1. 2. 2007

ID: 45900

Existence vlastního bytu

O vlastní byt se jedná tehdy, svědčí-li dotčené osobě takový titul bydlení, který je objektivně způsobilý uspokojit trvale její bytovou potřebu, přičemž způsobilost založit trvalé bydlení je dána objektivními znaky právního titulu zakládajícího právo na bydlení trvalé povahy, nikoli subjektivní vůlí toho, komu svědčí. Závěru, že osoba uplatňující přechod nájmu má vlastní byt, nepřekáží ani okolnost, že takový byt je v cizině.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 565/2006, ze dne 28.11.2006)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně J. V., zastoupené advokátem, proti žalovanému J. H., zastoupenému advokátem, o vyklizení bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 7 pod sp. zn. 14 C 98/2004, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 12. října 2005, č.j. 11 Co 312/2005-77, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 12. října 2005, č.j. 11 Co 312/2005-77, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 7 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 12. 4. 2005, č.j. 14 C 98/2004-57, ve znění usnesení ze dne 22. 4. 2005, č.j. 14 C 98/2004-60, uložil žalovanému povinnost vyklidit bytovou jednotku č. 209/6 o jedné obytné místnosti a kuchyni s částečným příslušenstvím, ve druhém nadzemním podlaží domu č.p. 209 v P. (dále jen „byt“ nebo „předmětný byt“) a vyklizenou ji předat žalobkyni do 15 dnů od právní moci rozsudku a rozhodl o nákladech řízení. Podle soudu prvního stupně žalovaný nesplnil podmínku pro přechod nájmu ve smyslu § 706 odst. 1 věty první občanského zákoníku ve znění účinném v době smrti nájemkyně (dále jen „obč. zák.“), neboť nežil se svou matkou (nájemkyní bytu) v den její smrti (27. 12. 2002) ve společné domácnosti. Podle soudu bylo z provedených důkazů zjištěno, že žalovaný svou matku pravidelně navštěvoval a pomáhal jí, bydlel však u své přítelkyně H. Š. Tento závěr opřel soud prvního stupně především o listinný důkaz - oznámení nemocnice T. ze dne 27. 12. 2002 dědickému soudu o úmrtí matky žalovaného, v němž je jako adresa žalovaného uvedena P. (adresa H. Š.), a o své hodnocení vztahu žalovaného s H. Š. jako velice blízkého, z čehož soud dovodil, že žalovaný bydlel u H. Š. a nikoli u své matky. Dále bylo prokázáno, že žalovaný je vlastníkem rodinného domu č.p. 135 v obci H. B., který je dle výpisu z katastru nemovitostí určen k bydlení (dokumentace příslušného stavebního úřadu k této nemovitosti se nedochovala). Ohledně této skutečnosti vyslovil soud prvního stupně závěr, že „po žalovaném nelze spravedlivě požadovat, aby bydlel v domku mimo P., který využívá k rekreačním účelům v letních měsících, a dojížděl do zaměstnání, případně se zaměstnání vzdal“. Podle soudu prvního stupně bylo v řízení prokázáno, že žalovaný nemá vlastní byt, žalovaný ale neprokázal, že se svou matkou vedl před její smrtí společnou domácnost.

K odvolání žalovaného Městský soud v Praze (odvolací soud) rozsudkem ze dne 12. 10. 2005, č.j. 11 Co 312/2005-77, rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu na vyklizení předmětného bytu zamítl, a rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek soudu prvního stupně a řízení mu předcházející, zopakoval důkaz zprávou nemocnice T. ze dne 7. 9. 2004 (č.l.12) a dospěl k závěru, že „soud prvního stupně provedl náležitá skutková zjištění, učinil z nich však nesprávné skutkové, tudíž i právní, závěry“. Odvolací soud vycházel z právního názoru v judikatuře ustáleného, že pojem společná domácnost ve smyslu § 706 odst. 1 věty první obč. zák. je třeba vykládat volněji než pojem společná domácnost ve smyslu § 115 obč. zák.; důsledně platí pouze, že musí jít o trvalé soužití tam uvedených osob. S odkazem na skutková zjištění provedená soudem prvního stupně nesouhlasil s jeho skutkovým závěrem, že žalovaný nebydlel v době smrti své matky v předmětném bytě a nežil v něm s matkou ve společné domácnosti, naopak vyslovil závěr, že žalovaný byl nejen řadu let v bytě formálně přihlášen k trvalému pobytu (od 2. 1. 1964 dosud) a evidován jako osoba spolubydlící pro účely plateb za služby spojené s užíváním bytu, ale i fakticky v předmětném bytě se svou matkou žil, čímž splnil jednu z podmínek pro přechod nájmu bytu ve smyslu § 706 odst. 1 věty první obč. zák. Zjištění, že žalovaný udržoval velice blízký vztah s H. Š., která má vlastní byt, závěr o společné domácnosti žalovaného a jeho matky dle názoru odvolacího soudu nevyvrací, neboť v řízení nebylo prokázáno, že by žalovaný a H. Š. v jejím bytě vedli společnou domácnost. Ani rozpor mezi výpověďmi svědků N. a F. a jejich písemnými prohlášeními nemůže dle odvolacího soudu zvrátit závěr o tom, že

žalovaný žil se svou matkou v den její smrti ve společné domácnosti, neboť svědci uvedený rozpor věrohodně vysvětlili. Zprávu nemocnice T. ze dne 27. 12. 2002 bylo dle odvolacího soudu nutno hodnotit v souvislosti s ostatními důkazy, zejména v souvislosti se zprávou téže instituce ze dne 7. 9. 2004. V otázce, zda žalovaný má vlastní byt, se odvolací soud zcela ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně a odkázal na odůvodnění jeho rozsudku.

Rozsudek odvolacího soudu napadla žalobkyně dovoláním, jehož přípustnost dovozuje z ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) občanského soudního řádu (dále jen „o.s.ř.“) a co do dovolacího důvodu odkazuje na ustanovení § 241a odst. 2 písm. b) a odst. 3 o.s.ř. Dovolatelka brojí proti právnímu názoru odvolacího soudu, resp. názoru soudu prvního stupně, s nímž se odvolací soud v odůvodnění svého rozhodnutí zcela ztotožnil, když posuzoval otázku, zda žalovaný má vlastní byt. Podle dovolatelky je pro posouzení otázky, zda žalovaný disponuje vlastním bytem, relevantní pouze objektivní hledisko, tedy skutečnost, že žalovaný vlastní nemovitost určenou k bydlení, nikoli subjektivní postoj žalovaného, který tuto nemovitost užívá toliko pro rekreační účely. Závěr soudu, že na žalovaném nelze spravedlivě požadovat, aby dojížděl do zaměstnání, popř. se zaměstnání vzdal, nemá dle dovolatelky oporu v provedených skutkových zjištěních, neboť z obsahu spisu nevyplývá a ani nebylo předmětem dokazování, kde je žalovaný zaměstnán. Dále dovolatelka odvolacímu soudu vytýká způsob hodnocení důkazů provedených soudem prvního stupně ke zjištění, zda žalovaný žil se svou matkou ve společné domácnosti. Dovolatelka označuje všechny provedené důkazy na straně žalované (hlášení k trvalému pobytu, evidence jako osoby spolubydlící, užívání adresy v poštovní korespondenci, výpovědi svědků S., S., N., Š. a F.) za účelově připravené, „chaotické a slabé“, tedy nedostačující k prokázání skutečnosti, že žalovaný se svou matkou skutečně bydlel. Naopak s důkazy klíčovými, jako je výslech svědka Pávka a oznámení nemocnice T. ze dne 27. 12. 2002, které jsou dle dovolatelky pro prokázání skutečnosti, že žalovaný se svou matkou společnou domácnost nevedl, zcela zásadní, se odvolací soud vůbec nevypořádal. Dovolatelka navrhla, aby dovolací soud napadený rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc tomuto soudu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaný ve svém vyjádření k dovolání odkázal na odůvodnění rozsudku odvolacího soudu, který dle jeho názoru dovodil ze skutkových zjištění učiněných soudem prvního stupně správný skutkový i právní závěr. Žalovaný rovněž zdůraznil, že pro přechod nájmu ve smyslu § 706 odst. 1 obč. zák. je dostačující, je-li společná domácnost vedena v den smrti nájemce, a navrhl, aby Nejvyšší soud dovolání zamítl.

Dovolatelka na vyjádření žalovaného reagovala podáním (č.l. 98), v němž s obecným odkazem na judikaturu polemizuje s názorem žalovaného, že pro přechod nájmu ve smyslu § 706 odst. 1 obč. zák. je dostačující soužití ve společné domácnosti ke dni úmrtí nájemce, opětovně se podrobně zabývá oznámením nemocnice T. ze dne 27. 12. 2002 a správností v něm uvedeného údaje o bydlišti žalovaného a připomíná, že u žalovaného nebyla splněna ani druhá podmínka pro přechod nájmu ve smyslu § 706 odst. 1 obč. zák., tedy že žalovaný nemá vlastní byt.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací posoudil dovolání – v souladu s čl. II bodem 2 a 3 zákona č. 59/2005 Sb. – podle ustanovení občanského soudního řádu ve znění účinném do 31. 3. 2005 (dále též jen „o.s.ř.“) a shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění zákonné podmínky advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a 4 o.s.ř.) a je přípustné podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř., neboť směřuje proti rozsudku, jímž odvolací soud změnil rozhodnutí 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.

Je-li dovolání přípustné, je dovolací soud povinen 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 jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.), i když nebyly v dovolání uplatněny. Takové vady řízení v dovolání namítány jsou, neboť dovolatelka brojí proti postupu odvolacího soudu při zjišťování skutkového stavu, i když tyto vady řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, nesprávně podřazuje pod dovolací důvod podle § 241a odst. 3 o.s.ř. Nejvyšší soud tedy napadené rozhodnutí přezkoumal, nehledě na uplatněné dovolací důvody nesprávného právního posouzení věci (§ 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř.) a nesprávných skutkových zjištění (§ 241a odst. 3 o.s.ř.), především z hlediska vad řízení ve smyslu § 241a odst. 2 písm. a) o.s.ř. a dospěl k závěru, že dovolání je důvodné.

Podle ustanovení § 213 odst. 1 o.s.ř. není odvolací soud vázán skutkovým stavem tak, jak jej zjistil soud prvního stupně. Ve smyslu § 213 odst. 2 o.s.ř. může odvolací soud opakovat dokazování nebo je i doplnit, nejde-li o rozsáhlejší doplnění a lze-li je provést bez průtahů; při zjišťování skutkového stavu však nepřihlíží ke skutečnostem nebo důkazům, které byly účastníky řízení uplatněny v rozporu s § 205a nebo § 211a o.s.ř. (§ 213 odst. 3 o.s.ř.). Pro řízení před odvolacím soudem platí přiměřeně ustanovení o řízení před soudem prvního stupně, pokud není stanoveno něco

jiného (§ 211 o.s.ř.). Z toho plyne, že dokazování před odvolacím soudem musí být provedeno při jednání (§ 122 odst. 1 o.s.ř.) a účastníci mají právo vyjádřit se ke všem důkazům, které byly provedeny (§ 123 o.s.ř.). Zásada, že odvolací soud není vázán skutkovým stavem zjištěným soudem prvního stupně, tedy neznamená, že by se odvolací soud mohl bez dalšího odchýlit od skutkového zjištění soudu prvního stupně. Může tak učinit za předpokladu, že opakuje dokazování, popřípadě dokazování doplní, tedy postupuje-li v souladu s § 122 odst. 1 a § 123 o.s.ř., a dokazování provede způsobem, který pro jednotlivé důkazní prostředky stanoví § 125 a násl. o.s.ř. Přitom povaha důkazů sama o sobě určuje, zda možnost poznání výsledků dokazování je u obou soudů stejná či nikoliv. Typicky je tento rozdíl v možnostech poznání dán u důkazů výslechem účastníků řízení či svědků. Při hodnocení těchto důkazů spolupůsobí totiž vedle věcného obsahu výpovědi i další skutečnosti (například způsob reprodukce vylíčených okolností, chování v průběhu výpovědi apod.), které – ač nejsou bez vlivu na posouzení věrohodnosti výpovědí – nemohou být vyjádřeny v protokolu o jednání. Má-li tedy odvolací soud jiný názor na věrohodnost výpovědi účastníků nebo svědků než soud prvního stupně, nesmí z toho vyvodit jiný skutkový závěr, než soud prvního stupně (a ani závěr, že tyto výpovědi jsou z hlediska výsledků dokazování irelevantní), jestliže dané důkazy sám neopakoval, popřípadě řízení jinými důkazy sám nedoplnil (srov. shodně např. rozhodnutí publikované pod č. 92/1968 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1546/99, uveřejněný pod č. 11 v sešitě č. 1 z roku 2001 časopisu Soudní judikatura). Jestliže odvolací soud uvedeným způsobem nepostupoval, a přesto se od skutkového stavu zjištěného soudem prvního stupně odchýlil, trpí odvolací řízení vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, a je tak dán dovolací důvod podle ustanovení § 241a odst. 2 písm. a) o.s.ř.

V posuzovaném případě dospěl dovolací soud k závěru, že odvolací soud tím, že odlišně hodnotil důkazy provedené soudem prvního stupně, aniž by je sám zopakoval, a tím, že vyslovil závěr o existenci skutkových okolností právně významných z hlediska ustanovení § 706 odst. 1 obč. zák. odlišný od závěru soudu prvního stupně, aniž přitom opakoval, případně doplnil dokazování provedené soudem prvního stupně, zatížil odvolací řízení vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci.

Je-li rozhodnutí postiženo takovou vadou řízení jako v dané věci, dovolací soud je zruší, aniž by se musel zabývat dalšími výslovně uplatněnými důvody. Nejvyšší soud proto jen pro úplnost uvádí, že v otázce zkoumání naplněnosti předpokladu neexistence vlastního bytu je v judikatuře Nejvyššího soudu konstantně zastáván názor, že o vlastní byt se jedná tehdy, svědčí-li dotčené osobě takový titul bydlení, který je objektivně způsobilý uspokojit trvale její bytovou potřebu, přičemž způsobilost založit trvalé bydlení je dána objektivními znaky právního titulu zakládajícího právo na bydlení trvalé povahy, nikoli subjektivní vůlí toho, komu svědčí. Nejsou-li splněny zákonné podmínky právního nástupnictví stanovené v ustanovení § 706 odst. 1 věty první obč. zák., nelze jejich nedostatek eliminovat poukazem na to, zda osoba, na níž by mělo právo nájmu přejít, může svůj právní titul bydlení realizovat. Závěru, že osoba uplatňující přechod nájmu má vlastní byt, nepřekáží ani okolnost, že takový byt je v cizině. Uvedené okolnosti mohou být sice právně významné, avšak toliko pro posouzení, zda výkon vlastnického práva (práva domáhat se vyklizení osoby, na níž nepřešlo právo nájmu bytu a která jej užívá bez právního důvodu) neodporuje dobrým mravům (§ 3 odst. 1 obč. zák.). Srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne ze dne 17. 12. 1998, sp. zn. 3 Cdon 59/96, ze dne 30. 10. 1997, sp. zn. 2 Cdon 883/96, nebo ze dne 16. 5. 2000, sp. zn. 26 Cdo 349/99.

K dané problematice je rovněž nezbytné dodat, že jsou-li judikatorní závěry dovozené při výkladu pojmu „druhý (další) byt“ ve smyslu § 711 odst. 1 písm. g) obč. zák. obdobně uplatnitelné i při výkladu pojmu „vlastní byt“ ve smyslu § 706 odst. 1 obč. zák. (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 5. 2004, sp. zn. 26 Cdo 107/2004, publikovaný v sešitu č. 29 Souboru civilních rozhodnutí Nejvyššího soudu pod C 2685), uplatní se toliko při výkladu samotného tohoto pojmu. Vázanost závěru o neexistenci vlastního bytu na úvahu o spravedlivosti požadavku na užívání dotčeného bytu nemá oporu v ustanovení § 706 odst. 1 obč. zák.

Za daného stavu shledal Nejvyšší soud dovolání opodstatněným; proto podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o.s.ř. zrušil napadený rozsudek odvolacího soudu v celém rozsahu a podle § 243b odst. 3 věty první o.s.ř. vrátil věc tomuto soudu k dalšímu řízení.

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

Další články:

- Náklady řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Propuštění duchovních (exkluzivně pro předplatitele)
- Skutková zjištění
- Tarifní hodnota (exkluzivně pro předplatitele)
- Předčasný důchod
- Předběžné opatření
- Prozatímní rozhodnutí
- Prozatímní rozhodnutí
- Imise (exkluzivně pro předplatitele)
- Neplatnost právního úkonu
- Ochrana přírody (exkluzivně pro předplatitele)