8. 11. 2004

ID: 28905

Přivolení k výpovědi z nájmu bytu

Je-li smyslem výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák. i to, aby bylo pronajímateli umožněno bydlení ve vlastním domě (aby pronajímatel mohl bydlením ve vlastním domě realizovat své vlastnické právo) a o vlastní dům rovněž lépe pečovat, nelze na neexistenci bytové potřeby pronajímatele usoudit bez dalšího pouze z toho, že je nájemcem jiného (byť většího a lépe vybaveného) bytu.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 2223/2002, ze dne 9.7.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců A) Ing. J. G., B) Ing. K. W. a C) T. W., zastoupených advokátem, proti žalovanému Ing. V. K., zastoupenému advokátem, o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 2 pod sp. zn. 10 C 56/2001, o dovolání žalovaného proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 20. června 2002, č. j. 22 Co 251/2002-71, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 2 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 19. března 2002, č. j. 10 C 56/2001-51, zamítl žalobu na přivolení k výpovědi z nájmu „bytu č. 3, majícího v kuchyni společnou stěnu s nebytovým prostorem, s okny do Ch. ulice, o velikosti 1+1 s příslušenstvím, I. kategorie (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“), v přízemí domu č. p. 1434 v P., M. 40“ (dále jen „předmětný dům“, resp. „dům“), a rozhodl o nákladech řízení účastníků.

K odvolání žalobců Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 20. června 2002, č. j. 22 Co 251/2002-71, zamítavý rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobě vyhověl a přivolil k výpovědi z nájmu předmětného bytu, určil, že nájemní poměr skončí uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku, žalovanému uložil povinnost byt vyklidit a vyklizený předat žalobcům do patnácti dnů po skončení nájmu a poté, co mu bude zajištěn přiměřený náhradní byt, a rozhodl o nákladech řízení účastníků před soudy obou stupňů.

Soudy obou stupňů z provedených důkazů mimo jiné zjistily, že žalobci jsou podílovými spoluvlastníky předmětného domu, že v domě není volný žádný byt, že žalobce T. W. (dále jen „žalobce“) a jeho manželka jsou nájemci bytu o velikosti 3+1 na adrese D. 10, V., SRN (dále jen „byt ve SRN“), že tento byt je větší a lépe vybavený než předmětný byt, a že v České republice nemá žalobce žádný byt. Dále zjistily, že žalobce s manželkou v bytě ve SRN bydlí, že v místě bydliště rovněž pracuje, a že jeho práce spočívá také ve spolupráci s žalobcem Ing. K. W. jako předsedou představenstva M. p. v P. a se S. n. p. ČR a firmou N. se sídlem v ČR. Odvolací soud vzal rovněž za zjištěno, že žalobce hodlá přesídlit ze SRN do ČR, že zde hodlá pracovat a bydlet v předmětném domě a tím se také lépe starat o předmětný dům. Odvolací soud – na rozdíl od soudu prvního stupně – především dovodil, že je dána bytová potřeba žalobce ve smyslu § 711 odst. 1 písm. a/ zákona č.

40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění platném v době dání výpovědi z nájmu bytu (dále jen „obč. zák.“); žalobce nemá na území České republiky žádný byt, přitom chce přesídlit se SRN do České republiky a pracovat zde, jako spoluvlastník hodlá v předmětném domě bydlet a starat se o něj a tím realizovat své (spolu)vlastnické právo k němu. Poté dovodil, že výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák. je za této situace naplněn, a pokud žalovaný netvrdil a ani neprokazoval okolnosti, na jejichž základě by bylo lze usoudit na rozpor výpovědi z nájmu bytu s dobrými mravy, žalobě vyhověl. Vyklizovací povinnost žalovaného z bytu vázal ve smyslu § 712 odst. 2 obč. zák. na zajištění přiměřeného náhradního bytu. Současně upozornil na důsledky, vyplývající pro pronajímatele z ustanovení § 711 odst. 5 obč. zák. pro případ, že by bez zvláštních důvodů nevyužil vyklizeného bytu k účelu, pro který soud k výpovědi z nájmu přivolil.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, v němž – s přihlédnutím k jeho obsahu (§ 41 odst. 2 zákona číslo 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů /dále jen „o.s.ř.“/) – uplatnil dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. V dovolání zpochybnil správnost právního závěru, že v daném případě je dána bytová potřeba žalobce (pronajímatele), a že tudíž výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák. je naplněn. Zastává názor, že bytová potřeba žalobce je plně uspokojena bydlením v bytě ve SRN, který je podstatně větší a lépe vybavený než předmětný byt. Navíc podle žalovaného práce žalobce v České republice není natolik intenzivní, aby zde potřeboval další byt. Přitom jeho tvrzení, že se chce o předmětný dům lépe starat, pokládá žalovaný za pouhou proklamaci. Žalovaný má za to, že prostřednictvím výpovědi z nájmu bytu se žalobci snaží dosáhnout vyklizení bytu a jeho připojení k navazujícím nebytovým prostorám. V neposlední řadě žalovaný rovněž uvedl, že na předmětný byt je vázán také proto, že v jeho bezprostřední blízkosti bydlí jeho velmi vážně nemocná matka vysokého věku, kterou prakticky denně navštěvuje. Navrhl, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalobci se ve vyjádření k dovolání ztotožnili s právním posouzením věci odvolacím soudem a navrhli, aby dovolání bylo odmítnuto.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatele (§ 241 odst. 1 a 2 o.s.ř.) a je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a/ o.s.ř., neboť směřuje proti rozsudku, jímž odvolací soud změnil rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé.

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 § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a/ a b/ a § 229 odst. 3 o.s.ř., jakož i k tzv. jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.). Existence uvedených vad nebyla tvrzena a z obsahu spisu tyto vady zjištěny nebyly.

Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ 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.

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 posouzení správnosti právního závěru, že vzhledem ke zjištěným skutečnostem lze usoudit na existenci bytové potřeby žalobce ve smyslu § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák., a že za této situace lze rovněž usoudit na naplněnost výpovědního důvodu podle citovaného ustanovení.

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. a/ obč. zák. může pronajímatel – s přivolením soudu – vypovědět nájem bytu, potřebuje-li (pronajímatel) byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence.

Citované ustanovení nevyžaduje, aby pronajímatel byl osobou, která nemá vlastní byt. Bytovou potřebu pronajímatele z hlediska tohoto ustanovení je naopak třeba chápat v širším slova smyslu. Je dána i v těch případech, kdy pronajímatel má vlastní byt, avšak chce realizovat své vlastnické právo (k jehož obsahu patří rovněž právo užívat předmět vlastnictví) bydlením v domě, jehož je vlastníkem, a o dům také pečovat (srov. odůvodnění rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 29. dubna 1994, sp. zn. 2 Cdo 45/94, uveřejněného pod č. 36 v sešitě č. 7 z roku 1996 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Smyslem výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák. tedy je i to, aby bylo pronajímateli umožněno bydlení ve vlastním domě, jinak řečeno, aby pronajímatel mohl bydlením ve vlastním domě realizovat své vlastnické právo.

Ustálená soudní praxe (srov. již citovaný rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 29. dubna 1994, sp. zn. 2 Cdo 45/94) však rovněž dovodila, že ani v případě, že výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák. bude dán, nemusí soud (mimořádně) žalobě na přivolení k výpovědi z nájmu bytu vyhovět, a to s ohledem na ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák.

Podle § 3 odst. 1 obč. zák. 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. Přitom dobrými mravy se rozumí souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují určitou neměnnost, vystihují podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. června 1997, sp. zn. 3 Cdon 69/96, uveřejněný pod č. 62 v sešitě č. 8 z roku 1997 časopisu Soudní judikatura).

Rozhodnutí o tom, zda jsou splněny podmínky pro použití § 3 odst. 1 obč. zák., je nutno učinit po pečlivé úvaze, v jejímž rámci musí být zváženy jak důvody, pro něž se použití citovaného ustanovení dožaduje nájemce (zde může jít např. o rodinné a sociální poměry vyklizovaného apod.), tak všechny rozhodné okolnosti na straně toho, kdo se přivolení k výpovědi z nájmu bytu domáhá (pronajímatele).

Takovými rozhodnými okolnostmi jsou ty, které mohou ovlivnit odpověď na otázku, zda lze po žalobci – pronajímateli – spravedlivě požadovat, aby mu byla ochrana jeho práva (práva domáhat se přivolení k výpovědi) dočasně odepřena. Není-li právní posouzení důvodnosti aplikace § 3 odst. 1 obč. zák. podloženo úvahou zabývající se všemi výše uvedenými okolnostmi, jde o posouzení neúplné a tedy nesprávné. Přitom úvaha soudu tu musí být podložena konkrétními zjištěními, jak to vyplývá z již citovaného rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 29. dubna 1994, sp. zn. 2 Cdo 45/94. Ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. tedy je obecným ustanovením hmotněprávní povahy, které dává soudu možnost posoudit, zda výkon subjektivního občanského práva je v souladu s dobrými mravy, a v případě, že tomu tak není, požadovanou ochranu odepřít.

V projednávané věci dospěl odvolací soud k právnímu závěru, že bytová potřeba žalobce (ve smyslu § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák.) je dána, a že za této situace je naplněn uplatněný výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák. Přitom existenci bytové potřeby žalobce dovodil ze skutkových zjištění, že žalobce nemá na území České republiky žádný byt, přitom chce přesídlit se SRN do České republiky a pracovat zde, jako spoluvlastník hodlá v předmětném domě bydlet a starat se o něj a tím realizovat své (spolu)vlastnické právo k němu.

Dovolací soud – a to i s přihlédnutím k výše uvedené judikatuře – zastává názor, že je-li smyslem výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák. i to, aby bylo pronajímateli umožněno bydlení ve vlastním domě (aby pronajímatel mohl bydlením ve vlastním domě realizovat své vlastnické právo) a o vlastní dům rovněž lépe pečovat, nelze, jak se mylně domnívá žalovaný, na neexistenci bytové potřeby pronajímatele usoudit bez dalšího pouze z toho, že je nájemcem jiného (byť většího a lépe vybaveného) bytu. Ke stejnému závěru dospěl Nejvyšší soud rovněž v rozsudcích z 26. srpna 1998, sp. zn. 26 Cdo 1494/98, z 20. prosince 2002, sp. zn. 26 Cdo 1772/2001, a ze 6. března 2003, sp. zn. 26 Cdo 617/2002. Nebyla-li ničím zpochybněna správnost skutkových zjištění, že žalobce nemá na území České republiky žádný byt, a přitom chce přesídlit ze SRN do České republiky a pracovat zde, je navíc pro posouzení otázky bytové potřeby žalobce (ve smyslu § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák.) bez právního významu jeho bydlení v bytě ve SRN (a stejně tak i intenzita jeho současného pracovního působení v České republice); z tohoto pohledu je rovněž nerozhodné, že jde o byt podstatně větší a lépe vybavený než předmětný byt.

Pro posouzení otázky bytové potřeby pronajímatele (ve smyslu § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák.) je – vzhledem k výše uvedenému – bez právního významu tvrzení, že na předmětný byt je žalovaný vázán také proto, že v jeho bezprostřední blízkosti bydlí jeho velmi vážně nemocná matka vysokého věku, kterou prakticky denně navštěvuje. Bylo-li by takové tvrzení prokázáno, mohlo by se uplatnit pouze při posouzení věci podle § 3 odst. 1 obč. zák.

Na tomto místě je však zapotřebí připomenout, že z přezkumné povahy činnosti dovolacího soudu vyplývá, že skutkový základ věci tak, jak byl vytvořen v důkazním řízení před soudy obou stupňů nemůže být v dovolacím řízení rozšiřován nebo jinak měněn. Proto v dovolacím řízení nelze úspěšně uplatňovat nové skutečnosti nebo důkazy ve věci samé (a jsou-li uplatněny, dovolací soud k nim přihlížet nemůže) a ohledně věci samé nemůže dovolací soud dokazování provádět (§ 243a odst. 2 věta první o.s.ř.).

V posuzovaném případě výše zmíněné skutkové tvrzení dovolatel uplatnil až v dovolání proti rozsudku odvolacího soudu.

Lze uzavřít, že dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. nebyl uplatněn opodstatněně. Jelikož se tedy žalovanému správnost napadeného rozhodnutí prostřednictvím užitého dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ 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:

- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)
- Nepoctivý záměr (exkluzivně pro předplatitele)
- Zemědělská půda
- Zastoupení
- Veřejné zakázky
- Vázanost rozhodnutím soudu
- Pracovní smlouva
- Odstoupení od smlouvy (exkluzivně pro předplatitele)