19. 11. 2004

ID: 29226

Přivolení k výpovědi z nájmu bytu a dobré mravy

Při úvaze o tom, zda jsou splněny podmínky pro použití ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. (v případě výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. a)), je třeba brát v úvahu nejen důvody, pro něž se použití citovaného ustanovení domáhá ten, který je z bytu vypovídán, ale i rozhodné okolnosti na straně toho, kdo se přivolení k výpovědi z nájmu bytu domáhá. 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.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 2278/2002, ze dne 31.7.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců A) O. K., a B) J. K., proti žalovanému J. J., zastoupenému advokátem, o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Okresního soudu v Písku pod sp. zn. 6 C 666/2001, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 9. srpna 2002, č. j. 7 Co 1649/2002-58, tak, že rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 9. srpna 2002, č. j. 7 Co 1649/2002-58, a rozsudek Okresního soudu v Písku ze dne 25. března 2002, č. j. 6 C 666/2001-42, se zrušují a věc se vrací okresnímu soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Písku rozsudkem ze dne 25. 3. 2002, č. j. 6 C 666/2001-42 (poté, co jeho zamítavý rozsudek ze dne 20. 8. 2001, č. j. 6 C 666/2001-11, byl k odvolání žalobců zrušen usnesením Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 16. 1. 2002, č. j. 7 Co 2603/2001-26), přivolil k výpovědi z nájmu žalovaného k „bytu ve II. patře domu č. p. 488 v P., sestávajícímu ze dvou pokojů a kuchyně“ (dále „předmětný byt“ nebo „byt“), určil, že nájemní poměr skončí uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty, žalovanému uložil byt vyklidit do patnácti dnů po zajištění přiměřeného náhradního bytu a rozhodl o nákladech řízení.

K odvolání žalovaného Krajský soud v Českých Budějovicích rozsudkem ze dne 9. 8. 2002, č. j. 7 Co 1649/2002-58, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

Soudy obou stupňů dospěly k závěru, že uplatněný výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. a) obč. zák. – potřeba bytu pro zletilého syna žalobců (vlastníků domu, ve kterém se nachází předmětný byt) R. K., je dána; rovněž tak dovodily, že v dané věci nejde o případ, kdy by žaloba měla být za použití ustanovení č 3 odst. 1 obč. zák. zamítnuta pro rozpor s dobrými mravy. V této souvislosti soudy zohlednily okolnost, že žalobci nabízeli žalovanému za předmětný byt výměnou byt nacházející se v přízemí stejného domu, ve kterém nyní bydlí, který byl sice menší (o velikosti 1+1), avšak vyšší kvality než předmětný byt, že žalovaný s touto nabídkou (v roce 1998) souhlasil, že si stanovil podmínky (spočívající v provedení oprav a úprav v bytě), za kterých se do nabízeného bytu nastěhuje, že žalobci tyto podmínky splnili, avšak žalovaný se odmítl přestěhovat. Přihlédly též ke zdravotnímu stavu žalovaného, tak, jak byl charakterizován jeho ošetřujícím lékařem MUDr. P. H., který uvedl, že žalovaný trpí depresivním syndromem, a že změna prostředí by mohla vést jak ke zhoršení, tak i ke zlepšení jeho zdravotního stavu. Odvolací soud dále doplnil dokazování lékařskou zprávou klinického psychologa PhDr. O. Š. ze dne 9. 5. 2002, z níž učinil zjištění, že psychický stav žalovaného doznal v poslední době značných změn, že žalovaný je zneurotizovaný z důvodu, že se má stěhovat z bytu, ve kterém žije přes 50 let, a že se u něho projevují psychické potíže. Odvolací soud přisvědčil soudu prvního stupně, že provedení důkazu znaleckým posudkem k prokázání důsledků přestěhování žalovaného na jeho zdravotní stav je nyní nadbytečné, neboť nejsou známy údaje o bytu, do kterého by se stěhoval, a že je až věcí vykonávacího řízení, jaký konkrétní přiměřený byt má být pro žalovaného zajištěn. Poté odvolací soud vyslovil názor, že za situace, kdy žalovaný žije sám, s přihlédnutím k jeho věku a zdravotnímu stavu, nejsou na jeho

straně žádné důvody, které by mu bránily užívat byt v přízemí domu, který je naopak pro něho vhodnější, než byt, který užívá (nacházející se ve druhém patře, bez výtahu, s topením na tuhá paliva), a že přestěhování žalovaného do přízemního bytu, nacházejícího se ve stejném domě, nebude mít negativní vliv na jeho psychiku. Na základě toho rozsudek soudu prvního stupně jako věcně správný potvrdil.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř.; uplatnil v něm dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř., prostřednictvím něhož odvolacímu soudu vytkl nesprávnost právního posouzení věci z hlediska ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. Namítá, že odvolací soud považoval za nejpodstatnější vyjádření žalovaného ke směně bytů, které pochází z „doby již dávno minulé“, a že „bagatelizoval“ obsah lékařské zprávy PhDr. O. Šandery, z níž vyplývá, že na psychický stav žalovaného negativně působí již pouhá možnost změny prostředí, a že může dojít „k sesunu v psychické životní jistotě až velmi nebezpečně z hlediska celkového zdraví“. Uvádí, že v době, kdy mělo k výměně předmětného bytu dojít, byl jeho zdravotní a psychický stav jiný, že od výměny odstoupili žalobci, a že nyní přichází v úvahu zajištění náhradního bytu mimo dům, ve kterém dlouhodobě žije. Namítá dále, že posouzení důsledků přestěhování žalovaného na jeho zdravotní stav nelze přesouvat až do případného řízení o výkon rozhodnutí (jak činí odvolací soud), ale že je nutno je zohlednit již v řízení o přivolení k výpovědi. Poukazuje též na to, že je narozen v roce 1920, že předmětný byt užívá od roku 1951, že vždy plnil povinnosti nájemce, a že v domě žalobců se nachází další volný byt. Navrhl, aby napadený rozsudek byl zrušen a věc byla vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Vyjádření k dovolání nebylo podáno.

Dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění zákonné podmínky advokátního zastoupení dovolatele (§ 241 o.s.ř.), a je podle § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř. přípustné, neboť směřuje proti rozhodnutí odvolacího soudu, jímž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, kterým soud prvního stupně rozhodl ve věci samé jinak než v dřívějším rozsudku proto, že byl vázán právním názorem odvolacího soudu, který dřívější rozhodnutí zrušil.

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 uplatněným dovolacím důvodem, včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil. Je-li dovolání přípustné, je dovolací soud povinen přihlédnout k vadám řízení uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř., a k tzv. jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci; vady tohoto druhu nebyly tvrzeny a jejich existence se ze spisu nepodává. Dovolací soud proto přezkoumal napadené rozhodnutí z hlediska uplatněného dovolacího důvodu, tj. z hlediska správnosti aplikace 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. Dobrými mravy se rozumí souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihují podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních (srov. rozsudek nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 197, sp. zn. 3 Cdon 69/96, uveřejněný v časopise Soudní judikatura č. 8, ročník 1997, pod pořadovým číslem 62).

Podle § 711 odst. 1 písm. a) obč. zák. pronajímatel může vypovědět nájem bytu s přivolením soudu v případě, že byt potřebuje pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence. Podle ustálené judikatury ani v případě, že výpovědní důvod, uvedený v § 711 odst. 1 písm. a) obč. zák. je dán, nemusí soud mimořádně návrhu na přivolení k výpovědi vyhovět, a to právě s ohledem na ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. Úvaha soudu tu musí být podložena konkrétními zjištěními, a to s přihlédnutím k okolnostem na straně nájemce, ale i pronajímatele (srov. rozhodnutí uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek ročník 1996, pod pořadovým číslem 36). V citovaném rozhodnutí se jako okolnosti, jež mohou mít při posouzení věci z hlediska ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. právní význam, uvádí příkladmo zjištěný věk, zdravotní stav, a důsledky, které by mohla mít pro zdravotní stav nájemce změna prostředí. Při úvaze o tom, zda jsou splněny podmínky pro použití ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák., je třeba brát v úvahu nejen důvody, pro něž se použití citovaného ustanovení domáhá ten, který je z bytu vypovídán, ale i rozhodné okolnosti na straně toho, kdo se přivolení k výpovědi z nájmu bytu domáhá. 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.

V projednávané věci se odvolací soud aplikací ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. zabýval, a dospěl (shodně se soudem

prvního stupně) k závěru, že použití citovaného ustanovení nepřichází v úvahu. Dovolateli lze přisvědčit, že odvolací soud z okolností, k nimž v této souvislosti přihlédl, považoval za nejvýznamnější okolnost, že žalovaný původně souhlasil s nabídkou žalobců na výměnu předmětného bytu za byt v přízemí téhož domu, ve kterém bydlí (dále „nabízený byt"), že žalobci realizovali požadavky žalovaného, jimiž svůj souhlas podmínil, a že žalovaný výměnu přesto odmítl. Z dalších okolností, k nimž odvolací soud přihlédl, byl věk a zdravotní stav žalovaného; uvedené okolnosti však hodnotil toliko ve vztahu k nabízenému bytu. Tímto postupem (nesprávně) předjímal posouzení otázky přiměřenosti (vhodnosti) tohoto bytu jako bytu náhradního, který by měl žalovaný (po zániku nájemního poměru a splnění vyklizovací povinnosti) užívat, a nezabýval se jimi – jak vyplývá z výše citovaného rozhodnutí – v rámci úvahy, zda nejde o okolnosti, pro než nelze žalobě na přivolení k výpovědi z nájmu bytu (žalovaným dosud užívaného) vyhovět. Již z tohoto důvodu nelze považovat právní posouzení věci odvolacím soudem z hlediska ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. za správné. Za neúplné, a tudíž i nesprávné, lze považovat právní posouzení věci odvolacím soudem i v tom směru, že se nezabýval okolností, že žalovaný (který je vysokého věku) žije v předmětném bytě od roku 1951, tedy že v něm strávil převážnou část svého života, ani všemi okolnostmi na straně žalobců, které jsou (ve smyslu výše uvedeného) rovněž pro posouzení věci z hlediska § 3 odst. 1 obč. zák. významné (např. mírou naléhavosti bytové potřeby syna žalobců R. K. uspokojit v současné době potřebu bydlení právě v bytě užívaném žalovaným). V této souvislosti nejsou rovněž bez významu žalovaným tvrzené důvody, které ho vedly k tomu, že se nepřestěhoval do nabízeného bytu, které sice byly součástí skutkových zjištění soudu prvního stupně (srov. odůvodnění jeho rozsudku ze dne 25. 3. 2002, č. j. 6 C 666/2001-42), z nichž odvolací soud vycházel, které se však nikterak do právního posouzení věci odvolacím soudem z hlediska § 3 odst. 1 obč. zák. nepromítly.

Se zřetelem k uvedenému dovolací soud podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o.s.ř. napadený rozsudek odvolacího soudu zrušil. Protože důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i na rozhodnutí soudu prvního stupně (jehož právní posouzení věci z hlediska § 3 odst. 1 obč. zák. rovněž nelze pokládat za správné), bylo zrušeno i toto rozhodnutí a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 věta druhá o. s. ř.).

Právní názor dovolacího soudu je pro odvolací soud (soud prvního stupně) závazný (§ 243d odst. 1 věta první za středníkem, § 226 o. s. ř.).

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

Další články:

- Odměna advokáta
- Obydlí
- Územní plán
- Základní vzdělávání (exkluzivně pro předplatitele)
- Žalobní argumentace (exkluzivně pro předplatitele)
- 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)