

# Bytová náhrada

Důvodem pro odepření bytové náhrady nemusí být pouze nájemní vztah k jinému bytu na dobu neurčitou, ale též opakované sjednávání nájemní smlouvy na dobu určitou.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 257/2006, ze dne 10.5.2007)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců a) J. P., a b) J. Z., proti žalovanému J. Š., zastoupeného advokátkou, o změnu rozhodnutí, vedené u Okresního soudu ve Frýdku - Místku pod sp.zn. 40 C 13/2003, o dovolání žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 10. května 2005, č. j. 11 Co 554/2004-75, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 10. května 2005, č. j. 11 Co 554/2004-75, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud ve Frýdku - Místku (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 7. 11. 2003, č. j. 40 C 13/2003-52, vyhověl žalobě a určil, že „povinnost žalovaného vyklidit byt nacházející se ve 2. poschodí domu, sestávající ze dvou pokojů, kuchyně a WC (dále „předmětný byt“ nebo „byt“ a „předmětný dům“ nebo „dům“) do 15-ti dnů od zajištění náhradního bytu, stanovená rozsudkem Okresního soudu ve Frýdku - Místku ze dne 26. 11. 1996, sp. zn. 17 C 363/95, není vázána na zajištění náhradního bytu“; dále rozhodl o nákladech řízení.

K odvolání žalovaného Krajský soud v Ostravě (soud odvolací) rozsudkem ze dne 10. 5. 2006, sp. zn. 11 Co 554/2004-75, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu na požadované určení zamítl a rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů.

Odvolací soud, vycházející ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, vzal ve shodě s ním za prokázáno, že žalobci jsou podílovými spoluvlastníky předmětného domu, že dne 6. 8. 1991 uzavřeli dohodu s Š. K., dalším podílovým spoluvlastníkem předmětného domu, podle níž žalobci užívají část domu, v němž se nachází předmětný byt, který byl žalovanému přidělen do osobního užívání dne 10. 3. 1983, že pravomocným rozsudkem Okresního soudu ve Frýdku - Místku ze dne 26. 11. 1996, sp.zn. 17 C 363/95, bylo přivoleno k výpovědi z nájmu žalovaného k předmětnému bytu z důvodu podle § 711 odst. 1 písm. e) a f) občanského zákoníku v tehdy platném znění (tj. ve znění před novelou č. [107/2006](#) Sb. - dále jen „obč. zák.“) a jeho povinnost k vyklizení bytu byla vázána na zajištění přiměřeného náhradního bytu, že žalobci nezajistili žalovanému náhradní byt, že v době rozhodování soudu o přivolení k výpovědi žalovaný předmětný byt neužíval z důvodu jeho špatného technického stavu a neužívá ho ani v současné době a fakticky bydlí se svojí manželkou (i s dítětem) v bytě jejího otce pana S., že město T. uzavřelo opakovaně v letech 1998 až 2003 s manželkou žalovaného smlouvu o podnájmu bytu v T., (dále „byt č. 3“), že žalovaný a jeho manželka sice tento byt neužívají, avšak provedli v něm nepovolené stavební úpravy, v důsledku nichž (jakož i v důsledku jeho nevětrání) je tento byt devastován, že taktéž předmětný byt není udržován, že žalobci do něho nemají přístup a nemohou provést jeho rekonstrukci. Soud prvního stupně shledal žalobu důvodnou, když dospěl k závěru, že na straně žalovaného došlo ke změně poměrů, v důsledku níž je výkon jeho práva založeného pravomocným soudním rozhodnutím v rozporu s dobrými mravy; tuto změnu poměrů spatřoval v tom, že žalovaný nevyužil (převážně z důvodů na své straně) možnost bydlení v bytě č. 3 v T. Odvolací soud naproti tomu dospěl k závěru, že v dané věci nedošlo ke změně poměrů, neboť okolnosti týkající se bydlení žalovaného u pana S. zde byly již v době původního rozhodnutí. Žalovaný přitom není nájemcem ani vlastníkem jiného bytu; byt č. 3 není rovnocennou bytovou náhradou přiznanou původním rozhodnutím, neboť je toliko v podnájmu, a skutečnost, že nový vlastník domu, v němž se tento byt nachází, prodloužil podnájem do konce roku 2005, není v tomto ohledu významná. Neshledal přitom opodstatněnou odvolací námitku žalovaného týkající se okruhu účastníků na straně žalobců, a to s poukazem na dohodu spoluvlastníků o užívání předmětného domu.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci dovolání, jehož přípustnost odůvodnili podle § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř. a uplatnili v něm dovolací důvody podle § 241a odst. 2 písm. a), b) a odst. 3 o. s. ř. Vyjadřují nesouhlas se závěrem odvolacího soudu, že v dané věci nedošlo ke změně poměrů a s poukazem na uváděnou judikaturu dovozují,

že při hodnocení opodstatněnosti jejich nároku opomněl vzít v úvahu jimi tvrzené okolnosti významné pro právní posouzení věci z hlediska § 3 odst. 1 obč. zák. Uvádějí, že při posouzení tvrzené změny poměrů (§ 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř.) nevzal v úvahu, že v řízení bylo prokázáno, že žalovaný v předmětném bytě více než 12 let nebydlí a nerealizuje svoje nájemní právo, že byt v důsledku vyražených vstupních dveří navštěvují bezdomovci a devastují ho, že oni jako vlastníci nemohou do bytu vstoupit a musí tento stav trpět. Namítají, že na nich nelze spravedlivě požadovat, aby se ochrana jejich vlastnického práva opět odložila, a že se žalovaný, ačkoliv má zajištěno bydlení jednak v bytě pana S. a jednak v bytě č. 3, domáhá zajištění náhradního bytu. Pro rozhodnutí soudu (uvádí se dále v dovolání) „stačilo toliko tvrzení žalovaného spočívající v tom, že byt číslo 3 ... má v podnájmu jeho manželka, aniž by si tuto skutečnost ověřil (§ 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř.)“. Namítají, že žalovaný uvedl soud v omyl, neboť byt č. 3 je v nájmu jeho manželky na základě nájemní smlouvy ze dne 14. 1. 2005, a že mu k bytu vzniklo právo společného nájmu bytu manželky; není tedy pravdou, že byt č. 3 je v podnájmu, a že nedošlo ke změně poměrů (§ 241a odst. 3 o. s. ř.). V této souvislosti rovněž namítají, že byt č. 3 byl přenecháván manželce žalovaného od roku 1998 opakovaně (celkem 6x), a poukazují na to, že z jimi předloženého prohlášení 1. realitní kanceláře v T., s.r.o. ze dne 5. 9. 2005 vyplývá, že o „faktický nájem“ se jednalo již od roku 1998. Navrhují, aby k prokázání důvodů dovolání byly provedeny označené důkazy, které přikládají k dovolání. Navrhli, aby napadený rozsudek byl zrušen a věc byla vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Žalovaný se ve svém dovolacím vyjádření ztotožnil s napadeným rozsudkem, poukázal na to, že změnu poměrů oproti původnímu rozhodnutí nelze spatřovat v tom, že předmětný byt neužívá, jakož i na to, že mu nesvědčí žádný nájemní vztah na dobu neurčitou; rovněž tak namítl, že v dovolání nelze uplatnit nové skutečnosti, jak činí dovolatelé a navrhl, aby jejich dovolání bylo zamítnuto.

Dovolání bylo podáno včas, osobami k tomu oprávněnými - účastníky řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), které mají právnické vzdělání (§ 241 odst. 2 písm. a/ a 4 o. s. ř.) a je přípustné, neboť směřuje proti rozsudku odvolacího soudu, jímž bylo změněno rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé (§ 237 odst. 1 písm. a/ o. s. ř.).

Z ustanovení § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. vyplývá, že dovolací soud je vázán uplatněnými dovolacími důvody včetně jejich obsahového vymezení; k vadám vyjmenovaným v § 229 odst. 1, odst. 2 písm. a) a b), odst. 3 o.s.ř., jakož i k tzv. jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř.) přihlíží, i když nebyly v dovolání uplatněny. Protože zmatečnostní vady tvrzeny nebyly a jejich existence se nepodává ani z obsahu spisu, zabýval se dovolací soud tím, zda je dán namítaný dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. a) o. s. ř.

Z obsahu dovolání se podává, že dovolatelé spatřují naplnění uvedeného dovolacího důvodu v tom, že si odvolací soud neověřil tvrzení žalovaného ohledně podnájmu k bytu č. 3, učiněné při jednání před odvolacím soudem. Dovolatelé tu však přehlížejí, že v řízení sporném, mezi něž patří i řízení v souzené věci, leží iniciativa při shromažďování (navrhování) důkazů zásadně na účastnících řízení, a nikoliv na soudu - srov. ustanovení § 120 odst. 3 o. s. ř. (jež platí i v řízení odvolacím - § 211 o. s. ř.). V dané věci bylo tedy na žalobcích, aby tvrdili skutečnosti, z nichž dovozují uplatněný nárok, a aby ohledně nich navrhli důkazy. Odvolacímu soudu nelze proto důvodně vytýkat, že v systému neúplné apelace (§ 205a odst. 1 o. s. ř.) neprovedl důkazy, které nebyly uplatněny před soudem prvního stupně, a které nebyly žalobci navrženy. V namítané okolnosti tak nelze spatřovat existenci tzv. jiné vady řízení, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř.).

V dovolání je dále uplatněn dovolací důvod podle § 241a odst. 3 o. s. ř., jehož prostřednictvím lze namítat, že rozhodnutí odvolacího soudu vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování. O takovou situaci jde zejména tehdy, vzal-li soud v úvahu skutečnosti, které z provedených důkazů nebo z přednesů účastníků nevyplývaly ani jinak nevyšly za řízení najevo, protože soud pominul rozhodné skutečnosti, které byly provedenými důkazy prokázány nebo vyšly za řízení najevo.

Z ustanovení § 241a odst. 4 o. s. ř. přitom vyplývá, že v dovolacím řízení nelze uplatnit nové skutečnosti nebo důkazy ve věci samé; dovolací soud tudíž nemůže přezkoumávat rozhodnutí odvolacího soudu z pohledu nově uváděných skutečností.

Spojují-li tedy dovolatelé (jak se podává z obsahu dovolání) uvedený dovolací důvod s nově (až v dovolání) uváděnou skutečností o uzavření nájemní smlouvy k bytu č. 3 ze dne 14. 1. 2005, z níž dovozují, že „není pravdou, že byt č. 3 v domě je v podnájmu“, nelze shledat naplnění dovolacího důvodu podle § 241a odst. 3 o. s. ř., ani k této skutečnosti v dovolacím řízení přihlídnout. Rovněž tak nelze přihlídnout k dalším, v dovolání nově uváděným skutečnostem a důkazům.

Dovolací soud se dále zabýval přezkoumáním napadeného rozhodnutí z hlediska uplatněného dovolacího důvodu

podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř.

O nesprávné právní posouzení věci ve smyslu uvedeného ustanovení jde tehdy, jestliže odvolací soud věc posoudil podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu - sice správně určenou - nesprávně vyložil, případně ji nesprávně aplikoval.

Jak je patrné z odůvodnění napadeného rozsudku, vycházel odvolací soud z právního názoru, že za předpokladu změny poměrů, v jejímž důsledku by výkon práva vyklizovaným (trvání na zajištění určené bytové náhrady jako na podmínce vyklizení) byl v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč. zák.), může soud - podle § 80 písm. c) o. s. ř. - určit, že dříve uložená povinnost k vyklizení bytu není vázána na zajištění bytové náhrady. Uvedený právní názor odpovídá konstantní judikatuře dovolacího soudu - srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 1999, sp. zn. 20 Cdo 1827/99, uveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2000, pod pořadovým číslem 45, dále např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13. 2. 2001, sp. zn. 26 Cdo 223/2001, uveřejněné pod C 195 v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, svazek 2. Pro úvahu o změně poměrů je přitom rozhodující porovnání stavu v době rozhodování soudu se stavem v době, kdy bylo dříve rozhodnuto o vyklizení bytu s vázaností na zajištění bytové náhrady (srov. citovaná rozhodnutí).

Ustálená judikatura též dovozuje, že i v případech, kdy zákon výslovně váže uložení povinnosti vyklidit byt na zajištění bytové náhrady, lze uložit žalovanému povinnost byt vyklidit bez zajištění náhrady tehdy, jestliže by podmínění povinnosti byt vyklidit zajištěním bytové náhrady znamenalo výkon práva v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák., typicky tehdy, když žalovaný má jinou možnost bydlení (srov. rozsudek ze dne 21. 3. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1660/99, uveřejněný pod C 320 v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, svazek 3). Důvodem pro odepření bytové náhrady přitom nemusí být toliko nájemní vztah k jinému bytu na dobu neurčitou, ale též opakované sjednávání nájemní smlouvy na dobu určitou (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 4. 2003, sp. zn. 26 Cdo 298/2002, uveřejněný pod C 1826 v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, svazek 25).

V projednávané věci odvolací soud dospěl k závěru, že v dané věci nedošlo ke změně poměrů, odůvodňující změnu rozhodnutí o podmínkách vyklizení žalovaného z předmětného bytu, neboť okolnosti týkající se bydlení žalovaného u pana S. zde byly již v době původního rozhodnutí a žalovaný není nájemcem ani vlastníkem jiného bytu, protože byt č. 3 není rovnocennou bytovou náhradou přiznanou původním rozhodnutím. S odvolacím soudem lze sice souhlasit v tom, že za „kvalifikovanou“ změnu poměrů nelze považovat okolnost, že žalovaný stále bydlí v bytě pana S.; dovolací soud však nesdílí jeho názor, že změnou poměrů by byla pouze okolnost, že žalovanému by svědčilo nájemní (vlastnické) právo k bytu, který by bylo možno považovat za byt náhradní (viz též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 1. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2728/2004).

V daných souvislostech nelze totiž přehlédnout, že žalovaný měl i se svojí rodinou od roku 1998 objektivní možnost bydlení v bytě č. 3; odvolací soud však tuto skutečnost nezohlednil a nezabýval se ani posouzením jednání žalovaného ve vztahu k realizaci tohoto právního důvodu bydlení, a to i s přihlédnutím k oprávněným zájmům pronajímatelů (žalobců). Právní posouzení věci odvolacím soudem je tak neúplné a tudíž i nesprávné.

Protože rozsudek odvolacího soudu není správný, Nejvyšší soud podle § 243b odst. 2 věty druhé za středníkem o. s. ř. napadené rozhodnutí zrušil a věc podle § 243b odst. 3 věty první o.s.ř. vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Náhrada škody zaměstnancem](#)
- [Likvidace dědictví](#)
- [Jistota](#)
- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)

- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)