

# Zrušení práva společného nájmu družstevního bytu manžely

Vzhledem k tomu, že smyslem zrušení práva společného nájmu družstevního bytu manžely a určení výlučného nájemce a člena družstva je vypořádání vztahu mezi účastníky jakožto nositeli uvedeného práva (jež má bezprostřední dopad i na vypořádání jejich společného jmění), pak zájem dcery účastníků (která naopak nositelkou práva k bytu není) nemůže být nadřazen zájmu některého z účastníků participovat na užívání jednoho ze dvou bytů, které účastníci za trvání manželství získali. Na tomto závěru by nic neměnila ani okolnost, že se dcera účastníků sama o získání tohoto bytu zasloužila, že studuje a že od některého z účastníků požaduje výživné.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 2879/2005, ze dne 24.10.2006)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce V. V., zastoupeného advokátem, proti žalované PhDr. I. V., zastoupené advokátkou, o zrušení práva společného nájmu družstevního bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 9 pod sp. zn. 55 C 5/2004, o dovolání žalované proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 15. července 2005, č.j. 18 Co 180/2005-86, tak, že dovolání proti výroku rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 15. července 2005, č.j. 18 Co 180/2005-86, jímž byl rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 5. listopadu 2004, č.j. 55 C 5/2004-53, změněn tak, že výlučným nájemcem bytu č. 13 sestávajícího se z pokoje, kuchyně a příslušenství, ve 4. patře domu č.p. 2058 v P. 5, K. ul., a členem družstva byl určen žalobce, se zamítá, jinak se dovolání odmítá.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 9 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 5. 11. 2004, č.j. 55 C 5/2004-53, zrušil právo společného nájmu účastníků k družstevnímu bytu č. 13, sestávajícímu se z pokoje, kuchyně a příslušenství, ve 4. patře domu č.p. 2058 v P. 5, K. ul. (dále jen „předmětný byt“), určil výlučným nájemcem a členem družstva žalovanou, žalobci uložil, aby do 15 dnů od zajištění náhradního ubytování předmětný byt vyklidil a vyklizený odevzdal žalované a současně rozhodl o nákladech řízení. Protože z provedeného dokazování vyplynulo, že účastníci se po rozvodu manželství nedohodli, kdo z nich se stane výlučným nájemcem předmětného bytu, soud prvního stupně právo společného nájmu zrušil. Při určení výlučného nájemce a člena družstva přihlédl ke stanovisku pronajímatele, který uvedl, že má zájem na tom, aby se nájemcem předmětného bytu a členem družstva stala důvěryhodná osoba, a že veškeré platby hradila žalovaná (což potvrdil i žalobce), zatímco žalobce družstvo z osobního kontaktu neznalo. Dále soud prvního stupně zohlednil zásluhy o získání předmětného bytu, které spatřoval v tom, že k uzavření smlouvy o převodu členských práv a povinností přispěla skutečnost, že v tomto bytě s původní nájemkyní a členkou družstva E. Š. žila dcera účastníků D. V., která se o ni starala v nemoci a poúrazovém stavu. S námitkou, že žalovaná znemožnila žalobci bydlení v P., neboť předmětný byt potřeboval k podnikání, se soud prvního stupně vypořádal poukazem na to, že žalobce podnikal od 1. 10. 1999 a žalovaná od 1. 7. 2001 v odlišných (byť ve stejném objektu situovaných) nebytových prostorách na základě samostatných nájemních smluv, z nichž nevyplývá, že by žalovaná žalobci znemožnila v jeho prostorách podnikat. Vzhledem k tomu, že žalobce nepřispíval na výživu dcery D., soud prvního stupně vyslovil obavu, že by žalobce nezvládal úhradu nájemného a dalších plateb spojených s užíváním předmětného bytu. Navíc bytová potřeba žalobce byla uspokojena v podnajatém bytě v M. Proto soud prvního stupně určil výlučnou nájemkyní žalovanou, byť byla nájemkyní dalšího bytu v P. 9 - s. Č. M., J. 852 (dále jen „byt v P. 9“).

Městský soud v Praze (odvolací soud) rozsudkem ze dne 15. 7. 2005, č.j. 18 Co 180/2005-86, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku o zrušení práva společného nájmu účastníků, jinak jej ve výroku o určení výlučného nájemce bytu a člena družstva změnil tak, že výlučným nájemcem předmětného bytu a členem družstva určil žalobce. Žalované pak uložil povinnost, aby do 15 dnů od právní moci rozsudku byt vyklidila a vyklizený předala žalobci. Dále odvolací soud rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud se ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně, že je třeba zrušit právo společného nájmu k předmětnému bytu, nepřisvědčil však jeho úvahám

ohledně určení žalované nájemkyni bytu a členkou družstva. Podle odvolacího soudu je třeba přihlídnout, vedle zájmu nezletilých dětí, stanoviska pronajímatele, účelného využití bytu i zásluh o získání bytu, k obecnému principu spravedlivého rozhodnutí respektujícího soulad výkonu práva povinností s dobrými mravy [§ 3 odst. 1 občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“)]. Odvolací soud vytkl soudu prvního stupně, že nesprávně zohlednil, že předmětný byt užívá dcera účastníků, neboť již je zletilá a v bytě s ní žije její přítel, který žalované platí nájemné v částce 3.500 Kč měsíčně. Proto nebyl případný ani další argument, že žalobce nic neplatil žalobkyni na nájem a provoz předmětného bytu, když ani žalovaná se s ním o zisk nedělila a získaným nájemným pokryla veškeré výdaje spojené s tímto bytem. Bylo by proti dobrým mravům nadřazovat zájem dcery účastníků nad zájem žalobce participovat na jednom z bytů (předmětný byt a byt v P. 9), které účastníci získali během manželství. Bytová potřeba žalované byla zajištěna původně bytem v P. 9 o velikosti 4+1, který v průběhu sporu vyměnila za menší 2+1 v P. 2, přičemž se podle odvolacího soudu nabízelo, že takové jednání žalované bylo spekulativní, aby jí zajistilo lepší pozici v projednávaném sporu, zatímco sám žalobce bydlel v podnájmu v M., kde je situace na pracovním trhu mnohem komplikovanější. Navíc soud prvního stupně nepodloženě předjímal, že by žalobce neplatil nájemné pronajímateli předmětného bytu. Konečně ani příčiny rozvratu manželství neodůvodňovaly určení žalované výlučnou nájemkyní. Odvolací soud uzavřel, že zjištěné okolnosti svědčí pro to, aby výlučným nájemcem a členem družstva byl určen žalobce a uložil žalované vyklidit předmětný byt bez zajištění bytové náhrady do 15 dnů od právní moci rozhodnutí, vzhledem k tomu, že její bytová potřeba je saturována bydlením v jiném nájemním bytě.

Pravomocný rozsudek odvolacího soudu napadá „v celém rozsahu“ žalovaná dovoláním, jehož přípustnost dovozuje z § 237 odst. 1 písm. a) občanského soudního řádu (dále jen „o.s.ř.“), neboť napadeným rozhodnutím byl změněn rozsudek soudu prvního stupně a uplatňuje dovolací důvody podle § 241a odst. 2 písm. b) a odst. 3 o.s.ř. Dovolatelka namítá, že odvolací soud nezkoumal, zda je žalobce vůbec aktivně legitimován k podání žaloby, neboť účastníci spolu v době převodu členského podílu k předmětnému bytu nežili a podle stanov družstva vznikne-li jen jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu manžely i společné členství manželů v družstvu, což však neplatí, pokud spolu manželé trvale nežijí. O takovou situaci v daném případě jde, neboť žalobce opustil společnou domácnost vedenou v předmětném domě již v roce 1995, kdy pobýval u různých žen v Č. B. a na jaře 2001 opustil i byt v P. 9, který žalovaná získala v roce 1995 jako ředitelka školy. Protože žalovaný poté nehradil žádné platby spojené s užíváním tohoto bytu, požádala žalovaná o změnu nájemní smlouvy a stala se jeho jedinou nájemkyní. Předmětný byt pak užívá dcera D. V., která se o něj svojí péčí o bývalou nájemkyni zasloužila. Žalobce po celou dobu na tento byt nic nehradí, ani splátky členského podílu. Dovolatelka nesouhlasí se závěrem odvolacího soudu, aby byl nadřazen zájem žalobce participovat na jednom z bytů, které účastníci získali za trvání manželství, když dcera účastníků dosud nemá vlastní příjem a od žalobce požaduje výživné na svá studia, které jí však neplatí, a je proto také trestně stíhán. Stejně tak odvolací soud neměl dle názoru dovolatelky žádný podklad pro závěr, že žalovaná byt v P. 9 vyměnila za menší v P. 2 ze spekulativních důvodů. Z těchto důvodů dovolatelka navrhuje, aby Nejvyšší soud nejdříve odložil vykonatelnost rozsudku odvolacího soudu, poté zrušil rozhodnutí soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

V doplnění dovolání ze dne 21. 11. 2005 dovolatelka s poukazem na podání žalobce ve věci výživného pro dceru účastníků ze dne 19. 9. 2005 uvádí, že žalobce předmětný byt nepotřebuje, neboť v P. vůbec bydlel nehodlá a nemůže, vzhledem k tomu, že pečuje o bezmocné rodiče bydlící v M.

Podle vyjádření žalobce jsou tvrzení žalované účelová, nepravdivá a nepodložená. Účastníci spolu žili ve společné domácnosti v bytě v P. 9 až do roku 2001 (což dokládá i žádost žalované o rozvod adresovaná dne 11. 8. 2001 Obvodnímu soudu pro Prahu 9), zatímco předmětný byt žalovaná pronajímala za tržní nájemné, jak prokazují výpovědi manželů G., nájemní smlouva s P. F. i výpověď žalované. Pravdivé není ani tvrzení žalované, že jejich dcera D. se starala o původní nájemkyni předmětnému bytu E. Š., neboť smlouva o převodu členských práv a povinností k předmětnému bytu byla uzavřena dne 7. 6. 2000, v té době bylo dceři účastníků 15 let a E. Š. zemřela na podzim roku 2000. Členský podíl k předmětnému bytu byl převeden na účastníky řízení jako manžele, ze smlouvy nevyplývá, že by měl být převeden na někoho jiného, a platby za tento převod pak byly hrazeny ze společného jmění manželů. Žalovaná dále pronajímateli bytu v P. 9 předložila neplatnou dohodu mezi ní a žalobcem, na základě které se žalobce měl vzdát práva bydlení v tomto bytě, a tento byt pak žalovaná vyměnila za menší byt v P. 2. Žalovaná je velmi dobře finančně situována a o výtěžek z pronájmu předmětného bytu se s žalovaným nedělí. Proto žalobce navrhuje, aby Nejvyšší soud dovolání zamítl.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) posoudil dovolání podle § 240 odst. 1, § 241 a § 241a odst. 1 o.s.ř. a shledal, že dovolání bylo podáno oprávněnou osobou, včas, obsahuje stanovené náležitosti, dovolatelka je zastoupena advokátkou a jí bylo dovolání též sepsáno.

Poté se Nejvyšší soud zabýval otázkou přípustnosti dovolání, neboť toliko z podnětu dovolání, které je přípustné,

může být přezkoumána správnost napadeného rozhodnutí z hlediska uplatněných (způsobilých) dovolacích důvodů.

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

Dovolání je přípustné především proti rozsudku odvolacího soudu, jímž změnil rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé (§ 237 odst. 1 písm. a/ o.s.ř.). Přípustnost dovolání proti potvrzujícímu výroku rozsudku odvolacího soudu se řídí ustanoveními § 237 odst. 1 písm. b/ a c/ o.s.ř.

Dovolání je v dané věci přípustné podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř., pokud směřuje proti výroku, jímž odvolací soud změnil rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé, tj. ve výrocích o určení žalobce výlučným nájemcem bytu a členem družstva a o povinnosti žalované byt vyklidit a odevzdat žalobci. Ve výroku o zrušení práva společného nájmu bytu je však rozsudek odvolacího soudu ve srovnání s rozsudkem soudu prvního stupně rozsudkem obsahově shodným, tedy nejen formálně, ale i obsahově potvrzujícím, neboť práva a povinnosti účastníků byla v této části posouzena shodně, a dovolání proti tomuto výroku z ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř. dovést nelze.

Podle § 237 odst. 1 písm. b) o.s.ř. není dovolání proti potvrzujícímu výroku přípustné proto, že rozhodnutí soudu prvního stupně, potvrzené napadeným rozsudkem ve výroku o zrušení práva společného nájmu účastníků, bylo jeho prvním rozhodnutím ve věci.

V úvahu tak přichází přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř., dle něhož je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu, jímž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam.

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. Způsobilým 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.). Jelikož ve smyslu § 242 odst. 3 o.s.ř. je dovolací soud - s výjimkou určitých vad řízení - vázán uplatněným dovolacím důvodem, jsou pro úsudek, zda rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam či nikoli, relevantní pouze otázky (z těch, na kterých rozhodnutí odvolacího soudu spočívá), jejichž posouzení odvolacím soudem dovolatelka napadla.

Právní posouzení věci je nesprávné, jestliže odvolací soud věc posoudil podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu - sice správně určenou - nesprávně vyložil, případně ji nesprávně aplikoval (z podřazení skutkového stavu hypotéze normy učinil nesprávné závěry o právech a povinnostech účastníků).

Jestliže dovolatelka zpochybňuje existenci práva společného nájmu předmětného bytu a aktivní věcnou legitimaci žalobce pouze na základě skutkových námitek (tvrzení, že v době převodu členského podílu v družstvu spolu účastníci nežili), navíc v rozporu s § 241a odst. 4 o.s.ř. za použití nově v dovolacím řízení uváděných skutečností, nemohou takové námitky přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř. založit. Nelze též přehlédnout, že v řízení před soudem prvního stupně ani před soudem dovolacím dovolatelka vznik práva společného nájmu předmětného bytu nezpochybňovala.

Dovolání proti měnícímu výroku o vyklizení bytu bez zajištění bytové náhrady neobsahuje žádné námitky zpochybňující správnost tohoto výroku, proto v tomto směru postrádá nezbytnou obsahovou náležitost - konkrétní vymezení dovolacího důvodu. Takové dovolání není způsobilé věcného projednání a v této části musí být (dle § 243c odst. 1 o.s.ř. za přiměřeného použití § 43 odst. 2 o.s.ř.) odmítnuto.

Dovolání proti měnícímu výroku napadeného rozsudku o určení žalobce výlučným nájemcem bytu a členem družstva je tedy přípustné, není však důvodné.

Je-li dovolání přípustné, je dovolací soud povinen přihlídnout k vadám řízení uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2

písm. a/ a b/ a § 229 odst. 3 o.s.ř. a k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Takové vady řízení však v dovolání namítány nejsou a nevyplývají ani z obsahu spisu, proto Nejvyšší soud přezkoumal napadené rozhodnutí pouze z hlediska uplatněného dovolacího důvodu nesprávného právního posouzení věci.

Polemika dovolatelky se závěry soudu odvolacího je založena především na odlišné verzi skutkového stavu věci, kterou dovolatelka v dovolání předestírá. Skutkový základ sporu však – jak již bylo řečeno – nelze v dovolacím řízení měnit. Ty námitky, které skutečně podle svého obsahu představují kritiku právního posouzení věci, pak za důvodné považovat nelze.

Výklad ustanovení § 705 odst. 2, 3 obč. zák. pro určení dalšího nájemce bytu a člena družstva (coby normy s tzv. relativně neurčitou hypotézou, jež vychází z demonstrativního výčtu rozhodných skutečností nebo ze stanovení odpovídajících obecných kritérií), lze mít za nesprávný jen tehdy, lze-li učinit spolehlivý závěr, že určení hypotézy, k němuž soud takto v konkrétní věci dospěl, z objektivních hledisek (logických nebo věcných) nemůže obstát. Tak je tomu tehdy, jestliže vymezené skutečnosti nebo kritéria hypotéza normy ve skutečnosti nepředjímá (jsou jí irelevantní nebo dokonce s ní obsahově či účelem nesouladné) nebo jsou ve svém souhrnu objektivně neúplné (jiné, rovněž relevantní, byly opomenuty), případně tehdy, když význam, s nímž je jednotlivě soud spojil, je logicky nebo věcně neudržitelný; pouhá možnost odlišného hodnocení jejich významu nepostačí (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2871/99).

Soud odvolací ze zjištěného okruhu okolností vymezil ta hlediska, která jsou považována ustálenou soudní praxí za relevantní, a současně vyložil, kterým hlediskům dal přednost a proč. Nejvyšší soud neshledal důvody, pro které by právní posouzení dané věci ve smyslu § 705 odst. 3 obč. zák. bylo nesprávné. Dcera účastníků byla v době rozhodování odvolacího soud již zletilá a pronajímatel se k dotazu soudu jednoznačně nevyjádřil, zákonem výslovně stanovená hlediska tedy v dané věci rozhodná být nemohou. Jestliže ustálená judikatura (k tomu viz např. rozhodnutí uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 78/1970) řadí mezi další (v zákoně neuvedená) relevantní hlediska podíl na rozvratu manželství, sociální poměry rozvedených manželů (jmenovitě s ohledem na možnosti nového uspořádání bytových poměrů), pracovní zařazení, účelné využití bytového prostoru i to, jak se kdo z rozvedených manželů přičinil o to, že nabyli právo nájmu bytu, a odvolací soud zjištěné okolnosti případu na základě těchto hledisek posoudil, vyřešil tak další nájemní vztah k předmětnému bytu a členství v družstvu v souladu s ustanoveními § 705 odst. 2 a 3 obč. zák. i jejich ustáleným výkladem.

Vzhledem k tomu, že smyslem zrušení práva společného nájmu družstevního bytu manžely a určení výlučného nájemce a člena družstva je vypořádání vztahu mezi účastníky jakožto nositeli uvedeného práva (jež má bezprostřední dopad i na vypořádání jejich společného jmění), pak lze souhlasit s odvolacím soudem v úvaze, že zájem dcery účastníků (která naopak nositelkou práva k bytu není) nemůže být nadřazen zájmu žalobce participovat na užívání jednoho ze dvou bytů, které účastníci za trvání manželství získali. Na tomto závěru nic nemění ani okolnost, že se dcera účastníků sama o získání tohoto bytu zasloužila, že studuje a že od žalobce požaduje výživné. Jestliže žalovaná v bytě rovněž nebydlí, pronajímá jej a nedělí se s žalovaným o výnos z pronájmu, pak je nutno přisvědčit odvolacímu soudu, že nelze k tíži žalobce přičítat okolnost, že nic neplatí na nájem a provoz bytu.

Dovolací soud tak dospěl k závěru, že se dovolatelce nepodařilo prostřednictvím uplatněného dovolacího důvodu a jeho obsahové konkretizace zpochybnit správnost měnícího výroku rozsudku odvolacího soudu o určení výlučného nájemce bytu a člena družstva. Dovolání proto podle § 243b odst. 2 části věty před středníkem o.s.ř. v tomto rozsahu zamítl; jinak je podle § 243b odst. 5 věty první, § 218 písm. c), § 243c odst. 1 a § 43 odst. 2 o.s.ř. odmítl (z důvodů výše vyložených).

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

## Další články:

- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)

- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení, insolvence](#)
- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výživné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Započtení pohledávek \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)