obč. zák. lze škodu nahradit uvedením do předešlého stavu, je-li to možné a účelné. Znovuvybudováním bytu by vznikl nový možný předmět práva nájmu bytu, případně podnájmu. Žádný zákon však neupravuje obnovení původní nájemní, respektive podnájemní smlouvy. Soud by tak založil stav, kdy žalovaní by museli nákladně vybudovat byt, k němuž by však žalobci nesvědčilo právo, jež by mu umožnilo jej užívat. Kromě toho přihlédl k tomu, že žalobce v současné době užívá byt jiný a není zřejmé, v čem by měla jemu vzniklá újma spočívat.

Městský soud v Praze (soud odvolací) rozsudkem ze dne 12. 5. 2005, č.j. 22 Co 627/2004 a 628/2004-336, rozsudek soudu prvního stupně doplněný usnesením ze dne 3. 11. 2004, č.j. 17 C 86/96-320, v zamítavých výrocích o vybudování bytu, o uvedení bytu a nemovitosti do původního kolaudovaného stavu, a vydání klíčů a o strpění užívání bytu změnil tak, že žalovaní jsou povinni společně a nerozdílně do šesti měsíců od právní moci tohoto rozsudku vybudovat byt sestávající ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, WC a koupelny v přízemí (prvním nadzemním podlaží) domu č.p. 1560, postaveného na pozemku parc. č. 3471/1 v katastrálním území S. v P. 10 v ulici K. č. 18, odevzdat žalobci klíče od vstupních dveří tohoto bytu v počtu dvou kusů a klíče od vstupních dveří domu č.p. 1560, postaveného na pozemku parc. č. 3471/1 v katastrálním území S. v P. 10 v ulici K. č. 18, strpět užívání bytu žalobcem a nijak žalobce v tomto užívání nerušit, jinak jej potvrdil (výrok I.). V návaznosti na to, změnil i zamítavý výrok o alternativě facultas tak, že vyhověl žalobě, že žalovaní se mohou zprostit povinností uvedených ve výroku pod bodem I. rozsudku odvolacího soudu tím, že zaplatí žalobci společně a nerozdílně do šesti měsíců od právní moci jeho rozsudku částku 1.000.000,- Kč, jinak jej potvrdil (výrok II.). Dále rozhodl o nákladech soudního řízení (výroky III. a IV.).

Odvolací soud doplnil řízení tím, že opakoval důkaz výslechem svědka J. U. o okolnostech jeho odchodu ze společné domácnosti a rozvodu manželství s M. U. a přečetl záznam (nedatovaný nicméně nepochybně pořízený v roce 1959) o provedeném šetření k prověření žádosti M. U. z roku 1958 o přidělení bytu. Svědek J. U. setrval na své dřívější výpovědi, že se s M. U. o byt nikterak nedohadoval a zkrátka jej opustil ještě před rozvodem manželství a posléze mu byla přidělena opuštěná mansarda v K. ulici.

Po právní stránce pak uzavřel, že právnímu předchůdci žalobce J. U. vzniklo povolením směny bytů podle § 13 zákona č. 138/1948 Sb. nájemní právo k bytu 1+1 (který byl částí bytu 2+1 zkolaudovaného na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. P. ze dne 19. 12. 1932, č. III – 59256/32). Dovodil, že na základě dohody, kterou uzavřeli J. U. a jeho manželka M. U. po rozvodu manželství, nabyla nájemní právo k bytu M. U. Uzavřel, že i když taková dohoda nebyla výslovně upravena tehdy platnými předpisy (zákon č. 265/1949 Sb., o právu rodinném, a zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník), nebyla její existence vyloučena. Aplikoval na daný stav § 501 obč. zák. ve znění do 31. 12. 1991, podle něhož, nabyl-li před 1. 4. 1964 právo užívat byt jeden z manželů, vzniklo tímto dnem právo společného užívání bytu oběma manželům; toto právo však nevzniklo, jestliže manželé spolu

trvale nežili. Uzavřel, že opuštěním společné domácnosti M. U. (které v té době již svědčilo právo osobního užívání k bytu 2+1) přešlo uvedené právo podle § 179 odst. 1 věta první a podle § 181 obč. zák. ve znění do 31. 12. 1991 na žalobce a jeho manželku A. D. Následně se stal po rozvodu svého manželství s A. D. na základě dohody uzavřené podle § 177 obč. zák. ve znění do 31. 12. 1991 výlučným uživatelem bytu žalobce. Podle § 871 odst. 1 věty první obč. zák. se dnem 1. 1. 1992 transformovalo jeho právo osobního užívání bytu na nájem bytu podle § 685 a násl. obč. zák. Pokud žalovaní přestavěli bez stavebního povolení dům na penzion a odmítli respektovat vykonatelné rozhodnutí stavebního úřadu, které jim uložilo odstranit nepovolenou stavbu a zřídit původní byt, aby se do něho mohl žalobce vrátit, svědčí žalobci podle § 664 a § 687 obč. zák. nárok na jeho opětovné vybudování. Přitom neshledal nutným, aby byl byt z hlediska vykonatelnosti rozhodnutí označen způsobem uvedeným v rozsudku soudu prvního stupně. Shledal pak po právu i zbývající nároky uplatněné žalobcem.

Proti rozsudku, a to té části, kterou byl změněn rozsudek soudu prvního stupně a žalobě bylo vyhověno, podali žalovaní dovolání. Jeho přípustnost opřeli o § 237 odst. 1 písm. a) a c) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o.s.ř.“) a ohlásili dovolací důvody podle § 241a odst. 2 písm. b), odst. 3 o.s.ř. Žalovaní v dovolání zrekapitulovali obsah rozhodnutí soudu prvního stupně i obsah rozhodnutí odvolacího soudu. Odvolacímu soudu vytýkali, že jeho závěr, že M. U. a J. U. uzavřeli konkludentně dohodu, podle které se stala výlučnou nájemkyní bytu M. U., nemá oporu v provedeném dokazování. Z provedených důkazů bylo zjištěno, že J. U. (který získal směnou právo nájmu k části bytu 1+1) odešel od své manželky v padesátých letech a již se nevrátil. Odvolací soud zopakoval důkaz přečtením listiny – záznamem o prověření žádosti o byt, z níž vyplynulo, že dekret byl vystaven na jméno J. U., dále že se dotyčný z předmětného bytu vystěhoval a dále je v ní uvedeno, které osoby v bytě bydlí a vyslechl znovu jako svědka J. U. Oba tyto důkazy již provedl soud prvního stupně. Z provedených důkazů však nevyšly najevo jiné skutečnosti, než jaké vyplynuly již v řízení před soudem prvního stupně. Odvolací soud tak neměl důvod činit oproti soudu prvního stupně jiné skutkové závěry. Jestliže J. U. opustil trvale společnou domácnost ještě před rozvodem s M. U. (jak vyplývá z provedených důkazů), došlo k přechodu nájmu bytu (jeho části 1+1), a to na všechny osoby žijící s nim v bytě ve společné domácnosti, tedy na manželku M. U., dceru A. U. a další osoby V. st., V. ml. atd. Dovolatelé dále vytýkali odvolacímu soudu, že se přechodem nájmu na jednotlivé osoby v padesátých letech nezabýval. Nesprávné právní posouzení spatřovali i v tom, že odvolací soud aplikoval na hmotněprávní postavení M. U. ustanovení § 501 obč. zák. ve znění do 31. 12. 1991, ačkoliv manželství M. a J. U. zaniklo ještě před 1. 4. 1964, než nabylo účinnosti ustanovení § 501 obč. zák. ve znění do 31. 12. 1991. Dovozovali, že i kdyby se M. U. stala ke dni 1. 4. 1964 výlučnou uživatelkou bytu, nemohlo by se jednat o byt 2 + 1, protože část bytu o velikosti 0+1 užívala E. H. Vytýkali odvolacímu soudu, že se nevypořádal se skutečností, že až do přičlenění části bytu 0+1 po E. H. (v roce 1967) k bytu 1+1 M. U., existovaly dva samostatné právní vztahy (k části bytu 1+1 a k další části bytu 0+1) pro dva odlišné nájemce a že bez dalšího dovodil, že nedošlo k administrativnímu rozdělení bytu a uzavřel, že žalobci vzniklo užívací právo k bytu 2+1. Přitom je povinností soudu, aby svůj rozsudek ve smyslu § 157 o.s.ř. řádně odůvodnil a z odůvodnění by měl vyplývat vztah mezi skutkovými zjištěními a úvahami při hodnocení důkazů a dále i to, jakými právními úvahami se soud řídil. Poukazovali na to, že administrativní dělení bytu podle § 23 odst. 2 zákona č. 138/1948 Sb. předpokládalo stavební úpravy. V posuzované věci však byly ze zkolaudované bytové jednotky vyčleněny některé místnosti k výlučnému užívání určitého nájemce a další zase k výlučnému užívání jiného nájemce, aniž došlo ke stavebním úpravám. Původní právo užívání části bytu nevzniklo ani přikázáním bytu ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 138/1948 Sb. Pokud jde o rozhodnutí odboru bytového hospodářství Obvodního národního výboru v P. 10 ze dne 13. 3. 1967 (kterým bylo vyhověno požadavku na přičlenění uvolněného bytu 0+1 po E. H. v přízemí domu a tím vznikl byt 2+1), vyslovili názor, že nemělo účinky na vznik užívacího práva M. U. k bytu 2+1. Nejednalo se ve smyslu platné úpravy ani o souhlas ke sloučení bytu, ani o rozhodnutí, s nímž ustanovení § 154 odst. 1 obč. zák. ve znění do 31. 12. 1991, spojovalo vznik práva na uzavření

dohody o užívání bytu. Jednalo se toliko o stanovisko státního orgánu vykonávajícího správu v oblasti bytového hospodářství k zamýšlenému sloučení bytu z hlediska zásad patřících do hospodaření s byty. I po přičlenění místností 0+1 tak nadále existovala dvě samostatná užívací práva, a to k části bytu 1+1 a dále k části bytu 0+1. Právní závěr odvolacího soudu o existenci užívacího práva M. U. k bytu 2+1 nepokládají za správný. Ani žalobci tedy nemohlo vzniknout právo osobního užívání bytu o velikosti 2+1 v přízemí rodinného domu. Namítali i to, že ačkoliv svědkyně A. M. (bývalá manželka žalobce) ve svědecké výpovědi dne 30. 3. 2004 uvedla, pokud se jednalo o žití osob v předmětném bytu před emigrací M. U., že si nájem nerozpočítávali, společně nevařili, každý si pral sám, společně nenakupovali, společné peníze neměli a ze společných peněz nežili, přesto odvolací soud učinil závěr o jejich žití ve společné domácnosti s tchyní. Tento závěr je v rozporu s obsahem spisu. V důsledku toho je nesprávný i právní závěr o přechodu nájmu bytu. Následně je pak nesprávný i navazující právní závěr o tom, že se užívací právo k bytu dnem 1. 1. 1992 transformovalo na nájem bytu. Žalovaní dále poukazovali na to, že rozhodnutí odvolacího soudu je v části, ve které jim bylo uloženo vybudovat byt (aniž byly blíže specifikovány stavební a ostatní práce nezbytné k jeho vybudování), pro neurčitost nevykonatelné. Odvolací soud sice odkázal v odůvodnění svého rozhodnutí na existující (avšak konkrétně neoznačené) rozhodnutí stavebního úřadu, kterým se žalovaným ukládá povinnost odstranit nepovolené stavby v nemovitosti a zřídit bytové jednotky podle stávajících kolaudačních plánů tak, aby byl zachován počet bytových jednotek. Lze se domnívat, že měl na mysli rozhodnutí ze dne 12. 3. 1996, sp. zn. SÚ vl. 88/96/Ša – d. 1560, kterým bylo nařízeno žalovaným odstranit v I. p. 4 pokoje a 4 sociální zařízení a přístavbu o rozměru 6,20 x 8,80 při dodržení deseti podmínek, z čehož desátá podmínka zní, že po odstranění všech nepovolených staveb budou ve stávajícím rodinném domu zřízeny bytové jednotky dle kolaudačních plánů. Kolaudační plány jsou však z roku 1932 a podle nich stavba nebyla vybavena kanalizací a plynem. Podle žalovaných nelze nařídit provedení stavby v rozporu s dnes platnými technickými podmínkami. Uvedení do kolaudovaného stavu z roku 1932, tj. mimo jiné bez plynu, teplé vody a s topením na tuhá paliva se jeví jako neúčelné vynaložení finančních prostředků a navíc v rozporu se současnými technickými normami. Nakonec pokládali za rozporné s hmotným právem, pokud odvolací soud pojal do výroku alternativu facultas, tj. nabídku žalobce, že se žalovaní mohou zprostit svého závazku zaplacením 1.000.000,- Kč. Vyslovili přesvědčení, že takový postup by byl možný pouze za předpokladu, že by takovou nabídku od žalobce přijali, k tomu však nedošlo. Vytýkali odvolacímu soudu též, že z jeho rozhodnutí není patrno, ke kterému z vícero výroků se alternativa facultas připíná a dále i to, že se nezabýval důvodností takového požadavku zejména z toho pohledu, zda požadavek na poskytnutí 1.000.000,- Kč není v rozporu s § 3 odst. 1 obč. zák. Závěrem navrhli, aby byl rozsudek odvolacího soudu zrušen a věc mu vrácena k dalšímu řízení.

Žalobce se ve svém dovolacím vyjádření plně ztotožnil se skutkovými i právními závěry odvolacího soudu a navrhl, aby dovolání bylo zamítnuto.

Podle čl. II bodu 3. zákona č. 59/2005 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. před 1. dubnem 2005) nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Bylo-li napadené rozhodnutí vydáno dne 12. 5. 2005, tedy po 1. dubnu, kdy uvedená novela nabyla účinnosti, avšak po řízení provedeném podle dosavadních předpisů (srov. čl. II., bod 2. a 3. přechodných ustanovení zákona č. 59/2005 Sb.), Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací dovolání projednal a o něm rozhodl podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 59/2005 Sb. (dále opět jen „o.s.ř.”).

Dovolatelé podle obsahu dovolání (§ 41 odst. 2 o.s.ř.) napadli rozsudek odvolacího soudu jen v měnících výrocích ve věci samé, jimiž odvolací soud uložil žalovaným společně a nerozdílně

vybudovat byt sestávající ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, WC a koupelny v přízemí (prvním nadzemním podlaží) domu čp. 1560 a odevzdat žalobci klíče od vstupních dveří do tohoto bytu v počtu dvou kusů a klíče od vstupních dveří do domu, strpět užívání bytu žalobcem a nerušit jej v užívání s tím, že se mohou zprostit uvedených povinností tím, že zaplatí žalobci společně a nerozdílně 1.000.000,- Kč.

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobami k tomu oprávněnými – účastníky řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění zákonné podmínky advokátního zastoupení dovolatelů (§ 241 odst. 1 a 4 o.s.ř.), a je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř., neboť směřuje proti rozsudku odvolacího soudu, kterým 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 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.

Dovolatelé namítali tzv. jinou vadu řízení (§ 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.) spočívající podle nich v tom, že je rozsudek odvolacího soudu nepřezkoumatelný. Ve skutečnosti však podle obsahu jednotlivých námitek (§ 41 odst. 2 o.s.ř.) zpochybňovali správnost skutkových zjištění učiněných odvolacím soudem a především napadali správnost jeho právního posouzení. Dovolací soud existenci vad podle § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o.s.ř., jakož i jiných vad řízení (§ 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.) neshledal.

Dovolatelé uplatnili především dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř., jehož prostřednictvím lze odvolacímu soudu vytknout, že jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Právní posouzení 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 právnímu posouzení věci odvolacím soudem a k obsahové konkretizaci uplatněného dovolacího důvodu je předmětem dovolacího přezkumu v prvé řadě posouzení správnosti právního názoru odvolacího soudu, že J. U. (právnímu předchůdci žalobce) svědčil právní důvod užívání předmětných prostor (jež nebyly bytem ve smyslu kolaudačního rozhodnutí), založený dohodou o směně a výměrem bytového referátu bývalého Obvodního národního výboru v P. 7 ze dne 27. února 1952 vydaným podle § 13 odst. 1 a 2 zákona č. 138/1948 Sb.

Podle § 13 odst. 1 věty první zákona č. 138/1948 Sb., směniti byty bylo dovoleno toliko se svolením místního národního výboru. Podle odst. 2 téhož ustanovení dnem, kdy bylo dáno svolení ke směně, vstupovali uživatelé bytů, kteří se na ní dohodli, v nájemní poměr s vlastníky domů; týmž dnem končily dosavadní právní poměry co do užívání bytů. Nedošlo-li k dohodě o podmínkách nájemních smluv, rozhodl okresní národní výbor.

Podle bodu 2 vyhlášky č. 1152/1948 Ú. l. I., kterou se vydávaly předpisy k provedení zákona č. 138/1948 Sb., se bytem ve smyslu zákona rozuměly jednotlivá místnost nebo soubor místností, byly-li podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohly-li sloužiti tomuto účelu jako samostatné bytové jednotky. Nedostatek kuchyně nebo vedlejších místností, jako např. předsíně, záchodu a pod., nebyl povaze místnosti nebo jejich souboru jako samostatné bytové jednotky na překážku. Byly proto bytem podle zákona i tzv. garsoniéry, jakož i pokojíky ve svobodárnách. Podle dobové literatury (srov. Schwarz, E. a kol.: Hospodaření s byty, Praha 1952) se za bytovou jednotku považovaly

uvedené místnosti či soubory místností i tehdy, chyběla-li u nich kuchyně nebo vedlejší místnosti, zejména předsíň, spíž apod. nebo jiné příslušenství, jako sklep, půda apod., anebo byly-li některé vedlejší místnosti, jako předsíň, koupelna, záchod apod. společné pro několik bytů.

Směna bytů byla občanskoprávní smlouvou svého druhu, k jejíž účinnosti v případech, kdy se jednalo o směnu bytů, na něž se vztahoval zákon o hospodaření s byty (zákon č. 138/1948 Sb.), nestačila dohoda účastníků. Ke smlouvě účastníků o směně bytu musela přistoupit ještě druhá složka a smlouva se stala účinnou teprve přivolením výkonného orgánu národního výboru (§ 13 zákona č. 138/1948 Sb.) a nové nájemní poměry vznikaly dnem, kdy se rozhodnutí výkonného orgánu národního výboru ke směně stalo vykonatelným (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. Cz 726/57 ze dne 3. 4. 1958, uveřejněné ve Sbírce rozhodnutí Nejvyššího soudu sv. 4, ročník 1958, pod č. 67).

Z uvedeného pro projednávanou věc vyplývá, že dohodou o směně a svolením příslušného národního výboru ke směně bytů, které se týkalo části bytu, mohlo vzniknout podle tehdy platných právních předpisů právo nájmu bytu. Nezbývá než uzavřít, že na základě dohody o směně bytů (která musela být uzavřena ještě před svolením místního národního výboru) a na základě výměru bytového referátu bývalého Obvodního národního výboru v P. 5 ze dne 11. 7. 1952 (jehož existence je nesporná a jehož právní moc a vykonatelnost nebyly v řízení zpochybněny) vzniklo J. U. právo nájmu bytu, které by se za předpokladu, že by bývalo vytrvalo jeho manželství s M. U. a jejich společné žití, změnilo podle přechodných ustanovení § 498 a § 501 obč. zák. ve znění do 31. 12. 1991, na právo společného užívání bytu manžely, a podle § 871 odst. 1 obč. zák., by se změnilo na právo společného nájmu bytu manžely (srov. nález Ústavního soudu ČR ze dne 22. 3. 1994 sp. zn. Pl. ÚS 37/93, uveřejněný ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu sv. 1 č. 9, z jehož odůvodnění se podává, že z posléze uvedené transformace práva nebyly vyloučeny ani byty v domech v soukromém vlastnictví). Právní úvahy dovolatelů, že se právní poměry k bytu po přijetí obč. zák. ve znění do 31. 12. 1991, řídily jeho ustanovením § 394, jsou tedy nepřípadné.

Odvolací soud založil své rozhodnutí mimo jiné i na právním posouzení, že povinnost žalovaných zhotovit byt vyplývá z ustanovení § 664 a § 687 obč. zák.

Dovolatelé prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. namítali, že neexistuje-li byt ani fyzicky ani v právním slova smyslu, nelze jim ukládat povinnost ho obnovit.

K tomu je zapotřebí především uvést, že v posuzované věci bylo třeba řešit nejprve otázku, zda právo nájmu bytu zanikne zničením předmětu nájmu či nikoliv. Pokud by žalobce nebyl z nejrůznějších důvodů nájemcem bytu, nelze mu již jen z toho důvodu uplatněný nárok přiznat; stejně tak mu jej ale nelze přiznat ani v tom případě, kdyby sice byl nájemcem bytu, ale zánikem bytu resp. zničením předmětu nájmu by zanikl i jeho nájemní poměr k bytu.

Zvláštní úprava nájmu bytu (§ 685 až § 716 obč. zák.) nemá ustanovení upravující důsledky zániku předmětu nájmu, a proto je třeba použít obecné ustanovení § 680 odst. 1 obč. zák., podle nějž zničením pronajaté věci nájemní smlouva zaniká. Přitom Nejvyšší soud České republiky již v rozsudku ze dne 1. 9. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2669/2004, dovodil, že je-li předmětem nájmu, respektive právního vztahu obdobného, určitý prostor (část stavby), je třeba za jeho zničení ve smyslu § 680 odst. 1 obč. zák. považovat nejen fyzický zánik stavby, v níž se prostor nachází, ale též takovou stavební úpravu této stavby, že se v ní uvedený prostor již nadále fakticky nenachází. Okolnost, zda si tento prostor zachoval své stavebnětechnické určení podle původního kolaudačního rozhodnutí či zda byl rekolaudován, není již v tomto směru významná. Rozhodující je, zda takový prostor fyzicky existuje (obdobně jako je v právní praxi obecně uznávána teze, že i nezkolaudovaná, popřípadě nepovolená stavba existuje a je předmětem občanskoprávních vztahů, zejména předmětem vlastnictví). K uvedenému právnímu názoru se Nejvyšší soud přihlásil také v rozhodnutích ze dne 10.

11. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2674/2004, ze dne 21. 3. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1766/2006, a ze dne 26. 2. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1998/2007, a sdílí jej i v projednávané věci. V rozsudku ze dne 27. 12. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2686/2005, pak Nejvyšší soud uvedl, že za situace, kdy předmět nájmu zanikl, nemá pronajímatel povinnost zajistit nájemci přiměřený náhradní byt. Uvedený závěr vychází z toho, že požadavek, aby soud „uložil povinnost zajistit bytovou náhradu“, může uplatnit ten, kdo má byt vyklidit, pouze jako obranu ve sporu o vyklizení bytu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1131/99, uveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, sešit 2, ročník 2002, pod č. 14). Pokud odvolací soud dovozoval nárok žalobce na obnovení bytu z § 687 odst. 1 obč. zák., podle kterého je pronajímatel povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu, pak z ustanovení vyplývá jen to, že nájemce má v rámci nájemního vztahu právo na realizaci svého nájemního práva a že pronajímatel je povinen výkon práva nájemce strpět a současně mu zajistit, aby nebylo rušeno. Uvedené ustanovení však nezakládá nájemci žádné nároky pro případ, že nájemní právo k bytu zaniklo. Jiné závěry nelze přijmout ani na základě skutečnosti, že rozhodnutím orgánu státní správy bylo žalovaným ve stavebním řízení uloženo provést nezbytné úpravy k obnovení původního bytu. Současná právní úprava vzniku nájmu k bytu (srov. § 685 a následující obč. zák.) je založena na smluvním principu, smluvní volnost je omezena jen v některých případech (srov. § 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník), o něž se v dané věci nejedná, a uzavření nájemní smlouvy nelze vynutit žalobou u soudu. Pokud odvolací soud dovodil, že povinnost žalovaných vybudovat byt (který přestavbou domu zanikl) má oporu v ustanoveních § 664 a § 687 odst. 1 obč. zák., není jeho právní posouzení správné.

Za této situace, kdy neobstojí, aby byla žalovaným uložena povinnost vybudovat (obnovit) byt, bylo již nadbytečné zabývat se i námitkami o nevykonatelnosti rozhodnutí o této povinnosti, o nedůvodnosti práva na vydání klíčů od bytu a na strpění užívání bytu, o neopodstatněnosti plnění přiznaného alternativou facultas, které se odvíjely teprve až od existence povinnosti vybudovat byt. Stejně tak bylo nadbytečné zabývat se tím, zda žalobce byl nájemcem bytu či nikoliv, neboť na posouzení věci to nemůže nic změnit.

Lze uzavřít, že posléze uvedený dovolací důvod byl užit opodstatněně.

Nejvyšší soud proto, aniž nařizoval jednání (§ 243a odst. 1 věta první o.s.ř.) rozsudek odvolacího soudu v napadených měnících výrocích ve věci samé a v závislých výrocích o nákladech řízení podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o.s.ř. zrušil a podle § 243b odst. 3 věty první o.s.ř. mu věc vrátil v tomto rozsahu k dalšímu řízení.

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

Další články:

- Insolvence a SJM
- Vedlejší účastník
- Plat
- Podnájem bytu (exkluzivně pro předplatitele)
- Pojištění (exkluzivně pro předplatitele)
- Předkupní právo (exkluzivně pro předplatitele)
- Restituce (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitel (exkluzivně pro předplatitele)

- Odporová žaloba
- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek