20. 5. 2003

ID: 21697

Odstranění stavebních úprav

Uložil-li stavební úřad povinnost k odstranění stavební úpravy v bytě spoluvlastníkům domu, tito nemohou uloženou povinnost v soudním řízení přenášet na nájemce bytu.

Uložil-li stavební úřad povinnost k odstranění stavební úpravy v bytě spoluvlastníkům domu, tito nemohou uloženou povinnost v soudním řízení přenášet na nájemce bytu.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 659/2001, ze dne 21.11.2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců A) I. K. a B) J. K., zastoupených advokátem, proti žalovaným 1) Ing. E. M. a 2) M. M., zastoupeným advokátem, o zpřístupnění bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 6 pod sp. zn. 11 C 93/99, o dovolání žalovaných proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 20. prosince 2000, č. j. 19 Co 529/2000-40, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 6 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 14. června 2000, č. j. 11 C 93/99-22, vyhověl žalobě a uložil žalovaným povinnost „zpřístupnit byt o velikosti 3+1, I. kategorie, nacházející se v přízemí domu čp. 831, k. ú. S., C. 60 v P. (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“, a „předmětný dům“, resp. „dům“), kterého jsou uživateli, a umožnit žalobcům a jimi pověřeným pracovníkům odstranit betonový stupínek včetně instalovaného topení umístěného v první místnosti nalevo od vchodu užívané jako kuchyně a dále umožnit odstranit instalaci rozvodu topení pod vanu v koupelně tohoto bytu tak, jak ukládá pravomocné rozhodnutí odboru výstavby Magistrátu m. P. ze dne 26.8.1997, č. j. MHMPP009P2BEVYS-4865/97/Há, s tím že žalobci oznámí žalovaným termín a hodinu požadovaného zpřístupnění bytu nejpozději pět dnů předem“. V návaznosti na rozhodnutí ve věci samé rozhodl o nákladech řízení účastníků.

K odvolání žalovaných Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 20. prosince 2000, č. j. 19 Co 529/2000-40, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil, rozhodl o nákladech odvolacího řízení účastníků a proti svému rozsudku připustil dovolání.

Po provedeném dokazování vzaly soudy obou stupňů mimo jiné za zjištěno, že předmětný dům je ve spoluvlastnictví žalobců, a že žalovaní jsou nájemci předmětného bytu. Dále rovněž zjistily, že pravomocným rozhodnutím odboru výstavby Obvodního úřadu městské části P. ze dne 28. května 1997 ve spojení s rozhodnutím odboru výstavby Magistrátu města P. ze dne 26. srpna 1997 bylo žalobcům jako spoluvlastníkům předmětného domu podle § 88 odst. 1 písm. b/ zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v tehdy platném znění (dále jen „stavební zákon“), nařízeno odstranění stupínku a v něm instalovaného topení v předmětném bytě. Konečně zjistily, že ministerstvo pro místní rozvoj přezkoumalo mimo odvolací řízení zmíněné rozhodnutí Magistrátu města P. a neshledalo důvody pro jeho změnu nebo zrušení. Na základě

uvedených skutkových zjištění odvolací soud – stejně jako soud prvního stupně – především dovodil, že ukládá-li pravomocné rozhodnutí orgánu státní správy povinnost k odstranění stavebních úprav, které provedli žalovaní, žalobcům, nemohou se žalobci – odkazem na ustanovení § 694 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění platném v době rozhodování odvolacího soudu (dále jen „obč. zák.“) – domáhat, aby je odstranili žalovaní. Poté rovněž dovodil, že za zjištěného skutkového stavu může jít pouze o nárok podle § 695 obč. zák., neboť jen toto ustanovení „vymezuje oprávnění pro pronajímatele k provádění stavebních úprav v bytě nájemce … zároveň však jako jediné upravuje povinnost nájemce umožnit pronajímateli provedení stavebních úprav za situace, kdy povinnost pronajímatele k jejich provedení vyplývá z příkazu příslušného orgánu státní správy …“. Přitom citované ustanovení podle názoru odvolacího soudu „nevylučuje jeho aplikaci na případy, kdy stavební úpravy spočívají v odstraňování úprav již nájemci provedených v rozporu s právními předpisy“.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalovaní dovolání, jehož přípustnost opřeli o ustanovení § 239 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou s účinností od 1. ledna 2001 zákonem č. 30/2000 Sb. (dále jen „o.s.ř.“). V dovolání uplatnili dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. Namítli, že postup podle § 695 obč. zák. připadá v úvahu pouze tehdy, jestliže stavební úřad nařídil provedení stavebních úprav podle § 87 stavebního zákona, tj. takových úprav, jejichž provedení nařídil stavební úřad vlastníku stavby z důvodů hygienických, bezpečnostních, požárních, provozních, ohrožení životního prostředí a estetických, tedy úprav, na jejichž základě se stavba mění oproti schválenému kolaudačnímu stavu. V této souvislosti odkázali rovněž na ustanovení § 37 vyhlášky č. 132/1998 Sb. a uvedli, že zde je podrobněji vymezen pojem nezbytných úprav. Pouze v případě těchto stavebních úprav, o něž však v projednávané věci nejde, může pronajímatel podle názoru žalovaných postupovat podle § 695 obč. zák. Naopak jde-li, jako v projednávané věci, o odstranění stavby ve smyslu § 88 stavebního zákona (za stavbu pokládají s přihlédnutím k ustanovení § 93 odst. 1 stavebního zákona i stavební úpravy, resp. změnu stavby), musí se podle jejich názoru postupovat jedině podle ustanovení § 694 obč. zák. Na rozdíl od odvolacího soudu tudíž zastávají názor, že v projednávané věci ustanovení § 695 obč. zák. aplikovat nelze, neboť zde nejde o možnost pronajímatele provádět v pronajatém bytě stavební úpravy vymezené ustanovením § 87 stavebního zákona. Žalovaní navrhli, aby dovolací soud zrušil nejen napadený rozsudek odvolacího soudu, nýbrž i rozhodnutí soudu prvního stupně, a věc vrátil k dalšímu řízení soudu prvního stupně.

Žalobci se ve vyjádření k dovolání ztotožnili s právním posouzením věci odvolacím soudem a navrhli, aby dovolání bylo zamítnuto. Zároveň zdůraznili, že uložil-li stavební úřad povinnost jim jako spoluvlastníkům domu a účastníkům stavebního řízení, nemohou uloženou povinnost v soudním řízení přenášet na žalované jako nájemce bytu.

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. lednem 2001) nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Bylo-li napadené rozhodnutí vydáno dne 20. prosince 2000, Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) dovolání projednal a o něm rozhodl podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou 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 povinného advokátního zastoupení dovolatelů (§ 241 odst. 1 a 2 o.s.ř.) a je přípustné podle § 239 odst. 1 o.s.ř., neboť odvolací soud ve výroku rozhodnutí vyslovil, že dovolání je přípustné.

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 přihlédnout k vadám řízení uvedeným v § 237 odst. 1 o.s.ř. a k vadám, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241 odst. 3 písm. a/ a b/ o.s.ř.); zmíněné vady však namítány nebyly a jejich existence se nepodává ani z obsahu spisu.

Na tomto místě je zapotřebí zdůraznit, že je-li, jako v projednávané věci, dovolání přípustné podle § 239 odst. 1 o.s.ř., je dovolací přezkum vyhrazen jen pro řešení závažných právních otázek (dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř.). V dovolacím řízení tak lze přezkoumávat pouze správnost právního posouzení věci, respektive odvolacím soudem provedené řešení vymezených právních otázek, a způsobilým dovolacím důvodem tudíž je – vedle dovolacích důvodů podle § 241 odst. 3 písm. a/ a b/ o.s.ř. – již jen důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. Přitom platí, že nebyla-li právní otázka, pro niž bylo dovolání připuštěno, vymezena ve výroku rozsudku odvolacího soudu (byla, jako v daném případě, specifikována v jeho odůvodnění), je dovolání přípustné pro řešení těch právních otázek, které měly pro rozhodnutí ve věci zásadní význam (srov. nález Ústavního soudu České republiky ze dne 20. února 1997, III. ÚS 253/96, uveřejněný pod pořadovým číslem 19 ve svazku 7, ročník 1997 - I. díl Sbírky nálezů a usnesení Ústavního soudu České republiky), a jejichž řešení bylo v dovolání rovněž zpochybněno.

Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. lze odvolacímu soudu vytknout, že jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. 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.

Se zřetelem k uplatněnému dovolacímu důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. a jeho obsahové konkretizaci půjde v rámci citovaného dovolacího důvodu o posouzení, zda – s přihlédnutím ke zjištěnému skutkovému stavu věci – je správný právní názor, že aplikace § 695 obč. zák. přichází v úvahu nejen tehdy, jde-li o údržbu (§ 86 stavebního zákona) či opravu (§ 87 stavebního zákona), nýbrž i tehdy, jde-li o odstraňování staveb či zařízení (§ 88 stavebního zákona).

Podle § 694 obč. zák. nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Podle § 695 obč. zák. pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

V ustanoveních § 687 a násl. (tudíž i v ustanoveních § 694 a § 695) obč. zák. jsou upravena práva a povinnosti z nájmu bytu. Vedle odevzdací povinnosti je pronajímatel povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu (§ 687 odst. 1 obč. zák.). Povinnosti pronajímatele však vyplývají i z dalších ustanovení občanského zákoníku, upravujících sankce za nesplnění povinností upravených v § 687 odst. 1 obč. zák., jakož i z ustanovení upravujících práva nájemce, neboť jejich rubem je povinnost pronajímatele.

V ustanovení § 694 větě druhé obč. zák. je upravena sankce, která stíhá nájemce za nesplnění povinnosti zakotvené v § 694 větě první obč. zák., tj. povinnosti neprovádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě bez souhlasu pronajímatele (pro úplnost je zapotřebí dodat, že některé stavební úpravy nelze provádět rovněž bez stavebního povolení, resp. bez ohlášení stavebnímu úřadu – srov. § 55 stavebního zákona). V § 694 větě druhé obč. zák. tudíž ve svém důsledku jde o oprávnění pronajímatele požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil, byly-li provedeny bez jeho souhlasu (ten může být odepřen vždy). V ustanovení § 695 větě první obč. zák. jde o oprávnění pronajímatele provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě a současně o jeho povinnost vyžádat si – k těmto úpravám a změnám – souhlas nájemce, který – na rozdíl od souhlasu pronajímatele podle § 694 věty první obč. zák. – může být odepřen jen z vážných důvodů. V ustanovení § 695 větě druhé obč. zák., které je ve vztahu k ustanovení § 695 větě první obč. zák. ustanovením speciálním, jde o kvalifikované stavební úpravy, tj. úpravy, které pronajímatel provádí na příkaz příslušného orgánu státní správy; zde je zakotvena jednak bezvýjimečná povinnost nájemce umožnit provedení takových (stavebních) úprav a jednak jeho odpovědnost za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Oběma citovaným ustanovením je společné užití pojmu „stavební úpravy“ a „jiné podstatné změny v bytě“. Uvedený pojem není blíže vymezen ani občanským zákoníkem a ani jiným právním předpisem (např. stavebním zákonem či vyhláškou č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona). Z hlediska zmíněných ustanovení (tedy nejen ustanovení § 694 obč. zák., nýbrž i ustanovení § 695 obč. zák.) je třeba stavební úpravou a jinou podstatnou změnou v bytě rozumět každý zásah, který mění stavební uspořádání bytu. V konkrétním případě může jít mimo jiných případů také o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového či jiného vedení, odstraňovaní a vyměňování kamen, vysekávání otvorů do komínů, zazdívání nebo prorážení oken, přemístění dveří a odstraňování nebo zřizování příček.

V projednávané věci jde o odstranění stupínku a instalovaného topení v tomto stupínku v předmětném bytě, tj. stavební úpravy ve výše vyloženém smyslu, podle § 88 odst. 1 písm. b/ stavebního zákona, tedy postavené bez stavebního povolení či ohlášení nebo v rozporu s ním. Přitom povinnost k odstranění byla stanovena pravomocným rozhodnutím odboru výstavby Obvodního úřadu městské části P. ze dne 28. května 1997 ve spojení s rozhodnutím odboru výstavby Magistrátu města P. ze dne 26. srpna 1997 žalobcům jako (spolu)vlastníkům předmětného domu, kteří byli rovněž účastníky stavebního řízení; zbývá dodat, že žalovaní jako nájemci bytu účastníky stavebního řízení nebyli a ani být nemohli (srov. § 59 odst. 4 stavebního zákona). Z uvedeného současně vyplývá, že žalobci mají zmíněnou úpravu odstranit na příkaz příslušného orgánu státní správy ve smyslu § 695 věty druhé obč. zák., jak správně uzavřely soudy obou stupňů, a nezbývá jim, než aby v zájmu splnění uložené povinnosti požadovali po žalovaných jako nájemcích bytu ve smyslu citovaného ustanovení zpřístupnění bytu a umožnění odstranění zmíněné stavební úpravy. Lze se proto ztotožnit rovněž s názorem žalobců, že uložil-li stavební úřad povinnost k odstranění stavební úpravy jim jako spoluvlastníkům domu a účastníkům stavebního řízení, nemohou uloženou povinnost v soudním řízení přenášet na žalované jako nájemce bytu. Dovolací soud s přihlédnutím k řečenému uzavírá, že

ustanovení § 695 obč. zák. lze použít nejen tehdy, jde-li o údržbu (§ 86 stavebního zákona) či opravu (§ 87 stavebního zákona), nýbrž i tehdy, jde-li o odstraňování staveb či zařízení ve smyslu § 88 a násl. stavebního zákona. Dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. tedy nebyl užit opodstatněně.

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

Další články:

- Zastavení exekuce
- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody zaměstnancem
- Náklady řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Zajištění dluhu (exkluzivně pro předplatitele)
- Způsobilost být účastníkem řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody
- Katastr nemovitostí
- Insolvence a SJM
- Vedlejší účastník