

## Příslušenství bytu

Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Vedlejšími místnostmi jsou místnosti v bytě, které nelze považovat za obytné, avšak jsou určeny k tomu, aby byly užívány spolu s bytem (např. neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny záchody a spíže, šatny, stavebně oddělené kuchyňské či koupelnové kouty, předsíně atd.).

Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Vedlejšími místnostmi jsou místnosti v bytě, které nelze považovat za obytné, avšak jsou určeny k tomu, aby byly užívány spolu s bytem (např. neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny záchody a spíže, šatny, stavebně oddělené kuchyňské či koupelnové kouty, předsíně atd.). Vedlejší prostory jsou prostory, které leží mimo byt, avšak jsou určeny k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklep, dřevník, kolna apod.). Příslušenstvím bytu nemůže být prostor výslovně určený ke garážování osobního automobilu.

(Usnesení Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 20 Cdo 1782/2001, ze dne 20.3.2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci výkonu rozhodnutí oprávněných A) I. S. a B) A. S. proti povinným 1) J. R. a 2) D. R., vyklizením bytu, vedené u Okresního soudu v České Lípě pod sp. zn. E 3221/2000, o dovolání oprávněných proti usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem - pobočky v Liberci ze dne 5. 2. 2001, č.j. 30 Co 11/2001-34, tak, že usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem - pobočky v Liberci ze dne 5. 2. 2001, č.j. 30 Co 11/2001-34, se ve výroku, jímž bylo změněno usnesení Okresního soudu v České Lípě ze dne 13. 11. 2000, č.j. E 3221/2000-6, tak, že „o provedení výkonu rozhodnutí bude rozhodnuto dodatečně, až oprávnění soudu prokáží, že pro povinné je zajištěna taková bytová náhrada, jaká je určena ve vykonávaném rozsudku,“ a ve výroku o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů zrušuje a v tomto rozsahu se věc krajskému soudu vrací k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v České Lípě usnesením ze dne 13. 11. 2000, č.j. E 3221/2000-6, nařídil podle rozsudku téhož soudu ze dne 25. 4. 2000, sp. zn. 6 C 455/2000, výkon rozhodnutí vyklizením povinných z bytu č. 1 sestávajícího ze čtyř pokojů a kuchyně s příslušenstvím, v domě čp. 1514 v ulici J. v N. (výrok I.), dále nařídil provedení vyklizení přestěhováním povinných a všech, kdo s nimi bydlí na základě jejich práva, do zajištěné bytové náhrady - bytu č. 45 (první kategorie) sestávajícího ze tří pokojů a kuchyně s příslušenstvím, v domě čp. 741 v ulici R. v N. (výrok II.), a povinné zavázal nahradit oprávněným náklady výkonu rozhodnutí. Přestože zajištěný byt, který splňuje podmínku umístění v téže obci, je zásadně srovnatelný z hlediska vybavení vnitřním zařízením a je první kategorie, není - co do srovnání plochy obytných místností a plochy, resp. množství typově odpovídajících místností

příslušenství bytu - plně rovnocenný bytu vyklizovanému, soud prvního stupně (ve vztahu k výroku II.) uzavřel, že s přihlédnutím k situaci na trhu s obecními byty v dané lokalitě odpovídá bytová náhrada, jež je určena ve vykonávaném rozhodnutí (přiměřenému náhradnímu bytu). Za příslušenství vyklizovaného bytu soud prvního stupně nepovažoval garáž v přízemí domu čp. 1514, kterou povinní užívali v souvislosti s nájmem bytu, a to „jednak s ohledem na zřejmý nedostatek hospodářského účelu garáže jako předpokládaného příslušenství věci hlavní, je-li touto věcí byt, jednak s ohledem na údaje písemných dokladů osvědčujících rozsah užívání vyklizovaného bytu.“

Krajský soud v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci k odvolání povinných usnesením ze dne 5. 2. 2001, č.j. 30 Co 11/2001-34, usnesení soudu prvního stupně ve výroku o nařízení výkonu rozhodnutí (výrok I.) potvrdil a ve výroku o jeho provedení (výrok II.) změnil tak, že o provedení bude rozhodnuto dodatečně, až oprávnění prokáží, že pro povinné je zajištěna taková bytová náhrada, jaká je určena ve vykonávaném rozhodnutí; současně rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů. Při přezkumu výroku, jímž soud prvního stupně nařídil provedení vyklizení, odvolací soud uzavřel, že podmínky pro nařízení výkonu rozhodnutí ve smyslu ustanovení § 340 odst. 2 věty druhé zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „o.s.ř.“), splněny nejsou, neboť byt, který oprávnění povinným zajistili, neodpovídá bytové náhradě určené v rozsudku, jehož výkon byl nařízen; vzhledem k rozsahu příslušenství, za něž pokládal i garáž situovanou v prvním podlaží, je totiž náhradní byt výrazně nižší kvality než byt vyklizovaný, a proto ho nelze považovat za přiměřený náhradní byt. Jestliže odbor výstavby Městského národního výboru v N. kolaudačním rozhodnutím ze dne 6. 8. 1985, č.j. 1937/85/2125, povolil užívání řadového rodinného domku čp. 1514, tedy včetně garáže pro osobní automobil v prvním podlaží, „výhradně jen k bydlení,“ nelze o garáži (a dalších prostorách jako např. skladu, kotelny, umývárny, dílny apod.) uvažovat jinak, než jako o příslušenství bytu ve smyslu § 121 odst. 2 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obč. zák.“). Se zřetelem k obsahu rozhodnutí o přidělení bytu, dohody o užívání bytu a evidenčního listu „vůle vlastníka ... byla pronajmout J. R. a jeho rodině dům jako celek“. Kvalita bydlení povinných by se - uzavírá odvolací soud - přestěhováním do náhradního bytu výrazným způsobem zhoršila, a proto nelze upřednostňovat oprávněné jako vlastníky nemovitosti jen proto, že odpovídající bytová náhrada není v daném místě a čase k dispozici.

Proti rozhodnutí odvolacího soudu podali oprávnění dovolání, kterým navrhli, aby dovolací soud usnesení v napadené části, tj. ve výroku, jímž odvolací soud usnesení soudu prvního stupně změnil tak, že o provedení výkonu rozhodnutí bude rozhodnuto, až oprávnění prokáží zajištění v podkladovém rozhodnutí určené bytové náhrady, zrušil a v tomto rozsahu věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení. Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. (nesprávné právní posouzení věci) vyslovili nesouhlas se závěrem odvolacího soudu, podle něhož nelze - zejména se zřetelem k příslušenství vyklizovaného bytu - zajištěný byt považovat za odpovídající bytové náhradě určené ve vykonávaném rozhodnutí. Poukazují na to, že podle podmínek v N. byt, který povinným zajistili, odpovídá bytu vyklizovanému a - přestože není absolutně srovnatelný co do podlahové plochy nebo počtu obytných místností - charakter bytu přiměřeného podle ustanovení § 712 odst. 2 obč. zák. mu není možné upřít.

Podle části dvanácté, hlavy I, 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, se dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů (tj. podle občanského soudního řádu ve znění účinném do 31. 12.

2000). O takový případ v dané věci jde, jelikož odvolací soud - ač rozhodoval po 1. 1. 2001 - odvolání proti usnesení soudu prvního stupně vydanému dne 13. 11. 2000 projednal a rozhodl o něm podle dosavadních právních předpisů (srov. část dvanáctou, hlavu I, bod 15. zákona č. [30/2000](#) Sb.).

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) - po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, osobami k tomu legitimovanými (oprávněnými) zastoupenými advokátkou (§ 240 odst. 1, § 241 odst. 1, 2 o.s.ř.) a že je ve smyslu § 236 odst. 1 o.s.ř. přípustné, neboť směřuje proti té části usnesení, jíž odvolací soud změnil usnesení soudu prvního stupně (§ 238a odst. 1 písm. a/ o.s.ř.) - přezkoumal rozhodnutí odvolacího soudu v napadeném rozsahu (§ 242 odst. 1, 3 o.s.ř.) a dovolání shledal důvodným.

Z úřední povinnosti posuzuje dovolací soud pouze vady taxativně vyjmenované v ustanovení § 237 odst. 1 o.s.ř. a - je-li dovolání přípustné - jiné vady řízení, pokud mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241 odst. 3 písm. b/ o.s.ř.); jinak je vázán uplatněným dovolacím důvodem (v projednávané věci důvodem podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř.) včetně toho, jak ho dovolatelé obsahově vymezili (§ 242 odst. 3 o.s.ř.). Jelikož uvedené vady nebyly dovoláním vytýkány a z obsahu spisu se nepodávají, je předmětem dovolacího přezkumu pouze odvolacím soudem přijatý závěr, podle něhož zajištěný náhradní byt je vzhledem k rozsahu příslušenství „výrazně nižší kvality,“ takže neodpovídá bytové náhradě určené ve vykonávaném rozhodnutí.

Právní posouzení věci je činnost soudu spočívající v podřazení zjištěného skutkového stavu hypotéze (skutkové podstatě) příslušné právní normy, jež vede k závěru, zda-li a komu soud právo přiznává nebo odepírá (jaká mají účastníci podle dispozice právní normy práva a povinnosti); nesprávné je tehdy, dopustil-li se soud při této činnosti omylu, tj. když na zjištěný skutkový stav aplikoval jiný právní předpis, než který měl správně použít, nebo aplikoval sice správný právní předpis, ale nesprávně jej vyložil, anebo ze skutečností najisto postavených vyvodil nesprávné právní závěry.

Podle ustanovení § 712 odst. 6 obč. zák., pokud má nájemce právo na bytovou náhradu, není povinen se z bytu vystěhovat a byt vyklidit, dokud pro něj není odpovídající bytová náhrada zajištěna; společní nájemci mají nárok jen na jednu bytovou náhradu.

Podle ustanovení § 340 odst. 2 o.s.ř., ukládá-li rozhodnutí, jehož výkon se navrhuje, aby povinný vyklidil byt, za který je nutno zajistit ať již náhradní byt nebo náhradní ubytování, soud sice nařídí výkon rozhodnutí, ale s dodatkem, že o provedení výkonu rozhodnutí rozhodne dodatečně. Provedení výkonu rozhodnutí nařídí, až oprávněný soudu prokáže, že pro povinného je zajištěna taková bytová náhrada, jaká je určena ve vykonávaném rozsudku.

Podle ustanovení § 712 odst. 2 věty první obč. zák. je náhradním bytem byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti. Z věty druhé téhož ustanovení se podává, že přiměřeným náhradním bytem se rozumí náhradní byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má nájemce vyklidit. Věta čtvrtá uvedeného ustanovení (pro případy výslovně stanovené) definuje náhradní byt, který není přiměřený; je jím byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, případně i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt.

Soudní praxe (srov. rozsudek Vrchního soudu v Praze z 31. 3. 1994, sp. zn. 2 Cdo 100/93, uveřejněný v Bulletinu Vrchního soudu v Praze 3/1994 pod č. 6, usnesení Nejvyššího soudu z 30. 7. 1998, sp. zn. 20 Cdo 129/98, uveřejněné v časopise Soudní judikatura 22/1998 pod č. 163) ze srovnání zákonného vymezení přiměřeného náhradního bytu a náhradního bytu nikoli přiměřeného dovodila, že přiměřeným náhradním bytem nemůže být byt s podstatně nižší podlahovou plochou nebo s podstatně menším počtem obytných místností, než má vyklizovaný byt, že však se zřetelem k místním podmínkám v dané obci nelze trvat na absolutní srovnatelnosti výměry podlahové plochy, počtu obytných místností, vybavení a kvality. Nesplňuje-li tedy náhradní byt z hlediska rozlohy podlahové plochy a počtu místností požadavky uvedené v ustanovení § 712 odst. 2 obč. zák., jde o přiměřený náhradní byt i v případě, že oprávněný neměl objektivně možnost zajistit povinnému byt, který těmto požadavkům odpovídal spíše. Pojmy „zásadní rovnocennost“ a „místní podmínky“ nutno v občanském zákoníku interpretovat v souladu s ústavními zákony v tom smyslu, že kladou na pronajímatele (vlastníka) povinnost vyvinout všechno úsilí, které lze od něj rozumě vyžadovat, aby zajistil náhradní byt, který se podle místních podmínek podle všech v zákoně uvedených parametrů aproximativně nejvíc blíží vyklizovanému bytu (srov. náleží Ústavního soudu ČR z 16. 2. 1995, sp. zn. III. ÚS 114/94, uveřejněný ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu ČR, svazku 3, části I., pod č. 9).

V projednávaném případě, kdy (jak vyplývá z podkladového rozhodnutí) jsou povinni povinni byt vyklidit po zajištění přiměřeného náhradního bytu, odvolací soud závěr, že byt, který oprávnění zajistili (tj. byt č. 45, první kategorie, v domě čp. 741 v ulici R. v N., sestávající ze tří pokojů a kuchyně s příslušenstvím), není ve smyslu § 712 odst. 2 věty první a druhé obč. zák. přiměřeným náhradním bytem, zdůvodnil tím, že rozsahem příslušenství je „výrazně nižší kvality“ než byt vyklizovaný; oproti soudu prvního stupně však za příslušenství (vyklizovaného) bytu podle § 121 odst. 2 obč. zák. měl (mimo jiné) garáž situovanou v prvním podlaží domu a kolaudačním rozhodnutím výslovně určenou ke garážování osobního automobilu.

S výše uvedeným závěrem dovolací soud nesouhlasí.

Podle ustanovení § 121 odst. 2 obč. zák. příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Povahu příslušenství bytu mají jednak vedlejší místnosti, jednak vedlejší prostory, obojí za předpokladu, že jsou určeny k tomu, aby byly s bytem užívány. Vedlejšími místnostmi jsou místnosti v bytě, které nelze považovat za obytné, avšak jsou určeny k tomu, aby byly užívány spolu s bytem (např. neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny záchody a spíže, šatny, stavebně oddělené kuchyňské či koupelňové kouty, předsíně atd.). Vedlejší prostory jsou prostory, které leží mimo byt, avšak jsou určeny k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklep, dřevník, kolna apod.). Příslušenství sdílí právní režim bytu, k němuž náleží.

Jestliže k prostorům domu, v němž je vyklizovaný byt, patří podle kolaudačního rozhodnutí také prostor výslovně určený ke garážování osobního automobilu (a proto nesloužící k uspokojování bytové potřeby) a nikoliv k tomu, aby byl užíván s bytem (tj. užíván „k bydlení“), nemůže být podle § 121 odst. 2 obč. zák. příslušenstvím bytu. Okolnost, že byt byl definován ustanovením § 42 odst. 3 větou první vyhlášky č. [83/1976](#) Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů (zrušené vyhláškou č. [137/1998](#) Sb.), jako soubor místností a prostorů pod společným uzavřením, který svým stavebně technickým a funkčním uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení, jen zdůrazňuje správnost závěru, že vedlejší místnosti a prostory ve smyslu § 121 odst. 2 obč. zák. (bez zřetele na to, zda jsou pod společným uzavřením nebo mimo byt) musí být určeny k užívání spolu s bytem, tedy k „bydlení“ v širším slova smyslu, a nikoliv k

jiným účelům (např. ke garážování osobního vozidla).

Protože odvolací soud otázku zásadní rovnocennosti oprávněnými zajištěného bytu podle místních podmínek spojil s mylným hodnocením garáže jako příslušenství vyklizovaného bytu, je jeho právní posouzení věci nesprávné a dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. byl dovolateli uplatněn opodstatněně. Nejvyšší soud proto bez jednání (§ 243a odst. 1 o.s.ř.) usnesení v napadeném výroku zrušil a v tomto rozsahu věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 1 věta za středníkem, odst. 2 věta první, odst. 5 o.s.ř.).

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

## Další články:

- [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 \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Poučení účastníka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)