5. 9. 2013

ID: 92352

# Nájem bytu

Pronajme-li si nájemce více bytů v místě s fungujícím trhem s byty a platí v nich neregulované nájemné, není rozumný důvod omezovat jeho smluvní svobodu, zejména když v takovém případě není vícenásobným nájmem nijak omezen ve svých právech ani pronajímatel. Přesto nelze ani v době končící deregulace nájemného považovat výpovědní důvod dvou bytů za zcela překonaný. Nelze přehlédnout, že všichni pronajímatelé nemají stejné postavení, a že ani všechny byty nejsou pronajímány za nájemné v místě a čase obvyklém. Výjimečné je zejména postavení obce jako pronajímatele. Ani okolnost, že již byl schválen zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v němž jsou výpovědní důvody upraveny jinak a výpovědní důvod více bytů se v jejich výčtu výslovně nenachází (srovnej § 2288), neznamená, že by se ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) obč. zák. stalo obsoletním.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 1802/2012, ze dne 17.7.2013)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce K. R., bytem v P., zastoupeného JUDr. D.Č., advokátem se sídlem v P., proti žalované městské části Praha 10, se sídlem v P., zastoupené Mgr. S.H., advokátkou se sídlem v P., o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 10 pod sp. zn. 34 C 159/2010, o dovolání žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 7. října 2011, č. j. 14 Co 330/2011-68, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

Městský soud v Praze (odvolací soud) rozsudkem ze dne 7. 10. 2011, č. j. 14 Co 330/2011-68, potvrdil rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 10 (soud prvního stupně) ze dne 2. 3. 2011, č. j. 34 C 159/2010-33, kterým zamítl žalobu na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu o velikosti 1+1 s příslušenstvím v 1. patře domu v P., v katastrálním území Vršovice (dále též jen „byt“ nebo „předmětný byt“), změnil jeho výrok o náhradě nákladů řízení a rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

Odvolací soud (shodně se soudem prvního stupně) zjistil, že účastníci uzavřeli dohodu o užívání předmětného bytu s účinností od 1. 1. 1990, že žalovaná doručila žalobci dne 17. 3. 2010 výpověď z nájmu předmětného bytu (dále jen „Výpověď“), kterou odůvodnila tím, že má dva byty, neboť je vlastníkem domu na parcele č. 1051 v katastrálním území Čtyřkoly (dále též jen „dům v Č.“), jež může užívat k vlastnímu bydlení, že žalobce podal žalobu v zákonné lhůtě, že je v katastru nemovitostí zapsán jako vlastník rodinného domu v Č., v němž se nachází byt o velikosti 3+1, který byl zkolaudován v březnu 2007, a že dne 30. 9. 2009 uzavřel smlouvu, jíž pronajal dům v Č. za nájemné ve výši 12.000,- Kč měsíčně (záloha na služby byla dohodnuta ve výši 5.287,- Kč měsíčně). Dále zjistil, že obec Čtyřkoly se nachází v blízkém okolí P. a je z ní dobře dostupná veřejnými hromadnými dopravními prostředky, že žalobce provozuje silniční motorovou dopravu, a je mj. i společníkem společnosti, jejímž předmětem podnikání je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, a že se staral o nemocnou matku (s níž žila ve společné domácnosti jeho dcera), která zemřela.

Dospěl k závěru, že Výpověď je platná, neboť má všechny zákonem požadované náležitosti, a byl i naplněn uplatněný výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. c) zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění do 31. 10. 2011 (dále jen „obč. zák.“). Žalobce má dva byty, kromě předmětného bytu je vlastníkem domu v Č., který je rovněž určen k bydlení, a lze po něm spravedlivě požadovat,

aby k bydlení užíval jen dům v Č. Měl za to, že Výpověď není ani v rozporu s dobrými mravy. Přisvědčil žalobci, že má nepochybně právo vlastnit více nemovitostí, nebo být nájemcem více bytů, je však i právem pronajímatele ukončit za takovéhoto stavu nájem výpovědí. Ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) obč. zák. nepovažoval ani v současné době za obsoletní, měl za to, že i v době končící regulace nájemného zůstává toto ustanovení platnou součástí právního řádu České republiky.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění do 31. 12. 2012 (dále též jen „o. s. ř.“), a odkázal na ustanovení § 241a odst. 3 o. s. ř. Vytýkal odvolacímu soudu, že v rozporu s ustálenou judikaturou nepřihlédl k tomu, že dům v Č. postavený v roce 2007 nebyl určen k trvalému bydlení, ale jen k rekreaci, že ho ke dni dání Výpovědi nikdo neužíval, že až po smrti matky v roce 2010 se do něj nastěhovala dcera s manželem, neboť byt, v němž žili s jeho matkou, museli vyklidit, a přestože je dům nyní užíván k bydlení jeho rodinnými příslušníky, hodlá si ho ponechat i nadále pro účely rekreace. Namítal, že výpovědní důvod užívání dvou nebo více bytů (nájmů) je v současné době v naší právní úpravě nadbytečný, jde o „pozůstalost minulosti“ a je „také zrcadlem současné situace na trhu s byty“. Poukazoval na to, že v návrhu nového občanského zákoníku již § 2262 nepočítá s vlastnictvím nebo nájmem dalšího bytu jako důvodem pro výpověď z nájmu bytu. Měl za to, že dosavadní judikatura setrvávající na extenzivním výkladu § 711 odst. 2 písm. c) obč. zák., je v nově nastalých podmínkách při narovnávání regulovaného nájemného (zákon č. 107/2006 Sb.), a při trvalém převisu nabídky volných bytů, překonaná a v rozporu s článkem 11 Listiny základních práv a svobod, článkem I. bod 1. Dodatku protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod ve znění protokolu č. 3, 5 a 8 zakotvující právo na pokojné užívání majetku, neboť i nájem bytu je třeba považovat za majetek. Za rozumný výklad ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) obč. zák. považoval nikoliv gramatický, ale teleologický výklad tohoto ustanovení. Navrhl, aby dovolací soud zrušil rozhodnutí odvolacího soudu a vrátil mu věc k dalšímu řízení.

Žalovaná v dovolacím vyjádření uvedla, že má za to, že dovolání není přípustné, neboť předmětem dovolání není žádná otázka zásadního právního významu, ztotožnila se s napadeným rozhodnutím, s jeho skutkovými i právními závěry. Poukázala na to, že zdůrazňuje-li dovolatel hledisko spravedlivého posouzení vztahů mezi účastníky, pak je nezbytné přihlédnout i k jejímu právnímu postavení, povaze předmětného bytu, k povinnostem při nakládaní s obecním bytovým fondem a účelu bytového fondu. V řízení bylo prokázáno, že obecní byty pronajímá podle předem schválených pravidel, za regulované nájemné a přednostně těm osobám, které si nemohou v P. pořídit bydlení vlastními silami. Nesouhlasila ani s dovolatelem o „nadbytečnosti“ ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) obč. zák. v současných společenských poměrech. Navrhla, aby dovolací soud dovolání odmítl.

Protože rozhodnutí odvolacího soudu bylo vyhlášeno přede dnem nabytí účinnosti zákona č. 404/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony (tj. před 1. 1. 2013), Nejvyšší soud v souladu s čl. II bodem 7 tohoto zákona projednal dovolání a rozhodl o něm podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 404/2012 Sb. (dále též jen „o. s. ř.”).

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, subjektem k tomu oprávněným – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), se zabýval jeho přípustností.

Přípustnost dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu se řídí ustanoveními § 237 odst. 1 písm. b) a c) o. s. ř. Protože ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř. přípustnost dovolání nezakládá (rozsudek soudu prvního stupně, potvrzený napadeným rozsudkem, byl jeho prvním rozhodnutím ve věci), zabýval se dovolací soud přípustností dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. (který byl nálezem Ústavního soudu ze dne 21. 2. 2012, sp. zn. Pl.ÚS 29/11, uplynutím dne 31. 12. 2012 zrušen, do této doby zůstává i nadále aplikovatelným právním předpisem pro posouzení

přípustnosti dovolání, jež byla podána v době jeho účinnosti – srovnej nález Ústavního soudu ze dne 6. 3.2012, sp. zn. IV.ÚS 1572/11).

Přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. je spjata se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, způsobilým dovolacím důvodem je proto zásadně jen důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. (nesprávné právní posouzení); k okolnostem uplatněným dovolacími důvody podle § 241a odst. 3 o. s. ř. - jímž lze vytýkat nesprávnosti ve zjištěném skutkovém stavu - a § 241a odst. 2 písm. a) - že řízení je postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci - se nepřihlíží.

Přípustnost dovolání tedy nemohou založit námitky dovolatele, kterými uplatnil dovolací důvod podle § 241a odst. 3 o. s. ř. Dovolatel brojí proti způsobu hodnocení důkazů, z nichž odvolací soud (soud prvního stupně) čerpal svá skutková zjištění a nabízí vlastní verzi toho, co měl podle jeho názoru odvolací soud z provedených důkazů zjistit, tj. vlastní verzi skutkového stavu rozhodného pro posouzení, zda dům v Čtyřkolech slouží k trvalému bydlení nebo si ho dovolatel pořídil jen k rekreaci. Skutkový základ sporu se však v dovolacím řízení nemůže měnit a napadnout jej lze (námitkou, že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování), pouze tehdy, je-li dovolání již jinak (podle § 237 odst. 1 písm. a/, b/ o. s. ř. nebo při obdobném užití těchto ustanovení ve smyslu § 238 odst. 2 a § 238a odst. 2 o. s. ř.) přípustné.

Prostřednictvím způsobilého dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. zpochybnil správnost závěru odvolacího soudu, že i v období končící regulace nájemného (či po jeho deregulaci) a připravované nové (odlišné) úpravy výpovědi z nájmu bytu není ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) obč. zák. obsoletní. Protože touto právní otázkou se judikatura Nejvyššího soudu dosud výslovně nezabývala, má napadené rozhodnutí zásadní právní význam, a dovolání se tím stává – pro řešení zmíněné otázky – přípustným podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř.

Možnost ukončit nájem výpovědí, má-li nájemce dva byty, dal pronajímateli zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Od své účinnosti (tj. od 1. 4. 1964) až do 31. 12. 1991 upravoval jen institut tzv. osobního užívání bytu a soud mohl zrušit na návrh socialistické organizace právo užívat byt i v případě, že měl uživatel dva byty (§ 184 písm. c/). Podle právní teorie i praxe byl tento institut jedním z prostředků, kterým se realizovala státní bytová politika (při neexistujícím trhu s byty) a byl vyjádřením v té době uznávané „spravedlivé zásady, že každý občan je oprávněn k užívání jen jednoho bytu“ (srovnej např. občanský zákoník, komentář, Z. Češka, J.Kabát, J.Ondřej, J.Švestka a kol., 1987, § 152 a násl.; stanovisko Nejvyššího soudu Slovenské republiky z 15. 6. 1977, sp. zn. Cpj 11/77, rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7. 9. 1966, sp. zn. 5 Cz 84/66).

Zákon č. 509/1991 Sb., který novelizoval občanský zákoník, s účinností od 1. 1. 1992 přeměnil institut osobního užívání bytů na nájem bytu a pronajímateli zůstala zachována možnost vypovědět nájem, má-li nájemce více bytů (§ 711 odst. 1 písm. g/). Ústavností tohoto ustanovení se zabýval Ústavní soud v nálezu ze dne 28. 3. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03 a dospěl k závěru, že úprava není v rozporu s Ústavou ani s Listinou. V odůvodnění rozhodnutí poukazuje na dosud neexistující trh s byty, na regulaci nájemného, na přiměřenost ochrany nájemce a dalšího omezování vlastníka bytu nad rámec uspokojení základní bytové potřeby nájemce.

Občanský zákoník byl dále v části týkající se nájmu bytu s účinností od 31. 3. 2006 významně novelizován zákonem č. 107/2006 Sb. Byly nově upraveny výpovědní důvody z nájmu bytu, pronajímateli však i nadále zůstala možnost vypovědět nájem bytu, má-li nájemce více bytů, a to výpovědí bez přivolení soudu (§ 711 odst. 2 písm. c/ obč. zák. ve znění od 31. 3. 2006). Soudní praxe při zkoumání, zda lze po nájemci spravedlivě požadovat, aby užíval jen jeden byt, pečlivě zvažovala poměry pronajímatele i nájemce a s ohledem na regulaci nájemného pak zejména kladla důraz na

spravedlivé uspořádání vztahů mezi nájemcem a pronajímatelem tak, aby nedocházelo k tomu, že nájemce využívá výhod regulovaného nájmu a svůj byt (nemovitost) přitom pronajímá za tržní nájemné (srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 2010, sp. zn. 26 Cdo 801/2009, usnesení téhož soudu ze dne 8. 12. 2011, sp. zn. 26 Cdo 3122/2010).

Zákon č. 107/2006 Sb. upravil i postupnou deregulaci nájemného, která skončila 31. 12. 2010, a u bytů v hlavním městě P., v obcích Středočeského kraje s počtem obyvatel k 1. 1. 2009 vyšším než 9 999 a městech Č. B., P., K. V., L., H. K., P., J., B., O. a Z., dne 31. 12. 2012. Po skončení deregulace nájemného, nedohodnou-li se pronajímatel a nájemce (nedružstevního bytu) na jeho výši, určí nájemné v místě a čase obvyklé soud (§ 696 odst. 2, 3, 4 obč. zák.).

Sloužil-li předmětný výpovědní důvod více bytů zejména k regulaci trhu s byty a zamezení zneužívání výhod regulovaného nájemného, je zřejmé, že s koncem regulace nájemného a obnovením trhu s byty se společenské poměry změnily a okolnost, že nájemce má dva byty, již nemusí být v rozporu se spravedlivým uspořádáním poměrů mezi pronajímatelem a nájemcem. Pronajme-li si nájemce více bytů v místě s fungujícím trhem s byty a platí v nich neregulované nájemné, není rozumný důvod omezovat jeho smluvní svobodu, zejména když v takovém případě není vícenásobným nájmem nijak omezen ve svých právech ani pronajímatel. Ten dostává nájemné v čase a v místě obvyklé a neplní-li nájemce své povinnosti, může mu dát výpověď z nájmu bytu podle § 711 odst. 2 písm. a), b) obč. zák.

Přesto nelze ani v době končící deregulace nájemného považovat výpovědní důvod dvou bytů za zcela překonaný. Nelze totiž přehlédnout, že všichni pronajímatelé nemají stejné postavení, a že ani všechny byty nejsou pronajímány za nájemné v místě a čase obvyklém. Výjimečné je zejména postavení obce jako pronajímatele. Ani v současných společenských poměrech stát na bytovou politiku zcela nerezignoval, jejím cílem je zejména vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty, neměl by překážet ekonomickému fungování trhu s byty, zároveň však musí činit podpůrné kroky zacílené na ty skupiny domácností, které se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou (srovnej: http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika). Úkoly na poli bytové politiky plní většinou právě obce, často zajišťují svým občanům bydlení, v rámci své bytové a sociální politiky nemusely ani zcela využít maximálních limitů pro jednostranné zvyšování nájemného, a v současné době ani nemusí po nájemcích svých bytů požadovat nájemné v místě a čase obvyklé a umožňují tak nájemní bydlení i svým sociálně slabším občanům. Mohou rovněž pronajímat sociální či dotované byty. Zpravidla obec ani nemá tolik bytů, aby byla schopna uspokojit všechny zájemce z řad svých (potřebných) občanů o tyto byty a možnost uzavření nájemní smlouvy je pro případné uchazeče z řad občanů obce omezena pořadníky apod. Je zjevné, že v těchto případech by bylo nepřiměřené omezovat vlastníka v možnosti ukončit nájem, má-li nájemce další byt, v němž může bez obtíží uspokojit svou bytovou potřebu.

Ani okolnost, že již byl schválen zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen NOZ), v němž jsou výpovědní důvody upraveny jinak a výpovědní důvod více bytů se v jejich výčtu výslovně nenachází (srovnej § 2288), neznamená, že by se ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) obč. zák. stalo obsoletním. NOZ, který ruší mj. i zákon č. 40/1964 Sb. (obč. zák.), ještě nenabyl účinnosti (té by měl nabýt až k 1. 1. 2014) a jen proto, že se nacházíme v období legisvakance, nepozbývá tento výpovědní důvod svého významu.

Jelikož rozsudek odvolacího soudu je z pohledu uplatněných dovolacích důvodů a jejich obsahové konkretizace správný, a z obsahu spisu nebyly zjištěny vady, k nimž u přípustného dovolání přihlíží dovolací soud, i když je účastníci nenamítli (§ 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a/ a b/, § 229 odst. 3, § 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř.), Nejvyšší soud – aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) – dovolání zamítl (§ 243b odst. 2 věta před středníkem a odst. 6 o. s. ř.).

( zdroj: www.nsoud.cz )

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

## Další články:


- Vedlejší účastník
- Plat
- Podnájem bytu (exkluzivně pro předplatitele)
- Pojištění (exkluzivně pro předplatitele)
- Předkupní právo (exkluzivně pro předplatitele)
- Restituce (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitel (exkluzivně pro předplatitele)
- Odporová žaloba
- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)