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 obch. 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 (§ 175l 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 obch. 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 obch. 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 obch. 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 způ-

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 tvrzeno), 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 připadne členský podíl v družstvu, ale jen přihlédnout v rámci rozhodování podle § 175l 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 3446/2007[1)]

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 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 (kumulativně).

II. Převede-li právnická osoba, vlastník domu s byty sloužícími k ubytování jejich pracovníků, vlastnické právo k domu na jinou osobu, pozbude 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 mýlí, 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 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 (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 jejích pracovníků; šlo tedy o byty služební ve smyslu ustanovení § 7 odst. 1 písm. b) zákona č. 102/1992 Sb. Převedla-li tato právnická 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 nesplňuje (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 námitka případná. Nehledě na to, že ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. míří na případy výkonu existujícího práva (povinnosti) 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 (vážícího 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, nabyl 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 spojovat 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 Cdon 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 Cdon 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. Účelem 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 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 (kumulativně). Oba uvedené znaky jsou znaky objektivními, pojícími se s předmětem nájmu – bytem, nikoli s jeho subjektem – nájemcem, tedy nezávisejícími 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 nájemce 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 tehdejším 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 užívací (nájemní) vztah nebyl dosud ukončen a že předmětný dům je ve vlastnictví ČR – Č. d., s. o., a slouží k ubytování jejích 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 ustanovení § 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 neoznačuje 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 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.