

30. 10. 2000

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Přivolení k výpovědi z nájmu bytu ve smyslu § 711 odst. 1 písm. g) obč. zák.

Má-li nájemce více bytů a nebylo by možné po něm spravedlivě požadovat aby užíval pouze byt jeden, pak přivolení k výpovědi z nájmu bytu ve smyslu § 711 odst. 1 písm. g) obč. zák. je možné i ...

Má-li nájemce více bytů a nebylo by možné po něm spravedlivě požadovat aby užíval pouze byt jeden, pak přivolení k výpovědi z nájmu bytu ve smyslu § 711 odst. 1 písm. g) obč. zák. je možné i tehdy, pokud nájemce má objektivně možnost si sám vytvořit vyhovující bytové podmínky, při tom je třeba přihlídnout k tomu, po jakou dobu takový stav trvá a jaké kroky činí nájemce k vyřešení své bytové situace.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11.10.2000 sp.zn.26 Cdo 2471/99)

Nejvyšší soud České republiky zamítl dovolání žalovaných proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 14. července 1999, č.j. 11 Co 151/99-72 ve věci o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 4 pod sp.zn. 40 C 176/96.

Z o d ů v o d n ě n í

Obvodní soud pro Prahu 4 rozsudkem ze dne 16.11.1998, č.j. 40 C 176/96-50 (poté, co jeho rozsudek ze dne 20.10.1997, č.j. 40 C 176/96-32, byl k odvolání žalobkyně zrušen usnesením Městského soudu v Praze ze dne 30.6.1998, č.j. 51 Co 31/98-45), rozhodl stejně jako ve svém v pořadí prvním rozsudku, tj. zamítl žalobu na přivolení k výpovědi z nájmu žalovaných k bytu "v P., U. č.p. 3352/18 ve 4. patře o kuchyni a pokoji" (dále "předmětný byt"); současně rozhodl o nákladech řízení. Po provedeném dokazování dospěl k závěru, že výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč.zák. není dán, neboť žalobkyně neprokázala, že by 2. žalovaný pronajímal předmětný byt za úplatu. Neshledal rovněž naplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. g/ obč.zák., když dovedl, že na žalovaných, kteří jsou společnými nájemci předmětného bytu a bytu, sestávajícího ze dvou pokojů, kuchyně a příslušenství v domě č.p. 21 v R. (který je ve vlastnictví 1. žalované), nelze spravedlivě požadovat, aby užívali pouze jeden byt. Přihlédl přitom k tomu, že posléze uvedený byt, v němž bydlí 1. žalovaná spolu se svým synem a se svojí matkou, o níž celodenně pečuje, je prostorově malý na to, aby v něm bydlel i 2. žalovaný. Pokud jde o výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. h/ obč.zák., dospěl k závěru, že žalobkyně neprokázala, že by předmětný byt byl zcela nebo převážně opuštěn, 2. žalovaný jej užívá, a pokud se v bytě nezdržoval, bydlel u své dcery nebo u své manželky, neboť byl obtěžován závadným chováním nájemců sousedního bytu.

K odvolání žalobkyně Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 14.7.1999, č.j. 11 Co 151/99-72, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že přivolił k výpovědi z nájmu žalovaných k předmětnému bytu, určil, že nájemní poměr skončí uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty, která začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku, a uložil žalovaným povinnost předmětný byt vyklidit do patnácti dnů po skončení nájemního poměru. Dále rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud, poté, co doplnil dokazování opětovným výslechem 2. žalované a svědkyně L. H., se ztotožil se závěrem soudu prvního stupně o nenaplnění výpovědních důvodů podle § 711 odst. 1 písm. d/ a h/ obč.zák.; na rozdíl od něj však dovedl, že je dán výpovědní

důvod podle § 711 odst. 1 písm. g/ obč.zák. Odvolací soud konstatoval, že je nepochybné, že žalovaní mají dva byty, a to jednak předmětný byt, jednak byt v rodinném domku č.p. 21 v R. I když je tato nemovitost ve vlastnictví toliko 1. žalované, mají oba žalovaní jako manželé, kteří spolu žijí, právo z tohoto titulu užívat byt v nemovitosti se nacházející. Dovodil, že na žalovaných lze spravedlivě požadovat, aby užívali pouze jeden byt (byt v této nemovitosti), neboť i když je tento byt dvoupokojový, mají žalovaní objektivně možnost, aby si pro sebe vytvořili vyhovující bytové podmínky. Pokud si žalovaní v prvním podlaží uvedené nemovitosti vybudovali penzion o několika obytných místnostech, aby si zajistili určitý zdroj příjmu, pak podle názoru odvolacího soudu "mohou ztěžít argumentovat tím, že jejich byt v témže domě je pro ně nedostačující".

Proti tomuto rozsudku podali žalovaní dovolání, v němž uplatnili dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. Nesouhlasí se závěrem odvolacího soudu o naplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. g/ obč.zák. a namítají, že 2. žalovaný nemá dva byty, neboť výlučnou vlastnící nemovitosti v R. je 1. žalovaná, která může kdykoliv svůj souhlas s pobytem 2. žalovaného, který se zde zdržuje v době návštěv a oprav, odeprít. Poukazují na to, že 1. žalovaná je nucena dočasně pobývat v R. z důvodu péče o svoji nemocnou matku, z důvodu ochrany svého syna před nesnášenlivými projevy ze strany jeho spolužáků, jakož i z toho důvodu, že nemohla předmětný byt nerušeně užívat pro chování sousedů. Uvádí dále, že na 2. žalovaném nelze spravedlivě požadovat, aby předmětný byt opustil a odstěhoval se za 1. žalovanou, neboť nechce ztratit kontakt se svými dětmi, které žijí v P., po ustoupení zdravotních problémů hodlá pokračovat ve své předchozím zaměstnání řidiče autobusu, a 1. žalovaná se do předmětného bytu spolu se svým synem vrátí po dokončení oprav nemovitosti; to ovšem za předpokladu, že získají žalobcem odepíraný souhlas k výměně bytu. Navrhli, aby rozsudek odvolacího soudu byl zrušen, a věc mu byla vrácena k dalšímu řízení. Současně učinili návrh na odklad vykonatelnosti napadeného rozhodnutí.

Nejvyšší soud konstatoval, že dovolání bylo podáno včas, osobami k tomu oprávněnými - účastníky řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení (§ 241 odst. 1 a odst. 2 o.s.ř.), a je v dané věci podle § 238 odst. 1 písm. a/ o.s.ř. přípustné.

Ve smyslu ustanovení § 242 odst. 1 a odst. 3 věty první o.s.ř. je dovolací soud vázán uplatněným dovolacím důvodem včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil. K vadám uvedeným v § 237 o.s.ř. a k tzv. jiným vadám řízení (§ 241 odst. 3 písm. b/ o.s.ř.) dovolací soud přihlédne, i když nebyly v dovolání uplatněny. Vady tohoto druhu nebyly dovolately tvrzeny a jejich existence se z obsahu spisu nepodává.

Dovolatelé v dovolání uplatňují dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř., jímž lze namítat, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci. O nesprávné právní posouzení ve smyslu citovaného ustanovení jde tehdy, jestliže odvolací soud aplikoval na zjištěný skutkový stav nesprávný právní předpis nebo správně použitý právní předpis nesprávně vyložil.

Podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. g/ obč.zák. pronajímatel může dát nájemci výpověď z nájmu bytu, má-li nájemce dva nebo více bytů, nejde-li o případ, kdy na nájemci nelze spravedlivě požadovat, aby užíval jen jeden byt. Existenci uvedeného výpovědního důvodu zkoumá soud k okamžiku, kdy byla nájemci dána (doručena) výpověď z nájmu bytu (srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.6.1997, sp. zn. 2 Cdon 37/97, ze dne 12.11.1998, uveřejněné v časopise Soudní judikatura č. 7, ročník 1997 pod pořadovým číslem 55).

O situaci, kdy "nájemce má dva nebo více bytů" jde v případě, svědčí-li nájemci právní titul užívání dvou (více) bytů. Tak je tomu nejen tehdy, kdy nájemci svědčí právo nájmu bytu ve smyslu ust. § 685 a násl. obč. zák. ke dvěma (více) bytům, ale i tehdy, užívá-li nájemce jeden byt z titulu práva nájmu bytu, a další byt z titulu vlastnického práva k domu či bytu či práva odpovídajícího věcnému

břemenu, apod. O případ, kdy nájemci svědčí vedle práva nájmu bytu další právní důvod bydlení jde i tehdy, disponuje-li právním titulem bydlení odvozeným od rodinněprávního vztahu ke svému manželovi - vlastníku domu. Manžel - nevládník má totiž za trvání manželství právo bydlet spolu se svým manželem v bytě, nacházejícím se ve vlastnictví druhého manžela, a manžel - vlastník, má povinnost mu užívání tohoto bytu umožnit (srov. rozhodnutí uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1978, pod pořadovým číslem 14, str. 160, dále např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.8.2000, sp.zn. 26 Cdo 813/99).

I za situace, kdy nájemce má dva resp. více bytů, nemůže soud žalobě na přivolení k výpovědi z nájmu bytu z tohoto výpovědního důvodu vyhovět, nelze-li na nájemce spravedlivě požadovat, aby užíval jen jeden byt. Ze znění zákona (srov. dikci: "...nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt", použitou v ustanovení § 711 odst. 1 písm. g/ obč.zák.) přitom vyplývá, že musí jít o stav, kdy nájemce užívá dva resp. více bytů, a to k účelu, k němuž je určen, tj. k bydlení (nelze sem tedy např. zahrnout případy, kdy nájemce užívá jeden ze dvou bytů k uskladnění nábytku, k podnikání, či zanechá-li byt prázdný). Jinými slovy řečeno, musí jít o situaci, kdy na nájemci nelze spravedlivě požadovat, aby svou potřebu bydlení uspokojoval užíváním pouze jednoho bytu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.10.1999, sp.zn. 26 Cdo 457/98, ze dne 15.12.1999, sp.zn. 26 Cdo 1581/98). Tak tomu může být např. tehdy, kdy nájemce užívá k bydlení současně dva byty, z nichž ani jeden nevyhovuje svou velikostí či kvalitou bytové potřebě nájemce a členů jeho rodiny nebo tehdy, kdy nájemce užívá druhý byt v místě svého pracoviště, odkud nemůže každodenně dojíždět do místa svého trvalého bydliště, apod. Při hodnocení, zda nelze na nájemci spravedlivě požadovat, aby k bydlení užíval pouze jeden byt, není přitom bez významu okolnost, po jakou dobu stav užívání dvou (více) bytů trvá, a zda (příp. jaké) činí nájemce kroky k vyřešení své bytové situace.

V projednávané věci vyplývá z dovoláním nezpochybněného skutkového stavu, že žalovaní jsou společnými nájemci předmětného bytu, že se jej snažili (z důvodu obtěžování ze strany sousedů) vyměnit, mimo jiné se svědkyní L. H., která po určitou dobu v tomto bytě bydlela, že žalobce nedal k této výměně souhlas, že 1. žalovaná je výlučnou vlastníkem domu č.p. 21 v R., kde je od roku 1995 hlášena k trvalému pobytu, a bydlí zde ve dvoupokojovém bytě spolu se svým nezletilým synem a se svojí matkou, která vzhledem ke svému zdravotnímu stavu vyžaduje stálou péči 1. žalované, že v této nemovitosti je zřízen penzion, provozovaný 2. žalovaným, který do R. dojíždí z P. a vede s 1. žalovanou společnou domácnost.

Z uvedeného je zřejmé, že žalovaní mají "dva byty", jak to předpokládá ustanovení § 711 odst. 1 písm. g/ obč.zák. (a že tento stav existoval v době dání výpovědi žalobcem), neboť jsou jednak společnými nájemci předmětného bytu, a dále jim svědčí právní důvod užívání bytu v nemovitosti v R. - 1. žalované z titulu vlastnického práva a 2. žalovanému z titulu právního postavení jejího manžela. Dovolací námitce, že 1. žalovaná může kdykoliv svůj souhlas s bydlením 2. žalované v této nemovitosti odeprít, nelze přisvědčit, neboť za trvání manželství je manžel - vlastník, povinen umožnit druhému z manželů užívat byt v nemovitosti, která je v jeho vlastnictví.

Odvolací soud proto nepochybil, shledal-li v této části naplnění skutkové podstaty výpovědního důvodu, upraveného v § 711 odst. 1 písm. g/ obč.zák. Dovolací soud sdílí též názor odvolacího soudu, že na žalovaných lze spravedlivě požadovat, aby užívali pouze jeden byt, a to byt v nemovitosti, vlastnický náležející 1. žalované, neboť měli objektivně možnost zajistit si v této nemovitosti pro sebe vyhovující bytové podmínky. Pokud tak neučinili, nelze tuto skutečnost zohlednit k tíži žalobce - vlastníka nemovitosti, v níž se předmětný byt nachází. V této souvislosti nelze pominout ani okolnost, že uvedený stav, kdy žalovaným svědčí právní důvod užívání dvou bytů, trvá již řadu let (od roku 1995), a že žalovaní neučinili kroky k tomu, aby svoji bytovou situaci vyřešili. Pokud namítají, že řešení jejich bytových poměrů brání postoj žalobce, který odmítl dát souhlas k výměně předmětného bytu, je třeba poukázat na to, že žalovaní mohli využít možnosti, upravené v ustanovení § 715 věť

třetí obč.zák., podle kterého odepre-li pronajímatel bez závažných důvodů souhlas s výměnou bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle pronajímatele.

Z uvedeného vyplynulo, že uplatněný dovolací důvod podle ustanovení § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. nebyl dán. Nejvyšší soud proto podle ustanovení § 243b odst. 1 části věty před středníkem o.s.ř., dovolání žalovaných zamítl.

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)