

27. 1. 2005

ID: 30506

Náhradní ubytování

Nesvědčí-li účastníkovi řízení právo na zajištění náhradního ubytování, popřípadě náhradního bytu, nelze mu založit toto právo na vyšší formu bytové náhrady než pouhé přístřeší, ani na základě ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 21 Cdo 741/2002, ze dne 12.8.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce Města K., zastoupeného advokátkou, proti žalovaným 1) J. D., a 2) V. D., o přivolení k výpovědi ze společného nájmu bytu, vedené u Okresního soudu v Karviné pod sp. zn. 23 C 94/2001, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 5. listopadu 2001 č.j. 13 Co 997/2001-31, tak, že rozsudek krajského soudu se zrušuje a věc se vrací Krajskému soudu v Ostravě k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobce se domáhal, aby soud přivolil k výpovědi žalovaných ze společného nájmu bytu č. 2, sestávajícího z kuchyně a tří pokojů s příslušenstvím v domě čp. 2002 v K.-M. s tím, že nájemní poměr mezi účastníky skončí uplynutím výpovědní lhůty tří měsíců, která počne běžet prvního dne v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém rozsudek nabude právní moci, a aby byla žalovaným uložena povinnost vyklidit předmětný byt po skončení nájemního poměru do 15 dnů po zajištění přístřeší. Žalobu odůvodnil tím, že jako pronajímatel (vlastník bytu) dal žalovaným (jako společným nájemcům) dne 23. a 24.5.2000 výpověď z nájmu bytu podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák., neboť žalovaní, ačkoli od srpna 2000 splácejí svůj dluh na nájemném po 500 Kč měsíčně, mu ke dni 27.3.2001 dluží na nájemném 57.620,- Kč a na poplatku z prodlení 108.246,- Kč.

Okresní soud v Karviné rozsudkem ze dne 27.6.2001 č.j. 23 C 94/2001-14 žalobě vyhověl a rozhodl, že „žalobci se náhrada nákladů řízení nepřiznává“. Ve věci samé dospěl k závěru, že za situace, kdy žalovaní, přestože jim jejich „finanční poměry dovolovaly, aby si své povinnosti nájemců mohli řádně plnit“, dluží na nájemném a službách a na poplatcích z prodlení celkem 177.271,- Kč, „jsou splněny předpoklady“ pro přivolení k výpovědi ze společného nájmu bytu podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. Námitky žalovaných považoval soud prvního stupně za „zcela právně irelevantní“, neboť, jestliže dali přednost finanční podpoře svého zletilého syna, který „jak vyplynulo z výpovědi žalovaných, neprojevoval zájem o to, aby si prostředky k obživě a k úhradě svých závazků obstaral vlastní prací, zhoršili si tím svou finanční situaci vlastní vinou“.

K odvolání žalovaných Krajský soud v Ostravě rozsudkem ze dne 5.11.2001 č.j. 13 Co 997/2001-31 rozsudek soudu prvního stupně „v odstavci I. a II.“ (tj. ve výročích o přivolení k výpovědi z nájmu bytu a o skončení nájemního poměru) potvrdil a „jinak“ jej změnil tak, že žalovaným uložil povinnost vyklidit předmětný byt po skončení nájemního poměru ve lhůtě do 15 dnů „po zajištění náhradního bytu o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybaveného, popřípadě i bytu mimo obec než je vyklizovaný byt“; současně rozhodl, že „žalobci se náhrada nákladů řízení před soudem prvního stupně nepřiznává“ a že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení. Odvolací soud se ztotožnil se závěry soudu prvního stupně, že žalovaní jako nájemci předmětného bytu hrubým způsobem porušili povinnosti vyplývající z nájmu, „když za dobu podstatně delší než tři měsíce nezaplatili nájem a služby s nájmem spojené“ [§ 711 odst. 1 písm. d) obč. zák.]. Na rozdíl od

soudu prvního stupně však dovodil, že, „přestože se v daném případě nejedná o rodinu s nezletilými dětmi“, lze při rozhodování o bytové náhradě vycházet z ustanovení § 712 odst. 5 věty druhé obč. zák. „za použití analogie dle ust. § 853 obč. zák. a § 3 odst. 1 obč. zák.“. Důvod této analogie přitom odvolací soud „spatřuje ve skutečnosti, že syn žalovaných P. D., ač zletilý, trpí závažnou duševní chorobou a jeho zdravotní stav vyžaduje zvýšenou péči“, a důvody hodné zvláštního zřetele pak shledává „v trvale nepříznivém zdravotním stavu obou žalovaných s požadavkem na stabilitu tělesného i duševního stavu celé rodiny“. Za daných okolností by tudíž podle jeho názoru vyklizení žalovaných do přístřeší bylo „nepřiměřeným zásahem do jejich osobnostní a zdravotní sféry a bylo by v rozporu s dobrými mravy“, když navíc „nelze pominout ani to, že žalovaní dlouhodobě projevují snahu odčinit příčinu vzniklé situace, když pravidelně od srpna roku 2000 dluh splácejí a nový dluh dále nevzniká“.

Proti tomuto rozsudku odvolacího soudu (do jeho měnící části týkající se bytové náhrady) podal žalobce dovolání. Namítal, že použití ustanovení § 853 obč. zák. odvolacím soudem „není v dané právní věci přiléhavé“, neboť mezi účastníky jde o „občanskoprávní vztah výslovně upravený hmotněprávním ustanovením občanského zákoníku“. Zdůraznil, že platná právní úprava zakotvuje výslovně v ustanovení § 712 odst. 5 věta první obč. zák., že při skončení nájemního poměru výpověď pronajímatele podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. c), d), g) a h) obč. zák. stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. Za situace, kdy oba soudy shodně potvrdily, že výpověď podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. byla žalovaným dána po právu a že se nejedná o rodinu s nezletilými dětmi, se proto odvolací soud „neměl vůbec zabývat ustanovením § 712 odst. 5 věta druhá obč. zák., ale měl správně aplikovat větu první tohoto ustanovení“. Kromě toho odvolací soud podle názoru dovolatele pochybil i aplikací ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. (podle kterého výkon práv a povinností „pojmově předpokládá existenci práva nebo povinnosti“), jestliže na základě tohoto ustanovení „založil ve prospěch žalovaných právo na bytovou náhradu vyššího typu, byť se nejedná o rodinu s nezletilými dětmi a výpovědní důvod dle ust. § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. je zde dán po právu“. Žalobce navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek odvolacího soudu zrušil a aby věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) po zjištění, že dovolání bylo podáno proti pravomocnému rozsudku odvolacího soudu oprávněnou osobou (účastníkem řízení) v zákonné lhůtě (§ 240 odst. 1 o.s.ř.) a že jde o rozsudek, proti kterému je podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř. dovolání přípustné, přezkoumal rozsudek odvolacího soudu v napadené měnící části týkající se bytové náhrady bez nařízení jednání (§ 243a odst. 1, věta první o.s.ř.) a dospěl k závěru, že dovolání je opodstatněné.

Podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. (ve znění účinném do 30.6.2000) pronajímatel může vypovědět nájem bytu jen s přivolením soudu, jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce.

Jestliže soud přivolí k výpovědi z nájmu bytu, současně určí, ke kterému datu nájemní poměr skončí, a rovněž rozhodne, že nájemce je povinen byt vyklidit nejpozději do 15 dnů po uplynutí výpovědní lhůty (srov. § 711 odst. 2 obč. zák.). Pokud má nájemce právo na bytovou náhradu [bytovou náhradou se rozumí nejen náhradní byt a náhradní ubytování (§ 712 odst. 1 obč. zák.), nýbrž i přístřeší – srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17.7.1997, sp. zn. 2 Cdo 568/97, uveřejněný v časopise Soudní judikatura č. 8, ročník 1997, str. 169], není tento nájemce povinen se z bytu vystěhovat a byt vyklidit, dokud pro něj není odpovídající bytová náhrada zajištěna; společní nájemci mají nárok jen na jednu bytovou náhradu (srov. § 712 odst. 6 obč. zák.).

Podle ustanovení § 712 odst. 5 obč. zák. skončil-li nájemní poměr výpovědi pronajímatele podle § 711

odst. 1 písm. c), d), g) a h), stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. Jde-li o rodinu s nezletilými dětmi a skončil-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele podle § 711 odst. 1 písm. c) a d), může soud, jsou-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní ubytování, popřípadě na náhradní byt. Přístřeším se rozumí provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby.

Z posledně zmíněného ustanovení vyplývá, že v případě přivolení k výpovědi pronajímatele z důvodu uvedeného v ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. nájemce zásadně nemá právo na bytovou náhradu v podobě náhradního ubytování či náhradního bytu, nýbrž že mu k vyklizení stačí poskytnout pouze přístřeší. Přiznání práva na bytovou náhradu v podobě náhradního ubytování či náhradního bytu je u daného výpovědního důvodu především podmíněno tím, že jde o rodinu s nezletilými dětmi. Jedině při splnění této podmínky může soud rozhodnout, že nájemci (společným nájemcům) tato bytová náhrada přísluší, a to tehdy, je-li splněna i další podmínka - důvody zvláštního zřetele hodné; obě podmínky musí být tedy splněny kumulativně, tj. současně vedle sebe. Nejsou-li obě tyto podmínky současně naplněny, pak při skončení nájemního vztahu z důvodu uvedeného v ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. bytová náhrada v podobě náhradního ubytování či náhradního bytu nepřichází podle ustanovení § 712 odst. 5 věty druhé obč. zák. v úvahu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25.11.1997, sp. zn. 2 Cdon 71/96, uveřejněný v příloze č. I. časopisu Soudní judikatura č. 16, ročník 1998).

Nejde-li proto v posuzovaném případě o rodinu s nezletilými dětmi (v řízení bylo soudy zjištěno, že v předmětném bytě bydlí žalovaní a jejich zletilý syn), nelze vyklizení bytu vázat ve smyslu ustanovení § 712 odst. 5 věty druhé obč. zák. na zajištění vyšší formy bytové náhrady než přístřeší, tj. náhradního ubytování, popřípadě náhradního bytu; je přitom za této situace nerozhodné, zda jsou eventuelně dány důvody zvláštního zřetele hodné.

Jelikož - jak vyplývá z výše citovaného ustanovení § 712 odst. 5 obč. zák. - při rozhodování o bytové náhradě jde o případ, kdy z právního předpisu výslovně vyplývá určitý způsob uspořádání vztahů mezi účastníky vázaný na pevně stanovené podmínky, nelze - jak uvádí dovolatel - souhlasit s postupem odvolacího soudu, který, „přestože se v daném případě nejedná o rodinu s nezletilými dětmi“, aplikoval pro rozhodnutí o bytové náhradě ustanovení § 712 odst. 5 věta druhá obč. zák. „za použití analogie dle ust. § 853 OZ a § 3 odst. 1 OZ“ (kterou spatřoval ve skutečnosti, že „syn žalovaných P. D., ač zletilý, trpí závažnou duševní chorobou a jeho zdravotní stav vyžaduje zvýšenou péči“). Uplatnění analogie zákona (analogia legis) ve smyslu ustanovení § 853 obč. zák. totiž přichází v úvahu pouze u občanskoprávních vztahů, které nejsou zvláště upraveny ani občanským zákoníkem ani jiným zákonem; o takovou situaci se však v případě právních vztahů účastníků po skončení nájemního poměru (výslovně upravených v ustanovení § 712 odst. 5 obč. zák.) nejedná.

Dovolací soud sdílí rovněž názor dovolatele, že, nesvědčí-li žalovaným (jako společným nájemcům) z výše uvedených důvodů ve smyslu ustanovení § 712 odst. 5, věta druhá obč. zák. právo na zajištění náhradního ubytování, popřípadě náhradního bytu, nelze jim založit toto právo na vyšší formu bytové náhrady než pouhé přístřeší, ani na základě ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák.

Podle ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Judikatura vyšších soudů je ustálena v názoru (ze kterého vychází rovněž dovolatel), že výkon práv a povinností pojmově předpokládá existenci určitého práva nebo povinnosti, a že proto uvedené ustanovení lze aplikovat pouze na výkon existujícího práva nebo povinnosti; na jeho základě tedy soud nemůže svým rozhodnutím založit (konstituovat) dosud neexistující povinnosti vlastníka

(pronajímatele) a ani dosud neexistující práva vyklizovaného (nájemce), nýbrž lze aktem aplikace ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. výkon práva - vyplývajícího ze zákona - pouze odepřít (srov. např. náleží Ústavního soudu ČR ze dne 4.8.1999, sp.zn. IV. ÚS 114/99, uveřejněný pod č. 110 ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu ČR, svazek 15, ročník 1999, III. díl, a rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28.5.1998, sp. zn. 3 Cdon 131/96, uveřejněný pod č. 170 v časopisu Soudní judikatura, ročník 1998).

Z uvedeného je zřejmé, že na základě aplikace ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. nelze nájemci, jemuž je v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu ukládána povinnost k vyklizení, založit (dosud neexistující) právo na bytovou náhradu; speciální úpravu tohoto práva na bytovou náhradu obsaženou v ustanovení § 712 odst. 5 obč. zák. je třeba chápat jako úpravu kogentní.

Jestliže tedy v projednávané věci odvolací soud - jak vyplývá z odůvodnění jeho rozsudku - „za použití analogie dle ust. § 853 OZ a § 3 odst. 1 OZ“ přiznal žalovaným právo na vyšší formu bytové náhrady, než na tu, která vyplývá ze zákona (§ 712 odst. 5 věta první obč. zák.), není jeho právní posouzení věci správné.

Protože rozsudek odvolacího soudu není správný, Nejvyšší soud České republiky jej podle ustanovení § 243b odst. 2 věty za středníkem o.s.ř. v celém rozsahu zrušil [srov. výklad o vzájemné propojenosti (nedělitelnosti) jednotlivých částí rozsudečného výroku ve věcech přivolení k výpovědi z nájmu bytu, obsažený v rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25.6.1998 sp. zn. 3 Cdon 117/96, uveřejněném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 27, ročník 1999] a věc vrátil Krajskému soudu v Ostravě k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 věta první o.s.ř.).

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

Další články:

- [Katastr nemovitostí](#)
- [Náhrada za ztrátu na výdělků \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Ochrana spotřebitele \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Pracovněprávní vztah \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Společný nájem bytu manžely \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Určení otcovství \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Jméno v obchodní firmě právnické osoby](#)
- [Dokazování](#)
- [Bolestné](#)
- [Blankosměnka](#)
- [Nájem](#)