

26. 4. 2006

ID: 39907

## Povinnosti nájemce a pronajimatele

Povinnost pronajímatele zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojený s užíváním bytu (§ 687 odst. 1 ObčZ) a povinnost nájemce platit nájemné (§ 696 ObčZ), nemají povahu vzájemných závazků; nelze proto vzájemně vázat plnění povinností pronajímatele na plnění povinností nájemce.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 33 Odo 668/2002, ze dne 15.4.2004)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně J. B., zastoupené, advokátem, proti žalovanému V. S., zastoupenému, advokátkou, o zaplacení částky 20.530,- Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Českých Budějovicích pod sp. zn. 23 C 28/2000, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 24. června 2002, č.j. 19 Co 1460/2002-152, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění:

Žalobkyně se po žalovaném domáhala zaplacení částky 20.530,- Kč s příslušenstvím z bezdůvodného obohacení, které žalovaný získal užíváním bytu v jejím domě v době od 16. 11. 1998 do 31. 12. 2001.

Okresní soud v Českých Budějovicích rozsudkem ze dne 19. 3. 2001, č.j. 23 C 28/2000-42, žalobu zamítl s odůvodněním, že žalovaný se na úkor žalobkyně ničím neobohatil, neboť mu neposkytla žádnou majetkovou hodnotu.

Krajský soud v Českých Budějovicích usnesením ze dne 29. 5. 2001, č.j. 19 Co 940/2001-58, rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Neztotožnil se s závěrem soudu prvního stupně dovozujícím, že nevznikl-li mezi účastníky nájemní vztah na základě nájemní smlouvy, je vyloučeno bezdůvodné obohacení žalovaného, a zavázal soud prvního stupně zabývat se věcí z pohledu přiměřeného užití § 712a zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů – dále jen „ObčZ“.

Okresní soud v Českých Budějovicích rozsudkem ze dne 24. ledna 2002, č.j. 23 C 28/2000-118, uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobkyni do tří dnů od právní moci rozsudku částku 20.530,- Kč s 10 % úrokem z prodlení z částky 12.743,50 Kč od 16.11.2000 do zaplacení a se 7 % úrokem z prodlení z částky 7.786,50 Kč od 24.1.2002 do zaplacení; zamítl žalobu na zaplacení úroku z prodlení ve výši přesahující 10 % ročně z částky 12.743,50 Kč od 16.11.2000 do zaplacení a úroku z prodlení ve výši přesahující 7 % ročně z částky 7.786,50 Kč od 24.1.2002 do zaplacení a rozhodl o nákladech řízení. Vyšel ze zjištění, že žalobkyně je vlastníkem domu, v němž spolu se žalovaným v době trvání jejich manželství bydlela. Po rozvodu bylo žalovanému soudem přiznáno právo bydlet v jednom z bytů tohoto domu až do zajištění náhradního bytu. Během roku 1997 žalobkyně přerušila přívod studené i teplé vody do bytu žalovaného, došlo k vypuštění radiátorů, odstranění umyvadla a vodovodních baterií v bytě, k zaslepení vývodů vody a odpadu. Žalovaný žalobkyni k odstranění těchto vad bytu nevyzval a v bytě se přestal zdržovat, ačkoliv závady nebyly natolik závažné, aby nemohl byt užívat. V přístupu do bytu a jeho užívání mu nebylo bráněno. Žalovaný žalobkyni neplatil žádné platby za byt ani za energie. Na takto zjištěný skutkový stav soud aplikoval ustanovení § 712a ObčZ, podle něhož pronajímatel a osoba, jejíž nájemní poměr skončil, mají - v období mezi skončením nájemního poměru a posledním dnem lhůty k vyklizení bytu - práva a povinnosti v rozsahu odpovídajícím ustanovením § 687 až 699 ObčZ a přiměřeně též § 700 až 702 odst. 2 ObčZ. Dovodil, že žalovaný byl povinen platit za dobu, která je specifikována v žalobě, nájemné. Protože tak nečinil, bezdůvodně se na úkor žalobkyně obohacel tím, že nedošlo ke snížení jeho aktiv, jak by se stalo v případě, že by své povinnosti plnil (§ 451 ObčZ). Výše obohacení odpovídá tomu, co by žalovaný platil za jiný, srovnatelný byt.

K odvolání žalovaného Krajský soud v Českých Budějovicích rozsudkem ze dne 24. června 2002, č.j. 19 Co 1460/2002-152, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. Správnými shledal odvolací soud jak skutkové, tak i právní závěry soudu prvního stupně. Doplnil, že v důsledku vad mohl žalovaný uplatnit nárok na slevu z úhrady za užívání bytu, což však neučinil. Skutečnost, že žalovaný byt neužíval, shledal odvolací soud nerozhodnou za situace, kdy žalovaný tento byt nevyklidil.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, přičemž jeho přípustnost dovozuje z ustanovení § 237 odst. 1 písm. a/ o. s. ř. Uplatnil v něm dovolací důvod uvedený v ustanovení § 241a odst. 3 o. s. ř., jímž lze namítat, že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování. Nedospěl-li totiž odvolací soud na základě provedených důkazů k závěru, že žalovaný odešel z bytu pro chování žalobkyně, a uzavřel-li (bez existence kolaudačního rozhodnutí), že žalovaným obývané prostory jsou bytem, hodnotil podle dovolatele důkazy v rozporu s jejich obsahem i smyslem. Naplnění dovolacího důvodu uvedeného v ustanovení § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. (nesprávné právní posouzení věci) shledává dovolatel zejména v tom, že odvolací soud při rozhodování dané věci nesprávně použil analogii ustanovení § 712a ObčZ, které lze podle jeho názoru aplikovat pouze na stav po zániku nájmu, nikoli na bydlení manžela, jenž před rozvodem manželství nebyl nájemcem bytu. Nadále je také přesvědčen, že nemohl získat bezdůvodné obohacení za situace, kdy v bytě fakticky nebydlel a odstěhoval se z něho pro chování žalobkyně, která mu znemožnila v bytě bydlet. Z uvedených důvodů měl soud ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 ObčZ žalobkyni odeprít výkon jejího práva vymáhat na dovolateli vydání bezdůvodného obohacení. Závěrem navrhl, aby rozsudky soudů obou stupňů byly dovolacím soudem zrušeny a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání bylo podáno včas k tomu legitimovaným subjektem (žalovaným) řádně zastoupeným advokátem (§ 240 odst. 1, § 241 odst. 1 o. s. ř.) a je podle § 237 odst. 1 písm. b/ o. s. ř. přípustné, přezkoumal napadený rozsudek odvolacího soudu podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. a dospěl k závěru, že dovolání není opodstatněné.

Podle § 242 odst. 1 o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden. Podle § 242 odst. 3 o. s. ř. rozhodnutí odvolacího soudu lze přezkoumat jen z důvodů uvedených v dovolání.

Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne též k vadám 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, i když nebyly v dovolání uplatněny. Tyto vady z obsahu spisu nevyplývají.

Pro identifikaci dovolacích důvodů není rozhodující, jak jsou v dovolání označeny, je třeba vycházet z jejich obsahového vymezení. Námitkami, že odvolací soud nezjistil pravý důvod, který vedl žalovaného k opuštění bytu, a že pochybil, dovodil-li, že prostory užívané žalovaným jsou bytem, uplatňuje dovolatel - jak bylo výše zmíněno - dovolací důvod uvedený v ustanovení § 241a odst. 3 o. s. ř., jímž lze namítat, že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování.

Dovolací důvod uvedený v ustanovení § 241a odst. 3 o. s. ř. se nepojí s každou námitkou účastníka ke zjištěnému skutkovému stavu; pro dovolací řízení jsou významné jen ty námitky, jejichž obsahem je tvrzení, že skutkové zjištění, ze kterého napadené rozhodnutí vychází, nemá v provedeném dokazování oporu, a které jsou způsobilé zpochybnit logiku úsudku soudu o tom, co bylo dokazováním zjištěno, eventuelně ty námitky, z nichž plyne, že soud z logicky bezchybných dílčích úsudků (zjištění) učinil nesprávné (logicky vadné) skutkové závěry. Skutková podstata vymežující dovolací důvod podle § 241a odst. 3 o. s. ř. obsahuje dvě podmínky. První splní dovolatel tím, že namítá, že soud vzal v úvahu skutečnosti, které z provedených důkazů nebo přednesů účastníků nevyplývaly ani jinak nevyšly za řízení najevo, nebo že soud naopak pominul rozhodné skutečnosti, které byly provedenými důkazy prokázány nebo vyšly za řízení najevo. Druhá z uvedených podmínek je splněna výhradou, že v hodnocení důkazů, popřípadě poznatků, které vyplývaly z přednesů účastníků, nebo které vyšly jinak najevo, je - z hlediska závažnosti (důležitosti), zákonnosti, pravdivosti, eventuelně věrohodnosti - logický rozpor, nebo že výsledek hodnocení důkazů neodpovídá tomu, co mělo být zjištěno způsobem vyplývajícím z ustanovení § 133 až § 135 o. s. ř.; vždy však musí jít o skutečnosti významné pro (následné) právní posouzení věci.

Důkazy hodnotí soud podle své úvahy, a to každý důkaz jednotlivě a všechny důkazy v jejich vzájemné souvislosti; přitom pečlivě přihlíží ke všemu, co vyšlo v řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci (§ 132 o. s. ř.). Hodnocením důkazů se rozumí myšlenková činnost soudu, kterou je provedeným důkazům přisuzována hodnota závažnosti (důležitosti) pro rozhodnutí, hodnota zákonnosti, hodnota pravdivosti, popřípadě věrohodnosti. Při hodnocení důkazů z hlediska jejich závažnosti (důležitosti) soud určuje, jaký význam mají jednotlivé důkazy pro jeho rozhodnutí a zda o ně může oprít svá skutková zjištění (zda jsou použitelné pro zjištění skutkového stavu a v jakém rozsahu, popřípadě v jakém směru). Při hodnocení důkazů po stránce jejich zákonnosti soud zkoumá, zda důkazy byly získány a provedeny způsobem odpovídajícím zákonu nebo v tomto směru vykazují vady; k důkazům, které byly získány nebo provedeny v rozporu s obecně závaznými předpisy, soud nepřihlédne. Hodnocením důkazů z hlediska jejich pravdivosti soud dochází k závěru, které skutečnosti, o nichž důkazy (pro rozhodnutí významné a zákonné) podávají zprávu, lze považovat za pravdivé (dokázané) a které nikoli. Jeho hodnocení důkazů z hlediska pravdivosti předpokládá též posouzení věrohodnosti důkazem poskytované zprávy podle druhu důkazního prostředku a způsobu, jakým se podle

zákonu provádí. Při důkazu výpovědi svědka musí soud vyhodnotit věrohodnost výpovědi po přihlédnutí k tomu, jaký má svědek vztah k účastníkům řízení a k projednávané věci a jaká je jeho rozumová a duševní úroveň, k okolnostem, jež doprovázely jeho vnímání skutečností, o nichž vypovídá, vzhledem ke způsobu reprodukce těchto skutečností a k chování při výslechu (přesvědčivost, jistota, plynulost výpovědi, ochota odpovídat na otázky apod.) a k poznatkům, získaným na základě hodnocení jiných důkazů (do jaké míry je důkaz výpovědi svědka souladný s jinými důkazy, zda jim odporuje, popřípadě zda se vzájemně doplňují); celkové posouzení z uvedených hledisek pak poskytuje závěr o pravdivosti či nepravdivosti tvrzených (prokazovaných) skutečností. Na nesprávnost výsledku činnosti soudu při hodnocení důkazů lze usuzovat - jak vyplývá ze zásady volného hodnocení důkazů - jen ze způsobu, jak k němu soud dospěl. Naproti tomu dovolacím důvodem nemůže být samotné hodnocení důkazů ať již z hlediska jejich důležitosti, zákonnosti, pravdivosti, či věrohodnosti; nelze proto namítat, že soud měl uvěřit jinému svědkovi, že některý důkaz není pro skutkové zjištění důležitý apod.

Způsob, jak odvolací soud dospěl ke skutkovým závěrům, dovolatel ve skutečnosti nenapadá, nenamítá ani, že by v posuzovaném případě došlo k porušení zásady volného hodnocení důkazů. Pokud argumentuje tím, že z výpovědi svědkyně Z. T. a z jeho výpovědi měl odvolací soud vzít za prokázané, že důvodem jeho odchodu z bytu bylo chování žalobkyně, a že prostory, které v domě užíval nejsou bytem, zpochybňuje skutková zjištění, která nejsou pro právní posouzení věci významná. Pro povinnost dovolatele platit úhradu za užívání bytu (popř. místností v domě) je totiž rozhodné, zda v době, která je v žalobě specifikována, trvalo jeho právo na bydlení v domě žalobkyně (i za užívání nebytových prostor k bydlení je třeba platit úhradu, jak bude vyloženo dále). Dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 3 o. s. ř. proto dán není.

Pochybení při právním posouzení dané věci spatřuje dovolatel v tom, že odvolací soud na zjištěný skutkový stav aplikoval ustanovení § 853 a § 712a ObčZ.

Nesprávným právním posouzením věci je omyl soudu při aplikaci práva na zjištěný skutkový stav. O mylnou aplikaci právních předpisů se jedná, jestliže soud použil jiný právní předpis, než který měl použít, nebo aplikoval sice správný právní předpis, ale nesprávně ho vyložil, popřípadě ze správných skutkových zjištění vyvodil nesprávné právní závěry, či aplikoval konkrétní právní normu na neúplně zjištěný skutkový stav.

Podle § 853 ObčZ občanskoprávní vztahy, pokud nejsou zvláště upraveny ani tímto ani jiným zákonem, se řídí ustanoveními tohoto zákona, která upravují vztahy obsahem i účelem jim nejbližší.

Podle § 712a ObčZ v období mezi skončením nájemního poměru a posledním dnem lhůty k vyklizení bytu mají pronajímatel a osoba, jejíž nájemní poměr skončil, práva a povinnosti v rozsahu odpovídajícím ustanovením § 687 až 699 ObčZ a přiměřeně i § 700 až 702 odst. 1 ObčZ.

V daném případě byl právním důvodem bydlení dovolatele v domě žalobkyně jednak její souhlas, zejména pak rodinně právní vztah - jejich manželství. Odvoláním souhlasu a rozvodem manželství účastníků tyto důvody zanikly, a rozsudkem Okresního soudu v Českých Budějovicích ze dne 4. prosince 1996, sp. zn. 16 C 223/1996, bylo dovolateli uloženo byt nacházející se v prvním patře domu žalobkyně vyklidit, přičemž tato povinnost byla vázána na zajištění náhradního bytu. Jde tedy o právo bývalého manžela na bydlení, jemuž nepředcházelo nájemní právo. Takovýto právní vztah (práva a povinnosti z něj vyplývající) není v žádné právní normě výslovně upraven. Protože však je jeho účelem zajistit oprávněné osobě, která pozbyla dosavadní užívací titul, dočasné uspokojení její bytové potřeby, blíží se zmíněný právní vztah nejvíce právnímu vztahu vznikajícímu po skončení nájemního poměru, kdy předchozímu nájemci rovněž vzniká v bytě právo na pouhé dočasné bydlení. Jelikož jde o vztahy obsahem i účelem nejbližší, odvolací soud správně použil na daný spor ustanovení § 712a ObčZ.

Z analogické aplikace ustanovení § 712a ObčZ vyplývá, že obsah vzájemných práv a povinností účastníků právního vztahu, který je uvedeným ustanovením posuzován, se řídí ustanoveními § 687 až 699 ObčZ, tedy i § 696 až § 699 ObčZ o nájemném. V posuzovaném případě proto jde o úplatu za právo v bytě bydlet, jejíž výše musí odpovídat hodnotě, kterou oprávněná osoba bydlením získala. Subjekt bydlení poskytující má vůči osobě, která bydlení konzumuje, právo na její úhradu z důvodu bezdůvodného obohacení (§ 451 odst. 1, 2 ObčZ). Bezdůvodné obohacení vznikne tehdy, jestliže se plněním dostalo majetkové hodnoty tomu, komu bylo plněno, takže v jeho majetku se to projevilo buď zvýšením jeho aktiv nebo snížením jeho pasiv. Plnění může spočívat buď v tom, že bylo něco dáno (např. věci, právo), nebo že byla postoupena pohledávka, bylo zřízeno právo anebo bylo ve prospěch někoho konáno. Bezdůvodné obohacení proto může spočívat i v tom, že se dosavadní majetek obohaceného nezmenšil, i když by k tomu jinak došlo, kdyby byl obohacený plnil svoje povinnosti (shodně stanovisko Nejvyššího soudu SSR, č.j. Cpj 48/85, schválené plénem Nejvyššího soudu SSR pod č.j. Pls 2/85, publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek vydávané Nejvyšším soudem ČSFR, Nejvyšším soudem ČR a Nejvyšším soudem SR, číslo 6, ročník 1985,

V daném případě vzniklo dovolateli rozhodnutím soudu v jiném řízení právo bydlení v domě žalobkyně trvajícím až do zajištění odpovídající bytové náhrady. V případech, v nichž po skončení nájmu svědčí osobě právo bydlet v bytě do zajištění bytové náhrady, je tato osoba povinna platit úhradu za užívání bytu ve výši, odpovídající výši nájemného za trvání nájemního poměru (shodně rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 10. 2002, sp. zn. 26 Co 492/2001, publikovaný ve svazku 21/2003 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu/C.H.BECK). Stejnou povinnost a v téže výši musí mít i osoba, jejímuž právu na bydlení nepředcházelo nájemní právo, neboť úhrada se platí za totéž právo (za právo na bydlení). I když v posuzované věci nebyl dovolatel nájemcem bytu, v době, která je specifikována v žalobě, mu v něm trvalo právo na bydlení až do zajištění bytové náhrady. V této souvislosti je namísto zdůraznit, že dovolatel nepochybně závěr odvolacího soudu, že jím užívané prostory v domě žalobkyně nevyklidil, tvrdí pouze, že z bytu odešel proto, že ho pro chování žalobkyně nemohl užívat. Nejde proto o případ dobrovolného vyklizení a odevzdání bytu (např. předáním klíčů), kterým by dovolateli zaniklo jeho právo na bydlení a tím i na bytovou náhradu (viz. rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 30. 10. 1985, sp. zn. 3 Cz 28/85, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek č. 8/1987, číslo sešitu 2-3/1987, rozsudky Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 9. 2000, sp. zn. 26 Cdo 495/99, a ze dne 30. 6. 2003, sp. zn. 26 Co 916/2001). Protože dovolatel úhradu za právo bydlení neplatil, je správný závěr odvolacího soudu, že získal bezdůvodné obohacení tím, že se jeho majetek nezmensil, ač by k tomu jinak - pokud by tuto povinnost plnil - došlo.

Protože povinností dovolatele bylo platit úhradu po dobu trvání jeho práva na bydlení, jsou bez právního významu dovolací námítky, že v bytě nebydlel a že z něj odešel pro chování žalobkyně. Ani jedna z těchto skutečností totiž nemohla přivodit zánik jeho práva na bydlení ani jeho povinnosti platit úhradu za bydlení.

V chování žalobkyně nelze spatřovat ani důvody k tomu, aby jí právo na úhradu za byt bylo odepřeno podle ustanovení § 3 odst. 1 ObčZ. Povinnost pronajímatele zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojený s užíváním bytu (§ 687 odst. 1 ObčZ) a povinnost nájemce platit nájemné (§ 696 ObčZ), nemají totiž povahu vzájemných (synallagmatických) závazků; nelze proto vzájemně vázat plnění povinností pronajímatele na plnění povinností nájemce. Zákon oběma dává prostředky pro ochranu jejich práv, nájemci zejména právo na slevu z nájemného (§ 698, § 699 ObčZ), jakož i možnost domáhat se žalobou u soudu plnění povinností pronajímatele (shodně rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.4.2003, sp. zn. 26 Cdo 2083/2002). V posuzované věci žalobkyně svým chováním výrazně ztížila bydlení dovolatele, ale neznemožnila ho, přičemž k nápravě tohoto stavu dovolatel zákonné prostředky nevyužil.

I když odvolací soud výslovně neuvedl, že neshledal naplnění předpokladů pro aplikaci ustanovení § 3 odst. 1 ObčZ, obsahově takovýto závěr vyplývá z jeho argumentace, jíž vyvrací námítky dovolatele o porušení dobrých mravů. Za situace, kdy žalobkyně žalovanému bydlení v bytě neznemožnila, nýbrž pouze ztížila, a žalovaný takové počínání trpěl a zákonnými prostředky, jež mu příslušely, se mu nebránil, nemůže nyní absenci nevyužití svých práv úspěšně kompenzovat požadavkem, aby právo žalobkyni bylo odepřeno s odkazem na ustanovení § 3 odst. 1 ObčZ.

Vyhověly - li soudy žalobě, již se žalobkyně domáhala vydání bezdůvodného obohacení v částce odpovídající výši tzv. regulovaného nájemného, lze jejich rozhodnutí pokládat za správné. Je totiž nepochybné, že prostory v domě žalobkyně užíval žalovaný k bydlení, takže jeho bezdůvodné obohacení spočívá v získání majetkového prospěchu výkonem tohoto práva. Je proto povinen vydat plnění odpovídající hodnotě nájemného k bytu (shodně rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 11. 1999, sp. zn. 25 Cdo 2 2526/98, publikovaný v časopise Soudní judikatura, 17/2000, č. sešitu I/2000).

Lze uzavřít, že ani jeden z uplatněných dovolacích důvodů není naplněn. Protože je rozhodnutí odvolacího soudu z pohledu uplatněných dovolacích důvodů a jejich obsahové konkretizace správné, dovolací soud dovolání žalovaného zamítl (§ 243b odst. 2 o. s. ř.).

## Další články:

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