21. 1. 2009

ID: 55483

Důvod výpovědi z nájmu bytu

Mezi povinnosti nájemce vyplývající z nájmu bytu lze nepochybně zařadit jeho povinnost užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně, povinnost odstranit závady a poškození, které v domě způsobil, povinnost umožnit pronajímateli kontrolu, zda je předmět nájmu řádně užíván a i dodržovat při užívání bytu obecně platné protipožární předpisy a hygienické normy. Porušení těchto povinností lze podle okolností případu považovat za porušení povinností nájemce zakládající výpovědní důvod. Za takové porušení povinností lze i považovat soustavné a dlouhodobé nadměrné hromadění věci a jejich skladování ve společných prostorách v domě (za současného nereagování, popřípadě nedostatečného reagování, na výzvy k odklizení).

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 943/2007, ze dne 26.11.2008)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně M. Š., zastoupené advokátkou, proti žalovaným 1) Ing. J. T. a 2) B. J., zastoupeným advokátem, o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Okresního soudu v Českých Budějovicích pod sp.zn. 9 C 312/2003, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 14. listopadu 2006, č.j. 7 Co 2579/2006-205, tak, že rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 14. listopadu 2006, č.j. 7 Co 2579/2006-205, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Českých Budějovicích (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 9. 11. 2004, č.j. 9 C 312/2003-86, výrokem pod bodem I. zamítl žalobu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu o velikosti 4+1, nacházejícího se v 1. patře domu čp. 21, v Čechově ulici, v Č. B. (dále jen „předmětný byt“ nebo „byt“), kterou dala žalobkyně žalovaným, a rozhodl o nákladech řízení (výrok II.). Zamítavý výrok založil na závěru, že žalobkyně ve výpovědi z nájmu bytu uvedla, že ji dala podle § 711 odst. 1 písm. c) zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 30. 3. 2006 (dále jen „obč. zák.“), ale ve skutečnosti ji odůvodnila okolnostmi, které lze podřadit pod výpovědní důvod uvedený v § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák.; v důsledku toho neprokázala naplnění tvrzeného výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. c) obč. zák.

K odvolání žalobkyně i žalovaných Krajský soud v Českých Budějovicích (soud odvolací) usnesením ze dne 23. 2. 2005, č.j. 5 Co 296/2005-117, zrušil rozsudek soudu prvního stupně a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Ve zrušujícím usnesení vytkl soudu prvního stupně, že pokud se cítil být vázán právní kvalifikací provedenou žalobkyní a ne vylíčením okolností, v nichž žalobkyně spatřovala naplnění předpokladů pro výpověď a které uvedla ve výpovědi z nájmu bytu, posoudil věc po právní stránce nesprávně. Dále vytkl soudu prvního stupně, že zjistil neúplně skutkový stav.

Soud prvního stupně v pořadí druhým rozsudkem ze dne 1. 6. 2006, č.j. 9 C 312/2003-180, přivolil k výpovědi z nájmu předmětného bytu, určil, že nájemní poměr skončí uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku, a žalovaným uložil předmětný byt vyklidit a vyklizený předat žalobkyni do 15-ti dnů poté, kdy jim bude zajištěno přístřeší (výrok I.). Dále rozhodl o nákladech řízení (výrok II.).

Soud prvního stupně měl po provedeném dokazování za zjištěné, že žalobkyně je vlastníkem domu, v němž se nachází předmětný byt, že původně byli nájemci bytu na základě rozhodnutí o přidělení bytu

vydaného MěNV Č. B. pod čj. byt/1425/71-Hk a dohody o odevzdání a převzetí bytu ze dne 9. 12. 1971 rodiče žalovaného 1), že jeho rodiče postupně zemřeli, že po úmrtí matky se stal nájemcem bytu žalovaný 1), že uzavřel manželství s žalovanou 2), že oba užívají byt o velikosti 4+1 s podlahovou plochou 128 m2 , že dopisem ze dne 26. 4. 2001 žalobkyně upozornila žalovaného 1), že se na chodbě před dveřmi jeho bytu hromadí předměty patřící na skládku (stará dětská postýlka, kovová konstrukce…..) a žádala o jejich odklizení, že dalším dopisem ze dne 11. 2. 2003 žalobkyně vyzvala žalovaného 1) k úklidu věcí v jeho bytě a dále k odvozu věcí skladovaných na chodbě v I. patře, z nichž se šíří po domě zápach, na skládku, a to do 14 dnů po převzetí dopisu, že obdobnou výzvu zopakovala dopisem ze dne 7. 3. 2003, v němž žalovaného 1) současně upozornila na možnost výpovědi z nájmu bytu, že žalobkyně dala žalovaným výpověď z nájmu bytu (obsaženou v žalobě), že jako výpovědní důvody uvedla, že „ze starého nábytku a jiných nade vší pochybnost ze skládek pocházejících věcí vytvořili žalovaní skládku ve svém bytě, společných prostorách – chodba v přízemí a I. patře a v kůlně na dvorku“, že skládku v přízemí žalovaní odstranili, že skládku z kůlny na dvorku odstranila sama, že však skládku na chodbě v I. patře žalovaní po dvou výstrahách přemístili do svého bytu a během 14 dnů uvolněný prostor znovu zaplnili a že se ze skladovaných věcí šíří zápach a špína, že „žalovaní vytápějí byt, který má rozlohu 128 m2, pouze v jedné místnosti …. Ostatní místnosti jsou zavaleny věcmi ze skládek. Plynová kamna, která tam byla instalována … žalovaní odcizili. Byt není větrán a na některých zdech je od podlahy až po strop plíseň“, že jí dosud nebyla předána žalovanými „revizní zpráva na plynová topidla, instalovaná v jejich bytě, v které revizní technik stanovil odstranit závady do 17. 10. 2001“, že žalovaní „nechtějí vpustit do bytu řemeslníky“ ani jí a „odmítli také pracovníky stavebního úřadu“, a dále, že „žalovaní již přes tři čtvrtě roku ubytovávají další osobu“. Soud prvního stupně měl dále za zjištěné, že podle zprávy o revizi plynového zařízení ze dne 17. 9. 2001 bylo v souvislosti s instalací plynoměru na podestě schodiště uloženo žalovanému 1) zajistit opravu zapalování u všech topidel v bytě, upevnit kryt topidla v kuchyni, seřídit hořák trouby a zajistit opravu zapalovací trubičky u trouby sporáku a dodat chybějící kličky uzávěrů, vše ve lhůtě do 17. 10. 2001, že následná revizní zpráva nebyla žalovaným 1) žalobkyni předložena, že dne 5. 4. 1994 bylo v předmětném bytu instalováno v kuchyni plynové topidlo K 6, instalaci topidla tehdy stvrdil svým podpisem na montážním listu otec žalovaného 1), že uvedené topidlo se nyní již v bytě nenachází a namísto něho je topidlo jiné, že Policie České republiky, obvodní oddělení Č. B. odložila věc krádeže plynových kamen K 6 z místnosti pronajatého bytu v Č. B., Čechova 21, neboť se šetřením nepodařilo zjistit osobu, která topidlo odcizila, a žalobkyně o tom byla vyrozuměna přípisem ze dne 23. 6. 2003, čj. ORCB-437OOP-Př 2003, že žalovaný 1) neodpověděl na výzvu žalobkyně ze dne 21. 5. 2002, zda jí zpřístupní byt za účelem výměny odpadních rour, že neumožnil přístup do bytu pracovníku státního stavebního dohledu Magistrátu města Č. B. (viz zápis ze dne 25. 11. 2003) a že v květnu 2004 nevpustil do bytu soudního znalce k prohlídce spotřebičů za účelem vypracování znaleckého posudku ve věci pod sp. zn. 23 C 196/2003, že z žádného z provedených důkazů nevyšlo najevo, že by žalovaní v bytě ubytovávali další osobu, že nebylo zjištěno, že by užíváním bytu žalovanými vznikala na zdech plíseň, neboť plíseň se vyskytuje v celém domě, že však žalovaní dlouhodobě a soustavně shromažďují v nadměrném množství různé věci a skladují je na chodbě v I. patře, že věci z chodby zcela odstranili jen ke dni 1. 10. 2004, kdy se konalo jednání soudu přímo v jejich bytě, že poté měli po určitou dobu na chodbě domu již jen čtyři jízdní kola (viz tvrzení žalobkyně při jednání před odvolacím soudem dne 18. 2. 2005), ale že se dne 8. 11. 2005 podle exekutorského zápisu vyhotoveného JUDr. P. V., soudním exekutorem pod sp. zn. EZ 4/05 (opatřeného fotodokumentací), na chodbě v I. patře před bytem žalovaných opět již nacházelo větší množství věcí, a to naftová kamna, televizor, skříň, kredenc, čtyři jízdní kola a plastové díly a podle dalšího exekutorského zápisu téhož soudního exekutora ze dne 27. 1. 2006, sp. zn. EZ 1/06, tam tyto věci stále byly a přibyly i papírové krabice, že žalovaný 1) je vlastníkem nemovitostí vedených na LV 306 a spoluvlastníkem jedné ideální poloviny nemovitostí vedených na LV 155 pro katastrální území D. V. u H. S. v katastru nemovitostí katastrálního úřadu pro J. k., katastrální pracoviště Č. B., a že nájemníci v domě nemají k dispozici sklepy, které žalobkyně nechala vyklidit po povodních v roce 2002. Z jednání vytýkaného žalovaným ve výpovědi z

nájmu bytu měl soud prvního stupně za prokázanou jen skutečnost, že žalovaní nevpustili do bytu pracovníka magistrátu při výkonu stavebního dohledu a dále že žalovaní skladují na společných prostorách v domě (na chodbě v prvním patře domu) dlouhodobě různé věci, že je tam skladovali i v době doručení výpovědi z nájmu bytu a že v jejich skladování pokračují i v průběhu soudního řízení.

Na základě takto zjištěného skutkového stavu soud prvního stupně uzavřel, že žalovaní zejména hromaděním a skladováním věcí ve společných prostorách domu naplnili výpovědní důvod podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. Protože v tomto jednání pokračovali i v průběhu soudního řízení, neshledal předpoklady pro použití § 3 odst. 1 obč. zák., podle něhož lze odepřít výkon práva, ocitne-li se v rozporu s dobrými mravy. Vzhledem k tomu, že se nejedná o rodinu s nezletilými dětmi, i s přihlédnutím k tomu, že žalovaný 1) je vlastníkem popřípadě spoluvlastníkem dalších nemovitostí, vázal vyklizení žalovaných na poskytnutí přístřeší.

K odvolání žalovaných odvolací soud rozsudkem ze dne 14. listopadu 2006, č.j. 7 Co 2579/2006-205, změnil rozsudek soudu prvního stupně a žalobu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu zamítl (výrok I.) a dále rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů (výrok II. a III.).

Odvolací soud převzal skutková zjištění soudu prvního stupně. Z hlediska naplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. však neshledal relevantním, že žalovaní nevpustili do bytu dne 25. 11. 2003 pracovníka stavebního úřadu, neboť k uvedenému jednání mělo dojít až v období po podání výpovědi z nájmu bytu. Na rozdíl od soudu prvního stupně však po právní stránce uzavřel, že ani skladováním věcí na chodbě v I. patře domu žalovaní nenaplnili výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. Odvolací soud poukázal na to, že se podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu zejména nezaplacení nájemného nebo úhrad na plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce. Vyložil, že jde o příkladmý výčet, což znamená, že důvodem k výpovědi může být i jiné porušení povinnosti nájemcem (§ 687 odst. 2, § 689 a 694 obč. zák.); svou závažností však musí být srovnatelné s tím, které zákon výslovně uvádí. Při hodnocení intenzity porušení povinností žalovanými skladováním věcí na chodbě domu vycházel z toho, že žalovaní neskladovali na chodbě odpad či nebezpečné věci ohrožující život a zdraví jiných osob a nebylo ani prokázáno, že by si sousedé na žalované stěžovali. Žalovaní jako téměř všichni ostatní nájemníci skladují na chodbě nějaké věci (v jejich případě jde o starý nábytek), neboť žalobkyně znemožnila nájemníkům užívat sklepy.

Rozsudek odvolacího soudu napadla žalobkyně dovoláním, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.s.ř.“), a jako dovolací důvod ohlásila nesprávné právní posouzení věci (§ 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř.). V dovolání zrekapitulovala průběh soudního řízení a porovnávala právní úpravu provedenou v ustanovení § 711 odst. 1 písm. c) obč. zák. s právní úpravou v ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák., aniž z toho pro souzenou věc vyvozovala konkrétní závěry. V zásadě však vytýkala odvolacímu soudu, že nesprávně vyhodnotil intenzitu závadného chování žalovaných uvedeného ve výpovědi z nájmu bytu (jehož popis zopakovala v dovolání). Podle jejího názoru je tam uvedené porušování povinností srovnatelné s neplacením nájemného a úhrad na plnění poskytovaná s užíváním bytu po dobu delší než tři měsíce a odůvodňuje závěr, že jde o hrubé porušení povinností nájemce. Namítala, že „nevpouštění příslušných osob žalovanými do bytu“ je dlouhodobou a opakovanou záležitostí a že „díky nashromážděným věcem“ žalovaní stále porušují předpisy o požární ochraně a o hygieně a znemožňují přístup k ostatním bytům na chodbě v I. patře domu. Poukazovala na to, že žalovaní nadměrným skladováním věcí porušují povinnost nájemce řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a povinnost nájemce dbát při výkonu práv, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv, a dále i ustanovení § 415 obč. zák., podle kterého je každý povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a životním prostředí. Závěrem navrhla, aby bylo napadené rozhodnutí zrušeno a věc byla vrácena

odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Žalovaní se ve vyjádření k dovolání ztotožnili se závěry odvolacího soudu.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a 4 o.s.ř.) a je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř., neboť směřuje proti rozsudku odvolacího soudu, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé.

Podle § 242 odst. 1 a 3 o.s.ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden; přitom je vázán uplatněnými dovolacími důvody včetně toho, jak je dovolatel obsahově vymezil. Z ustanovení § 242 odst. 3 věty druhé o.s.ř. vyplývá povinnost dovolacího soudu přihlédnout k vadám řízení uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 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.). Existence těchto vad nebyla namítána a takové vady nevyplynuly ani z obsahu spisu.

Odvolací soud založil své rozhodnutí na dovoláním nezpochybněném právním závěru, že žalovaným jako manželům svědčil společný nájem k předmětnému bytu a že výpověď z nájmu bytu byla dána jim oběma.

Dovolatelka uplatnila dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř., jehož prostřednictvím lze odvolacímu soudu vytknout, že jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

Se zřetelem k uplatněnému dovolacímu důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. a jeho obsahové konkretizaci jedná se v rámci citovaného dovolacího důvodu o odpověď na otázku, zda porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu žalovanými lze – vzhledem ke zjištěnému skutkovému stavu věci – kvalifikovat jako hrubé (§ 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák.) a zda je tudíž naplněn výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák.

K tomu je zapotřebí nejprve uvést, že pokud žalobkyně spatřovala nesprávné právní posouzení věci ve vztahu k jinému závadnému chování žalovaných (popsanému ve výpovědi z nájmu bytu) než k hromadění a skladování věcí na společných prostorách v domě (na I. patře chodby), odvolací soud převzal skutkové závěry soudu prvního stupně, že uvedené jednání nebylo prokázáno. Jestliže žalobkyně nezpochybnila správnost těchto skutkových zjištění prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 3 o.s.ř., nemůže výtka nesprávného právního posouzení ve vztahu k tomuto jednání učiněná prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. obstát.

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.

Podle § 710 odst. 1 obč. zák. nájem bytu zanikne – mimo jiné – písemnou výpovědí. Podle § 711 odst. 1 obč. zák. může pronajímatel vypovědět nájem bytu s přivolením soudu pouze z důvodů taxativně v tomto ustanovení vyjmenovaných. Podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. pak může pronajímatel – s přivolením soudu – vypovědět nájem bytu, jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce.

Při výkladu ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. je třeba vzít v úvahu, že zákon za hrubé porušení povinností nájemcem bytu, které zakládá důvod výpovědi z nájmu bytu pronajímatelem, výslovně označuje neplacení nájemného nebo úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu

delší než tři měsíce. Jde o demonstrativní (příkladný) výčet (srov. slovo „zejména“), což znamená, že důvodem k výpovědi může být i jiné porušení povinností nájemcem, svou závažností však srovnatelné s tím, které zákon výslovně uvádí. Základním hlediskem pro posouzení intenzity porušení povinností nájemce bude tedy úvaha, zda to porušení, jehož se nájemce dopustil, je svým významem (posuzováno zejména z hlediska oprávněných zájmů pronajímatele, avšak též z hlediska zájmů ostatních nájemců domu) alespoň tak závažné, jako neplacení nájemného (služeb) po dobu delší než tři měsíce (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 4. 2004, sp. zn. 26 Cdo 85/2004, uveřejněný pod C 2685 v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, svazek 29, a jeho usnesení ze dne 29. 7. 2004, sp.zn. 26 Cdo 1222/2003).

V rozhodovací praxi není pochyb o tom, že mezi povinnosti nájemce vyplývající z nájmu bytu lze nepochybně zařadit jeho povinnost užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně (srov. § 689 obč. zák.), povinnost odstranit závady a poškození, které v domě způsobil (srov. § 693 obč. zák.), povinnost umožnit pronajímateli kontrolu, zda je předmět nájmu řádně užíván (srov. § 665 odst. 1 věta druhá obč. zák.), a nepochybně i dodržovat při užívání bytu obecně platné protipožární předpisy a hygienické normy a že porušení těchto povinností lze podle okolností případu považovat za porušení povinností nájemce zakládající výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 3. 2005, sp. zn. 26 Cdo 291/2004 nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 8. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3350/2006).

Pokud tedy odvolací soud nepokládal za porušení povinností nájemce zakládající výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. jednání žalovaných, kteří soustavně a po dlouhou dobu nadměrně hromadí věci a skladují je na společných prostorách v domě, na výzvy k jejich odklizení nereagují (pouze obsah skladovaných věcí obmění), případně společné prostory vyklidí jen dočasně a poté je opět zaplní, přičemž potřeba skladování věcí na společných prostorách v domě není odůvodněna jejich stísněnými bytovými poměry, je jeho právní posouzení v rozporu s hmotným právem. Lze uzavřít, že dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. byl použit opodstatněně.

Se zřetelem k uvedenému dovolací soud podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o.s.ř. zrušil napadený rozsudek odvolacího soudu; současně mu věc podle § 243b odst. 3 věty první o.s.ř. vrátil k dalšímu řízení.

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

Další články:

- Katastr nemovitostí
- Insolvence a SJM
- Vedlejší účastník
- Plat
- Podnájem bytu (exkluzivně pro předplatitele)
- Pojištění (exkluzivně pro předplatitele)
- Předkupní právo (exkluzivně pro předplatitele)
- Restituce (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitel (exkluzivně pro předplatitele)
- Odporová žaloba
- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)