

Náhradní byt

Při posuzování otázky bytových náhrad podle § 712 odst. 2 věty druhé a třetí obč. zák. je zapotřebí přihlížet nejen k okolnostem na straně vyklizovaného nájemce (a členů jeho domácnosti), nýbrž i k okolnostem na straně pronajímatele. Za důvody zvláštního zřetele hodné (důvody, za jejichž existence lze vyklizovanému přisoudit nižší formu bytové náhrady než přiměřený náhradní byt) lze pokládat pouze okolnosti, které pozici vyklizovaného - ve vztahu k formě bytové náhrady - zhoršují.

Při posuzování otázky bytových náhrad podle § 712 odst. 2 věty druhé a třetí obč. zák. je zapotřebí přihlížet nejen k okolnostem na straně vyklizovaného nájemce (a členů jeho domácnosti), nýbrž i k okolnostem na straně pronajímatele. Za důvody zvláštního zřetele hodné (důvody, za jejichž existence lze vyklizovanému přisoudit nižší formu bytové náhrady než přiměřený náhradní byt) lze pokládat pouze okolnosti, které pozici vyklizovaného - ve vztahu k formě bytové náhrady - zhoršují.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 1783/2000, ze dne 12.9.2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců A) R. M., B) Z. P., C) R. P., D) J. Ř. a E) D. Ř., zastoupených advokátem, proti žalované V. K., zastoupené advokátem, o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Okresního soudu v Opavě pod sp. zn. 8 C 280/97, o dovolání žalované proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 18. listopadu 1999, č. j. 11 Co 928/99-49, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 18. listopadu 1999, č. j. 11 Co 928/99-49, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Opavě (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 22. června 1999, č. j. 8 C 280/97-31, vyhověl žalobě a výrokem označeným jako I. přivolił k výpovědi z nájmu „bytu č. 4, II. kategorie, sestávajícího ze tří pokojů, kuchyně, spíže, předsíně, koupelny s WC a sklepa (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“), jež se nachází ve druhém nadzemním podlaží domu v O., na ulici G. č. 28/4“ (dále jen „předmětný dům“, resp. „dům“), výrokem označeným jako II. určil, že nájemní poměr k předmětnému bytu skončí uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty, jež počne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž rozsudek nabude právní moci, výrokem označeným jako III. uložil žalované povinnost byt vyklidit do patnácti dnů od zajištění přiměřeného náhradního bytu, výrokem označeným jako IV. zamítl návrh na uložení povinnosti byt vyklidit všem, kdo s žalovanou v bytě bydlí, a výrokem označeným jako V. rozhodl o nákladech řízení účastníků.

K odvolání žalobců Krajský soud v Ostravě jako soud odvolací rozsudkem ze dne 18. listopadu 1999, č. j. 11 Co 928/99-49, citovaný rozsudek soudu prvního stupně změnil jednak ve výroku V. o nákladech řízení účastníků a jednak v části výroku III. o bytové náhradě tak, že povinnost žalované byt vyklidit stanovil do patnácti dnů od zajištění náhradního bytu, který může být i o menší podlahové ploše než byt vyklizovaný (výrok označený jako II.). Jinak, tj. v napadených výrocích I. a II., rozsudek soudu prvního stupně potvrdil (výrok označený jako I.) a rozhodl o nákladech

odvolacího řízení účastníků (výrok označený jako III.).

Soudy obou stupňů sice neusoudily na naplněnost uplatněného výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d/ zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, v tehdy platném znění (dále jen „obč. zák.“), avšak přesto shledaly žalobu na přivolení k výpovědi z nájmu bytu důvodnou. Na základě učiněných skutkových zjištění totiž dovodily, že je naplněn další uplatněný výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák., neboť žalobce A) jako jeden ze spoluvlastníků předmětného domu a pronajímatelů bytu potřebuje předmětný byt pro sebe (a ostatní spoluvlastníci domu a pronajímatelé předmětného bytu s tím souhlasí). Zatímco soud prvního stupně vázal splnění vyklizovací povinnosti žalované z bytu podle § 712 odst. 2 věty druhé obč. zák. na zajištění přiměřeného náhradního bytu (bytu, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný vyklizovanému bytu), odvolací soud – s odkazem na ustanovení § 712 odst. 2 věty třetí obč. zák. – rozhodl o splnění její vyklizovací povinnosti do patnácti dnů od zajištění náhradního bytu, který může být i o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt. Přitom důvody zvláštního zřetele hodné (ve smyslu § 712 odst. 2 věty třetí obč. zák.) spatřoval v tom, že žalovaná nevyužila v minulosti možnosti stát se spoluvlastnicí předmětného domu a zajistit si tím bezproblémové bydlení v předmětném bytě; současně dovodil, že pronajímá-li zeť žalované jako vlastník svůj třípokojový byt v O., nelze ve prospěch žalované zohlednit skutečnost, že v předmětném bytě bydlí vedle ní rovněž její dcera s manželem a dítětem.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 238 odst. 1 písm. a/ zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou s účinností od 1. ledna 2001 zákonem č. [30/2000](#) Sb. (dále jen „o.s.ř.“). V dovolání uplatnila dovolací důvody podle § 241 odst. 3 písm. b/ a d/ o.s.ř. Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. b/ o.s.ř. odvolacímu soudu vytkla, že při aplikaci ustanovení § 712 odst. 2 věty třetí obč. zák. přihlížel k tomu, co je z hlediska citovaného ustanovení irelevantní. Uvedl totiž, že nelze zohlednit, že v předmětném bytě bydlí vedle žalované rovněž její dcera s manželem a dítětem. Na existenci důvodů zvláštního zřetele hodných (ve smyslu citovaného ustanovení) musí podle názoru žalované soud usoudit z pozitivně vymezených skutečností; nepostačí tedy, když, jako v daném případě, soud pouze uvede, že k některým okolnostem přihlížet nelze. V rámci dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. namítla, že ze zjištěných skutečností nelze usoudit na existenci důvodů zvláštního zřetele hodných ve smyslu § 712 odst. 2 věty třetí obč. zák. Zde uvedla, že bydlela-li její dcera s manželem a dítětem v předmětném bytě, bylo to pouze proto, že dcera a její manžel pracovali v O. a rovněž jejich dítě zde navštěvovalo základní školu. Současně zdůraznila, že její finanční situace jí neumožňovala stát se spoluvlastnicí předmětného domu a proto jí nelze tuto okolnost přičítat k tíži jako důvod zvláštního zřetele hodný ve smyslu § 712 odst. 2 věty třetí obč. zák. pro přisouzení nižší formy bytové náhrady než je přiměřený náhradní byt. Žalovaná má rovněž zato, že nebyla-li její vyklizovací povinnost z bytu podmíněna zajištěním přiměřeného náhradního bytu podle § 712 odst. 2 věty druhé obč. zák., ačkoliv podle jejího přesvědčení důvody zvláštního zřetele hodné ve smyslu § 712 odst. 2 věty třetí obč. zák. nejsou dány, byla situace pronajímatelů ulehčena na úkor práv nájemce. Navrhla, aby dovolací soud zrušil napadený rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalobci se ve vyjádření k dovolání ztotožnili s právním posouzením věci odvolacím soudem a navrhli, aby dovolací soud dovolání zamítl. Mají zato, že při úvaze o formě bytové náhrady přihlédl odvolací soud jak k okolnostem na straně žalované, tak také k oprávněným zájmům žalobce A). Dcera žalované s dítětem a poté i zeť žalované se do předmětného bytu nastěhovali až poté, kdy začala probíhat jednání o prodeji domu. Podle názoru žalobců bylo nastěhování příbuzných žalované do bytu v době jednání o prodeji domu účelové, neboť původně byli zaměstnáni v O. a i poté, co začali

pracovat v O., mohli do O. - při četnosti spojů mezi O. a O. - dojíždět stejně jako mnoho dalších obyvatel O., kteří běžně dlouhodobě dojíždějí za prací do O. Z uvedeného podle názoru žalobců vyplývá, že cílem nastěhování příbuzných žalované do předmětného bytu bylo zkomplikovat vyklizení žalované z bytu.

Podle části dvanácté (Přechodná a závěrečná ustanovení), hlavy první (Přechodná ustanovení k části první), bodu 17. 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 (tj. před 1. lednem 2001) nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Bylo-li napadené rozhodnutí vydáno dne 18. listopadu 1999, Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) dovolání projednal a o něm rozhodl podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. [30/2000](#) Sb. (dále opět jen „o.s.ř.“).

Nejvyšší soud shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou - účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky povinného advokátního zastoupení dovolatelky ve smyslu § 241 odst. 1 a odst. 2 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. Otázku přípustnosti dovolání dovolací soud řešil zvláště ve vztahu k potvrzujícímu výroku a zvláště ohledně výroku měnicího. Přitom dospěl k závěru, že dovolání je přípustné podle § 238 odst. 1 písm. a/ o.s.ř., směřuje-li proti části měnicího výroku rozsudku odvolacího soudu o bytové náhradě (výroku označenému v napadeném rozsudku jako II.). V této souvislosti je zapotřebí připomenout, že po změnách, které byly v občanském zákoníku provedeny zákonem č. [509/1991](#) Sb., je rovněž rozhodování soudů o bytové náhradě rozhodováním ve věci samé, nikoli rozhodováním o lhůtě k plnění; lhůtou k vyklizení bytu je pouze příslušný časový úsek (do „patnácti dnů“ od právní moci rozsudku, do „patnácti dnů“ od zajištění náhradního bytu apod.), po jehož uplynutí je žalovaný povinen byt ve smyslu ustanovení § 160 odst. 1 a 3 o.s.ř. vyklidit (srov. rozhodnutí uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1993, pod pořadovým číslem 28). Přípustnost dovolání se tak omezuje na tu část měnicího výroku, jíž byla vyklizovací povinnost žalované z bytu podmíněna zajištěním náhradního bytu, který může být i o menší podlahové ploše než byt vyklizovaný. Za této situace dovolací soud nebyl oprávněn přezkoumat věcnou správnost potvrzujícího výroku (výroku označeného v napadeném rozsudku jako I.), i když z pohledu ustanovení § 242 odst. 2 písm. d/ o.s.ř. jde o spor, v němž určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky vyplývá z právního předpisu. Propojení výroku rozsudku odvolacího soudu, proti němuž je přípustné dovolání, s výrokem, který není dovoláním dotčen (a který není přípustno zkoumat), se proto při rozhodování o dovolání projeví toliko v tom, že shledá-li soud důvody pro zrušení přezkoumávaného výroku, zruší současně i výrok, jehož sepětí se zkoumaným výrokem vymezuje právě ustanovení § 242 odst. 2 o.s.ř. (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. června 1998, sp. zn. 3 Cdon 117/96, uveřejněné pod č. 27 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1999).

Napadený rozsudek byl proto podle § 242 odst. 1 a 3 o.s.ř. přezkoumán v jeho měnicím výroku o bytové náhradě, přičemž dovolací soud byl vázán uplatněnými dovolacími důvody i jejich obsahovou konkretizací. Z ustanovení § 242 odst. 3 věty druhé o.s.ř. vyplývá povinnost dovolacího soudu

přihlédnout k vadám řízení uvedeným v § 237 odst. 1 o.s.ř. a k vadám, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241 odst. 3 písm. a/ a b/ o.s.ř.). Vady podle § 237 odst. 1 o.s.ř. namítány nebyly a jejich existence se nepodává ani z obsahu spisu; ve skutečnosti však nebyla namítnuta ani vada podle § 241 odst. 3 písm. b/ o.s.ř. Ustanovení § 712 odst. 2 věty třetí obč. zák., jehož výklad je pro výsledek sporu určující, patří k právním normám s relativně neurčitou hypotézou, to jest k právním normám, jejichž hypotéza není stanovena přímo právním předpisem, a které tak přenechávají soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností. Jestliže soud při rozhodování o formě bytové náhrady podle citovaného ustanovení z tohoto předem neomezeného okruhu okolností vymezí v konkrétní věci ta hlediska, jež považuje za podstatná, vyloží, kterým hlediskům dal přednost a proč, pak kritika tohoto jeho postupu, založená na výtce, že nesprávně zhodnotil význam hledisek ve věci zkoumaných, je kritikou nesprávného právního posouzení věci (dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř.) a nikoliv vadou ve smyslu § 241 odst. 3 písm. b/ o.s.ř., jak se nesprávně domnívá žalovaná. Z řečeného současně vyplývá, že žalovaná v dovolání uplatnila pouze dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř.

Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d/ 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.

Podle § 712 odst. 2 věty druhé obč. zák. skončil-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele podle § 711 odst. 1 písm. a/, b/, e/, f/ a i/ (obč. zák.), má nájemce právo na náhradní byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má vyklidit (přiměřený náhradní byt). Ve smyslu § 712 odst. 2 věty třetí obč. zák. soud může (v těchto případech) z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt.

Při skončení nájemního poměru výpovědí pronajímatele, mimo jiné i podle § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák., tedy podle ustanovení, o něž jde v projednávané věci, se vyklizení bytu zásadně podmiňuje zajištěním přiměřeného náhradního bytu (§ 712 odst. 2 věta druhá obč. zák.); primární formou bytové náhrady je tedy v tomto případě přiměřený náhradní byt. Z ustanovení § 712 odst. 2 věty třetí obč. zák., které je ve vztahu k ustanovení § 712 odst. 2 věty druhé obč. zák. ustanovením speciálním, vyplývá sice možnost soudu rozhodnout, že nájemce má právo jen na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt, avšak to pouze za existence důvodů zvláštního zřetele hodných.

Náhradním bytem je byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti (§ 712 odst. 2 věty první obč. zák.). Při posuzování otázky bytových náhrad podle § 712 odst. 2 věty druhé a třetí obč. zák. je však zapotřebí přihlížet nejen k okolnostem na straně vyklizovaného nájemce (a členů jeho domácnosti), nýbrž i k okolnostem na straně pronajímatele. Protože posléze zmíněné okolnosti nebyly v daném případě ani tvrzeny, půjde v dovolacím řízení - s přihlédnutím k obsahové konkretizaci uplatněného dovolacího důvodu - o posouzení, zda ze zjištěných okolností lze usoudit na existenci důvodů zvláštního zřetele hodných, tj. zásadních, kvalifikovaných důvodů, pro něž může soud ve smyslu § 712 odst. 2 věty třetí obč. zák. v těchto případech výjimečně rozhodnout, že vyklizovaný má právo nikoliv na přiměřený náhradní byt (podle § 712 odst. 2 věty druhé obč. zák.), tedy vyšší formu bytové náhrady, což je v těchto věcech pravidlem, nýbrž jen na náhradní byt (o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt) jako nižší formu

bytové náhrady, připadající v úvahu podle § 712 odst. 2 věty třetí obč. zák. právě při existenci důvodů zvláštního zřetele hodných. Přitom s přihlédnutím ke skutkovým podstatám, upraveným v ustanoveních § 712 odst. 2 větě druhé a třetí obč. zák., lze za důvody zvláštního zřetele hodné (důvody, za jejichž existence lze vyklizovanému podle citovaného ustanovení přisoudit nižší formu bytové náhrady než přiměřený náhradní byt) pokládat pouze okolnosti, které pozici vyklizovaného – ve vztahu k formě bytové náhrady – zhoršují.

V projednávané věci nebyla v dovolání (prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. c/ o.s.ř.) zpochybněna správnost skutkových zjištění, že v předmětném bytě bydlí vedle žalované rovněž její dcera s manželem a dítětem, že zeť žalované je vlastníkem třípokojevého bytu v O., a že uvedený byt pronajímá. Za této důkazní situace lze s odvolacím soudem souhlasit v tom, že pronajímá-li zeť žalované jako vlastník svůj třípokojevý byt v O., žalované (pro účely přisouzení přiměřeného náhradního bytu ve smyslu § 712 odst. 2 věty druhé obč. zák.) neprospívá skutečnost, že v předmětném bytě bydlí vedle ní rovněž její dcera s manželem a dítětem. Je tomu tak proto, že zeť žalované (a potažmo i jeho manželka – dcera žalované) má právní důvod k užívání jiného bytu; současně i přes své a manželčino pracovní zařazení v O. má – a to i s ohledem na vzdálenost mezi O. a O. a na četnost spojů mezi uvedenými městy – rovněž právní možnost uspokojovat svou bytovou potřebu (a bytovou potřebu své rodiny) bydlením v uvedeném bytě v O.

Za důvod zvláštního zřetele hodný (ve smyslu § 712 odst. 2 věty třetí obč. zák.) nelze podle názoru dovolacího soudu pokládat to, že žalovaná nevyužila v minulosti možnosti stát se spoluvlastnicí předmětného domu a zajistit si tím bezproblémové bydlení v předmětném bytě, jak dovodil odvolací soud. Odvolacímu soudu lze sice dát za pravdu v tom, že žalovaná nemůže bydlení v předmětném bytě opřít o vlastnické (spoluvlastnické) právo k předmětnému domu (proto, že nevyužila – údajně z finančních důvodů – možnosti dům, resp. ideální podíl na něm, odkoupit). Nelze však ztratit ze zřetele okolnosti, které odvolací soud v těchto souvislostech ve skutečnosti pominul. Žalovaná neměla právní povinnost dům, resp. jeho ideální část, koupit (proto jí také nelze přičítat k tíži skutečnost, že dům, resp. ideální podíl na něm, nekoupila) a svědčí-li jí k předmětnému bytu právo nájmu (dovoláním nebyl zpochybněn závěr prospívající žalované, tj. závěr, že je nájemkyní bytu), není její postavení nijak oslabeno a je proto nerozhodné, že není vlastnící (spoluvlastnicí) předmětného domu. Jako nájemkyně bytu totiž požívá zvláštní ochrany, vyplývající mimo jiné i z toho, že ze strany pronajímatele může být nájem bytu vypovězen jen z důvodů upravených zákonem a kromě toho jen s přivolením soudu (§ 711 odst. 1 obč. zák.). Má-li žalovaná jako nájemkyně navíc právo na bytovou náhradu, v daném případě podle § 712 odst. 2 věty druhé, resp. třetí, obč. zák., není povinna se z bytu vystěhovat a byt vyklidit, dokud pro ni odpovídající bytová náhrada není zajištěna (§ 712 odst. 6 věta před středníkem obč. zák.). Lze uzavřít, že na základě toho, že žalovaná nevyužila v minulosti možnosti stát se spoluvlastnicí předmětného domu (a zajistit si tím bezproblémové bydlení v předmětném bytě), nelze usuzovat na existenci důvodů zvláštního zřetele hodných ve smyslu § 712 odst. 2 věty třetí obč. zák. Dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. byl tak užit opodstatněně.

Protože rozsudek odvolacího soudu není z hlediska uplatněného dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. a jeho obsahové konkretizace správný, Nejvyšší soud České republiky jej zrušil – vzhledem k vzájemné provázanosti jeho výroků – v celém rozsahu (§ 243b odst. 1 věta za středníkem o.s.ř.) a podle § 243b odst. 2 věty první o.s.ř. vrátil věc odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

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 \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)