

## Neužívání bytu nájemcem

Na skutečnost, že neužívání (občasné užívání) bytu nájemcem je dočasné, 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 po odpadnutí překážky se nájemce hodlá do bytu vrátit a užívat jej.

Na skutečnost, že neužívání (občasné užívání) bytu nájemcem je dočasné, 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 po odpadnutí překážky se nájemce hodlá do bytu vrátit a užívat jej.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29.11.2001, sp.zn. 26 Cdo 110/2001)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců A) Z. D., B) V. H., C) J. H., všichni zastoupeni advokátkou, D) JUDr. D. S., proti žalované V. M., zastoupené advokátem, o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 10 pod sp. zn. 5 C 203/95, o dovolání žalované proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 22. října 1999, č.j. 18 Co 339/99-61, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 22. října 1999, č.j. 18 Co 339/99-61, a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 25. září 1998, č.j. 5 C 203/95-46, se zrušují a věc se vrací soudu I. stupně k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 10 jako soud I. stupně (poté, co jeho v pořadí první rozsudek ze dne 12.12.1996, č.j. 5 C 203/95-16, jímž byla žaloba zamítnuta, byl usnesením Městského soudu v Praze ze dne 30.6.1997, č.j. 18 Co 148/97-25, ve znění opravného usnesení ze dne 22.10.1999, č.j. 18 Co 148/97-67, zrušen a věc byla za účelem doplnění dokazování vrácena soudu I. stupně k dalšímu řízení) rozsudkem ze dne 25.9.1998, č.j. 5 C 203/95-46, přivolil „k výpovědi z nájmu bytu č. 4 ve zvýšeném přízemí, velikosti 2+1, v domě č.p. 2374, H. 3, P. dané žalobci žalované,“ s tím, že nájemní poměr skončí uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku; žalované uložil povinnost byt vyklidit a vyklizený odevzdat žalobcům do 15 dnů od skončení nájemního poměru, a rozhodl o nákladech řízení.

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 22.10.1999, č.j. 18 Co 339/99-61, k odvolání žalované rozsudek soudu I. stupně ve výroku o věci samé potvrdil „v tomto konečném znění žaloby: Soud přivoluje k výpovědi nájmu bytu č. 4 ve zvýšeném přízemí, o velikosti 2+1 s příslušenstvím I. kategorie, v domě č.p. 2374, v P., H. 3, kterou dali žalobci žalované. Nájemní poměr skončí uplynutím výpovědní lhůty, která činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku. Žalovaná je povinna byt vyklidit a vyklizený žalobcům odevzdat do 15 dnů od skončení nájemního poměru.“ Dále odvolací soud změnil rozsudek soudu I.

stupně ve výroku o nákladech řízení, rozhodl o nákladech odvolacího řízení a zamítl návrh žalované na připuštění dovolání. Dospěl předně k závěru, že žalobci řádně nespecifikovali, pro které z jejich dětí předmětný byt potřebují a ani odvolací soud se proto nemohl zabývat výpovědním důvodem podle § 711 odst. 1 písm. a) obč. zák. Dále odvolací soud ve shodě se soudem I. stupně dospěl k závěru, že se žalobci důvodně domáhají přivolení k výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. h) obč. zák., když „v průběhu řízení bylo prokázáno, že žalovaná předmětný byt neužívá od roku 1988, kdy se odstěhovala do Spojených států amerických ke své tetě E. T., s níž podle jejího vlastního vyjádření žije ve společné domácnosti. S ohledem na velmi dlouhou dobu jejího pobytu v cizině, kdy byt neužívá, žalobcům neumožňuje žádný potřebný kontakt a součinnost, která se k předmětnému bytu váže, již v žádném případě nelze dovozovat, že žalovaná toliko dočasně řeší výjimečnou rodinnou situaci, která spočívá ve všestranné pomoci staré tetě.“ Dále odvolací soud uvedl, že žalovaná potřebám tety svůj osobní život bezvýhradně přizpůsobila, ve Spojených státech amerických dosáhla ve věku 53 let další odbornou kvalifikaci zdravotní sestry a nelze dovozovat, že by šlo o řešení jen přechodné, když již trvá bez přerušení deset let; nemůže být rozumný důvod k tomu, aby nadále žalovaná požívala výhod chráněného nájmu bytu se státem regulovaným nájemným. Odvolací soud pak neshledal důvod pro poskytnutí přístřeší žalované jako formy bytové náhrady ve smyslu § 712 odst. 5 obč. zák., když dospěl k závěru, že „je zde důvod k odepření tohoto práva ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák., protože žalovaná nutnost poskytnutí tohoto dočasného řešení bytové situace neprokázala“. Výrok o zamítnutí návrhu na připuštění dovolání odvolací soud odůvodnil tím, že mu „nevyhověl s ohledem na zákonnou možnost žalované podat dovolání podle ustanovení § 238 písm. b) o.s.ř.“ (správně § 238 odst. 1 písm. b/ o.s.ř.).

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání s tím, že „je přípustné za podmínek ustanovení § 237 a násl. o.s.ř. a konkrétně podle ustanovení § 238 o.s.ř. a je podáno z důvodů § 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř.“ Namítla, že její teta E. T. je ve věku 86 let vážně nemocná i v důsledku tříletého pobytu v koncentračním táboře v Osvětimi, že je odkázána na péči třetí osoby bez možnosti platit ošetřovatelku, přičemž žalovaná je její jedinou příbuznou. Je toho názoru, že i když delší dobu pobývá mimo území České republiky, nemůže to být důvodem k přivolení k výpovědi podle § 711 odst. 1 písm. h) obč. zák., když jako občanka České republiky sama nemá v USA kromě tety žádné příbuzné ani jiné zázemí, a je rozhodnuta se „po splnění své morální povinnosti – péči o E. T. do České republiky vrátit.“ Péči o přestárlou příbuznou, byť v cizině, která nemá jiného příbuzného, který by se mohl o ni starat, a u které její zdravotní stav tuto péči vyžaduje a nelze ji z finančních důvodů opatřit jinak, považuje za vážný důvod neužívání bytu ve smyslu § 711 odst. 1 písm. h) obč. zák. Zpochybnila tedy správnost právního závěru odvolacího soudu o existenci tohoto výpovědního důvodu a uplatnila tak dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř., tj. že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Protože podle dovolatelky touto vadou trpí jak rozsudek odvolacího soudu, tak i rozsudek soudu I. stupně, navrhla, aby dovolací soud zrušil rozhodnutí odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení, nebo aby zrušil i rozhodnutí soudu I. stupně a věc vrátil tomuto soudu. Současně požádala o odložení vykonatelnosti napadeného rozsudku.

Žalobci se k dovolání nevyjádřili.

Usnesením Nejvyššího soudu ze dne 1.2.2001, č.j. 26 Cdo 110/2001-83, byla vykonatelnost rozsudku soudu I. stupně, ve spojení s rozsudkem soudu odvolacího, odložena do doby než dovolací soud o dovolání rozhodne.

Podle části dvanácté, hlavy první, bodu 17. zákona č. [30/2000](#) Sb., kterým se mění zákon č.

[99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu, vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. před 1.1.2001) nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů, se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Protože rozhodnutí odvolacího soudu bylo vydáno dne 22.10.1999, Nejvyšší soud dovolání žalované projednal a rozhodl o něm podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném do 31.12.2000 (dále opět jen „o.s.ř.“).

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) poté, co zjistil, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a 2 o.s.ř.), se nejprve zabýval otázkou jeho přípustnosti, protože pouze na podkladě přípustného dovolání lze rozhodnutí odvolacího soudu přezkoumat v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden.

Podle § 236 odst. 1 o.s.ř. dovoláním lze napadnout pravomocné rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Podle § 237 odst. 1 o.s.ř. je dovolání přípustné proti rozhodnutí odvolacího soudu, jestliže toto rozhodnutí – řízení, které mu předcházelo – trpí vadami uvedenými pod písm. a) až g) tohoto ustanovení. Jde o takové vady řízení, které činí rozhodnutí odvolacího soudu zmatečným. Žalovaná sice v dovolání uvádí, že „dovolání je přípustné za podmínek § 237 a násl. o.s.ř.“, ale konkrétně existenci žádné z uvedených vad nenamítá a jejich existence se nepodává ani z obsahu spisu. Dovolání ve věci proto podle § 237 odst. 1 o.s.ř. přípustné není.

Přípustnost dovolání proti rozsudku odvolacího soudu je upravena v ustanoveních § 238 a § 239 o.s.ř.

Z ustanovení § 238 odst. 1 písm. a) o.s.ř. nelze přípustnost dovolání dovodit, neboť směřuje proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu, ale ani z ustanovení § 238 odst. 1 písm. b) o.s.ř., protože i když byl dovoláním napadeným rozsudkem odvolacího soudu potvrzen rozsudek soudu I. stupně, kterým soud I. stupně rozhodl jinak než v dřívějším rozsudku, nebylo to ale proto, že by byl vázán právním názorem odvolacího soudu, který dřívější rozhodnutí zrušil. Důvodem zrušení v pořadí prvního (zamítavého) rozsudku soudu I. stupně ze dne 12.12.1996, č.j. 5 C 203/95-16, byla nutnost provedení dalšího dokazování ke zjištění skutkového stavu.

Dovolání nelze shledat přípustným ani podle § 239 odst. 1 o.s.ř., když odvolací soud ve výroku svého potvrzujícího rozsudku přípustnost dovolání nevyslovil a návrhu žalované na vyslovení jeho přípustnosti nevyhověl.

Zbývá proto posoudit přípustnost dovolání podle § 239 odst. 2 o.s.ř., podle kterého, nevyhoví-li odvolací soud návrhu účastníka na vyslovení přípustnosti dovolání, který byl učiněn nejpozději před vyhlášením potvrzujícího rozsudku, je dovolání podané tímto účastníkem přípustné, jestliže dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam. V dané věci žalovaná učinila (prostřednictvím svého právního zástupce) u odvolacího jednání, konaném dne 22.10.1999, při němž byl vyhlášen rozsudek (viz. č.l. 58 p.v. spisu), návrh na připuštění dovolání, jemuž nebylo vyhověno, a proti rozsudku odvolacího soudu podala včas dovolání.

Podle § 239 odst. 2 o.s.ř. může být dovolání přípustné jen tehdy, jde-li o řešení právních otázek a současně se musí jednat o právní otázku zásadního významu. O rozhodnutí po právní stránce zásadního významu jde tehdy, jestliže odvolací soud posuzoval právní otázku, která v projednávané věci měla pro rozhodnutí ve věci zásadní význam. Rozhodnutí odvolacího soudu musí mít současně po právní stránce zásadní význam z hlediska rozhodovací činnosti soudů vůbec, tj. musí mít obecný dopad na případy obdobné povahy. Rozhodnutí odvolacího soudu má z tohoto pohledu zásadní právní význam zpravidla tehdy, jestliže jde o takovou právní otázku, která judikaturou vyšších soudů (tj. dovolacího soudu a odvolacích soudů) nebyla vyřešena nebo jejíž výklad se dosud neustálil, nebo jestliže odvolací soud posoudil určitou právní otázku jinak, než jak je řešena v ustálené judikatuře vyšších soudů. Nesprávné právní posouzení věci soudy obou stupňů spatřuje dovolatelka v nesprávném posouzení podmínky „bez vážných důvodů“, pro existenci výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. h) obč. zák. když je toho názoru, že péče o přestárlou příbuznou, byť v cizině, která nemá jiného příbuzného, který by se mohl o ni starat, a u které to její zdravotní stav vyžaduje, přičemž z finančních důvodů tuto péči nelze opatřit jinak, je vážným důvodem neužívání bytu.

S touto otázkou, která byla pro rozhodnutí věci zásadně významná a kterou odvolací soud posoudil jinak, než je řešena ustálenou judikaturou vyšších soudů, spojuje Nejvyšší soud závěr, že rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam. Dovolání je proto přípustné podle § 239 odst. 2 o.s.ř.

Podle § 242 odst. 3 věty druhé o.s.ř. je dovolací soud povinen, pokud je dovolání přípustné, přihlížet i k vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, i když nebyly v dovolání uplatněny. Dovolatelka tyto vady (§ 241 odst. 3 písm. b/ o.s.ř.) nenamítá a ani z obsahu spisu nevyplývá, že by k takovéto vadě došlo.

Podle § 711 odst. 1 písm. h) obč. zák. může pronajímatel s přivolením soudu vypovědět nájem bytu, neuvádí-li nájemce byt bez vážných důvodů, nebo ho bez závažných důvodů užívá jen občas. Vzhledem k slovnímu spojení „bez vážných“, resp. „závažných důvodů“, patří toto zákonné ustanovení k právním normám s relativně neurčitou (abstraktní) hypotézou, tj. k právním normám, jejichž hypotéza není stanovena přímo právním předpisem, a které tak ponechávají na soudu, aby podle svého uvážení v každém konkrétním případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností (viz. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31.8.1998, sp. zn. 3 Cdon 11/96). Soudní praxe již dříve dovodila, že vážnost důvodů neužívání (občasného užívání) bytu musí být posuzována především z objektivního hlediska (srovnej např. rozhodnutí uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek ročník 1968, pod číslem 62; též např. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7.2.2000, sp. zn. 26 Cdo 1954/99), s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu. Obecně lze mít za to, že vážnými důvody neužívání (občasného užívání) bytu mohou být např. ústavní léčení, výkon základní vojenské služby, nepříznivý zdravotní stav nájemce bytu nebo členů jeho domácnosti, zaměstnání mimo obec, v níž se předmětný byt nachází, ale také pobyt nájemce mimo území republiky (např. z důvodů pracovních nebo rodinných - viz. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16.5.2000, sp. zn. 26 Cdo 660/2000). Je pak věcí posouzení konkrétního případu, zda zmíněné (nebo i další) okolnosti, pro které není byt nájemcem užíván, jsou v té které věci dány, přičemž je nutno zohlednit jak zájmy nájemce, tak i oprávněné zájmy pronajímatele, zejména jeho zájem na řádném využití bytu. Vždy ale musí jít o stav přechodného neužívání bytu (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31.10.1996, sp. zn. 2 Cdon 252/96, uveřejněné v příloze sešitu č. 14 z roku 1998 časopisu Soudní judikatura). Je tedy třeba, aby okolnosti daného případu nasvědčovaly tomu, že neužívání (občasné užívání) bytu nájemcem je dočasné. Na takovýto stav lze usuzovat nejen z toho, po jak dlouhou dobu

nájemce byt neuvžívá; významné mohou být i další okolnosti, svědčící o tom, že jde o dočasné neuvžívání bytu, tedy, že po odpadnutí překážky se nájemce hodlá do bytu vrátit a uvívat jej.

V daném případě sice odvolací soud po doplnění dokazování m.j. z potvrzení tety žalované E. T. zjistil, že jí žalovaná poskytuje veškerou zdravotní péči, stará se o její domácnost a že vzhledem ke svému věku (narozená dne 13.3.1913) a zdravotnímu stavu tuto péči nutně potřebuje. Závěr o tom, že neuvívání bytu ze strany žalované není jen dočasné, však v podstatě učinil pouze na základě úvahy o „velmi dlouhé době jejího pobytu v cizině...“, která „již trvá bez přerušování deset let.“ Na základě této úvahy, navíc nepodložené dalšími příslušnými zjištěními, však závěr o dočasnosti či trvalosti neuvívání bytu učinit nelze. Pouze z této úvahy uvedený závěr vyplynout nemůže. Právní posouzení věci odvolacím soudem je proto neúplné a tedy nesprávné, a dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř. byl uplatněn důvodně.

Vycházejí z těchto závěrů, dovolací soud podle § 243 odst. 1 věty za středníkem o.s.ř. napadený rozsudek odvolacího soudu zrušil. Protože důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i pro rozhodnutí soudu I. stupně, zrušil dovolací soud podle § 243b odst. 2 věty druhé o.s.ř. i toto rozhodnutí a věc vrátil obvodnímu soudu k dalšímu řízení.

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Bolestné](#)
- [Blankosměnka](#)
- [Nájem](#)
- [Ochrana osobnosti \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odpovědnost státu za újmu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odpovědnost státu za újmu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přerušování řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Svéprávnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení a dobré mravy](#)
- [Práva dětí](#)
- [Náklady řízení](#)