

10. 2. 2006

ID: 38643

## Bytová náhrada

Při vyklizování bývalého spoluvlastníka z bytu v domě, který byl původně ve spoluvlastnictví vyklizovaného a dalších osob, je dán důvod pro odepření práva na bytovou náhradu zejména v takovém případě, kdy bytová potřeba povinné osoby byla uspokojena jinak. Tak tomu není jen tehdy, jestliže této osobě svědčí neodvozený právní titul k užívání jiného bytu, ale například i tehdy, jestliže tato bytová potřeba byla saturována vyplaceným vypořádacím podílem.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 1820/2002, ze dne 22.4.2004)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobkyně H. P., zastoupené advokátem, proti žalovaným 1) J. C., a 2) A. C., oběma zastoupeným advokátkou, o vyklizení nemovitosti, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 6 pod sp. zn. 13 C 206/98, o dovolání žalovaných proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 9.1.2002, č. j. 19 Co 538/2001-110, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Žalobou podanou dne 1.7.1998 u Okresního soudu pro Prahu 6 domáhala se žalobkyně vyklizení místností blíže popsané v petitu žaloby, a to do tří dnů od právní moci rozsudku. Tvrdila, že je výlučnou vlastnící předmětných nemovitostí, které žalovaní užívají bez právního důvodu.

Obvodní soud pro Prahu 6 jako soud prvního stupně rozsudkem ze dne 19.8.1999, č.j. 13 C 206/98-44, žalobě vyhověl. K odvolání žalovaných Městský soud v Praze jako soud odvolací usnesením ze dne 15.3.2000, č.j. 19 Co 68/2000-59 rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Přikázal soudu prvního stupně doplnit dokazování za účelem zjištění, jaké místnosti a za jakých okolností žalovaní ke dni právní moci rozsudku o zrušení a vypořádání jejich podílového spoluvlastnictví v nemovitosti užívali. Dále uložil posoudit, zda žalovaným nesvědčí vlastnické právo k jiné nemovitosti či právo nájmu k jinému bytu s přihlédnutím k tomu, zda-li vypořádací podíl, jenž žalovaní obdrželi, představuje odpovídající ekvivalent k opatření jiného bydlení vzhledem k době, kdy k vypořádání došlo.

Soud prvního stupně poté dalším rozsudkem ze dne 23.1.2001, č.j. 13 C 206/98-89, žalobě opět vyhověl. Po skutkové stránce vyšel ze zjištění, že mezi účastníky došlo pravomocným rozhodnutím Obvodního soudu pro Prahu 6 ze dne 10.10.1995 ke zrušení podílového spoluvlastnictví k předmětným nemovitostem tak, že výlučnou vlastnící předmětných nemovitostí se stala žalobkyně a byla jí uložena povinnost vyplatit žalovaným vypořádací podíl ve výši 361.827,- Kč, což žalobkyně také učinila dne 15.4.1997. Dále vzal za prokázáno, že žalovaní jako právní nástupci původních podílových spoluvlastníků nemovitosti začali v roce 1994 užívat podkroví domu č.p. 160 v P., které se skládalo z jedné zkolaudované obytné místnosti a podkroví. Rovněž zjistil, že zbylý půdní prostor potom žalovaní bez souhlasu žalobkyně zrekonstruovali, resp. rozšířili a v tomto rozsahu jej také užívají doposud, a to pravidelně a k trvalému bydlení. Dovodil, že vyplacený vypořádací podíl žalobkyní žalovaným v hodnotě cca 400.000,- Kč představuje odpovídající ekvivalent k opatření jiného bydlení vzhledem k době, kdy k vypořádání došlo, tedy v roce 1995. S ohledem na to, že žalovaní v předmětné nemovitosti užívali půdní prostory s jedním pokojem ( fakticky však užíváno jako 2+1 ), a to v rámci 1/3 svého spoluvlastnického podílu, soud prvního stupně vyslovil, že v době, kdy došlo k vypořádání podílového spoluvlastnictví mezi účastníky, bylo možno opatřit si bytovou náhradu za vypořádací podíl poskytnutý žalobkyní žalovaným. Dospěl tedy k závěru, že za situace, kdy žalovaným byl vyplacen žalobkyní jejich podíl na nemovitosti, by vázání vyklizení žalovaných z předmětné nemovitosti na zajištění jakékoliv bytové náhrady bylo v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 o.z.

K odvolání žalovaných Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 9.1.2002, č.j. 19 Co 538/2001-110, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně. Převzal skutková zjištění soudu prvního stupně a ztotožnil se rovněž s jeho právním posouzením. Zaujal názor, že nárok na přiznání náhrady za byt je třeba v dané věci posoudit podle těch ustanovení, která upravují právní vztahy, která upravují právní vztahy svým obsahem a účelem nejbližší ( § 835 o.z.). Protože jde

o zánik neodvozeného užívacího práva trvalé povahy, tímto nejbližším ustanovením jsou ta ustanovení občanského zákoníku, která upravují nárok při zániku práva užívat byt podle nájemní smlouvy ( § 712 o.z ). V této souvislosti odkazoval na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.5.1992, sp.zn zn. 2 Cz 14/92, publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod pořadovým číslem 35, ročník 1994 ( R 35/94 ) a též rozhodnutí téhož soudu ze dne 26.1.1999, sp.zn. 26 Cdo 1664/99. Podle odvolacího soudu rozhodnutí Nejvyššího soudu publikované pod R 22/99 se dané problematiky nedotýká, neboť uvažuje o situaci, kdy je spoluvlastník vyklizován z bytu v domě na základě rozhodnutí spoluvlastnické většiny za situace, kdy ke zrušení podílového spoluvlastnictví nedošlo. Podle odvolacího soudu je třeba se zabývat existencí okolností pro odepření náhrady za byt s ohledem na § 3 odst. 1 o.z. Vyslovil závěr, že vypořádací podíl v částce 361.827,- představuje odpovídající ekvivalent k zajištění jiného bydlení, přičemž je nutno vzít i v úvahu, že žalovaní byli třetinovými spoluvlastníky domu o jedné bytové jednotce a užívali v něm jednu obytnou místnost v jeho podkroví. Uzavřel, že nelze přihlížet k tomu, že provedenou rekonstrukcí obývali byt o velikosti 2+1, neboť uvedené stavební úpravy prováděli bez souhlasu a proti vůli žalobkyně jako většinového spoluvlastníka.

Proti uvedenému rozsudku odvolacího soudu podali žalovaní včas dovolání, jehož přípustnost dovozovali z ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř. Uplatnili existenci dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. a) o.s.ř. Nesouhlasili se závěrem odvolacího soudu, že pokud byla vyplacena přiměřená náhrada v důsledku zrušení podílového spoluvlastnictví, je nutné na vyplacený vypořádací podíl nahlížet jako na odpovídající ekvivalent umožňující zajistit jejich bytovou potřebu. Vytykali odvolacímu soudu, že nepřihlédl k tomu, že žalovaným bylo zrušeno spoluvlastnictví proti jejich vůli, a to zejména z důvodu, že byli spoluvlastníky menšího podílu na nemovitosti. Poukazovali na skutečnost, že podle znaleckého posudku byla nemovitost ohodnocena, ale nebylo přihlédnuto k tomu, že žalovaní nemovitost užívali, proto nemůže být jejich nárok na bytovou náhradu v rozporu s dobrými mravy. Konstatovali, že pokud by ze své vlastní vůle prodali svůj podíl na nemovitosti, pak by zcela určitě kupní cena odpovídala nejen hodnotě podílu nemovitosti, nýbrž v ceně by byla zahrnuta i hodnota odpovídající užívání bytu. Navrhli proto zrušení rozhodnutí odvolacího soudu a vrácení věci tomuto soudu k dalšímu řízení.

Vyjádření k dovolání nebylo podáno.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací při posuzování tohoto dovolání vycházel v souladu s body 1., 15., 17., hlavy první, části dvanácté, zákona č. [30/2000](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, z občanského soudního řádu ve znění účinném od 1. ledna 2001. Proto v tomto rozsudku jsou uváděna ustanovení občanského soudního řádu ve znění po novele provedené zákonem č. [30/2000](#) Sb. (dále jen „o.s.ř.“).

Zjistil dále, že dovolání bylo podáno včas, osobami k tomu oprávněnými - účastníky řízení řádně zastoupenými advokátem (§ 240 odst. 1 o.s.ř., § 241 odst. 1 o.s.ř.). Přípustnost dovolání v této věci vyplývá z ustanovení § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř. Přezkoumal proto dovoláním napadený rozsudek odvolacího soudu a dospěl k závěru, že dovolání není opodstatněné.

Podle § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř. je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam.

Podle § 237 odst. 3 o.s.ř. rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

Vzhledem k tomu, že přípustnost dovolání je ve smyslu citovaného ustanovení spojena se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, vyplývá, že také dovolací přezkum se otevírá pro posouzení otázek právních; způsobilým dovolacím důvodem, kterým je možno dovolání odůvodnit, je tedy důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř., jímž lze namítat, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci (jiné otázky, zejména posouzení správnosti nebo úplnosti skutkových zjištění, přípustnost takového dovolání nezakládají). Nesprávným právním posouzením věci ve smyslu § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. je pochybení soudu při aplikaci práva na zjištěný skutkový stav, tedy případ, kdy byl skutkový stav posouzen podle jiného právního předpisu, než který měl být správně použit, nebo byl-li sice aplikován správně určený právní předpis, ale soud jej nesprávně interpretoval (vyložil nesprávně podmínky obecně vyjádřené v hypotéze právní normy a v důsledku toho nesprávně aplikoval vlastní pravidlo, stanovené dispozicí právní normy).

Podle § 242 odst. 3 o.s.ř. lze rozhodnutí odvolacího soudu přezkoumat jen z důvodů uplatněných v dovolání. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédně též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a/ a b/ a §

229 odst. 3, jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, i když nebyly v dovolání uplatněny.

Vzhledem k důvodům podaného dovolání je předmětem dovolacího přezkumu posouzení správnosti právních závěrů odvolacího soudu, zda na základě okolností, zmíněných v naznačených souvislostech odvolacím soudem, lze usoudit, že podmíněnost vyklizovací povinnosti žalovaných zajištěním bytové náhrady by byla v daném případě v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 o.z.).

Podle ustanovení § 3 odst. 1 o.z. nesmí výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Na základě ustanovení § 3 odst. 1 o.z. lze jen omezit stávající právo, nikoli založit nové, které jinak z pozitivní právní úpravy nevyplývá. Podle právního názoru, vyjádřeného v nálezu Ústavního soudu České republiky ze dne 20. 12. 1995, II.ÚS 190/94, uveřejněného pod č. 87 ve svazku 4 Sbírký nálezů a usnesení Ústavního soudu ČR, nelze na základě ustanovení § 3 odst. 1 o.z. aktem aplikace práva konstituovat dosud neexistující povinnosti, jelikož by takový akt vedl k porušení článku 4 odst. 4 a článku 11 odstavec 4 Listiny základních práv a svobod.

Soudy obou stupňů vycházely ze závěrů dosavadní výkladové praxe, zejména z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 28. května 1992, sp. zn. 2 Cz 14/92, uveřejněném pod č. 35 v sešitě č. 3 z roku 1994 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek, v němž dovodil právní závěr, že při pozbytí práva užívat byt (obytné místnosti) v obytném domě z důvodu zániku vlastnického (spoluvlastnického) vztahu ohledně tohoto domu se použijí jako ustanovení upravující vztahy obsahem i účelem jim nejbližší (§ 853 o.z.) ta ustanovení občanského zákoníku, jež upravují náhrady za vyklizený byt (§ 712 o.z.) při zániku práva užívat byt. Uvedený právní závěr je výrazem ustálené soudní praxe, která doposud od něj odklon nezaznamenala. I v těchto případech – opět ve shodě s uveřejněným rozhodnutím (srov. odůvodnění citovaného rozhodnutí) – však je třeba se zabývat tím, zda nejsou dány důvody k odepření náhrady za byt, jsou-li v konkrétním případě naplněny předpoklady normované ustanovením § 3 odst. 1 o.z. Ke stejnému právnímu závěru dospěl Nejvyšší soud České republiky např. ve svých rozsudcích z 21. května 1998, sp. zn. 2 Cdon 374/97, uveřejněném pod č. 22 v sešitě č. 4 z roku 1999 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek, a z 21. června 2000, sp. zn. 26 Cdo 1664/99.

Odvolací soud správně poukazuje na okolnost, že závěry posledně zmíněného rozsudku dopadají na situaci, kdy k zániku spoluvlastnictví osoby, která má nemovitost vyklidit, došlo na základě rozhodnutí spoluvlastnické většiny. Situace nabízející se ze skutkových zjištění v této věci však judikaturou řešen nebyl.

Za této situace považuje dovolací soud posouzení otázky, na níž spočívá rozhodnutí odvolacího soudu, za otázku zásadního právního významu.

Odvolací soud přitom vyslovil závěr, podle něhož při vyklizování bývalého spoluvlastníka z bytu v domě, který byl původně ve spoluvlastnictví vyklizovaného a dalších osob, je dán důvod pro odepření práva na bytovou náhradu zejména v takovém případě, kdy bytová potřeba povinné osoby byla uspokojena jinak. Tak tomu není jen tehdy, jestliže této osobě svědčí neodvozený právní titul k užívání jiného bytu, ale například i tehdy, jestliže tato bytová potřeba byla saturována vyplaceným vypořádacím podílem. K námitce žalovaných o poměru vyplacené náhrady z titulu spoluvlastnického podílu a ceny odpovídající bytu v příslušné lokalitě, uvedl odvolací soud, že na vyplacený vypořádací podíl je nutno nahlížet jako na odpovídající hodnotový ekvivalent umožňující žalovaným zajistit svou bytovou potřebu s ohledem na velikost jejich vypořádaného podílu i velikost a kvalitu místností, které užívali.

Uvedené závěry odvolacího soudu považuje dovolací soud za správné a přiléhavé, odpovídající smyslu a účelu zákona (jmenovitě § 3 o.z.). Dovolací důvod uplatněný žalovanými tak není v projednávané věci dán. Dovolací soud proto podle § 243b odst. 2 o.s.ř. dovolání zamítl.

## Další články:

- [Koupě nemovité věci](#)
- [Nesprávný úřední postup \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Platební neschopnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předkupní právo \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přerušování řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Rodinný závod \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Dědictví](#)
- [Výživné](#)
- [Valná hromada](#)
- [Ustanovení zástupce](#)
- [Náhrada škody](#)