1. 7. 2004

ID: 27061

Neužívání bytu

Ne každá existující závada bytu představuje vážný důvod pro jeho neužívání, nájemce bytu se může v rámci obrany proti výpovědnímu důvodu podle § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák. dovolávat pouze takové závady bytu, kterou nezpůsobil sám porušením povinností vyplývajících pro něho z nájmu bytu.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 885/2003, ze dne 14.5.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobců A) M. K. a B) M. K., zastoupených advokátem, proti žalované A. J., zastoupené advokátem, o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Okresního soudu v Děčíně pod sp. zn. 13 C 99/2000, o dovolání žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30. ledna 2002, č. j. 10 Co 258/2001-26, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30. ledna 2002, č. j. 10 Co 258/2001-26, a rozsudek Okresního soudu v Děčíně ze dne 14. února 2001, č. j. 13 C 99/2000-16, se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu v Děčíně k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Krajský soud v Ústí nad Labem jako soud odvolací rozsudkem ze dne 30. ledna 2002, č. j. 10 Co 258/2001-26, potvrdil rozsudek Okresního soudu v Děčíně (soudu prvního stupně) ze dne 14. února 2001, č. j. 13 C 99/2000-16, jímž byla zamítnuta žaloba, aby soud přivolil k výpovědi žalobců z nájmu bytu žalované o velikosti 2+1 v prvním poschodí domu čp. 1230 v H. ulici v R. (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“), a rozhodnuto o nákladech řízení s tím, že v tomto výroku jej změnil jen ohledně výše nákladů a jejich splatnosti; současně rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

Soud prvního stupně na podkladě učiněných skutkových zjištění dospěl k závěru, že žalobci jsou podílovými spoluvlastníky (v rozsahu dvou třetin) objektu bydlení čp. 1230 v k. ú. a obci R., v němž se nachází předmětný byt, jehož je žalovaná nájemkyní, že žalobci dali žalované výpověď z nájmu bytu ze dne 20. 3. 2000 z důvodů, že byt dlouhodobě bez vážných důvodů neužívá a že naplněnost tohoto výpovědního důvodu ve smyslu § 711 odst. 1 písm. h/ zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění platném ke dni dání výpovědi (dále jen „obč. zák.“), není dána, neboť žalovaná má pro neužívání bytu vážný důvod v podobě jeho neobyvatelnosti. Soud prvního stupně totiž vyšel ze zjištění, že žalobci na podzim roku 1995 znemožnili žalované v bytě topit, čímž se stal neobyvatelným a žalovaná musela situaci řešit bydlením v podnájmu. Dále vzal za prokázáno, že žalovaná byla žalobcem písemně vyzvána, aby do 30. 11. 1996 vystěhovala z bytu veškeré věci s tím, že od 1. 12. 1996 započne rekonstrukce bytu týkající se elektroinstalací, vody, topení a odpadů, že podle zprávy revizního technika ze dne 27.11.1997 je elektroinstalace v bytě v nevyhovujícím stavu, dále že dne 17. 12. 1997 byl odpojen u bytu plynoměr v důsledku toho, že byt od roku 1995 do roku 1997 nebyl užíván, a že podle závěru stavebního úřadu Městského úřadu v R. učiněného na základě místního šetření nesplňuje předmětný byt požadavky na stavebnětechnické řešení bytu a je neobyvatelný (v bytě není instalován plynový kotel etážového topení, nefunguje elektroinstalace - je odpojen elektroměr, není zde voda - byla odpojena vlastníkem objektu v důsledku havárie rozvodu).

Odvolací soud se ztotožnil se skutkovými i právními závěry soudu prvního stupně. Rovněž podle odvolacího soudu zjištěným okolnostem, že v bytě nelze topit, používat elektřinu, nefunguje v něm přívod vody a odvod odpadů pro havárii tohoto zařízení, v důsledku čehož není byt způsobilý náležitého užívání, odpovídá závěr, že žalovaná má vážný důvod k neužívání bytu. Přitom podle názoru odvolacího soudu již samotná závadná elektroinstalace je stav, který ohrožuje bezpečnost ubytovaných osob.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci dovolání, jehož přípustnost opřeli o § 237 odst. 1 písm. c/, odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění po novele provedené s účinností ke dni 1. 1. 2001 zákonem č. 30/2000 Sb. (dále jen „o. s. ř.“), a uplatnili v něm dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. Za

otázku zásadního právního významu pokládají „výklad a upřesnění právního pojmu obsaženého v § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák.: neužívá-li nájemce byt bez vážného důvodu“. Napadené rozhodnutí podle nich spočívá na nesprávném právním posouzení věci, neboť odvolací soud dospěl k závěru, že u žalované jsou dány závažné důvody pro neužívání bytu, aniž vzal v úvahu okolnost, že byt se stal neobyvatelným pouze tím, že žalovaná v něm nebydlela, čímž sama způsobila devastaci rozvodu vody a odpadů, zastavení dodávek plynu s odejmutím plynoměru a zastavení dodávek elektřiny s odejmutím elektroměru. Kromě toho je podle dovolatelů všeobecně známo, že žádná elektroinstalace kolaudovaná do roku 1980 neodpovídá současným normám, což však současně neznamená přímé ohrožení ubytovaných osob, a proto je tento stav tolerován, pokud není odběrní místo odpojeno. Teprve poté, co má být stejné odběrné místo znovu připojeno, nemůže stávající elektroinstalace splnit podmínky povinné revize, předcházející osazení nového elektroměru. Dovolatelé navrhli rozsudky soudů obou stupňů zrušit a věc vrátit soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaná se k dovolání nevyjádřila.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) poté, co shledal, že dovolání bylo podáno včas subjekty k tomu oprávněnými - účastníky řízení při splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelů (§ 240 odst. 1 a § 241 odst. 1 a 2 o. s. ř.), se zabýval otázkou přípustnosti dovolání, neboť toliko z podnětu dovolání, které je přípustné, může být přezkoumána správnost napadeného rozhodnutí z hlediska uplatněných (způsobilých) dovolacích důvodů.

Dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští (§ 236 odst. 1 o. s. ř.).

Přípustnost dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu upravuje § 237 odst. 1 písm. b/ a c/ o. s. ř. Ustanovení § 237 odst. 1 písm. b/ o. s. ř. v posuzovaném případě přípustnost dovolání nezakládá, neboť odvolací soud napadeným rozsudkem potvrdil rozsudek soudu prvního stupně, který je jeho prvním rozhodnutím ve věci. Zbývá posoudit přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř.

Podle § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř. je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b/ a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Přitom podle § 237 odst. 3 o. s. ř. rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam (odstavec 1 písm.c/) zejména tehdy, řeší - li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

Z toho, že přípustnost dovolání je ve smyslu citovaných ustanovení spjata se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, vyplývá, že dovolací přezkum je otevřen pouze pro posouzení otázek právních. Způsobilým dovolacím důvodem, jímž lze dovolání odůvodnit, je tak zásadně důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř., jehož prostřednictvím lze namítat, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci (není jím naopak důvod, kterým by bylo možno vytýkat nesprávnost skutkových zjištění podle § 241a odst. 3 o. s. ř.). 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.

Ve smyslu § 242 odst. 3 o. s. ř. je dovolací soud (s výjimkou vad řízení v něm vyjmenovaných) vázán uplatněným dovolacím důvodem včetně jeho obsahového vymezení. Právní otázky se mohou stát předmětem dovolacího přezkumu pouze tehdy, jestliže dovolatel jejich posouzení odvolacím soudem napadl, resp. když v dovolání zpochybnil řešení, která ve vztahu k nim odvolací soud zaujal. Jen s posouzením těchto právních otázek (objektivně otevřených dovolacímu přezkumu) je dovolací soud povolán spojovat závěr, že potvrzující rozsudek odvolacího soudu je ve smyslu § 237 odst. 1 písm. c/, odst. 3 o. s. ř. po právní stránce zásadního právního významu.

V posuzovaném případě potvrzující výrok rozsudku odvolacího soudu stojí na právním závěru, že žalovaná má vážný důvod k neužívání bytu, spočívající v jeho neobyvatelnosti, a že tedy naplněnost výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák. není dána. Této otázce, jejíž řešení dovolatel v dovolání prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. zpochybnil, lze podle dovolacího soudu přiznat výše definovaný zásadní význam po právní stránce, a dovolání je tak možno shledat přípustným (§ 237 odst. 1 písm. c/, odst. 3 o. s. ř.).

Podle § 710 odst. 1 obč. zák. nájem bytu zanikne (mimo jiné) písemnou výpovědí. Podle § 711 odst. 1 obč. zák. může pronajímatel vypovědět nájem bytu s přivolením soudu pouze z důvodů v tomto ustanovení taxativně

uvedených. Podle § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák. může pronajímatel - s přivolením soudu - vypovědět nájem bytu, neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů anebo ho bez závažných důvodů užívá jen občas. Přitom k výpovědi z nájmu bytu může soud přivolit pouze za předpokladu, že ke dni doručení výpovědi nájemci byl tímto způsobem skutkově vymezený výpovědní důvod skutečně naplněn (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12. 11. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1706/97, uveřejněný pod R 43/1999 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, dále rozsudky Nejvyššího soudu České republiky ze dne 8. 6. 1999, sp. zn. 26 Cdo 2259/98, a ze dne 24. 2. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1456/99).

Nejvyšší soud České republiky již ve svém rozsudku ze dne 31. 8. 1998, sp. zn. 3 Cdon 11/96, vyslovil právní názor, že právní normu, vtělenou do ustanovení § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák., činí užitý pojem „bez vážného důvodu“ normou s relativně neurčitou hypotézou. V důsledku toho je na soudu, aby v konkrétním případě z předem neurčené množiny skutečností vymezil (např. demonstrativním výčtem nebo stanovením obecných kritérií) ty, jejichž pomocí určí vlastní obsah hypotézy normy, kterou aplikuje.

Soudní praxe se již dříve ustálila v tom, že při rozhodování o přivolení k výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák. je třeba zjistit nejen, že byt není vůbec užíván, ale též okolnosti, pro které tomu tak je, s tím, že pokud by pro neužívání bytu byly dány vážné důvody, které dočasně brání nájemci, aby byt užíval, nebylo by možno k výpovědi přivolit. Nepostačí tudíž samotné zjištění, že nájemce byt neužívá; neužívání se musí odbývat v poměrech, jimž nesvědčí žádný vážný důvod. Přitom vážnost neužívání bytu musí být posuzována především z objektivního hlediska s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu, nikoli jen podle subjektivního stanoviska nájemce. Obecně (z objektivního hlediska) lze mít za to, že vážnými důvody pro neužívání bytu nájemcem mohou být např. zdravotní důvody, výkon práce mimo obec, v níž je byt, výkon vojenské služby apod. (srovnej rozhodnutí uveřejněné pod R 62/1968 Sbírky soudních rozhodnutí). Je pak věcí konkrétního případu, zda zmíněné okolnosti, pro něž není byt nájemcem užíván, jsou v té které věci dány, přičemž je nutno zohlednit nejen zájmy nájemce, ale i oprávněné zájmy pronajímatele, zejména jeho zájem na řádném využití bytu (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 3. 1999, sp. zn. 26 Cdo 457/98). V příkladmém výčtu případů, které mohou být kvalifikovány jako vážné důvody pro neužívání bytu, byly již v rozhodnutí uveřejněném pod R 78/1966 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek uvedeny též závady v bytě. Z logiky věci plyne, že ne každá existující závada bytu představuje vážný důvod pro jeho neužívání, a že nájemce bytu se může v rámci obrany proti uplatněnému výpovědnímu důvodu podle § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák. dovolávat pouze takové závady bytu, kterou nezpůsobil sám porušením povinností vyplývajících pro něho z nájmu bytu.

Nelze přehlédnout ani to, že jednotná soudní judikatura (srovnej rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31. 10. 1996, sp. zn. 2 Cdon 252/96, uveřejněné v časopise Soudní judikatura č. 14, ročník 1998, pod poř. č. 65, dále ze dne 16. 5. 2000, sp. zn. 26 Cdo 660/2000) pokládá za vážné důvody neužívání bytu ve smyslu § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák. pouze takové okolnosti, které nájemci v užívání bytu brání dočasně. Vždy je tedy třeba, aby okolnosti konkrétního případu nasvědčovaly tomu, že jde o stav neužívání bytu, jež má pouze dočasný charakter. Na takový stav lze usuzovat nejen z toho, po jak dlouhou dobu nájemce byt neužívá; významné mohou být i další okolnosti, svědčící o tom, že jde o dočasné neužívání bytu, tedy že se nájemce po odpadnutí překážky hodlá do bytu vrátit a užívat jej (např. to, zda a jaká činí nájemce reálná opatření k tomu, aby odstranil překážku, pro niž byt neužívá, a aby po odpadnutí překážky se do bytu vrátil a užíval jej, zda má v místě, kde se zdržuje, zajištěno jiné vhodné bydlení apod.).

Výše uvedené závěry a stanoviska, která již dříve Nejvyšší soud České republiky zaujal, jsou plně uplatnitelná i v projednávané věci. Odvolací soud však ve smyslu těchto naznačených závěrů naplněnost výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák. neposuzoval. Je proto třeba přisvědčit námitce dovolatelů, že se odvolací soud nezabýval i dalšími skutečnostmi, které jsou pro rozhodnutí o žalobě na přivolení k výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák. právně významné – totiž skutečnostmi, z nichž by bylo možno učinit odpovídající závěr, zda důvody, které žalované v užívání bytu bránily, lze kvalifikovat jako vážné ve smyslu citovaného zákonného ustanovení.

Není-li právní posouzení věci podloženo skutkovými zjištěními o všech skutečnostech rozhodných pro aplikaci příslušné právní normy, nemůže být považováno za úplné a správné. Stejně tak (z hlediska uplatněného dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř.) nemůže být správné ani rozhodnutí soudu, jež na takovém právním posouzení spočívá.

S přihlédnutím k řečenému nezbylo než napadené rozhodnutí podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o. s. ř. zrušit. Vzhledem k tomu, že důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i na rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud rovněž toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§

243b odst. 3 věta druhá o. s. ř.).

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

Další články:

- Klimatická žaloba
- CHKO Soutok
- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)
- Styk dítěte s rodičem (exkluzivně pro předplatitele)
- Zajištění věci (exkluzivně pro předplatitele)
- Zastupování zmocněncem (exkluzivně pro předplatitele)
- Slyšení ve vazebním řízení
- Účast obviněného u hlavního líčení
- Nesprávné poučení