

PŘEHLED JUDIKATURY

ve věcech nájmu bytu

2., aktualizované a rozšířené vydání

Sestavila

VĚRA KORECKÁ



JUDIKATURA

PŘEHLED JUDIKATURY

ve věcech nájmu bytu

SLOVO O AUTORCE:

Doc. JUDr. Věra Korecká, CSc.

Předsedkyně senátu Nejvyššího soudu, dlouholetá vyučující na katedře občanského práva Masarykovy univerzity v Brně, kde se rovněž podílela jako spoluautorka např. na vydání učebnic občanského práva hmotného. Problematikou nájmu bytu se dlouhodobě zabývá. Autorka či spoluautorka řady publikací, z nichž můžeme jmenovat zejména: Nájem bytu, Vlastnictví a nájem bytu, Občanský zákoník – komentář, Právní slovník, Občanský zákoník s judikaturou.

PŘEHLED JUDIKATURY

ve věcech nájmu bytu

2., aktualizované a rozšířené vydání

Sestavila
Věra Korecká



JUDIKATURA

Vzor citace: Korecká, V. Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. 2., aktualizované a rozšířené vydání. Praha : Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011, s. 847.

Právní stav citované judikatury byl uzavřen ke dni 31. 10. 2010.

© Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011

ISBN: 978-80-7357-637-0

PŘEHLED JUDIKATURY ve věcech nájmu bytu

Úvod	23	17. Služební byt. Smlouva o nájmu služebního bytu uzavřená s osobou, která se nezavázala vykonávat práce pro pronajímatele	51
A. NÁJEM BYTU	27	18. Nájem služebního bytu a závazek nájemce vykonávat práci pro pronajímatele	52
1. Pojem bytu	27	19. K vymezení pojmu „služební byt“ ..	53
2. Posouzení souboru místnostní jako bytu v případě neexistence dokladů o účelu užívání stavby	28	20. Ztráta charakteru služebního bytu za trvání manželství a společný nájem bytu manžely	55
3. Byt a obytná místnost v zařízení určeném k trvalému bydlení	30	21. Pronájem části bytu jeho vlastníkem ..	56
4. Sloučení bytů. Rozhodnutí stavebního úřadu	31	22. Byt jako předmět nájmu a výpůjčky ..	57
5. Sloučení bytů. Rozhodnutí stavebního úřadu	33	B. VZNIK NÁJMU BYTU	59
6. Příslušenství bytu	34	I. Smlouva o nájmu bytu	59
7. Příslušenství bytu, garáž	36	23. Byt právně volný	59
8. Příslušenství bytu a vedlejší stavby užívané spolu s bytem	37	24. K osobě nájemce jako subjektu smlouvy o nájmu bytu	59
9. Společné prostory domu	39	25. Konkludentní projev vůle směřující k uzavření smlouvy o nájmu bytu. K platnosti smlouvy o nájmu bytu ..	61
10. K vymezení pojmu „družstevní byt“ do 31. 12. 1991	41	26. Konkludentní uzavření smlouvy o nájmu bytu. Placení úhrady za užívání bytu, nepodání žaloby na jeho vyklizení	62
11. K vymezení pojmu „družstevní byt“ po 1. 1. 1992	42	27. Konkludentní uzavření smlouvy o nájmu bytu menšinovým spoluvlastníkem	62
12. K vymezení pojmu „družstevní byt“ po 1. 1. 1992	44	28. K nájmu společné věci (její části) jedním z jejich spoluvlastníků	64
13. Změna charakteru bytu na byt družstevní	45	29. Uzavření smlouvy o nájmu bytu podílovým spoluvlastníkem	65
14. K vymezení pojmu „služební byt“. Ztráta charakteru bytu jako bytu služebního v důsledku změny vlastníka domu, v němž se takovýto byt nachází	46	30. Uzavření nájemní smlouvy jedním z podílových spoluvlastníků ..	65
15. K zákonné transformaci osobního užívání bytu trvale určeného pro ubytování pracovníků organizace na nájem „služebního bytu“. Ukončení výkonu práce nájemcem pro pronajímatele	47	31. Uzavření smlouvy o nájmu bytu jedním z manželů	66
16. K zákonné transformaci osobního užívání bytu trvale určeného pro ubytování pracovníků organizace na nájem „služebního bytu“. Závazek nájemce vykonávat práce pro pronajímatele	49	32. Uzavření nájemní smlouvy zmocněncem na základě plné moci ..	67
		33. Uzavření nájemní smlouvy zmocněncem pronajímatele	68
		34. Uzavření smlouvy o nájmu bytu obcí ..	70
		35. Uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu bytovým družstvem	71

36.	Smlouva o sdružení podle § 360a hosp. zák. a uzavření smlouvy o nájmu bytu	72	56.	Absolutní neplatnost smlouvy o nájmu bytu (smlouvy o budoucí smlouvě nájemní) a její důsledky	97
37.	Uzavření nájemní smlouvy k bytu užívanému osobou, již k němu svědčí tzv. právo na bydlení	73	57.	Smlouva o nájmu služebního bytu	99
38.	Uzavření nájemní smlouvy k bytu zatíženému právem věcného břemena užívání	74	II. Jiné způsoby vzniku nájmu bytu	101	
39.	Změna nájemní smlouvy. Kumulativní a privativní novace	75	58.	Nájem nemovitosti. Přenechání nemovitosti k dočasnému užívání	101
40.	Dohoda o změně nájemní smlouvy z doby neurčité na dobu určitou	77	59.	Užívání bytu na základě tzv. nepojmenované smlouvy a možnost jeho přeměny na nájem bytu	102
41.	Ke změně nájemní smlouvy	78	60.	K dohodě o přenechání bytu v rodinném domku a jeho přeměně na nájem bytu	104
42.	Vznik nájmu družstevního bytu a rozhodnutí bytového družstva o přidělení bytu	80	61.	Vznik práva osobního užívání bytu a jeho přeměna na nájem bytu	105
43.	Právo člena bytového družstva na uzavření nájemní smlouvy a jeho vynutitelnost	81	62.	Vznik práva osobního užívání bytu a jeho přeměna na nájem bytu	105
44.	Dohoda o převodu členských práv a povinností a povinnost bytového družstva uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu	83	63.	Vznik práva osobního užívání bytu a jeho přeměna na nájem bytu	106
45.	Dohoda o převodu členských práv a povinností a vznik práva na přidělení družstevního bytu	83	64.	K prokázání existence rozhodnutí místního národního výboru o přidělení bytu. Nájem bytu	107
46.	Dohoda o převodu členských práv a povinností a vznik nájmu družstevního bytu	86	65.	Rozhodnutí místního národního výboru o schválení výměny bytu jako předpoklad vzniku práva osobního užívání bytu v době do 31. 12. 1991. Přeměna práva osobního užívání bytu na nájem bytu	108
47.	K vymezení bytu v nájemní smlouvě	88	66.	K výměně bytu v domě tzv. lidového bytového družstva	110
48.	K vymezení nájemního a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu ve smlouvě o nájmu bytu	89	67.	Rozhodnutí místního národního výboru o přidělení místností nesloužících k bydlení jako bytu. Nájem bytu	111
49.	Způsob výpočtu úhrady za plnění spojená s užíváním bytu	90	68.	Rozhodnutí místního národního výboru o přidělení místností nesloužících k bydlení jako bytu. Nájem bytu	112
50.	Způsob výpočtu nájemného	91	69.	Právní důvod užívání bytu v domě v tzv. soukromém vlastnictví v době do 31. 12. 1991 a nájem bytu	115
51.	Ke způsobu výpočtu nájemného odkazem na zrušený právní předpis	92	70.	Zákonná transformace práva osobního užívání bytu na právo nájmu bytu	116
52.	Nájemní smlouva. Rozsah užívání bytu	93	71.	Vydržení. Právo osobního užívání bytu. Právo nájmu bytu	117
53.	Nájem bytu. Doba nájmu	94			
54.	Povaha nájmu bytu sjednaného na dobu trvání pracovního poměru u pronajímatele	94			
55.	K částečné neplatnosti smlouvy o nájmu bytu sjednaného na dobu určitou	96			

C. PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU	119
72. K povinnosti pronajímatele předat nájemci byt v řádném stavu	119
73. Vady bránící užívání bytu	119
74. K povinnosti pronajímatele zajistit nájemci bytu dodávku pitné vody. Odstranění závady v dodávce pitné vody nájemcem a jeho nárok na náhradu účelně vynaložených nákladů	121
75. K povinnosti pronajímatele zajistit nájemci bytu dodávku pitné vody	123
76. K zajištění odvodu odpadních vod pronajímatelem	125
77. K zajištění odběru plynu pronajímatelem	126
78. K zajištění dodávky elektřiny nájemci	128
79. K příjmu televizního signálu nájemcem bytu. K instalaci televizní antény nájemcem na venkovní zdi domu	130
80. K zajištění klíčů od vchodových dveří domu pronajímatelem	132
81. K porušení povinnosti řádného výkonu práva nájmu nájemcem bytu	133
82. K porušení povinnosti řádného výkonu práva nájmu nájemcem bytu	133
83. K porušení povinnosti řádného výkonu práva nájmu nájemcem bytu	136
84. Právo nájemce na nerušené užívání bytu	137
85. K prostředkům ochrany práva nájemce na nerušené užívání bytu	138
86. K právu nájemce domáhat se vyklizení bytu	140
87. K právu nájemce bytu užívat společné prostory domu. K vymezení společných prostor domu	140
88. Kontrola bytu pronajímatelem	141
89. Odstranění závad v bytě a aktivní legitimace k uplatnění nároku na náhradu vynaložených nákladů	141
90. Povinnost nájemce umožnit pronajímateli odstranění stavebních úprav v bytě	142
91. K oprávnění pronajímatele provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v pronajatém bytě	143
92. K významným důvodům odeprání souhlasu nájemce s provedením stavebních úprav v bytě pronajímatelem	146
93. Stavební úpravy v bytě provedené nájemcem se souhlasem pronajímatele a vyrovnání nákladů s tím vzniklých. K povaze souhlasu pronajímatele	148
94. K oprávnění pronajímatele domáhat se odstranění nedovolených stavebních úprav provedených nájemcem bytu	150
95. Odstranění stavebních úprav v bytě provedených nájemcem bez souhlasu pronajímatele (jeho právního předchůdce)	151
96. Povinnost nájemce odstranit nepovolené stavební úpravy a její přechod na právního nástupce nájemce	153
97. K postupu pronajímatele při provedení neoprávněných stavebních úprav v bytě nájemcem	154
98. Povinnost nájemce platit nájemné z bytu	155
99. Povinnost nájemce družstevního bytu platit nájemné	156
100. Ke způsobu placení nájemného z bytu	157
101. Změna pronajímatele a dohoda o nájemném	158
102. Změna vlastníka domu (bytu) a placení nájemného	160
103. K povinnosti zaplatit dlužné nájemné při převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu	161
104. Placení nájemného po vyčlenění části bytového družstva	162
105. K úhradě nájemného za více splatných období	162
106. Zvláštní úprava výše nájemného z bytu	164
107. K regulaci nájemného z pohledu Evropského soudu pro lidská práva	165
108. K regulaci nájemného z pohledu Evropského soudu pro lidská práva	165
109. K regulaci nájemného z hlediska ústavněprávního. K rozhodování obecných soudů o zvýšení nájemného	166

110.	K regulaci nájemného z hlediska ústavněprávního. K datu, do kterého obecné soudy rozhodují o zvýšení nájemného	166	D.	Podnájem A VÝMĚNA BYTU	187
111.	K regulaci nájemného z hlediska ústavněprávního. K období, za které může soud rozhodnout o výši nájemného z bytu	167	I.	Podnájem bytu (jeho části)	187
112.	K regulaci nájemného z hlediska ústavněprávního. Náhrada za nucené omezení vlastnického práva	167	131.	K pojmu podnájem bytu	187
113.	Ke vztahu nároku na zvýšení nájemného a náhrady za nucené omezení vlastnického práva	168	132.	Smlouva o podnájmu bytu. Akcesorita podnájemního vztahu	187
114.	K oprávnění soudu rozhodnout o zvýšení nájemného	168	133.	K transformaci práva užívání části bytu k nebytovým účelům na podnájem	188
115.	K oprávnění soudu rozhodnout o zvýšení nájemného	170	134.	K pojmu podnájem bytu	188
116.	Povaha žaloby na určení nájemného ..	170	135.	K pojmu podnájem bytu	189
117.	K období, za které může soud rozhodnout o výši nájemného z bytu ..	172	136.	K souhlasu pronajímatele s podnájemem bytu (jeho části)	189
118.	K období, za které může soud rozhodnout o výši nájemného z bytu ..	173	137.	Zánik podnájmu bytu (jeho části)	190
119.	Nárok pronajímatele na náhradu za omezení vlastnického práva v důsledku regulace nájemného	174	138.	Vydání bezdůvodného obohacení získaného užíváním bytu na základě neplatné smlouvy o podnájmu bytu	190
120.	Poplatek z prodlení a rozpor s dobrými mravy	176	II.	Výměna bytu	192
121.	K rovnosti pronajímatele a nájemce v případě prodlení z hlediska ústavněprávního	178	139.	Účastníci dohody o výměně bytu	192
122.	Smluvní pokuta pro případ neplacení nájemného z bytu	179	140.	Účastníci dohody o výměně bytu	192
123.	K nájemnému z bytu, který ztratil charakter bytu přechodně služebního ..	180	141.	Dohoda o výměně bytů, z nichž jeden je zatížen právem věcného břemena užívání	193
124.	Sleva z nájemného	181	142.	Náležitosti dohody o výměně bytu	193
125.	Sleva z nájemného	181	143.	Náležitosti dohody o výměně bytu. Omyl a mentální rezervace	194
126.	K uplatnění nároku na slevu z nájemného	182	144.	Náležitosti dohody o výměně bytu. Vážnost vůle účastníků dohody	195
127.	Sleva z nájemného a z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu u družstevního bytu	182	145.	Dohoda o výměně bytu a obcházení zákona	197
128.	K zániku práva na slevu z nájemného	183	146.	Dohoda o výměně části bytu	199
129.	Ke splatnosti nedoplatku vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu	183	147.	Dohoda o výměně bytu a souhlas pronajímatele	199
130.	Ke splatnosti nedoplatku vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu	185	148.	Souhlas obce jako pronajímatele	201
			149.	Souhlas pronajímatelů – spoluvlastníků domu (bytu) s dohodou o výměně bytu	202
			150.	K odeprání souhlasu pronajímatele s dohodou o výměně bytů	203
			151.	K odeprání souhlasu pronajímatele s dohodou o výměně bytů	204
			152.	K odeprání souhlasu pronajímatele s dohodou o výměně bytů	206
			153.	K odeprání souhlasu pronajímatele s dohodou o výměně bytů	207
			154.	Nahrazení souhlasu pronajímatele s dohodou o výměně bytu rozhodnutím soudu	208

155.	Nahrazení souhlasu pronajímatele s dohodou o výměně bytu rozhodnutím soudu	209	174.	Přechod nájmu bytu. Absence vlastního bytu	231
156.	Právní následky dohody o výměně bytu	211	175.	Přechod nájmu bytu. Absence vlastního bytu	232
157.	K právním následkům dohody o výměně bytu z hlediska ústavněprávního	213	176.	Přechod nájmu bytu. Absence vlastního bytu	233
158.	Realizace dohody o výměně bytu	213	177.	Přechod nájmu bytu. Absence vlastního bytu	235
159.	K uplatnění relativní neplatnosti dohody o výměně bytu	214	178.	Přechod nájmu bytu. Absence vlastního bytu	237
160.	Vztah mezi účastníky absolutně neplatné dohody o výměně bytu	215	179.	Přechod nájmu bytu. Absence vlastního bytu	238
161.	Odstoupení od dohody o výměně bytů. Právo domáhat se splnění dohody o výměně bytu	215	180.	Přechod nájmu bytu. Absence vlastního bytu	238
162.	Odstoupení od dohody o výměně bytů	217	181.	Přechod nájmu bytu na nezletilé dítě	240
E. PŘECHOD PRÁVA NÁJMU BYTU			182.	Přechod nájmu bytu na vnuka zemřelého nájemce bytu	243
163.	K podmínkám přechodu nájmu nedružstevního bytu podle § 706 odst. 1 a § 708 obč. zák., ve znění do 30. 3. 2006	219	183.	Přechod nájmu bytu na vnuka zemřelého nájemce bytu	245
164.	Právní následky přechodu práva nájmu bytu. Žaloba na určení nájemcem bytu	221	184.	Přechod nájmu bytu na vnuka zemřelého nájemce bytu	246
165.	Přechod nájmu bytu. Trvalost soužití nájemce a osoby, na niž má přejít právo nájmu bytu	222	185.	Přechod nájmu bytu. Pravnuk zemřelého nájemce bytu	247
166.	Přechod nájmu k bytu ve společném nájmu manželů	224	186.	Smrt nájemce bytu – spolčenika obchodní společnosti – a přechod nájmu bytu	249
167.	Smrt obou manželů – společných nájemců nedružstevního bytu	224	187.	K dokazování skutečností rozhodných pro přechod práva nájmu bytu ve smyslu § 706 odst. 1 obč. zák., ve znění účinném do 30. 3. 2006	251
168.	K vedení společné domácnosti jedním z manželů s jinou osobou	225	188.	Přechod práva nájmu bytu a dobré mravy (§ 3 odst. 1 obč. zák.)	252
169.	K umístění společné domácnosti nájemce a spolužijící osoby	226	189.	Přechod nájmu bytu a procesní nástupnictví	252
170.	K přechodu nájmu bytu z hlediska ústavněprávního	226	190.	Přechod nájmu bytu, jehož nájemci byla dána výpověď z nájmu bytu	253
171.	Tzv. „právo na bydlení“ a přechod nájmu bytu	228	191.	Přechod nájmu bytu. Nájemní smlouva	255
172.	Přechod nájmu bytu. Úmrtí nájemce mimo byt	229	192.	Přechod nájmu bytu. Trvalé opuštění společné domácnosti nájemcem bytu	256
173.	K podmínkám přechodu práva nájmu podle § 706 odst. 1 obč. zák. Vlastní byt	230	193.	Společná domácnost a její existence v okamžiku realizace vůle nájemce ji opustit	256
			194.	Společná domácnost a její existence v okamžiku realizace vůle nájemce ji opustit	258
			195.	Trvalé opuštění společné domácnosti	259

196.	Trvalé opuštění společné domácnosti jako právní úkon	260	216.	Zánik nájemní bytu výpovědí nájemce nebo dohodou v řízení o přivolení k výpovědi pronajímatele z nájmu bytu	284
197.	Zrušení společné domácnosti na základě rozhodnutí zletilého dítěte nájemce bytu, jež zůstalo po jeho odchodu v bytě bydlet	262	217.	Zánik členství v bytovém družstvu rozhodnutím členské schůze družstva a zánik nájmu družstevního bytu	285
198.	K podmínkám přechodu práva nájmu družstevního bytu podle § 706 odst. 2 obč. zák.	264	218.	Zánik nájmu bytu výpovědí nájemce	286
199.	Smrt nájemce družstevního bytu	264	219.	Dohoda o zániku nájmu bytu uzavřená jedním z podílových spoluvlastníků domu (bytu)	288
200.	Trvalé opuštění společné domácnosti nájemcem služebního bytu	265			
201.	Úhrada za užívání bytu osobou, na niž nepřešlo právo nájmu bytu	266	G.	VÝPOVĚĎ PRONAJÍMATELE Z NÁJMU BYTU	291
F.	ZÁNÍK NÁJMU BYTU	269	I.	Obecně k výpovědi pronajímatele z nájmu bytu	291
202.	Zánik práva osobního užívání bytu nabytím (spolu)vlastnického práva k domu, v němž se byt nachází	269	220.	Výpověď pronajímatele z nájmu bytu daná jeho zmocněncem	291
203.	Zánik práva osobního užívání bytu ze zákona	269	221.	Výpověď pronajímatele z nájmu bytu daná jeho zmocněncem	291
204.	Dohoda pronajímatele a nájemce o změně a zániku nájemního vztahu (novace)	270	222.	Výpověď pronajímatele z nájmu bytu doručená advokátovi nájemce	292
205.	K zániku nájmu bytu uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Obnovení nájemní smlouvy k bytu	271	223.	Výpověď pronajímatele z části bytu	293
206.	K zániku nájmu bytu uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Lhůta k podání žaloby na vyklizení	272	224.	Výpovědní lhůta jako náležitost výpovědi pronajímatele z nájmu bytu	293
207.	K zániku nájmu bytu uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Automatické obnovení nájemní smlouvy k bytu	273	225.	Výpovědní lhůta jako náležitost výpovědi pronajímatele z nájmu bytu	295
208.	K zániku nájmu bytu uplynutím doby, na kterou byl sjednán, u nájemní smlouvy uzavřené do 31. 3. 2006	274	226.	Výpověď z nájmu bytu daná starostou obce	296
209.	K možnosti obnovení nájemního vztahu po 31. 3. 2006 dohodou pronajímatele s nájemcem	275	227.	Výpověď z nájmu bytu daná správcem bytového fondu bez souhlasu města (pronajímatele)	298
210.	Zánik nájmu bytu. Odstoupení nájemce od nájemní smlouvy	277	228.	Výpověď z nájmu bytu daná podílovým spoluvlastníkem domu (bytu)	300
211.	Zánik nájmu bytu. Odstoupení pronajímatele od nájemní smlouvy	278	229.	Výklad výpovědi pronajímatele	301
212.	Zánik nájmu bytu splynutím	278	230.	Doručení výpovědi z nájmu bytu nájemci	302
213.	Zánik nájmu zničením bytu	279	231.	Výpověď z nájmu bytu daná právnímu předchůdci nájemce bytu	303
214.	Zánik nájmu zničením bytu	281	232.	Výpověď z nájmu bytu daná právním předchůdcem pronajímatele	305
215.	Zánik nájmu bytu. Dohoda o zániku nájmu bytu	283	II.	Výpověď pronajímatele z nájmu bytu bez přivolení soudu	306
			233.	K účinnosti zákona č. 107/2006 Sb.	306

234.	Výpověď pronajímatele z nájmu bytu daná osobě, která (již) není nájemcem bytu	306	253.	K výpovědi z nájmu bytu pro neplacení nájemného	342
235.	K subjektu oprávněnému dát nájemci výpověď z nájmu bytu. Rozsudek o určení vlastnického práva pronajímatele k domu (bytu)	308	254.	K určitosti výpovědi pro neplacení nájemného podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák., ve znění účinném do 30. 3. 2006	345
236.	Výpověď pronajímatele z nájmu bytu u bytů družstevních	309	255.	Určitost výpovědi dané z důvodů neplacení nájemného po 31. 3. 2006 . .	346
237.	Výpověď pronajímatele z nájmu bytu jako součást žaloby na vyklizení	310	256.	K výpovědi z nájmu bytu pro neplacení nájemného	349
238.	Doručení výpovědi pronajímatele nájemci bytu	313	257.	K výpovědi pro neplacení nájemného	350
239.	Doručení výpovědi pronajímatele nájemci bytu, který je neznámého pobytu	314	258.	Povinnost nájemce platit nájemné z bytu a její porušení jako výpovědní důvod	352
240.	Náležitosti výpovědi pronajímatele. Závazek zajistit nájemci bytovou náhradu	318	259.	Povinnost nájemce platit nájemné z bytu a její porušení jako výpovědní důvod	353
241.	Náležitosti výpovědi pronajímatele. Závazek zajistit nájemci bytovou náhradu	321	260.	Neplacení neoprávněně zvýšeného nájemného jako výpovědní důvod . . .	354
242.	Náležitosti výpovědi pronajímatele. Závazek zajistit přístřeší	322	261.	Hrubé porušení povinností nájemcem bytu jako výpovědní důvod	355
243.	Náležitosti výpovědi pronajímatele. Výpovědní lhůta	323	262.	K výpovědnímu důvodu pro hrubé porušení povinností nájemce – oznámení změny počtu osob, které s ním v bytě žijí	356
244.	Výpověď pronajímatele z nájmu bytu a dobré mravy	326	263.	K výpovědnímu důvodu pro porušení povinností nájemce – oznámení změny počtu osob, které s ním v bytě žijí	357
245.	Výpověď pronajímatele z nájmu bytu a dobré mravy	327	264.	K výpovědnímu důvodu pro hrubé porušení povinností nájemce. Podnájem bytu	360
246.	Žaloba na neplatnost výpovědi pronajímatele z nájmu bytu. Příslušnost soudu	329	265.	K výpovědnímu důvodu pro hrubé porušení povinností nájemce. Písemný souhlas pronajímatele s podnájemem bytu	360
247.	Lhůta pro podání žaloby na neplatnost výpovědi pronajímatele z nájmu bytu . .	330	266.	K výpovědnímu důvodu pro hrubé porušení povinností nájemce. Podnájem bytu	362
248.	K povaze žaloby na neplatnost výpovědi pronajímatele z nájmu bytu. Lhůta k podání žaloby	332	267.	K výpovědnímu důvodu pro hrubé porušení povinností nájemce. Podnájem bytu	363
249.	Žaloba na určení neplatnosti výpovědi podaná po uplynutí zákonné lhůty	332	268.	K výpovědnímu důvodu pro hrubé porušení povinností nájemce. Podnájem bytu	364
250.	K výpovědi z nájmu bytu pro porušování dobrých mravů v domě . . .	335	269.	K výpovědi pro jiné hrubé porušení povinností nájemce	365
251.	K výpovědi z nájmu bytu pro porušování dobrých mravů v domě . . .	336	270.	K výpovědi pro jiné hrubé porušení povinností nájemce	365
252.	K rozlišení výpovědního důvodu spočívajícího v porušování dobrých mravů v domě a výpovědního důvodu spočívajícího v hrubém porušení povinností nájemce bytu	339			

271.	K výpovědi pro jiné hrubé porušení povinností nájemce. Uvedení adresy bytu jako místa podnikání	367	289.	K výpovědnímu důvodu pro neužívání (občasné užívání) bytu	389
272.	Podnikání v pronajatém bytě a bezdůvodné obohacení	368	290.	K výpovědnímu důvodu pro neužívání (občasné užívání) bytu	390
273.	K výpovědi pro jiné hrubé porušení povinností nájemce. Uvedení adresy pronajatého bytu jako místa podnikání po novele zákonem č. 107/2006 Sb.	369	291.	K výpovědnímu důvodu pro neužívání (občasné užívání) bytu	391
274.	K výpovědnímu důvodu pro existenci dvou (více) bytů. Druhý byt	369	292.	Výpověď z nájmu pro neužívání (občasné užívání) bytu. Vážnost důvodů neužívání bytu	392
275.	K výpovědnímu důvodu pro existenci dvou (více) bytů. Druhý byt	370	293.	Výpověď z nájmu pro neužívání (občasné užívání) bytu. Vážnost důvodů neužívání bytu	393
276.	K důvodu výpovědi pro existenci dvou (více) bytů. Druhý byt	372	294.	Výpovědní důvod pro neužívání (občasné užívání) bytu po novele zákonem č. 107/2006 Sb.	395
277.	Existence dvou (více) bytů jako prvotní předpoklad naplnění výpovědního důvodu	373	III. Výpověď pronajímatele z nájmu bytu s přivolením soudu		397
278.	K důvodu výpovědi pro existenci dvou (více) bytů. Okamžik, k němuž je naplnění výpovědního důvodu zkoumáno	373	295.	K uplatnění nároku na vyklizení bytu a návrhu na přivolení k výpovědi z nájmu bytu v jednom žalobním návrhu	397
279.	K výpovědnímu důvodu pro užívání dvou bytů	374	296.	Žaloba na přivolení výpovědi z nájmu bytu a nárok na vyklizení bytu. Žaloba na přivolení výpovědi z nájmu bytu podaná vůči právnické osobě	398
280.	K výpovědi z nájmu pro existenci (dvou) více bytů	375	297.	K předpokladu rozhodnutí soudu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu. Dokazování existence nájemního vztahu	400
281.	Kdy lze na nájemci, který má dva byty, spravedlivě požadovat, aby užíval byt v jeho nemovitosti	376	298.	Výpověď pronajímatele z nájmu bytu obsažená v návrhu na zahájení řízení	400
282.	K výpovědnímu důvodu spočívajícím v tom, že nájemce má dva (více) bytů	378	299.	Účinky výpovědi z nájmu bytu obsažené v žalobě na přivolení k výpovědi	401
283.	K výpovědi z nájmu bytu pro existenci dvou (více) bytů. Důvody neužívání druhého bytu	380	300.	Výpověď pronajímatele z nájmu bytu jako součást žaloby na přivolení k výpovědi	402
284.	K výpovědi z nájmu bytu pro existenci dvou (více) bytů. Okamžik získání druhého bytu	381	301.	Výpověď pronajímatele z nájmu bytu. Určitost a srozumitelnost výpovědi obsažené v žalobě na přivolení k výpovědi	403
285.	K důvodu výpovědi pro existenci dvou (více) bytů	381	302.	Výpověď pronajímatele z nájmu bytu jako součást žaloby na přivolení k výpovědi. Podpis zástupce pronajímatele	404
286.	Byty družstevní – výpověď z nájmu bytu pro existenci dvou bytů a pro neužívání bytu	383	303.	Doručení výpovědi z nájmu bytu a změna v osobě pronajímatele	406
287.	Byty družstevní – výpověď z nájmu bytu pro existenci dvou bytů a pro neužívání bytu	385			
288.	K výpovědnímu důvodu pro existenci dvou (více) bytů po novele zákonem č. 107/2006 Sb.	387			

304.	Výpověď pronajímatelů (podílových spoluvlastníků) z nájmu bytu. Dání výpovědi v průběhu řízení o přivolení k výpovědi	406	322.	Výpověď z důvodu potřeby oprav bytu (domu)	431
305.	Rozsudek o přivolení k výpovědi a překážka věci pravomocně rozsouzené pro žalobu na neplatnost téže výpovědi	407	323.	Výpověď z důvodu potřeby oprav bytu (domu)	432
306.	Řízení o přivolení k výpovědi pronajímatele z nájmu bytu podané (doručené) před účinností zákona č. 107/2006 Sb.	410	324.	Výpověď z důvodu potřeby oprav bytu (domu)	433
307.	K výpovědi z důvodu potřeby bytu pro pronajímatele	410	325.	K výpovědi z důvodu potřeby bytu pro nájemce (vlastníka) souvisejícího nebytového prostoru	435
308.	K výpovědi z důvodu potřeby bytu pro pronajímatele	411	326.	K výpovědi z důvodu potřeby bytu pro nájemce (vlastníka) souvisejícího nebytového prostoru	436
309.	K výpovědi z důvodu potřeby bytu pro pronajímatele	412	H. VYKLIZENÍ BYTU A BYTOVÁ NÁHRADA		439
310.	K výpovědi z důvodu potřeby bytu pro pronajímatele. Dobré mravy	412	I. Obecně k vyklizení a rozhodování o bytové náhradě		439
311.	K výpovědi z důvodu potřeby bytu ve prospěch dítěte pronajímatele	414	327.	Formulace výroku rozsudku soudu ve věci vyklizení nemovitosti (bytu)	439
312.	K výpovědi z důvodu potřeby bytu ve prospěch snachy pronajímatele. Dobré mravy	416	328.	K aktivní věcné legitimaci k podání žaloby na vyklizení bytu (domu)	439
313.	K výpovědi z důvodu potřeby bytu ve prospěch pronajímatele (osob uvedených v zákoně). Dobré mravy	418	329.	K aktivní věcné legitimaci k podání žaloby na vyklizení bytu (domu)	441
314.	K výpovědi z důvodu potřeby bytu ve prospěch dcery pronajímatele. K právnímu posouzení věci z hlediska dobrých mravů	420	330.	Žalobce nájemce na vyklizení bytu	442
315.	K posouzení výpovědního důvodu podle § 711a odst. 1 písm. a) obč. zák. po novele zákonem č. 107/2006 Sb.	422	331.	K aktivní věcné legitimaci v řízení o vyklizení bytu za trvání nájemního vztahu	443
316.	Výpovědní důvod podle § 711a odst. 1 písm. a) obč. zák. Dobré mravy	423	332.	K aktivní věcné legitimaci v řízení o vyklizení bytu za trvání nájemního vztahu	444
317.	Výpovědní důvod spočívající v potřebě služebního bytu	425	333.	K žalobě na vyklizení bytu zatíženého věcným břemenem	445
318.	Výpovědní důvod spočívající v potřebě služebního bytu	426	334.	K oprávnění rodičů domáhat se vyklizení zletilých dětí z bytu	446
319.	Výpověď z nájmu bytu, který nelze z důvodu veřejného zájmu dále užívat	428	335.	K oprávnění rodičů domáhat se vyklizení zletilých dětí z bytu	447
320.	Výpověď z nájmu bytu, který nelze z důvodu veřejného zájmu dále užívat	429	336.	Vyklizení matky nezletilého nájemce z bytu	448
321.	Výpověď z nájmu bytu, který nelze z důvodu veřejného zájmu dále užívat	430	337.	K vyklizení menšinového spoluvlastníka z domu v podílovém spoluvlastnictví	450
			338.	Vyklizení bytu a jeho odevzdání pronajímateli	451
			339.	K vyklizení osob, které zůstaly bydlet v bytě po odchodu nájemce	453
			340.	Vyklizení osoby bydlící v bytě se souhlasem nájemce (osoby podle § 712a obč. zák.)	453

341.	K uplatnění nároku na vyklizení bytu vůči dědicům nájemce	454	359.	K bytové náhradě v výpovědních důvodech, u nichž přísluší přiměřený náhradní byt	476
342.	Vyklizení bytu. Přechod práva z rozhodnutí o vyklizení bytu. Překážka věci pravomocně rozsouzené	455	360.	K vyklizení a nároku na bytovou náhradu osob, které zůstaly bydlet ve služebním bytě po odchodu nájemce	478
343.	Zánik členství v družstvu. Vyklizení bytu. K možnosti soudu předběžně zkoumat vyloučení člena z družstva ..	457	361.	K vyklizení osob, jež zůstaly bydlet ve služebním bytě po smrti (opuštění společné domácnosti) nájemce bytu ..	478
344.	K aktivní legitimaci k žalobě na vyklizení družstevního bytu	458	362.	Trvalé opuštění společné domácnosti bývalým nájemcem služebního bytu a nárok spolujících osob na bytovou náhradu	479
345.	K nedělitelné povaze výroku o vyklizení bytu a výroku o bytové náhradě	459	363.	Přechod povinnosti strpět bydlení do zajištění bytové náhrady podle § 713 odst. 1 obč. zák.	480
346.	Vyklizení bytu. Neexistence výroku o bytové náhradě	460	364.	K bytové náhradě při zániku členství v bytovém družstvu	481
347.	K odvolacímu přezkumu v řízení, v němž je rozhodováno o povinnosti k vyklizení bytu včetně bytové náhrady	461	365.	Bytová náhrada v případě zániku členství v družstvu v důsledku exekuce	482
348.	Vyklizení bytu. Rozhodnutí o vyklizení stavby. Bytová náhrada. Povaha požadavku na zajištění bytové náhrady	462			
349.	Rozhodování o bytové náhradě. Přístřeší	464	III. Nárok na bytovou náhradu v ostatních případech	485	
350.	Přístřeší jako bytová náhrada	465	366.	K bytové náhradě při zániku vlastnického (spoluvlastnického) práva k obytnému domu	485
351.	Bytová náhrada. Náhradní ubytování ..	466	367.	Bytová náhrada pro spoluvlastníka, který je dle rozhodnutí většiny povinen vyklidit byt ve společném domě	485
II. Nárok na bytovou náhradu vyplývající ze zákona	468		368.	Bytová náhrada při zániku vlastnického práva povinné osoby k vydání nemovitosti	486
352.	K možnosti změny formy bytové náhrady vyplývající ze zákona (jeho analogické aplikace)	468	369.	Bytová náhrada pro povinnou osobu při vydání nemovitosti	488
353.	K bytové náhradě u výpovědi pronajímatele z důvodu neplacení nájemného	469	370.	Vyklizení bytu a dobré mravy	488
354.	K bytové náhradě u výpovědi pronajímatele z důvodu neplacení nájemného	470	371.	Vyklizení bytu a dobré mravy	490
355.	Kdy jde o „rodinu s nezletilými dětmi“	471	372.	Vyklizení bytu a dobré mravy	492
356.	Neplacení nájemného a bytová náhrada	472	373.	Vyklizení bytu a dobré mravy	494
357.	Neplacení nájemného a bytová náhrada ve formě přístřeší	473	374.	Výkon vlastnického práva (žaloba na vyklizení) v rozporu s dobrými mravy	495
358.	Výpověď z nájmu bytu pro porušování dobrých mravů a povinností nájemce bytu a bytová náhrada. Návrh nájemce na rozhodnutí o vyšší formě bytové náhrady	474	375.	K vymezení náhradního bytu, jenž má být zajištěn na základě aplikace ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák.	497
			376.	K bytové náhradě při zániku práva nájmu bytu v důsledku nabytí domu, v němž se byt nachází, jeho vydražitelem	498

377.	Společensví žalovaných v řízení o vyklizení nemovitosti užívané bez právního důvodu a posouzení jejich nároku na bytovou náhradu	500
378.	K nesprávnosti právního posouzení věci z hlediska § 3 odst. 1 obč. zák. . .	501
IV.	Právo na bydlení	503
379.	Právo bývalého nájemce v bytě bydlet do zajištění bytové náhrady. Úhrada za užívání bytu	503
380.	Právo bydlet v bytě do zajištění bytové náhrady, založené soudním rozhodnutím. Úhrada za užívání bytu	504
381.	Nevyklizení bytu po zajištění bytové náhrady a bezdůvodné obohacení	505
382.	Nevyklizení bytu po zajištění bytové náhrady a bezdůvodné obohacení	506
383.	Uzavření nájemní smlouvy s osobou, které svědčí právo na bydlení	507
384.	Právo v bytě bydlet do zajištění bytové náhrady. Dobré mravy	508
385.	Ochrana práva na bydlení	509
386.	Ochrana práva na bydlení	510
387.	Právo v bytě bydlet do zajištění bytové náhrady. Dobré mravy	511
388.	K důsledkům spojeným s dobrovolným vyklizením bytu před zajištěním bytové náhrady	513
389.	Smrt osoby, již svědčilo právo na bydlení	514
390.	Smrt osoby, již svědčilo právo na bydlení	515
V.	Změna poměrů po rozhodnutí o bytové náhradě	517
391.	Změna okolností rozhodných pro přiznání nároku na bytovou náhradu, nastalá po právní moci rozsudku, vydaného do 31. 12. 1991	517
392.	Změna okolností rozhodných pro přiznání nároku na bytovou náhradu, nastalá po právní moci rozsudku o povinnosti k vyklizení	518
393.	K povaze rozhodnutí vydaného v řízení podle § 80 písm. c) o. s. ř. Žaloba o určení bytové náhrady a rozsudek pro zmeškání	520
394.	Žaloba na určení, že žalobci přísluší (dříve nepřiznaná) bytová náhrada . . .	521
395.	Žaloba na určení, že žalobci náleží vyšší forma bytové náhrady než ta, na jejíž zajištění byla vázána povinnost k vyklizení	522
396.	Žaloba na určení, že povinnost k vyklizení bytu není vázána na zajištění bytové náhrady, a překážka věci zahájené	524
397.	Změna okolností rozhodných pro přiznání nároku na bytovou náhradu. Pokračující neplacení nájemného	525
398.	K okolnostem rozhodným pro určení, že povinnost k vyklizení není vázána na zajištění bytové náhrady	526
I.	SPOLEČNÝ NÁJEM BYTU	529
399.	Vznik práva společného nájmu bytu ze zákona	529
400.	Vztah práva společného nájmu bytu a práva společného nájmu bytu manžely	529
401.	Společný nájem u družstevních bytů . .	529
402.	Neužívání bytu jedním ze společných nájemců a bezdůvodné obohacení	530
403.	Předpoklady pro zrušení práva společného nájmu bytu rozhodnutím soudu	531
404.	Předpoklady pro zrušení práva společného nájmu bytu rozhodnutím soudu	531
405.	K rozhodování soudu o zrušení práva společného nájmu bytu. Určení nájemce bytu	532
406.	Účastenství v řízení o zrušení práva společného nájmu bytu	532
407.	Nárok na bytovou náhradu pro bývalého společného nájemce bytu	532
408.	Opuštění společné domácnosti jedním ze společných nájemců bytu . .	534

J. SPOLEČNÝ NÁJEM BYTU MANŽELY (JINÉ PRÁVNÍ DŮVODY BYDLENÍ MANŽELŮ)	537	425. Vojenský byt podle předchozích předpisů a společný nájem bytu manžely	549
I. Vznik společného nájmu nedružstevního bytu manžely	537	426. K přeměně práva osobního užívání bytu trvale určeného pro ubytování pracovníků organizace na právo nájmu služebního bytu; právní vztahy manželů k tomuto bytu	550
409. Trvalé soužití manželů	537	427. Ke změně práva osobního užívání bytu trvale určeného pro ubytování pracovníků organizace na právo nájmu bytu; právní vztahy manželů k tomuto bytu	553
410. Uzavření smlouvy o nájmu bytu jedním z manželů	537	428. Ke změně práva osobního užívání bytu trvale určeného pro ubytování pracovníků organizace na právo nájmu bytu; právní vztahy manželů k tomuto bytu	553
411. Uzavření manželství společným nájemcem bytu. Zánik společného nájmu bytu a vznik společného nájmu bytu manžely	537	429. Ztráta charakteru podnikového bytu za trvání manželství před 1. 1. 1992 a společný nájem bytu manžely	554
412. K nabytí práva společného nájmu bytu jedním z manželů za trvání manželství	538	II. Vznik společného nájmu manželů k družstevního bytu	556
413. Ke vzniku práva společného nájmu bytu za trvání manželství	538	430. Vznik společného nájmu družstevního bytu manžely	556
414. Vznik práva společného nájmu bytu manžely. Společný nájem bytu	539	431. Vznik společného nájmu družstevního bytu manžely	556
415. Uzavření manželství a vznik práva společného nájmu bytu manžely	539	432. Vznik společného nájmu družstevního bytu manžely	557
416. Uzavření manželství a vznik práva společného nájmu bytu manžely	540	433. Ke vzniku společného členství manželů – společných nájemců družstevního bytu – v družstvu	557
417. Uzavření manželství a vznik práva společného nájmu bytu manžely	542	434. Ke vzniku práva společného nájmu družstevního bytu manžely a jejich společné členství v družstvu	557
418. Vznik práva společného nájmu bytu manžely uzavřením manželství nájemcem bytu, který se nestal bytem služebním	542	435. K výkladu ustanovení § 703 odst. 2 obč. zák. ve vztahu k právní úpravě platné do 31. 12. 1991	559
419. Vznik práva společného nájmu a vznik práva společného nájmu bytu manžely	544	436. Účinnost dohody o převodu členských práv a povinností ve stavebním bytovém družstvu podle předchozích předpisů a vznik společného nájmu družstevního bytu manžely	562
420. Vznik práva společného nájmu bytu manželů. Výměna služebního bytu v nájmu jednoho z manželů za jiný služební byt	545	437. Vznik práva společného nájmu družstevního bytu a společné členství manželů v družstvu	564
421. Ke změně práva společného užívání bytu manžely na společný nájem bytu manžely	545	438. Nabytí vlastnického práva k obytnému domu bytovým družstvem a jeho důsledky na dosud existující	
422. Byt ministerstva vnitra a jeho společné užívání manželů podle předchozích předpisů	546		
423. Byt ministerstva vnitra podle předchozích předpisů a společný nájem bytu manžely	547		
424. Byt ministerstva vnitra podle předchozích předpisů a společný nájem bytu manžely	548		

	právo společného nájmu nedružstevního bytu manžely	564	454.	K povaze rozhodnutí soudu o zrušení práva společného nájmu bytu manžely.	
439.	Nabytí vlastnického práva k obytnému domu bytovým družstvem a jeho důsledky na dosud existující právo společného nájmu nedružstevního bytu manžely	566	455.	Řízení o zrušení práva společného nájmu bytu manžely a smrt jednoho z manželů	583
440.	Vznik členství jednoho z manželů v bytovém družstvu, jež nabylo vlastnické právo k obytnému domu a jeho důsledky na právní vztah manželů k bytu	568	456.	Vážný důvod nesouhlasu se zpětvzetím žaloby na zrušení práva společného nájmu bytu manžely	583
III.	Práva a povinnosti manželů, společných nájemců bytu	570	457.	Rozhodnutí soudu o zrušení práva společného nájmu bytu a jeho závaznost pro řízení mezi jinými účastníky týkající se téhož bytu	585
441.	K pojmu „běžné věci“	570	458.	Řízení o zrušení práva společného nájmu bytu manžely jako řízení dvouinstanční	587
442.	Pasivní věcná legitimace manželů ve sporech o nájemné. Účastenství manželů ve sporech o nájemné	570	459.	Zrušení práva společného nájmu bytu manžely. Rozhodování o dalším nájemci bytu	588
443.	K solidárnímu závazku manželů platit nájemné	570	460.	Hlediska významná pro rozhodování soudu o dalším nájemci bytu a jejich hodnocení	589
444.	Postavení manželů – společných nájemců bytu	571	461.	K určení jednoho z manželů dalším nájemcem bytu. Stanovisko pronajímatele	591
445.	Dohoda o převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu uzavřená jedním z manželů	572	462.	Určení jednoho z manželů dalším nájemcem bytu. Kritéria rozhodná při úvaze o účelném využití bytu	592
446.	Právo společného nájmu bytu manželů a jejich společné jmění	576	463.	Rozhodnutí o dalším nájemci bytu. K přípustnosti dovolání pro zásadní právní význam rozhodnutí odvolacího soudu	593
447.	Spor o výkon práva společného nájmu bytu manžely	576	464.	Zrušení práva společného nájmu bytu manžely. Vyklizení bytu	594
448.	K platnosti dohody o zániku nájmu bytu a výpovědi z nájmu bytu manželů – společných nájemců bytu	578	465.	Zrušení práva společného nájmu bytu manžely. K nedělitelné povaze výroků rozhodnutí soudu ve věci samé	596
IV.	Zánik práva společného nájmu bytu manžely podle § 705 obč. zák.	579	466.	Ke vztahu přípustnosti a důvodnosti dovolání. K povaze ustanovení § 705 odst. 3 obč. zák. z hlediska odlišení skutkových a právních závěrů soudu	597
449.	K dohodě o zrušení práva společného nájmu bytu manžely. Rozhodování soudu podle § 705 obč. zák.	579	467.	Právo společného nájmu družstevního bytu manžely a rozvod manželství	599
450.	Dohoda rozvedených manželů podle § 705 obč. zák. uzavřená ve formě soudního smíru	580	468.	Právo společného nájmu družstevního bytu manžely a rozvod manželství	599
451.	Dohoda o zrušení společného nájmu bytu manžely. Vyklizení bytu. Zajištění bytové náhrady	580	469.	Zrušení práva společného nájmu družstevního bytu manžely. Vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů a členský podíl v družstvu	600
452.	K náležitostem dohody o zrušení práva společného nájmu bytu manžely	581			
453.	Hmotněprávní předpoklady pro rozhodnutí soudu podle § 705 obč. zák.	582			

470.	Zrušení práva společného nájmu družstevního bytu manžely a členství manželů v družstvu	600	487.	Zánik společného nájmu družstevního bytu smrtí bývalého manžela	616
471.	Vztah řízení o nahrazení souhlasu společného nájemce bytu s výzvou družstvu k převodu bytu do vlastnictví, k řízení o zrušení práva společného nájmu družstevního bytu manžely	600	488.	Trvalé opuštění společné domácnosti jedním z manželů – společných nájemců bytu	617
472.	Zrušení práva společného nájmu bytu manžely a právo na převod bytu do vlastnictví	601	489.	Trvalé opuštění společné domácnosti jedním z manželů – společných nájemců bytu	618
473.	Zrušení práva společného nájmu bytu manžely a právo na převod bytu do vlastnictví	602	490.	Trvalé opuštění společné domácnosti jedním z manželů – společných nájemců družstevního bytu	619
474.	Zrušení práva společného nájmu družstevního bytu manžely a určení dalšího nájemce bytu	602	491.	Odchod (odstěhování se) rozvedeného manžela z bytu	620
475.	Bytová náhrada rozvedenému manželů po zrušení společného nájmu bytu ve formě náhradního bytu	603	492.	Dohoda o zániku nájmu bytu a výpověď z nájmu bytu manželů – společných nájemců bytu	620
476.	Společný nájem bytu manžely na dobu určitou. Bytová náhrada rozvedenému manželů	604	493.	Zánik společného nájmu družstevního bytu manžely	620
477.	Bytová náhrada rozvedenému manželů ve formě náhradního ubytování	605	494.	K zániku společného členství v družstvu prohlášením konkursu	621
478.	Bytová náhrada rozvedenému manželů ve formě náhradního ubytování	607	495.	Žaloba na určení zániku práva společného nájmu bytu manželů a překážka věci pravomocně rozsouzené	623
479.	Bytová náhrada rozvedenému manželů ve formě náhradního ubytování	608	496.	Zánik společného nájmu bytu nabytím vlastnického práva k bytu jedním z rozvedených manželů	624
480.	Nepřiznání bytové náhrady rozvedenému manželů	609	497.	Bytová náhrada pozůstalému manželovi, který se nestal po smrti svého manžela – výlučného člena družstva – dědicem členského podílu v družstvu	626
481.	Bytová náhrada pro rozvedeného manžela, nečlena družstva	610	498.	Právo na bydlení rozvedeného manžela založené pravomocným soudním rozhodnutím vydaným v řízení o zrušení práva společného nájmu bytu manželů. Překážka věci pravomocně rozsouzené	628
482.	Právní vztahy manželů k (bývalému společnému) bytu po realizaci ustanovení § 705 obč. zák.	612	499.	Právo na bydlení rozvedeného manžela založené pravomocným soudním rozhodnutím vydaným v řízení o zrušení práva společného nájmu bytu manželů. Překážka věci pravomocně rozsouzené	630
483.	Právní vztahy manželů k (bývalému společnému) bytu po realizaci ustanovení § 705 obč. zák. Rozhodnutí podle § 705 obč. zák. jako <i>rei iudicatae</i>	613	500.	Bytová náhrada rozvedenému manželů nájemce služebního bytu. Trvalé opuštění společné domácnosti	631
V. Další způsoby zániku společného nájmu bytu manželů			501.	Vyklizení služebního bytu manželem (bývalým manželem) nájemce služebního bytu	632
484.	Smrt jednoho z manželů – společných nájemců bytu	615			
485.	Smrt jednoho z manželů – člena bytového družstva	615			
486.	Smrt jednoho z manželů – společných nájemců družstevního bytu	615			

502.	Vykližení bývalého manžela nájemce služebního bytu	633	516.	Postavení manželů v řízení o přivolení k výpovědi ze společného nájmu bytu manžely a účinnost výpovědi z nájmu bytu jim doručované	649
503.	Právo rozvedené manželky bydlet ve služebním bytě po odchodu nájemce a po změně vlastníka domu, ve kterém se byt nachází	634	517.	K účinnosti výpovědi z nájmu bytu dané bývalým společným nájemcům bytu a k možnosti soudu přivolit v takovém případě k výpovědi jen vůči jednomu z nich	650
504.	Ztráta charakteru služebního bytu za trvání manželství a bytová náhrada rozvedenému manželovi. Okolnosti významné pro rozhodnutí o formě bytové náhrady podle § 713 odst. 1 obč. zák.	634	518.	Společný nájem bytu manžely a řízení o přivolení k výpovědi. Singulární sukcese	651
505.	Vykližení rozvedeného manžela z domu, který patřil do bezpodílového spoluvlastnictví manželů	636	519.	Zánik práva společného nájmu bytu manžely v průběhu řízení o přivolení k výpovědi	654
506.	Právní důvod bydlení manžela v domě druhého z manželů (vlastníka) za trvání manželství a po rozvodu manželství	636	K. VÝKON ROZHODNUTÍ VYKLIZENÍM BYTU	657	
507.	Vykližení bytu ve vlastnictví rozvedeného manžela	637	520.	Odevzdání bytu oprávněnému	657
508.	Postavení manžela osoby oprávněné užívat byt do zajištění bytové náhrady	638	521.	Výkon rozhodnutí. Označení oprávněného v návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí. Vykonatelnost rozhodnutí. Dokazování	657
509.	K přechodu povinnosti rozvedeného manžela, který byl určen nájemcem bytu, strpět užívání bytu do zajištění bytové náhrady rozvedeným manželem, jemuž byla uložena povinnost k vyklizení, na jeho právní nástupce – společné nájemce bytu	640	522.	Vada v označení povinného v exekučním titulu a jeho vykonatelnost	658
510.	Doručení výpovědi z nájmu bytu manželům, společným nájemcům bytu	642	523.	K označení bytu ve vykonávaném rozhodnutí. Vykližení bytu vůči jednomu z bývalých manželů	658
511.	Společný nájem bytu manžely. K výpovědi z důvodu existence dvou (více) bytů	643	524.	Závaznost rozhodnutí o vyklizení bytu v exekuci	660
512.	Společný nájem bytu manžely. K výpovědi pro neužívání bytu	643	525.	Změna okolností rozhodných pro přiznání bytové náhrady povinnému	660
513.	Řízení o určení neplatnosti výpovědi pronajímatele ze společného nájmu bytu manžely	644	526.	Zajištění bytové náhrady povinným. Změna poměrů	660
514.	Žaloba na určení neplatnosti výpovědi pronajímatele podaná jen jedním z manželů, společných nájemců bytu	646	527.	Opětovné posouzení zajištění bytové náhrady pro povinného po nařízení výkonu rozhodnutí	662
515.	Smrt jednoho z manželů, společných nájemců bytu, v řízení o neplatnost výpovědi ze společného nájmu bytu	648	528.	K promlčení práva domáhat se výkonu rozhodnutí vyklizením bytu	663
			529.	K přechodu práv z rozhodnutí ukládajícího povinnost vyklidit byt	663
			530.	Věcná legitimace oprávněného a povinného v řízení o nařízení výkonu rozhodnutí vyklizením bytu	664

531. K nařízení výkonu rozhodnutí ukládajícího povinnost k vyklizení bytu jen jednomu z manželů – společných nájemců bytu	664	547. Vykonalnost rozhodnutí podmiňujícího vyklizení bytu zajištěním „přiměřeného náhradního bydlení“	679
532. Manžel povinné jako účastník exekučního a dovolacího řízení	665	548. Přiměřený náhradní byt	681
533. Vykonalnost rozhodnutí o vyklizení bytu	666	549. K pojmu „přiměřený náhradní byt“	682
534. Nařízení výkonu rozhodnutí vyklizením bytu a dovolací řízení	666	550. Bytová náhrada. Přiměřený náhradní byt	683
535. Uplatnění námitky povinného, že je vlastníkem bytu, který má být vyklizen	667	551. K pojmu „přiměřený náhradní byt“	685
536. K námitce povinného, že nařízením výkonu rozhodnutí vyklizením bytu je postiženo právo třetí osoby	667	552. K vymezení přiměřeného náhradního bytu z hlediska jeho umístění v téže části obce, v níž se nachází vyklizovaný byt	686
537. Formální vykonalnost rozhodnutí o vyklizení bytu bez zajištění bytové náhrady a zastavení výkonu rozhodnutí	668	553. K zajištění přiměřeného náhradního bytu v řízení o výkon rozhodnutí	686
538. Možnost oprávněného domáhat se vůči povinnému zajištění náhradního bytu	669	554. Kdy lze za přiměřený náhradní byt považovat byt méně vybavený a o menší rozloze, než je byt vyklizovaný	687
539. Obsah a určitost usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí vyklizením se zajištěním bytové náhrady	669	555. K nemožnosti zajistit přiměřený náhradní byt v téže obci	688
540. Zamítnutí návrhu na výkon rozhodnutí vyklizením bytu se zajištěním bytové náhrady a překážka věci pravomocně rozhodnuté pro nařízení výkonu téhož rozhodnutí	670	556. Byt o větším počtu místností a větší rozlohy než byt vyklizovaný jako přiměřený náhradní byt	689
541. Výkon rozhodnutí vyklizením bytu. Zajištění bytové náhrady za součinnosti obce	671	557. K přiměřenému náhradnímu bytu z hlediska výše nájemného	692
542. Výkon rozhodnutí vyklizením bytu. Zajištění bytové náhrady pronajímatelem	671	558. Přiměřenost náhradního bytu z hlediska výše nájemného	694
543. Výkon rozhodnutí vyklizením a zajištění bytové náhrady	672	559. Přiměřené náhradní byty za dva sousedící byty užívané jako jeden byt	694
544. K prokázání zajištění bytové náhrady prohlášením vlastníka domu. K otázce, zda náhradním bytem může být byt, němuž má oprávněný sám nájemní právo	673	560. Ke zkoumání kritérií zajištěného náhradního bytu při nařízení výkonu rozhodnutí vyklizením	695
545. Zajištění bytové náhrady, byl-li nájemní poměr uzavřen na domu určitou	675	561. Výkon rozhodnutí vyklizením bytu a zajištění náhradního bytu v jiné obci	697
546. K možnosti zajištění náhradního bytu na dobu určitou	677	562. K poskytnutí náhradního bytu v jiné obci povinnému, jemuž bylo uloženo byt vyklidit pravomocným rozsudkem vydaným před 1. 1. 1992	697
		563. K poskytnutí náhradnímu bytu povinnému, jemuž bylo uloženo byt vyklidit pravomocným rozsudkem vydaným před 1. 1. 1992. K „lidsky důstojnému ubytování“	699
		564. Existence zajištěného náhradního bytu jako podmínka výkonu rozhodnutí vyklizením	700
		565. Charakter zajištěného náhradního bytu z hlediska jeho umístění v domě	701

566.	Podnájem bytu jako náhradní byt	702	584.	Určovací žaloba. Nálehavý právní zájem na určení neplatnosti nájemní smlouvy	719
567.	Náhradní byt a náhradní ubytování – byt o jedné obytné místnosti	703	585.	Určovací žaloba. Nálehavý právní zájem na určení neplatnosti nájemní smlouvy	721
568.	K prokazování zajištění náhradního ubytování	704	586.	Určovací žaloba. Nálehavý právní zájem na negativním určení osoby pronajímatele	722
569.	Trvalost náhradního ubytování, je-li sjednáno na dobu určitou s možností prodloužení	705	587.	Určovací žaloba. Nálehavý právní zájem na určení nájemce bytu	723
570.	Nájem obytné místnosti v zařízení určeném k trvalému bydlení jako bytová náhrada	705	588.	Určovací žaloba. Nálehavý právní zájem na určení nájemce bytu a nedostatek pasivní věcné legitimity	724
571.	Průkaz zajištění přístřeší	706	589.	Určovací žaloba. Nálehavý právní zájem na určení existence práva nájmu družstevního bytu	725
572.	K prokázání zajištění přístřeší oprávněnou obcí	707	590.	Určovací žaloba. Nálehavý právní zájem rozvedeného manžela na určení výlučného nájemce bytu (člena družstva)	726
573.	K zajištění přístřeší v jiné obci, než je vyklizovaný byt. K postupu soudu při prokazování zajištění bytové náhrady listinou	708	591.	Určovací žaloba. Nálehavý právní zájem na určení, že rozvedený manžel je členem družstva a společným nájemcem družstevního bytu	727
574.	Zajištění bytové náhrady ve formě přístřeší na dobu určitou jako předpoklad nařízení výkonu rozhodnutí vyklizením bytu	709	592.	Určovací žaloba. Žaloba na určení neplatnosti výpovědi pronajímatele z bytu	729
575.	K požadavkům na přístřeší při výkonu rozhodnutí vyklizením bytu	710	593.	Rozsudek o přivolení k výpovědi z nájmu bytu a překážka věci zahájené a věci pravomocně rozsouzené	730
576.	Přístřeší jako bytová náhrada z hlediska výše úhrady za ubytování	711	594.	Rozsudek o přivolení k výpovědi z nájmu bytu a překážka věci pravomocně rozsouzené	731
577.	Kvalita přístřeší	712	595.	Rozsudek o přivolení k výpovědi z nájmu bytu a překážka věci pravomocně rozsouzené pro žalobu na vyklizení těchto místností, ohledně nichž bylo rozhodnuto v řízení o přivolení k výpovědi	732
578.	Přístřeší pro rodinu s nezletilými dětmi	713	596.	K překážce věci pravomocně rozsouzené pro žalobu na určení zániku práva společného nájmu bytu	733
L. K NĚKTERÝM OTÁZKÁM ŘÍZENÍ VE VĚCECH BYTOVÝCH			597.	Řízení o zrušení společného nájmu bytu manžely a překážka věci zahájené pro spor o vyklizení bytu	734
579.	K výlučné místní příslušnosti soudu ve věcech bytových	715			
580.	K výlučné místní příslušnosti soudu ve věcech žalob na neplatnost výpovědi pronajímatele z nájmu bytu	715			
581.	Určovací žaloba. Nálehavý právní zájem na určení práva bydlet v bytě	716			
582.	Určovací žaloba. K nálehavému právnímu zájmu na žalobě na určení práva nájmu bytu rekolaudovaného na nebytové prostory	717			
583.	Určovací žaloba. K nálehavému právnímu zájmu nájemce bytu na určení vlastníka bytového domu	718			

598. Rozsudek na vyklizení bytu rozvedeným manželem jako překážka věci rozsouzené pro řízení o zrušení práva společného nájmu manželů	734	610. Žaloba na určení neplatnosti výpovědi pronajímatele z nájmu bytu podaná jen jedním z manželů, společných nájemců bytu	742
599. K překážce věci pravomocně rozhodnuté v řízení o zrušení práva společného nájmu bytu manžely	735	611. Charakter řízení o určení neplatnosti výpovědi pronajímatele z nájmu bytu	743
600. Vyklizení bytu. Přechod práva z rozhodnutí o vyklizení bytu. Překážka věci pravomocně rozsouzené	735	612. Rozsudek pro uznání. Žaloba na přivolení výpovědi z nájmu bytu	744
601. Předběžně přijatý závěr o existenci nájemního vztahu v řízení o vyklizení bytu a jeho závaznost pro soud rozhodující o přivolení k výpovědi k témuž bytu	736	613. Vyklizení bytu a rozsudek pro uznání	744
602. Aktivní legitimace nabyvatele členských práv a povinností k žalobě na vyklizení družstevního bytu	737	614. Vyklizení bytu a rozsudek pro zmeškání	745
603. K aktivní věcné legitimaci k žalobě na vyklizení bytu za trvání nájemního vztahu	738	615. Rozsudek pro uznání v řízení o žalobě na vyklizení bytu bez náhrady	745
604. K aktivní věcné legitimaci k žalobě na vyklizení bytu za trvání nájemního vztahu	738	616. Povaha žaloby na určení nájemného	746
605. K aktivní věcné legitimaci na vyklizení bytu zatíženého věcným břemenem	738	617. Ke změně žaloby na určení nájemného v odvolacím řízení	748
606. Společenství žalovaných v řízení o vyklizení bytu. Rozsah dovolacího přezkumu	739	618. Změna žaloby na vyklizení bytu v odvolacím řízení a vada řízení	748
607. Společenství žalovaných v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu a o vyklizení bytu. Subjektivní přípustnost dovolání	739	619. K procesnímu nástupnictví v řízení o žalobě nájemce na zpřístupnění bytu	750
608. Řízení o žalobě na strpění povinnosti v bytě bydlet do zajištění bytové náhrady a posouzení postavení žalovaných, společných nájemců (vlastníků) tohoto bytu	740	620. Smrt jednoho z manželů, společných nájemců bytu, po podání dovolání v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu	751
609. K účastenství manželů (společných nájemců bytu) v řízení o určení neplatnosti výpovědi pronajímatele z nájmu bytu	741	621. Smrt jednoho z manželů, společných nájemců bytu, po podání dovolání v řízení o určení neplatnosti výpovědi pronajímatele	752
		622. K subjektivní přípustnosti dovolání ..	752
		623. Subjektivní přípustnost dovolání. Lhůta k vyklizení bytu	753
		Vybraná ustanovení právních předpisů ..	755
		Přehled uveřejněných judikátů podle právních předpisů	783
		Věcný rejstřík	824

PŘEHLED JUDIKATURY

ve věcech nájmu bytu

2., aktualizované a rozšířené vydání

Sestavila
Věra Korecká

Úvodem

Vydávaný Přehled judikatury je druhým, aktualizovaným a rozšířeným souborem judikatury ve věcech nájmu bytu, který navazuje na úspěšné první vydání z roku 2003.

V období mezi prvním a druhým vydáním došlo k rozšíření judikatury z dané oblasti a rovněž ke změně právní úpravy nájmu bytu, nejvýrazněji pak zákonem č. 106/2006 Sb. Do tohoto vydání je proto zařazena jak současná judikatura, reagující na změny právní úpravy, tak i judikatura starší, avšak stále aktuální a pro současnou praxi použitelná.

V závěru publikace najde čtenář vybraná ustanovení občanského zákoníku a souvisejících právních předpisů. Rovněž zde nalezne rejstřík právních ustanovení a věcný rejstřík, které umožní snadné vyhledávání v publikaci.

V době, kdy byla tato publikace již předávána do tisku, byl dne 25. května 2011 vyhlášen ve Sbírce zákonů zákon č. 132/2011 Sb., který poměrně zásadním způsobem opět novelizuje právní úpravu nájmu bytu. Z jeho obsahu lze zmínit především možnost jednostranného zvyšování nájemného a novou úpravu přechodu nájmu bytu. Přestože k této novele občanského zákoníku dosud neexistuje judikatura, uvádíme v části publikace věnované vybraným ustanovením občanského zákoníku a souvisejících právních předpisů její text.

Domníváme se, že tato publikace může oslovit široké spektrum čtenářů, neboť je praktickou a přehlednou pomůckou nejen pro soudce, advokáty, pronajímatele a nájemce bytů, ale i pro všechny ostatní, kterých se problematika nájmu bytu dotýká ať už v jejich pracovním, nebo soukromém životě.

Redakce

Užité zkratky

Publikace:

III/1965	Rozbor a zhodnocení praxe soudů při výkladu ustanovení § 177 občanského zákoníku ze dne 1. 10. 1965, sp. zn. Pls 6/65, Sbírka soudních rozhodnutí a stanovisek, sešit 7–8/1965
J-ESLP	Soudní judikatura. Přehled rozsudků Evropského soudu pro lidská práva
R	Sbírka soudních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu
S III.	Sborník stanovisek, závěrů, rozborů a zhodnocení soudní praxe, zpráv o rozhodování soudů a soudních rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydal Nejvyšší soud ČSSR v roce 1980
Sb.ESLP	Sbírka soudních rozhodnutí – Výběr z rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva ve Štrasburku
SbNU	Sbírka nálezů a usnesení Ústavního soudu
SoJ	Soudní judikatura z oblasti občanského, obchodního a pracovního práva

Právní předpisy:

hosp. zák.	zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník
Listina	usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky
obč. zák.	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
obch. zák.	zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
O. s. p.	Občianský súdny poriadok
o. s. ř.	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
O. z.	Občianský zákonník
vyhl. č. 45/1964 Sb.	vyhláška č. 45/1964 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku
vyhl. č. 146/1982 Sb.	vyhláška č. 146/1982 Sb., kterou se provádí zákon o hlášení a evidenci pobytu občanů
vyhl. č. 176/1993 Sb.	vyhláška č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovanou s užíváním bytu
vyhl. č. 245/1995 Sb.	vyhláška č. 245/1995 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé užitkové vody včetně rozúčtování nákladů na objekty a mezi konečné spotřebitele
vyhl. č. 137/1998 Sb.	vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu
zák. č. 138/1948 Sb.	zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty
zák. č. 41/1964 Sb.	zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty
zák. č. 50/1976 Sb.	zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
zák. č. 135/1982 Sb.	zákon č. 135/1982 Sb., o hlášení a evidenci pobytu občanů
zák. č. 176/1990 Sb.	zákon č. 176/1990 Sb., o bytovém, spotřebním, výrobním a jiném družstevnictví
zák. č. 367/1990 Sb.	zákon č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení)
zák. č. 526/1990 Sb.	zákon č. 526/1990 Sb., o cenách

zák. č. 328/1991 Sb.	zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání
zák. č. 335/1991 Sb.	zákon č. 335/1991 Sb., o soudech a soudcích
zák. č. 519/1991 Sb.	zákon č. 519/1991 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský soudní řád a notářský řád
zák. č. 42/1992 Sb.	zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech
zák. č. 102/1992 Sb.	zákon 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
zák. č. 265/1992 Sb.	zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
zák. č. 72/1994 Sb.	zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)
zák. č. 82/1998 Sb.	zákon č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona České národní rady č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád)
zák. č. 151/2000 Sb.	zákon č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích a o změně dalších zákonů
zák. č. 458/2000 Sb.	zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)
zák. č. 120/2001 Sb.	zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů
zák. č. 6/2002 Sb.	zákon č. 6/2002 Sb., o soudech, soudcích a státní správě soudů a o změně některých dalších zákonů (zákon o soudech a soudcích)
zák. č. 107/2006 Sb.	zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájmu z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
zák. o rodině	zákon č. 94/1963 Sb., o rodině

1. Pojem bytu

§ 118, 685 obč. zák.

§ 135 odst. 2 o. s. ř.

Předmětem právního vztahu nájmu bytu je byt, jímž se rozumí 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 (případně o změně účelu jejího užívání). Bylo-li takto o posouzení otázky, co je bytem, stavebním úřadem rozhodnuto, soud z tohoto rozhodnutí vychází (§ 135 odst. 2 věta druhá o. s. ř.).

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000
R 10/03

(dále např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 30. 7. 2001, sp. zn. 28 Cdo 1080/2001, ze dne 6. 2. 2002, sp. zn. 26 Cdo 1509/2000, ze dne 17. 7. 2003, sp. zn. 26 Cdo 2317/2002, a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13. 3. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1448/2007, a ze dne 17. 12. 2009, sp. zn. 26 Cdo 3824/2008)

Z odůvodnění:

Předmětem právního vztahu nájmu bytu upraveného v ustanoveních § 685 a násl. obč. zák. je „byt“. Občanský zákoník – byt označuje byt za samostatný předmět občanskoprávních vztahů (srov. § 118 odst. 2) 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., ve znění po novele provedené zákonem č. 509/1991 Sb., s účinností k 1. 1. 1992) žádný jiný platný právní předpis obecně platnou legální 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. 2. vydání, C. H. Beck, Praha 1994, str. 484, shodně též např. 3. vydání, 1996, str. 601 a 6. vydání, 2001, str. 1068). S tímto názorem koresponduje i vymezení pojmu „byt“ v rozhodnutích Nejvyššího soudu, např. v rozhodnutí ze dne 22. 10. 1999, čj. 2 Cdon 1010/97, podle kterého 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. 5. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2152/2000 (ústavní stížnost proti tomuto rozhodnutí byla odmítnuta usnesením Ústavního soudu České republiky ze dne 7. 1. 2002, sp. zn. IV. ÚS 611/01), v němž uvádí, 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.

V době uzavření předmětné nájemní smlouvy (18. 12. 1996) obsahovala vymezení pojmu „bytu“ vyhláška č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění vyhlášky č. 45/1979 Sb. a vyhlášky č. 376/1992 Sb. Podle jejího ustanovení § 42 odst. 3 věty první je bytem soubor místností a prostorů pod společným uzavřením, který svým stavebně technickým a funkčním uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení [za splnění podmínek stanovených v § 42 odst. 4 písm. a) cit. vyhlášky může být představitel i jedna obytná místnost]. Nelze mít pochyb, že určením účelu užívání ve smyslu uvedené definice se míní určení užívání kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. Toto lze dovodit z ustanovení § 76 odst. 1 a § 85 odst. 1 věty první zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákonů č. 103/1990 Sb., č. 425/1990 Sb., č. 262/1992 Sb. a č. 43/1994 Sb. (dále jen „stavební zákon“), z nichž vyplývá, že dokončenou stavbu, popřípadě její část schopnou samostatného užívání, pokud vyžadovala stavební povolení, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí, resp. jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí.

Lze tak 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 dle § 76 odst. 1 stavebního zákona (příp. o změně účelu jejího užívání dle § 85 stavebního zákona – v tomto směru lze poukázat na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 6. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1848/97). Bylo-li takto o posouzení otázky, co je bytem, stavebním úřadem rozhodnuto, soud z tohoto rozhodnutí vychází (§ 135 odst. 2 věta druhá o. s. ř.).

2. Posouzení souboru místností jako bytu v případě neexistence dokladů o účelu užívání stavby

§ 665 obč. zák.

§ 104 odst. 1 zák. č. 50/1976 Sb.

Z dikce ustanovení § 104 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb. vyplývá, že tam stanovená právní domněnka se uplatní pouze podpůrně, a to v případě, kdy se nedochovaly žádné doklady, z nichž by bylo možno zjistit účel, pro který bylo povoleno užívání stavby.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2724/2004

[srov. též např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 6. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1738/2006 (ústavní stížnost proti tomuto rozhodnutí byla odmítnuta usnesením Ústavního soudu ze dne 11. 5. 2009, sp. zn. IV. ÚS 2133/08), a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 2. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3126/2008]

Z odůvodnění:

V soudní praxi je 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. Nejvyšší soud již v rozsudku ze dne 22. října 1999, sp. zn. 2 Cdon 1010/97, dovodil právní závěr, že

vymezení bytu jako předmětu občansko-právních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 obč. zák. zásadně předpokládá pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že soubor místností (popřípadě jednotlivá místnost) je způsobilý k trvalému užívání a je určen k trvalému bydlení. K uvedenému závěru se Nejvyšší soud přihlásil rovněž v rozsudku ze dne 29. května 2001, sp. zn. 26 Cdo 2152/2000, v němž dovodil, že pojmovým znakem bytu jako předmětu občansko-právních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 obč. zák. je účelové určení místností, které byt tvoří, k trvalému bydlení, dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. Zbývá dodat, že ústavní stížnost, podanou proti citovanému rozhodnutí, Ústavní soud České republiky odmítl usnesením ze dne 7. ledna 2002, sp. zn. IV. ÚS 611/01. K obsahově stejnému závěru Nejvyšší soud dospěl rovněž v rozsudku ze dne 29. ledna 2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000, uveřejněném pod č. 90 v sešitě č. 10 z roku 2003 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, v němž dovodil, že bytem se pro účely právního vztahu nájmu bytu (§ 685 a násl. obč. zák.) rozumí soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost), které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení; rozhodující je tedy právní stav založený pravomocným rozhodnutím o povolení užívání stavby (§ 76 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů), případně o změně účelu jejího užívání (§ 85 citovaného zákona), nikoli faktický stav v užívání nebo vůle účastníků smlouvy. O tom, že právní praxe je v tomto ohledu ustálena, svědčí také závěry, které Nejvyšší soud dovodil i v dalších svých rozhodnutích (srov. např. rozsudky z 30. července 2001, sp. zn. 28 Cdo 1080/2001, z 6. února 2002, sp. zn. 26 Cdo 1509/2000, sp. zn. 26 Cdo 1166/2000, sp. zn. 26 Cdo 381/2000, ze 14. února 2002, sp. zn. 26 Cdo 882/2000, ze 17. července 2003, sp. zn. 26 Cdo 2317/2002, z 8. června 2004, sp.

zn. 26 Cdo 1158/2003, a usnesení z 9. dubna 2003, sp. zn. 26 Cdo 770/2002).

Z uvedeného vyplývá, že při posouzení, zda jde v konkrétním případě o byt, je zapotřebí vycházet ze stavebněprávních předpisů; rozhodující je tedy kolaudační stav, nikoliv faktický způsob užívání.

V posuzovaném případě nebylo předloženo kolaudační rozhodnutí o povolení užívání stavby nebo o změně stavby (přestavby sporných prostor) a ani rozhodnutí stavebního úřadu o změně účelu užívání sporných prostor. Dochovaly se ale původní stavební plány z roku 1884 ověřené příslušným stavebním úřadem pro účely stavebního řízení a dále Certifikát vystavený Městským úřadem v Žižkově dne 18. května 1886, jímž bylo předmětnému domu přiděleno číslo popisné přidělované kolaudovaným domům. Vyšel-li odvolací soud při posuzování charakteru sporných prostor správně z těchto (jiných) důkazů, tj. z dochovaného stavebního plánu a podpůrně i ze shora uvedeného certifikátu, a dospěl-li po jejich vyhodnocení k závěru, že podle dochovaných stavebních plánů z roku 1884 lze prostory pod jedním uzamčením ve 2. patře vlevo od schodiště předmětného domu pokládat za prostory bytové, nelze mu nic úspěšně vytýkat. Je přitom nerozhodné, že v uvedených souvislostech (nesprávně) odkázal rovněž na ustanovení § 104 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb.; z dikce citovaného ustanovení totiž vyplývá, že tam stanovená právní domněnka se uplatní pouze podpůrně, a to v případě, kdy se nedochovaly žádné doklady, z nichž by bylo možno zjistit účel, pro který bylo povoleno užívání stavby. V tomto ohledu tedy nebyl dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. použit opodstatněně.

3. Byt a obytná místnost v zařízení určeném k trvalému bydlení

§ 685, § 716 obč. zák.

§ 76 odst. 1, § 85 odst. 1 zák.

č. 50/1976 Sb.

Při vymezení pojmu obytné místnosti v zařízení určeném k trvalému bydlení (§ 717 a § 718 obč. zák.), stejně tak jako pro účely právního vztahu nájmu bytu (§ 665 a násl. obč. zák.), je nutno vycházet ze stavebněprávních předpisů; nelze tedy obecně vyloučit možnost, že obytná místnost v zařízení určeném k trvalému bydlení bude nejen z hlediska kvalitativního, ale i kvantitativního (zvláště je-li o byt o jedné obytné místnosti) odpovídat bytu jako předmětu právního vztahu nájmu bytu. Pro posouzení, zda jde o obytnou ústnost v zařízení určeném k trvalému bydlení, bude rozhodné účelové určení stavby (budovy), v níž se nachází, tj. zda jde o zařízení k trvalému bydlení, dané pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu o povolení užívání stavby (§ 76 odst. 1 zák. č. 50/1976 Sb.), případně o změně účelu jejího užívání (§ 85 citovaného zákona).

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 4. 2002, sp. zn. 26 Cdo 2081/2000

Z odůvodnění:

Nejvyšší soud opakovaně ve svých rozhodnutích (srov. např. jeho rozsudky ze dne 29. 1. 2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000, ze dne 29. 1. 2002, sp. zn. 26 Cdo 560/2000, a ze dne 6. 2. 2002, sp. zn. 26 Cdo 325/2000) zaujal názor, že rozhodující pro vymezení souboru místností jako bytu (popřípadě bytu o jedné obytné místnosti) je právní stav, založený pravomocným rozhodnutím o povolení užívání stavby dle § 76 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územ-

ním plánování a stavebním řádu, ve znění zákonů č. 103/1990 Sb., č. 425/1990 Sb., č. 262/1992 Sb. a č. 43/1994 Sb., tj. ve znění účinném v době rozhodné pro právní posouzení věci – ke dni uzavření předmětné nájemní smlouvy (dále jen „stavební zákon“), případně o změně účelu jejího užívání dle § 85 stavebního zákona.

V době uzavření předmětné nájemní smlouvy (19. 12. 1996) obsahovala vymezení pojmu „byt“ vyhláška č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění vyhlášky č. 45/1979 Sb. a vyhlášky č. 376/1992 Sb. (dále jen „vyhláška“). Podle ustanovení § 42 odst. 3 věty první vyhlášky je bytem soubor místností a prostorů pod společným uzavřením, který svým stavebně technickým a funkčním uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení [za splnění podmínek stanovených v § 42 odst. 4 písm. a) vyhlášky může byt představovat i jedna obytná místnost]. Přitom určením účelu užívání ve smyslu uvedené definice se míní určení užívání kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. Toto lze dovodit z ustanovení § 76 odst. 1 a § 85 odst. 1 věty první stavebního zákona, z nichž vyplývá, že dokončenou stavbu, popřípadě její část schopnou samostatného užívání, pokud vyžadovala stavební povolení, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí, resp. jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí.

Občanský zákoník upravuje – vedle právního vztahu nájmu bytu (§ 685 a násl.), jehož předmětem je „byt“ ve výše uvedeném smyslu – také právní vztah nájmu obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení (§ 717 a § 718). Pojem „obytné místnosti“ ani pojem „zařízení určené k trvalému bydlení“ přitom nedefinuje; takovouto obecně platnou definici neobsahuje ani žádný jiný platný právní předpis. Při absenci výkladu uvede-

ného pojmu v občanském zákoníku, resp. v předpisech jej provádějících, je proto nutné též vyjít ze stavebních předpisů.

Podle ustanovení § 42 odst. 4 výše citované vyhlášky je obytnou místností místnost, jež je vzhledem ke svému stavebnětechnickému uspořádání a vybavení určena k trvalému bydlení a která vyhovuje požadavkům uvedeným pod písmeny a) až f) citovaného ustanovení. Této definici musí vyhovovat jak obytná místnost v zařízení určeném k trvalému bydlení, tak i obytná(é) místnost(i) tvořící byt (srov. k tomu § 42 odst. 3 větu druhou vyhlášky). Z tohoto pohledu nelze obecně vyloučit možnost, že obytná místnost v zařízení určeném k trvalému bydlení bude nejen z hlediska kvalitativního, ale i kvantitativního [zvláště jde-li o byt o jedné obytné místnosti – srov. § 42 odst. 4 písm. a) věty za středníkem vyhlášky], odpovídat bytu jako předmětu právního vztahu nájmu bytu (§ 665 a násl. obč. zák.). Pro posouzení, zda jde o obytnou místnost v zařízení určeném k trvalému bydlení, který je předmětem právního vztahu upraveného v § 717 a § 718 obč. zák., bude pak rozhodné účelové určení stavby (budovy), v níž se nachází, tj. zda jde o zařízení k trvalému bydlení, dané pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu o povolení užívání stavby (§ 76 odst. 1 stavebního zákona), příp. o změně účelu jejího užívání (§ 85 stavebního zákona). Vzhledem k tomu, že podmínkou zde je, aby šlo o určení k trvalému bydlení, jsou z režimu právního vztahu upraveného v § 717 a § 718 obč. zák. vyloučena zařízení (stavby), které poskytují jen přechodné (dočasné) ubytování (srov. k tomu § 73 a násl. vyhlášky). V projednávané věci odvolací soud z uvedených hledisek při právním posouzení charakteru prostor užívaných žalovanými nevycházel; nezohlednil obsah kolaudačního rozhodnutí, jímž bylo povoleno užívání předmětného domu, a nezabýval se ani otázkou,

jaký byl stavebněprávní charakter tohoto domu a prostor užívaných žalovanými ke dni uzavření nájemní smlouvy (okolnosti nastalé po jejím uzavření nemohou být z tohoto pohledu právně relevantní). V důsledku toho je neúplné, a tedy nesprávné i jeho právní posouzení právního vztahu mezi účastníky jako vztahu nájmu bytu ve smyslu ustanovení § 685 a násl. obč. zák., vycházející z nesprávného vymezení okolností rozhodných pro posouzení otázky, co je bytem ve smyslu citovaných ustanovení. Dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. tak byl užit opodstatněně.

4. Sloučení bytů. Rozhodnutí stavebního úřadu

§ 56 odst. 2, § 62 zák. č. 41/1964 Sb.

§ 54, 55, 58 a násl., § 85 odst. 1 a 2 zák. č. 50/1976 Sb., ve znění zák.

č. 137/1982 Sb.

§ 154, § 155 obč. zák., ve znění účinném do 31. 12. 1991

Podmínka rozhodnutí stavebního úřadu podle § 62 zák. č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, se vztahovala i k těm souborům místností, k jejichž sloučení (coby dříve samostatných bytů) dal souhlas národní výbor podle § 56 odst. 2 tohoto zákona.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2000, sp. zn. 26 Cdo 2758/99

SoJ č. 12/01, s. 594

Z odůvodnění:

Předmětem dovolacího přezkumu je posouzení správnosti právního názoru odvolacího soudu, že žalované vzniklo k předmětným místnostem (fakticky tvořícím jeden byt) právo osobního užívání, které se následně – podle § 871 obč. zák. – transformovalo na právo nájmu bytu.

Vznik práva osobního užívání bytu upravoval v době, kdy mělo žalované vzniknout právo osobního užívání bytu, zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obč. zák.“). Podle § 154 odst. 1 obč. zák. rozhodnutím o přidělení bytu vydaným místním národním výborem nebo jiným orgánem příslušným podle předpisů o hospodaření s byty (nebo jinými skutečnostmi stanovenými tímto zákonem, o kterýžto případ se však v dané věci nejedná) vzniklo občanovi právo, aby s ním organizace uzavřela dohodu o odevzdání a převzetí bytu. Právo užívat byt pak vzniklo dohodou o odevzdání a převzetí bytu sjednanou mezi organizací a občanem (§ 155 odst. 1 obč. zák.). Nezbytným předpokladem uzavření dohody o odevzdání a převzetí bytu bylo rozhodnutí o přidělení bytu; dohoda uzavřená bez tohoto rozhodnutí byla vzhledem k ustanovení § 39 obč. zák. neplatná.

Rozhodnutí místního národního výboru o přidělení bytu bylo projevem administrativně direktivního způsobu hospodaření s bytovým fondem; bylo rozhodnutím vydaným ve správním řízení (srov. zákon č. 71/1967 Sb., v tehdy platném znění).

Právním předpisem, který v době od 1. 4. 1964 do 31. 12. 1991 upravoval postup orgánů veřejné moci při hospodaření s byty, byl zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, ve znění pozdějších předpisů (dále „zákon o hospodaření s byty“ nebo „citovaný zákon“). Ve smyslu ustanovení § 1 zákona o hospodaření s byty byla péče „o spravedlivé hospodaření s byty a o jejich účelné využívání“ svěřena národním výborům. V rámci toho místní národní výbory přidělovaly byty podléhající jejich přidělovacímu právu. Zákon o hospodaření s byty upravoval též postup národních výborů v souvislosti se slučováním a dělením bytů (srov. jeho ustanovení § 56 až § 58). Podle ustanovení § 56 odst. 1 cito-

vaného zákona platilo, že bez souhlasu místního národního výboru nebylo možno byt ani jeho část sloučit se sousedním bytem. Souhlas místního národního výboru ke sloučení bytu nenahrazoval povolení stavebního úřadu, pokud ho podle platných předpisů bylo třeba (§ 58 citovaného zákona).

Nejvyšší soud zaujal již ve svém rozhodnutí ze dne 30. 9. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1842/97, právní názor, který sdílí i v této věci, že rozhodnutí správního orgánu, jímž tento podle § 56 odst. 2 zákona o hospodaření s byty udělil souhlas ke sloučení bytů, nebylo rozhodnutím, s nímž ustanovení § 154 odst. 1 obč. zák. spojovalo vznik práva na uzavření dohody o odevzdání a převzetí bytu. Bylo toliko stanoviskem státního orgánu, vykonávajícího státní správu v oblasti bytového hospodářství, k zamýšlenému sloučení bytů z hlediska zásad pro hospodaření s byty.

V této souvislosti nelze přehlédnout, že zákon o hospodaření s byty obsahoval ve svém ustanovení § 62 obecnou zákonnou definici pojmu „byt“, jež se vztahovala i na právní vztahy osobního užívání bytu. Podle tohoto ustanovení „bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto svému účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky“. Pojem bytu jako předmětu právního vztahu osobního užívání tedy nutně předpokládal existenci pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že místnost nebo soubor místností jsou určeny k bydlení jako samostatná bytová jednotka. Tento předpoklad musel být splněn i v případě slučování bytů a bez příslušného rozhodnutí stavebního úřadu nebylo možno takto vzniklý soubor místností považovat za byt; způsob jejich faktického užívání nemohl být z hlediska právního stavu relevantní. Při zjišťování, zda určitá místnost nebo

soubor místností je či není bytem ve smyslu ustanovení § 62 zákona o hospodaření s byty, bylo tedy nutno vycházet z právního stavu objektu, tj. ze zjištění, k jakému způsobu jeho užívání byl dán souhlas rozhodnutím stavebního úřadu. Nebylo-li zde rozhodnutí stavebního úřadu, nebylo možno faktickou změnu (sloučení dvou bytů), byť skutečněnou se souhlasem místního národního výboru dle § 56 odst. 2 citovaného zákona, považovat i za změnu právního stavu obou bytů. Oba byty bylo proto nutno i nadále považovat za samostatné bytové jednotky takového rozsahu, jaký měly podle rozhodnutí stavebního úřadu. Z toho vyplývá, že správný postup při slučování bytů měl být takový, že poté, kdy byl udělen souhlas ke sloučení bytů, měl příslušný stavební úřad posoudit, zda lze potřebné stavební úpravy provést. Stavební práce bylo možno provést až po kladném rozhodnutí stavebního úřadu. Po skončení stavebních prací bylo nutno rozhodnout o povolení užívání nově vzniklé bytové jednotky (§ 54, § 55, § 58 a násl. zák. č. 50/1976 Sb., v tehdy platném znění).

Pokud tedy v projednávané věci odvolací soud dospěl k závěru, že předmětné místnosti tvoří „byt“ a že žalované k tomuto „bytu“ vzniklo právo osobního užívání ve smyslu „§ 154 a § 155 tehdy platného obč. zák.“, nelze – vzhledem k výše uvedenému – jeho závěru přisvědčit.

Odvolací soud (jak vyplývá z odůvodnění jeho rozsudku) opřel svůj závěr o „rozhodnutí Odboru bytového hospodářství ONV v P. ze dne 14. 2. 1986, sp. zn. OBH 3/86/BAB/3815/Blo“ a o „dohodu o užívání bytu ze dne 20. 3. 1986“. Uvedené rozhodnutí však nelze považovat za rozhodnutí o přidělení bytu ve smyslu ustanovení § 154 odst. 1 obč. zák., neboť – jak vyplývá z jeho obsahu – šlo o rozhodnutí ve smyslu ustanovení § 56 odst. 2 zákona o hospodaření s byty, tj. o stanovisko (v dané věci kladné) to-

hoto orgánu ke sloučení v něm označených bytů; pro přidělení sloučením vzniklého „bytu“ ostatně ani nebyl splněn předpoklad vyplývající z ustanovení § 62 zákona o hospodaření s byty a jemu předcházející řízení podle zákona č. 50/1976 Sb., v tehdy platném znění (v souzené věci bylo nesporným, že stavební úpravy vedoucí ke sloučení předmětných místností byly provedeny bez souhlasu příslušného stavebního úřadu).

Za tohoto stavu nemohlo dojít ani ke vzniku práva osobního užívání bytu uzavřením dohody o odevzdání a převzetí bytu ve smyslu § 155 obč. zák. (v dané věci dohodou ze dne 20. 3. 1986), neboť platnému uzavření dohody bránil nedostatek zákonného předpokladu – rozhodnutí o přidělení bytu podle § 154 odst. 1 obč. zák.

Nelze-li v souzené věci učinit závěr, že žalované vzniklo k předmětným místnostem právo osobního užívání bytu, nepřichází v úvahu ani aplikace ustanovení § 871 odst. 1 obč. zák., neboť předpokladem zákonné transformace na právo nájemního bytu ve smyslu citovaného ustanovení je skutečnost, že ke dni účinnosti zákona č. 509/1991 Sb. (k 1. 1. 1992) existovalo právo osobního užívání.

5. Sloučení bytů. Rozhodnutí stavebního úřadu

§ 62 zák. č. 41/1964 Sb.

§ 54, 55, 58 a násl., § 85 odst. 1 a 2 zák. č. 50/1976 Sb., ve znění zák. č. 137/1982 Sb., č. 103/1990 Sb. a č. 425/1990 Sb.

Předpoklad pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu (§ 62 zák. č. 41/1964 Sb.) musel být splněn i v případě, že příslušný orgán souhlasil se sloučením bytů; bez rozhodnutí stavebního úřadu (podle § 54, 55, 58 a násl.,

§ 85 odst. 1 a 2 zák. č. 50/1976 Sb., ve znění účinném do 31. 12. 1991) nebylo možno nově vzniklý soubor místností považovat za byt.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 3. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1183/99

SoJ č. 8/01, s. 374

Z odůvodnění:

Odvolací soud potvrdil rozsudek, jímž soud prvního stupně zamítl žalobu o zrušení práva společného nájmu označeného bytu. Soubor místností (kuchyni a čtyři pokoje s příslušenstvím), který účastníci užívají, za byt totiž podle jeho názoru pokládat nelze; a to proto, že ačkoli odbor bytového hospodářství obvodního národního výboru rozhodl v období let 1983 a 1985 o postupném sloučení původně tří samostatných bytových jednotek, nebylo již příslušným stavebním úřadem rozhodnuto (žalobkyně tuto skutečnost nedoložila) o změně v užívání (o tzv. rekolaudaci) tak, aby z hlediska stavebněprávního mohlo jít o (jediný) byt. Odvolací soud, odkazuje na soudní praxi, vycházel z toho, že právo užívání (nájmu) mohlo vzniknout jen k těm bytovým prostorům, jež byly jakožto samostatná bytová jednotka kolaudovány příslušným stavebním úřadem. Návrhu žalobkyně na vyslovení přípustnosti dovolání proti svému potvrzujícímu výroku nevyhověl, neboť měl za to, že v řízení nebyla řešena žádná otázka zásadního právního významu.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání.

Nejvyšší soud neshledal dovolání podle § 239 odst. 2 o. s. ř. přípustným, neboť dovoláním napadený právní názor, který v dané věci uplatnil odvolací soud, je v souladu s ustálenou judikaturou dovolacího soudu.

Kupř. podle rozsudku ze dne 30. 9. 1999, sp. zn. 2 Cdo 1842/97, rozhodnutí správního orgánu, jímž tento orgán podle § 56 odst. 2 zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, udělil souhlas ke sloučení bytů, nebylo rozhodnutím, s nímž § 154 odst. 1 obč. zák. spojoval vznik práva na uzavření dohody o užívání bytu, a nebylo ani „jinou právní skutečností“ ve smyslu téhož ustanovení; bylo toliko stanoviskem státního orgánu, vykonávajícího státní správu v oblasti bytového hospodářství, k zamýšlenému sloučení bytů, a to z hlediska zásad, dobově stanovených pro hospodaření s byty.

V rozsudku ze dne 14. 12. 2000, sp. zn. 26 Cdo 2758/99, pak Nejvyšší soud dospěl k závěru, že obsahoval-li zákon č. 41/1964 Sb. v ustanovení § 62 obecnou definici bytu, podle níž se jím rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto svému účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky, pak pojem bytu jako předmětu právního vztahu osobního užívání byl nutně spjat s předpokladem pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu, a ten musel být splněn i v případě, že příslušný orgán souhlasil se sloučením bytů; bez rozhodnutí stavebního úřadu (rozumí se podle § 54, § 55, § 58 a násl., § 85 odst. 1 a 2 zákona č. 50/1976 Sb., v tehdy účinném znění) nebylo možno nově vzniklý soubor místností považovat za byt a pouhý způsob jejich faktického užívání relevantní není.

6. Příslušenství bytu

§ 121 odst. 1 obč. zák.

I. Definice příslušenství bytu ve smyslu § 121 odst. 2 obč. zák. je zčásti definicí právní a v jejích dimenzích definicí, která závisí na vlastníkově vůli, zprostředkované – z hlediska stavebně-technického sta-

vu bytu – kolaudačním rozhodnutím příslušného stavebního úřadu.

II. Při posouzení, zda konkrétní prostory mají povahu společných prostor ve smyslu občanskoprávním, je třeba vycházet ze stavebněprávního určení, s tím, že takové určení nemůže být změněno rozhodnutím vlastníka, a to ani se souhlasem všech nájemců bytů v domě.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 9. 2008, sp. zn. 26 Cdo 2156/2008

(srov. též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4858/2008)

Z odůvodnění:

Odvolací soud potvrdil rozsudek soudu prvního stupně, jímž byla zamítnuta žaloba na přivolení k výpovědi z nájmu bytu. Vycházejí ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, zaujal právní názor, že předmětný byt pronajatý Smlouvou č. 1 a předmětné nebytové prostory pronajaté Smlouvou č. 2 sdílejí stejný právní režim, a to právní režim nájmu bytu. Dovodil, že z obsahu Smlouvy č. 2 vyplývá, že tyto prostory se staly rozhodnutím tehdejších většinových spoluvlastníků domu příslušenstvím bytu, a to ve smyslu ustanovení § 121 odst. 2 obč. zák. Uvedené ustanovení nestanoví stejnou podmínku, jako je tomu v případě specifikace příslušenství věci dle § 121 odst. 1 obč. zák., tedy rozhodnutí vlastníka o trvalém užívání příslušenství s věcí hlavní. Prostory pronajaté Smlouvou č. 2 se staly příslušenstvím bytu užívaného žalovanými na základě Smlouvy č. 1, byť je ze Smlouvy č. 2 patrné, že se tak mělo stát pouze dočasně, do doby, než budou v souladu s ní přebudovány na součást bytu užívaného žalovanými, popř. než jim zanikne právo nájmu jiným způsobem. Vzhledem k tomu bylo proto třeba

dát žalovaným výpověď z nájmu bytu, včetně dalších pronajatých prostor, k níž bylo nutné přivolení soudu. V dané věci nebyla žalovaným dána výpověď z nájmu bytu a z dalších pronajatých prostor původní žalobou, ale dvěma samostatnými hmotněprávními úkony; ve vztahu k 1. žalovanému byla dána podáním ze dne 14. 1. 2000, v níž je výpovědní důvod specifikován tím, že žalovaný provedl v rozporu se stavebními předpisy nepovolené stavební úpravy a neplatí nájemné za září až prosinec 1999. Ve vztahu ke 2. žalované byla výpověď dána doplněním žaloby ze dne 19. 4. 2002, které soud usnesením připustil a doručil jejímu právnímu zástupci. V tomto doplnku žaloby však žalobci dali žalované výpověď jen z nájmu bytu (nikoliv dalších pronajatých prostor). Odvolací soud uzavřel, že žalobci nesplnili základní hmotněprávní podmínku řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu a dalších prostor tvořících příslušenství tohoto bytu, tedy že by dali a doručili výpověď oběma žalovaným.

V projednávané věci spojují dovolatelé zásadní právní význam především s otázkou, zda předmětné nebytové prostory jsou příslušenstvím předmětného bytu. Dovolací soud shledává pro řešení těchto otázek dovolání přípustným podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř.

Podle § 121 odst. 2 obč. zák. příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.

Ustálená soudní praxe dovodila, že bytem se rozumí 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 stavebního úřadu (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2002, sp. zn.

26 Cdo 400/2000, uveřejněný pod č. 90 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2003). Soudní praxe rovněž dovodila, že definice příslušenství bytu ve smyslu § 121 odst. 2 obč. zák. je zčásti definicí právní a v jejích dimenzích definicí, která závisí na vlastnické vůli, zprostředkované – z hlediska stavebně technického stavu bytu – kolaudačním rozhodnutím příslušného stavebního úřadu (srov. Občanský zákoník – komentář, autorů: Fiala, J., Hurdík, J., Korecká, V., a dále např. odůvodnění usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. 11. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2266/2003, popřípadě ze dne 20. 3. 2002, sp. zn. 20 Cdo 1782/2001, uveřejněné pod č. 250 v publikaci „Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu“ vydané nakladatelstvím ASPI Publishing, s. r. o., Praha). Z uvedeného současně vyplývá, že ve vztahu k příslušenství bytu podle § 121 odst. 2 obč. zák. je vlastník bytu „omezen“ zásadně jen kolaudačním rozhodnutím příslušného stavebního úřadu; nemůže proto jako příslušenství bytu ve smyslu citovaného ustanovení určit (a tudíž ani pronajmout) např. společné prostory domu (§ 688 a § 689 obč. zák.), tj. prostory, jež lze negativně vymezit tím, že nejde o byty a jejich příslušenství ani o nebytové prostory, a pozitivně tak, že jde o prostory sloužící všem nájemcům domu – např. tedy společná chodba, prádelna, sušárna, kočárkárna nebo půda (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 6. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1538/2004). V citovaném rozsudku Nejvyšší soud rovněž dovodil, že při posouzení, zda konkrétní prostory mají povahu společných prostor ve smyslu občanskoprávním, je nutno vycházet ze stavebněprávního určení, tedy především z pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že určité prostory jsou způsobilé k tomuto účelu užívání, a že jsou-li společné prostory objektivně určeny kolaudačním rozhodnutím, toto jejich určení nemůže být změněno (a tudíž ne-

mohou být tomuto způsobu užívání podle § 688 obč. zák. odňaty) rozhodnutím vlastníka, a to ani se souhlasem všech nájemců bytů v domě. Uvedený závěr lze vztáhnout i na příslušenství bytu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 10. 2005, sp. zn. 26 Cdo 733/2005).

Dovodil-li tedy v projednávané věci odvolací soud, že předmětné prostory se staly příslušenstvím předmětného bytu ve smyslu § 121 odst. 2 obč. zák., a to z rozhodnutí většiny spoluvlastníků, je jeho právní posouzení v rozporu s hmotným právem, i s ustálenou judikaturou.

7. Příslušenství bytu, garáž

§ 121 odst. 2 obč. zák.

Příslušenstvím bytu ve smyslu ustanovení § 121 obč. zák. není garáž, i když je umístěna ve stejném domě jako byt a je spolu s bytem užívána.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2002, sp. zn. 26 Cdo 2975/2000

Z odůvodnění:

Podle § 121 odst. 2 obč. zák., ve znění účinném do 31. 12. 1991 (dále jen „o. z.“), příslušenstvím bytu byly vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Příslušenství bytu je stejným způsobem upraveno rovněž v ustanovení § 121 odst. 2 obč. zák.; ve smyslu citovaného ustanovení příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k bytu, aby byly s bytem užívány. Příslušenstvím bytu ve smyslu § 121 odst. 2 o. z., resp. obč. zák., jsou tedy jednak vedlejší místnosti, jednak vedlejší prostory, obojí určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Vedlejšími místnostmi jsou místnosti v bytě, které nelze považovat za obytné, avšak

jsou určeny k tomu, aby byly užívány spolu s bytem. Jde o neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny, záchody, spíže, šatny, stavebně oddělené kuchyňské či koupelnové kouty, předsíně atd. Vedlejší prostory jsou prostory, které leží mimo byt, avšak jsou určeny k tomu, aby byly s bytem užívány, jako např. sklep, dřevník, kolna atd. Z uvedeného současně vyplývá, že příslušenství bytu není a nemůže být samostatným předmětem právních vztahů (v daném případě vztahů dříve uživatelských a posléze nájemních), nýbrž se řídí režimem právního vztahu k bytu, k němuž náleží, jinak řečeno sdílí právní režim bytu, k němuž náleží.

Je-li garáž určena ke garážování motorových vozidel (a proto neslouží k uspokojování bytové potřeby), a nikoliv k tomu, aby byla užívána s bytem (tj. užívána „k bydlení“), pak s přihlédnutím k uvedenému výkladu nelze nikdy garáž pokládat za příslušenství bytu ve smyslu § 121 odst. 2 o. z. (obč. zák.). Uvedený závěr přijal Nejvyšší soud České republiky již v rozsudku ze dne 4. dubna 2001, sp. zn. 26 Cdo 2340/99. To, že garáž nemohla být a není ani v současné době příslušenstvím bytu, vyplývá nepřímo také z toho, že garáž byla a je samostatným předmětem občanskoprávních vztahů, a to v dřívější době jako místnost nesloužící k bydlení (§ 196 a násl. o. z.) a v současné době jako nebytový prostor (zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů).

Nemůže-li být garáž příslušenstvím bytu, pak žalovanému nevzniklo právo užívat garáž současně se vznikem práva osobního užívání bytu. V důsledku absence rozhodnutí o přidělení garáže do osobního užívání pak nevzniklo ani právo osobního užívání garáže (§ 196 o. z.), a proto nemohlo transformací podle § 871 odst. 1 obč. zák. vzniknout ani právo nájmu.

8. Příslušenství bytu a vedlejší stavby užívané spolu s bytem

§ 121 odst. 2 obč. zák.

Příslušenstvím bytu nejsou vedlejší stavby, jako jsou např. chlévy, sýpka a stodola, byt' byly předány do užívání spolu s bytem.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 7. 2003, sp. zn. 26 Cdo 450/2003

Z odůvodnění:

Soudy obou stupňů vycházely ze zjištění, že žalobci jsou spoluvlastníky domu čp. 57 v Z. (dále „předmětný dům“ nebo „dům“), že rozhodnutím JZD Z. (předchozího vlastníka domu) ze dne 27. 7. 1988 byl žalovaným přidělen byt situovaný v tomto domě (dále „předmětný byt“ nebo „byt“), jakož i „nebytové prostory v uvedeném domě – hospodářské objekty pro odchov hospodářského zvířectva“ (dále „předmětné nebytové prostory“ nebo „nebytové prostory“), že na základě citovaného rozhodnutí žalovaní uzavřeli dne 29. 7. 1988 se jmenovaným družstvem dohodu o odevzdání a převzetí bytu, v níž bylo ujednáno, že úhrada za užívání bytu činí 94 Kč měsíčně a že z hospodářských objektů se nájemné nevyměruje. Soudy obou stupňů učinily závěr, že žalovaným vzniklo k předmětnému bytu a k nebytovým prostorám právo osobního užívání ve smyslu ustanovení § 390 a § 196 občanského zákoníku v tehdy platném znění, které se účinností zákona č. 509/1991 Sb. (ke dni 1. 1. 1992) změnilo na nájem nemovitosti, včetně nebytových prostor. Dovodily rovněž, že nebytové prostory užívané žalovanými (chlév, sýpka, stodola atd.) nelze podřadit režimu zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, a že „mají jednoznačně charakter příslušenství ve smyslu ustanovení § 121 obč.

zák., a že jsou v souladu také s ustanovením § 3 odst. 2 vyhlášky č. 176/1993 Sb.“

S přihlédnutím k právnímu posouzení věci odvolacím soudem a uplatněnému dovolacímu důvodu tak půjde v dovolacím řízení o posouzení otázky, zda předmětné nebytové prostory – chlév, sýpka, a stodola – jsou příslušenstvím bytu. Dovolací soud shledal pro tuto právní otázku dovolání ve smyslu ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. přípustným.

Legální definici pojmu „příslušenství bytu“ podává ustanovení § 121 odst. 2 obč. zák., podle kterého příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Citované ustanovení je (stejně jako ustanovení § 121 odst. 3 obč. zák.), ve vztahu k § 121 odst. 1 obč. zák. ustanovením speciálním, a proto je nutno pojem příslušenství bytu odlišovat od obecného vymezení pojmu „příslušenství věci“. Zatímco pojmovým znakem příslušenství věci je, že jde o věc v právním slova smyslu (o samostatný předmět občanskoprávního vztahu), která má ve vztahu k věci hlavní povahu věci vedlejší, je u příslušenství bytu situace odlišná, neboť příslušenství bytu není samostatným předmětem právního vztahu.

Z definice pojmu příslušenství bytu tak, jak je obsažena v § 121 odst. 2 obč. zák., vyplývá, že jde jednak o (vedlejší) místnosti nacházející se v bytě, jako je např. předstíň, komora, koupelna (resp. výjimečně i mimo byt, jako např. záchod společný pro více bytů), jednak o prostory, které se nacházejí mimo byt, např. sklep, dřevník, kolna apod. Společně těmto místnostem a prostorám je jejich účelové určení, tj. to, že mají sloužit k tomu, aby byly užívány s bytem. Bytem se pro účely nájmů bytu rozumí soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost), které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny

k trvalému bydlení (srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000, uveřejněné v Přehledu judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing s. r. o., Praha 2003, str. 6). Je-li tedy byt určen k bydlení, je logické, že ke stejnému účelu musí sloužit i příslušenství bytu; není-li tomu tak, nemůže mít určitá místnost či prostor charakter příslušenství bytu. V této souvislosti lze odkázat na závěr, k němuž dospěl Nejvyšší soud např. ve svém rozhodnutí ze dne 4. 4. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2340/99, uveřejněném v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, svazek 4, pod C 995, a v rozhodnutí ze dne 17. 1. 2002, sp. zn. 26 Cdo 2975/2000, uveřejněném v Přehledu judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, s. r. o., Praha 2003, str. 10, podle kterého příslušenstvím bytu ve smyslu ustanovení § 121 odst. 2 obč. zák. není garáž, i když je umístěna ve stejném domě jako byt a je spolu s bytem užívána, neboť neslouží k uspokojování potřeby bydlení.

Jestliže tedy v projednávané věci dospěl odvolací soud k závěru, že předmětné nebytové prostory – chlévy, sýpka a stodola – jsou příslušenstvím bytu, nelze jeho právní posouzení charakteru těchto prostor považovat za správné, neboť jejich účelové určení jako prostor sloužících k chovu hospodářského zvířectva neodpovídá účelu, k němuž slouží prostory představující příslušenství bytu, tj. k uspokojování potřeby bydlení. Z odůvodnění jeho rozhodnutí se přitom podává, že odvolací soud učinil svůj závěr o charakteru předmětných prostor, aniž rozlišil mezi pojmem „příslušenství věci“ (§ 121 odst. 1 obč. zák.) a pojmem „příslušenství bytu“ (§ 121 odst. 2 obč. zák.).

9. Společné prostory domu

§ 685, 688 obč. zák.

Při posouzení, zda konkrétní prostory mají povahu společných prostor domu, je nutno vycházet z pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že určité prostory jsou způsobilé k tomuto účelu užívání; toto jejich určení nemůže být změněno pouhým rozhodnutím vlastníka, a to ani se souhlasem všech nájemců bytů v domě.

Rozsudek Nejvyšší soudu ze dne 16. 6. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1538/2004

(srov. též např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 9. 2008, sp. zn. 26 Cdo 2561/2008)

Z odůvodnění:

Soud prvního stupně zamítl žalobu na zpřístupnění části nemovitosti pronajaté smlouvou o nájmu části nemovitosti uzavřené mezi žalobcem a žalovaným dne 10. 12. 1996 (dále též „nájemní smlouva“), tj. vnitřní část půdních prostor a prostor bývalé prádelny a sušárny o celkové plošné výměře cca 70 m² v 6. nadzemním podlaží specifikovaného domu.

Odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně potvrdil. Ve shodě s ním se zabýval v prvé řadě otázkou povahy předmětných prostor. Poukázal na to, že do 31. 12. 1991 byl pojem společných prostor definován v ustanovení § 59 odst. 2 zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, podle něhož byly společnými prostory též prádelny, sušárny a půdy, pokud byly společné všem nájemcům. Podle odvolacího soudu je nyní namísto vykládat pojem společných prostor domu užitý v ustanovení § 688 obč. zák. s přihlédnutím k § 2 písm. g) zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé

vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále též jen „zákon o vlastnictví bytů“), který si ce používá a definuje terminologicky odlišný pojem společných částí domu, avšak jedná se v obou případech o vztahy občanskoprávní povahy. Jelikož se nepodařilo dohledat kolaudační rozhodnutí předmětných prostor, postupoval soud prvního stupně správně, když při svém rozhodování o charakteru těchto prostor vyšel ze stavebního plánu podkrovní i ze znění samotné nájemní smlouvy. Za pomoci analogického použití § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů pak odvolací soud předmětné prostory posoudil jako společné ve smyslu § 688 obč. zák. Odvolací soud rovněž považoval za nerozhodné, k jakému účelu předmětné prostory nyní fakticky slouží a jak byly ke dni uzavření nájemní smlouvy stavebně technicky vybaveny, neboť je třeba vycházet z původního kolaudovaného stavu, který odvolací soud též shledal výše citovanými listinami za prokázaný. Protože účastníci nájemní smlouvy učinili jejím předmětem společné prostory domu, bylo třeba, aby k takovému právnímu úkonu byl dán souhlas všech nájemců bytů v domě, kteří by se výslovně vzdali svého práva tyto prostory užívat ve smyslu § 688 obč. zák. Soud prvního stupně tedy nepochybil, dospěl-li k závěru o neplatnosti nájemní smlouvy podle § 39 obč. zák., neboť touto smlouvou byly žalobci přenechány prostory, jež nejsou s ohledem na ustanovení § 688 obč. zák. právně volné.

Dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř.

Ustanovení § 688 obč. zák. stanoví, že nájemce bytu a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

Podle ustanovení § 82 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kolaudačním rozhodnutím se povoluje užívání stavby k určenému účelu, a je-li to zapotřebí, stanoví se podmínky pro užívání stavby. Z ustanovení § 85 odst. 1, 2 téhož zákona vyplývá, že stavbu lze užívat jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí, popřípadě ve stavebním povolení. Změny ve způsobu užívání stavby, v jejím provozním zařízení, ve způsobu nebo podstatném rozšíření výroby, popřípadě činnosti, která by mohla ohrozit zdraví a život nebo životní prostředí, jsou přípustné jen na základě rozhodnutí stavebního úřadu o změně v užívání stavby. Změnu v užívání stavby, která je spojena se změnou stavby, projedná stavební úřad ve stavebním řízení a po jejím dokončení provede kolaudaci změny stavby.

Občanský zákoník pojem společných prostor domu užívá, ale nedefinuje. Tento pojem není vymezen ani stavebním zákonem nebo vyhláškou č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu. Stejně tak uvedené předpisy nedefinují ani pojem bytu. Pro občansko-právní účely (jako předmět nájmu) byl byt judikaturou (srov. rozhodnutí uveřejněné pod č. 90 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2003) vymezen jako soubor místností (popř. jednotlivá obytná místnost), které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení (§ 76 odst. 1 a § 85 zák. č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Rozhodující je tedy pro vymezení souboru místností (popř. jednotlivé obytné místnosti) jako bytu právní stav založený pravomocným rozhodnutím o povolení užívání stavby (případně o změně účelu jejího užívání). Podle § 1 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, jsou nebytovými prostorami místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou

určeny k jinému účelu než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, ani společné prostory domu. Z uvedeného vyplývá, že při posouzení, zda se v tom či onom konkrétním případě jedná o byt nebo nebytový prostor (i pro účely občansko-právních vztahů), se musí vycházet ze stavebněprávních předpisů. Rozhodující je přitom kolaudační stav, nikoliv faktický způsob využívání. Tentýž závěr je pak nutno uplatnit i ve vztahu ke společným prostorám domu. Zároveň je zřejmé, že společnými prostory domu nejsou byty (včetně jejich příslušenství) ani nebytové prostory.

Aplikace ustanovení § 2 zákona o vlastnictví bytů (ani prostřednictvím analogie) se nejvíce jeví jako přiléhavá nejen proto, že uvedené ustanovení definuje v něm uvedené pojmy výslovně pouze pro účely tohoto zákona, avšak především proto, že pod písmenem g) vymezuje pojem společných částí domu, jenž zjevně není totožný s pojmem společných prostor domu, a to nejen pro odlišné slovní znění, ale též vzhledem k jeho obsahu, když sice zahrnuje mimo jiné i prádelny a sušárny, ale rovněž například základy, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, rozvody tepla, vody, kanalizace, plynu, elektřiny, atd., tedy stavební prvky, které nepochybně vůbec nemají povahu prostor; v případě společných částí domu (podle § 2 zákona o vlastnictví bytů) jde tudíž o pojem zjevně širší, než je pojem společných prostor.

Je proto třeba rozlišovat pojem bytu (vymezený shora) a jeho příslušenství ve smyslu § 121 odst. 2 obč. zák. (tj. vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány – např. neobytné kuchyně, haly, komory, koupelny a záchody, spíže, šatny, sklep, prádelna či dřevník), nebytové prostory (vymezené shora) a konečně společné prostory domu, jež lze negativně vymezit tím, že nejde o byty a je-

jich příslušenství ani o nebytové prostory, a pozitivně tak, že jde o prostory sloužící všem nájemcům domu (např. tedy společná chodba, prádelna, sušárna, kočárkárna nebo půda). Při posouzení, zda konkrétní prostory mají povahu společných prostor ve smyslu občanskoprávním, je však rovněž nutno vycházet ze stavebněprávního určení, tedy především z pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že určité prostory jsou způsobilé k tomuto účelu užívání.

Vzhledem k tomu, že v řízení nebylo předloženo kolaudační rozhodnutí o povolení užívání stavby nebo o změně stavby (přestavby předmětných prostor), ani rozhodnutí stavebního úřadu o změně účelu užívání předmětných prostor, odvolací soud správně vycházel při zjišťování povahy těchto prostor z jiných důkazů, tj. z dochovaného stavebního plánu podkroví a podpůrně i ze znění samotné smlouvy. Jestliže pak na základě vyhodnocení provedených důkazů dospěl k závěru, že předmětem nájemní smlouvy jsou společné prostory domu, je vyloučeno na daný případ použít ustanovení § 104 odst. 1 stavebního zákona, jak se nesprávně domnívá dovolatel. Z dikce citovaného zákonného ustanovení totiž vyplývá, že tam stanovená právní domněnka se uplatní pouze podpůrně, tedy jen v případě, že nejsou zachovány žádné doklady (především ověřená dokumentace, nebo alespoň jakákoli jiná dokumentace), z nichž by bylo možno zjišťovat účel, pro který byla stavba povolena.

Jsou-li společné prostory objektivně určeny kolaudačním rozhodnutím, toto jejich určení nemůže být změněno (a tudíž nemohou být tomuto způsobu užívání dle § 688 obč. zák. odňaty) rozhodnutím vlastníka, a to ani se souhlasem všech nájemců bytů v domě.

10. K vymezení pojmu „družstevní byt“ do 31. 12. 1991

§ 154 a násl., § 179 odst. 2 obč. zák., ve znění účinném do 31. 12. 1991

§ 706 odst. 1 obč. zák., ve znění účinném do 30. 3. 2006

Družstevním bytem ve smyslu § 154 a násl. obč. zák. před novelou byl toliko byt v domě stavebního bytového družstva, nikoliv byt v domě lidového bytového družstva.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2004, sp. zn. 26 Cdo 627/2003

(srov. též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 12. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1966/2007)

Z odůvodnění:

Se zřetelem k uvedenému dovolací soud shledává dovolání v dané věci podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. přípustným pro posouzení otázky, zda se ustanovení § 179 odst. 2 občanského zákoníku, ve znění účinném před novelou provedenou zákonem č. 509/1991 Sb., s účinností k 1. 1. 1992 (dále jen „obč. zák. před novelou“) vztahovalo i na byt v domě lidového bytového družstva.

Podle § 868 občanského zákoníku, ve znění účinném od 1. 1. 1992 (dále též jen „obč. zák.“), se ustanoveními tohoto zákona řídí i právní vztahy vzniklé před 1. 1. 1992; vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před 1. 1. 1992 se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.

Vzhledem k tomu, že skutečnost rozhodná pro právní posouzení věci (smrt M. B., uživatelky předmětného bytu a členky právního předchůdce žalujícího družstva) nastala dne 22. 9. 1991, je nutno v dané vě-

ci aplikovat ustanovení občanského zákoníku, ve znění účinném do 31. 12. 1991.

Podle § 179 odst. 2 obč. zák. před novelou, jestliže zemře uživatel družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném užívání manželů, přechází smrtí uživatele jeho členství v družstvu a právo užívat byt na toho dědice, jemuž připadl členský podíl.

Citované ustanovení upravovalo právní následky smrti uživatele družstevního bytu, k němuž se nevázalo právo společného užívání bytu manželů. V právní teorii i v právní praxi (srov. např. Občanský zákoník, Komentář, díl I., Praha, Panorama, 1987, str. 547, Sborník stanovisek, zpráv o rozhodování soudů a soudních rozhodnutí Nejvyšších soudů ČSSR, ČSR a SSR, vydaný Nejvyšším soudem ČSSR, SEVT, Praha 1986, str. 480, rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 25. 8. 1995, sp. zn. 2 Cdo 162/94, uveřejněný v časopise Právní rozhledy č. 1, ročník 1996, str. 25, 26) byl vyjádřen názor, od něhož nemá dovolací soud důvodu odchytil se ani v souzené věci, podle kterého se na byty v domech lidových bytových družstev nevztahovala ustanovení občanského zákoníku, ve znění účinném před 1. 1. 1992, o družstevních bytech, ale platila pro ně (s menšími odchylkami) obecná právní úprava vztahující se na byty z tzv. státní (komunální) výstavby, obsažená zejména v občanském zákoníku, ve znění platném před uvedeným datem, a v zákoně č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty. Pojem byt „družstevní“, používaný občanským zákoníkem, ve znění účinném před 1. 1. 1992 (srov. § 154 a násl. obč. zák. před novelou), byl vykládán tak, že šlo toliko o byt v domě stavebního bytového družstva, nikoliv též i o byt v domě jednotného zemědělského družstva, příp. v domě lidového bytového družstva.

Z toho, co bylo řečeno, vyplývá, že aplikace ustanovení § 179 odst. 2 obč. zák.

před novelou, upravující právní následky smrti uživatele „družstevního“ bytu, nepřicházela u bytů lidových bytových družstev v úvahu, a právní následky smrti uživatele takového bytu (nešlo-li o byt ve společném užívání manželů) bylo nutno posoudit podle obecné právní úpravy obsažené v ustanovení § 179 odst. 1 obč. zák. před novelou.

Dospěl-li tedy odvolací soud v projednávané věci k závěru, že smrtí M. B., již svědčilo (individuální) právo osobního užívání předmětného bytu a která byla členkou lidového bytového družstva (právního předchůdce žalujícího družstva), přešlo podle § 179 odst. 2 obč. zák. před novelou právo osobního užívání bytu na žalobkyni A) v důsledku toho, že se stala dědičkou členského podílu jmenované v tomto družstvu, nelze jeho právní posouzení otázky, otevřené dovolacímu přezkumu, pokládat za správné.

11. K vymezení pojmu „družstevní byt“ po 1. 1. 1992

§ 706 odst. 2 obč. zák.

Družstevním bytem ve smyslu ustanovení § 706 odst. 2 obč. zák. je třeba rozumět též byt bytového družstva, tj. družstva, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, nikoliv pouze byt v domě bývalého stavebního bytového družstva.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 1999, sp. zn. 26 Cdo 1613/99

Z odůvodnění:

V projednávané věci mělo pro rozhodnutí odvolacího soudu zásadní význam posouzení právní otázky, zda předmětný byt má povahu „bytu družstevního“, tedy by-

tu, na nějž se vztahuje ustanovení § 706 odst. 2 obč. zák.

Podle ustanovení § 706 odst. 2 obč. zák. (ve znění po novele provedené zákonem č. 509/1991 Sb.), 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.

Občanský zákoník (ve znění po novele provedené zákonem č. 509/1991 Sb.), ač v citovaném ustanovení, ale též v ustanoveních dalších – srov. např. § 700 odst. 3, § 703 odst. 2, § 704 odst. 2 – používá pojem „družstevní byt“, sám vymezení tohoto pojmu nepodává. Nebylo tomu tak ani za účinnosti občanského zákoníku, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 509/1991 Sb., kdy občanský zákoník také stanovil určitý zvláštní právní režim osobního užívání družstevních bytů – srov. např. § 172 odst. 2, § 175 odst. 2, § 176 odst. 2, § 179 odst. 2 obč. zák., v tehdy platném znění. Za družstevní byty, na něž se citovaná ustanovení (jakož i další ustanovení upravující specifika osobního užívání družstevních bytů) vztahovala, byly považovány pouze byty tzv. „stavebních bytových družstev“ (srov. též např. § 154 odst. 2, § 159 odst. 2 obč. zák., v tehdy platném znění), tedy bytových družstev zřízených po roce 1958, postavených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě (srov. např. vyhlášku č. 136/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Takto omezené pojetí „družstevního bytu“ však již nemá za účinnosti občanského zákoníku, ve znění po novele provedené zákonem č. 509/1991 Sb., zákonné opodstatnění. V této souvislosti nelze především pominout, že v důsledku přijetí ob-

chodního zákoníku, zákona č. 513/1991 Sb. (dále jen „obch. zák.“), došlo k účinnosti k 1. 1. 1992 (tedy ke stejnému datu, kdy nabyla účinnosti novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 509/1991 Sb.) k zásadní změně v právní úpravě družstev, která je v zásadě jednotná pro všechna družstva (srov. § 221 a násl. obč. zák.), přičemž družstvům vzniklým před účinností tohoto zákona, přeměněným na družstva podle tohoto zákona, byla stanovena povinnost přizpůsobit se této právní úpravě (srov. § 765 odst. 2 obč. zák.). Určitá specifika jsou zde stanovena pouze pro družstva označovaná jako „bytová družstva“ (srov. § 230, § 232 odst. 2 obč. zák.). Pod pojmem „bytové družstvo“ ve smyslu citovaných ustanovení obč. zák. je přitom třeba rozumět družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů (ať již přímo nebo nepřímo), tedy družstvo, které vlastní byty a pronajímá je svým členům, byť vedle toho může vyvíjet i jinou činnost (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 4. 5. 1999, sp. zn. 32 Cdo 197/99).

Uvedenému vymezení pojmu „bytové družstvo“ musí korespondovat vymezení pojmu „družstevní byt“, použitého v občanském zákoníku, ve znění po novele provedené zákonem č. 509/1991 Sb. (dále jen „obč. zák.“), neboť v rámci jednoho právního odvětví, tj. odvětví občanského práva v širším slova smyslu, do něhož takto patří i právní vztahy upravené obchodním zákoníkem (srov. § 1 odst. 2 obč. zák.), je nutno vykládat určitý pojem jednotně. „Družstevním bytem“ ve smyslu ustanovení § 706 odst. 2 obč. zák. je tedy třeba rozumět byt ve vlastnictví „bytového družstva“, tj. družstva, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, nikoliv pouze byty bývalých tzv. „stavebních bytových družstev“, přetransformovaných v souladu s ustanovením § 765 obč. zák.

12. K vymezení pojmu „družstevní byt“ po 1. 1. 1992

§ 707 odst. 1 a 2 obč. zák.

§ 221 odst. 1, § 222 odst. 1, § 230

a § 232 odst. 2 obč. zák.

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. Bytovým družstvem je nejen družstvo, které má zajišťování bytových potřeb uvedeno ve svém předmětu podnikání (činnosti), ale i takové družstvo, jež bytové potřeby svých členů skutečně zajišťuje.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 1999, sp. zn. 21 Cdo 327/99
R 12/01

Z odůvodnění:

Pro rozhodnutí o určení obecné ceny majetku, který měla zůstavitelka v době své smrti v bezpodílovém spoluvlastnictví se svým manželem J. H., a o určení, co z tohoto majetku patří do dědictví a co patří pozůstalému manželovi (§ 1751 odst. 1 o. s. ř.), bylo rovněž významné, zda byt, který spolu se svým manželem užívala, měl povahu družstevního bytu. V případě, že šlo o družstevní byt a že zůstavitelce vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za trvání manželství (ledaže by manželé spolu trvale nežili), vzniklo – jak správně dovodily soudy obou stupňů – dnem vzniku nájmu bytu zůstavitelce s J. H. nejen právo společného nájmu bytu, ale i společné členství v družstvu (§ 703 odst. 2 obč. zák.); dnem smrti

zůstavitelky se stal jediným nájemcem bytu J. H. a jemu také náleží členský podíl v družstvu (§ 707 odst. 1 a odst. 2 věta druhá obč. zák.).

Občanský zákoník ani jiný zákon nebo obecně závazný právní předpis pojem „družstevní byt“ výslovně nedefinují. Z použitého slovního vyjádření a z kontextu, v jakém je v občanském zákoníku tento pojem užit, je nepochybné, že družstevním bytem se rozumí byt, který družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání svým členům.

Družstvo je právnická osoba a představuje společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních anebo jiných potřeb svých členů (§ 221 odst. 1, § 222 odst. 1 věta první obč. zák.). K zajišťování potřeb členů družstev nepochybně patří i zajišťování potřeb bytových. Obchodní zákoník (na rozdíl od dřívější právní úpravy obsažené zejména v zákonech č. 162/1990 Sb., o zemědělském družstevnictví, a č. 176/1990 Sb., o bytovém, spotřebním, výrobním a jiném družstevnictví) neuvádí ani demonstrativně jednotlivé typy družstev. Ze všech v úvahu přicházejících typů družstev výslovně zmiňuje pouze bytová družstva; činí tak proto, že pro bytová družstva stanoví některá pravidla, která se u jiných družstev neuplatňují (srov. např. § 230 a § 232 odst. 2 obč. zák.).

V českém právním řádu není výslovně definováno ani to, co se rozumí bytovým družstvem.¹⁾ Vzhledem k tomu, že je tu nepochybná vazba na pojem „družstevní byt“, a jak je v ustanovení § 221 odst. 1 obč. zák. vymezen účel zakládání družstev, je třeba za bytové družstvo považovat každé družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, a to zejména tím, že svým členům pronajímá nebo jiným způs

sobem dává do užívání byty nebo jiné místnosti, nebytové prostory apod. Bytovým družstvem je proto nejen družstvo, které má zajišťování bytových potřeb uvedeno ve svém předmětu podnikání (činnosti); rozhodující – bez ohledu na toto vymezení – je, zda bytové potřeby svých členů skutečně zajišťuje, a to buď přímo, nebo i nepřímo.

Bytovými družstvy jsou i družstva, která založili nájemníci bytů nacházejících se v domech ve vlastnictví obce za účelem zakoupení těchto domů. Tato družstva – jak již vyplývá z jejich povahy – totiž zajišťují (po koupi domů od obcí) bytové potřeby svých členů (dosavadních nájemníků „obecních“ bytů). Okolnost, zda zajišťování bytových potřeb mají uvedeno v předmětu svého podnikání (činnosti), popřípadě že se samy za bytová družstva nepovažují, není – jak uvedeno výše – sama o sobě podstatná; rozhodující je, zda družstva skutečně (faktickým provozováním) bytové potřeby svých členů zajišťují (např. tím, že svým členům dávají do nájmu byty v domech v jejich vlastnictví, že zajišťují plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním bytů spojeno apod.).

V posuzovaném případě bylo dokazováním zjištěno, že C. družstvo (jak plyne zejména z předmětu činnosti a z povinností družstva vymezených ve stanovách družstva ze dne 12. 8. 1992) nepochybně zajišťovalo bytové potřeby svých členů; toto družstvo je (a v době smrti zůstavitelky bylo) bytovým družstvem. Byt, který v domě tohoto družstva užívala zůstavitelka se svým manželem J. H., pak měl povahu družstevního bytu. Vzhledem k tomu, že zůstavitelce vzniklo právo na tento družstevní byt za trvání manželství (to je zřejmé již z toho, že manželství bylo uzavřeno v roce 1968 a C. družstvo vzniklo v roce 1992) a že v průběhu řízení nebylo zjištěno (a ani žádným z účastníků tvrže-

no), že by manželé spolu trvale nežili, soudy správně dovodily, že zůstavitelce a J. H. vzniklo kromě společného nájmu družstevního bytu též společné členství v družstvu a že po smrti zůstavitelky se stal jediným nájemcem a členem družstva C. pozůstalý manžel J. H. Soudy proto v souladu se zákonem nemohly v řízení o dědictví rozhodovat, komu z dědiců případně členský podíl v družstvu, ale jen přihlédnout v rámci rozhodování podle § 1751 o. s. ř. k tomu, že pozůstalý manžel se stal jediným členem družstva.

¹⁾ Nyní je tato definice obsažena v § 221 obch. zák., ve znění účinném od 1. 1. 2001.

13. Změna charakteru bytu na byt družstevní

§ 680 odst. 2, § 685 odst. 2, § 704 odst. 2 obč. zák.

Právní skutečností rozhodnou pro změnu konkrétního bytu na byt družstevní je nabytí vlastnického práva bytového družstva k domu, v němž se byt nachází.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 8. 2009, sp. zn. 26 Cdo 3446/2007¹⁾

Z odůvodnění:

Nejvyšší soud ve svých rozhodnutích opakovaně vyjádřil závěr, že právní skutečností rozhodnou pro změnu konkrétního bytu na byt družstevní, je nabytí vlastnického práva bytového družstva k domu, v němž se byt nachází – srov. např. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu České republiky z 30. 9. 2003, sp. zn. 26 Cdo 1313/2002, rozsudek z 18. 11. 2003, sp. zn. 26 Cdo 2435/2002, uveřejněný pod C 2107 (ústavní stížnost proti citovanému rozsudku byla odmítnuta usnesením Ústavního

soudu České republiky ze dne 20. 5. 2004, sp. zn. IV. ÚS 31/04), rozsudek z 19. 11. 2002, sp. zn. 26 Cdo 501/2003, z 3. 8. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2228/2004, usnesení z 26. 5. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1202/2003, a rozsudek z 10. 3. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2198/2003, uveřejněný pod č. 46 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2006.

¹⁾ Blíže k tomu viz rozhodnutí ke vzniku společného nájmu družstevního bytu manžely.

14. K vymezení pojmu „služební byt“. Ztráta charakteru bytu jako bytu služebního v důsledku změny vlastníka domu, v němž se takovýto byt nachází

**§ 680 odst. 2, § 709 obč. zák.
§ 7 odst. 2 zák. č. 102/1992 Sb.**

I. Charakter bytů uvedených v § 7 odst. 1 písm. b) zák. č. 102/1992 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, jako bytů služebních, je dán jednak existencí vlastnického nebo nájemního vztahu právníké či fyzické osoby k bytu nebo k domu, v němž se byt nachází, jednak účelovým určením takovýchto bytů pro ubytování pracovníků právníké nebo fyzické osoby; obě podmínky přitom musí být splněny současně (kumulativně).

II. Převede-li právníká osoba, vlastník domu s byty sloužícími k ubytování jejich pracovníků, vlastnické právo k domu na jinou osobu, pozbuje byt v něm se nacházející charakter bytu služebního. Nabyvatel domu nevstupuje podle § 680 odst. 2 obč. zák. do právního postavení předchozího pronajímatele bytu jako bytu služebního.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 11. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1653/2003

Z odůvodnění:

Podle § 680 odst. 2 obč. zák. dojde-li ke změně vlastnictví k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele a nájemce je oprávněn zprostit se závazků vůči dřívějšímu vlastníku, jakmile mu byla změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána.

Dovolatel nebrojí proti závěru (odpovídajícímu ustálené soudní praxi – srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 1997, sp. zn. 2 Cdon 863/97, uveřejněný pod č. 84 v časopise Soudní judikatura 11/1997), že uvedené ustanovení se uplatní i ve vztazích nájmu bytu, ani proti názoru (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 11. 2003, sp. zn. 26 Cdo 1202/2003, dále např. usnesení ze dne 14. 1. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1202/2003), že ke dni nabytí vlastnického práva bytového družstva k bytovému domu dochází ke změně charakteru bytu jako bytu „obecního“ na byt družstevní. Rovněž tak (správně) dovozuje, že k uvedenému okamžiku vzniká nájem družstevního bytu toliko nájemci, který je členem tohoto družstva. Dovolatel se však mylí, má-li za to, že charakter určitého bytu jako bytu služebního zůstane (bez dalšího) zachován i po té, kdy k domu nabude vlastnické právo bytové družstvo.

Podle § 7 odst. 1 písm. b) zákona č. 102/1992 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 102/1992 Sb.“) jsou byty služebními byty ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků, a rovněž byty v domech ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků.

Z citovaného ustanovení vyplývá, že charakter uvedených bytů jako bytů služebních je dán jednak existencí vlastnického nebo nájemního vztahu právnícké či fyzické osoby k bytu nebo k domu, v němž se byt nachází, jednak účelovým určením takovýchto bytů pro ubytování pracovníků právnícké nebo fyzické osoby; obě podmínky přitom musí být splněny současně (kumulativně).

V dané věci je nesporné, že předmětný dům byl ve vlastnictví S. N., a. s., a že byty v něm se nacházející byly určeny k ubytování jejich pracovníků; šlo tedy o byty služební ve smyslu ustanovení § 7 odst. 1 písm. b) zákona č. 102/1992 Sb. Převzla-li tato právnícká osoba vlastnické právo k domu na žalobce, pozbyl předmětný byt charakter bytu služebního, neboť přestal (objektivně) splňovat podmínky v uvedeném ustanovení stanovené. Nedošlo-li ke změně nájemního vztahu žalovaného na nájem družstevního bytu, je nutno tento vztah posuzovat jako „obecný“ nájem bytu tak, jak je upraven v ustanoveních § 685 a násl. obč. zák., v nichž je institut nájmu bytu koncipován jako jednotný, připouštějící určité odchylky předvídané – mimo jiné – pro byty služební (srov. § 709, § 713 odst. 1 obč. zák.). Tyto odchylky jsou odůvodněny účelovým určením těchto bytů a zájmem jejich vlastníka (nájemce) na tom, aby byly v souladu s tímto určením využívány, a nelze je rozšiřovat i na případy, kdy byt nespĺňuje (ztratil) zákonem stanovené znaky služebního bytu.

Pokud pak dovolatel namítá, že by bylo „v rozporu s ustanovením § 3 obč. zák., kdyby ustanovení § 680 odst. 2 obč. zák. bylo vykládáno tak, že tím současně došlo ke změně obsahu nájemního vztahu“, není jeho námítka přípádná. Nehledě na to, že ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. mříí na případy výkonu existujícího práva (povin-

nosti) a že na jeho základě nelze konstituovat nové (dosud neexistující) právo či povinnost, je nutno poukázat na to, že ustanovení § 680 odst. 2 obč. zák. upravuje specifický případ právního nástupnictví, v rámci něhož nepřecházejí na nabyvatele všechna práva a povinnosti pronajímatele, ale toliko ta, jež představují základní obsahové atributy nájemního vztahu, jako je zejména předmět a doba nájmu, výše nájemného a ta práva a povinnosti, jež vyplývají se zákona. Spojuje-li tedy zákonná úprava určitý právní režim s určitým charakterem nájemního vztahu (vázácího se k povaze jeho předmětu – bytu), nemohou tato práva být předmětem právního nástupnictví podle § 680 odst. 2 obč. zák.

15. K zákonné transformaci osobního užívání bytu trvale určeného pro ubytování pracovníků organizace na nájem „služebního bytu“. Ukončení výkonu práce nájemcem pro pronajímatele

**§ 709, § 871 odst. 4 obč. zák.
§ 7 odst. 1 písm. b) zák. č. 102/1992 Sb.**

I. K zákonné transformaci práva osobního užívání bytu trvale určeného pro ubytování pracovníků organizace na nájem služebního bytu ke dni 1. 1. 1992 došlo za předpokladu, že byt splňoval kritéria stanovená pro služební byty ustanovením § 7 a § 8 zák. č. 102/1992 Sb., byť zákon, tato kritéria určující, nabyt účinnosti 5. 3. 1992.

II. Přestal-li nájemce služebního bytu pro pronajímatele pracovat, nemá tato skutečnost sama o sobě za následek ztrátu charakteru bytu jako bytu služebního.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 2. 2006, sp. zn. 26 Cdo 81/2005

(srov. např. též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 1998/2009)

Z odůvodnění:

Se zřetelem k právnímu posouzení věci odvolacím soudem a uplatněnému dovolacímu důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř., včetně jeho obsahové konkretizace, lze spojit zásadní právní význam napadeného rozhodnutí s posouzením otázky, zda předpokladem zákonné transformace práva osobního užívání bytu trvale určeného pro ubytování pracovníků organizace na nájem služebního bytu ve smyslu ustanovení § 871 odst. 4 obč. zák. bylo splnění podmínky vyplývající z ustanovení § 7 odst. 2 zákona č. 102/1992 Sb. Dovolací soud shledává pro řešení této otázky dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. přípustným.

Judikatura dovolacího soudu (srov. např. rozsudek ze dne 31. 7. 1997, sp. zn. 2 Cdo 21/97, uveřejněný pod č. 28 v příloze časopisu Soudní judikatura č. 11/1998, usnesení ze dne 21. 10. 2003, sp. zn. 26 Cdo 1507/2003) je ustálena v názoru, že k zákonné transformaci práva osobního užívání bytu trvale určeného pro ubytování pracovníků organizace na nájem služebního bytu ke dni 1. 1. 1992 došlo za předpokladu, že byt splňoval kritéria stanovená pro služební byty ustanovením § 7 a § 8 zák. č. 102/1992 Sb., byť zákon, tato kritéria určující, nabyl účinnosti 5. 3. 1992. Z odůvodnění uvedeného rozhodnutí sp. zn. 2 Cdo 21/97 dále vyplývá, že úmyslem zákonodárce bylo zakotvit právní vztahy k bytům na nových principech a za tím účelem provést jejich zákonnou transformaci, a to právě s účinností novely občanského zákoníku, tedy od 1. 1. 1992. Úče-

lem ustanovení § 871 odst. 4 obč. zák. (jež je speciální ve vztahu k obecnému přechodnému ustanovení § 868 obč. zák.) bylo tedy upravit přímo ze zákona (*ex lege*) přeměnu existujícího práva osobního užívání bytu trvale určeného pro ubytování pracovníků organizace na nájem služebního bytu, a to k datu 1. 1. 1992. Logicky se proto ustanovení § 871 odst. 4 obč. zák. vztahovalo pouze na právní vztahy, jež k uvedenému datu již vznikly a trvaly. Ustanovení § 7 odst. 2 zák. č. 102/1992 Sb. pak míří na nájemní vztahy ke služebním bytům nově vznikající na základě nájemních smluv. Pro závěr, že zákonná transformace podle § 871 odst. 4 obč. zák. předpokládala existenci závazku nájemce vykonávat pro pronajímatele práce, na něž je nájem služebního bytu vázán, nelze najít oporu v žádném zákonném ustanovení a neodpovídá ani smyslu a účelu zákona č. 509/1991 Sb., jímž byl s účinností k 1. 1. 1992 novelizován zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Pro úplnost je třeba poznamenat, že další otázky předestřené v dovolání jeho přípustnost podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. nezakládají, neboť jde o otázky judikatorně již vyřešené.

Pokud jde o otázku vymezení služebního bytu, lze poukázat na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 11. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1653/2003, jakož i např. na rozsudek ze dne 15. 9. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1603/2004, v nichž bylo dovozeno, že charakter bytů uvedených v § 7 odst. 1 písm. b) zák. č. 102/1992 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, jako bytů služebních, je dán jednak existencí vlastnického nebo nájemního vztahu právnícké či fyzické osoby k bytu nebo k domu, v němž se byt nachází, jednak účelovým určením takovýchto bytů pro ubytování pracovníků

právnícké nebo fyzické osoby; obě podmínky přitom musí být splněny současně (kumulativně). Oba uvedené znaky jsou znaky objektivními, pojícími se s předmětem nájmu – bytem, nikoli s jeho subjektem – nájemcem, tedy nezávisícími na okolnosti, zda nájemce bytu ve skutečnosti je zaměstnancem pronajímatele. Ve prospěch tohoto názoru svědčí i judikaturou formulovaný závěr, že ukončení pracovního poměru nájemce služebního bytu u pronajímatele nepůsobí změnu charakteru bytu jako bytu služebního ve smyslu § 7 odst. 1 písm. b) zákona č. 102/1992 Sb. (srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 1998, sp. zn. 2 Cdon 430/97, a ze dne 28. 6. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1953/99), na rozdíl od bytů přechodně služebních dle § 8 citovaného zákona, které pozbudou své povahy, jestliže nájemce přestal být vojákem z povolání nebo příslušníkem ozbrojené složky nebo jestliže se nájemcem stala jiná osoba (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 11. 2002, sp. zn. 26 Cdo 584/2001). Okolnost, že nájemce služebního bytu přestal pro pronajímatele pracovat, nemá sama o sobě za následek ztrátu charakteru služebního bytu; může toliko (ve spojení s dalšími předpoklady) zakládat důvod pro výpověď pronajímatele z nájmu bytu [srov. § 711 odst. 1 písm. b) obč. zák.].

16. K zákonné transformaci osobního užívání bytu trvale určeného pro ubytování pracovníků organizace na nájem „služebního bytu“. Závazek nájemce vykonávat práce pro pronajímatele

**§ 709, § 871 odst. 4 obč. zák.
§ 7 odst. 2 zák. č. 102/1992 Sb.**

Požadavek, aby smlouva o nájmu služebního bytu obsahovala závazek ná-

jemce zajišťovat práce, na něž je vázán nájem služebního bytu (§ 7 odst. 2 zák. č. 102/1992 Sb.) se vztahuje na smlouvy uzavírané po 1. 1. 1992, nikoli na případy zákonné transformace práva osobního užívání podnikového bytu na nájem služebního bytu upravené v § 871 odst. 4 obč. zák.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. 1. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2561/2004

Z odůvodnění:

Odvolací soud potvrdil rozsudek soudu prvního stupně, jímž byla zamítnuta žaloba na zrušení práva společného nájmu bytu manžely.

Soudy obou stupňů vzaly za prokázáno, že manželství účastníků bylo pravomocně rozvedeno, že žalovanému byl předmětný byt přidělen tehdejšími jeho zaměstnavatelem rozhodnutím ze dne 13. 10. 1981 jako byt podnikový, vystavěný z vlastních volných prostředků podniku, že na základě tohoto rozhodnutí byla dne 26. 11. 1981 uzavřena mezi uvedenými subjekty dohoda o užívání bytu, že takto založený užívající (nájemní) vztah nebyl dosud ukončen a že předmětný dům je ve vlastnictví ČR – Č. d., s. o., a slouží k ubytování jejich pracovníků. Dovodily, že předmětný byt měl charakter bytu trvale určeného pro ubytování pracovníků organizace, že k němu vzniklo právo osobního užívání toliko žalovanému, neboť vznik práva společného užívání bytu manžely byl vyloučen ustanovením § 182 obč. zák., ve znění účinném do 31. 12. 1991, že předmětný byt splňuje znaky služebního bytu ve smyslu ustanovení § 7 odst. 1 písm. b) zák. č. 102/1992 Sb., že se podle ustanovení § 871 odst. 4 obč. zák. změnilo právo osobního užívání bytu žalovaného na jeho právo nájmu služebního bytu a že žalobkyně užívá byt toliko na základě práva opírajícího se o usta-

novení § 713 odst. 1 obč. zák. Na existenci nájemního práva žalovaného neměla vliv okolnost, že v roce 1991 přestal pro pronajímatele pracovat, neboť byt tím neztratil svůj charakter, ani okolnost, že opustil společnou domácnost, neboť tím nedošlo k přechodu práva nájmu na žalobkyni (§ 709 obč. zák.). Nevzniklo-li účastníkům právo společného nájmu bytu, nemohla být žaloba shledána důvodnou.

V projednávané věci dovolatelka označuje právní otázku, s níž by mělo být spojeno posouzení přípustnosti dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. Z odůvodnění napadeného rozhodnutí vyplývá, že odvolací soud založil svůj zamítavý rozsudek na právním závěru, že účastníkům nesvědčí k předmětnému bytu, který má charakter bytu služebního ve smyslu § 7 odst. 1 písm. b) zákona č. 102/1992 Sb., právo společného nájmu bytu manžely, přičemž dovolatelka uvedený právní závěr zpochybňuje.

Soudní praxe (srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 18. 11. 1997, sp. zn. 26 Cdo 2318/98, ze dne 15. 12. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1330/97, uveřejněné pod č. 111 v časopise Soudní judikatura č. 11/1999, ze dne 22. 3. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1898/99, a ze dne 18. 9. 2003, sp. zn. 21 Cdo 830/2002, uveřejněná pod C 325 a C 2256 v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, svazek 3 a 27) se ustálila v názoru, že pro vznik práva společného nájmu bytu manžely ve smyslu ustanovení § 871 odst. 1 obč. zák. bylo podmínkou, aby byt byl před 1. 1. 1992 ve společném užívání manželů. Nevzniklo-li před uvedeným datem právo společného užívání bytu manžely – jako tomu bylo u bytů trvale určených pro ubytování pracovníků organizace, mezi než patřily i byty podnikové (§ 7 vyhlášky č. 45/1964 Sb.), a to vzhledem k ustanovení § 182 obč. zák., ve znění účinném do 31. 12. 1991 – nemohlo

tzv. „dodatečně“ vzniknout právo společného nájmu bytu manžely, a to ani když se podle § 871 odst. 4 obč. zák. osobní užívání nepřeměnilo na nájem služebního bytu (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 1997, sp. zn. 3 Cdon 56/96, odůvodnění rozsudku ze dne 31. 7. 1997, sp. zn. 3 Cdon 152/96, uveřejněného pod č. 36 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1998).

Již dřívější právní praxe (srov. např. rozhodnutí uveřejněná pod č. 47 a 78 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1966) vycházela z názoru, že ukončení pracovního poměru uživatele podnikového bytu nemělo samo o sobě za následek zánik jeho práva osobního užívání bytu a s touto okolností nebyla spojována ani ztráta charakteru bytu. Uvedený právní názor je zastáván i za právní úpravy účinné od 1. 1. 1992 (srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 1998, sp. zn. 2 Cdon 430/97, a ze dne 28. 6. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1953/99).

Námitku dovolatelky zpochybňující charakter předmětného bytu jako bytu služebního, opírající se o ustanovení § 7 odst. 2 obč. zák. č. 102/1992 Sb., nelze shledat opodstatněnou, neboť z uvedeného ustanovení jednoznačně vyplývá, že se vztahuje na uzavírání (nových) smluv o nájmu služebního bytu, nikoli na případy zákonné transformace na nájem služebního bytu upravené v § 871 odst. 4 obč. zák.

17. Služební byt. Smlouva o nájmu služebního bytu uzavřená s osobou, která se nezavázala vykonávat práce pro pronajímatele

§ 685 a násl., § 706 odst. 1, § 709 obč. zák.

§ 7 odst. 1 písm. a) a b) zák. č. 102/1992 Sb.

Uzavře-li pronajímatel smlouvu o nájmu bytu objektivně splňujícího znaky služebního bytu podle § 7 odst. 1 písm. a) či b) zák. č. 102/1992 Sb. s osobou, která se nezavázala pro pronajímatele zajišťovat práce, na něž je nájem služebního bytu vázán, nejde ve vztahu k této osobě o smlouvu o nájmu služebního bytu.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 10. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1822/2003

(srov. též např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 9. 2008, sp. zn. 26 Cdo 578/2007)

Z odůvodnění:

Se zřetelem k uplatněnému dovolacímu důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. a jeho obsahové konkretizaci půjde v rámci citovaného dovolacího důvodu o posouzení správnosti právního závěru, že nájemní smlouva ze dne 1. dubna 1992 není smlouvou o nájmu služebního bytu, že ji lze pokládat za (obecnou) smlouvu o nájmu bytu ve smyslu § 685 a násl. obč. zák. a že za této situace připadá v úvahu (není za použití § 709 obč. zák. vyloučena) aplikace ustanovení § 706 odst. 1 věty první obč. zák. o přechodu nájmu bytu. Poté půjde rovněž o odpověď na otázku, zda ze zjištěných skutečností lze usoudit, že žalovaný žil se svou babičkou v den její smrti ve společné domácnosti, tedy zda je napl-

něn předpoklad žití s nájemkyní v den její smrti ve společné domácnosti ve smyslu § 706 odst. 1 věty první obč. zák.

Pojem „služební byt“ není v občanském zákoníku nijak vymezen. Ustanovení § 685 odst. 3 obč. zák., jde-li o kritéria služebního bytu a podmínky, za nichž lze uzavřít smlouvu o nájmu služebního bytu, odkazují na zvláštní zákon; v souvislostech dané věci nelze opomenout ani ustanovení § 871 odst. 4 obč. zák., podle něhož se osobní užívání bytů sloužících k trvalému ubytování pracovníků organizace, tj. bytů dříve podnikových, vy- stavěných v podnikové bytové výstavbě z vlastních volných prostředků podniků, a služebních (§ 7 vyhlášky č. 45/1964 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku – citovaná vyhláška byla zrušena ke dni 13. listopadu 1995 nařízením vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník – srov. § 7 vládního nařízení), změnilo (dnem 5. března 1992, tj. ke dni účinnosti zákona č. 102/1992 Sb.) na nájem služebního bytu pouze tehdy, splňovaly-li tyto byty kritéria stanovená zákonem pro služební byty; pokud tyto podmínky nebyly splněny, změnilo se takové osobní užívání na nájem (§ 871 odst. 4 obč. zák.) – srov. rovněž rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31. července 1997, sp. zn. 2 Cdon 21/97, uveřejněný pod č. 28 v příloze sešitu č. 11 z roku 1998 časopisu Soudní judikatura. Tímto „zvláštním zákonem“, resp. „zákonem“, je zákon č. 102/1992 Sb., jehož bude použito – vzhledem k době, o níž v dané věci jde – ve znění před novelami provedenými zákony č. 227/1997 Sb. a č. 126/1998 Sb. (dále opět jen „zákon č. 102/1992 Sb.“). Služebními byty podle tohoto zákona byly byty vymezené objektivně ustanovením § 7 odst. 1 písm. a) až c) zákona č. 102/1992 Sb. a subjektivně ustanovením § 7 odst. 2 a 3 zákona č. 102/1992 Sb.

Služební byty podle § 7 odst. 1 písm. a) citovaného zákona se vyznačují vázaností na ubytování osob, u nichž je výkon práce podmíněn nutností bydlet v určitém objektu, a prostorovou souvislostí bytu s tímto objektem. Jsou to např. byty domovnícké, byty určené pro ubytování různých provozních zaměstnanců, např. ve školách, sociálních zařízeních apod.

Pro určení služebních bytů podle § 7 odst. 1 písm. b) zákona č. 102/1992 Sb. je rozhodující vlastnický nebo nájemní vztah právnické nebo fyzické osoby, pro ubytování jejichž pracovníků byt slouží, k domu nebo bytu; jinými slovy řečeno, byt nebo dům, v němž se byt nachází, musí být ve vlastnictví (nájmu) té právnické nebo fyzické osoby, pro ubytování jejichž pracovníků je určen.

Smlouvu o nájmu služebního bytu uvedeného v § 7 odst. 1 písm. a) a b) zákona č. 102/1992 Sb. lze uzavřít, jestliže se nájemce zavázal zajišťovat práce, na které je nájem tohoto bytu vázán (§ 7 odst. 2 zákona č. 102/1992 Sb.).

Pro služební byty podle § 7 odst. 1 písm. c) zákona č. 102/1992 Sb. je rozhodující, aby celý dům, v němž se tyto byty nacházejí, byl určen výhradně k ubytování osob uvedených v tomto ustanovení (např. vojáků z povolání a občanských pracovníků vojenské správy), a to v souladu s předpisy platnými v době, kdy o jeho výstavbě a určení bylo rozhodováno (srov. § 2 odst. 1 dnes již zrušeného zák. č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty). Určující zde není subjekt vlastnického práva k domu; může jít tedy i o domy, které přešly do vlastnictví obcí.

Závěr, že nebyla-li babička žalovaného v době přidělení bytu, tj. ke dni 23. března 1990, a ani později zaměstnankyní žalobkyně, „pak jí přidělený byt (bez ohle-

du na právní důvod přidělení) nemohl mít ve vztahu k ní charakter bytu podnikového“, nebyl dovoláním zpochybněn.

Z obsahu spisu vyplývá, že babička žalovaného nebyla v době uzavření nájemní smlouvy ze dne 1. dubna 1992 zaměstnankyní žalobkyně a že nájemní právo k bytu jí bylo takto zřízeno poté, co zemřel její manžel jako nájemce bytu a zaměstnanec žalobkyně. Dovolací soud zastává názor, že byla-li (v rámci smluvní volnosti účastníků) nájemní smlouva ze dne 1. dubna 1992 uzavřena ohledně bytu jinak splňujícího znaky služebního bytu podle § 7 odst. 1 písm. a) či b) zákona č. 102/1992 Sb. s babičkou žalovaného jako nájemcem, který se nezavázal pro pronajímatele zajišťovat práce, na něž je nájem bytu vázán (§ 7 odst. 2 zákona č. 102/1992 Sb.), pak ve vztahu k ní nešlo, jak správně dovodily soudy obou stupňů, o smlouvu o nájmu služebního bytu; dovolací soud se ztotožňuje s názorem, že za této situace muselo ve vztahu k ní jít o – obecný – nájem bytu ve smyslu § 685 a násl. obč. zák. Proto je správný rovněž právní závěr, že v projednávané věci připadá v úvahu (není za použití § 709 obč. zák. vyloučena) aplikace ustanovení § 706 odst. 1 věty první obč. zák. o přechodu nájmu bytu.

18. Nájem služebního bytu a závazek nájemce vykonávat práci pro pronajímatele

**§ 709 obč. zák.
§ 7 odst. 2 zák. č. 102/1992 Sb.**

Pro závěr, že v konkrétním případě jde o nájem služebního bytu, postačí, že nájemce se zavázal pro pronajímatele zajišťovat práce, na něž je nájem bytu vázán; takový závazek však nemusí být obsažen v nájemní smlouvě.

Z odůvodnění:

Dovolací soud dovodil, že napadený rozsudek má zásadní právní význam pro řešení právní otázky povahy předmětného bytu jako bytu služebního, neboť soudní praxi nelze prozatím považovat za ustálenou v názoru, zda nutným předpokladem pro posouzení bytu jako bytu služebního dle § 7 odst. 1 písm. b) zákona č. 102/1992 Sb. je, aby závazek nájemce zajišťovat pro pronajímatele práce, na které je nájem bytu vázán, byl obsažen přímo v nájemní smlouvě.

Pokud jde o vymezení služebního bytu a stanovení podmínek, za nichž může být uzavřena smlouva o nájmu těchto bytů, ustanovení § 685 odst. 3 obč. zák. odkazuje na zvláštní zákon. V době, kdy na základě nájemní smlouvy ze dne 30. 9. 1998 žalobkyně předmětný byt jako jeho vlastník přenechala T. K. do užívání, byl účinný zákon č. 102/1992 Sb., který v ustanovení § 7 odst. 1 služební byty pozitivně definoval. Jsou jimi mimo jiné byty ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků, a rovněž byty v domech ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků [písm. b)]. Z citovaného ustanovení vyplývá, že charakter uvedených bytů jako bytů služebních je dán jednak existencí vlastnického nebo nájemního vztahu právnické či fyzické osoby k bytu nebo k domu, v němž se byt nachází, jednak účelovým určením takovýchto bytů pro ubytování pracovníků právnické nebo fyzické osoby; obě podmínky přitom musí být splněny současně (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 11. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1653/2003). Podle ustanovení § 7 odst. 2 zákona

č. 102/1992 Sb. lze smlouvu o nájmu služebního bytu uvedeného v odstavci 1 uzavřít, jestliže se nájemce zavázal zajišťovat práce, na které je nájem tohoto bytu vázán. Pro závěr, že v konkrétním případě jde o nájem služebního bytu, postačí, že nájemce se zavázal pro pronajímatele zajišťovat práce, na něž je nájem bytu vázán, takový závazek však nemusí být obsažen v nájemní smlouvě. Požadavek, aby závazek byl obsažen přímo v nájemní smlouvě, nevyplyvá z výslovného znění zákona a nelze jej dovodit ani výkladem.

¹⁾ Ústavní stížnost proti tomuto rozhodnutí byla odmítnuta usnesením Ústavního soudu ze dne 13. 7. 2006, sp. zn. I. ÚS 146/06.

19. K vymezení pojmu „služební byt“

§ 709 obč. zák.
§ 8 zák. č. 102/1992 Sb.

Byt mající přechodně charakter služebního bytu ve smyslu § 8 zák. č. 102/1992 Sb. pozbývá své povahy pouze tehdy, stane-li se jeho nájemcem osoba odlišná od osob v citovaném ustanovení vyjmenovaných, nikoliv i tehdy, je-li po zániku nájemního vztahu stávajícího nájemce ohledně tohoto bytu uzavřena nová nájemní smlouva s osobou, pro jejíž ubytování je takovýto byt určen.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 9. 2000, sp. zn. 26 Cdo 1972/99

Z odůvodnění:

Odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu na vyklizení předmětného bytu zamítl. Poté, co doplnil dokazování listinnými důkazy, dospěl na rozdíl od něho k závěru, že účastníkům svědčí k předmětnému bytu právo společ-

ného nájmu bytu manžely. Na základě zjištění, že dům, v němž se předmětný byt nachází, je ve vlastnictví obce, že nejde o dům výhradně určený pro ubytování vojáků z povolání a občanských pracovníků vojenské správy a že žalobkyně uzavřela smlouvu o nájmu tohoto bytu dne 8. 10. 1992, dovořil, že předmětný byt není bytem ve smyslu ustanovení § 8 zák. č. 102/1992 Sb., když ke dni účinnosti citovaného zákona, tj. k 5. 3. 1992, nebyla žalobkyně nájemkyní tohoto bytu. Dovořil dále, že nejde ani o byt služební ve smyslu ust. § 7 odst. 1 písm. c) citovaného zákona, a uzavřel, že na souzenou věc proto nedopadá ustanovení § 709 obč. zák. o služebních bytech.

Proti tomuto rozsudku podala žalobkyně dovolání, v němž namítá, že věc měla být po právní stránce posouzena podle § 709 obč. zák., a poukazuje na to, že ke dni účinnosti zák. č. 102/1992 Sb. byl nájemcem předmětného bytu voják z povolání, a poté se stala jeho nájemkyní žalobkyně, která je rovněž vojákem z povolání. Předmětný byt tak měl a má charakter bytu vymezeného v § 8 citovaného zákona, a proto nepřichází v úvahu aplikace § 703 obč. zák. o vzniku práva společného nájmu bytu manžely.

Podle § 8 zák. č. 102/1992 Sb., který nabyl účinnosti dne 5. března 1992, jsou byty, které mají přechodně charakter služebních bytů, jednotlivé byty v domech ve vlastnictví obce nebo státu, které získaly subjekty zde vyjmenované ze státní bytové výstavby pro ubytování vojáků z povolání a příslušníků ozbrojených složek uvedených v § 7 odst. 1 písm. c) tohoto zákona, jestliže jsou jimi užívány ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona; tyto byty pozbudou své povahy, jestliže nájemce není nebo přestal být vojákem z povolání nebo příslušníkem ozbrojené složky nebo jestliže nájemcem se stala i jiná osoba.

Z ustanovení § 8 uvedeného zákona, které navazuje na vymezení bytů určených pro ubytování vojáků z povolání jako bytů služebních [§ 7 odst. 1 písm. c) cit. zákona], vyplývá, že jde o byty, které byly – jako jednotlivé byty – získány zde vyjmenovanými subjekty ze státní bytové výstavby a které se nacházejí v domech ve vlastnictví obce nebo státu (významný je zde tedy uvedený vlastnický vztah). Určujícím pro charakter bytů vymezených v § 8 cit. zákona je dále skutečnost, že tyto byty byly užívány k 5. 3. 1992 vojáky z povolání (příslušníky ozbrojených složek); není-li tomu tak, nebo stala-li se nájemcem i jiná osoba, takový byt ztrácí charakter bytu podle § 8 cit. zákona. Slova zákona „stala-li se nájemcem i jiná osoba“ nelze interpretovat jinak, než že jsou tím míněny případy, kdy se nájemcem takového bytu stala osoba odlišná od osoby, pro jejíž ubytování byl byt určen, tj. osoba, která není vojákem z povolání (příslušníkem ozbrojené složky), nikoli i případy, kdy byt byl k 5. 3. 1992 užíván vojákem z povolání (příslušníkem ozbrojené složky), který následně svůj nájemní poměr ukončil (např. v důsledku přeložení), a nájemní smlouva ohledně takto uvolněného bytu byla poté (bezprostředně) uzavřena s jiným vojákem z povolání (příslušníkem ozbrojené složky). Názor, podle kterého by i v posléze uvedených případech byt ztratil charakter bytu podle § 8 cit. zákona, by byl v rozporu především s jazykovým a logickým výkladem uvedeného ustanovení, ale i s účelovým určením těchto bytů jako bytů sloužících k ubytování zde uvedených osob (byť pouze na dobu, po níž budou splněny zákonem vyžadované podmínky).

Odvolací soud zaujal v projednávané věci právní názor, že pro posouzení charakteru předmětného bytu jako bytu podle § 8 zák. č. 102/1992 Sb. je rozhodující okolnost, zda žalobkyně byla ke dni účinnosti citovaného zákona nájemkyní tohoto bytu; okolnost, kdo byl k uvedenému datu

nájemcem bytu (zda to byl voják z povolání, resp. příslušník ozbrojené složky) nepovažoval za právně relevantní. Tím, že odvolací soud přijal nesprávný (neúplný) právní závěr, pominul skutková zjištění, která odpovídají právnímu závěru správnému, resp. je nepokládal za podstatná. Objektivně proto i jeho skutková zjištění zůstala neúplná, což jinak zakládá – za podmínky, že postup soudu je vadný z hledisek, jež vyplývají z ustanovení § 120 odst. 1 a 3 o. s. ř. – tzv. jinou vadu řízení, jež vyplňuje dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. b) o. s. ř.

Z uvedeného vyplývá, že dovolání je důvodné. Nejvyšší soud proto podle § 243b odst. 1 části věty za středníkem o. s. ř. rozhodnutí odvolacího soudu zrušil a věc mu podle § 243b odst. 2 věty první o. s. ř. vrátil k dalšímu řízení.

20. Ztráta charakteru služebního bytu za trvání manželství a společný nájem bytu manželů

**§ 8 zák. č. 102/1992 Sb.
§ 703 obč. zák.**

Ztratil-li byt za trvání manželství charakter bytu služebního ve smyslu ustanovení § 8 zák. č. 102/1992 Sb., změnilo se právo nájmu služebního bytu, svědčící jednomu z manželů, na individuální právo nájmu bytu tohoto manžela; ke vzniku práva společného nájmu bytu manželů tu nedošlo.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 11. 2002, sp. zn. 26 Cdo 584/2001
SoJ č. 3/03, s. 158

(srov. též např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. 4. 2004, sp. zn. 26 Cdo 462/2003, a ze dne 15. 10. 2004, sp. zn.

26 Cdo 1983/2004, a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 1998/2009)

Z odůvodnění:

Odvolací soud potvrdil rozsudek soudu prvního stupně, jímž byla zamítnuta žaloba na zrušení práva společného nájmu manželů k předmětnému bytu.

Na základě učiněných skutkových zjištění odvolací soud – stejně jako soud prvního stupně – dovodil, že účastníkům nesvědčí právo společného nájmu bytu manželů a že výlučným nájemcem bytu je žalovaný. Podle závěrů odvolacího soudu (které se shodovaly se závěry soudu prvního stupně) byl byt, původně žalovanému přidělený, stejně jako předmětný byt – výměnou získaný – bytem vojenským ve smyslu § 68 odst. 1 bod 1. zák. č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, které se podle § 182 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění před novelou provedenou s účinností od 1. 1. 1992 zákonem č. 509/1991 Sb. (dále jen „obč. zák.“) pokládaly za byty trvale určené pro ubytování pracovníků organizace, na něž se nevztahoval § 172 až § 181 obč. zák., tedy ani ustanovení § 175 odst. 1 obč. zák., upravující vznik tehdejšího práva společného užívání bytu manželů. Za této situace právo společného užívání bytu manželů účastníkům nevzniklo; jediným uživatelem předmětného bytu byl žalovaný, jehož užívací právo se dnem 1. ledna 1992 ve smyslu § 871 odst. 1 obč. zák. (ve znění po novele) transformovalo na nájem bytu. Předmětný byt měl podle § 8 zák. č. 102/1992 Sb. přechodně charakter služebního bytu, který ztratil dnem 31. 3. 1994, kdy žalovaný přestal být vojákem z povolání. Odvolací soud shledal správným též právní názor soudu prvního stupně, že ani poté, co předmětný byt ztratil charakter bytu služebního, nevzniklo účastníkům právo společného ná-

jmu bytu manžely podle § 703 odst. 1 obč. zák., neboť žalovaný se k tomuto okamžiku ve smyslu citovaného ustanovení nestal nájemcem tohoto bytu, nýbrž pouze v původním nájmu pokračoval s tím, že již nešlo o byt služební. Odvolací soud tak dal za pravdu úsudku soudu prvního stupně, že pouhá změna charakteru bytu z přechodně služebního na byt obecní není právní skutečností zakládající vznik společného nájmu bytu manžely.

Vzhledem k uplatněnému dovolacímu důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. a jeho obsahové konkretizaci půjde v dovolacím řízení o odpověď na otázku, zda podle § 703 odst. 1 obč. zák. dojde ke vzniku práva společného nájmu, jestliže byt, k němuž dosud svědčilo právo nájmu jen jednomu z manželů, ztratil za trvání manželství charakter bytu přechodně služebního ve smyslu § 8 zák. č. 102/1992 Sb.

K 1. 1. 1992, kdy nabyla účinnosti novela občanského zákona, se právo osobního užívání bytu trvale určeného k ubytování pracovníků organizace ze zákona změnilo na nájem služebního bytu (§ 871 odst. 4 obč. zák.), neboť předmětný byt splňoval kritéria bytu služebního ve smyslu § 8 zák. č. 102/1992 Sb. Okolnost, že žalovaný za trvání manželství účastníků přestal být vojákem z povolání, v důsledku čehož přestal předmětný byt splňovat předpoklady pro jeho kvalifikaci jako bytu služebního, nic nezměnila na právním postavení žalobkyně (jeho manželky), neboť ztráta charakteru služebního bytu ve smyslu § 8 zák. č. 102/1992 Sb. za trvání manželství nepředstavuje takovou skutečnost, která by mohla vést k „dodatečnému“ vzniku nového práva (práva společného nájmu bytu manžely). Uvedená okolnost vede pouze ke změně nájmu služebního bytu na nájem bytu.

Ustanovení § 703 odst. 1 obč. zák. pro vznik společného nájmu bytu manžely

předpokládá, že se oba nebo jeden z nich za trvání manželství stanou nájemci bytu. Slova „za trvání manželství stanou“ nelze interpretovat jinak, než že jsou tím míněny případy, kdy jednomu z nich nebo oběma po uzavření manželství vznikne právo nájmu. K nim nelze přiřadit posuzovaný případ, kdy za trvání manželství svědčilo jednomu z manželů právo nájmu k bytu, jehož charakter vylučoval vznik společného nájmu bytu manžely (§ 709 obč. zák.), a kdy změnu charakteru bytu provázela pouze změna nájmu služebního bytu na nájem bytu. Závěr odvolacího soudu, že účastníkům v důsledku změny charakteru předmětného bytu právo společného nájmu nevzniklo, a že tedy žalobě o zrušení práva společného nájmu bytu manžely vyhovět nelze, je tudíž správný.

21. Pronájem části bytu jeho vlastníkem

§ 118 odst. 2, § 663 a násl., § 685 obč. zák.

Pronajme-li vlastník bytové jednotky její část, neřídí se takovýto vztah ustanoveními občanského zákoníku o nájmu bytu, ale obecnými ustanoveními o nájmní smlouvě.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 6. 2009, sp. zn. 26 Cdo 2240/2007

Z odůvodnění:

V soudní praxi není pochyb o tom, že předmětem právního vztahu (ve smyslu § 118 odst. 2 obč. zák.) nájmu bytu upraveného v ustanoveních § 685 a násl. obč. zák. je byt jako celek [srov. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7. února 2000, sp. zn. 26 Cdo 1616/98, uveřejněného pod č. 53 v sešitě č. 6 z roku 2003 Sbírky soudních rozhod-

nutí a stanovisek (citované rozhodnutí bylo uveřejněno rovněž pod č. 144 v sešitě č. 8 z roku 2002 časopisu Soudní judikatura) nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 4. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1983/2006]. Nelze ovšem vyloučit, aby vlastník bytu pronajal jen jeho část. Soudní praxe (viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 11. 2002, sp. zn. 28 Cdo 1942/2002) i odborná literatura (srov. Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2008, 1712 s.) jsou zajedno, že takový nájemní vztah se neřídí zvláštními ustanoveními o nájmu bytu podle § 685 a násl., nýbrž podle obecných ustanovení o nájemní smlouvě (§ 663 a násl. obč. zák.). Protože odvolací soud při právním posouzení vztahu mezi účastníky z naznačených hledisek nevycházel, jde o právní posouzení neúplné, a tudíž i nesprávné.

22. Byt jako předmět nájmu a výpůjčky

§ 659, 685 obč. zák.

Nájem bytu je vztahem úplatným. Přenechá-li vlastník domu (bytu) do užívání byt jinému na dobu určitou bezúplatně, jedná se o výpůjčku.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 2. 2010, sp. zn. 26 Cdo 376/2009

Z odůvodnění:

Dovolací soud dospěl k závěru, že napadenému potvrzujícímu rozhodnutí lze přisoudit zásadní právní význam pro řešení právní otázky, zda byt může být předmětem smlouvy o výpůjčce podle § 659 obč. zák. (zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném v době uzavření Smlouvy, tj. ve znění před novelou provedenou zákonem č. 107/2006

Sb. – dále opět jen „obč. zák.“); uvedená otázka totiž nebyla dosud v rozhodovací praxi dovolacího soudu vyřešena. Je-li podle závěru dovolacího soudu napadené rozhodnutí zásadně právně významné, stává se tím dovolání – pro řešení uvedené otázky – přípustným podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř.

Dovoláním nebyla zpochybněna správnost skutkového zjištění účinného ze Smlouvy týkajícího se úmyslu F. K.-K. poskytnout po určitou (ve Smlouvě dohodnutou) dobu bezplatné užívání předmětného bytu svému bratru (žalovanému).

Jedním ze základních pojmových znaků nájemní smlouvy (a tudíž i smlouvy o nájmu bytu) je její úplatnost (§ 663 a § 685 obč. zák.). Smlouvu umožňující bezplatné užívání věci po dohodnutou dobu lze posoudit pouze jako smlouvu o výpůjčce (§ 659 a násl. obč. zák.).

Podle § 659 obč. zák. smlouvou o výpůjčce vznikne vypůjčitelovi právo věc po dohodnutou dobu bezplatně užívat.

Předmětem občanskoprávních vztahů jsou vedle věcí rovněž práva nebo jiné majetkové hodnoty, pokud to jejich povaha připouští, a mohou jím být též byty nebo nebytové prostory (§ 118 odst. 1 a 2 obč. zák.). Přitom věci jsou movité nebo nemovité (§ 119 odst. 1 obč. zák.) a nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem (§ 119 odst. 2 obč. zák.).

Nejvyšší soud České republiky již v rozsudku ze dne 22. října 1999, sp. zn. 2 Cdon 1010/97, uveřejněném na straně 36 v sešitě č. 1 z roku 2000 časopisu Právní rozhledy, vymezil byt jako předmět občanskoprávních vztahů. V rozsudku ze dne 4. září 2002, sp. zn. 22 Cdo 522/2001, uveřejněném pod č. 55 v sešitě č. 6 z roku 2004

Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek, Nejvyšší soud mimo jiné dovodil, že předmětem výpůjčky může být i nemovitost. K odůvodnění uvedeného právního názoru uvedl, že zákon neomezuje předmět výpůjčky na movité věci, a proto lze jeho ustanovení o výpůjčce aplikovat i na bezúplatné přenechání nemovitosti k užívání po dohodnutou dobu; smlouva, jejímž obsahem je přenechání nemovitosti k dočasnému a bezúplatnému užívání, je tedy smlouvou o výpůjčce podle § 659 a násl. obč. zák. Může-li být předmětem výpůjčky i nemovitost, zastává dovolací soud názor, že jím může být i jeho reálně vymezená část, tj. soubor místností označený jako „byt číslo 1 ...“. Prostřednictvím uvedeného institutu tak lze řešit případy, kdy vlastník jako půjčitel přenechává jinému jako vypůjčiteli byt po dohodnutou dobu z jakéhokoli důvodu do bezplatného užívání.

Potud se lze ztotožnit s právními názory odvolacího soudu. Nelze však bez dalšího souhlasit s jeho právním názorem, že žalovaný jako vypůjčitel má i nadále (i po úmrtí F. K.-K. jako půjčitele) právní důvod k užívání předmětného bytu „založený smlouvou o výpůjčce ze dne 1. 10. 2003 po dobu vymezenou v této smlouvě“. Odvolací soud se totiž nijak nevypořádal s nezpochybněným skutkovým zjištěním, že F. K.-K. zemřel dne 26. června 2004. Jeho právní posouzení věci je neúplné, a tudíž nesprávné, nezabýval-li se – s ohledem na toto skutkové zjištění – otázkou, zda práva a povinnosti ze smlouvy o výpůjčce zanikají smrtí půjčitele či zda přecházejí na jeho právní nástupce (jako je tomu v případě nájemní smlouvy – viz § 680 odst. 2 obč. zák.). Z toho vyplývá, že dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. byl užit opodstatněně.

B. VZNIK NÁJMU BYTU

I. Smlouva o nájmu bytu

23. Byt právně volný

§ 685 obč. zák.

Předpokladem platnosti smlouvy o nájmu bytu je skutečnost, že byt je právně volný; smlouva o nájmu bytu, jehož nájemcem je jiná osoba, je absolutně neplatná.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 4. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1983/2006

(srov. též např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3141/2006, a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 6. 2009, sp. zn. 26 Cdo 2238/2009)

Z odůvodnění:

V dovolání nebyla zpochybněna správnost právních závěrů, které odvolací soud učinil ve vztahu k nájemní smlouvě ze dne 27. února 1998. Proto i dovolací soud z uvedených právních závěrů vychází. Zbývá připomenout, že Nejvyšší soud opakovaně ve svých rozhodnutích (srov. např. rozsudek ze dne 29. května 1997, sp. zn. 3 Cdo 120/96, uveřejněný na straně IV v příloze sešitu č. 10 z roku 1998 časopisu Soudní judikatura, rozsudek ze dne 14. března 2001, sp. zn. 26 Cdo 467/2000, rozsudek ze dne 30. května 2001, sp. zn. 26 Cdo 2396/2000, rozsudek ze dne 22. března 2001, sp. zn. 26 Cdo 1898/99, a rozsudek ze dne 30. června 2003, sp. zn. 26 Cdo 916/2001) zaujal právní názor, který sdílí i v této věci, že předpokladem platného uzavření nájemní smlouvy k bytu je okolnost, že jde o byt právně volný. Dovolatel nepochybně ani správnost jemu prospívajícího závěru, že nájemní vztah k bytu 3+1 vzniklý na základě rozhodnutí o přidě-

lení bytu ze dne 20. února 1990 a dohody o užívání bytu ze dne 21. února 1990 nebyl ukončen; naopak k tomuto závěru se v dovolání výslovně přihlásil.

24. K osobě nájemce jako subjektu smlouvy o nájmu bytu

§ 685 obč. zák.

§ 7 odst. 1 písm. b) zák. č. 102/1992 Sb.

Subjektem práva nájmu bytu ve smyslu ustanovení § 685 a násl. obč. zák. může být toliko osoba fyzická. Právníká osoba proto nemůže platně uzavřít smlouvu o nájmu bytu podle § 685 obč. zák. jako nájemce. Není však vyloučeno, aby uzavřela smlouvu o nájmu bytu ve smyslu § 663 a násl. obč. zák., a aby tak byl získal charakter bytu služebního [§ 7 odst. 1 písm. b) zák. č. 102/1992 Sb.].

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1973/2006

[srov. též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 3. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1385/2005 (ústavní stížnost proti tomuto rozhodnutí byla odmítnuta usnesením Ústavního soudu ze dne 31. 8. 2006, sp. zn. I. ÚS 240/05)]

Z odůvodnění:

Odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu na přivolení k výpovědi z nájmu předmětného bytu zamítl.

Soud prvního stupně pokládal smlouvu o nájmu předmětného bytu ze dne 28. dubna

1999 uzavřenou mezi městskou částí Praha 13 jako pronajímatelkou a žalovanou jako nájemkyní (dále jen „nájemní smlouva ze dne 28. dubna 1999“) za platnou (podle jeho názoru nájemcem bytu může být nejen osoba fyzická, nýbrž i osoba právnická) a zabýval se otázkou naplněnosti uplatněného výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. Naproti tomu odvolací soud se otázkou naplněnosti uplatněného výpovědního důvodu nezabýval, neboť dovodil, že směřovala-li vůle účastníků nájemní smlouvy ze dne 28. dubna 1999 ke vzniku chráněného nájmu bytu, je nájemní smlouva absolutně neplatná podle § 39 obč. zák. pro rozpor se zákonem proto, že subjektem práva nájmu bytu podle § 685 a násl. obč. zák. může být pouze osoba fyzická, která má potřebu bydlení, a nikoli osoba právnická, která tuto potřebu nemůže mít.

S přihlédnutím k uplatněnému dovolacímu důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. a jeho obsahové konkretizaci půjde v dovolacím řízení o posouzení správnosti právního závěru, že nájemní smlouva ze dne 28. dubna 1999 je absolutně neplatná podle § 39 obč. zák. pro rozpor se zákonem (neboť subjektem práva nájmu bytu podle § 685 a násl. obč. zák. může být pouze osoba fyzická, která má potřebu bydlení, a nikoli osoba právnická, která tuto potřebu nemůže mít).

Nejvyšší soud České republiky již v rozsudku ze dne 29. března 2006, sp. zn. 26 Cdo 1385/2005 (ústavní stížnost podaná proti citovanému rozsudku byla odmítnuta usnesením Ústavního soudu České republiky ze dne 31. srpna 2006, sp. zn. I. ÚS 240/05), dovodil, že nájemcem bytu může být pouze osoba fyzická. K odůvodnění uvedeného právního názoru Nejvyšší soud uvedl, že obsahem práva nájmu bytu (ve smyslu § 685 a násl. obč. zák.) je souhrn práv a povinností, které účastníci právního vztahu nájmu bytu (pronajímatel

a nájemce) vykonávají v souvislosti s realizací jedné ze základních lidských potřeb, a to potřeby bydlení nájemce – fyzické osoby. Právo nájmu bytu je tedy jednoznačně vázáno na fyzickou osobu a jeho prostřednictvím uspokojuje fyzická osoba jako nájemce bytu svou potřebu bydlení. V této souvislosti Nejvyšší soud odkázal rovněž na právní závěry, které ustálená judikatura dovodila ve vztahu k výpovědnímu důvodu podle § 711 odst. 1 písm. a) obč. zák. Tak v rozsudku ze dne 26. března 1998, sp. zn. 3 Cdon 1/96, uveřejněném pod č. 154 v sešitě č. 21 z roku 1998 časopisu Soudní judikatura, Nejvyšší soud dovodil, že vypovědět nájem bytu podle § 711 odst. 1 písm. a) obč. zák. může pouze pronajímatel, který je fyzickou osobou; u právnické osoby nelze uvažovat o potřebě bytu k bydlení ji samotné jako subjektu občanskoprávních vztahů. K obsahově totožným závěrům dospěl Nejvyšší soud rovněž v rozsudcích ze dne 28. dubna 1997, sp. zn. 2 Cdon 213/97, ze dne 26. května 1999, sp. zn. 2 Cdon 921/97, a ze dne 19. dubna 2001, sp. zn. 26 Cdo 2818/99. Od uvedených právních názorů se Nejvyšší soud neodklání ani v projednávané věci.

Jestliže tedy vůle účastníků nájemní smlouvy ze dne 28. dubna 1999 směřovala ke vzniku chráněného nájmu bytu, lze se ztotožnit s právním názorem odvolacího soudu, že nájemní smlouva je – z důvodů uvedených v předchozím odstavci odůvodnění tohoto rozhodnutí – absolutně neplatná podle § 39 obč. zák. pro rozpor se zákonem, konkrétně s ustanovením § 685 obč. zák. Právní závěr odvolacího soudu, s nímž se dovolací soud ztotožňuje, však nebrání tomu, aby mezi účastníky vznikl ve vztahu k předmětnému bytu obecný nájem (ve smyslu § 663 a násl. obč. zák.); v důsledku toho by pak nebylo vyloučeno, aby předmětný byt byl bytem služebním ve smyslu § 7 odst. 1 písm. b) zák. č. 102/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

25. Konkludentní projev vůle směřující k uzavření smlouvy o nájmu bytu. K platnosti smlouvy o nájmu bytu

§ 34, 35 obč. zák.

§ 685, 686 obč. zák., ve znění před novelou provedenou zák. č. 267/1994 Sb.¹⁾

I. Na vznik nájemní smlouvy konkludentním způsobem nelze usuzovat jen z chování jedné smluvní strany.

II. Smlouva o nájmu bytu, jehož nájemcem již je jiná osoba, je absolutně neplatná.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 1997, sp. zn. 3 Cdon 120/96
SoJ č. 10/98 – příloha, s. IV

Z odůvodnění:

Úvaha, podle níž účastníci uzavřeli k 1. lednu 1992 konkludentně nájemní smlouvu ve smyslu § 685 odst. 1 obč. zák. v tehdejší znění, nutně předpokládá, že k danému dni nebyla nájemcem sporného bytu osoba jiná. Smlouva o nájmu bytu, jehož nájemcem již je jiná osoba, by byla absolutně neplatná.

Na vznik dvoustranného právního úkonu (smlouvy) konkludentním způsobem nelze usuzovat jen z chování jedné smluvní strany (zde žalobců). Odvolací soud tedy pochybil již tím, že se při úvahách o konkludentním vzniku smlouvy chováním žalované vůbec nezabýval.

Žalovaná v průběhu celého řízení spojovala svou procesní obranu především s tvrzením, že na ni přešlo právo osobního užívání bytu ke dni odchodu bývalého užívatelky ze společné domácnosti. Jestliže se

žalovaná za užívatelku bytu považovala od roku 1989, lze stěžejně usuzovat, že v chování žalobců po (k) 1. lednu 1992 spatřovala konkludentně učiněnou nabídku na uzavření nájemní smlouvy.

Nepřesvědčivá je též argumentace, podle níž konkludentním projevem vůle směřujícím k uzavření nájemní smlouvy byla ze strany žalobců okolnost, že částky, které po žalované za užívání bytu požadovali, označovali jako „nájemné“. Zde nelze přehlédnout, že uvedený termín je značně (byť z hlediska dikce zákona nepřesně) používán v osobním styku pronajímatelů a osob, které byty užívají, jako ekvivalent pro bezdůvodné obohacení, vzniklé užíváním bytu osobou, jež k tomu neměla právní důvod. Účinky právně závazného projevu vůle směřujícího k uzavření nájemní smlouvy pak není způsobila vyvolat ani okolnost, že žalobci podali žalobu na vyklizení žalované až dva roky poté, co získali do vlastnictví nemovitost, v níž se byt nachází, že jí nedali najevo, že ji za nájemkyni nepovažují, a že navenek neprojevíli úmysl ji z bytu vyklidit.

¹⁾ Podle § 686 odst. 1 věta druhá obč. zák. v nyní platném znění musí mít smlouva o nájmu bytu pod sankcí absolutní neplatnosti (§ 40 odst. 1 obč. zák.) písemnou formu. Aktuálnost zařazení tohoto rozhodnutí vycházejícího z právní úpravy účinné do 31. 12. 1994 je dána tím, že může mít význam při posuzování vzniku nájemních smluv uzavřených před tímto datem (srov. § 879b odst. 1 obč. zák.).

26. Konkludentní uzavření smlouvy o nájmu bytu. Placení úhrady za užívání bytu, nepodání žaloby na jeho vyklizení

§ 34, 35 obč. zák.

§ 685, 686 obč. zák., ve znění před novelou provedenou zák. č. 267/1994 Sb.¹⁾

Na konkludentní uzavření nájemní smlouvy nelze usuzovat z okolností, že osoba užívající byt platí za jeho užívání úhradu, ani z okolností, že vlastník domu se po delší dobu nedomáhal jejího vyklizení.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2005, sp. zn. 26 Cdo 212/2005

Z odůvodnění:

Dále se Nejvyšší soud zabýval námitkou konkludentního uzavření nájemní smlouvy, které připouštěl občanský zákoník účinný od 1. 1. 1992 do 31. 12. 1995. Podle soudní praxe (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. května 1997, sp. zn. 3 Cdon 120/96, publikovaný v příloze časopisu Soudní judikatura č. 10/1998, jakož i rozsudky Nejvyššího soudu z 21. srpna 2000, sp. zn. 26 Cdo 1654/98, z 25. října 2001, sp. zn. 26 Cdo 551/2000, z 20. listopadu 2003, sp. zn. 26 Cdo 1160/2002, z 8. června 2004, sp. zn. 26 Cdo 1158/2003, a z 1. února 2005, sp. zn. 26 Cdo 436/2004) není konkludentním projevem vůle směřujícím k uzavření smlouvy pouhé mlčení, popřípadě skutečnost, že žalovaná v bytě bydlí, žalobkyně po žalované požaduje „nájemné“ za užívání bytu, které žalovaná hradí a žalobkyně přijímá. Uvedený termín „nájemné“ je totiž často (byť z hlediska dikce zákona nepřesně) používán v osobním styku pronajímatelů a osob, které byty užívají, jako ekvivalent pro bezdůvodné

obohacení, vzniklé užíváním bytu osobou, jež k tomu nemá právní důvod. Účinky právně závazného projevu vůle směřujícího k uzavření nájemní smlouvy, pak není způsobila vyvolat ani okolnost, že v evidenčních listech byla žalovaná vedena jako nájemkyně bytu na dobu neurčitou (tato skutečnost mohla být jen důsledkem skutkového či právního omylu žalobkyně, respektive jejich zaměstnanců vystavujících evidenční listy), že žalobkyně podala žalobu na vyklizení až se značným časovým odstupem od doby, co jí svědčí právo hospodaření s domem, ve kterém se nachází předmětný byt, a že tak neučinil její právní předchůdce (právo na vyklizení plynutím času nezaniká).

¹⁾ Podle § 686 odst. 1 věta druhá obč. zák. v nyní platném znění musí mít smlouva o nájmu bytu pod sankcí absolutní neplatnosti (§ 40 odst. 1 obč. zák.) písemnou formu. Aktuálnost zařazení tohoto rozhodnutí vycházejícího z právní úpravy účinné do 31. 12. 1994 je dána tím, že může mít význam při posuzování vzniku nájemních smluv uzavřených před tímto datem (srov. § 879b odst. 1 obč. zák.).

27. Konkludentní uzavření smlouvy o nájmu bytu menšinovým spoluvlastníkem

§ 31 odst. 1 a 4, § 32 odst. 1, § 139 odst. 2 obč. zák.

§ 685, 686 obč. zák., ve znění před novelou provedenou zák. č. 267/1994 Sb.¹⁾

O konkludentním uzavření (vzniku) smlouvy o nájmu bytu nelze uvažovat v případě, jednal-li jako pronajímatel menšinový spoluvlastník obytného domu bez vědomí a souhlasu ostatních spoluvlastníků.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 2. 2005, sp. zn. 26 Cdo 436/2004

Z odůvodnění:

Podle § 685 odst. 1 obč. zák. nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to buď na dobu určitou, nebo bez určení doby užívání; nájemní smlouva zpravidla obsahuje i popis příslušenství a popis stavu bytu. Nájemní smlouva musí obsahovat označení předmětu a rozsahu užívání, výši nájemného a výši úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo způsob jejího výpočtu. Měla by též obsahovat i popis příslušenství a popis stavu bytu. Nebyla-li nájemní smlouva uzavřena písemně, vyhotoví se o jejím obsahu zápis (§ 686 odst. 1 obč. zák.).

Smlouva o nájmu bytu je (dvoustranným) hmotněprávním úkonem. Protože v době od 1. ledna 1992 do 31. prosince 1994 pro ni nebyla stanovena písemná forma, mohla být uzavřena i ústně, popřípadě konkludentně, jak to lze dovodit z ustanovení § 35 odst. 1 obč. zák. (srov. rovněž rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. května 1997, sp. zn. 3 Cdon 120/96, uveřejněný na straně IV v příloze sešitu č. 10 z roku 1998 časopisu Soudní judikatura). Účastníky smlouvy o nájmu bytu jsou pronajímatel a nájemce. Byl-li, jako v daném případě, předmětný dům v podílovém spoluvlastnictví více osob, je zapotřebí respektovat ustanovení § 139 odst. 2 obč. zák. V této souvislosti nelze přehlédnout, že již v rozsudku ze dne 21. května 1998, sp. zn. 2 Cdon 374/97, uveřejněném pod č. 22 v sešitě č. 4 z roku 1999 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, dovodil Nejvyšší soud České republiky právní závěr, že hospodařením se společnou věcí ve smyslu ustanovení § 139 odst. 2 obč. zák. se rozumí též užívání nemovitosti. Většinou počítanou podle velikosti podílů rozhodují spoluvlastníci i o užívání bytu ve společném domě jedním z nich, podle platně přijatého rozhod-

nutí se lze domáhat vyklizení spoluvlastníka domu z bytu.

Pro smlouvu o nájmu bytu jako dvoustranný hmotněprávní úkon bude – s přihlédnutím k okolnostem dané věci – neopchybně významný výklad ustanovení § 32 odst. 1 obč. zák. ve spojení s ustanovením § 31 odst. 1 a 4 obč. zák.

Podle § 31 odst. 1 a 4 obč. zák. při právním úkonu je možné dát se zastoupit fyzickou nebo právnickou osobou. Zmocnitel udělí za tímto účelem plnou moc zmocněnci, v níž musí být uveden rozsah zmocněncova oprávnění. Je-li třeba, aby právní úkon byl učiněn v písemné formě, musí být plná moc udělena písemně. Podle § 32 odst. 1 obč. zák. nevyplývá-li z právního úkonu, že někdo jedná za někoho jiného, platí, že jedná vlastním jménem.

Soudní praxe se v tomto ohledu ustálila v názoru, že ze smlouvy musí být patrné, že ji za účastníka uzavřel jeho zmocněnec. Tomuto požadavku lze dostát i tak, že plná moc, kterou zmocnitel zmocněnci k uzavření smlouvy udělil, tvoří nedílnou součást smlouvy (srov. kapitolu VIII. stanoviska občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 28. června 2000, Cpjn 38/98, uveřejněného pod č. 44 v sešitě č. 7 z roku 2000 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). K odůvodnění tohoto právního názoru Nejvyšší soud v citovaném stanovisku mimo jiné uvedl, že činí-li zmocněnec na základě plné moci právní úkony za zmocnitele jeho jménem (přímé zastoupení), musí být již ze smlouvy patrné, že ji uzavřel za účastníka jeho zástupce, neboť v případě, že by tato okolnost nebyla zřejmá, platilo by, že zmocněnec jednal vlastním jménem (§ 32 odst. 1 obč. zák.).

V projednávané věci vzaly soudy obou stupňů z provedených důkazů za prokázáno,

že v únoru 1993 (tj. v době, kdy se žalobce nastěhoval do předmětného bytu) byl předmětný dům ve spoluvlastnictví prvního, druhého, čtvrtého žalovaného a paní M. D., každého z nich k jedné ideální čtvrtině, že žalobce vedl jednání směřující k nastěhování do předmětného bytu s tehdejší spoluvlastnicí domu M. D. a s jejím manželem J. D., že J. D. mu předal klíče od předmětného bytu, že návrh nájemní smlouvy mu předala snacha prvního žalovaného M. D., že ostatní tehdejší spoluvlastníci domu s ním však následně odmítli sepsat písemnou nájemní smlouvu a že dne 15. prosince 1993 byl z bytu vystěhován. Zbývá dodat, že žalobci se prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 3 o. s. ř. nepodařilo zpochybnit správnost skutkového zjištění, že tehdejší spoluvlastnice domu M. D. jednala s žalobcem bez vědomí a souhlasu ostatních spoluvlastníků, a ani správnost z něj vyplývajícího skutkového závěru, že spoluvlastnice M. D. nebyla k jednání s žalobcem zmocněna ostatními spoluvlastníky předmětného domu. Z takto zjištěného skutkového stavu vyplývá, že žalobce jednal o nastěhování do předmětného bytu pouze s jedním ze čtyř tehdejších spoluvlastníků předmětného domu (pronajímatelů) a navíc toliko s jeho menšinovým (jednočtvrtinovým) spoluvlastníkem. Lze – s přihlédnutím ke shora uvedené judikatuře – souhlasit s odvolacím soudem v názorech, že za této situace je vyloučena úvaha o konkludentním uzavření smlouvy o nájmu bytu, a že proto nemůže být žalobce nájemcem předmětného bytu.

¹⁾ Podle § 686 odst. 1 věta druhá občanského zákoníku v nyní platném znění musí mít smlouva o nájmu bytu pod sankcí absolutní neplatnosti (§ 40 odst. 1 obč. zák.) písemnou formu. Aktuálnost zařazení tohoto rozhodnutí vycházejícího z právní úpravy účinné do 31. 12. 1994 je dána tím, že může mít význam při posuzování vzniku nájemních smluv uzavřených před tímto datem (srov. § 879b odst. 1 obč. zák.).

28. K nájmu společné věci (její části) jedním z jejich spoluvlastníků

§ 123, § 139 odst. 2, § 685 obč. zák.

Spoluvlastníkovi nelze zřídit právo nájmu k bytu v domě, jehož je spoluvlastníkem. Právo spoluvlastníka užívat byt v takovém domě vyplývá z § 123 obč. zák. a je dáno dohodou spoluvlastníků nebo rozhodnutím většiny spoluvlastníků, počítané podle velikosti podílů.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2104/99

(srov. též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 4. 2002, sp. zn. 26 Cdo 1835/2000)

Z odůvodnění:

Spoluvlastníkovi domu nelze zřídit právo nájmu k bytu ve společném domě. Nájem bytu vzniká podle § 685 obč. zák. nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání. Pronajímatelem bytu v domě ve vlastnictví fyzické osoby je zpravidla vlastník domu, jehož právo věc užívat vyplývá z § 123 obč. zák. Ten stanoví, že vlastník je oprávněn v mezích zákona předmět vlastnictví kromě jiného užívat. Náleží-li vlastníku užívání věci ze zákona, nemůže si je zřizovat smlouvou už proto, že ji nemůže uzavřít sám se sebou. Také spoluvlastníku věci přísluší právo věc užívat, vyplývající z § 123 obč. zák., byť modifikované rozhodováním o společné věci podle § 139 odst. 2 obč. zák. Právo spoluvlastníka užívat společnou věc je tedy dáno dohodou spoluvlastníků nebo rozhodnutím většiny spoluvlastníků, počítané podle velikosti podílů.

29. Uzavření smlouvy o nájmu bytu podílovým spoluvlastníkem

§ 139 odst. 2, § 685 obč. zák.

Uzavření smlouvy o nájmu bytu v domě v podílovém spoluvlastnictví je hospodařením se společnou věcí a řídí se většinou počítanou podle velikosti spoluvlastnických podílů.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 12. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2033/2005

Z odůvodnění:

Přípustnost dovolání nezakládá ani otázka (ne)platnosti smlouvy ze dne 1. 12. 1994 z důvodu, že byla uzavřena spoluvlastníkem, jemuž nenáležel většinový spoluvlastnický podíl. Judikatura Nejvyššího soudu je ustálena v názoru, že hospodařením se společnou věcí ve smyslu § 139 odst. 2 obč. zák. je určení nájemce části nemovitosti, která již byla pronajata, (srov. rozsudek ze dne 18. 1. 2000, sp. zn. 22 Cdo 400/98), rozhodnutí o užívání věci jejími spoluvlastníky (srov. např. rozsudky ze dne 21. 5. 1998, sp. zn. 2 Cdon 347/97, a ze dne 20. 1. 1999, sp. zn. 22 Cdo 2528/98, uveřejněné pod č. 22 a č. 31 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1999 a ročník 2000), určení, kdo bude nájemcem bytu ve společném domě (srov. usnesení ze dne 30. 5. 2002, sp. zn. 22 Cdo 205/2002), jakož i uzavření smlouvy o nájmu bytu v domě v podílovém spoluvlastnictví (rozsudek ze dne 1. 2. 2005, sp. zn. 26 Cdo 436/2004). Z uvedeného je zřejmé, že závěr odvolacího soudu, že uzavření smlouvy o nájmu bytu je hospodařením se společnou věcí ve smyslu ustanovení § 139 odst. 2 obč. zák. a že při uzavření smlouvy ze dne 1. 12. 1994 byl respektován postup vyplývající z uvedeného ustanovení, byla-li uzavřena jedním ze spoluvlastníků se souhlasem

druhého, je v souladu s ustálenou judikaturou dovolacího soudu.

30. Uzavření nájemní smlouvy jedním z podílových spoluvlastníků

§ 137 odst. 1, § 139 odst. 2, § 685 obč. zák.

Podílový spoluvlastník obytného domu má tzv. ideální podíl na společné nemovitosti, nikoli výlučné vlastnické právo k jeho reálné části – konkrétnímu bytu, byť by svou velikostí odpovídal výši jeho spoluvlastnického podílu k domu; nemůže proto ohledně tohoto bytu uzavřít sám platně nájemní smlouvu.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 1. 2010, sp. zn. 26 Cdo 26/2009

Z odůvodnění:

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 názoru, že žalovaní užívají předmětný byt bez právního důvodu, neboť spoluvlastnický podíl žalobce „se vztahuje k předmětnému bytu“, a proto dne 2. října 2003 žalobce s žalovaným platně uzavřel smlouvu o nájmu předmětného bytu na dobu určitou, jejímž uplynutím nájemní poměr skončil.

Především je zapotřebí zdůraznit, že z dovolacího přezkumu je vyloučena otázka zákonnosti dražby (v níž žalobce nabyl uvedený spoluvlastnický podíl k předmětnému domu). Je tomu tak proto, že odvolací soud (a ani soud prvního stupně) se touto otázkou nezabýval; dovolacímu přezkumu

tudíž nemůže být podroben „neexistující“ právní závěr.

Dovoláním nebyla zpochybněna správnost skutkového zjištění (prospívajícího dovolatelům), že žalobce je spoluvlastníkem předmětného domu se spoluvlastnickým podílem o velikosti 439/10000.

Podle § 136 odst. 1 obč. zák. věc může být v podílovém spoluvlastnictví více vlastníků. Podle § 137 odst. 1 obč. zák. podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci.

Z citovaných ustanovení vyplývá, že spoluvlastnický podíl vyjadřuje toliko rozsah, v jakém jednotliví spoluvlastníci vykonávají a nesou jinak shodná práva a povinnosti, která pro ně vyplývají z vlastnictví společné věci jako celku. U podílových spoluvlastníků jde tedy o tzv. ideální podíl na společné věci, nikoli o reálné vymezení vztahující se k určité části společné věci (srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. června 2007, sp. zn. 33 Odo 355/2005). Číselné vyjádření výše spoluvlastnického podílu tudíž naprosto neznamená, že by byl spoluvlastník výlučně vlastníkem určité hmotné části společné věci, třebaže by svou velikostí odpovídala výši jeho spoluvlastnického podílu (srov. rozhodnutí uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1966, pod pořadovým číslem 61). Dovolací soud dodává, že na tom nemohou nic změnit ani odvolacím soudem zdůrazňované údaje uvedené v protokolu o provedení dobrovolné dražby a v protokolu o předání předmětu dražby. V naznačených souvislostech nelze rovněž opomenout, že z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávnění a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně (§ 139 odst. 1 obč. zák.).

Dovodil-li proto odvolací soud, že v posuzovaném případě se spoluvlastnický podíl žalobce o velikosti 439/10000 vztahuje k předmětnému bytu (a nikoliv k domu jako celku) a že dne 2. října 2003 tudíž žalobce uzavřel se žalovaným platnou smlouvu o nájmu bytu na dobu určitou do 31. prosince 2003, nelze jeho právní posouzení věci pokládat za správné.

31. Uzavření smlouvy o nájmu bytu jedním z manželů

§ 686, § 703 odst. 1 obč. zák.

Za trvání manželství je oprávněn uzavřít smlouvu o nájmu bytu také pouze jeden z manželů.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3498/2007

Z odůvodnění:

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 názoru, že nájemní smlouva ze dne 1. srpna 2002 uzavřená pouze jedním z manželů (žalovaným) je platná.

Dovolatel nezpochybnil správnost právního názoru, že nájemní smlouva ze dne 1. srpna 2002 obsahuje všechny náležitosti předepsané pro smlouvu o nájmu bytu ustanovením § 686 obč. zák.; proto správnost tohoto názoru nemůže být předmětem dovolacího přezkumu.

Pro úplnost dovolací soud připomíná, že nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to buď na dobu určitou, nebo bez určení doby užívání

(§ 685 odst. 1 věta první obč. zák.). Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu (§ 686 odst. 1 obč. zák.). Vedle náležitostí stanovených v § 686 odst. 1 obč. zák. musí nájemní smlouva jako dvoustranný hmotněprávní úkon vyhovovat obecným náležitostem předepsaným pro právní úkony ustanovením § 34 a násl. obč. zák.

Dovolatel však v dovolání zpochybnil správnost právního názoru, který odvolací soud učinil ohledně platnosti nájemní smlouvy ze dne 1. srpna 2002 s odkazem na ustanovení § 703 (odst. 1) obč. zák.

Podle § 703 odst. 1 obč. zák. jestliže se za trvání manželství manželé nebo jeden z nich stanou nájemci bytu, vznikne společný nájem bytu manželů; to neplatí, jestliže manželé spolu trvale nežijí (§ 703 odst. 3 obč. zák.).

S odvolacím soudem lze souhlasit v názoru, že z citovaného ustanovení mimo jiné vyplývá, že za trvání manželství je oprávněn uzavřít smlouvu o nájmu bytu pouze jeden z manželů. Pro úplnost lze dodat, že pokud spolu manželé trvale žijí a oba či jeden z nich uzavřou smlouvu o nájmu bytu a stanou se nájemci bytu, vznikne ze zákona (§ 703 odst. 1 ve spojení s ustanovením § 703 odst. 3 obč. zák.) společný nájem bytu manželů. Ustanovení § 703 odst. 1 obč. zák. je přitom právní normou kogentní povahy, tj. právní normou, která vylučuje, aby si účastníci tohoto občanskoprávního vztahu upravili smlouvou svá práva a povinnosti odlišně (§ 2 odst. 3 obč. zák.).

V posuzovaném případě žalovaný za trvání manželství uzavřel (ve smyslu § 703

odst. 1 obč. zák.) smlouvu o nájmu bytu. Vzhledem k tomu, co je uvedeno v předchozím odstavci odůvodnění tohoto rozhodnutí, lze se ztotožnit s názorem, že nájemní smlouva ze dne 1. srpna 2002 je platná.

Ustanovení § 145 odst. 2 obč. zák. vztahující se ke správě majetku náležejícího do společného jmění manželů (§ 143 a násl. obč. zák.) nelze aplikovat na společný nájem bytu manželů, pro nějž platí speciální úprava obsažená v ustanovení § 703 a násl. obč. zák. Nad rámec řečeného lze dodat, že jde o (pouhou) relativní neplatnost (§ 40a obč. zák.), je-li právní úkon neplatný podle § 145 odst. 2 obč. zák. Z uvedeného vyplývá, že dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. nebyl použit opodstatněně.

32. Uzavření nájemní smlouvy zmocněncem na základě plné moci

§ 31, 32, 685 obč. zák.

Byla-li zmocněnci písemně udělena plná moc, v níž rozsah jeho oprávnění (§ 31 odst. 1 obč. zák.) byl vymezen tak, že jde o jednání spojená nejen se správou, nýbrž i s prodejem domu, pak takto vymezené zmocnění, obsahující rovněž zmocnění k dispozici s vlastnickým právem, v sobě zahrnuje i zmocnění k uzavření nájemní smlouvy ohledně jednoho z bytů, nacházejících se v domě.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 7. 2001, sp. zn. 26 Cdo 356/2000

(srov. též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2003, sp. zn. 26 Cdo 2093/2003, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. 26 Cdo 3297/2006, a ze dne 20. 4. 2010, sp. zn. 26 Cdo 1616/2009)

Z odůvodnění:

Podle § 31 odst. 1 obč. zák. při právním úkonu je možné dát se zastoupit fyzickou nebo právnickou osobou. Zmocnitel udělí za tímto účelem plnou moc zmocněnci, v níž musí být uveden rozsah zmocněncova oprávnění. Podle odst. 4 tohoto ustanovení, je-li třeba, aby právní úkon byl učiněn v písemné formě, musí být plná moc udělena písemně. Písemně musí být plná moc udělena i tehdy, netýká-li se jen určitého právního úkonu.

Plná moc je jednostranný právní úkon zmocnitele, kterým prohlašuje vůči třetí osobě, resp. třetím osobám, že zmocnil jinou osobu jako zmocněnce, aby ho v rozsahu uvedeném v této plné moci zastupoval. Plná moc může být obecná (generální), tj. taková, která opravňuje zmocněnce ke všem právním úkonům kromě těch, jež vyžadují zvláštní plnou moc, anebo zvláštní (speciální), která je omezena jen na určitý právní úkon (na jeden či více), popř. na určitý druh právních úkonů. Kromě případů, kdy zákon výslovně požaduje speciální plnou moc k určitému právnímu úkonu (např. k odmítnutí dědictví), je věcí zmocnitele, zda ke každému právnímu úkonu, jenž má být učiněn v jeho zastoupení, vystaví zmocněnci zvláštní plnou moc, či zda mu udělí tzv. obecnou plnou moc. V každém případě musí být z plné moci zřejmý rozsah oprávnění zmocněnce. Rozhodující je proto obsah plné moci.

V dané věci posoudil odvolací soud rozsah zmocněncova oprávnění, uvedený v plné moci správně, pokud dovodil, že zmocnění „k jednáním spojeným se správou“ předmětného domu v sobě zahrnuje rovněž zmocnění k uzavírání nájemních smluv, jinak řečeno, dovodil-li, že zmocnění k uzavírání nájemních smluv je součástí zmocnění „k jednáním spojeným se správou“ domu. Jestliže byla zmocněnci

písemně udělena plná moc, v níž rozsah jeho oprávnění (§ 31 odst. 1 obč. zák.) byl vymezen tak, že jde o jednání spojená nejen se správou, nýbrž i s prodejem předmětného domu, lze pokládat za správný závěr, že takto vymezené zmocnění, obsahující rovněž zmocnění k dispozici s vlastnickým právem, v sobě zahrnuje i zmocnění k méně významným dispozicím, za něž lze považovat i uzavření nájemní smlouvy ohledně jednoho z bytů nacházejících se v předmětném domě.

33. Uzavření nájemní smlouvy zmocněncem pronajímatele

§ 32, 35, 685 obč. zák.

Uzavírá-li zmocněnec smlouvu o nájmu bytu za pronajímatele jeho jménem (přímé zastoupení), musí být tato okolnost z nájemní smlouvy zřejmá; to však neznamená, že by součástí nájemní smlouvy musela být plná moc, kterou pronajímatel zmocněnci za tím účelem udělil.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2335/2003

Z odůvodnění:

Dovolatelé napadají – stručně vyjádřeno – závěr odvolacího soudu, že uplatněný nárok se opírá o platně uzavřenou smlouvu o nájmu bytu, a přdestírají skutkové i právní argumenty pro svůj názor, že smlouva platně uzavřena nebyla.

Dovolací soud se však ani s těmito námitkami dovolatelů neztotožňuje.

Podle § 31 odst. 1 a 4 obč. zák. při právním úkonu je možné dát se zastoupit fyzickou nebo právnickou osobou. Zmocnitel udělí za tímto účelem plnou moc

zmocněnci, v níž musí být uveden rozsah zmocněnčova oprávnění. Je-li třeba, aby právní úkon byl učiněn v písemné formě, musí být plná moc udělena písemně. Podle § 32 odst. 1 obč. zák. nevyplyvá-li z právního úkonu, že někdo jedná za někoho jiného, platí, že jedná vlastním jménem. Podle § 32 odst. 2 obč. zák. jedná-li zmocněnec jménem zmocnitele v mezích oprávnění zastupovat, vzniknou tím práva a povinnosti přímo zmocniteli. Pokyny dané zmocněnci, které nevyplyvají z plné moci, nemají vliv na právní účinky jednání, ledaže by byly známe osobám, vůči kterým zmocněnec jednal.

Soudní praxe se v tomto ohledu ustálila v názoru, že ze smlouvy musí být patrné, že ji za účastníka uzavřel jeho zmocněnec. Tomuto požadavku lze dostát i tak, že plná moc, kterou zmocnitel zmocněnci k uzavření smlouvy udělil, tvoří nedílnou součást smlouvy (srov. kapitolu VIII. stanoviska občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 28. června 2000, Cpjn 38/98, uveřejněného pod č. 44 v sešitě č. 7 z roku 2000 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). K odůvodnění tohoto právního názoru Nejvyšší soud v citovaném stanovisku mimo jiné uvedl, že činí-li zmocněnec na základě plné moci právní úkony za zmocnitele jeho jménem (přímé zastoupení), musí být již ze smlouvy patrné, že ji uzavřel za účastníka jeho zástupce, neboť v případě, že by tato okolnost nebyla zřejmá, platilo by, že zmocněnec jednal vlastním jménem (§ 32 odst. 1 obč. zák.).

Mylný je však názor dovolatelů, že plná moc musí být součástí písemného vyhotovení smlouvy. Takový požadavek nemá oporu v právních předpisech, naopak z formulace citovaného stanoviska vyplývá, že uvedenému požadavku lze dostát i jinak. Odvolací soud zcela správně konstatoval, že zákon nevyžaduje, aby origi-

nál písemné plné moci byl třetím osobám, s nimiž zmocněnec jedná, předložen a že z jednání zmocněnce vzniknou práva a povinnosti zmocniteli v případě, že zmocněnec jedná jménem zmocnitele a v mezích plné moci, která objektivně existuje. Uvedený závěr odpovídá též výkladové praxi Nejvyššího soudu, jak vyplývá z rozhodnutí sp. zn. Odon 28/95, uveřejněného v časopise Právní rozhledy č. 3/1996, na něž odvolací soud rovněž odkázal. Nemusí-li být plná moc při sjednávání smlouvy předložena, tím spíše nemusí tvořit nedílnou součást smlouvy.

Otázku, zda ze smlouvy je patrné, že byla uzavřena jménem účastníka jeho zmocněncem, je třeba zodpovědět za použití pravidel pro výklad právních úkonů. Právní úkony vyjádřené slovy (a takovým úkonem je nepochybně i písemná smlouva o nájmu bytu) je třeba vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem (§ 35 odst. 2 obč. zák.). Při výkladu právního úkonu lze na vůli toho, kdo úkon učinil, usuzovat také s přihlédnutím k následnému chování smluvních stran (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 12. 1997, sp. zn. 1 Odon 95/97, uveřejněné v časopise Soudní judikatura, ročník 1998, sešit 5, pod č. 38). Závěr o neurčitosti či nesrozumitelnosti (a tudíž neplatnosti) právního úkonu předpokládá, že ani jeho výkladem nelze dospět k nepochybnému poznání, co chtěl účastník projevit (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 22. 6. 2000, sp. zn. 33 Cdo 1527/99). Jestliže odvolací soud na základě zjištění, že jako smluvní strana ve smlouvě je uvedeno žalující družstvo a smlouva je opatřena podpisem H. V. a razítkem společnosti P., s. r. o. (a s přihlédnutím k tomu, že společnost P., s. r. o. byla skutečně k uzavírání nájemních smluv žalobcem zmocněna, že v čl. X. nájemní

smlouvy je uvedeno, že správní firma je pověřená pronajímatelem správou, a že je nesporné, že žalovaní smlouvu ze dne 25. 3. 1998 podepsali, do předmětného bytu se nastěhovali, užívali jej, a zpočátku hradili i nájemné a služby s užíváním bytu spojené, a projevíli tak vůli být touto smlouvou vázáni), výkladem dovodil, že ze smlouvy je patrné, že byla uzavřena firmou P. jménem vlastníka (žalobce), pak nelze tomuto skutkovému závěru ani na něj navazujícímu právnímu posouzení o platnosti takto uzavřené smlouvy vytknout pochybení.

34. Uzavření smlouvy o nájmu bytu obcí

§ 685 odst. 1, § 686 odst. 1 obč. zák.

§ 14 zák. č. 135/1982 Sb., ve znění účinném do 30. 6. 2000

§ 16 vyhl. č. 146/1982 Sb., ve znění účinném do 30. 6. 2000

K projevu vůle obce, jež by směřovala k uzavření smlouvy o nájmu bytu, nemůže bez dalšího dojít postupem pracovnice obce, která v souvislosti s plněním úkolů obce při výkonu státní správy podle zákona č. 135/1982 Sb., o hlášení a evidenci pobytu občanů, vyznačila trvalý pobyt občana v tomto bytě.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 2. 2000, sp. zn. 20 Cdo 2073/99
SoJ č. 1/01, s. 5

Z odůvodnění:

Nájemní smlouva podle ustanovení § 686 odst. 1 obč. zák., ve znění platném do 31. 12. 1994, musela obsahovat označení předmětu a rozsahu užívání, výši nájemného a výši úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo způsob jejich výpočtu. Měla by též obsahovat popis příslu-

šenství a popis stavu bytu. Nebyla-li nájemní smlouva uzavřena písemně, vyhoví se o jejím obsahu zápis. V době, kdy podle tvrzení žalobců nastaly okolnosti rozhodné pro vznik jejich práva nájmu, nepůsobil nedostatek písemné formy nájemní smlouvy její neplatnost (srov. ustanovení § 686 odst. 1 obč. zák. do účinnosti zákona č. 267/1994 Sb. a § 40 odst. 1 obč. zák.), projev vůle směřující k uzavření nájemní smlouvy však musel být učiněn způsobem nevzbuzujícím pochybnosti o tom, co chtěl účastník projevit (srov. ustanovení § 35 odst. 1 obč. zák.).

K takovému projevu vůle žalovaného však (bez dalšího) nemohlo dojít postupem pracovnice žalovaného, která v souvislosti s plněním úkolů obce při výkonu státní správy podle zákona č. 135/1982 Sb., o hlášení a evidenci pobytu občanů, vyznačila trvalý pobyt žalobců v místě sporného bytu. Úkony ohlašovny směřují v souladu s účelem zákona č. 135/1982 Sb. pouze k zabezpečení řádné evidence pobytu českých občanů na území České republiky (srov. ustanovení § 1 citovaného zákona), takže ani ověření úplnosti a správnosti údajů a dokladů předkládaných občany ve smyslu § 14 tohoto zákona nemůže mít jiné než evidenční účinky a nezpůsobuje vznik, změnu či zánik nájemních vztahů. Vyznačení místa trvalého pobytu v občanském průkazu či v úředním potvrzení je pouze výrazem postupu správního orgánu podle § 16 vyhlášky č. 146/1982 Sb., kterou se provádí zákon o hlášení a evidenci občanů, a nelze je považovat za projev vůle obce (města) jako pronajímatele, jež by směřoval k uzavření nájemní smlouvy.

35. Zavřetí smlouvy o nájmu družstevního bytu bytovým družstvem

§ 685 odst. 2 obč. zák.

§ 243 odst. 3 věta třetí obch. zák.

Smlouva o nájmu družstevního bytu patří mezi (písemné) právní úkony, které činí představenstvo družstva (§ 243 odst. 3 věta třetí obch. zák.); k její platnosti je proto zapotřebí podpisu dvou členů představenstva bytového družstva, z nichž jedním musí být předseda nebo místopředseda družstva (představenstva).

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 6. 2008, sp. zn. 26 Cdo 2510/2007

Z odůvodnění:

Na jiném místě odůvodnění tohoto rozhodnutí je uvedeno, že napadený rozsudek je založen (rovněž) na právních závěrech, že podle současné právní úpravy není vznik nájemního vztahu k bytu podmíněn vydáním rozhodnutí o přidělení bytu, že proto rozhodnutí ze dne 6. června 2002 je nutno pokládat za souhlas k uzavření nájemní smlouvy ohledně předmětného bytu se žalovaným a že nájemní smlouva ze dne 19. června 2002 není neplatná jen proto, že „je podepsána toliko předsedkyní družstva“ [jinak řečeno je platná přesto, že ji v rozporu s ustanovením § 243 odst. 3 věty třetí obch. zák. za pronajmatele (žalobce) podepsala pouze jeho tehdejší předsedkyně]. Správnost naposledy uvedeného právního závěru dovolatel zpochybnil poukazem na to, že nájemní smlouva ze dne 19. června 2002 podepsaná pouze tehdejší předsedkyní bytového družstva je neplatná pro nedostatek předepsané písemné formy, neboť pro písemný právní úkon, který činí představenstvo, je třeba ve smyslu § 243 odst. 3 obch. zák. podpisu alespoň dvou členů předsta-

venstva. Dovolací soud zastává názor, že výklad uvedené právní otázky se v soudní praxi ustálil a že odvolací soud se od ustáleného řešení této otázky odchýlil; proto lze – vzhledem k ustanovení § 237 odst. 3 o. s. ř. – přisoudit jeho rozhodnutí v této otázce zásadní právní význam. Je-li podle závěru dovolacího soudu napadené rozhodnutí zásadně právně významné, stává se tím dovolání (pro řešení uvedené otázky) přípustným podle § 237 odst. 1 písm. c) 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.

Podle § 243 odst. 1 obch. zák. představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou tímto zákonem nebo stanovami vyhrazeny jinému orgánu. Podle § 243 odst. 2 obch. zák. představenstvo je statutárním orgánem družstva. Podle § 243 odst. 3 obch. zák. představenstvo plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost. Nevyplývá-li ze stanov něco jiného, za představenstvo jedná navenek předseda nebo místopředseda. Je-li však pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsána písemná forma, je třeba podpisu alespoň dvou členů představenstva. Obsahově totožná úprava je obsažena v čl. 26 odst. 1, 2 a 3 Stanov.

Nesprávné právní posouzení věci [ve smyslu § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř.] spočívá především v tom, že žádný ze soudů se nezabýval posouzením, zda smlouvu

o nájmu bytu (v daném případě nájemní smlouvu ze dne 19. června 2002) lze ve smyslu § 243 odst. 3 věty třetí obch. zák. pokládat za úkon, který činí představenstvo [a to s přihlédnutím k ustanovením § 243 odst. 1, 2 a 3 věty první a druhé obch. zák. a k čl. 25 a 26 odst. 1, 2 a 3 Stanov – viz § 226 odst. 1 písm. e) obch. zák.].

Je nepochybné, že v době uzavření nájemní smlouvy ze dne 19. června 2002 musela mít smlouva o nájmu bytu písemnou formu (viz § 686 odst. 1 věta druhá obč. zák.). Pro případ, že nájemní smlouva ze dne 19. června 2002 patří mezi právní úkony náležející do působnosti představenstva družstva, nelze přehlédnout následující závěry ustálené soudní praxe, která dovodila, že jde-li o právní úkon, který činí představenstvo družstva a pro nějž je předepsána písemná forma, je třeba k jeho platnosti podpisu dvou členů představenstva, z nichž jedním musí být předseda nebo místopředseda družstva (představenstva) [srov. rozsudky Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. února 2007, sp. zn. 32 Odo 302/2004, uveřejněný pod č. 10 v sešitě č. 1 z roku 2008 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, ze dne 15. prosince 2004, sp. zn. 29 Odo 493/2004, a ze dne 25. září 2007, sp. zn. 26 Odo 312/2006].

V posuzovaném případě vzal odvolací soud shodně se soudem prvního stupně z provedených důkazů mimo jiné za prokázáno (správnost uvedeného skutkového zjištění nelze v daném případě napadnout prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 3 o. s. ř. – viz výklad shora), že nájemní smlouvu ze dne 19. června 2002 podepsala za pronajímatele tehdejší předsedkyně bytového družstva J. V. Na základě tohoto skutkového zjištění dovodil, že nájemní smlouva ze dne 19. června 2002 není neplatná jen proto, že „je podepsána toliko předsedkyní družstva“. Po-

kud ovšem náleží nájemní smlouva ze dne 19. června 2002 mezi (písemné) právní úkony, které činí představenstvo (§ 243 odst. 3 věta třetí obch. zák.), pak by – vzhledem k citované judikatuře – bylo k její platnosti zapotřebí podpisu dvou členů představenstva, z nichž jedním musí být předseda nebo místopředseda družstva (představenstva), a proto pouhý podpis bývalé předsedkyně bytového družstva by byl v rozporu s hmotně právním ustanovením upravujícím podepisování písemných právních úkonů činěných představenstvem družstva (§ 243 odst. 3 věta třetí obch. zák.). Lze uzavřít, že dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. byl použit opodstatněně.

36. Smlouva o sdružení podle § 360a hosp. zák. a uzavření smlouvy o nájmu bytu

**§ 360a hosp. zák.
§ 871 odst. 4 obč. zák.**

Právo účastníka smlouvy o sdružení, uzavřené podle § 360a hosp. zák., ve znění účinném do 31. 12. 1991, rozhodovat o přidělování bytů postavených na základě sdružení prostředků k jejich výstavbě, se k 1. 1. 1992 transformovalo v právo rozhodovat, s kým bude uzavřena nájemní smlouva k těmto bytům.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 11. 1998, sp. zn. 29 Cdo 154/98
R 43/01

Z odůvodnění:

Předmětem sporu v projednávané věci je, zda smlouvy o sdružení finančních prostředků (§ 360a hosp. zák.) ze dne 23. 1. 1978 a ze dne 12. 12. 1980 a jejich dodatky jsou po zrušení hospodářského zákoní-

ku a prováděcích předpisů k němu, podle nichž byly smlouvy uzavřeny, platné, popřípadě zda a jak se změnil obsah závazků z nich vyplývající.

Dovolatelce je nutno přisvědčit, že podle ustanovení § 763 odst. 1 obch. zák. se řídí právní vztahy, které vznikly před dnem účinnosti obchodního zákoníku a práva z nich vzniklá dosavadními předpisy. Jak správně uzavřel odvolací soud, smlouvy ze dne 23. 1. 1978 a ze dne 12. 12. 1980 a jejich dodatky zrušením hospodářského zákoníku nezanikly. Odvolací soud však také dovodil, že zrušením zákona č. 41/1964 Sb. došlo k zániku tzv. dispozičního práva dovolatelky z těchto smluv vyplývajících, tj. práva rozhodovat o přidělení bytu ve smyslu ustanovení § 25 odst. 1 citovaného zákona, když podle platné právní úpravy již byty nelze přidělovat, ale o jejich užívání se uzavírá nájemní smlouva.

Tento právní závěr je nesprávný. Právo dovolatelky, založené smlouvou o sdružení, rozhodovat o přidělování určených bytů postavených na základě sdružení prostředků k jejich výstavbě zrušením hospodářského zákoníku a zákona č. 41/1964 Sb. nezaniklo, když pro takový zánik práva nelze nalézt v zákoně oporu, ale stejně, jako se podle ustanovení § 871 odst. 1 obč. zák. změnilo právo osobního užívání bytu, založené na základě rozhodnutí o přidělení bytu, na nájem, změnilo se i právo dovolatelky rozhodovat o přidělování bytu na právo rozhodovat o tom, s kým bude uzavřena nájemní smlouva k bytům, ke kterým jí náleží dispoziční právo. Tato změna vyplývá ze změny úpravy, kterou se zakládá právo užívání k bytu, když podle stávající úpravy již nelze postupem stanoveným dříve v zákoně č. 41/1964 Sb. právo užívání bytu založit.

37. Uzavření nájemní smlouvy k bytu užívanému osobou, již k němu svědčí tzv. právo na bydlení

§ 37, 685, 712a obč. zák.

Předpokladem platného uzavření nájemní smlouvy k bytu je okolnost, že jde o byt právně volný; smlouva o nájmu bytu užívaného osobou, již svědčí tzv. právo na bydlení, je absolutně neplatná.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2003, sp. zn. 26 Cdo 496/2001

(srov. též rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1998/2005, a ze dne 25. 9. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2253/2006)

Z odůvodnění:

Se zřetelem k právnímu posouzení věci odvolacím soudem a obsahové konkretizaci uplatněného dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. jeho dovolacími námitkami se dovolacímu přezkumu nabízí posouzení právní otázky, zda v dané věci v důsledku uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou zanikly právní účinky pravomocného soudního rozhodnutí, jímž bylo žalovaným založeno po skončení nájemního poměru na dobu neurčitou právo na bydlení v bytě do zajištění odpovídající bytové náhrady. Této otázce lze podle názoru dovolacího soudu přiznat výše definovaný zásadní význam po stránce právní. Dovolání je tak v tomto rozsahu ve smyslu § 239 odst. 2 o. s. ř. přípustné.

V projednávané věci byla nájemní smlouva na dobu určitou uzavírána za situace, kdy žalovaným svědčilo právo užívat předmětný byt (tzv. právo na bydlení), založené pravomocným soudním rozhod-

nutím, opírající se o § 712 odst. 6 věty před středníkem obč. zák., ve znění po novele provedené s účinností ke dni 1. 1. 1995 zákonem č. 267/1994 Sb., podle kterého žalovaní nebyli povinni byt vyklidit, dokud jim nebude zajištěna odpovídající bytová náhrada. Žalovaní v době uzavírání nájemní smlouvy na dobu určitou tedy měli právní důvod bydlení v bytě, obsahově vymezený ustanovením § 712a obč. zák.

Dovolatelé napadají správnost právního názoru odvolacího soudu, že uzavřením nájemní smlouvy na dobu určitou nezanikly právní účinky pravomocného soudního rozhodnutí, jímž bylo založeno právo žalovaných v bytě bydlet do zajištění náhradního bytu. Odvolací soud k tomuto právnímu názoru dospěl poté, co uzavřel, že „nelze ze zákona dovodit překážku, která by bránila účastníkům uzavřít novou nájemní smlouvu k témuž objektu na dobu určitou“. Dovolací soud tento názor odvolacího soudu nesdílí. Především je třeba poukázat na rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. 5. 1997, sp. zn. 3 Cdon 120/96, uveřejněný v časopise Soudní judikatura č. 10/1998, a rozsudek ze dne 22. 3. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1898/99, v nichž byl vysloven názor, že předpokladem platného uzavření nájemní smlouvy k bytu je okolnost, že jde o byt právně volný, tj. že k tomuto bytu nesvědčí právo nájmu jiné osobě; smlouva o nájmu bytu, jehož nájemcem je jiná osoba, je absolutně neplatná. Uvedený závěr lze vztáhnout i na případ, kdy je byt užíván osobou, které svědčí právo obsahově vymezené v ustanovení § 712a obč. zák. Odvolacímu soudu není možno přisvědčit i z toho důvodu, že je pojmově vyloučeno, aby jedné a téže osobě svědčily dva (byt obsahově obdobné) právní důvody užívání téhož předmětu nájmu.

38. Uzavření nájemní smlouvy k bytu zatíženému právem věcného břemena užívání

§ 151n, 685 obč. zák.

Vlastník bytu zatíženého věcným břemenem není oprávněn platně uzavřít ohledně takového bytu smlouvu o nájmu, a to ani se souhlasem osoby oprávněné z věcného břemena.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 6. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2231/2006

[srov. též např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 2008, sp. zn. 26 Cdo 2509/2008 (ústavní stížnost proti tomuto rozhodnutí byla odmítnuta usnesením Ústavního soudu ze dne 15. 2. 2009, sp. zn. II. ÚS 140/09)]

Z odůvodnění:

S přihlédnutím k právnímu posouzení věci odvolacím soudem a uplatněnému dovolacímu důvodu, včetně jeho obsahové konkretizace, lze spojovat zásadní právní význam napadeného rozhodnutí s řešením otázky, zda vlastník obytného domu, v němž se nachází byt, k němuž existuje věcné břemeno užívání ve prospěch oprávněné osoby, je oprávněn tentýž byt přenechat se souhlasem oprávněné osoby do nájmu jinému, jakož i s řešením otázky, zda může platně uzavřít dohodu o výměně bytu osoba, která není jeho nájemcem. Dovolací soud shledává pro řešení těchto otázek podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. dovolání přípustným.

Judikatura Nejvyššího soudu (srov. rozsudek ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98, uveřejněný pod č. 19 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2002, dále např. usnesení ze dne 29. 11. 2005, sp. zn. 26 Cdo 285/2005) je ustálena

v názoru, že prostory, jež oprávněná osoba užívá z titulu práva odpovídajícího věcnému břemenu, nemohou být za trvání věcného břemena vlastníkem, kterého věcné břemeno omezuje, platně (znovu) přenechány do užívání nájemní smlouvou. Od uvedeného názoru nemá dovolací soud důvodu odchýlit se ani v souzené věci, neboť smlouvou o zřízení věcného břemena k nemovitosti (resp. k její části – tj. k bytu) se vlastník nemovitosti vzdal práva nadále disponovat s jejím užíváním v rozsahu zřízeného věcného břemena, a nemůže proto ohledně ní uzavírat následně jinou smlouvu o nájmu. Na tomto závěru nemění ničeho ani souhlas osoby oprávněné z věcného břemena s uzavřením nájemní smlouvy. Byt, k němuž svědčí jiné osobě věcné břemeno užívání, nelze totiž pokládat za právně volný, a tato okolnost vylučuje možnost vzniku práva nájmu k témuž bytu další osobě (srov. k tomu závěry vyjádřené např. v rozsudcích Nejvyššího soudu ze dne 14. 3. 2001, sp. zn. 26 Cdo 467/2000, a ze dne 30. 5. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2396/2000, a rozsudek ze dne 26. 4. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1998/2005).

Nejvyšší soud dále v rozsudku ze dne 31. 3. 1999, sp. zn. 2 Cdo 291/97, uveřejněném pod č. 32 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2000 dovodil, že ustanovení § 715 obč. zák. nelze ani analogicky uplatnit pro dohodu o výměně bytu uzavíranou osobou, jejíž nájemní poměr již dříve skončil. K odůvodnění tohoto právního názoru uvedl, že uvedené ustanovení umožňuje nájemcům se souhlasem pronajímatelů se dohodnout o výměně bytů a že toto ustanovení je svou povahou ustanovením, jež nelze analogicky – ve smyslu § 853 obč. zák. – uplatnit pro dohody o výměně bytů uzavírané jinými osobami než nájemci směřovaných bytů, zvláště pak pro dohody o výměně bytů uzavírané osobami, jejichž nájemní poměr dříve skončil, nebo osobami, které nájem-

ci směřovaného bytu nikdy nebyly. V odůvodnění rozsudku ze dne 31. 5. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1230/99, uveřejněném pod č. 7 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2002 (dále „R 7/2002“), Nejvyšší soud rovněž dovodil, že skutečnost, že jeden z účastníků dohody o výměně bytu nebyl ani nájemcem směřovaného bytu, způsobuje absolutní neplatnost dohody pro rozpor se zákonem (§ 39 obč. zák.). Nejvyšší soud nemá důvod se od těchto právních závěrů odchýlit ani v projednávané věci.

Z uvedeného pro projednávanou věc vyplývá, že H. A., vlastnice domu, v němž se vyměňovaný byt nachází, nebyla oprávněna uzavřít se žalovanou platnou smlouvu o nájmu tohoto bytu, a že žalovaná, již k tomuto bytu nevzniklo nájemní smlouvou právo nájmu, nemohla platně uzavřít dohodu o výměně bytu.

39. Změna nájemní smlouvy. Kumulativní a privativní novace

§ 35 odst. 2, § 516, § 570, § 685 obč. zák.

I. Obecná ustanovení o změně závazku dohodou (kumulativní novace) a o nahrazení stávajícího závazku závazkem novým (privativní novace) se uplatní i v právních vztazích z nájmu bytu.

II. Pro rozlišení, zda jde o kumulativní či privativní novaci, je rozhodná vůle účastníků právního úkonu.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 9. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2352/99

(srov. též rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 8. 1. 2002, sp. zn. 26 Cdo 893/2000, ze dne 6. 5. 2002, sp. zn. 26 Cdo

2628/2000, ze dne 25. 5. 2006, a ze dne 8. 7. 2009, sp. zn. 26 Cdo 2480/2008)

Z odůvodnění:

Podle ustanovení § 570 odst. 1 obč. zák. se mohou subjekty závazkového vztahu (jakým je i vztah nájmu bytu) dohodnout, že dosavadní závazek se nahrazuje závazkem novým; na základě takovéto dohody dosavadní závazek zaniká.

Podle § 516 odst. 1 obč. zák. mohou subjekty závazkového vztahu dohodou změnit vzájemná práva a povinnosti. Nevyplyvá-li z dohody nepochybně, že sjednáním nového závazku má dosavadní závazek zaniknout, vzniká nový závazek vedle dosavadního závazku, jsou-li pro jeho vznik splněny zákonem požadované náležitosti (§ 516 odst. 2 obč. zák.).

Z uvedeného plyne, že má-li uzavřením nové dohody původní závazek zaniknout, musí to být z této dohody jednoznačně zřejmé; není-li tomu tak, je třeba dosavadní dohodu považovat za změnu původního závazku.

Z uvedených ustanovení se podává, že občanský zákoník umožňuje účastníkům závazkového vztahu, aby (v rámci smluvní volnosti) změnili jeho obsah, tj. vzájemná práva a povinnosti z něho vyplývající – § 516 obč. zák. (tzv. kumulativní novace), případně aby stávající závazkový vztah dohodou zrušili a současně jej nahradili novým – § 570 obč. zák. (tzv. privativní novace). Institut změny závazku – kdy k původní právní skutečnosti, závazkový vztah zakládající, přistupuje právní skutečnost další, působící změnu jeho obsahu, přičemž obě tyto právní skutečnosti ob stojí vedle sebe a určují obsah změněného závazku – pojmově předpokládá, že k němu dochází za trvání stávajícího závazkového vztahu. Ostatně ani privativní novace není

podmíněna tím, že nový závazkový vztah musí být založen až poté, kdy závazek stávající zanikl. Naopak, dohoda o privativní novaci je svou podstatou právní skutečností, která současně působí jak zánik závazku stávajícího, tak i vznik závazku nového; jinými slovy řečeno, jde o právní skutečnost, jež ruší účinky právního důvodu vzniku stávajícího závazku a (současně) zakládá závazek nový.

Pro rozlišení, zda jde o kumulativní či privativní novaci, je rozhodná vůle účastníků právního úkonu. Při zjišťování jejího obsahu se uplatní i výkladové pravidlo obsažené v ustanovení § 35 odst. 2 obč. zák., podle něhož právní úkony vyjádřené slovy je třeba vykládat nejen podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem.

V projednávané věci odvolací soud vycházel z právního názoru, že dohoda o zániku stávajícího nájemního vztahu mezi účastníky musí časově předcházet smlouvě zakládající vznik nového nájemního vztahu, tedy že původní právní vztah musí zaniknout dříve, nežli vznikne právní vztah nový, a že s jednou právní skutečností (předmětnou nájemní smlouvou) nelze spojovat zároveň zánik závazku původního a vznik závazku nového. Veden tímto – jak vyplývá z výše uvedeného – nesprávným právním názorem, se pak nezabýval ani otázkou, k čemu směřovala vůle účastníků předmětné nájemní smlouvy, tj. tím, zda se jednalo o zánik stávajícího nájemního vztahu a jeho nahrazení novým, či o jeho změnu, ani náležitostmi uvedené smlouvy jakožto právního úkonu (§ 34 a násl. obč. zák.).

40. Dohoda o změně nájemní smlouvy z doby neurčité na dobu určitou

§ 35 odst. 2, § 39, 516, 570, 685, § 712 odst. 5 obč. zák.

Jestliže zákon výslovně umožňuje sjednání nájemní smlouvy na dobu určitou a nepředpokládá při skončení takového nájmu poskytnutí bytové náhrady, nelze dovozovat, že dohoda o změně nájmu z doby neurčité na určitou je bez dalšího absolutně neplatná pro obcházení ustanovení o bytových náhradách.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1551/2006

(viz také např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 4. 2010, sp. zn. 26 Co 3429/2008)

Z odůvodnění:

V souladu s ustálenou judikaturou (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 6. 5. 2002, sp. zn. 26 Cdo 2628/2000) je třeba se v případě, kdy mezi stranami byla sjednána nájemní smlouva na dobu určitou za trvání nájemního vztahu k témuž předmětu nájmu bez časového omezení, zabývat otázkou, zda tato nově sjednaná nájemní smlouva, a tedy i na jejím základě vzniklý nájemní vztah má povahu závazku zcela nového ve smyslu § 570 odst. 1 obč. zák. (novace privativní) či pouze dochází ke změně stávajícího nájemního vztahu dle § 516 obč. zák. a tento pak ob stojí vedle nájemního vztahu původního (novace kumulativní). Jinak řečeno, k učinění závěru o platnosti či neplatnosti nově sjednané nájemní smlouvy je tedy nezbytné provést, příp. doplnit skutková zjištění v tom směru, zda obsahem předmětné smlouvy je ujednání účastníků o tom, že stávající nájemní vztah nájemky-

ně k předmětnému bytu má být touto smlouvou změněn či zcela nahrazen. Při zjišťování obsahu smlouvy je nutno uplatnit i výkladové pravidlo vyjádřené v § 35 odst. 2 obč. zák., podle něhož právní úkony vyjádřené slovy je třeba vykládat nejen podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem. Rozhodujícím kritériem pro takové posouzení tedy bude dovolateli byt' v jiné souvislosti namítaná vůle účastníků nově sjednané nájemní smlouvy. Podle soudní praxe je-li obsah právního úkonu zaznamenán písemně, určitost projevu vůle je dána obsahem listiny, na níž je zaznamenán; nestačí, že účastníkům smlouvy je jasné, co je předmětem smlouvy, není-li to poznatelné z textu listiny. Určitost písemného projevu vůle je objektivní kategorií a takový projev vůle by neměl vzbuzovat důvodné pochybnosti o jeho obsahu ani u třetích osob (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2002, sp. zn. 33 Cdo 512/2000, uveřejněný v Souboru pod C 1108 ve svazku 15). Současně je soudní praxí zastáván názor, že předpokladem platného uzavření nájemní smlouvy k bytu je okolnost, že jde o byt právně volný, tj. že k tomuto bytu nesvědčí právo nájmu jiné osobě; smlouva o nájmu bytu, jehož nájemcem je již jiná osoba, je absolutně neplatná (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 1997, sp. zn. 3 Cdon 120/96, uveřejněný v časopise Soudní judikatura na straně IV v příloze sešitu č. 10 z roku 1998, rozsudek ze dne 14. 3. 2001, sp. zn. 26 Cdo 467/2000, usnesení ze dne 30. 5. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2396/2000, rozsudek ze dne 22. 3. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1898/99, a rozsudek ze dne 30. 6. 2003, sp. zn. 26 Cdo 916/2001). Navíc, svědčí-li žalované právo nájmu k určitému bytu (bytové jednotce), nemůže platně uzavřít smlouvu o nájmu téhož bytu ani tato osoba (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 11. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2033/2004).

Lze tedy dospět k závěru, že nový (další) nájemní vztah může vzniknout pouze k bytu, který je právně volný, tedy takový, k němuž v tomtéž okamžiku jiný nájemní poměr neexistuje, a to ať už mezi pronajímatelem a třetí osobou, nebo i pronajímatelem a tímtež nájemcem. V opačném případě by předmětná nájemní smlouva byla absolutně neplatná.

Na základě výše uvedeného je zřejmé, že odvolací soud v rozhodovaném případě nesprávně posuzoval otázku platnosti předmětné nájemní smlouvy na dobu určitou výlučně z hlediska kritérií vyjádřených v § 39 obč. zák. jako právní úkon obcházející zákon (konkrétně ust. § 712 odst. 5 obč. zák., ve znění účinném do 30. 3. 2006) a shledal rozpor účinků, které taková smlouva vyvolá, s právem žalované na bytovou náhradu, jež by jí za eventuálního splnění podmínek stanovených právě v § 712 odst. 5 obč. zák., ve znění účinném do 30. 3. 2006, mohla být přiznána. Při své úvaze tak zjevně vycházel pouze ze závěrů vyjádřených v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 20. 12. 2001, sp. zn. 28 Cdo 1352/2001, které lze považovat za zcela ojedinělé vybočení z ustálené rozhodovací praxe Nejvyššího soudu a které byly již touto praxí překonány, o čemž svědčí i rozsudek velkého senátu občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 20. 11. 2003, sp. zn. 31 Cdo 528/2001. Jestliže zákon výslovně umožňuje sjednání nájmu bytu na dobu určitou a nepředpokládá při skončení takového nájmu poskytnutí bytové náhrady, lze stěží dovozovat, že dohoda o změně nájmu z doby neurčité na určitou je bez dalšího absolutně neplatná pro obcházení ustanovení o bytových náhradách.

Odvolací soud tak při svých úvahách opomenul vyjádřit a náležitě zdůvodnit podle soudobé soudní praxe v těchto případech relevantní otázku, zda ve smlouvě ze dne 1. 4. 2003 vyjádřily strany vůli smě-

řující k založení nájemního vztahu zcela nového nebo ke změně (či nahrazení) obsahu nájemního vztahu původního.

41. Ke změně nájemní smlouvy

§ 35 odst. 2, § 37 odst. 1, § 686 odst. 1 obč. zák.

Při posuzování platnosti nájemní smlouvy uzavřené za trvání nájemního vztahu na dobu neurčitou je třeba zabývat se mimo jiné i otázkou, k čemu směřovala vůle smluvních stran.

Rozsudek tzv. velkého senátu Nejvyššího soudu ze dne 20. 11. 2003, sp. zn. 31 Cdo 528/2001

Z odůvodnění:

Se zřetelem k uplatněnému dovolacímu důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. a jeho obsahové konkretizaci půjde v rámci citovaného dovolacího důvodu o posouzení správnosti právního závěru, že na základě nájemní smlouvy ze dne 21. června 1993 se nájemní vztah žalované k bytu změnil z nájemního vztahu na dobu neurčitou na nájemní vztah na dobu určitou (do 31. prosince 1993), a že tak od 1. ledna 1994 užívá žalovaná předmětný byt bez právního důvodu. Nejdříve však bude zapotřebí vyřešit svou povahou předběžnou právní otázku, totiž otázku platnosti nájemní smlouvy ze dne 21. června 1993, neboť toliko platná nájemní smlouva byla způsobilá přivodit změnu v nájemním poměru na dobu neurčitou.

Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to buď na dobu určitou, nebo bez určení doby užívání; nájemní smlouva zpravidla obsahuje i popis příslušenství a popis stavu bytu (§ 685

odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění platném do 31. prosince 1994 – dále opět jen „obč. zák.“). Nájemní smlouva musí obsahovat označení předmětu a rozsahu užívání, výši nájemného a výši úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo způsob jejího výpočtu. Měla by též obsahovat i popis příslušenství a popis stavu bytu. Nebyla-li nájemní smlouva uzavřena písemně, vyhotoví se o jejím obsahu zápis (§ 686 odst. 1 obč. zák.). Vedle náležitostí stanovených v § 686 odst. 1 obč. zák. musí nájemní smlouva jako (dvoustranný) právní úkon splňovat obecné náležitosti právního úkonu (§ 34 a násl. obč. zák.). Ve smyslu § 37 odst. 1 obč. zák. právní úkon musí být učiněn svobodně, vážně, určitě a srozumitelně; jinak je (absolutně) neplatný. Přitom právní úkon není učiněn vážně (opravdově) tehdy, je-li podle okolností konkrétního případu zřejmé, že jednající nechtěl svým projevem vůle způsobit účinky, které s takovým projevem vůle normy občanského práva spojují. Výklad ustanovení § 37 obč. zák. je ustálen v tom, že absolutní neplatnost právního úkonu jako důsledek skutečnosti, že právní úkon nebyl učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, působí přímo ze zákona (*ex lege*) a od počátku (*ex tunc*), takže subjektivní občanská práva a občanskoprávní povinnosti z takového úkonu vůbec nevzniknou (soudní výrok o neplatnosti právního úkonu není třeba). Absolutní neplatnosti se může dovolat ten, kdo jako dotčený má na tom právní zájem. Soud přihlíží k absolutní neplatnosti právního úkonu i bez návrhu, tj. z úřední povinnosti.

Z uvedeného vyplývá, že právo nájmu bytu je založeno na principu smluvním – vzniká na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem. Uzavření smlouvy – dvoustranného právního úkonu – v první řadě předpokládá existenci projevu vůle směřujícího k uzavření smlouvy, tedy ke vzniku těch práv

a povinností, které právní předpisy s takovým projevem spojují (§ 34 obč. zák.), a to jak na straně pronajímatele, tak na straně nájemce. Při zjišťování obsahu vůle se uplatní výkladová pravidla formulovaná v § 35 odst. 2 obč. zák., podle něhož právní úkony vyjádřené slovy je třeba vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem. Právní úkon vyjádřený slovy – v projednávané věci písemná smlouva o nájmu bytu ze dne 21. června 1993 – musí být proto nejprve vyložen prostředky gramatickými (z hlediska možného významu jednotlivých použitých pojmů), logickými (z hlediska vzájemné provázanosti použitých pojmů) či systematickými (z hlediska řazení pojmů ve struktuře celého právního úkonu). Kromě toho soud na základě provedeného dokazování posoudí, jaká byla skutečná vůle stran v okamžiku uzavření smlouvy, tj. k dosažení jakých právních následků jejich vůle směřovala.

Dovoláním nebyla zpochybněna správnost právního závěru, že v době do 21. června 1993 byla žalovaná nájemkyní předmětného bytu a že šlo o nájemní vztah na dobu neurčitou. Proto rovněž dovolací soud z uvedených právních závěrů vychází.

Závěr o platnosti nájemní smlouvy ze dne 21. června 1993 naopak dovoláním zpochybněn byl. Přitom nelze přehlédnout, že soudy obou stupňů uvedený závěr přijaly (posoudily nájemní smlouvu ze dne 21. června 1993 jako platnou), aniž se zabývaly otázkou vážnosti (opravdovosti) vůle (§ 37 odst. 1 obč. zák.) v ní projevené. Svědčilo-li totiž už v době do 21. června 1993 žalované právo nájmu k předmětnému bytu, pak již tehdy disponovala právy a povinnostmi vyplývajících z nájmu bytu, tj. mimo jiné předmětný byt a společně

prostory a zařízení domu už v té době užívala, požívala plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno, a platila nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu. Proto nebyla-li platnost nájemní smlouvy posuzována z hlediska vážnosti vůle v ní projevené, tj. vůle směřující k (opětovnému) přenechání a převzetí předmětného bytu, k (opětovnému) užívání bytu, společných prostor a zařízení domu žalovanou a k placení nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu, je závěr o platnosti nájemní smlouvy ze dne 21. června 1993 předčasný, a tudíž nesprávný.

Dovodil-li odvolací soud, že na základě nájemní smlouvy ze dne 21. června 1993 se nájemní vztah žalované k bytu změnil z nájemního vztahu na dobu neurčitou na nájemní vztah na dobu určitou (do 31. prosince 1993), aniž se zabýval otázkou platnosti nájemní smlouvy ze dne 21. června 1993 z hlediska vážnosti zde projevené vůle (§ 37 odst. 1 obč. zák.), nelze jeho právní posouzení věci pokládat za správné. Za této situace neobstojí ani právní závěr, že od 1. ledna 1994 žalovaná užívá předmětný byt bez právního důvodu. Dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. byl proto použit opodstatněně.

42. Vznik nájmu družstevního bytu a rozhodnutí bytového družstva o přidělení bytu

§ 37 odst. 1, § 685 odst. 2, § 715 obč. zák.

Rozhodnutí bytového družstva o přidělení bytu po 1. 1. 1992 samo o sobě právní důvod užívání družstevního bytu nezakládá.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 5. 2005, sp. zn. 26 Cdo 512/2004

Z odůvodnění:

Napadený rozsudek odvolacího soudu je založen (rovněž) na právním závěru, že došlo k podstatné změně právního důvodu užívání předmětného bytu žalovaným, neboť byt se stal bytem družstevním a právní důvod jeho užívání žalovaným je v současné době založen rozhodnutím družstva o jeho přijetí za člena a rozhodnutím družstva o přidělení bytu jako bytu družstevního (přičemž dovolatel tento právní závěr odvolacího soudu napadá). Dovolací soud shledává pro řešení dané otázky rozhodnutí odvolacího soudu zásadně právně významným (§ 241 odst. 3 o. s. ř.) a dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. přípustným.

O nesprávné právní posouzení ve smyslu § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. [v dovolání nesprávně označeno „§ 241/2 písm. b) o. s. ř.“] jde 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.

Podle § 685 odst. 1 obč. zák. nájem bytu vzniká nájemní smlouvou. Smlouvu o nájmu družstevního bytu lze uzavřít za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva.

Judikatura dovolacího soudu (srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 1997, sp. zn. 3 Cdo 120/96, uveřejněné v příloze časopisu Soudní judikatura 10/1998, ze dne 30. 5. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2396/2000, ze dne 30. 6. 2003, sp. zn. 26 Cdo 916/2001) je přitom ustálena v názoru, že smlouva o nájmu bytu, jehož nájemcem již je jiná osoba, je absolutně neplatná; uvedený závěr byl vysloven i ve vztahu k bytům družstevním (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 10. 3. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2198/2003).

Podle ustanovení § 680 odst. 2 obč. zák. dojde-li ke změně vlastnictví k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele. Uvedené platí i ve vztazích nájmu bytu (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 1997, sp. zn. 2 Cdon 863/97, uveřejněný v časopise Soudní judikatura 11/1997, pod pořadovým číslem 84).

Z ustanovení § 715 pak vyplývá, že se se souhlasem pronajímatelů se mohou nájemci dohodnout o výměně bytu. Podle právního názoru vyjádřeného v rozhodnutí uveřejněném pod č. 7 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2002, vstupují ke dni splnění dohody o výměně bytů účastníci dohody (nájemci) ve výměnou získaných bytech do nájemního poměru založeného nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a původním nájemcem; ke stejnému okamžiku jim zaniká dosavadní nájemní vztah ke směřovanému bytu. Podmínkou vzniku nájemního poměru k výměnou získanému bytu není uzavření nové nájemní smlouvy.

Z uvedeného pro projednávanou věc vyplývá, že se změnou vlastnictví k předmětnému domu vstoupilo bytové družstvo (ze zákona) jako nabyvatel do právního postavení předchozího pronajímatele ve vztahu k již existujícím nájemním vztahům k bytům. Tak by tomu bylo i ve vztahu k žalovanému, jemuž by svědčil právní důvod užívání předmětného bytu založený dohodou o výměně bytu uzavřenou v březnu roku 1998 s P. Ch. (resp. nájemní smlouvou uzavřenou dne 16. 3. 1998 s m. č. P.). Byt by tudíž nebyl právně volný, neboť by k němu již svědčilo žalovanému právo nájmu a (další) nájemní smlouva ohledně něho uzavřená by byla absolutně neplatná. Již z tohoto důvodu nemůže proto obstát právní závěr odvolacího soudu, že právní důvod užívání bytu žalovaným je založen rozhodnutím bytového družstva o jeho při-

jetí za člena družstva a rozhodnutím bytového družstva o přidělení bytu (resp. následně uzavřenou dohodou o odevzdání a převzetí bytu). Právní závěr odvolacího soudu by nemohl obstát ani proto, že rozhodnutí bytového družstva o přidělení bytu nemá podle právní úpravy platné od 1. 1. 1992 takovou právní relevanci, jakou mu přiznávalo ustanovení § 154 odst. 2 obč. zák., ve znění účinném do 31. 12. 1991, kdy nahrazovalo rozhodnutí orgánu příslušného k hospodaření s byty a kdy nebyla dána pravomoc soudu rozhodnutí družstva přezkoumávat (srov. rozhodnutí uveřejněné pod č. 3 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1977). Opřel-li tedy odvolací soud právní důvod užívání bytu žalovaným o rozhodnutí bytového družstva o přidělení bytu, které nepřisluší soudu přezkoumávat, nemůže takovýto názor za právní úpravy účinné od 1. 1. 1992 obstát, neboť i u družstevních bytů vzniká nájemní vztah (zásadně) nájemní smlouvou, jejíž platnost je soud oprávněn posoudit.

Protože odvolací soud veden nesprávným právním názorem se z tohoto pohledu posouzením právního důvodu užívání bytu žalovaným nezabýval (a nezabýval se ani tím, zda žalovanému vzniklo platné právo nájmu na základě dohody o výměně bytu uzavřené s P. Ch.), je jeho právní posouzení neúplné, a tudíž i nesprávné.

43. Právo člena bytového družstva na uzavření nájemní smlouvy a jeho vynutitelnost

§ 243 odst. 1 obch. zák.

§ 685 odst. 2 obč. zák.

Splnil-li nebydlící člen družstva podmínky pro přidělení bytu a orgán družstva podle stanov určený k rozhodnutí

o přidělení bytu přes jeho žádost o přidělení bytu nerozhodl, může soud (lze-li určit, komu má být podle kritérií určených ve stanovách konkrétní byt přidělen) rozhodnout o povinnosti uzavřít nájemní smlouvu ke konkrétnímu bytu.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 12. 2007, sp. zn. 29 Odo 1147/2005

Z odůvodnění:

Zásadní právní význam rozhodnutí odvolacího soudu Nejvyšší soud shledává – a potud má dovolání ve smyslu ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. za přípustné – v řešení otázky, zda soud může svým rozhodnutím nahradit rozhodnutí orgánu družstva o přidělení bytu členu družstva a uložit družstvu povinnost uzavřít s členem družstva smlouvu o nájmu družstevního bytu.

Právní posouzení věci je obecně nesprávné, jestliže odvolací soud věc posoudil podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Podle ustanovení § 243 odst. 1 obč. zák. představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou tímto zákonem nebo stanovami vyhrazeny jinému orgánu.

Z ustanovení § 685 odst. 2 obč. zák. vyplývá, že nájemní smlouvu o nájmu družstevního bytu lze uzavřít za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva.

Nejvyšší soud v rozsudku uveřejněném pod číslem 44/2006 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek (dále jen „R 44/2006“) formuloval a odůvodnil závěr, podle ně-

hož, vyplývá-li ze stanov družstva nárok na přidělení družstevního bytu, je rozhodnutí orgánu příslušného podle stanov o tom, že byt bude přidělen konkrétnímu členovi nebo členům, nezbytné pouze tehdy, nelze-li ze stanov dovodit, který byt má být členovi přidělen, anebo je-li třeba rozhodnout o tom, kterému z více nebydlících členů má být byt přidělen. Současně dovodil, že určují-li stanovy, že členům družstva přísluší právo na užívání konkrétního bytu (např. při privatizaci domu právo na užívání bytu, ve kterém bydlí), popřípadě určují-li stanovy obecně, že členu přísluší právo na přidělení bytu, přičemž družstvo má pouze jediného nebydlícího člena, může se takový člen za situace, kdy mu družstvo neodůvodněně odpírá právo přiznané stanovami, domáhat tohoto práva soudní cestou.

S přihlédnutím k těmto závěrům je názor, na němž odvolací soud založil své rozhodnutí, nesprávný. Jak vyplývá ze shora uvedeného, splnil-li nebydlící člen družstva podmínky pro přidělení bytu a orgán družstva podle stanov určený k rozhodnutí o přidělení bytu přes jeho žádost o přidělení bytu nerozhodl, může soud rozhodnout o povinnosti uzavřít nájemní smlouvu ke konkrétnímu bytu, nebude-li rozhodnutí orgánu družstva o přidělení bytu potřebné. Stane se tak v případě, lze-li určit, komu má být podle kritérií určených ve stanovách konkrétní byt přidělen.

Odvolací soud se posouzením věci z pohledu splnění podmínek určených ve stanovách pro přidělení bytu a uzavření nájemní smlouvy žalobkyní nezabýval, vycházeje z názoru, že právo na uzavření nájemní smlouvy vzniká pouze vydáním rozhodnutí příslušného orgánu družstva o přidělení bytu.

44. Dohoda o převodu členských práv a povinností a povinnost bytového družstva uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu

§ 685 odst. 2 obč. zák.

§ 230 obch. zák.

Na základě dohody o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu nevstupuje nabyvatel členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu do práv a povinností, které vyplývají z nájemní smlouvy uzavřené mezi dosavadním členem a bytovým družstvem. Zakládá-li – ve smyslu stanov – převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu novému členu (nabyvateli) právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu, jehož nájemcem byl původní člen (převodce), je družstvo povinno s nabyvatelem smlouvu uzavřít.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2724/2004

Z odůvodnění:

V projednávané věci žalobci v žalobě uvedli, že na základě dohody ze dne 10. října 2002 se stali „členy žalovaného bytového družstva jako manželé se společným členstvím s právem užívat byt uvedený v čl. I.“ a že „požádali žalované družstvo několikrát o vystavení nájemní smlouvy k bytu, který mají právo užívat na základě dohody o převodu práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu ...“. Z výše uvedeného však vyplývá, že dohodou ze dne 10. října 2002, tj. dohodou uzavřenou podle § 229 odst. 1 věty první a § 230 obch. zák., nemohli manželé A. převést na žalobce – vedle členských práv a povinností spojených s členstvím v byto-

vém družstvu – rovněž nájemní právo k předmětnému bytu; hovoří-li se proto v dohodě ze dne 10. října 2002 výslovně rovněž o převodu práva nájmu bytu na žalobce, je v této části uvedená dohoda neplatná podle § 39 obč. zák. pro rozpor se zákonem (ustanovením § 230 obch. zák.). Jestliže za této situace odvolací soud po provedeném dokazování rovněž dovodil, že zakládá-li – ve smyslu stanov – převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu novému členu (nabyvateli) právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu, jehož nájemcem byl původní člen (převodce), pak žalobci jako nabyvatelé podle dohody ze dne 10. října 2002 mají – ve smyslu stanov – právo na uzavření nájemní smlouvy k předmětnému bytu, řídil se důsledně výše uvedenou judikaturou. Lze uzavřít, že dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. a) o. s. ř. nebyl použit opodstatněně.

45. Dohoda o převodu členských práv a povinností a vznik práva na přidělení družstevního bytu

§ 42 odst. 3 zák. č. 176/1990 Sb. – převod členských práv a povinností v bytovém družstvu

§ 175 odst. 2 obč. zák., ve znění účinném do 31. 12. 1991 – právo na přidělení družstevního bytu

Na základě dohody o převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu (§ 42 odst. 3 zák. č. 176/1990 Sb.), schválené předsedou družstva, pokračoval nabyvatel v členství převodce a přejímal členství se všemi právy a povinnostmi ve stejném rozsahu, v jakém je měl jeho právní předchůdce, tedy včetně práva na přidělení družstevního bytu.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 6. 2006, sp. zn. 26 Cdo 259/2005