

5. 3. 2002

ID: 15913

Náhradní byt

Podkladem pro úvahu, zda byt o jedné místnosti lze v jednotlivých případech pokládat za jiný druh bytové náhrady než je náhradní ubytování, je i to, nakolik se takový byt svými vlastnostmi liší od dalších druhů náhradního ubytování vypočtených v § 712 odst. 4 obč. zák.

Podkladem pro úvahu, zda byt o jedné místnosti lze v jednotlivých případech pokládat za jiný druh bytové náhrady než je náhradní ubytování, je i to, nakolik se takový byt svými vlastnostmi liší od dalších druhů náhradního ubytování vypočtených v § 712 odst. 4 obč. zák.

(Usnesení Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 20 Cdo 2141/2000, ze dne 31.1.2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci výkonu rozhodnutí oprávněné F. Z. proti povinnému M. Z., vyklizením bytu povinného, vedené u Okresního soudu ve Vsetíně pod sp. zn. 1 E 2719/99, o dovolání oprávněné proti usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 29. února 2000, č. j. 10 Co 1202/99 - 25, tak, že usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 29. února 2000, č. j. 10 Co 1202/99 - 25, se zrušuje a věc se tomu soudu vrací k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud ve Vsetíně usnesením ze dne 20. října 1999, č. j. 1 E 2719/99 - 10, nařídil podle rozsudku téhož soudu ze dne 22. dubna 1996, č. j. 10 C 20/96 - 18, výkon rozhodnutí vyklizením povinného z bytu č. 10, sestávajícího ze tří pokojů, kuchyně a příslušenství, ve V., L., T. ulice č. 1789, přestěhováním věcí povinného a všech, kdo s ním bydlí na základě jeho práva, do náhradního bytu č. 61, ve S. ulici čp. 1484 ve V. Soud dospěl k závěru, že povinnému byla v souladu s vykonávaným rozhodnutím zajištěna odpovídající bytová náhrada v podobě náhradního bytu sestávajícího z pokoje o výměře 13,5 m², předsíně o výměře 1,9 m² a koupelny a WC o výměře 2,27 m² (celková plocha náhradního bytu činí 17,22 m²).

K odvolání povinného Krajský soud v Ostravě usnesením ze dne 29. února 2000, č. j. 10 Co 1202/99 - 25, změnil usnesení soudu prvního stupně v napadené části, to jest ve výroku o provedení výkonu rozhodnutí, tak, že potud návrh zamítl. Odvolací soud - cituje ustanovení § 340 odst. 2 občanského soudního řádu (dále též jen „o. s. ř.“) - přisvědčil námitce povinného, že oprávněná neprokázala zajištění bytové náhrady určené ve vykonávaném rozhodnutí. Z ustanovení § 712 odst. 4 občanského zákoníku (dále též jen „obč. zák.“) vyplývá, že náhradním ubytováním se rozumí byt o jedné místnosti; takový byt (jehož charakteristiky splňuje byt, do kterého měl být povinný vyklizen) tedy nelze považovat za náhradní byt, jenž povinnému náleží podle vykonávaného rozsudku.

Proti usnesení podala oprávněná (zastoupená advokátkou) včas dovolání, namítajíc, že jsou dány dovolací důvody dle ustanovení § 241 odst. 2 (správně odst. 3) písm. c/ a d/ o. s. ř.. Konkrétně dovolatelka odvolacímu soudu vytýká, že pochybil, jestliže se nezabýval tím, že nabízený byt je v evidenci odboru bytového hospodářství Městského úřadu ve V. evidován jako byt, nikoli jako ubytování. Dále zdůrazňuje, že ustanovení § 712 odst. 2 obč. zák. za určitých podmínek připouští, že nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše, popřípadě nižší kvality a menšího vybavení než je byt vyklizovaný. V daném případě jsou dány okolnosti zvláštního zřetele hodné, vycházející z místních podmínek v oblasti přidělování bytů (z poměru nabídky a poptávky). Tyto podmínky odvolací soud - ač je namítala - nezjišťoval. Není též zanedbatelné - pokračuje dovolatelka - že povinný žije sám a bytová náhrada o větší podlahové ploše by pro něj nebyla nepřiměřená (a to též ve srovnání s velikostí bytů přidělovaných vícečlenným rodinám). Odvolací soud nepřihlédl ani k tomu, že jde o opakované přidělení bytu povinnému, který byt přidělený mu 25. června 1997 odborem bytového hospodářství Městského úřadu ve V. (o větší podlahové ploše) nepřijal (s tím, že si bytovou situaci vyřeší sám). Nelze rovněž pominout, že soužití ostatních členů rodiny (matky s doposud studujícími dětmi) s povinným je pro všechny značnou psychickou zátěží, jelikož povinný ve velké míře požívá alkohol. Odvolací soud k těmto skutečnostem nepřihlédl, ač vyplývaly z listin založených ve spise, a ač si měl vyžádat zprávu odboru bytového hospodářství Městského úřadu ve V. o situaci na trhu s byty v dané lokalitě, a o přidělení náhradního bytu rozhodl ve smyslu obecné definice dle § 712 odst. 2, věty první o. s. ř. (správně obč. zák.). Přitom měl zkoumat, zda existují podmínky pro přidělení náhradního bytu o menší podlahové ploše než je byt vyklizovaný. Protože „skutková zjištění odvolacího soudu nemají oporu v provedeném dokazování a měla vliv na rozhodnutí, ve kterém je nesprávně posouzena bytová náhrada“, požaduje dovolatelka zrušení napadeného rozhodnutí a vrácení věci odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Povinný ve vyjádření shledává rozhodnutí odvolacího soudu správným, s tím, že má právo na náhradní byt, nikoliv pouze na náhradní ubytování.

Podle bodu 17., hlavy první, části dvanácté, zákona č. [30/2000](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, 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 (to jest podle občanského soudního řádu ve znění účinném před 1. lednem 2001).

Dle bodu 27., hlavy první, části dvanácté, zákona č. [30/2000](#) Sb. dále platí, že pro řízení o výkon rozhodnutí vyklizením nemovitosti, bytu nebo místnosti, za něž je třeba zajistit povinnému náhradu, se použijí dosavadní právní předpisy, byl-li výkon rozhodnutí vyklizením nařízen přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.

Dovolání je přípustné dle § 238a odst. 1 písm. a/ o. s. ř., a je i důvodné.

Dovolací soud přihlíží z úřední povinnosti k vadám vyjmenovaným v § 237 odst. 1 o. s. ř. (tzv. „zmatečností“), a (je-li dovolání přípustné) k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci; jinak je - v rozsahu, ve kterém bylo rozhodnutí dovoláním napadeno - vázán uplatněným dovolacím důvodem, včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil (§ 242 odst. 1 a 3 o. s. ř.). Vady řízení nejsou dovoláním namítány a nepodávají se ani z obsahu spisu; Nejvyšší soud se proto v první řadě zabýval existencí dovolacího důvodu dle § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř. (ten je dán, jestliže rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci).

Právní posouzení věci je obecně 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 § 340 odst. 2 o. s. ř., ukládá-li rozhodnutí, jehož výkon se navrhuje, aby povinný vyklidil byt, za který je nutno zajistit ať již náhradní byt nebo náhradní ubytování, soud sice nařídí výkon rozhodnutí, ale s dodatkem, že o provedení výkonu rozhodnutí rozhodne dodatečně. Provedení výkonu rozhodnutí nařídí, až oprávněný soud prokáže, že pro povinného je zajištěna taková bytová náhrada, jaká je určena ve vykonávaném rozsudku.

Nejvyšší soud především shledává právně bezcennými námitky, podle nichž měl odvolací soud přihlídnout k tomu, že povinný odmítl náhradní byt nabízený mu již 25. června 1997 a že soužití ostatních členů rodiny s povinným je pro všechny značnou psychickou zátěží. Soud výkonu rozhodnutí rovněž nemůže nově posuzovat (v intencích § 712 obč. zák.) kvalitu bytové náhrady, po jejímž zajištění má povinný byt vyklidit; jeho úkolem pro účely nařízení provedení výkonu rozhodnutí je zhodnotit, zda pro povinného je zajištěna taková bytová náhrada, jaká je určena ve vykonávaném rozsudku (srov. § 340 odst. 2, větu druhou, o. s. ř.). O jakou náhradu má jít, závazně určil (musel určit) soud, který vykonávané rozhodnutí vydal. Výklad podávaný soudní praxí je jednotný v tom, že dojde-li po vydání exekučního titulu, podle kterého má povinný vyklidit byt po zajištění bytové náhrady, ke změně poměrů, může soud podle § 80 písm. c/ o. s. ř. určit, že dříve uložená povinnost k vyklizení bytu není vázána na zajištění bytové náhrady (srov. též rozsudek Nejvyššího soudu uveřejněný pod číslem 45/2000 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek); děje se tak ovšem v řízení podle části třetí občanského soudního řádu, nikoli ve vykonávacím řízení (shodný závěr Nejvyšší soud formuloval např. též v usnesení ze dne 28. června 2001, sp. zn. 20 Cdo 2021/99).

Pro výsledek dovolacího řízení rozhodné je oproti tomu prověření správnosti (dovolatelkou zpochybněného) názoru odvolacího soudu, že odpovídající bytová náhrada povinnému nebyla zajištěna.

Vykonávaný rozsudek ukládá povinnému vyklidit tam určený byt do patnácti dnů po zajištění náhradního bytu a ustanovení § 712 odst. 4 obč. zák. určuje, že náhradním ubytováním se rozumí byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce. Právě na tomto základě odvolací soud uzavřel, že byt sestávající z pokoje o výměře 13,5 m², předsíně o výměře 1,9 m² a koupelny a WC o výměře 2,27 m² je bytem o jedné místnosti (bytem „o jednom pokoji“) a tudíž - ve shodě s definicí obsaženou v ustanovení § 712 odst. 4 obč. zák. - pouze náhradním ubytováním.

Odvolacímu soudu je třeba vytknout, že úsudek, podle něž byt sestávající z jednoho pokoje, předsíně, koupelny a WC je - dle posledně cit. ustanovení - bytem o jedné místnosti, nezdůvodnil (nevysvětlil, na základě jakých úvah k takovému závěru dospěl). Přitom je zjevné, že při absenci výkladu uvedeného pojmu v právních předpisech, jež mají povahu prováděcích předpisů k občanskému zákoníku, je nutné vyjít především z předpisů stavebních. Definici náhradního ubytování jako bytu o jedné místnosti obsahovalo ustanovení § 712 obč. zák. i k 1. lednu 1992 (tehdy v odstavci třetím), kdy bylo do občanského zákoníku vtěleno (zákonem č. [509/1991](#) Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník).

Ke stejnému datu náplň daného sousloví vymezovala vyhláška č. [60/1964](#) Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu, ve znění vyhlášek č. [105/1969](#) Sb., č. [96/1976](#) Sb. a č. [77/1988](#) Sb. (dále též jen „vyhláška“), tím, že spojení „tvoří-li byt jediná místnost“ v § 7 odst. 3 písm. i/ formou poznámky pod čarou (č. 6) vysvětlila tak, že za byt, který tvoří jediná místnost, se považuje garsoniéra nebo jiná jednotlivá místnost bez kuchyně s úplným nebo částečným základním příslušenstvím. Úplným základním příslušenstvím se přitom dle § 4 odst. 2, věty první, vyhlášky rozuměla koupelna, popřípadě koupelnový nebo sprchovací kout a splachovací záchod. Předsíň byla oproti tomu v § 6 odst. 4 vyhlášky (po další novele provedené s účinností od 15. ledna 1992 vyhláškou č. [15/1992](#) Sb. v § 6 odst. 3) považována za vedlejší místnost bytu.

Tomu v době do 30. června 1998 odpovídalo i ustanovení § 42 vyhlášky č. [83/1976](#) Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění vyhlášek č. [45/1979](#) Sb. a č. [376/1992](#) Sb., podle něž byt je soubor místností a prostorů pod společným uzavřením, který svým stavebně technickým a funkčním uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení. Byt musí mít obytný prostor, vlastní uzavíratelný vstup, předsíň, prostor pro vaření, pro uskladnění potravin, pro tělesnou hygienu a pro umístění záchodové mísy. Rozsah a druh vybavení jednotlivých prostorů musí odpovídat velikosti bytu (odstavec 3). Jak se ovšem podává z odstavce čtvrtého (písmene a/), byt může tvořit i jediná obytná místnost, má-li podlahovou plochu nejméně 12 m². S účinností od 1. července 1998 pak vyhlášku č. [83/1976](#) Sb. nahradila vyhláška č. [137/1998](#) Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu (účinná i v době rozhodování odvolacího soudu), podle které byt je soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen (§ 3 písm. l/), s tím, že pokud tvoří byt jediná obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m² (§ 3 písm. m/, část věty za středníkem).

Z toho, že podle ustanovení § 712 odst. 4 obč. zák. se rozumí náhradním ubytováním (též) byt o jedné místnosti, pak plyne, že při zajištění takového bytu je z kvalitativního hlediska vždy splněna podmínka zajištění náhradního ubytování (k dalším hlediskům srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. října 1999, sp. zn. 2 Cdon 1041/97, uveřejněný v časopise Soudní judikatura č. 6, ročník 2000, pod číslem 68). To však neznamená, že ustanovení § 712 odst. 4 obč. zák. apriori vylučuje možnost pohlížet na byt o jedné místnosti jako na bytovou náhradu jiného druhu - jako na náhradní byt.

Ustanovení § 712 odst. 2, věta první, obč. zák. charakterizuje náhradní byt jako byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti. Pro posouzení, zda byt o jedné místnosti je náhradním bytem, bude proto rozhodné právě to, jestli takový byt v konkrétním případě uvedeným kritériím odpovídá (shodně v právní teorii srov. např. dílo Fiala J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 2. vydání, Linde, a. s., Praha 2000, str. 189). Lze si přitom dobře představit, že byt o jedné místnosti svou velikostí a vybavením může přesahovat rozměry a vybavení bytu o více místnostech. Přitom podkladem pro úvahu, zda byt o jedné místnosti lze v jednotlivých případech pokládat za jiný druh bytové náhrady než je náhradní ubytování, by mělo být i to, nakolik se takový byt svými vlastnostmi liší od dalších druhů náhradního ubytování vypočtených v § 712 odst. 4 obč. zák.

Právní posouzení věci odvolacím soudem, který vyšel z opačné úvahy (usuzuje, že odpovídá-li náhradnímu ubytování byt o jedné místnosti, nelze o takovém bytu nikdy uvažovat jako o bytu náhradním), proto správné není a dovolací důvod dle § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř. byl uplatněn

právem.

Nejvyšší soud tudíž, aniž ve věci nařizoval jednání (§ 243a odst. 1, věta první, o. s. ř.), napadené usnesení zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 1, 2 a 5 o. s. ř.).

Jelikož napadené usnesení neobstálo ani v rovině právní, pokládal Nejvyšší soud za nadbytečné zabývat se jím ještě v rovině skutkové (v mezích dovolacího důvodu dle § 241 odst. 3 písm. c/ o. s. ř.).

Úkolem odvolacího soudu v další fázi řízení bude především zkoumat, zda z hlediska vlastností nabízeného bytu (zejména se zřetelem k rozměrům podlahových ploch jednotlivých místností) jde (podle výše rozvedeného způsobu výkladu) o byt o alespoň jedné obytné místnosti) a v případě kladného závěru určit, zda v intencích § 712 odst. 2, věty první, obč. zák. lze takový byt pokládat za byt náhradní.

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

Další články:

- [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](#)
- [Náhrada za ztrátu na výdělku \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)