

Dobré mravy a vyklizení bytu

Ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. lze aplikovat na výkon existujícího práva (povinnosti); aktem aplikace ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. nelze konstituovat dosud neexistující povinnosti vlastníka (a ani dosud neexistující práva vyklizovaného), ale lze jím výkon práva pouze odeprít.

Ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. lze aplikovat na výkon existujícího práva (povinnosti); aktem aplikace ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. nelze konstituovat dosud neexistující povinnosti vlastníka (a ani dosud neexistující práva vyklizovaného), ale lze jím výkon práva pouze odeprít.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 545/2003, ze dne 28.4.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce Bytového družstva N. proti žalované L. Z., zastoupené advokátem, o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Okresního soudu v Mělníku pod sp. zn. 4 C 979/98, o dovolání žalované proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 24. dubna 2002, č. j. 20 Co 120/2002-57, tak, že rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. dubna 2002, č. j. 20 Co 120/2002-57, a rozsudek Okresního soudu v Mělníku ze dne 18. září 2001, č. j. 4 C 979/98-34, se zrušují a věc se vrací okresnímu soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Mělníku rozsudkem ze dne 18. 9. 2001, č. j. 4 C 979/98-34, přivoliil k výpovědi z nájmu žalované k bytu o velikosti 2+kk, I. kategorie, v „N., ulice B. 1185/23“ (dále „předmětný byt“ nebo „byt“), určil, že nájemní poměr skončí uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty a uložil „žalované společně se všemi, kdo s ní v bytě bydlí“ povinnost byt vyklidit a vyklizený žalobci předat do patnácti dnů po zajištění náhradního bytu; dále rozhodl o nákladech řízení. Vzal za zjištěno, že žalobce je vlastníkem domu, v němž se předmětný byt nachází, že žalovaná je nájemkyní předmětného bytu na základě nájemní smlouvy ze dne 24. 8. 1993, uzavřené na dobu určitou (do 31. 12. 1998), že předchozí žaloba na vyklizení předmětného bytu žalovanou byla zamítnuta s odůvodněním, že nájemní poměr žalované se obnovil na dobu do 31. 12. 2001, že žalovaná neplatí nájemné za dobu delší než tři měsíce (dluh na nájemném činil k 31. 3. 1998 částku 20. 072.- Kč), že je invalidní důchodkyní, a že její zdravotní stav je dlouhodobě nepříznivý. Dospěl k závěru, že výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák., uplatněný ve výpovědi dané žalované je naplněn; povinnost k vyklizení vázal s poukazem na zdravotní stav žalované na zajištění náhradního bytu.

K odvolání žalobce Krajský soud v Praze rozsudkem ze dne 24. 4. 2002, č. j. 20 Co 120/2002-57, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že „žalovaná je povinna byt vyklidit a vyklizený žalobci předat do 15 dnů po zajištění náhradního ubytování“; jinak jej potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Odvolací soud, vycházející ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, z přednesu žalované u odvolacího jednání a z přehledu plateb nájemného, dospěl ve shodě s okresním soudem k závěru, že výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. je dán, neboť žalovaná nezaplatila nájemné za dobu delší než tři měsíce, a nadále řádně nájemné neplatí. Vyjádřil názor, že podle ustanovení § 712 odst. 5 obč. zák. má žalovaná nárok na poskytnutí přístřeší, neboť se nejedná o

rodinu s nezletilými dětmi, a nelze proto použít ustanovení § 712 odst. 5 větu druhou obč. zák. Vzhledem ke zdravotnímu stavu žalované však považoval její vyklizení do přístřeší za odporující dobrým mravům (§ 3 odst. 1 obč. zák.), a proto shledal, že má právo na náhradní ubytování, nikoliv – vzhledem k dlouhodobému neplacení nájemného, které trvá i po podání výpovědi – na náhradní byt. Z těchto důvodů (uvedl odvolací soud) byl rozsudek soudu prvního stupně změněn „ve výroku o bytové náhradě tak, že podle § 3 odst. 1 o. z. je žalovaná povinna byt vyklidit poté, kdy jí bude zajištěno náhradní ubytování“.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná (nezastoupena advokátem) dovolání, které poté doplnila podáním sepsaným jí ustanoveným advokátem; přípustnost dovolání opřela o ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř., a uplatnila v něm dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. a) o. s. ř. (řízení je postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci) a podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. (rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci); z obsahu dovolání přitom vyplývá, že dovolatelka nenapadá potvrzující výrok rozsudku odvolacího soudu, pokud jím byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně ve výrocih o přivolení k výpovědi, o výpovědní lhůtě a o uložení povinnosti žalované k vyklizení bytu. Naplnění prvního z uplatněných dovolacích důvodů spatřuje dovolatelka v tom, že soud prvního stupně tím, že převzal (byť s formulační změnou) do výroku rozsudku žalobní návrh, podle něhož „žalovaná a ti, kdo s ní v bytě bydlí, jsou povinni“ byt vyklidit, zatížil řízení vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, neboť žaloba byla v této části neprojednatelná a rozsudek vydaný na jejím základě byl v tomto rozsahu nevykonatelný. Odvolací soud (uvádí se dále v dovolání) namísto toho, aby rozsudek soudu prvního stupně zrušil, změnil jej tak, že (toliko) žalované uložil povinnost předmětný byt vyklidit do 15 dnů po zajištění náhradního ubytování, a z výroku rozsudku soudu prvního stupně vypustil slova „společně se všemi, kdo s ní v bytě bydlí“, ačkoliv žalobce se takové změny rozhodnutí okresního soudu nedomáhal. Nesprávnost právního posouzení věci odvolacím soudem spatřuje dovolatelka v posouzení věci z hlediska ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. (závěr odvolacího soudu, že v dané věci nelze aplikovat ustanovení § 712 odst. 5 větu druhou obč. zák. nezpochybňuje). Žalovaná uvádí, že se „neztotožňuje s právním posouzením věci odvolacím soudem, že v daném případě nelze aplikovat ust. § 3 odst. 1 občanského zákoníku, neboť její vystěhování do přístřeší není v rozporu s dobrými mravy“; má zato, že její případ je výjimečný, a že vzhledem k důvodům, pro které neplatila nájemné (její zdravotní a sociální situace), jakož i vzhledem k situaci na trhu s byty, není „stav, nastolený rozhodnutím odvolacího soudu, v souladu s dobrými mravy ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku“. Navrhla, aby napadený rozsudek byl zrušen a věc byla vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení, případně aby byl zrušen i rozsudek soudu prvního stupně a věc mu byla vrácena k dalšímu řízení. Současně učinila návrh na odklad vykonatelnosti rozsudků soudů obou stupňů.

Vyjádření k dovolání nebylo podáno.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 o. s. ř.), se nejprve zabýval otázkou přípustnosti dovolání.

Dovolání – jak vyplývá z jeho obsahu – směřuje pouze proti výroku, kterým odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně v části týkající se bytové náhrady při vyklizení bytu. Ode dne 1. 1. 1992, kdy nabyl účinnosti zákon č. [509/1991](#) Sb., jímž byl mj. novelizován zákon č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále opět jen "obč. zák."), je rozhodování o bytové

náhradě při vyklizení bytu nikoli rozhodováním o lhůtě k plnění, ale o věci samé (srov. rozhodnutí, uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1993, pod pořadovým číslem 28). V řízení se proto uplatní ustanovení § 242 odst. 2 písm. d/ o. s. ř. (dovolací soud není vázán rozsahem dovolacích návrhů, jestliže z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky), neboť toto ustanovení platí i ve věcech přivolení k výpovědi z nájmu bytu (srov. rozhodnutí uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1998, pod pořadovým číslem 16 – dále jen „R 16/1998“).

Výše označený rozsudek odvolacího soudu je tedy v části, kterou dovolatelka napadá, rozhodnutím, jímž bylo změněno rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé, a dovolání proti němu je tedy v tomto rozsahu přípustné (§ 237 odst. 1 písm. a/ o. s. ř.).

Ve smyslu ustanovení § 242 odst. 1 a 3 věty první o. s. ř. je dovolací soud vázán uplatněnými dovolacími důvody včetně toho, jak je dovolatelka obsahově vymezila; k vadám uvedeným 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 (§ 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř.) je přitom povinen přihlídnout i tehdy, nejsou-li dovoláním uplatněny (§ 242 odst. 3 věta druhá o. s. ř.). Z nedělitelnosti rozhodnutí odvolacího soudu zároveň vyplývá, že případný závěr o důvodnosti dovolání, tj. závěr, že napadený (přezkoumávaný) výrok nelze z hlediska uplatněných dovolacích důvodů či některého z nich považovat za správný, musí vést nejen ke zrušení přezkoumávaného výroku o bytové náhradě, ale i ke zrušení té části odvolacího rozsudku, jež se týká samotné povinnosti byt vyklidit (srov. opět R 16/1998).

Obligatorně posuzované vady uvedené v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř. nebyly v dovolání tvrzeny a jejich existence se z obsahu spisu nepodává; jinak je tomu ohledně tzv. jiných vad řízení.

Dovolatelce je třeba dát za pravdu, spatřuje-li existenci tzv. jiné vady řízení v postupu soudu prvního stupně, který převzal (byt s formulační změnou) do výroku rozsudku žalobní návrh, podle něhož „žalovaná a ti, kdo s ní v bytě bydlí jsou povinni“ byt vyklidit.

V této souvislosti lze odkázat na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1054/99, uveřejněné v časopise Soudní judikatura 1/2001, pod pořadovým číslem 14, podle kterého převzal-li soud žalobní návrh a vedle žalovaného uložil povinnost byt vyklidit i „všem, kdo s ním v bytě bydlí“, zatížil řízení vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. V této části byla žaloba zjevně neprojednatelná a rozsudek vydaný na jejím základě je v dotčeném rozsahu nevykonatelný. Výrok rozsudku je totiž dle ustanovení § 159 odst. 2 o.s.ř. (nyní § 159 odst. 2 věty první před středníkem o. s. ř.) závazný pro účastníky řízení, nikoli pro osoby, s nimiž soud v nalézacím řízení jako s účastníky nejednal a jež v enunciatu rozhodnutí (bez vazby na označení účastníků v záhlaví rozsudku) označil povšechně a zcela nedostatečně jako „všechny, kdo se žalovaným v bytě bydlí“. Takto formulovaná část výroku nemá v nalézacím řízení místa a je v rozporu s platným procesním právem.

O takový případ jde i v projednávané věci, kdy se žalobce domáhal uložení povinnosti k vyklizení bytu – vedle žalované – též vůči „těm, kdo s ní v bytě bydlí“, a kdy soud prvního stupně rozsudkem ze dne 18. 9. 2001, č. j. 4 C 979/98-34, uložil žalované, a společně s ní „všem, kdo s ní v bytě bydlí“,

povinnost předmětný byt vyklidit do patnácti dnů po zajištění náhradního bytu. Odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že „žalovaná“ je povinna byt vyklidit do patnácti dnů po zajištění náhradního ubytování; jinak rozsudek soudu prvního stupně potvrdil. Z odůvodnění jeho rozsudku se přitom nepodává, že by shledal v postupu soudu prvního stupně existenci tzv. jiné vady řízení, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 212a odst. 5 věta druhá o. s. ř.). Rovněž tak nelze z odůvodnění (ani z výroku) rozsudku odvolacího soudu učinit závěr, že by vypuštění části výroku rozsudku soudu prvního stupně - ve vztahu k „těm, kdo se žalovanou bydlí“ - bylo důsledkem procesního úkonu žalobce (§ 95, § 96 o. s. ř.), nebo zda je v dotčené části výrok rozsudku odvolacího soudu výrokem měnícím nebo potvrzujícím; v tomto směru je tedy rozhodnutí odvolacího soudu nepřezkoumatelné.

V důsledku toho je i řízení před odvolacím soudem postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř.), k níž by dovolací soud musel přihlídnout, i kdyby nebyla v dovolání uplatněna.

Pokud jde o dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř., obsahově konkretizovaný v dovolání, je třeba především uvést, že odvolacímu soudu nelze vytýkat nesprávnost jeho právního posouzení v tom směru, že „v daném případě nelze aplikovat ust. § 3 odst. 1 občanského zákoníku, neboť její vystěhování (rozuměno vystěhování žalované) do přístřeší není v rozporu s dobrými mravy“ (jak uvádí dovolatelka), neboť z odůvodnění rozhodnutí odvolacího soudu takovýto právní závěr nevyplývá. Odvolací soud naopak za použití citovaného ustanovení podmínil vyklizovací povinnost žalované zajištěním bytové náhrady, byť na rozdíl od soudu prvního stupně nižší formy - zajištěním náhradního ubytování.

Dovolatelka dále namítá, že „stav nastolený rozhodnutím odvolacího soudu není v souladu s dobrými mravy ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák.“; zpochybňuje tedy právní posouzení věci (nárok žalované na bytovou náhradu) z hlediska citovaného ustanovení.

Judikatura dovolacího soudu je ustálena v názoru, že v řízení o přivolení k výpovědi má své místo úvaha, zda výkon práva pronajímatele dát nájemci výpověď z nájmu bytu je v souladu s dobrými mravy; ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. se tedy uplatní při posouzení, zda lze vyhovět žalobě pronajímatele na přivolení k výpovědi z nájmu bytu i v případě, že je dán uplatněný výpovědní důvod (srov. rozhodnutí uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1996, pod pořadovým číslem 36, ročník 1999, pod pořadovým číslem 43, dále např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 24. 7. 2002, sp. zn. 26 Cdo 513/2001, a ze dne 30. září 2002, sp. zn. 26 Cdo 375/2001). Nejvyšší soud rovněž dovodil, že za použití ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák., může soud - přivoluje-li k výpovědi z nájmu bytu z důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. - odeprít nájemci právo na zákonnou formu bytové náhrady, tj. na přístřeší, je-li výkon tohoto práva v rozporu s dobrými mravy. (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. prosince 2002, sp. zn. 26 Cdo 1674/2002).

Judikatura Nejvyššího soudu je rovněž ustálena v názoru (z něhož ostatně vychází i citovaná rozhodnutí), že ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. lze aplikovat na výkon existujícího práva (povinnosti); názor, že aktem aplikace ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. nelze konstituovat dosud neexistující povinnosti vlastníka (a ani dosud neexistující práva vyklizovaného), ale lze jím výkon práva pouze odeprít, byl obsažen již v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 1998, sp. zn. 3 Cdon 131/96, uveřejněném v časopisu Soudní judikatura, ročník 1998, pod poř. č. 170, stejně jako v rozsudku

Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1839/96, a vyslovil jej i Ústavní soud České republiky v nálezu ze dne 4. 8. 1999, sp. zn. IV. ÚS 114/99, uveřejněném ve Sbírce nálezů a usnesení, svazek 15, ročník 1999 – III. díl, pod poř. č. 110. K uvedenému názoru se přihlásilo i rozhodnutí velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 14. 11. 2002, sp. zn. 31 Cdo 1096/2000 (uveřejněné v časopise Soudní judikatura č. 11/2002, pod poř. č. 208).

Se zřetelem k uvedenému nelze tedy – na základě aplikace ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. – založit nájemci, jemuž je v řízení o přivolení k výpovědi ukládána povinnost k vyklizení (dosud neexistující), právo na bytovou náhradu; ostatně speciální úprava tohoto práva obsažená v ustanovení § 712 odst. 5 obč. zák. je úpravou kogentní.

Jestliže tedy v projednávané věci odvolací soud na základě ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. přiznal žalované právo na vyšší formu bytové náhrady, než tu, která vyplývá ze zákona (§ 712 odst. 5 věta první o. s. ř.), není jeho právní posouzení věci správné. Okolnosti, které jej k tomuto postupu vedly, bylo možno zohlednit (jak bylo výše uvedeno) v rámci úvahy, zda lze žalobě na přivolení k výpovědi vyhovět.

S přihlédnutím k tomu, že při rozhodování o bytové náhradě jde o případ, kdy z právního předpisu vyplývá určitý způsob uspořádání vztahů mezi účastníky, lze odvolacímu soudu vytknout nesprávnost (neúplnost) právního posouzení i v tom směru, že nezohlednil (vycházel-li z toho, že nájemní poměr žalované dosud trvá) ustanovení § 6 odst. 1 a 2 zákona č. [102/1992](#) Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. [509/1991](#) Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Nejvyšší soud proto podle ustanovení § 243b odst. 2 věty za středníkem o. s. ř. rozsudek odvolacího soudu zrušil. Vzhledem k nedělitelnosti jednotlivých částí rozsudečného výroku ve věcech přivolení k výpovědi, určení výpovědní lhůty a uložení povinnosti k vyklizení, bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu jako celek, nikoliv jenom v části dovoláním napadeného (přezkoumávaného) výroku. Protože důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i na rozhodnutí soudu prvního stupně, bylo zrušeno i toto rozhodnutí a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 věta druhá o. s. ř.).

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

Další články:

- [Adhezní nárok \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Zmatečnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Střídavá péče](#)
- [Restituce](#)
- [Majetková podstata \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Náhrada škody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odpovědnost státu za újmu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)

- [Předběžné opatření](#)
- [Valná hromada \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Pracovní doba](#)
- [Exekuce](#)