13. 10. 2008

ID: 55259

Existence dvou bytů

O existenci dvou bytů ve smyslu obč. zák. jde i v případě, kdy nájemce na úkor pronajímatele sám využívá výhod regulovaného nájemného v nájemním bytě a přitom volně disponuje s bytem v nemovitosti, jejímž je spoluvlastníkem.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 2288/2007, ze dne 17.6.2008)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce s. m. O., zastoupeného advokátem, proti žalovaným 1) Ing. J. Š., a 2) Mgr. A. Š., zastoupeným advokátem, o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Okresního soudu v Olomouci pod sp. zn. 15 C 382/2004, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě – pobočky v Olomouci ze dne 27. listopadu 2006, č. j. 12 Co 886/2005-98, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ostravě – pobočky v Olomouci ze dne 27. listopadu 2006, č. j. 12 Co 886/2005-98, a rozsudek Okresního soudu v Olomouci ze dne 23. června 2005, č. j. 15 C 382/2004-51, ve spojení s usnesením ze dne 2. září 2005, č. j. 15 C 382/2004-63, se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu v Olomouci k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Olomouci (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 23. června 2005, č. j. 15 C 382/2004-51, ve spojení s usnesením ze dne 2. září 2005, č. j. 15 C 382/2004-63, zamítl žalobu na přivolení k výpovědi žalobce ze společného nájmu žalovaných k „bytu číslo 3, sestávajícímu ze tří pokojů, kuchyně a příslušenství, nacházejícímu se ve třetím poschodí domu č. p. 324 v O. na O. 4“ (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“ a „předmětný dům“, resp. „dům“); současně rozhodl o nákladech řízení účastníků a státu.

K odvolání žalovaného Krajský soud v Ostravě – pobočka v Olomouci jako soud odvolací rozsudkem ze dne 27. listopadu 2006, č. j. 12 Co 886/2005-98, citovaný rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení účastníků.

Z provedených důkazů vzal odvolací soud shodně se soudem prvního stupně především za zjištěno, že žalobce je vlastníkem předmětného domu, že dne 14. května 2003 uzavřeli žalovaní (kteří jsou manželé) jako nájemci a žalobce jako pronajímatel smlouvu o nájmu předmětného bytu, že žalovaní jsou na základě kupní smlouvy ze dne 6. dubna 2004 uzavřené se spoluvlastníkem M. S. spoluvlastníky v rozsahu jedné ideální čtvrtiny objektu bydlení č. p. 174 na pozemku parc. č. 179 – st. v katastrálním území S. u O., obec O. (dále jen „dům čp. 174“), že dalšími spoluvlastníky domu čp. 174 jsou také rodiče žalovaného Ing. J. Š. a J. Š. v rozsahu jedné ideální čtvrtiny (na základě kupní smlouvy ze dne 6. dubna 2004 uzavřené se spoluvlastnicí Z. J.), že spoluvlastnicí v rozsahu jedné ideální poloviny je H. Ř., že v přízemí domu čp. 174 jsou nebytové prostory, že ve druhém nadzemním podlaží se nachází byt o třech pokojích a kuchyňském koutu (dále jen „byt ve druhém nadzemním podlaží“), že žalovaní od uzavření kupní smlouvy ze dne 6. dubna 2004 disponují klíči od domu čp. 174 i od bytu ve druhém nadzemním podlaží, že tehdy jim klíče předal spoluvlastník M. S., že dne 31. srpna 2004 uzavřel žalovaný jako pronajímatel a J. Š., nyní R., smlouvu o nájmu bytu ve druhém nadzemním podlaží na dobu jednoho roku, že pronájem bytu ve druhém nadzemním podlaží vyřizoval se zájemci vždy žalovaný, že byt ve třetím nadzemním podlaží užívá k bydlení spoluvlastnice H. Ř. a že ohledně užívání domu čp. 174 neexistuje rozhodnutí většinového spoluvlastníka a ani dohoda spoluvlastníků a o způsobu užívání nerozhodl ani soud. Po doplnění

dokazování v odvolacím řízení odvolací soud dále zjistil, že žalovaný nabyl v dražbě do svého vlastnictví bytovou jednotku P 356/2 v domě č. p. 356 v O. se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a se spoluvlastnickým podílem na zastavěném pozemku (dále jen „bytová jednotka P 356/2“), že na bytové jednotce P 356/2 vázne nájemní právo na dobu neurčitou svědčící manželům E. a M. B., že spoluvlastnice H. Ř. žalovanému sdělila, že klíče mu předá, až bude v domě bydlet, že od 17. září 2005 bydlí v bytě ve druhém nadzemním podlaží paní G. a pan K. a že spoluvlastnice H. Ř. neudělila souhlas k uzavření nájemní smlouvy s těmito osobami. Na tomto skutkovém základě odvolací soud shodně se soudem prvního stupně dovodil, že není naplněn uplatněný výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. g/ zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném v době dání výpovědi z nájmu bytu a ve znění před novelou provedenou zákonem č. 107/2006 Sb. (dále jen „obč. zák.“). Podle názoru soudů obou stupňů je tomu tak proto, že žalovaní neměli v době doručení výpovědi z nájmu bytu dva byty (ve smyslu § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák.); neexistuje-li totiž ohledně užívání domu čp. 174, jehož jsou spoluvlastníky, rozhodnutí většinového spoluvlastníka či dohoda spoluvlastníků a ani rozhodnutí soudu upravující užívání, nemají právní možnost užívat byt ve druhém nadzemním podlaží, který nyní užívají paní G. a pan K., tedy nemají druhý byt.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 237 odst. 1 písm. c/ zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.s.ř.“). Uplatněné dovolací námitky podřadil pod dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. V dovolání především zpochybnil správnost právního závěru, že žalovaní nemají dva byty, tj. že vedle předmětného bytu nemají byt ve druhém nadzemním podlaží domu čp. 174, jehož jsou podílovými spoluvlastníky, a to proto, že nemají právní možnost tento byt užívat. V této souvislosti v dovolání položil otázku, „zda-li je možné připustit, aby oba žalovaní bydleli doslova za pár korun v bytě … s regulovaným nájemným … a aby současně jako spoluvlastníci nemovitostí opakovaně pronajímali za tržní nájemné zcela prázdný byt ve svém domě ve stejném městě …“. Dále uvedl, že spoluvlastnice H. Ř. „si nikdy nečinila nárok na užívání či pronájem“ bytu ve druhém nadzemním podlaží a nebránila tomu, aby „zcela prázdný“ byt (byt ve druhém nadzemním podlaží) užívali žalovaní a realizovali tak „své spoluvlastnické právo“; nesouhlasila však s tím, aby žalovaní tento byt opakovaně pronajímali osobám pochybné pověsti. Namítl rovněž, že žalovaní s bytem ve druhém nadzemním podlaží domu čp. 174 „naprosto volně disponují“, že bez souhlasu spoluvlastnice H. Ř. ho „pronajímají za mnohatisícové tržní nájemné“, že „oba žalovaní jsou spekulanti s nemovitostmi“, že F. K. a L. G. se dne 3. února 2007 z bytu ve druhém nadzemním podlaží odstěhovali a žalovaní ho nyní nabízí manželům M. a E. B. v zájmu toho, aby dosáhli vyklizení bytové jednotky P 356/2, kterou pak hodlají „zobchodovat jako zcela prázdnou“. Navrhl, aby dovolací soud napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Žalovaní se ve vyjádření k dovolání ztotožnili se zjištěným skutkovým stavem a za správné pokládali rovněž právní závěry, které na jeho základě přijaly soudy obou stupňů. Navrhli, aby dovolací soud dovolání odmítl pro nepřípustnost, popřípadě zamítl, bude-li shledáno přípustným.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas, subjektem k tomu oprávněným – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatele (§ 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.

Podle § 236 odst. 1 o.s.ř. dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Přípustnost dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu se řídí ustanoveními § 237 odst. 1 písm. b/ a c/ o.s.ř.

Podle § 237 odst. 1 písm. b/ o.s.ř. není dovolání v dané věci přípustné proto, že napadeným rozsudkem odvolací soud potvrdil v pořadí první rozsudek soudu prvního stupně.

Podle § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř. (tedy ustanovení, o něž přípustnost svého dovolání opřel dovolatel) je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b) a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Přitom podle § 237 odst. 3 o.s.ř. rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam (odstavec 1 písm. c/) zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

Z toho, že přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř. je spjata se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, vyplývá, že také dovolací přezkum se otevírá pouze pro posouzení otázek právních. Způsobilým dovolacím důvodem, jímž lze dovolání odůvodnit, je v tomto případě zásadně jen důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř., jehož prostřednictvím lze namítat, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci; není jím naopak důvod, kterým lze vytýkat nesprávnost skutkových zjištění (§ 241a odst. 3 o.s.ř.).

V projednávané věci – vzhledem k obsahu dovolání (§ 41 odst. 2 o.s.ř.) – použil dovolatel vedle (způsobilého) dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. rovněž dovolací důvod podle § 241a odst. 3 o.s.ř. (jímž brojil proti skutkovým zjištěním učiněným oběma soudy, resp. proti způsobu hodnocení důkazů, z nichž soudy obou stupňů čerpaly svá skutková zjištění pro účely posouzení věci podle § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák.). Dovolatel však přehlédl, že skutkový základ sporu se v dovolacím řízení nemůže měnit; lze jej sice napadnout (námitkou, že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování), avšak pouze tehdy, je-li dovolání již jinak – podle § 237 odst. 1 písm. a/ a b/ o.s.ř. (nebo při obdobném užití těchto ustanovení ve smyslu § 238 odst. 2 a § 238a odst. 2 o.s.ř.) – přípustné (§ 241a odst. 3 o.s.ř.). Je-li, jako v daném případě, přípustnost dovolání teprve zvažována (podle § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř.), nemůže být námitka směřující proti skutkovému stavu věci pro posouzení přípustnosti dovolání právně relevantní.

Jestliže tedy dovolatel zpochybnil rovněž správnost (úplnost) skutkových zjištění soudu prvního stupně, z nichž vycházel i soud odvolací, nemohou tyto námitky založit přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř.

Na jiném místě odůvodnění tohoto rozhodnutí je uvedeno, že napadený rozsudek je založen (rovněž) na právním závěru, že v daném případě není naplněn výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák. proto, že žalovaní nemají ve smyslu tohoto ustanovení dva byty. Správnost tohoto právního závěru dovolatel v dovolání napadl.

Z pohledu rozsudku odvolacího soudu by proto mohlo jít o otázku zásadního právního významu. Protože odvolací soud se od ustáleného řešení této otázky odchýlil, lze – vzhledem k ustanovení § 237 odst. 3 o.s.ř. – přisoudit jeho rozhodnutí zásadní právní význam. Je-li podle závěru dovolacího soudu napadené rozhodnutí zásadně právně významné, stává se tím dovolání – pro řešení této otázky (otázky existence dvou bytů ve smyslu § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák.) – ve smyslu § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř. přípustným.

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.). Existenci uvedených vad dovolatel nenamítl a tyto vady nebyly zjištěny ani z obsahu spisu.

Prostřednictvím dovolacího 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.

Se zřetelem k uplatněnému dovolacímu důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. a jeho obsahové konkretizaci půjde v rámci citovaného dovolacího důvodu o posouzení správnosti právního závěru, že není naplněn výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák. proto, že – z důvodů uvedených na jiném místě odůvodnění tohoto rozhodnutí – nemají žalovaní dva byty.

O situaci, kdy nájemce má ve smyslu § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák. dva nebo více bytů, jde v případě, svědčí-li nájemci právní titul k užívání dvou (více) bytů. Tak je tomu nejen tehdy, kdy nájemci svědčí právo nájmu bytu ve smyslu § 685 a násl. obč. zák. ke dvěma (více) bytům, ale – mimo jiných případů – i tehdy, užívá-li nájemce jeden byt z titulu práva nájmu bytu a další byt z titulu vlastnického (spoluvlastnického) práva k domu či bytu či práva odpovídajícího věcnému břemenu apod. Z hlediska naplněnosti předpokladu existence dvou (více) bytů ve smyslu ustanovení § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák. je tedy především rozhodné, zda nájemci svědčí dva, resp. více právních titulů zakládajících právo na bydlení trvalé povahy (srov. rozhodnutí uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1978, pod pořadovým číslem 14, str. 160, dále např. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. srpna 2000, sp. zn. 26 Cdo 813/99).

Vzhledem k okolnostem posuzované věci nejsou bez významu ani následující právní závěry přijaté ustálenou soudní praxí. Spoluvlastník domu má vlastní byt tehdy, má-li právní možnost užívat byt v tomto domě (srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. dubna 2000, sp. zn. 20 Cdo 1653/98, uveřejněný pod č. 20 v sešitě č. 3 z roku 2001 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). V odůvodnění citovaného rozhodnutí Nejvyšší soud uvedl, že byla-li žalovaná ke dni smrti původní nájemkyně bytu spoluvlastnicí ideální poloviny rodinného domu, ve kterém se nachází jedna bytová jednotka, pak nepochybně (zejména se zřetelem k tomu, že druhá spoluvlastnice dům k bydlení neužívala) disponovala právním titulem, který jí zakládal právo na bydlení nikoli jen přechodného rázu. V rozsudku ze dne 17. prosince 1998, sp. zn. 3 Cdon 59/96, uveřejněném pod č. 34 v sešitě č. 4 z roku 1999 časopisu Soudní judikatura, Nejvyšší soud dovodil závěr, že spoluvlastník, který na základě dohody s ostatními spoluvlastníky užívá byt v rodinném domku, má vlastní byt. Jde-li o rozhodování spoluvlastníků, pak v poměrech projednávané věci nelze přehlédnout ani právní závěry, které Nejvyšší soud přijal v rozsudcích ze dne 20. ledna 1999, sp. zn. 22 Cdo 2528/98, a ze dne 21. května 1998, sp. zn. 2 Cdon 347/97, uveřejněných pod č. 31 v sešitě č. 5 z roku 2000 a pod č. 22 v sešitě č. 4 z roku 1999 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek. V citovaných rozsudcích Nejvyšší soud dovodil, že pojem „hospodaření se společnou věcí“ ve smyslu § 139 odst. 2 věty první obč. zák. zahrnuje i užívání věci jejími spoluvlastníky. K tomuto závěru se Nejvyšší soud přihlásil také v rozsudku ze dne 21. června 2001, sp. zn. 22 Cdo 2104/99, v němž – stejně jako odvolací soud v projednávané věci – mimo jiné dovodil, že právo spoluvlastníka užívat společnou věc je dáno dohodou spoluvlastníků nebo rozhodnutím většiny spoluvlastníků počítané podle velikosti podílů.

Nelze ovšem ztratit ze zřetele, že ustálená soudní praxe (srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky z 18. května 2004, sp. zn. 26 Cdo 107/2004, z 24. června 2004, sp. zn. 26 Cdo

761/2003, z 1. února 2005, sp. zn. 26 Cdo 909/2004, a 12. července 2007, sp. zn. 26 Cdo 1837/2006) rovněž dovodila, že ustanovení § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák. je třeba vyložit a aplikovat tak, aby bylo dosaženo spravedlivého uspořádání vztahů pronajímatele a nájemce, a mimo jiné též eliminován stav, kdy nájemce na úkor pronajímatele sám využívá výhod regulovaného nájemného a svou vlastní nemovitost, v níž by bez obtíží mohl uspokojovat svou bytovou potřebu, pronajímá za tržní nájemné, resp. svůj další nájemní byt za těchto pro něj výhodných podmínek např. podnajímá. Dovolací soud zastává názor, že o obdobnou situaci (a tudíž existenci dvou bytů ve smyslu § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák.) jde i v případě, kdy nájemce na úkor pronajímatele sám využívá výhod regulovaného nájemného v nájemním bytě a přitom volně disponuje s bytem (pronajímá ho) v nemovitosti, jejímž je spoluvlastníkem v rozsahu jedné ideální čtvrtiny.

Byli-li žalovaní – v době doručení výpovědi z nájmu bytu – společnými nájemci předmětného bytu a současně spoluvlastníky v rozsahu jedné ideální čtvrtiny domu čp. 174, v němž volně disponovali s bytem ve druhém nadzemním podlaží tak, že ho opakovaně pronajímali, je v rozporu s ustálenou judikaturou právní závěr, že u nich nejde o stav dvou bytů (ve smyslu § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák.).

Lze uzavřít, že dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. byl použit opodstatněně.

Dovolací soud proto podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o.s.ř. napadené rozhodnutí zrušil. Jelikož důvody, pro něž bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i na rozhodnutí soudu prvního stupně, dovolací soud zrušil i toto rozhodnutí a věc vrátil k dalšímu řízení soudu prvního stupně (§ 243b odst. 3 věta druhá o.s.ř.).

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

Další články:

- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování
- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)