

Kolaudační rozhodnutí

Nelze vyloučit, aby ve stavbě, která je kolaudačním rozhodnutím určena k jinému účelu nebo k více účelům, se nacházel jeden nebo více uzavřených souborů místností, které budou v témže (nebo i v jiném) kolaudačním rozhodnutí kolaudovány jako byty. Není-li obsah kolaudačního rozhodnutí zcela jednoznačný, je třeba přihlédnout k dalším skutečnostem a důkazům, které mohou přispět ke spolehlivému objasnění otázky, k jakému účelu byly sporné prostory kolaudačním rozhodnutím určeny.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 2483/2003, ze dne 30.9.2004)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobkyně Z., a. s., zastoupené advokátem, proti žalované H. O., zastoupené advokátem, o vyklizení bytu, vedené u Okresního soudu v Hradci Králové pod sp. zn. 7 C 48/2002, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 9. července 2003, č.j. 21 Co 269/2003-81, tak, že rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 9. července 2003, č.j. 21 Co 269/2003-81, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Hradci Králové (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 7. 4. 1999, č.j. 7 C 63/99-13, zamítl žalobu na vyklizení žalované z bytu č. 412, sestávajícího z jednoho pokoje, kuchyně, sociálního zařízení, komory a předsíně, umístěného na 4. nadzemním podlaží (dále "předmětný byt" nebo „předmětný soubor místností“) v domě č. p. 610 v B. ulici v H. (dále "předmětný dům") a rozhodl o nákladech řízení.

K odvolání žalobkyně Krajský soud v Hradci Králové (odvolací soud) rozsudkem ze dne 15. 10. 1999, č.j. 25 Co 511/99-111, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil, rozhodl o nákladech odvolacího řízení a vyslovil, že dovolání se nepřipouští.

K dovolání žalobkyně Nejvyšší soud České republiky (dovolací soud) rozsudkem ze dne 6. 2. 2002, č.j. 26 Cdo 974/2000-130, zrušil rozsudky soudů obou stupňů a vrátil věc soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Soud prvního stupně rozsudkem ze dne 5. 3. 2003, č.j. 7 C 48/2002-49, poté, co jeho žalobě vyhovující rozsudek ze dne 7. 8. 2002, č.j. 7 C 48/2002-25, byl k odvolání žalované zrušen usnesením Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 18. 12. 2002, č.j. 25 Co 424/2002-39, a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení, uložil žalované vyklidit předmětný byt do 3 měsíců od právní moci rozsudku a rozhodl o nákladech řízení.

Odvolací soud rozsudkem ze dne 9. 7. 2003, č.j. 21 Co 269/2003-81, rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu zamítl a rozhodl o náhradě nákladů řízení.

Soudy obou stupňů vycházely ze zjištění, že žalovaná byla od roku 1990 zaměstnankyní žalobkyně, a jako takové jí bylo poskytnuto ubytování v předmětném domě, že uzavřela se žalobkyní několik smluv o přechodném ubytování, které se týkaly téhož bytu, že dne 19. 12. 1996 uzavřela se žalobkyní nájemní smlouvu na dobu neurčitou (dále „předmětná nájemní smlouva“), jakož i ze zjištění, že předmětný dům je dle kolaudačního rozhodnutí z 1. 6. 1987 ubytovnou. Oba soudy též odkázaly na závazný právní názor dovolacího soudu vyjádřený ve zrušujícím rozsudku ze dne 6. 2. 2002, že bytem je soubor místností (jednotlivá obytná místnost), které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení.

Soud prvního stupně dále vzal za zjištěno, že předmětný dům byl v kolaudačním rozhodnutí i v další stavebněprávní dokumentaci označen jako ubytovna, že byl určen pro dočasné ubytování zaměstnanců žalobkyně (jejího právního předchůdce), že zahájení provozu bylo podmíněno vydáním provozního řádu, který žalobkyně také vydala, že od 15. 1. 1991 byl v předmětném domě trvale hlášen jen správce ubytovny a že další osoby jsou zde hlášeny na základě nájemních smluv uzavřených se žalobkyní od prosince 1996, že ke dni uzavření předmětné nájemní smlouvy nedošlo

ke změně kolaudovaného stavu a že rozhodnutím ze dne 4. 11. 1998 příslušný stavební úřad zamítl návrh žalobce na změnu užívání předmětného domu z ubytovny na bytový dům s odůvodněním, že stavba je kolaudována pro bydlení, v platném stavebním zákoně a prováděcích předpisech (vyhlášce č. [137/1998](#) Sb.) není termín ubytovna uveden (definován), proto není nutné název stavby měnit a žádost je bezpředmětná. Na základě těchto zjištění soud prvního stupně dovodil, že místnosti označené jako byt č. 412 nebyly jako byt kolaudovány, a nemohly se tudíž stát předmětem platné smlouvy o nájmu bytu. Dále prvostupňový soud dovodil, že žalované nesvědčí ani jiný důvod k užívání těchto místností a že požadavek na jejich vyklizení není ani v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč. zák.). Z tohoto důvodu žalobě vyhověl, když za překážku nepovažoval ani okolnost, že v žalobním návrhu je soubor místností, jejichž vyklizení je požadováno, označen jako byt.

Naproti tomu odvolací soud dovodil, že rozhodným je kolaudační stav nikoli celé stavby, nýbrž právě předmětného souboru místností. Na základě toho, že v kolaudačním rozhodnutí je uvedeno, že stavba obsahuje bytové jednotky 1+1 a 1+2 (odvolací soud poznamenal, že nemá pochybnosti o významu zkratky „bj.“ a že výrazy „bytová jednotka“ a „byt“ považuje za totožné) a že mezi účastníky nebylo sporu o tom, že žalovaná užívá právě jednu z bytových jednotek 1+1, uzavřel, že místnosti, které žalovaná užívá, byly kolaudovány jako byt, jsou bytem a byly jím i v době uzavření předmětné nájemní smlouvy, která tedy není neplatná a žalovaná na jejím základě užívá předmětný byt po právu. Odvolací soud zdůraznil, že při posouzení právní povahy předmětného souboru místností nepřihlížel k jiným skutečnostem a důkazům, než ke kolaudačnímu rozhodnutí.

Proti v pořadí druhému rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost dovozuje z ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) občanského soudního řádu (dále jen „o.s.ř.“) a v němž uplatňuje dovolací důvody dle § 241a odst. 3 o.s.ř. (rozhodnutí odvolacího soudu vychází ze skutkového zjištění, které nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování), dle § 241a odst. 2 písm. b) [správně písm. a)] o.s.ř. (řízení je postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci). Tím, že dovolatelka s poukazem na § 237 odst. 3 o.s.ř. vytýká odvolacímu soudu, že rozhodl rozdílně, než rozhodoval v obdobných věcech dovolací soud, obsahově uplatňuje i dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci dle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. Naplnění dovolacího důvodu dle § 241a odst. 3 o.s.ř. dovolatelka spatřuje v rozporu výkladu kolaudačního rozhodnutí předmětného domu s důkazy provedenými okresním soudem, zejména s rozhodnutím o umístění stavby ze dne 27. 1. 1984, žádostí o vydání stavebního povolení ze dne 15. 8. 1984 a stavebním povolením ze dne 10. 9. 1984. Dovolací důvod dle § 241a odst. 2 písm. a) o.s.ř. je dle dovolatelky naplněn tím, že se odvolací soud nezabýval při posuzování neplatnosti nájemní smlouvy dalšími v žalobě obsaženými důvody, pro které má žalobkyně nájemní smlouvu za neplatnou (nespecifikované příslušenství bytu a způsob výpočtu úhrady za plnění spojená s užíváním bytu). Dovolatelka dále v dovolání rekapitulovala dosavadní průběh řízení a závěry soudů vyjádřené v odůvodnění rozhodnutí v této věci vydaných. Dovolatelka vyjádřila přesvědčení, že kolaudačním rozhodnutím bylo povoleno užívání stavby ubytovny a nikoli bytových jednotek. Připustila, že stavební úřad v kolaudačním rozhodnutí nezvolil přesné označení prostor, v nichž se následně mohli zaměstnanci právního předchůdce žalobkyně ubytovávat, avšak vytkla odvolacímu soudu, že účelově vytrhl z textu kolaudačního rozhodnutí označení „bj.“ a „garsoniera“ a dospěl k závěru, který nekoresponduje s tím, co bylo stavebníkovi dáno do užívání. Dle dovolatelky není pochyb, že stavba měla na základě kolaudačního rozhodnutí sloužit pouze pro dočasné užívání, o čemž svědčí podmínky 1. až 4. kladené v něm na právního předchůdce žalobkyně. Dovolatelka si nedokáže představit, ve které jiné stavbě nežli stavbě určené pro dočasné ubytování by existoval provozní řád, kantýna, prostory pro administrativní činnost. Dovolatelka označuje za logicky rozporný závěr odvolacího soudu, z něhož de facto vyplývá, že „byla zkolaudována stavba sloužící pro dočasné ubytování, v níž se nachází výlučně bytové jednotky určené k trvalému bydlení“. Pokud měl odvolací soud pochybnosti o tom, co dal kolaudačním rozhodnutím stavební úřad stavebníkovi do užívání, měl dle názoru dovolatelky provést další důkazy. Vzhledem k tomu, že podmínky obsažené ve stavebním povolení byly dodrženy, bylo by absurdní, aby stavební úřad kolaudoval něco jiného, než pro co vydal stavební povolení. Pokud by stavební úřad zamýšlel kolaudovat byty, jistě by u každého z nich došlo k účelovému určení místností, které byt tvoří. Byty samy by pak nesly případně i číselné označení, plošnou výměru, umístění na patře, atd., tak aby mohly být předmětem občanskoprávního vztahu. Dovolatelka vyjadřuje pochybnost, zda odvolací soud skutečně respektoval závazný názor dovolacího soudu, když se nezabýval otázkou účelového vymezení místností a nezjišťoval, jakou obvyklou formu má kolaudační rozhodnutí k bytovým jednotkám. Na podporu své argumentace takové typové kolaudační rozhodnutí dovolatelka přiložila k dovolání. Dovolatelka vyjádřila nesouhlas se závěrem odvolacího soudu, že [žalobce] „jako vlastník domu svým jednostranným právním úkonem změnil stav založený kolaudačním rozhodnutím tím, že na místnost již obývá žalovaná dříve uzavřel smlouvu o ubytování“. Dovolatelka dále vyslovila názor, že zamítavé rozhodnutí stavebního úřadu není důkazem o tom, že v době kolaudace v její ubytovně byly byty, neboť mohlo dojít ke změně na bytový dům např. zrušením vyhlášky č. [83/1976](#) Sb. nebo prohlášením vlastníka ze dne 5.8.1998, kterým byly vymezeny v předmětném domě bytové jednotky, případně jinak. Dovolatelka navrhl, aby rozsudek odvolacího soudu byl zrušen a věc byla vrácena tomuto soudu k dalšímu řízení.

Vyjádření k dovolání nebylo podáno.

Dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou - účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění zákonné podmínky advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 o.s.ř.), má stanovené obsahové náležitosti (§ 241a odst. 1 o.s.ř.) a je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř.

Soudy obou stupňů v odůvodnění svých rozhodnutí výslovně uvedly, že se řídily závazným právním názorem dovolacího soudu, že bytem je soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost), které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení; přičemž rozhodující pro vymezení souboru místností (popřípadě jednotlivé obytné místnosti) jako bytu je právní stav, založený pravomocným rozhodnutím o povolení užívání stavby dle § 76 odst. 1 stavebního zákona (příp. o změně účelu jejího užívání dle § 85 stavebního zákona) a že bylo-li takto o posouzení otázky, co je bytem, stavebním úřadem rozhodnuto, soud z tohoto rozhodnutí vychází (§ 135 odst. 2 věta druhá o. s. ř.). Přesto dospěly k zásadně rozdílnému závěru o tom, zda předmětný soubor místností je či není bytem. Tento odlišný závěr je založen jednak na odlišném hodnocení provedených důkazů, jednak na posouzení otázky, které skutečnosti jsou významné pro právní posouzení věci, což již představuje právní posouzení věci. V dovolacím řízení jde tedy jak o prověření opodstatněnosti námitky, že rozhodnutí odvolacího soudu vychází ze skutkového zjištění, které nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování, tak i o přezkoumání závěrů odvolacího soudu, které ze skutečností v řízení zjištěných či vyšlých najevo jsou pro rozhodnutí ve věci relevantní.

Za skutkové zjištění, které nemá podle obsahu spisu oporu v provedeném dokazování, je třeba ve smyslu § 241a odst. 3 o.s.ř. pokládat výsledek hodnocení důkazů, který neodpovídá postupu vyplývajícímu z ustanovení § 132 o.s.ř., protože soud vzal v úvahu skutečnosti, které z provedených důkazů nebo z přednesů účastníků nevyplývaly ani jinak nevyšly v řízení najevo, protože soud pominul rozhodné skutečnosti, které byly provedenými důkazy prokázány nebo vyšly v řízení najevo, nebo protože v hodnocení důkazů, popř. poznatků, které vyplynuly z přednesů účastníků nebo které vyšly najevo jinak, je z hlediska závažnosti (důležitosti), zákonnosti, pravdivosti, eventuálně věrohodnosti logický rozpor, nebo jestliže výsledek hodnocení důkazů neodpovídá tomu, co mělo být zjištěno způsobem vyplývajícím z ustanovení § 133 až 135 o.s.ř. Skutkové zjištění nemá podle obsahu spisu oporu v provedeném dokazování v podstatné části tehdy, týká-li se skutečností, které byly významné pro posouzení věci z hlediska hmotného (případně i procesního) práva.

Dovolacím důvodem podle § 241a odst. 3 o.s.ř. lze napadnout výsledek činnosti soudu při hodnocení důkazů, na jehož nesprávnost lze usuzovat - jak vyplývá ze zásady volného hodnocení důkazů - jen ze způsobu, jak k němu soud dospěl. Nelze-li soudu v tomto směru vytknout žádné pochybení, není možné ani polemizovat s jeho skutkovými závěry (např. namítat, že soud měl uvěřit jinému svědkovi, že měl vycházet z jiného důkazu, že některý důkaz není ve skutečnosti pro skutkové zjištění důležitý apod.). Znamená to, že hodnocení důkazů, a tedy ani skutkové zjištění jako jeho výsledek, z jiných než z výše uvedených důvodů nelze dovoláním úspěšně napadnout.

V obecné rovině je třeba souhlasit s odvolacím soudem v tom, že nelze vyloučit, aby ve stavbě, která je kolaudačním rozhodnutím určena k jinému účelu nebo k více účelům, se nacházel jeden nebo více uzavřených souborů místností, které budou v témže (nebo i v jiném) kolaudačním rozhodnutí kolaudovány jako byty. Dovolací soud však již nesouhlasí s tím, jakým způsobem odvolací soud dospěl k závěru, že soubor místností užívaný žalovanou byl kolaudován jako byt. Je třeba přisvědčit dovolatelce, že odvolací soud vytrhl z kontextu kolaudačního rozhodnutí údaj o tom, že stavba obsahuje bytové jednotky, tento pojem ztotožnil s pojmem byt, a pouze na základě toho dospěl k závěru, že předmětný soubor místností byl kolaudován jako byt. Pominul při tom obsáhlou argumentaci soudu prvního stupně, který s přihlédnutím ke kontextu celého kolaudačního rozhodnutí, k další stavebněprávní dokumentaci, k ostatním provedeným zjištěním i k vývoji právní úpravy vyložil, proč dospěl k závěru, že předmětný soubor místností nebyl kolaudován jako byt (nikoli tedy pouze na základě zjištění, že celá stavba je označena jako ubytovna). Závazný názor dovolacího soudu, že pro vymezení souboru místností jako bytu je rozhodný stav založený kolaudačním rozhodnutím, z něhož soud vychází, nelze interpretovat tak, že není-li obsah takového rozhodnutí zcela jednoznačný, nelze přihlížet k dalším skutečnostem a důkazům, které mohou přispět ke spolehlivému objasnění otázky, k jakému účelu byly sporné prostory kolaudačním rozhodnutím určeny. Za přílehlavou lze přitom označit úvahu dovolatelky, že tvoří-li stavbu ubytovny, tedy stavbu určenou pro dočasné ubytování, v převážné míře prostory označené v kolaudačním rozhodnutí „bj.“ a „garsoniery“, sotva je lze považovat za byty, neboť by pak již o stavbu sloužící pro dočasné ubytování zjevně nešlo. Stejně tak by slovy dovolatelky bylo absurdní, aby stavební úřad kolaudoval něco jiného, než pro co vydal stavební povolení. I z toho pak plyne, že stavební povolení není - jak se chybně domníval odvolací soud - pro posouzení věci zcela bez významu. Odvolací soud též přehlédl, že právní předpisy v době vydání kolaudačního rozhodnutí nepoužívaly termín „bytové jednotky“, nelze tudíž za nepochybný označit ani závěr o tom, že pojem „bytová jednotka“ (tak jak byl pod zkratkou „bj.“ použit v kolaudačním rozhodnutí) je totožný s pojmem „byt“.

Důvodná je i námitka, že odvolací soud pouze na základě závěru, že předmětný soubor místností je bytem, dovedl, že předmětná nájemní smlouva je platná, aniž by se vypořádal s dalšími argumenty, které žalobkyně uváděla na podporu svého názoru o neplatnosti této smlouvy (nespecifikované příslušenství bytu, a způsob výpočtu úhrady za služby spojené s užíváním bytu).

Veden těmito nesprávnými právními názory odvolací soud při právním posouzení charakteru prostor užívaných žalovanou a platnosti předmětné nájemní smlouvy nezohlednil všechny právně významné skutečnosti vyplývající z provedeného dokazování. V důsledku toho je neúplné a tedy nesprávné i jeho právní posouzení věci.

Vycházejí z uvedených závěrů Nejvyšší soud rozhodnutí odvolacího soudu podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o.s.ř. zrušil a podle § 243b odst. 3 věty první o.s.ř. věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení

© EPRAVO.CZ - Sbírnka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [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](#)
- [Důkazní břemeno](#)
- [Dokazování, neúčinnost právního jednání](#)
- [Katastr nemovitostí](#)