

20. 9. 2010

ID: 66655

Bytová náhrada

Nejde-li o rodinu s nezletilými dětmi, nelze – s odkazem na ustanovení § 712 odst. 5 věty druhé obč. zák. – vyklizovací povinnost žalovaného vázat na jinou formu bytové náhrady než je přístřeší (viz § 712 odst. 5 věta první obč. zák.).

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 2993/2008, ze dne 8.7.2009)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce P. B., zastoupeného advokátem, proti žalované E. S., o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Okresního soudu Plzeň-jih pod sp. zn. 8 C 48/2003, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 8. ledna 2008, č. j. 11 Co 562/2007-289, tak, že rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 8. ledna 2008, č. j. 11 Co 562/2007-289, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud Plzeň-jih (dále též jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 23. června 2006, č. j. 8 C 48/2003-217, ve spojení s usnesením ze dne 25. května 2007, č. j. 8 C 48/2003-254, mimo jiné vyhověl žalobě a výrokem I. přivolił k výpovědi žalobce z nájmu žalované k „bytu č. 55/02 o velikosti 2+1 s příslušenstvím v přízemí domu v N. č. 5 (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“), určil, že nájemní poměr skončí uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku (výrok II.), žalované uložil povinnost byt vyklidit a vyklizený předat žalobci do patnácti dnů poté, co jí bude poskytnuto přístřeší (výrok III.), a rozhodl o nákladech řízení účastníků (výrok V.) a státu (výrok VIII.) a o odměně ustanoveného zástupce žalované (výroky VII. a IX.).

Krajský soud v Plzni jako soud odvolací rozsudkem ze dne 8. ledna 2008, č. j. 11 Co 562/2007-289, potvrdil citovaný rozsudek soudu prvního stupně (ve znění doplňujícího usnesení) ve výrocích I., II., VII. a VIII. (výrok I.), změnil ho ve výroku III. tak, že vyklizovací povinnost žalované z bytu vázal na zajištění náhradního bytu, který lze zajistit i mimo obec, v níž je vyklizovaný byt (výrok II.), a dále v nákladových výrocích (výrok III.) a rozhodl o nákladech odvolacího řízení účastníků (výrok IV.).

Soudy obou stupňů shledaly žalobu na přivolení k výpovědi z nájmu bytu důvodnou; dovodily, že v důsledku nezaplacení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu žalovanou za dobu delší než tři měsíce (za měsíce květen, červen, srpen, listopad a prosinec roku 2002) je naplněn důvod výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. d/ zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění účinném ke dni dání výpovědi z nájmu bytu /a ve znění před novelou provedenou zákonem č. [107/2006](#) Sb./ (dále jen „obč. zák.“). Soud prvního stupně vázal vyklizovací povinnost žalované z bytu na poskytnutí přístřeší (podle § 712 odst. 5 věty druhé obč. zák.) se zdůvodněním, že v daném případě nejde o rodinu s nezletilými dětmi (syn žalované J.P. sice vzhledem ke svému zdravotnímu stavu vyžaduje celodenní péči, avšak je již – stejně jako její dcera Z., která studuje a sama není schopna se žít – zletilý). Naproti tomu odvolací soud – s odkazem na ustanovení § 712 odst. 5 věty druhé obč. zák. – rozhodl, že žalovaná je povinna byt vyklidit a vyklizený žalobci předat do patnácti dnů po zajištění náhradního bytu, který lze zajistit i mimo obec, v níž je vyklizovaný byt. V této souvislosti shodně se soudem prvního stupně sice konstatoval, že v daném případě nejde o rodinu s nezletilými dětmi, avšak současně uvedl, že nelze klást k tíži žalované neúměrně dlouhou dobu

řízení, v jehož průběhu nabyla její dcera zletilosti; dále přihlédl rovněž k péči o syna žalované a uvedl, že v tomto případě jde „o obdobnou situaci jakoby v rodině žalované žilo nezletilé dítě“. Vzhledem k relativně krátké době neplacení nájemného a k sociální situaci žalované dovedl i naplněnost dalšího předpokladu normovaného ustanovením § 712 odst. 5 věty druhé obč. zák. pro přisouzení vyšší formy bytové náhrady než je přístřeší, tj. předpokladu důvodů zvláštního zřetele hodných.

Proti rozsudku odvolacího soudu, konkrétně proti výroku II., jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve výroku o bytové náhradě, podal žalobce dovolání, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 237 odst. 1 písm. a/ zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. [7/2009](#) Sb. (dále jen „o.s.ř.“). V dovolání především uvedl, že nejde-li – jako v daném případě – o rodinu s nezletilými dětmi, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší (§ 712 odst. 5 věta první obč. zák.); pouze v případě, že jde o rodinu s nezletilými dětmi, může soud, jsou-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní byt (§ 712 odst. 5 věta druhá obč. zák.). Dále namítl, že je-li ustanovení § 712 odst. 5 obč. zák. ustanovením kogentním, měl z něj soud vycházet a žalované přisoudit pouhé přístřeší, neboť ani její syn není nezletilý a pro tyto účely je nerozhodné, že je zdravotně postižen a vyžaduje celodenní péči (zde odkázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ve věcech sp. zn. 26 Cdo 530/2005, 26 Cdo 271/2006 a 26 Cdo 545/2003). Dodal, že žalovaná dlouhodobě nevyvíjela snahu dluh na nájemném uhradit, že k jeho návrhu probíhalo pod sp. zn. 6 C 25/2006 Okresního soudu Plzeň-jih řízení o zaplacení dlužného nájemného, že řízení v této věci bylo ukončeno smírem, v němž se žalovaná zavázala dlužnou částku splácet, že však svůj závazek nesplnila a že ve věci sp. zn. 9 Nc 1816/2007 Okresního soudu Plzeň-jih byl nařízen výkon rozhodnutí. Navrhl, aby dovolací soud – v napadeném výroku – zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc mu – v tomto rozsahu – vrátil k dalšímu řízení.

Podle čl. II bodu 12. věty před středníkem zákona č. [7/2009](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vyhlášeným (vydaným) přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. před 1. červencem 2009) se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Bylo-li napadené rozhodnutí vydáno dne 8. ledna 2008, Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací dovolání projednal a o něm rozhodl podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. [7/2009](#) Sb. (dále opět jen „o.s.ř.“).

Nejvyšší soud shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatele ve smyslu § 241 odst. 1 a 4 o.s.ř.

Poté se Nejvyšší soud zabýval otázkou přípustnosti dovolání, neboť toliko z podnětu dovolání, které je přípustné, může být přezkoumána správnost napadeného rozhodnutí z hlediska uplatněných (způsobilých) dovolacích důvodů.

Při řešení otázky přípustnosti dovolání nepřehlédl, že dovolání směřuje pouze proti měnícímu výroku II. napadeného rozsudku (o bytové náhradě pro žalovanou) a že proti tomuto měnícímu výroku je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a/ o.s.ř., neboť zde bylo změněno rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé (po změnách, které byly v občanském zákoníku provedeny zákonem č. [509/1991](#) Sb., je rovněž rozhodování soudů o bytové náhradě rozhodováním ve věci samé – srov. rozhodnutí uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1993, pod pořadovým číslem 28). V dalších výrocích ve věci samé byl rozsudek soudu prvního stupně napadeným rozsudkem potvrzen a proti tomuto potvrzujícímu výroku (výroku I.) dovolání evidentně nesměruje. I když z pohledu ustanovení § 242 odst. 2 písm. d/ o.s.ř. jde o spor, v němž určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky vyplývá z právního předpisu, nebyl dovolací soud oprávněn přezkoumat věcnou správnost potvrzujícího výroku už proto, že nebyl dovoláním napaden. Propojení výroku

rozsudku odvolacího soudu, proti němuž dovolání přípustné je, s výrokem, který není přípustno zkoumat, se při rozhodnutí o dovolání projevuje toliko v tom, že shledá-li soud důvody pro zrušení přezkoumávaného výroku, zruší současně i výrok, jehož sepětí se zkoumaným výrokem vymezuje právě ustanovení § 242 odst. 2 písm. d/ o.s.ř. (srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. června 1997, sp. zn. 2 Cdon 1493/96, uveřejněný pod č. 87 v sešitě č. 11 z roku 1997 časopisu Soudní judikatura).

Napadený rozsudek byl proto podle § 242 odst. 1 a 3 o.s.ř. přezkoumán v jeho měnícím výroku o věci samé (ve výroku o bytové náhradě pro žalovanou). Z ustanovení § 242 odst. 3 věty druhé o.s.ř. vyplývá povinnost odvolacího soudu přihlédnout k vadám vyjmenovaným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a/ a b/ a § 229 odst. 3 o.s.ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, i když nebyly v dovolání uplatněny (§ 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.). Existence uvedených vad nebyla v dovolání tvrzena a z obsahu spisu tyto vady nevyplývaly.

Prostřednictvím odvolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. lze odvolacímu soudu vytknout, že jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Právní posouzení věci je nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

S přihlédnutím k právnímu posouzení věci odvolacím soudem a k obsahové konkretizaci uplatněného odvolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. půjde v odvolacím řízení o odpověď na otázku, zda s ohledem na zjištěný skutkový stav lze žalované ve smyslu § 712 odst. 5 věty druhé obč. zák. přisoudit náhradní byt (který lze zajistit i mimo obec, v níž je vyklizovaný byt).

Podle § 712 odst. 5 věty první a druhé obč. zák. skončil-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele podle § 711 odst. 1 písm. c/, d/, g/ a h/, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. Jde-li o rodinu s nezletilými dětmi a skončil-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele podle § 711 odst. 1 písm. c/ a d/, může soud, jsou-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní ubytování, popřípadě na náhradní byt.

Při skončení nájemního poměru výpovědí pronajímatele, mimo jiné i podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák., se při vyklizení zásadně poskytuje pouze přístřeší (§ 712 odst. 5 věta první obč. zák.). Z ustanovení § 712 odst. 5 věty druhé obč. zák., které je ve vztahu k ustanovení § 712 odst. 5 věty první obč. zák. ustanovením speciálním, vyplývá sice možnost soudu rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní ubytování, popřípadě na náhradní byt, avšak to pouze za současného naplnění dvou v něm normovaných předpokladů. Prvním z nich je skutečnost, že jde o rodinu s nezletilými dětmi. Druhým předpokladem pro uvedený postup jsou důvody zvláštního zřetele hodné. Ke stejnému závěru dospěl Nejvyšší soud České republiky již v rozsudku ze dne 25. listopadu 1997, sp. zn. 2 Cdon 71/96. V citovaném rozsudku (a v řadě dalších rozhodnutí, např. v těch, na něž odkázal dovolatel) dovodil, že „skončil-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele - mimo jiné z důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. - je přiznání práva na bytovou náhradu v podobě náhradního ubytování či náhradního bytu především podmíněno tím, že jde o rodinu s nezletilými dětmi. Jedině za splnění této podmínky může soud rozhodnout, že nájemci tato bytová náhrada přísluší, a to tehdy, je-li splněna i další podmínka - důvody zvláštního zřetele hodné. Obě podmínky musí být splněny kumulativně“. Z řečeného vyplývá, že ustanovení § 712 odst. 5 věty druhé obč. zák. chrání rodiny s nezletilými dětmi tím, že skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele podle § 711 odst. 1 písm. c/ a d/ obč. zák., může soud, avšak jenom tehdy, jsou-li pro to také důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že vyklizovaný nájemce má právo na náhradní ubytování, popřípadě na náhradní byt (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze 4. dubna 2001, sp. zn. 26 Cdo 2263/99, z 24. července 2001, sp. zn. 26 Cdo 636/2000, z 28. dubna 2003, sp. zn. 26 Cdo 545/2003, uveřejněné pod C 394, C 642 a C 1845 ve svazcích 4, 8 a 25 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, a dále např. z 20. ledna 2009, sp. zn. 26

Cdo 4336/2007 a sp. zn. 26 Cdo 5266/2007).

Nejde-li v daném případě o rodinu s nezletilými dětmi, jak nakonec připustil i odvolací soud, nelze – s odkazem na ustanovení § 712 odst. 5 věty druhé obč. zák. – vyklizovací povinnost žalované vázat na jinou formu bytové náhrady než je přístřeší (viz § 712 odst. 5 věta první obč. zák.); pro tyto účely je nerozhodné, že syn žalované vyžaduje vzhledem ke svému zdravotnímu postižení zvýšenou péči.

Ve výroku o bytové náhradě není tedy napadený rozsudek z hlediska uplatněných dovolacích námitek podřazených dovolacímu důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. ve smyslu ustanovení § 243b odst. 2 věty před středníkem o.s.ř. správný. Dovolací soud ho proto podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o.s.ř. zrušil – vzhledem k vzájemné provázanosti výroků – v celém rozsahu. Podle § 243b odst. 3 věty první o.s.ř. pak věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

© EPRAVO.CZ – Sběrka zákonů , judikatura, právo | www.epravo.cz

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](#)