

27. 6. 2001

ID: 9909

Řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu

V řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. h) obč. zák. pro závěr o nedůvodnosti žaloby nepostačí, že žalovaný tvrdí a prokáže existenci vážných důvodů pro neužívání bytu; jeho povinností je rovněž tvrdit a prokázat, že jde o stav dočasný.

V řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. h) obč. zák. pro závěr o nedůvodnosti žaloby nepostačí, že žalovaný tvrdí a prokáže existenci vážných důvodů pro neužívání bytu; jeho povinností je rovněž tvrdit a prokázat, že jde o stav dočasný.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31.5.2001, sp.zn. 20 Cdo 1551/99)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců A) Ing. T. V., zastoupeného advokátkou, B) P. V. a C) M. R., obou zastoupených prvním žalobcem, proti žalovaným 1) M. K. a 2) M. K., zastoupeným advokátem, o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Obvodního soudu v Praze 6 pod sp. zn. 17 C 410/95, o dovolání žalovaných proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 1. března 1999, č. j. 11 Co 586/98-96, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění:

Obvodní soud rozsudkem ze dne 14. května 1998, č. j. 17 C 410/95-80, zamítl žalobu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu v P., N. 21, specifikovaného ve výroku rozhodnutí. K odvolání žalobců městský soud shora označeným rozsudkem rozhodnutí obvodního soudu změnil tak, že k výpovědi přivolił a žalované zavázal k vyklizení bytu, jeho předání žalobcům do patnácti dnů po uplynutí tříměsíční výpovědní lhůty a k náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů. Své rozhodnutí odůvodnil tím, že jsou splněny předpoklady podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. h) občanského zákoníku, neboť žalovaní - jež ve skutečnosti bydlí v bytě v P. ve P. ul. č. 31, získaném druhým žalovaným jako byt služební - předmětný byt neužívají, pouze do něj občas docházejí.

Pravomocný rozsudek odvolacího soudu napadli žalovaní, zastoupeni advokátem, včasným dovoláním, jehož přípustnost dovozují z ustanovení § 238a odst. 1 písm. a) občanského soudního řádu a jímž namítají, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Nesouhlasí se závěrem soudu, že byt v P. užívají dlouhodobě; nájemní smlouvu k němu totiž - byť již po několik let opakovaně - uzavírají vždy pouze na „krátká období“ a není vyloučeno, že v budoucnu budou muset - ať již pro „neprodloužení smlouvy“ ze strany pronajímatelky služebního bytu, či pro jiné, např. zdravotní důvody, v důsledku nichž se druhý žalovaný „může stát neschopným provádět úklid domu“ - tento byt bez náhrady vyklidit. Podle nich by tak byt v P. „byl jediným útočištěm...kam by se mohli uchýlit, a to i když je...pro ně nevyhovující.“

Podle části dvanácté (Přechodná a závěrečná ustanovení), hlavy I (Přechodná ustanovení k části první), 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, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Jelikož napadené rozhodnutí bylo vydáno dne 1. března 1999, Nejvyšší soud dovolání projednal a rozhodl o něm podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu, ve znění účinném před novelizací provedenou zákonem č. [30/2000](#) Sb., tj. účinném do dne 31. prosince 2000.

Dovolání je přípustné - byť nikoli, jak se mylně domnívají žalovaní, podle § 238a odst. 1 písm. a) o. s. ř., nýbrž podle ustanovení § 238 odst. 1 písm. a) o. s. ř. - není však důvodné.

Dovolací soud je vázán uplatněným dovolacím důvodem (§ 242 odst. 3 o. s. ř.) včetně jeho obsahového vymezení; z úřední povinnosti přihlíží pouze k vadám vyjmenovaným v ustanovení § 237 odst. 1 o. s. ř. (vadám, jež řízení činí zmatečným), a - je-li dovolání přípustné - k jiným vadám řízení, pokud mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241 odst. 3 písm. b/ o. s. ř.). Protože tyto vady namítány nejsou a nevyplývají ani z obsahu spisu, je předmětem dovolacího přezkumu právní názor odvolacího soudu, že v dané věci lze, podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. h) obč. zák., přivolit k výpovědi z nájmu bytu.

Právní posouzení věci je nesprávné, jestliže odvolací soud věc posoudil 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.

Podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. h) obč. zák. může pronajímatel vypovědět nájem bytu jen s přivolením soudu, jestliže nájemce byt bez vážných důvodů neužívá anebo ho bez závažných důvodů užívá jen občas.

Jak plyne z citovaného ustanovení, naplnění uvedeného výpovědního důvodu předpokládá, že nájemce byt neužívá buď vůbec nebo jej užívá jen občas, přičemž pro tento stav neexistují vážné důvody. O „neužívání bytu“ ve smyslu tohoto ustanovení jde tehdy, je-li byt zcela nebo převážně opuštěn, případně není-li nájemcem užíván obvyklým způsobem, tj. k bydlení.

Podle ustálené soudní praxe vážnost důvodů neužívání bytu musí být posuzována - s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem individuálního případu - především z objektivního hlediska (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu, uveřejněné ve Sbírce rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR, ročník 1968, strana 173/403, pod poř. č. 62, k němuž se přihlásila i judikatura současná - shodně např. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31. října 1996, sp. zn. 2 Cdon 252/96, uveřejněný v příloze časopisu Soudní judikatura č. 14, ročník 1998, pod poř. č. 65, nebo usnesení téhož soudu ze dne 16. května 2000, sp. zn. 26 Cdo 660/2000). Vážnými důvody, pro něž není byt nájemcem užíván, mohou být např. ústavní léčení, výkon vojenské základní služby či nepříznivý zdravotní stav nájemce bytu. Takovým důvodem může být též nájemcův výkon zaměstnání mimo obec, v níž se byt nachází, či jeho pobyt mimo území republiky (např. z důvodů pracovních nebo rodinných). Je pak věcí posouzení konkrétního případu, zda zmíněné (případně další) okolnosti, pro něž nájemce byt neužívá, jsou v té které věci dány, přičemž při hodnocení jejich důležitosti (vážnosti) z hlediska ustanovení § 711 odst. 1 písm. h) obč. zák. je nutno zohlednit oprávněné zájmy nejen nájemce, nýbrž také pronajímatele, zejména jeho zájem na řádném využití bytu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. března

1999, sp. zn. 26 Cdo 457/98). V tomto směru je judikatura (srov. např. výše uvedená rozhodnutí sp. zn. 2 Cdon 252/96 a 26 Cdo 660/2000, příp. 26 Cdo 848/98) jednotná potud, že vážnými důvody neužívání bytu ve smyslu ustanovení § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák. jsou pouze takové okolnosti, které nájemci v užívání bytu brání dočasně. Vždy je tedy třeba, aby okolnosti konkrétního případu nasvědčovaly tomu, že jde o stav neužívání bytu, jež má pouze dočasný charakter. Na takovýto stav lze usuzovat nejen z toho, jak dlouho nájemce byt neužívá; významné mohou být i další okolnosti, svědčící o tom, že jde o dočasné neužívání bytu, tedy že se nájemce po odpadnutí překážky hodlá do bytu vrátit a užívat jej (např. to, zda a jaká činí nájemce reálná opatření k tomu, aby se po odpadnutí překážky, pro niž byt neužívá, do bytu vrátil a užíval jej, zda má v místě, kde se zdržuje, zajištěno jiné vhodné bydlení, apod.).

V řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. h) obč. zák. tedy pro závěr o nedůvodnosti žaloby nepostačí, že žalovaný tvrdí a prokáže existenci vážných důvodů pro neužívání bytu; jeho povinností je rovněž tvrdit dočasnost takového stavu (a nabídnout o takovém tvrzení důkazy).

Žalovaní však netvrdí, že jejich nebydlení v předmětném bytu má charakter pouze dočasný v tom smyslu, že by jim v jeho užívání bránila nějaká dočasná překážka (tou podle druhého žalovaného není ani jeho výkon práce domovníka, kterou naopak přijal také proto, že s ní byla spojena možnost bydlení v domovnickém bytě, již žalovaní - s odůvodněním, že předmětný byt je pro pětičlennou rodinu s třemi dorůstajícími dětmi malý - využili). Dovolatelé za tohoto stavu - logicky - ani netvrdí, že se po odpadnutí takové překážky miní do předmětného bytu vrátit (opačná vůle, totiž v bytě nebydlet, vyplývá z účastnických výpovědí samotných žalovaných, kdy prvá uvádí, že v bytě „...nebydlí, protože je malý“, a druhý, že „...tímto způsobem, tj. neužíváním předmětného bytu řeší neúnosnou bytovou situaci“). I z dovolání (v němž žalovaní uvádějí kromě jiného, že je ke směně sporného bytu jakožto ke „...krajnímu východisku, jak v budoucnu řešit svou bytovou situaci...dosud nic nenutí...“) vyplývá, že se do něj - sami o své vůli - vrátit nemíní, nýbrž že by tak někdy v budoucnu učinili jedině v případě neprodloužení nájmu domovnického bytu, případně ztráty způsobilosti výkonu práce domovníka u druhého žalovaného, kteréžto okolnosti do dne vyhlášení napadeného rozsudku nenastaly a o nichž ani není jisto, zda nastanou.

Trval-li ke dni vyhlášení (§ 154 odst. 1 o. s. ř.) napadeného rozsudku stav neužívání předmětného bytu (téměř) pět let, aniž zde vůbec byla překážka, jež by žalovaným v užívání bytu dočasně bránila, a byla-li jejich potřeba bydlení po celou tuto dobu zajištěna v bytě (odpovídajícím) jiném, je existence výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. h) obč. zák. dána. Uvedený závěr (tím spíše, že žalovaní netvrdili a tudíž ani neprokázali existenci takové překážky) platí zcela nezávisle na tom, zda jiný byt žalovaní užívají na základě smlouvy o nájmu sjednaném na dobu neurčitou, či nájmu sjednávaném (ovšem opakovaně, a to ke dni vydání napadeného rozsudku po dobu právě oněch téměř pěti let) na období určité. Právě s bydlením v jiném bytě, jehož nájem byl sjednán na dobu určitou (např. na dobu stáže, studia, ale také např. přechodné možnosti lepšího výdělků) totiž sice - obecně - spojovat vážný důvod neužívání bytu ve smyslu ustanovení § 711 odst. 1 písm. h) obč. zák. lze, avšak pouze tehdy, je-li takový nájem jiného bytu sjednán v souvislosti s kvalifikovanou okolností, jež nájemci přechodně brání bydlet v bytě předmětném. Jde-li však o nájem jiného bytu sjednávaný sice na dobu určitou, ale opakovaně (z povahy věci, v daném případě žalovanými proto, že předmětný byt je pro ně a jejich děti příliš malý, a pronájemkyní proto, aby zajistila údržbu své nemovitosti), a tedy v souhrnu již dlouhodobý, nesouvisející s jakoukoli překážkou, jež by bránila v užívání bytu předmětného, pak je skutková podstata ustanovení § 711 odst. 1 písm. h) obč. zák. naplněna, byť je nájem jiného bytu vždy časově omezen.

Protože pro rozsudek je rozhodující stav v době jeho vyhlášení, jsou právně bezcenné také dovolací argumenty o tom, že (někdy) v budoucnu může nájem služebního bytu zaniknout „neprodloužením smlouvy“ nebo ztrátou způsobilosti k výkonu práce domovníka u druhého žalovaného.

Závěr odvolacího soudu, že v dané věci byla prokázána existence výpovědního důvodu podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. h) obč. zák. je tudíž správný. Jelikož se žalovaným správnost napadeného rozhodnutí zpochybnit nepodařilo, Nejvyšší soud - aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) - dovolání jako nedůvodné zamítl (§ 243b odst. 1, věta první a odst. 5 o. s. ř.).

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

Další články:

- [Koupě nemovité věci](#)
- [Nesprávný úřední postup \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Platební neschopnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předkupní právo \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přerušení řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Rodinný závod \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Dědictví](#)
- [Výživné](#)
- [Valná hromada](#)
- [Ustanovení zástupce](#)
- [Náhrada škody](#)