9. 5. 2001

ID: 6976

Nárok na bytovou náhradu

Není-li nárok na bytovou náhradu, založený pravomocným soudním rozhodnutím, v důsledku později změněných poměrů v souladu s dobrými mravy, může soud tento nárok zcela odepřít, příp. rozhodnout o změně formy bytové náhrady.

Není-li nárok na bytovou náhradu, založený pravomocným soudním rozhodnutím, v důsledku později změněných poměrů v souladu s dobrými mravy, může soud tento nárok zcela odepřít, příp. rozhodnout o změně formy bytové náhrady.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21.9.2000, sp. zn.26 Cdo 2783/99)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci o vyklizení bytu, vedené u Okresního soudu Praha - západ pod sp.zn. 3 C 228/98, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 2. června 1999, č.j. 26 Co 4/99-35, tak, že rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 2. června 1999, č.j. 26 Co 4/99-35 zrušil a věc vrátil krajskému soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud Praha - západ rozsudkem ze dne 13.10.1998, č.j. 3 C 228/98-20, určil, že povinnost žalovaného k vyklizení bytu č. 217 v domě č.p. 726 v M. ulici v R. (dále "předmětný byt"), stanovená rozsudkem Okresního soudu Praha - západ ze dne 15.7.1996, sp.zn. 3 C 935/95, ve znění rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 12.3.1997, sp.zn. 26 Co 420/96, není nadále vázána na zajištění náhradního bytu; současně rozhodl o nákladech řízení. Vycházel ze zjištění, že ve výroku označeným rozsudkem bylo zrušeno právo společného nájmu účastníků k předmětnému bytu, jeho nájemkyní byla určena žalobkyně a žalovanému byla uložena povinnost byt vyklidit do patnácti dnů po zajištění náhradního bytu, že žalovaný žije po dobu delší tří let ve společné domácnosti se S. Z., že jmenovaná požádala v roce 1997 Městský úřad v R. o přidělení bytu v T. ú. č. 119a, nacházejícího se v obci s odůvodněním, že žije spolu se svými dvěma dětmi a se žalovaným v bytě, který je pro ně nedostačující, že o zajištění náhradního bytu pro žalovaného požádala obec též žalobkyně i žalovaný, že jmenované a žalovanému byl v roce 1997 přidělen do společného nájmu byt 1+1 s příslušenstvím v T. ú. č. 119a, v R. (o výměře 80,89 m2), což oba odmítli a požadovali, aby tento byt byl přidělen toliko jmenované a žalovanému byt jiný, že poté (31.9.1998) uzavřela nájemní smlouvu ohledně tohoto bytu toliko S. Z., a žije v něm se žalovaným jako druh a družka. Na základě toho dospěl k závěru, že bytová potřeba žalovaného je zajištěna v bytě jmenované, a že by bylo v rozporu s dobrými mravy, kdyby jeho povinnost k vyklizení předmětného bytu (který neužívá a nepodílí se na platbách s ním spojených) byla nadále vázána na zajištění náhradního bytu.

K odvolání žalovaného Krajský soud v Praze rozsudkem ze dne 2.6.1999, č.j. 26 Co 4/99-35, rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu zamítl. Dále rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud, vycházeje ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, k odůvodnění svého

zamítavého rozsudku uvedl, že žalovaný, i když žije s paní Z., nenabyl k bytu, který má jmenovaná v nájmu, žádné právo, a že jejich soužití může být kdykoliv ukončeno, bez nároku žalovaného na bytovou náhradu. Podle názoru odvolacího soudu "nelze proto hovořit o podstatné změně poměrů, ke které by došlo po rozhodnutí o bytové náhradě, a kdy by se v důsledku změněných podmínek pro náhradu za vyklizovaný byt lhůta k vyklizení bytu stanovená dle ust. § 160 odst. 3 občan. zák. mohla změnit na lhůtu dle ust. § 160 odst. 1 občan. zák. (R 25/80)". Odvolací soud uzavřel, že byt, který žalovaný užívá není schopen plnit funkci náhradního bytu, a protože nebylo prokázáno, že by žalovaný získal "legálně jiný byt či bydlení,.... nelze jej zbavit práva na byt".

Proti tomuto rozsudku podala žalobkyně dovolání, které odůvodnila nesprávným právním posouzením věci odvolacím soudem. Uvádí, že soud prvního stupně správně shledal nárok žalovaného na zajištění bytové náhrady v rozporu s dobrými mravy, když přihlédl ke skutečnosti, že žalovaný žije se svojí družkou S. Z. nejméně od roku 1995, že původně žádali o přidělení společného bytu, že toto své stanovisko dodatečně změnili a žádali o přidělení samostatných bytů, nicméně žalovaný se stejně do nového bytu své družky nastěhoval. Namítá, že názor odvolacího soudu, že žalovaný nezískal právo užívat byt Z., že jejich soužití může být ukončeno a nemůže být vázáno na bytovou náhradu" není správný, a poukazuje na "určitou analogii § 706 odst. 1 obč.zák.", neboť žalovaný se jmenovanou žije již více jak tři roky a chráněn by byl. Dovolatelka má za to, že na danou věc dopadá rozhodnutí "R 25/1980", neboť zajištění bytové náhrady pro žalovaného by bylo zneužíváním práva a také v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč.zák.). V této souvislosti poukazuje na to, že žalovaný požaduje při nedostatku bytů v obci samostatný byt, ačkoliv by v něm nebydlel, protože bydlí se svojí družkou v bytě o výměře více jak 80 m2, jakož i na to, že zajištění bytové náhrady pro žalovaného je nad její možnosti, a že "právní existence" žalovaného v předmětném bytě jí brání v realizaci jejího - nyní již vlastnického - práva k předmětnému bytu. Navrhla, aby rozsudek odvolacího soudu byl zrušen a věc mu byla vrácena k dalšímu řízení.

Žalovaný ve svém dovolacím vyjádření vyvracel skutečnosti uváděné v dovolání a navrhl, aby dovolání žalobkyně bylo zamítnuto.

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) konstatuje, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou - účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění povinného advokátního zastoupení (§ 241 odst. 1 a 2 o.s.ř.), a je podle § 238 odst. 1 písm. a/ o.s.ř. přípustné, neboť směřuje proti rozsudku odvolacího soudu, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé.

Podle § 242 odst. 1 a 3 o.s.ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden; přitom je vázán uplatněným dovolacím důvodem včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil. K vadám řízení uvedeným v § 237 odst. 1 o.s.ř. a k tzv. jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241 odst. 3 písm. b/ o.s.ř.) dovolací soud přihlédne, i když nebyly v dovolání uplatněny. Vady tohoto druhu nebyly dovoláním tvrzeny, a jejich existence se z obsahu spisu nepodává.

Dovolatelka odůvodňuje dovolání nesprávným právním posouzením věci odvolacím soudem. O nesprávné právní posouzení věci ve smyslu ustanovení § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. jde tehdy, jestliže soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo správně určenou právní normu nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Právní vztah mezi účastníky, který je předmětem sporu v souzené věci, byl založen pravomocným rozsudkem Okresního soudu Praha - západ ze dne 15.7.1996, sp.zn. 3 C 935/95, ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Praze ze dne 12.3.1997, sp.zn. 26 Co 420/96, o zrušení práva společného nájmu účastníků k předmětnému bytu, o určení žalobkyně další nájemkyní bytu a o uložení povinnosti žalovanému byt vyklidit do patnácti dnů po zajištění náhradního bytu. Obsahem tohoto vztahu je mimo jiné právo žalovaného v předmětném bytě bydlet do zajištění stanovené bytové náhrady a tomu odpovídající povinnost žalobkyně výkon tohoto práva strpět (§ 712 odst. 6 věta prvá obč.zák.). Toto právo není již právem nájmu bytu ve smyslu ustanovení §§ 685 a násl. obč.zák., ale jde o tzv. právo na bydlení, které je časově omezené. Na výkon tohoto práva platí obecné ustanovení § 3 odst. 1 obč.zák.

Podle § 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. Dobrými mravy se rozumí souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují určitou neměnnost, vystihují podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních (srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26.6.1997, sp.zn. 3 Cdon 69/96, uveřejněný v časopise Soudní judikatura, sešit 8, ročník 1997, pod pořadovým číslem 62).

Soudní praxe (srov. rozhodnutí uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1980, pod pořadovým číslem 25) již dříve dovodila, že podle ustanovení § 80 písm. c/ o.s.ř. lze určit, že dříve uložená povinnost k vyklizení bytu není vázána na přidělení náhradního bytu (náhradního ubytování), došlo-li později (po právní moci rozhodnutí o zrušení práva osobního užívání bytu a o uložení povinnosti byt vyklidit v závislosti na bytové náhradě) ke změně poměrů.

Právní názor v citovaném rozhodnutí uvedený, je využitelný i za účinnosti občanského zákoníku ve znění po novele provedené zákonem č. 509/1991 Sb., účinné od 1.1.1992 (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29.5.1997, sp.zn. 2 Cdon 959/96, uveřejněné v časopise Soudní judikatura č. 7, ročník 1997, pod pořadovým číslem 58, rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27.10.1999, sp.zn. 20 Cdo 1827/99). Je ovšem třeba zdůraznit, že po změnách občanského zákoníku, provedených zákonem č. 509/1991 Sb., je 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 publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1993, pod pořadovým číslem 28).

V řízení o takovéto určovací žalobě (jejíž podmínkou je - v souladu s ustanovením § 80 písm. c/ o.s.ř. - naléhavý právní zájem žalobce) jde o posouzení otázky, zda nárok žalovaného na stanovenou bytovou náhradu, založený pravomocným soudním rozhodnutím je v důsledku později změněných poměrů v souladu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč.zák.). Není-li tomu tak, může soud tento nárok zcela odepřít, příp. rozhodnout o změně formy bytové náhrady.

Nepřipuštění takovéto žaloby by bylo v rozporu nejen s obecně platnou zásadou pro výkon subjektivních práv, vyjádřenou v ustanovení § 3 odst. 1 obč.zák., ale i s povahou práva, které je předmětem řízení v daném sporu. Může-li být totiž samotné právo nájmu bytu postiženo výpovědí

bez nároku na bytovou náhradu (§ 712 odst. 2 obč.zák.), resp. může-li být výkon zákonem stanoveného práva na bytovou náhradu při zániku nájmu výpovědí pronajímatele odepřen pro rozpor tohoto práva s dobrými mravy, musí být tím spíše v podobné situaci postižitelné pouhé právo na bydlení. Opačný závěr by vedl k tomu, že by nájemce bytu měl méně práv než ten, kdo má pouze časově omezené právo v bytě bydlet (srov. též výše citované rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 20 Cdo 1827/99).

Při posouzení věci z hlediska ustanovení § 3 odst. 1 obč.zák. je třeba přihlédnout jak k okolnostem na straně žalobce, tak i na straně žalovaného. Jak je konstatováno v rozhodnutí, uveřejněném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1996, pod pořadovým číslem 36, úvaha soudu tu musí být podložena konkrétními zjištěními, jež odůvodňují závěr, že výkon práva skutečně v rozporu s dobrými mravy je.

V projednávané věci se odvolací soud (na rozdíl od soudu prvního stupně) možností použití ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. nezabýval; jeho právní posouzení věci je proto neúplné, a tudíž i nesprávné. Odvolací soud - jak vyplývá z odůvodnění jeho rozhodnutí - nepřihlédl k okolnostem, jež byly v řízení tvrzeny, a ohledně nichž byly nabídnuty (a v řízení před soudem prvního stupně provedeny) důkazy, jako je např. okolnost, že žalovaný své právo v předmětném bytě bydlet nerealizuje a nepoužívá předmětný byt k obvyklému způsobu bydlení, že neplní povinnosti s výkonem tohoto práva spojené, že po řadu let uspokojuje svoji potřebu bydlení v bytě své družky, že mu žalobkyně v užívání předmětného bytu nebrání, jakož i okolnosti, týkající se bytu, který byl žalovanému (a jeho družce) nabídnut jako byt náhradní, a v němž oba bydlí.

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

Další články:

- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)
- Nepoctivý záměr (exkluzivně pro předplatitele)
- Zemědělská půda
- Zastoupení
- Veřejné zakázky
- Vázanost rozhodnutím soudu
- Pracovní smlouva