



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Miluše Doškové a soudců JUDr. Vojtěcha Šimíčka a Mgr. Radovana Havelce v právní věci žalobkyně: **J. K.**, zast. JUDr. Rudolfem Vaňkem, advokátem se sídlem v Liberci, Na Rybníčku 387/6, proti žalovanému: **Krajský úřad Libereckého kraje**, se sídlem U Jezu 642/2a, Liberec, proti rozhodnutím žalovaného ze dne 24. 7. 2007, č. j. OSV/794/2007/68, č. j. OSV/794/2007/69, č. j. OSV/794/2007/70, č. j. OSV/794/2007/71 a č. j. OSV/794/2007/72, v řízení o kasační stížnosti žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci ze dne 6. 11. 2007, č. j. 63 Ca 13/2007 - 18,

takto:

Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci ze dne 6. 11. 2007, č. j. 63 Ca 13/2007 - 18, **se zrušuje** a věc **se vrací** tomuto soudu k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

Kasační stížností podanou v zákonné lhůtě se žalobkyně jako stěžovatelka domáhá zrušení shora uvedeného rozsudku krajského soudu, kterým byla zamítnuta její žaloba proti výše označeným rozhodnutím žalovaného, jimiž byla zamítnuta její odvolání proti rozhodnutím Úřadu práce v Liberci ze dne 11. 6. 2007, č. j. 7900/3/LBA-1/6, č. j. 16549/4/LBA-1/5, č. j. 6029/LBA-1/5, č. j. 5658/6/LBA-1/4, a č. j. 709/7/LBA-1/3, a tato rozhodnutí byla potvrzena. Prvostupňovými rozhodnutími bylo rozhodnuto o povinnosti žalobkyně vrátit přeplatek dávky státní sociální podpory příspěvek na bydlení ve výši 2610 Kč za neprávem vyplácenou dávku v období od 1. 4. 2004 do 30. 6. 2004, 4800 Kč jako neprávem vyplácenou dávku v období od 13. 10. 2004 do 30. 6. 2005, ve výši 8916 Kč za neprávem vyplácenou dávku v období od 1. 7. 2005 do 30. 6. 2006, 4548 Kč za neprávem vyplácenou dávku v období od 1. 7. 2006 do 31. 12. 2006 a 3142 Kč za neprávem

vyplácenou dávku v období od 1. 1. 2007 do 28. 2. 2007. Všechna rozhodnutí vycházela ze skutečnosti, že na příspěvek na bydlení má za splnění dalších podmínek nárok jen nájemce či vlastník bytu, nikoliv však podnájemce. Krajský soud spojil žaloby proti rozhodnutím žalovaného ke společnému projednání a následně je kasační stížností napadeným rozsudkem zamítl, neboť dospěl ke stejnému závěru jako žalovaný.

Stěžovatelka uvádí v kasační stížnosti důvody podle § 103 odst. 1 písm. a), b), d) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále též „s. ř. s.“), brojí tedy proti nezákonnosti spočívající v nesprávném posouzení právní otázky soudem v předcházejícím řízení, dále proti tomu, že při zjišťování skutkové podstaty byl porušen zákon v ustanoveních o řízení před správním orgánem takovým způsobem, že to mohlo ovlivnit zákonnost, a pro tuto důvodně vytýkanou vadu soud, který ve věci rozhodoval, napadené rozhodnutí správního orgánu měl zrušit. Dále namítá také nepřezkoumatelnost napadeného rozsudku pro nesrozumitelnost.

Nesprávné právní posouzení věci spatřuje stěžovatelka v tom, že krajský soud chybně vyložil § 714 občanského zákoníku. Krajský soud dovodil, že podle tohoto ustanovení zánikem členství v bytovém družstvu stěžovatelky zanikl i stěžovatelčin nájem bytu. Stěžovatelka se domnívá, že aplikace tohoto ustanovení je možná jen v případech, kdy je nájemce bytu zároveň i členem družstva, o což se v jejím případě nejednalo. Jako členka družstva byla stěžovatelka nájemkyní obecního bytu a jako nečlenka družstva se stala nájemkyní bytu ve vlastnictví družstva okamžikem, kdy se družstvo stalo jeho vlastníkem.

Stěžovatelka dodává, že podle úvah soudu je § 714 občanského zákoníku ustanovením chránícím osobu, které zaniklo členství v bytovém družstvu převodem podílu, před ztrátou další možnosti bydlení. Ústavní soud v nálezu sp. zn. Pl. ÚS 42/03 uvedl, že nájem družstevního bytu je co do pojmových znaků nájemní smlouvy totožný s nájmem bytu nedružstevního. I nájemce -člen družstva je účastníkem nájemního vztahu se všemi právy a povinnostmi jako každý jiný nájemce. Praktický rozdíl mezi těmito nájemy vyplývá ze skutečnosti, že nájem bytu družstevního je odvozen primárně od majetkové účasti člena družstva na pořízení bytu a jeho členství v bytovém družstvu. Specifikum družstevního bydlení není tedy dáno předmětem nájmu, ale právně odděleným vztahem člena družstva (nájemce) k družstvu (pronajímateli). Proto také občanský zákoník v § 714 spojuje se zánikem členství v bytovém družstvu i zánik nájmu. Z toho vyplývá, že citované ustanovení má širší dosah a pro jeho aplikaci musí být splněny dva předpoklady – musí jít o člena družstva, který je současně nájemcem bytu.

Pokud by se přesto mělo ustanovení § 714 občanského zákoníku aplikovat, pak by z něj podle názoru stěžovatelky vyplývalo, že není povinna se z bytu vystěhovat do zajištění bytové náhrady, která jí dosud zajištěna nebyla. Podnájem takovou náhradou dle ustálené judikatury není. Za této situace existuje dle stěžovatelky mezi ní a pronajímatelem specifický právní vztah limitovaný uplynutím lhůty k vyklizení bytu. Na tento vztah se dle § 712a občanského zákoníku přiměřeně aplikují ustanovení o nájemní smlouvě. Tedy i pro účely příspěvku na bydlení by se měl tento vztah takto hodnotit.

Ve smyslu písm. b) shora citovaného ustanovení s. ř. s. uvádí stěžovatelka, že správní orgány i soud vycházely ze špatně zjištěného skutkového stavu, neboť ona není podnájemkyní předmětného bytu, nýbrž nájemkyní. Stěžovatelka totiž převedla svůj členský podíl v družstvu v době, kdy bylo vlastníkem bytu i domu město Liberec, se kterým měla uzavřenu nájemní smlouvu. Ostatně v dohodě o převodu členských práv a povinností je výslovně uvedeno, že tato se nedotýká užívacích práv k bytu. Pouhým uzavřením smlouvy o podnájmu pak stěžovatelka nemohla pozbýt nájemního práva. Smlouvu o podnájmu podepsala s ujištěním, že se na jejím právním vztahu nic nemění. Svá práva a povinnosti k družstvu pak stěžovatelka převedla pouze kvůli tomu, že sama neměla peníze na splacení členského vkladu. Není ani pravda, jak uvedl správní orgán, že by dne 12. 7. 2000 podáním přihlášky do družstva a vznikem členství v družstvu zanikl zároveň nájemní vztah k bytu. Takový názor nemá oporu v zákoně. Je mylný tím spíše, že ke dni vzniku členství v družstvu nebylo družstvo vlastníkem domu ani bytu, a tedy nemohlo uzavřít žádnou dohodu o ukončení nájmu se stěžovatelkou.

Stěžovatelka také namítá, že podle sdělení bytového družstva se nedochovala listina o ukončení nájmu, nicméně družstvo zároveň dodalo, že taková listina existovala. S tímto sdělením nebyla v rámci předcházejícího správního řízení stěžovatelka vůbec seznámena a nebylo jí umožněno se k němu vyjádřit. Přitom stěžovatelka prohlašuje, že žádnou dohodu o ukončení nájmu nepodepsala, neboť k tomu neměla důvod. Nebyla členkou družstva a podpisem dohody by ztratila právo užívání bytu.

Krajský soud dle stěžovatelky uvedl, že ukončení nájmu bylo zjištěno spolehlivě. Odkazuje při tom na uzavření dohody o podnájmu. Pokud by ale taková smlouva byla uzavřena vedle existující smlouvy o nájmu, pak by smlouva o podnájmu byla neplatná. Vedle toho na evidenčním listu pro výpočet úhrady nájemného je stěžovatelka uvedena jako nájemnice, nikoliv podnájemnice. Vedle těchto tvrzených skutečností stěžovatelka dodává, že majitel účtu, na který posílala nájemné, jí znám není.

K písm. d) výše uvedeného ustanovení s. ř. s. uvádí stěžovatelka, že výklad § 714 občanského zákoníku, který provedl krajský soud, je zcela nesrozumitelný.

Z těchto uvedených důvodů stěžovatelka navrhuje, aby napadený rozsudek krajského soudu bylo zrušen a věc byla tomuto soudu vrácena k dalšímu řízení.

Žalovaný nevyužil možnosti podat ke kasační stížnosti vyjádření.

Nejvyšší správní soud nejprve zkoumal formální náležitosti kasační stížnosti a konstatoval, že kasační stížnost je podána včas a stěžovatelka je řádně zastoupena advokátem. Dále se soud zabýval tím, je-li kasační stížnost přípustná ve smyslu § 104 s. ř. s. Podle § 104 odst. 4 s. ř. s. je kasační stížnost nepřipustná, opírá-li se jen o jiné důvody, než které jsou uvedeny v § 103, nebo o důvody, které stěžovatel neuplatnil v řízení před soudem, jehož rozhodnutí má být přezkoumáno, ač tak učinit mohl. Stěžovatelčiny námitky ohledně toho, že během správního řízení se nemohla vyjádřit k tvrzení bytového družstva, že se stěžovatelkou uzavřelo dohodu o ukončení nájmu, nemohou být považovány za přípustné, neboť je stěžovatelka neuplatnila ve formě řádně vymezených žalobních bodů v řízení před krajským soudem, ač tak učinit mohla (jedná se o námitky

týkající se správního řízení a uvedené listiny byly součástí správního spisu, tvrzení bytového družstva je navíc uvedeno i v žalobou napadeném rozhodnutí žalovaného). V ostatním shledal zdejší soud kasační stížnost přípustnou. Důvodnost kasační stížnosti pak posoudil v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů (§ 109 odst. 2, 3 s. ř. s.).

Nejvyšší správní soud nejdříve musel vážít námitky brojící proti nepřezkoumatelnosti rozhodnutí krajského soudu pro nesrozumitelnost. Stěžovatelka mu v tomto směru vytýká, že výklad § 714 občanského zákoníku, který provedl krajský soud, je nesrozumitelný, aniž by ovšem toto své tvrzení specifikovala. Stěžovatelka ani nijak blíže neuvádí, čemu konkrétně nebyla s to porozumět. Navíc z dalších stížnostních námitek plyne i polemika se závěry, které krajský soud učinil ve vztahu k § 714 občanského zákoníku. Z těchto důvodů nebylo možno námitkám stěžovatelky podřaditelným pod ustanovení § 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s. přisvědčit.

Ve vztahu k námitkám směřujícím proti správnosti právního posouzení je třeba zdůraznit, že stěžovatelka žádným způsobem nezpochybňuje závěr krajského soudu (a žalovaného), že na příspěvek na bydlení ve smyslu § 24 zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, má nárok toliko vlastník nebo nájemce bytu, nikoliv však již podnájemce. Vzhledem k tomu, že stěžovatelka takovou námitku nevznáší, nemůže se jí zdejší soud zabývat. Předmětem přezkumu tak tedy může být pouze to, zda je stěžovatelka nájemkyní bytu. Nad tento rámec je ale vhodné dodat, že Ústavní soud se ve svém usnesení ze dne 15. 11. 2001, sp. zn. I. ÚS 138/01, dostupném na www.nalus.usoud.cz, vyjádřil tak, že podnájem bytu není dostačující pro splnění podmínky stanovené v § 24 zákona o státní sociální podpoře.

Jako klíčové se v posuzované věci jeví to, zda stěžovatelka převedla svůj členský podíl v družstvu na nového nabyvatele Ing. P. K. v době, kdy družstvo ještě nebylo vlastníkem domu, v němž stěžovatelka bydlí. Stěžovatelka takto skutkový stav popisuje a krajský soud z něj vycházel rovněž (na str. 4 rozsudku uvádí, že *„převod jejího podílu i vypořádání se uskutečnily ještě před tím, než dům přešel do majetku bytového družstva“*). Je ovšem třeba upozornit na to, že ze spisu tato skutečnost nikterak neplyne a ani krajský soud neuvádí, z jakých důvodů ji považuje za prokázanou a proč z ní vychází. Tím ovšem krajský soud způsobil nepřezkoumatelnost svého rozhodnutí pro nedostatek důvodů. K takovému pochybení přitom Nejvyšší správní soud musí přihlížet z úřední povinnosti podle § 109 odst. 3 s. ř. s.

Prokázání shora uvedené skutečnosti má zásadní dopad na postavení stěžovatelky, neboť je rozhodující pro posouzení, zda je stěžovatelka nájemnicí anebo podnájemnicí bytu. To je pak v dalším sledu klíčové pro to, zda má nárok na vyplácení příspěvku na bydlení. Lze totiž souhlasit se stěžovatelkou (byť zčásti též z jiných důvodů, než jaké stěžovatelka uvádí), že se ve věci nemá užít § 714 občanského zákoníku. Podle § 714 občanského zákoníku účinného v rozhodné době platí, že zánikem členství osoby v bytovém družstvu zanikne její nájem bytu. Nájemce družstevního bytu není povinen se z bytu vystěhovat, pokud mu není zajištěna bytová náhrada za podmínek stanovených v § 712. Toto ustanovení však má na mysli nikoliv relativní zánik členství (zde převod práv a povinností spojených s členstvím v družstvu), nýbrž absolutní zánik členství (např. vyloučením, zánikem družstva, výpovědí). A pouze v takovém případě přísluší bývalému

nájemci bytová náhrada. Stejný názor zastává i odborná literatura, viz Švestka, Jehlička, Škárová, Spáčil a kol.: *Občanský zákoník. Komentář*. 10. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 1285, nebo Švestka, Spáčil, Škárová, Hulmák a kol.: *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2008, str. 1994. Takový výklad je jediný správný, neboť výkladem opačným bychom dospěli k absurdnímu závěru, že i v situaci, kdy jsou převedena práva a povinnosti vyplývající z členství v bytovém družstvu na někoho jiného, musela by tato osoba (která de facto získává v konečném důsledku nájem k bytu, a tedy zajišťuje svou bytovou potřebu) zajistit bytovou náhradu dosavadnímu nájemci, který však s převodem souhlasil (vědomě se zbavil členství v družstvu a z něj vyplývajícího nájmu bytu). Takový výklad by vedl prakticky k naprostému omezení smyslu převodu členského podílu v bytovém družstvu. Ostatně i obchodní zákoník rozlišuje mezi zánikem členství v družstvu (§ 231) a převodem práv a povinností spojených s členstvím v družstvu (§ 229), resp. v bytovém družstvu (§ 230). Smysl ustanovení § 714 občanského zákoníku tak spočívá v tom, že v situaci zániku členství v družstvu (která obvykle může být krizová – např. konkurz, exekuce, zánik družstva) se dosavadní člen (a tedy nájemce bytu) nestane bezdomovcem, nýbrž je mu poskytnuta bytová náhrada. Vzhledem k tomu, že se § 714 občanského zákoníku ze shora vyložených důvodů ve věci neužije, jsou také nesprávné alternativní úvahy stěžovatelky ohledně toho, že mezi ní a pronajímatelem může být specifický právní vztah limitovaný uplynutím lhůty k vyklizení bytu, podobný s ohledem na § 712a občanského zákoníku nájemní smlouvě.

Vedle toho je zřejmé, že § 714 občanského zákoníku míří jen na situace, kdy zánikem členství v bytovém družstvu zaniká nájem družstevního bytu, který je ve vlastnictví toho bytového družstva, kde dosavadnímu nájemci zaniklo členství. Vzhledem k tomu, že v posuzované věci nebylo prokázáno, kdy skončilo stěžovatelce členství v bytovém družstvu, nebylo by možno ani z tohoto důvodu (vedle důvodů uvedených shora, které ovšem obzvláště samy o sobě) z citovaného ustanovení vycházet.

Pokud by stěžovatelka převedla svá práva související s členstvím v bytovém družstvu teprve poté, kdy již bytové družstvo bylo vlastníkem bytu, pak by součástí těchto práv nepochybně bylo i právo uzavřít s družstvem smlouvu o nájmu družstevního bytu. Pokud ale převedla svá práva související s členstvím v bytovém družstvu v době, kdy družstvo vlastníkem domu nebylo, pojmově nemohlo dojít též k převodu práva družstevního nájmu (nikdo totiž nemůže na jiného převést více práv, než sám má). Osoba, na niž by byla práva související s členstvím v bytovém družstvu takto převedena, by sice byla členem družstva, avšak bez práva nájmu ke konkrétnímu bytu (tzv. nebydlící člen). Stanovy dotyčného bytového družstva takovému stavu nebrání. Pouze upravují, že zakládajícím členem družstva se může stát fyzická osoba, která mj. užívá byt na základě platného nájemního vztahu v předmětném bytovém domě (čl. 6 odst. 1 stanov). Z toho tedy vyplývá, že jakýkoliv další člen než zakládající (zde Ing. K.) se již členem družstva může stát, aniž by mu svědčilo právo nájmu.

Pokud by tedy stěžovatelka účinně převedla členská práva před tím, než družstvo nabylo bytový dům, pak by zůstala i nadále nájemnicí bytu. Na tom by nemohlo nic změnit ani to, že s Ing. K. uzavřela podnájemní smlouvu, neboť ta by byla absolutně neplatná (Ing. K. by nemohl dát do podnájmu něco, čeho by nebyl nájemcem – viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2396/2000, uveřejněné v

Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu pod C 535, svazek 6). Relevanci by neměl ani evidenční list pro výpočet úhrady (pod)nájemného. Proto k těmto listinám za takové situace nelze přihlížet jako k důkazům, z nichž by plynulo, že stěžovatelka nebyla nájemnicí, nýbrž byla jen podnájemnicí předmětného bytu.

Po nabytí domu bytovým družstvem by se v případě stěžovatelky změnil subjekt pronajímatele, nikoliv obsah práva nájmu. Nabylo-li družstvo dům s byty do vlastnictví kupní smlouvou vloženou do katastru nemovitostí, změnil se charakter bytů z obecních na družstevní (jak plyne např. z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 18. 11. 2003, sp. zn. 26 Cdo 1202/2003, uveřejněného pod C 2105 v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 19. 11. 2003, sp. zn. 26 Cdo 501/2003, eventuálně rozsudku ze dne 10. 3. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2198/2003). Změnou vlastnictví k domu vstupuje družstvo jako nabyvatel do právního postavení pronajímatele s ohledem na § 680 odst. 2 občanského zákoníku. Podle tohoto ustanovení platí, že 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. Uvedené ustanovení se podle ustálené soudní praxe uplatní i ve vztazích nájmu bytu (viz 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). Nájemcem bytu ve vlastnictví družstva tak může být i nečlen družstva (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 2. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1092/2005). Ostatně předmětem činnosti v dané věci relevantního Bytového družstva Skalní 495 je podle čl. 3 písm. c) jeho stanov i pronájem nájemních bytů a poskytování služeb spojených s užíváním bytu nečlenům družstva.

Mimo shora uvedené je třeba také posoudit tvrzení bytového družstva o tom, že stěžovatelka podepsala dohodu o ukončení nájmu, nicméně předmětná listina se nedochovala. Pokud by totiž taková dohoda existovala, pak by v souzené věci stěžovatelka nebyla nájemnicí bytu. Vzhledem k tomu, že stěžovatelka svůj souhlas s takovou dohodou razantně popřela, a také kvůli tomu, že důvody, proč krajský soud považoval skončení nájmu za prokázané i bez toho, že se předmětná listina dochovala, byly vyvráceny shora, nelze mít existenci uvedené listiny za daného stavu dokazování za prokázanou.

Skutkový stav tedy v řízení nebyl zjištěn v míře potřebné pro právní posouzení podmínek nároku na přiznání příspěvku na bydlení, a tedy i pro splnění podmínek pro rozhodnutí o povinnosti vrátit přeplatky na této dávce. Krajský soud tento procesní deficit pominul a věc v důsledku toho posoudil nesprávně. Naplněny tak jsou kasační důvody podle § 103 odst. 1 písm. a), b) s. ř. s.

Z důvodů shora uvedených Nejvyšší správní soud rozsudek krajského soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení, v němž je vázán právním názorem v tomto rozsudku vysloveným (§ 110 odst. 1, 3 s. ř. s.).

O náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti krajský soud rozhodne v novém rozhodnutí (§ 110 odst. 2 s. ř. s.).

Poučení: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 5. září 2008

JUDr. Miluše Došková
předsedkyně senátu