

## Právo na bydlení

K omezení základních práv či svobod, i když jejich ústavní úprava omezení nepředpokládá, může dojít v případě jejich kolize. V případě závěru o opodstatněnosti priority jednoho ze dvou v kolizi stojících základních práv, je nutnou podmínkou konečného rozhodnutí rovněž využití všech možností minimalizace zásahu do druhého z nich. Práva a právem chráněné zájmy osob, které ztratily vlastnické právo k domu, ve kterém bydlí, je třeba vždy poměřovat s právem vlastníka na ochranu proti tomu, kdo do jeho práva neoprávněně zasahuje. Pokud by důsledkem vyklizení domu na základě žaloby o vyklizení bylo, že by žalovaný a jeho rodina ztratili jakoukoliv lidsky důstojnou možnost bydlení, nelze dát přednost majetkovým právům žalobce před realizací shora uvedených základních lidských práv žalovaných. Výkon práva žalobce požadovat vyklizení domu by pak byl v rozporu s dobrými mravy. O rozpor výkonu práv žalobce s dobrými mravy by nešlo jen v případě, že by žalovaný svévolně poškozoval práva žalobce ještě dalším závažným způsobem (např. poškozoval by dům, bezdůvodně odmítal platit přiměřenou částku za užívání domu apod.).

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 1630/2002, ze dne 28.7.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce M. F., zastoupeného advokátem, proti žalovaným: 1) Z. D., 2) A. D., zastoupeným advokátem, o vyklizení nemovitostí, vedené u Okresního soudu ve Svitavách pod sp. zn. 7 C 796/2001, o dovolání žalovaných proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 16. dubna 2002, č. j. 18 Co 51/2002-42, tak, že rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 16. dubna 2002, č. j. 18 Co 51/2002-42, a rozsudek Okresního soudu ve Svitavách ze dne 10. prosince 2001, č. j. 7 C 796/2001-27, pokud jimi byla žalovaným uložena povinnost vyklidit a vyklizený žalobci odevzdat dům čp. 124 - objekt bydlení na stavební parcele č. 20/1, se zrušují a věc se v tomto rozsahu vrací Okresnímu soudu ve Svitavách k dalšímu řízení. Ve zbývajících částech Nejvyšší soud České republiky dovolání odmítl.

Z odůvodnění :

Žalobce se domáhal vyklizení nemovitostí specifikovaných níže. Žalovaní byli původními vlastníky nemovitosti, ty však pozbyli v exekučním řízení a vlastnické právo k nim získal žalobce přiklepem. Žalovaní nemovitosti nadále užívali bez právního titulu, aniž by reagovali na žalobcovu výzvu k vyklizení.

Okresní soud ve Svitavách (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 10. prosince 2001, č. j. 7 C 796/2001-27, žalovaným uložil povinnost „vyklidit a vyklizené žalobci odevzdat nemovitosti, a to dům čp. 124 - objekt bydlení na stavební parcele č. 20/1, stav. parc. č. 20/1 a pozemkové parcely č. 97/2 - zahrada, p. č. 98 - zahrada, p. č. 256/7 - lesní pozemek a p. č. 260 - trvalý travní porost, vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 145 u Katastrálního úřadu ve S., pro obec R. a katastrální území B., a to do dvou měsíců od právní moci tohoto rozsudku“, a rozhodl o nákladech řízení.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že usnesením Okresního soudu ve Svitavách z 10. 10. 2000, č. j. E 1480/97-140, byl vydražiteli M. F. udělen přiklep k nemovitostem shora uvedeným za nejvyšší podání 100.000,- Kč a jmenovaný byl jako jejich vlastník zapsán v příslušném katastru nemovitostí. Žalovaní spolu s nezletilým synem nemovitosti nadále užívali s tím, že se současně ucházeli o jejich odkoupení od žalobce. Ten pro stálé odkládání jednání o této koupi ztratil k žalovaným důvěru a

vyzval je k vyklizení nemovitostí, což žalovaní neakceptovali. Navíc se rozhodl nemovitosti sám užívat k bydlení. Soud žalobě vyhověl podle § 126 odst. 1 občanského zákoníku (dále jen „ObčZ“); dvouměsíční lhůtu k vyklizení nemovitostí žalovanými stanovil s ohledem na jejich nepříznivou sociální situaci.

Krajský soud v Hradci Králové jako soud odvolací rozsudkem ze dne 16. dubna 2002, č. j. 18 Co 51/2002-42, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně a rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Převzal skutková zjištění soudu prvního stupně a ztotožnil se i s jeho právním závěrem. K námitce žalovaných, že výkon práva, jehož se žalobce dovolává, je v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 ObčZ, uzavřel, že jsou to žalovaní, kdo žalobcovu právo porušují. Jestliže se tedy žalobce domáhá nápravy, nelze dovozovat, že by byl výkon jeho práva v rozporu s dobrými mravy.

Proti rozsudku odvolacího soudu podávají žalovaní dovolání, jehož přípustnost opírají o § 237 odst. 1 písm. c) občanského soudního řádu (dále jen „OSŘ“) a uplatňují dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 2 písm. b) OSŘ s tím, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Neztotožňují se s názorem, že výkon práva žalobce není v rozporu s dobrými mravy. Poukazují na svoji tíživou sociální situaci a na to, že ve věci jsou dány důvody zvláštního zřetele, pro něž by jim mohla být uložena povinnost nemovitosti vyklidit až poté, kdy jim bude zajištěn náhradní byt. Soudy se nezabývaly důvěryhodností žalobcovy výpovědi, že nemá jinou možnost bydlení. Ten totiž nikdy neměl zájem v předmětné nemovitosti bydlet a nabízel jim ji ke koupi, a jeho tvrzení jsou účelová a nepravdivá. Navrhují, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Ve vyjádření k dovolá žalobce namítá, že dovolání není podle § 237 odst. 1 písm. c) OSŘ přípustné, neboť napadené rozhodnutí nemá po právní stránce zásadní význam. Procesní obrana žalovaných spočívala toliko na tvrzení, že žalobcův výkon práva, spočívající v domáhání se vyklizení nemovitostí, je v rozporu s dobrými mravy a nepožívá právní ochrany podle § 3 odst. 1 ObčZ. Poznámává, že to byli žalovaní, zejména žalovaný 1), kdo si nesplněním splatných závazků přivodili ztrátu předmětných nemovitostí v soudní exekuci a daný stav zavinili. Nemovitosti užívají protiprávně od konce roku 2000 a místo aby k zajištění si bydlení aktivně jednali, okupují žalobcovy nemovitosti na úkor jeho vlastnického práva. Ohledně otázky dobrých mravů ve smyslu § 3 odst. 1 ObčZ ve vztahu k problému vázanosti vyklizení nemovitosti na zajištění bytové náhrady odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu vydaná pod sp. zn. Cdo 1148/99 a 22 Cdo 1737/98. Navrhuje, aby dovolací soud dovolání zamítl.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání, pokud směřuje proti části výroku, jímž byla žalovaným uložena povinnost vyklidit a vyklizený žalobci odevzdat dům čp. 124 - objekt bydlení na stavební parcele č. 20/1, je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) OSŘ, že je uplatněn dovolací důvod upravený v § 241a odst. 2 písm. b) OSŘ a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky odvolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 OSŘ), napadené rozhodnutí v této části přezkoumal a zjistil, že dovolání je důvodné.

Za zásadní právní otázku, pro jejíž řešení je dovolání přípustné, považuje dovolací soud řešení střetu práva vlastníka domu na ochranu vlastnictví s právem uživatele na bydlení a na ochranu rodiny.

Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem (čl. 11 odst. 1 a 3 Listiny základních práv a svobod). Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje; zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje (§ 126 odst. 1 ObčZ).

Právo na bydlení je základním lidským právem (viz nálezný pléna Ústavního soudu, publikovaný pod č.

[231/2000](#) Sb.). Rodina a zejména nezletilé děti jsou pod zvláštní ochranou státu, jak to vyplývá z čl. 32 Listiny základních práv a svobod, z § 31 a násl. zákona o rodině č. [94/1963](#) Sb., ve znění pozdějších předpisů, a ze zákona č. [359/1999](#) Sb., o sociálně-právní ochraně dětí.

Výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 ObčZ).

K omezení základních práv či svobod, i když jejich ústavní úprava omezení nepředpokládá, může dojít v případě jejich kolize. Základní je v této souvislosti maxima, podle které základní právo či svobodu lze omezit pouze v zájmu jiného základního práva či svobody. V případě závěru o opodstatněnosti priority jednoho ze dvou v kolizi stojících základních práv, je nutnou podmínkou konečného rozhodnutí rovněž využití všech možností minimalizace zásahu do druhého z nich. Tento závěr lze odvodit i z ustanovení

čl. 4 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, a sice v tom smyslu, že základních práv a svobod musí být šetřeno nejenom při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod, nýbrž analogicky rovněž v případě jejich omezení v důsledku jejich vzájemné kolize (nález pléna Ústavního soudu, publikovaný pod č. [214/1994](#) Sb.).

Práva a právem chráněné zájmy osob, které ztratily vlastnické právo k domu, ve kterém bydlí, je třeba vždy poměřovat s právem vlastníka na ochranu proti tomu, kdo do jeho práva neoprávněně zasahuje. Pokud by důsledkem vyklizení domu žalovaným bylo, že by žalovaní a jejich rodina ztratili jakoukoliv lidsky důstojnou možnost bydlení, že by se z členů jeho rodiny stali „bezdomovci“ a vznikly by i důvody pro nařízení ústavní výchovy nezletilých dětí, nebylo by možno dát přednost majetkovým právům žalobce před realizací shora uvedených základních lidských práv žalovaných. Proto pokud se žalobce domáhá vyklizení domu, ve kterém žalovaní s nezletilým dítětem bydlí, přičemž žalovaní nemají možnost zajistit si bydlení jinak (byť i na podstatně nižší, nicméně ještě lidskou důstojnost zaručující úrovni), je výkon práva žalobce požadovat vyklizení domu v rozporu s dobrými mravy. O rozpor výkonu práv žalobce s dobrými mravy by nešlo jen v případě, že by žalovaní svévolně poškozovali práva žalobce ještě dalším závažným způsobem (např. poškozovali by dům, bezdůvodně odmítali platit přiměřenou částku za užívání domu apod.).

V dané věci soud prvního stupně zjistil, že jediným příjmem žalovaných je částečný invalidní důchod žalované a dávky státní sociální podpory (celkem 4. 700- Kč); konstatoval též, že jde o trvalejší situaci. Soud prvního stupně pak neučinil konkrétní zjištění, že je objektivně možné v těchto finančních poměrech zajistit ubytování jinak. Stejně postupoval odvolací soud. Na základě prozatím zjištěného skutkového stavu to znamená, že vyhovění žalobě by mělo za následek tak závažný zásah do životních poměrů žalovaných, že uplatnění žalobcova práva je v rozporu s dobrými mravy. Pokud soudy v nalézacím řízení rozhodly jinak, spočívá jejich rozhodnutí na nesprávném právním posouzení věci [§ 241a odst. 2 písm. b) OSŘ].

Z uvedeného je zřejmé, že dovolání je důvodné. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu uvedeném shora zrušit; vzhledem k tomu, že důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i pro rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud v uvedeném rozsahu i toto rozhodnutí a věc vrátil v dotčené části soudu prvního stupně k dalšímu řízení (243b odst. 2, 3 OSŘ). Naproti tomu dovolání není v části, ve které se týká vyklizení pozemků, podle § 237 odst. 1 písm. c) OSŘ přípustné; důvody, týkající se domu se na pozemky nevztahují, a tak v této části bylo dovolání odmítnuto bez odůvodnění, jak to umožňuje § 243c odst. 2 OSŘ.

## Další články:

- [Jistota](#)
- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení, insolvence](#)