

Náhradní ubytování

Náhradní ubytování, případně byt, přichází ve smyslu § 712 odst. 5 občanského zákoníku v úvahu pouze tehdy, jde-li o rodinu s nezletilými dětmi a současně jsou-li zde důvody hodné zvláštního zřetele.

Náhradní ubytování, případně byt, přichází ve smyslu § 712 odst. 5 občanského zákoníku v úvahu pouze tehdy, jde-li o rodinu s nezletilými dětmi a současně jsou-li zde důvody hodné zvláštního zřetele. Vzhledem k tomu, že musí být splněny obě podmínky současně, nemůže být důvodem zvláštního zřetele hodná skutečnost, že se jedná o rodinu s nezletilými dětmi.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31.10.2000, sp. zn.: 20 Cdo 1474/98)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Okresního soudu v České Lípě pod sp. zn. 12 C 2414/97 tak, že zrušil rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem - pobočky v Liberci ze dne 24. dubna 1998, č. j. 29 Co 167/98-25, a věc vrátil krajskému soudu k dalšímu řízení.

Z o d ů v o d n ě n í :

Okresní soud rozsudkem ze dne 5. ledna 1998, č. j. 12 C 2414/97-7, přivolil k výpovědi z nájmu předmětného bytu, kterou dali žalobci žalovaným pro neplacení nájemného a záloh na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, určil počátek výpovědní lhůty a s odůvodněním, že neshledal důvodů zvláštního zřetele hodných, žalované zavázal k vyklizení bytu do 15-ti dnů od zajištění přístřeší.

K odvolání žalovaných krajský soud shora označeným rozsudkem rozsudek okresního soudu změnil „pouze potud“, že povinnost žalovaných k vyklizení bytu vázal na zajištění náhradního ubytování, přičemž důvody hodné zvláštního zřetele spatřoval „...ve skutečnosti, že jde o rodinu s pěti dětmi, z toho čtyřmi nezletilými...“; jinak rozsudek okresního soudu potvrdil.

Pravomocný rozsudek odvolacího soudu napadli v měnícím výroku žalobci, zastoupeni advokátem, včasným dovoláním, jehož přípustnost dovozují z „poučení o opravném prostředku dovolání“, kterým podle jejich názoru odvolací soud přípustnost dovolání založil. Dovoláním je - posuzováno podle jeho obsahu - uplatněn dovolací důvod podle ustanovení § 241 odst. 3 písm. d) občanského soudního řádu (dále též jen „o. s. ř.“), jímž lze namítat, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. To dovolatelé spatřují v závěru - podle nich odporujícím ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku (dále též jen „obč. zák.“) - odvolacího soudu, že důvodem hodným zvláštního zřetele ve smyslu ustanovení § 712 odst. 5 obč. zák. je již samotná skutečnost, že jde o rodinu s pěti dětmi, z nichž čtyři jsou nezletilé. Dále pak žalobci v dovolání uvedli, že dluh žalovaných na nájemném a

zálohách na úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu nejenže nebyl, a to ani zčásti, uhrazen, nýbrž že naopak vzrůstá.

Žalování - posuzováno podle obsahu jejich vyjádření ze dne 9. července 1998 (čl. 32) - navrhli zamítnutí dovolání.

Dovolání je přípustné (byť nikoli - jak se mylně domnívají žalobci - proto, že by jeho přípustnost byla založena poučením připojeným v závěru rozhodnutí odvolacího soudu, nýbrž prostě proto, že směřuje - pouze - proti výroku o bytové náhradě, tedy výroku měnicímu ve smyslu ustanovení § 238 odst. 1 písm. a/ o. s. ř.), a je také důvodné.

Jelikož vady vyjmenované v ustanovení § 237 odst. 1 o. s. ř. (tzv. zmatečnosti) ani jiné vady řízení (§ 241 odst. 3 písm. b/ o. s. ř.), které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, k nimž (oběma) je dovolací soud povinen podle ustanovení § 242 odst. 3 věty druhé o. s. ř. přihlédnout z úřední povinnosti, v dovolání nejsou namítány a ze spisu se nepodávají ani ve vztahu k výroku o vyklizení bytu po zajištění náhradního ubytování, a protože jinak je dovolací soud vázán uplatněným důvodem včetně jeho obsahového vymezení (§ 242 odst. 3 věta první o. s. ř.), je předmětem dovolacího přezkumu otázka, zda z hlediska uplatněného dovolacího důvodu je správný závěr odvolacího soudu, že povinnost žalovaných k vyklizení bytu je nutno vázat na zajištění náhradního ubytování.

Skutkový stav věci dovoláním zpochybněn nebyl a dovolací soud z něj při dalších úvahách vychází.

Právní posouzení věci je obecně nesprávné, jestliže odvolací soud věc posoudil 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 ustanovení § 712 odst. 5 obč. zák., skončil-li nájemní poměr výpovědí 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 proto 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 citovaného ustanovení vyplývá, že v případě přivolení k výpovědi z důvodů uvedených v jeho první větě nájemce právo na bytovou náhradu v podobě náhradního ubytování či náhradního bytu v zásadě nemá, a že mu k vyklizení stačí poskytnout pouze přístřeší. Tato zásada je (viz věta druhá ustanovení § 712 odst. 5 obč. zák.) v případech skončení nájemního poměru podle § 711 odst. 1 písm. c/ a d/ (nikoli tedy již podle jeho písmene g/ a h/, kde platí absolutně) prolomena u rodin s nezletilými dětmi, kde soud může - avšak pouze tehdy, jsou-li proto důvody zvláštního zřetele hodné - povinnost k vyklizení bytu vázat na zajištění náhradního bytu či náhradního ubytování. První podmínka, jejíž splnění je k prolomení výše uvedené zásady nutné, se týká výlučně okruhu subjektů, v jejichž prospěch tak soud může rozhodnout, zatímco druhá, formulovaná jako „důvody zvláštního zřetele hodné“, žádné konkrétní kritérium nestanoví.

Již ze samotného znění ustanovení § 712 odst. 5, v němž občanský zákoník uvádí podmínku obsahující zcela konkrétní, totiž subjektové kritérium (musí jít o rodiny s nezletilými dětmi), a - vedle něj, jako další (aniž by šlo o demonstrativní výčet, v němž bývá obecný pojem konkretizován pojmy specifickými, uvozenými slovy „například“ nebo „zejména“ apod.) - podmínku naopak zcela obecnou, žádné určité kritérium neobsahující, nutno dovodit, že obě uvedené podmínky musí být splněny kumulativně, tedy (současně) vedle sebe, že tedy povinnost byt vyklidit může soud vázat na zajištění náhradního ubytování, případně bytu, jen u rodin s nezletilými dětmi (to za prvé), avšak i u těch pouze tehdy (a to je ona druhá podmínka, jež musí být splněna současně, vedle podmínky první), jsou-li u nich důvody hodné zvláštního zřetele. Z uvedeného pak logicky vyplývá, že ony důvody zvláštního zřetele hodné již v samotné skutečnosti, že jde o rodinu s nezletilými dětmi, spatřovat nelze.

Jestliže odvolací soud zaujal právní názor opačný, je jeho právní posouzení věci (byť nikoli, jak nesprávně dovozují žalobci, „...pro rozpor se základními zásadami občanského práva uvedenými v § 3 odst. 1 obč. zák.“, nýbrž z hlediska ustanovení § 712 odst. 5 téhož předpisu) nesprávné a dovolací důvod podle ustanovení § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. tak byl uplatněn právem.

Protože na tomto nesprávném právním posouzení věci rozhodnutí odvolacího soudu spočívá, Nejvyšší soud je - aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.) - podle ustanovení § 243b odst. 1 části věty za středníkem, odst. 5 o. s. ř. zrušil a věc mu podle ustanovení § 243b odst. 2 o. s. ř. vrátil k dalšímu řízení. Se zřetelem k tomu, že jednotlivé části rozsudečného výroku ve věcech přivolení k výpovědi z nájmu bytu jsou nedělitelné a nemohou nabýt samostatně právní moci (viz též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. května 1997, sp. zn. 2 Cdon 473/96, uveřejněný v časopise Soudní judikatura č. 7, ročník 1997 pod poř. č. 59), bylo vzhledem k výše dovozeným závěrům zrušeno celé rozhodnutí odvolacího soudu (§ 242 odst. 2 písm. d/ o. s. ř.), nikoli pouze ta část výroku jeho rozhodnutí, kterou byla povinnost žalovaných k vyklizení bytu vázána na zajištění náhradního ubytování (srov. též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. června 1998, sp. zn. 3 Cdon 117/96, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek č. 5, ročník 1999 pod poř. č. 27).

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

Další články:

- [Jistota](#)
- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení, insolvence](#)