

## Důvod neužívání bytu nájemcem

Vážnými důvody, pro něž není byt nájemcem užíván, mohou být např. ústavní léčení, výkon základní vojenské služby či nepříznivý zdravotní stav nájemce bytu (členů jeho domácnosti). Vážným důvodem neužívání bytu může být též výkon zaměstnání mimo obec, v níž se byt nachází. Je pak věcí konkrétního případu, zda zmíněné okolnosti, pro něž není byt nájemcem užíván, jsou v té které věci dány, přičemž je nutno zohlednit nejen zájmy nájemce, ale též oprávněné zájmy pronajímatele (vlastníka), zejména jeho zájem na řádném využití bytu.

Vážnými důvody, pro něž není byt nájemcem užíván, mohou být např. ústavní léčení, výkon základní vojenské služby či nepříznivý zdravotní stav nájemce bytu (členů jeho domácnosti). Vážným důvodem neužívání bytu může být též výkon zaměstnání mimo obec, v níž se byt nachází. Je pak věcí konkrétního případu, zda zmíněné okolnosti, pro něž není byt nájemcem užíván, jsou v té které věci dány, přičemž je nutno zohlednit nejen zájmy nájemce, ale též oprávněné zájmy pronajímatele (vlastníka), zejména jeho zájem na řádném využití bytu.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 529/2001, ze dne 24.10.2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobkyně Č. d., státní organizace, proti žalovanému V. L., zastoupenému advokátkou, o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 8 pod sp. zn. 12 C 43/98, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 17. listopadu 1999, č. j. 23 Co 417/99-98, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 17. listopadu 1999, č. j. 23 Co 417/99-98, a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 21. června 1999, č. j. 12 C 43/98-72, se zrušují a věc se vrací Obvodnímu soudu pro Prahu 8 k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 8 jako soud prvního stupně rozsudkem ze dne 21. června 1999, č. j. 12 C 43/98-72 - poté, co jeho v pořadí první vyhovující rozsudek ze dne 15. září 1998, č. j. 12 C 43/98-22, byl usnesením Městského soudu v Praze ze dne 3. února 1999, č. j. 23 Co 3/99-40, zrušen a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení - přivolil k výpovědi z nájmu bytu č. 1 o velikosti 3+1 s příslušenstvím I. kategorie v přízemí domu v P. o celkové výměře 77,32 m<sup>2</sup> (dále jen „byt“, popř. „předmětný byt“), kterou dala žalobkyně žalovanému, určil, že tříměsíční výpovědní lhůta počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku, uložil žalovanému povinnost byt vyklidit a vyklizený předat žalobkyni do patnácti dnů po uplynutí výpovědní doby (správně lhůty) a rozhodl o nákladech řízení.

Na podkladě učiněných zjištění dospěl soud prvního stupně k závěru, že žalobkyně je pronajímatelkou výše specifikovaného bytu, jehož nájemcem je žalovaný, kterému byl byt přidělen jeho tehdejší zaměstnavatelem, že původně podnikový byt se dnem 1. 1. 1992 změnil na byt služební, že žalovaný od roku 1992 byt bez vážných důvodů neužívá a že mu nesvědčí žádný jiný

právní titul k bydlení než v předmětném bytě. V návaznosti na tyto závěry dovodil, že na rozdíl od výpovědního důvodu, daného žalovanému žalobkyní podle § 711 odst. 1 písm. g/ zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník ve znění v tu dobu platném (dále jen „obč. zák.“), je výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák. v daném případě naplněn.

K odvolání žalovaného Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 17. 11. 1999, č. j. 23 Co 417/99-98, rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu na přivolení k výpovědi z nájmu bytu zamítl a současně rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud jako správná zcela převzal skutková zjištění soudu prvního stupně (aniž opakoval již provedené důkazy nebo doplňoval dokazování), na jejich základě však dospěl k opačnému právnímu závěru. Soud prvního stupně splnění zákonného předpokladu § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák. „neužívání bytu bez vážných důvodů“ a naplněnost tohoto výpovědního důvodu dovodil ze zjištění, že žalovaný od roku 1992 v předmětném bytě nebydlí, že od té doby žil s A. M. – nynější manželkou, v bytě, k němuž manželce žalovaného svědčilo spolu s jejím bývalým manželem M. M. právo společného nájmu, že žalovaný předpokládal, že tento byt jeho manželka získá, že o byt, který je předmětem tohoto sporu, žalovaný nejeví žádný zájem, že se na platbách nájemného za byt spolupodílel do konce roku 1994 a od roku 1995 nájemné hradila sama bývalá manželka žalovaného J. L., která spolu s dětmi v bytě bydlí dosud, a že se žalovaný o byt začal zajímat (formou žádostí o zpřístupnění bytu a podání trestního oznámení na bývalou manželku a dceru) až poté, co byt do té doby ve společném nájmu na základě soudního rozhodnutí získal M. M., který podal návrh na nařízení exekuce vyklizením bytu. Tato zjištění týkající se doby neužívání bytu žalovaným, motivace jeho odchodu z bytu, nezájmu o byt a bydlení v něm a snahy o vrácení se do něho až po ztrátě možnosti bydlet v bytě manželky ve svém souhrnu soud prvního stupně přivedla k závěru, že žalovaný byt neužívá bez vážných důvodů ve smyslu § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák. Odvolací soud na podkladě týchž zjištění došel k opačnému závěru (na němž postavil své rozhodnutí ve věci), že žalovaný měl vážný důvod pro neužívání bytu, který podle něho spočíval v tom, že v bytě bydlela jeho bývalá manželka a děti, s nimiž neměl dobré vztahy (dokonce byly řešeny u soudu v trestním řízení). Okolnost, že se žalovaný pouze do konce roku 1994 podílel na platbách nájemného a že počítal, že manželka získá byt, v němž spolu bydleli, pokládal za nerozhodnou.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 238 odst. 1 písm. a/ zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou s účinností od 1. ledna 2001 zákonem č. [30/2000](#) Sb. (dále jen „o. s. ř.“), s tím, že uplatňuje dovolací důvody podle § 241 odst. 3 písm. c/ a d/ o. s. ř. Dovolatelka především zrekapitulovala skutková zjištění soudu prvního stupně, zejména pak akcentovala skutečnost, že žalovaný byt opustil v roce 1992, že začal bydlet v bytě své nynější manželky, za který neplatili nájemné. Z těchto zjištění podle dovolatelky vyplývá, že žalovaný se stal uživatelem bytu své manželky a že o tento byt přišli pro neplacení nájemného. Dovolatelka dále zdůraznila, že tvrzení žalovaného, že ve sporném bytě bydlel, že v něm měl vyhrazen jeden pokoj, ve kterém měl trvale umístěny své věci, byla vyvrácena řadou svědků. Dovolacímu soudu navrhla rozsudek odvolacího soudu zrušit a věc mu vrátit k dalšímu řízení.

Žalovaný ve svém vyjádření navrhl dovolání zamítnout, neboť odvolací soud při svém rozhodování vycházel z objektivně a úplně zjištěného stavu, čemuž podle něho odpovídal závěr, že žalovaný měl vážný důvod pro neužívání bytu. Připomněl, že v době rozhodování neměl jinou možnost bydlení. Připustil, že v bytě své manželky se v době po uzavření sňatku zdržoval, avšak pouze občas. Jeho tvrzení, že ve sporném bytě měl určenou jednu místnost, kde měl své věci, potvrdili svědci J. L., H. L., P. V. a M. V., slyšení ve věci vedené pod sp. zn. 7 C 150/93. Na nájemné ze sporného bytu přestal

přispívat poté, co mu byl byt zneprístupněn. Za této komplikované situace byl nucen podat trestní oznámení a žalobu na zpřístupnění bytu. Přesto je mu až do současné doby bráněno v užívání bytu.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací s přihlédnutím k části dvanácté, hlavě první, bodu 17. zákona č. [30/2000](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony (podle něhož dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů), dovolání proti rozsudku odvolacího soudu vydanému dne 17. 11. 1999 projednal a rozhodl o něm podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění před 1. 1. 2001 (dále opět jen „o. s. ř.“).

Dovolací soud shledal, že dovolání bylo podáno včas osobou k tomu oprávněnou-účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), jednající v dovolacím řízení prostřednictvím zaměstnankyně s právnickým vzděláním (§ 241 odst. 1 o. s. ř.). Dále dospěl k závěru, že dovolání je přípustné podle § 238 odst. 1 písm. a/ o. s. ř., protože směřuje proti rozsudku odvolacího soudu, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé. Dále se dovolací soud zaměřil na posouzení, zda je podané dovolání důvodné.

Napadený rozsudek byl proto podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. přezkoumán v celém rozsahu, přičemž dovolací soud byl vázán uplatněnými dovolacími důvody i tím, jak byly vymezeny po obsahové stránce. Nad to dovolací soud v souladu s § 242 odst. 3 větou druhou o. s. ř. musel přihlédnout k vadám uvedeným v § 237 odst. 1 a k vadám, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241 odst. 3 písm. a/ a b/ o. s. ř.). Zmíněné vady namítány nebyly a jejich existence z obsahu spisu nevyplývá.

Podle obsahu dovolání (§ 41 odst. 2 o. s. ř.) dovolatelka uplatnila dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci odvolacím soudem podle § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř., neboť v dovolání vyslovila nesouhlas s právním závěrem odvolacího soudu (který byl určující pro rozhodnutí ve věci), že žalovaný měl vážný důvod pro neužívání bytu a že tedy nejsou naplněny předpoklady pro přivolení k výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák. I když dovolatelka výslovně v dovolání uvedla, že uplatňuje dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. c/ o. s. ř., jímž lze odvolacímu soudu vytýkat, že jeho skutková zjištění nemají v podstatné části oporu v provedeném dokazování, žádné konkrétní námitky proti skutkovým zjištěním, z nichž odvolací soud vycházel, nevznesla. Není proto možno dovést, že by dovolatelka vedle dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř. uplatnila též dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. c/ o. s. ř.

Nesprávné právní posouzení věci ve smyslu ustanovení § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř. může spočívat v tom, že soud na správně zjištěný skutkový stav věci aplikoval nesprávný právní předpis, nebo že správně použitý právní předpis nesprávně vyložil, nebo jej na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Se zřetelem k uplatněnému dovolacímu důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř. a jeho obsahové konkretizaci půjde v rámci uvedeného dovolacího důvodu o odpověď na otázku, zda je správný závěr, že ze zjištěných skutečností lze usoudit na existenci vážného důvodu k neužívání bytu ve smyslu §

711 odst. 1 písm. h/ obč. zák.

Podle § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák. může pronajímatel vypovědět nájem bytu, neuzívá-li nájemce byt bez vážných důvodů, a nebo ho bez závažných důvodů užívá jen občas.

Z citovaného ustanovení vyplývá, že naplnění uvedeného výpovědního důvodu předpokládá stav neuzívání (občasného užívání) bytu, a dále rovněž to, že tento stav není odůvodněn, tj. že zde nejsou dány vážné důvody, pro které nájemce neuzívá byt k účelu, k němuž je určen, tedy k bydlení. Soud posuzuje existenci výpovědního důvodu k okamžiku doručení výpovědi z nájmu bytu i v případě, že jde o výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák., k tomuto okamžiku tedy posuzuje, zda na základě zjištěných skutečností je naplněn zákonný předpoklad uvedeného ustanovení - neexistence vážného důvodu neuzívání (občasného užívání) bytu (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. 7. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2937/99, uveřejněný pod č. 26 v sešitě č. 2 z roku 2002 časopisu Soudní judikatura). O neuzívání bytu jde tehdy, kdy byt není zcela nebo převážně nájemcem užíván k obvyklému způsobu bydlení; tak tomu je např. tehdy, kdy nájemce bytu bydlí u své družky nebo u svých příbuzných - tedy v bytě, ke kterému nemá právo nájmu ani právo společného nájmu (srovnej R 14/1978 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek a např. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. 1. 2000, sp. zn. 26 Cdo 451/99). Vážnost důvodů neuzívání (občasného užívání) bytu musí být posuzována především z objektivního hlediska a nikoli jen podle subjektivního stanoviska nájemce bytu (srovnej R 62/1968 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek, dále např. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31. 10. 1996, sp. zn. 2 Cdon 252/96, uveřejněný v příloze časopisu Soudní judikatura č. 14, ročník 1998, pod pořadovým číslem 65), s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu. Obecně (z objektivního hlediska) lze mít za to, že vážnými důvody, pro něž není byt nájemcem užíván, mohou být např. ústavní léčení, výkon základní vojenské služby či nepříznivý zdravotní stav nájemce bytu (členů jeho domácnosti). Vážným důvodem neuzívání bytu může být též výkon zaměstnání mimo obec, v níž se byt nachází. Je pak věcí konkrétního případu, zda zmíněné okolnosti, pro něž není byt nájemcem užíván, jsou v té které věci dány, přičemž je nutno zohlednit nejen zájmy nájemce, ale též oprávněné zájmy pronajímatele (vlastníka), zejména jeho zájem na řádném využití bytu. Podle ustálené soudní praxe jsou vážnými důvody neuzívání bytu ve smyslu § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák. pouze takové okolnosti, které dočasně brání nájemci, aby byt užíval (srovnej např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 1996, sp. zn. 2 Cdon 252/96, ze dne 27. 10. 1999, sp. zn. 26 Cdo 457/98, a ze dne 7. 2. 2000, sp. zn. 26 Cdo 1954/99); je tedy třeba, aby okolnosti daného případu nasvědčovaly tomu, že jde o stav přechodného neuzívání bytu, který po odpadnutí jeho důvodu pomine. Na takový stav je mimo jiné možno usuzovat i z toho, po jak dlouhou dobu nájemce byt neuzívá (užívá jen občas). Z uvedeného vyplývá, že při posuzování otázky, zda nájemce má vážný důvod pro neuzívání bytu, je třeba zvažovat vždy dva aspekty, a sice vážnost (závažnost) důvodů, pro něž není byt užíván (je užíván občas), a časové omezení stavu, kdy byt není užíván (je užíván občas).

V projednávané věci dospěl odvolací soud k závěru, že žalovaný měl vážný důvod pro neuzívání bytu a přitom se nezabýval otázkou časové omezenosti či neomezenosti stavu, kdy předmětný byt není žalovaným užíván, k okamžiku doručení výpovědi z nájmu bytu. Za tohoto stavu je jeho právní posouzení věci neúplné a tudíž nesprávné. Dovolatelka proto uplatnila dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř. opodstatněně.

Dovolací soud s přihlédnutím k uvedeným závěrům napadené rozhodnutí podle § 243b odst. 1 věty za středníkem o. s. ř. zrušil. 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. 2 věta druhá o. s. ř.).

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

## Další články:

- [Jistota](#)
- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení, insolvence](#)