

Neužívání bytu nájemcem bez vážných důvodů

Z pohledu skutkové podstaty upravené v ustanovení § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák. (neužívání bytu nájemcem bez vážných důvodů) je nerozhodné, kde nájemce v době dání výpovědi z nájmu bytu bydlí; rozhodující je pouze to, že nájemce nebydlí - bez vážných důvodů - ve vypovídaném bytě, tj. byt - bez vážných důvodů - neužívá.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 287/2003, ze dne

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců A) E. R., a B) O. B., zastoupených advokátem, proti žalovaným 1) L. V., a 2) E. V., zastoupeným advokátem, o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 4 pod sp. zn. 38 C 225/98, o dovolání žalovaných proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 16. srpna 2002, č. j. 51 Co 279/2002-19 (správně 192), tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 4 (dále též jen „soud prvního stupně“) v pořadí třetím rozsudkem ze dne 27. února 2002, č. j. 38 C 225/98-168, vyhověl žalobě a přivoliil k výpovědi z nájmu žalovaných k „bytu č. 9 o pokoji a kuchyni s příslušenstvím, II. kategorie (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“), ve druhém nadzemním podlaží domu čp. 1402 v P.“ (dále jen „předmětný dům“, resp. „dům“), určil, že nájemní poměr skončí uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty, která počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po právní moci rozsudku, žalovaným uložil povinnost byt vyklidit a vyklizený žalobcům odevzdat do patnácti dnů po uplynutí výpovědní lhůty po zajištění přístřeší a rozhodl o nákladech řízení účastníků a státu. Předchozí rozsudky soudu prvního stupně (zamítavý ze dne 18. srpna 1999, č. j. 38 C 225/98-29, a vyhovující ze dne 28. března 2001, č. j. 38 C 225/98-109) byly zrušeny - první k odvolání žalobců a druhý k odvolání žalovaných - usneseními Městského soudu v Praze (odvolacího soudu) ze dne 1. března 2000, č. j. 51 Co 541/99-40, a ze dne 26. září 2001, č. j. 51 Co 386/2001-136, a věc byla vždy vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení. Přitom ve zrušujícím usnesení ze dne 1. března 2000, č. j. 51 Co 541/99-40, vyslovil odvolací soud závazný právní názor, že výpověď z nájmu bytu není neplatná pro neurčitost podle § 37 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění platném v době rozhodování odvolacího soudu (dále jen „obč. zák.“), a je tudíž platným (hmotněprávním) úkonem žalobců.

K odvolání žalovaných odvolací soud rozsudkem ze dne 16. srpna 2002, č. j. 51 Co 279/2002-192, v pořadí třetí (vyhovující) rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení účastníků.

Soudy obou stupňů vzaly z provedených důkazů především za zjištěno, že žalobci (pronajímatelé bytu) jsou spoluvlastníky předmětného domu, že žalovaní (společní nájemci předmětného bytu) v bytě nebydlí již řadu let, že ani stav bytu v době místního ohledání nesvědčil o užívání bytu žalovanými alespoň občas, že žalovaní jsou spoluvlastníky domu čp. 14 ve S., v němž ve skutečnosti bydlí, že i v zimních měsících dojížděli k soudním jednáním ze S., že tam, a to nedaleko S. v D., mají rovněž svého praktického lékaře, že do bytu přichází pouze občas žalovaný, a že od konce roku 1997 v bytě bydlí P. V., s jehož rodiči se žalovaní již dlouhou dobu znají. Na tomto skutkovém základě soudy dovodily, že žalovaní byt neužívají, a protože vážné důvody pro neužívání bytu ani netvrdili, uzavřely, že je naplněn výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák.; proto k výpovědi z nájmu bytu přivoliily.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalovaní dovolání, v němž uvedli, že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci a vychází ze skutkových zjištění, která nemají podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování. Podle názoru dovolatelů je absurdní a nepřijatelné paušální hodnocení svědků, které odvolací soud rozdělil na „svědky vypovídající ve prospěch žalobců“, tj. svědky, kteří - až na syna žalobkyně - nejsou podle odvolacího soudu v tak blízkém vztahu k žalobcům a na výsledku sporu neměli zájem, a „svědky vypovídající ve prospěch žalovaných“, tj. svědky, kteří podle odvolacího soudu naopak měli na výsledku sporu zájem nebo měli blízký vztah k účastníkům. Podle dovolatelů je bezcenná výpověď svědkyně Záleské, neboť z ní

nevyplývalo, že žalovaní v bytě nebydlí. Stejně je zapotřebí hodnotit také výpověď svědka Ing. Z. Naopak nelze bagatelizovat výpověď svědkyně B., která je v bytě zaznamenala. Dovolatelé mají zato, že nelze hovořit o objektivním hodnocení důkazů, považoval-li odvolací soud za nevěrohodného svědka RNDr. H., který přesvědčivě vypovídal o způsobu jejich bydlení ve S. a v P. Je podle dovolatelů nejasné, proč odvolací soud nehodnotil výpověď svědkyně Č., která byla instruována, jak má vypovídat. Žalovaní pokládají za nepřijatelné, aby soud, který k tomu nemá vlastní osobní zkušenosti a odbornou kvalifikaci, považoval závěr státního stavebního dohledu za neobjektivní; soud měl naopak vycházet z okolností, které mu orgán státního stavebního dohledu v tomto směru sdělil. Mají rovněž zato, že zcela nepřipadné závěry učinily soudy z místního ohledání, o němž nebyl pořízen protokol na místě, nýbrž až v budově soudu. Není pravda, že v bytě nedokázali označit své zubní kartáčky; pravdivé není ani tvrzení, že v lednici nebylo žádné jídlo, a skutečnosti neodpovídá ani hodnocení počtu a charakteru věcí, které v předmětném bytě měli. Jde-li o právní posouzení věci, namítli, že nelze uvažovat o neužívání bytu ve smyslu § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák., jestliže v bytě po celou dobu bydlel příslušník jejich domácnosti P. V. I kdyby o neužívání bytu (ve smyslu § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák.) šlo, není naplněn předpoklad neužívání bytu bez vážných důvodů, pokud žalovaní jako nájemci bytu v důchodovém věku podstatnou část roku pobývali ve svém rekreačním zařízení. Soud měl zohlednit rovněž to, že jejich zdravotní stav vylučuje, aby dosavadní způsob užívání rekreačního objektu na úkor bydlení v předmětném bytě měl trvalý charakter. Za této situace šlo pouze o přechodné neužívání bytu a v tomto případě podle judikatury Nejvyššího soudu nelze výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák. použít. Navrhli, aby odvolací soud zrušil napadený rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalobkyně ve vyjádření k dovolání především namítla, že podle jejího názoru bude dovolání projednáno podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 30/2000 Sb. Má také zato, že odvolací soud ve zrušujícím rozhodnutí nevyslovil závazný právní názor, a proto nemůže jít o přípustnost dovolání, kdy byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně, kterým soud prvního stupně rozhodl jinak než v dřívějším rozsudku proto, že byl vázán právním názorem odvolacího soudu, který předcházející rozhodnutí zrušil. Bude-li dovolání projednáno podle zákona č. 99/1963 Sb., ve znění po novele provedené zákonem č. 30/2000 Sb. (dále jen „o.s.ř.“), pak, a to i vzhledem k výše uvedenému, lze uvažovat o jeho přípustnosti pouze podle § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř. Poté se žalobkyně vyjádřila k dovolacím námitkám žalovaných a navrhla, aby dovolání bylo odmítnuto, resp. zamítnuto.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) považuje především za potřebné zdůraznit, že žalobkyně se mylí, má-li zato, že o dovolání žalovaných bude rozhodnuto podle občanského soudního řádu, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 30/2000 Sb. Vydal-li totiž soud prvního stupně své rozhodnutí (v pořadí třetí) dne 27. února 2002, musel odvolací soud odvolání žalovaných proti rozhodnutí soudu prvního stupně projednat podle občanského soudního řádu, ve znění po novele provedené s účinností od 1. ledna 2001 zákonem č. 30/2000 Sb., neboť jiný postup mu přechodná ustanovení zákona č. 30/2000 Sb. neumožňovala (srov. část dvanáctou, hlavu první, bod 1. a bod 15. zákona č. 30/2000 Sb.). Bylo-li napadené rozhodnutí odvolacího soudu vydáno po řízení provedeném podle občanského soudního řádu, ve znění od 1. ledna 2001, rovněž dovolací soud dovolání projednal a o něm rozhodl podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění po novele provedené zákonem č. 30/2000 Sb. – dále opět jen „o.s.ř.“.

Nejvyšší soud shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobami k tomu oprávněnými – účastníky řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelů (§ 241 odst. 1 a odst. 2 o.s.ř.). Současně dovodil, že dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. b/ o.s.ř., neboť směřuje proti rozsudku, jímž odvolací soud potvrdil (v pořadí třetí) rozhodnutí soudu prvního stupně, kterým soud prvního stupně rozhodl ve věci samé jinak než v dřívějším rozsudku (ve svém prvním – zamítavém – rozsudku) proto, že byl vázán právním názorem odvolacího soudu, který dřívější rozhodnutí zrušil. Lze pouze připomenout, že pro účely přípustnosti dovolání podle citovaného ustanovení je směrodatné, že rozhodování soudu prvního stupně bylo usměrněno závazným právním názorem odvolacího soudu; je ovšem nerozhodné, že tento právní názor byl vysloven ve zrušujícím rozhodnutí, které bezprostředně nepředcházelo rozsudku soudu prvního stupně, potvrzenému napadeným rozsudkem. Vzhledem k uvedenému lze uzavřít, že i tam, kde příčinou odlišného pozdějšího rozsudku soudu prvního stupně byl závazný právní názor vyjádřený v rozhodnutí, jímž byl zrušen jakýkoliv dřívější rozsudek soudu prvního stupně, je dovolání přípustné podle § 237 odst. 1 písm. b/ o.s.ř.

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 uplatněnými dovolacími důvody včetně toho, jak je dovolatel obsahově vymezil. Z ustanovení § 242 odst. 3 věty druhé o.s.ř. vyplývá povinnost dovolacího soudu přihlídnout k vadám řízení uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a/ a b/ a § 229 odst. 3 o.s.ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.), i když nebyly v dovolání uplatněny. Existence zmíněných vad tvrzena nebyla a tyto vady nevyplývaly ani z obsahu spisu.

Podle § 241a odst. 3 o.s.ř. je-li dovolání přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a/ a b/ o.s.ř. (v projednávané věci je dovolání přípustné podle § 237 odst. 1 písm. b/ o.s.ř.), popřípadě podle obdobného užití těchto ustanovení (§ 238 a § 238a), lze dovolání podat také z důvodu, že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování.

Za skutkové zjištění, které nemá podle obsahu spisu oporu v provedeném dokazování, je třeba ve smyslu citovaného ustanovení pokládat výsledek hodnocení důkazů, který neodpovídá postupu vyplývajícímu z ustanovení § 132 o.s.ř., protože soud vzal v úvahu skutečnosti, které z provedených důkazů nebo z přednesů účastníků nevyplývaly ani jinak nevyšly za řízení najevo, protože soud pomínil rozhodné skutečnosti, které byly provedenými důkazy prokázány nebo vyšly za řízení najevo, nebo protože v hodnocení důkazů, popř. poznatků, které vyplynuly z přednesů účastníků nebo které vyšly najevo jinak, je z hlediska závažnosti (důležitosti), zákonnosti, pravdivosti, eventuálně věrohodnosti logický rozpor, nebo který odporuje ustanovení § 133 až § 135 o.s.ř. Skutkové zjištění nemá oporu v provedeném dokazování v podstatné části tehdy, týká-li se skutečností, které byly významné pro posouzení věci z hlediska hmotného (popřípadě i procesního) práva (srov. Občanský soudní řád, komentář, 5. vydání 2001, nakladatelství C. H. BECK, strana 1003 - 1004).

Dovolacím důvodem podle § 241a odst. 3 o.s.ř. lze napadnout výsledek činnosti soudu při hodnocení důkazů, na jehož nesprávnost lze usuzovat - jak vyplývá ze zásady volného hodnocení důkazů - jen ze způsobu, jak k němu soud dospěl. Nelze-li soudu v tomto směru vytknout žádné pochybení, není možné ani polemizovat s jeho skutkovými závěry (např. namítat, že soud měl uvěřit jinému svědkovi, že měl vycházet z jiného důkazu, že některý důkaz není ve skutečnosti pro skutkové zjištění důležitý apod.). Znamená to, že hodnocení důkazů, a tedy ani skutkové zjištění jako jeho výsledek, z jiných než z výše uvedených důvodů nelze dovoláním úspěšně napadnout.

Z obsahu dovolání vyplývá, že žalovaní brojí proti způsobu hodnocení důkazů, z nichž odvolací soud (stejně jako soud prvního stupně) čerpal svá skutková zjištění, jinak řečeno nesouhlasí se způsobem hodnocení důkazů odvolacím soudem a v konečném důsledku nabízí vlastní verzi hodnocení důkazů a v závislosti na tom také vlastní verzi toho, co měl podle jejich názoru odvolací soud z provedených důkazů zjistit, tj. vlastní verzi skutkového stavu věci.

Dovolací soud - s přihlédnutím k obsahu spisu - shledal, že odvolací soud (stejně jako soud prvního stupně) vzal v úvahu skutečnosti, které z provedených důkazů vyplynuly; přitom nepomínil žádné rozhodné skutečnosti, které byly provedenými důkazy prokázány nebo vyšly za řízení najevo. Lze proto konstatovat, že skutkové závěry odvolacího soudu a z nich vyplývající skutkový stav věci jsou výsledkem logického postupu při hodnocení důkazů podle zásad uvedených v ustanovení § 132 o.s.ř. (ve spojení s § 211 o.s.ř.). Z toho vyplývá, že dovolací důvod podle § 241a odst. 3 o.s.ř. nebyl užit opodstatněně.

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.

S přihlédnutím k právnímu posouzení věci odvolacím soudem a k obsahové konkretizaci uplatněného dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. půjde v dovolacím řízení o odpověď na otázku, zda - s přihlédnutím ke zjištěným skutečnostem - lze pokládat za správný právní závěr, že výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák. je naplněn.

Podle § 710 odst. 1 obč. zák. nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí. Pronajímatel přitom může vypovědět nájem bytu jen s přivolením soudu a z důvodů taxativně zákonem stanovených (§ 711 odst. 1 obč. zák.).

Podle § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák. může pronajímatel - s přivolením soudu - vypovědět nájem bytu, neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů a nebo ho bez závažných důvodů užívá jen občas.

Z ustanovení § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák. vyplývá, že naplnění uvedeného výpovědního důvodu předpokládá, že nájemce byt neužívá buď vůbec nebo ho užívá jen občas, a že tento stav není odůvodněn, tj. že zde nejsou dány vážné (závažné) důvody, pro které nájemce neužívá (užívá občas) byt k účelu, k němuž je určen. Přitom soud posuzuje existenci výpovědního důvodu k okamžiku doručení výpovědi z nájmu bytu i v případě, že jde o výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák.; k tomuto okamžiku tedy posuzuje, zda na základě zjištěných skutečností je naplněn zákonný předpoklad uvedeného ustanovení - neexistence vážného (závažného) důvodu neužívání (občasného užívání) bytu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. července 2001, sp. zn. 20 Cdo 2937/99, uveřejněný pod č. 26 v sešitě č. 2 z roku 2002 časopisu Soudní judikatura). O „neužívání (občasné užívání) bytu“ ve

smyslu tohoto ustanovení jde tehdy, kdy byt je zcela nebo převážně opuštěn, tj. kdy není zcela nebo převážně nájemcem užíván k obvyklému způsobu bydlení. Vážnými (závažnými) důvody neužívání (občasného užívání) bytu jsou pouze takové okolnosti, které brání nájemci, aby byt užíval (aby ho užíval soustavně a nikoli pouze občas). Vážnost (závažnost) důvodů neužívání (občasného užívání) bytu musí být posuzována především z objektivního hlediska (srov. např. R 62/1968 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek) s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu. Obecně (z objektivního hlediska) lze mít za to, že vážnými (závažnými) důvody, pro něž není byt nájemcem užíván (je nájemcem užíván jen občas), mohou být např. ústavní léčení, výkon základní vojenské služby či nepříznivý zdravotní stav nájemce bytu (členů jeho domácnosti). Vážným (závažným) důvodem neužívání (občasného užívání) bytu může být též výkon zaměstnání mimo obec, v níž se byt nachází. Je pak věcí posouzení konkrétního případu, zda vážné (závažné) důvody, pro něž není byt nájemcem užíván (je nájemcem užíván jen občas), jsou v té které věci dány, přičemž je nutno zohlednit nejen zájmy nájemce, ale též oprávněné zájmy pronajímatele (vlastníka), zejména jeho zájem na řádném využití bytu.

Součástí zjištěného skutkového stavu, z něhož odvolací soud vycházel při posuzování otázky naplněnosti výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák., bylo rovněž skutkové zjištění, že P. V., s jehož rodiči se žalovaní již dlouhou dobu znají, v předmětném bytě bydlí od konce roku 1997, a že žalovaní v bytě nebydlí již řadu let, neboť ve skutečnosti bydlí v domě čp. 14 ve S., jehož jsou spoluvlastníky. Nebydlí-li žalovaní v bytě již řadu let, nelze P. V., který v předmětném bytě za této situace žije bez žalovaných, pokládat za příslušníka jejich domácnosti, jak míní žalovaní. Je tomu tak proto, že domácnost je v ustanovení § 115 obč. zák. vymezena především společným trvalým soužitím dvou či více fyzických osob (a zároveň - kumulativně - společným hrazením nákladů na jejich potřeby).

Z pohledu skutkové podstaty upravené v ustanovení § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák. (neužívání bytu nájemcem bez vážných důvodů) je nerozhodné, kde nájemce v době dání výpovědi z nájmu bytu bydlí; rozhodující je pouze to, že nájemce nebydlí - bez vážných důvodů - ve vypovídaném bytě, tj. byt - bez vážných důvodů - neužívá. Nebydlí-li žalovaní v bytě soustavně řadu let, nelze podle názoru dovolacího soudu při posuzování vážnosti důvodů neužívání bytu zohlednit v jejich prospěch skutečnost, že jako nájemci bytu v důchodovém věku bydlí ve svém domě ve S. Je tomu tak proto, že za situace, kdy je předmětný byt opuštěn (není nájemci využíván k bydlení), není naplněn zájem pronajímatelů na řádném využití bytu k bydlení, tj. zájem, který nelze v naznačených souvislostech bez dalšího pominout.

Mají-li žalovaní svého praktického lékaře nedaleko S. (v D.), nelze přijmout ani jejich dovolací námitku, že jejich zdravotní stav vylučuje, aby bydlení ve S. na úkor bydlení v předmětném bytě mělo trvalý charakter. Podle názoru dovolacího soudu je v tomto ohledu nerozhodné, že v místě jejich současného pobytu neexistují specializovaná lékařská pracoviště. Nelze totiž přehlédnout, že i v menších obcích, kde není běžně dostupná specializovaná lékařská péče, osoby s nepříznivým zdravotním stavem žijí.

Lze uzavřít, že právní posouzení věci lze pokládat za správné, jestliže na základě zjištěného skutkového stavu věci (žalovaní v předmětném bytě nebydlí již řadu let, žalovaní jsou spoluvlastníky domu čp. 14 ve S., v němž ve skutečnosti bydlí, i v zimních měsících dojíždějí k soudním jednáním ze S., tam, a to nedaleko S. v D., mají rovněž svého praktického lékaře, do bytu přichází pouze občas žalovaný a od konce roku 1997 v bytě bydlí P. V., s jehož rodiči se žalovaní již dlouhou dobu znají) odvolací soud shodně se soudem prvního stupně usoudil na naplněnost výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák. Za této situace ani dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. nebyl použit opodstatněně.

Jelikož se žalovaným správnost napadeného rozhodnutí prostřednictvím užitých dovolacích důvodů podle § 241a odst. 2 písm. b/, odst. 3 o.s.ř. zpochybnit nepodařilo, Nejvyšší soud - aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o.s.ř.) - dovolání jako nedůvodné zamítl (§ 243b odst. 2 věta před středníkem a odst. 6 o.s.ř.).

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

Další články:

- [Promlčení, insolvence](#)
- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)

- [Výživné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Započtení pohledávek \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Ušlý zisk](#)
- [Škoda vzniklá provozní činností](#)
- [Styk dítěte s osobou společensky blízkou](#)
- [Spotřebitel](#)
- [Náležitě odůvodnění jako procesní záruka \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odměna advokáta \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)