

29. 6. 2001

ID: 10089

## Rozhodnutí o vyklizení stavby

Rozhodnutí o vyklizení stavby ve smyslu stavebního zákona bez dalšího nezakládá povinnost pronajímatele zajistit nájemci náhradní byt.

Rozhodnutí o vyklizení stavby ve smyslu stavebního zákona bez dalšího nezakládá povinnost pronajímatele zajistit nájemci náhradní byt.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31.5.2001, sp.zn. 20 Cdo 1131/99)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců A/ Ing. J. K. a B/ Mgr. I. K., zastoupených advokátkou, proti žalované Ing. I. M., zastoupené advokátem, za účasti vedlejšího účastníka na straně žalobců obce P., o zajištění náhradního bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 8 pod sp. zn. 24 C 116/97, o dovolání žalované proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 20.1.1999, č.j. 11 Co 637/98 - 73, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 20.1.1999, č.j. 11 Co 637/98 - 73, a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 7.5.1998, č.j. 24 C 116/97 - 54, se zrušují a věc se vrací obvodnímu soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Odvolací soud potvrdil rozsudek, jímž soud prvního stupně uložil žalované povinnost do tří dnů od právní moci rozsudku po dobu, kdy nebude možné z důvodu oprav domu užívat byt č. 2, II. kategorie, o velikosti 2+1 s příslušenstvím v přízemí domu čp. 1230, v P., Z. 185, zajistit žalobcům přiměřený náhradní byt. V rozhodném smyslu odvolací soud soudu prvního stupně v právních závěrech přisvědčil; občanský zákoník sice neukládá pronajímateli povinnost zajistit bytovou náhradu výslovně, z „celkového pojetí právní úpravy o bytových náhradách podle ustanovení § 712 a § 711 odst. 1 obč. zák., § 1 až § 5 zák. č. [102/1992](#) Sb. však plyne, že zásadně takovou povinnost má, a jen v případě, že ji není schopen splnit, může požádat o součinnost příslušnou obec. Stejně pronajímatel postupuje, uvedl odvolací soud, jestliže stavební úřad povolil odstranění nebo vyklizení stavby (§ 1 odst. 1 zákona č. [102/1992](#) Sb., § 88 odst. 2 a § 96 odst. 4 stavebního zákona), v níž je byt umístěn. Bylo-li žalobcům uloženo vyklidit byt z důvodu nutných oprav domu čp. 1230, a uplynula-li doba, na kterou byl zajištěn nájem náhradního bytu obcí P., musí nastoupit povinnost žalované jako pronajímatele zajistit náhradu po dobu, než budou mít žalobci možnost užívat byt původní, k němuž jejich nájemní vztah trvá. Z toho, že zajištění náhrady stíhá pronajímatele, vychází podle odvolacího soudu i nálezný Ústavního soudu sp. zn. III ÚS 114/94. Návrhu žalované, aby připustil dovolání (pro otázku, „zda lze pronajímateli uložit zajištění bytové náhrady pro nájemce, jemuž bylo stavebním úřadem nařízeno dočasné vyklizení bytu z důvodu havarijního stavu domu a jeho opravy), odvolací soud nevyhověl, maje za to, že rozhodnutím nebyla řešena otázka zásadního právního významu.

Rozsudek odvolacího soudu napadla žalovaná (zastoupena advokátem) včasným dovoláním, jež považuje za přípustné (§ 239 odst. 2 o.s.ř.); na rozdíl od odvolacího soudu je toho názoru, že otázka bytové náhrady v případě, že nájemní vztah trvá (pronajímatel nedal nájemcům výpověď, nýbrž

povinnost byt vyklidit jim uložil stavební úřad), je otázkou spornou (a tím významnou), neboť platná právní úprava ji neřeší. Proti odvolacímu soudu dovolatelka staví argument, že předpisy, na které sám odkázal, vycházejí naopak z předpokladu, že pronajímatel možnost zajistit bytovou náhradu nemá, a proto mu umožňují obrátit se s žádostí o její zajištění na obec. Obec ji také poskytla, avšak nájemní smlouva ve prospěch žalobců byla uzavřena bez zřetele na rozsah a náročnost rekonstrukčních prací v domě, a bez toho, aby její obsah měla možnost ovlivnit. Ustanovením § 711 odst. 1 písm. e/ obč. zák. podle dovolatelky argumentovat nelze (ať přímo či analogicky), neboť předpokládá určitou situaci při skončení nájemního vztahu, jež nenastala (výpověď dána nebyla). Ostatně i když taková výpověď dána je, soud uložit pronajímateli „přímo“ povinnost zajistit bytovou náhradu nemůže, a opak neplyne ani z nálezu Ústavního soudu, na který odkázal odvolací soud.

Podle části dvanácté, hlavy 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 (to jest podle občanského soudního řádu ve znění účinném do 1.1.2001 - dále jen „o.s.ř.“).

Oba soudy vycházely ze zjištění, že odbor územního rozvoje Obvodního úřadu v P. (jako příslušný stavební úřad) rozhodnutím ze dne 26.1.1994 nařídil, s odkazem na § 96 odst. 1 stavebního zákona, okamžité vyklizení bytu „uživatelky I. K.“ v domě č.p. 1230, v Z. ulici v P., a to „z bezpečnostních důvodů i z důvodů nutných stavebních prací“ (odvolává se na dřívější rozhodnutí ze dne 2.11.1992, jímž bylo vlastníků domu nařízeno podle § 87 odst. 1 stavebního zákona provedení nezbytných úprav, spočívajících v kleštinovém a věncovém ztužení domu v úrovni stropu nad jeho suterénem), že poté, dne 29.6.1994, město P. jako pronajímatel a žalobci coby nájemci uzavřeli smlouvu o nájmu jiného bytu, v domě č.p. 984 v P., ulici V., a to na dobu určitou, a že rozsudkem Obvodního soudu ze dne 3.9.1996, č.j. 25 C 38/96 - 11, ve spojení s rozsudkem Městského soudu v Praze z dne 22.5.1997, č.j. 29 Co 107/97 - 27, byla žalobcům uložena povinnost - z důvodu uplynutí doby nájmu - tento byt do jednoho roku od právní moci rozsudku (jež nastala dne 14.7.1997) vyklidit. Nájemní vztah žalobců k bytu v domě č.p. 1230 v Z. ulici v P. v době rozhodnutí odvolacího soudu trval.

Posouzení důvodnosti dovolání předchází otázka, zda dovolání je přípustné, a tím zda věcný přezkum je vůbec možný.

Ve smyslu § 236 odst. 1 o.s.ř. lze dovoláním napadnout pravomocné rozhodnutí odvolacího soudu jen za předpokladu, že to zákon - jde-li o rozsudek v ustanoveních § 237, § 238 a § 239 - připouští.

Vady řízení vyjmenované v § 237 odst. 1, jejichž existence zakládá přípustnost dovolání, dovolatelkou tvrzeny nebyly a nepodávají se ani z obsahu spisu, v důsledku čehož tímto ustanovením přípustnost dovolání doložit nelze. Z ustanovení § 238 odst. 1 písm. a/ přípustnost dovolání rovněž nevyplývá, jelikož napadeným výrokem rozsudku odvolacího soudu nebyl rozsudek soudu prvního stupně změněn (ale potvrzen), a nezakládá ji ani ustanovení § 238 odst. 1 písm. b/, neboť není splněna podmínka, aby byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně, kterým (tento soud) rozhodl jinak než v rozsudku dřívějším. Poněvadž odvolací soud ve výroku rozsudku nevyslovil, že dovolání je přípustné, platí totéž i ohledně ustanovení § 239 odst. 1., a proto zbývá posoudit přípustnost dovolání již toliko z hlediska ustanovení § 239 odst. 2, na něž se dovolatelka výslovně odvolala.

Podle § 239 odst. 2 o.s.ř. nevyhoví-li odvolací soud návrhu účastníka na vyslovení přípustnosti dovolání, který byl učiněn nejpozději před vyhlášením potvrzujícího rozsudku, je dovolání podané tímto účastníkem přípustné, jestliže dovolací soud dospěje k závěru, že rozsudek odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam.

Z toho, že přípustnost dovolání je ve smyslu citovaného ustanovení spjata se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, vyplývá, že také dovolací přezkum se otevírá pro posouzení otázek právních. Proto způsobilým dovolacím důvodem, jímž lze dovolání odůvodnit, je zásadně důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř., jehož prostřednictvím lze namítat, že rozsudek odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Jestliže § 239 odst. 2 o.s.ř. dále předpokládá, že odvolací soud nevyhověl návrhu účastníka, aby dovolání bylo připuštěno, může se jednat toliko o takový důvod (z hlediska jeho věcného vymezení), jenž vystihuje právě ty otázky, které odvolací soud - oproti návrhu účastníka - odmítl pokládat za právně významné (navrhl-li však účastník, aby dovolání bylo připuštěno, aniž tyto otázky konkretizoval, vychází se z toho, že odvolací soud jeho návrhu nevyhověl ohledně všech právních otázek, na kterých své rozhodnutí založil). Těmito otázkami pak jsou objektivně určeny hranice možného dovolacího přezkumu.

Jelikož podle § 242 odst. 3 o.s.ř. současně platí, že dovolací soud - s výjimkou vad v tomto ustanovení uvedených - je vázán uplatněným dovolacím důvodem, mohou se tyto právní otázky stát skutečným předmětem dovolacího přezkumu pouze tehdy, když dovolatel jejich posouzení odvolacím soudem napadl, resp. zpochybnil-li v dovolání řešení, která ve vztahu k nim odvolací soud přijal.

K posouzení konkrétního dovolání jakožto přípustného je konečně zapotřebí, aby dovolací soud dospěl k závěru, že rozsudek odvolacího soudu - právě pro otázky objektivně otevřené přezkumu, jež současně dovolatel fakticky napadl - je rozsudkem ve smyslu § 239 odst. 2 o.s.ř. po právní stránce zásadně významným; v opačném případě, neučiní-li tento závěr, dovolání přípustné není, a dovolací soud je bez věcného projednání odmítne (§ 243b odst. 4, § 218 odst. 1 písm. c/ o.s.ř.).

Pojem „zásadního významu po právní stránce“, podle tohoto ustanovení je specifický nikoli samotnou uplatnitelností v dané věci (v tom smyslu, že posouzení určité právní otázky se promítá do výsledku konkrétního sporu), ale tím, že se s ním spojuje způsobilost významového přesahu do všeobecného (širšího) kontextu soudní praxe. Rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam tehdy, jestliže zahrnuje posouzení právní otázky, jež je relevantní i pro posouzení jiných, obdobných, právních poměrů, a jež v konečném účinku může mít vliv na obecnou rozhodovací činnost soudů. Tak je tomu především v případech, kdy se týká takové právní otázky, která judikaturou vyšších soudů řešena dosud nebyla resp. jejíž řešení je nejednotné, nebo jestliže odvolací soud posoudil určitou právní otázku jinak, než je posuzována v konstantní (zejména publikované) judikatuře těchto soudů, případně shledá-li dovolací soud, že existují důvody, pro které je zapotřebí se od stávající judikatury odchýlit.

Se způsobilou (objektivně otevřenou přezkumu a současně dovolatelkou fakticky namítanou) otázkou, zda se lze proti pronajímateli úspěšně domoci uložení povinnosti zajistit nájemci bytovou náhradu, jestliže nájemní vztah trvá a povinnost byt vyklidit byla nájemci uložena rozhodnutím stavebního úřadu podle § 96 stavebního zákona (kterou odvolací soud zodpověděl kladně, a na tomto závěru založil výsledek sporu), se závěr o zásadním významu po právní stránce vskutku pojí, a to proto, že v soudní praxi není známo řešení, jež by mohlo být pokládáno za autoritativní či

převládající, když řešení, k němuž dospěl odvolací soud, Nejvyšší soud za správné nemá.

Dovolání je tedy podle § 239 odst. 2 o.s.ř. přípustné.

Bytová náhrada je v hmotném právu upravena v rámci institutu nájmu bytu podle § 685 a násl. občanského zákoníku (ve znění účinném v době rozhodování odvolacího soudu, dále jen obč.zák.) především v ustanovení § 712. Jeho smysl se zračí zejména v ustanovení § 712 odst. 6 obč. zák., jež vyslovuje zásadu, že má-li nájemce právo na bytovou náhradu, není povinen se z bytu vystěhovat a byt vyklidit, dokud pro něj není odpovídající bytová náhrada zajištěna.

Soudní praxe dovodila, že toto právo na bytovou náhradu nemusí být dáno pouze výslovnou právní úpravou (§ 712 obč. zák.), ale lze je dovodit i z analogické aplikace této pozitivní úpravy (kupř. při vyklizení bývalého manžela z bytu v domě ve společném jmění manželů po jeho vypořádání), a konečně může vyplynout i ze situací, kdy k vyklizení povinný, případně i mimo nájemní poměry, sice právo na bytovou náhradu ani přímo ani analogicky nemá, ale ze zvláštních důvodů (se zřetelem k § 3 odst. 1 obč. zák.) je namístež odepřít právo na jeho vyklizení bez náhrady, ve lhůtě plynoucí již od právní moci soudního rozhodnutí (viz odůvodnění rozhodnutí uveřejněných pod č. 16/1998 a č. 5/2001 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek).

Podle závěrů rozhodnutí uveřejněného pod č. 28/1993 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek je od účinnosti zákona č. [509/1991](#) Sb. rozhodování týkající se bytové náhrady nikoli rozhodováním o lhůtě k plnění, ale součástí rozhodování o věci samé. Věcí samou je pak vždy vyklizení (bytu), ať v nájemních věcech zrušení práva společného nájmu či přivolení k výpovědi z nájmu bytu, nebo v jiných bytových věcech, jestliže podle hmotného práva přichází v úvahu uložení povinnosti vyklidit byt až poté, co bude zajištěna příslušná bytová náhrada (viz kupř. § 713 obč. zák.), jakož i tehdy, kdy bezpodmínečné vyklizení je odepřeno s odkazem dobré mravy ve smyslu zmíněného § 3 odst. 1 obč. zák. (srov. odůvodnění uvedeného judikátu R 16/1998).

Ve všech případech má bytová náhrada logickou i věcnou vazbu (založenou citovaným ustanovením § 712 odst. 6 obč. zák.) na vyklizení (bytu); nejméně s ním právě představuje věc samu. Pozitivní rozhodnutí o bytové náhradě se projeví tím, že soud povinnost byt vyklidit (a lhůtu k vyklizení) váže na to, že bytová náhrada, kterou určil, bude zajištěna, a negativní tím, že počátek běhu lhůty k vyklizení spojí, nepůjde-li o rozhodnutí předběžně vykonatelné, s jeho právní mocí (podle judikátu R 9/1970 a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28.8.1997, sp. zn. 3 Cdon 102/96, uveřejněného v časopise Soudní judikatura pod č. 104/1997, jestliže soud vyslovil ve výroku rozhodnutí v souladu s jeho odůvodněním povinnost vyklidit byt ve stanovené lhůtě, aniž ji činil závislou na zajištění náhrady, pak bylo o této otázce, která má základ v hmotném právu, rozhodnuto).

Jiné „rozhodování“ o bytové náhradě občanskoprávní předpisy neumožňují.

„Samostatné“ rozhodování o bytové náhradě nepředstavuje ani spor podle bodu 6, věty druhé, článku III zákona č. [519/1991](#) Sb., případně podle § 80 písm. c/ o.s.ř., v němž má být určeno, že dříve uložená povinnost k vyklizení bytu není vázána na zajištění bytové náhrady, došlo-li později ke změně rozhodných poměrů. Oba nároky pouze doplňují původní rozhodnutí (jiným) stanovením bytové

náhrady resp. určením, že povinnost byt vyklidit napříště na zajištění bytové náhrady není vázána, a jejich spojení s povinnostmi byt vyklidit je evidentní.

Pozitivní rozhodnutí o bytové náhradě má pro osobu, již byla uložena povinnost byt vyklidit (a jen pro ni), ten právní význam (a nikoli jiný), že do doby, než je jí zajištěna, byt vyklidit nemusí, a že teprve poté, co oprávněný zajištění bytové náhrady prokáže, lze proti ní nařídit výkon rozhodnutí (§ 343 o.s.ř., ve znění účinném od 1.1.2001).

Požadavek, aby soud „uložil povinnost zajistit bytovou náhradu“, tedy může uplatnit ten, kdo má byt vyklidit, jakožto obranu ve sporu o vyklizení bytu; mimo tento rámec - jako tomu bylo v daném případě - oporu v hmotném právu nemá.

Ani v tomto případě však - co do zajištění bytové náhrady - nejde o „uložení povinnosti“ ve vlastním slova smyslu, neboť ten, v jehož prospěch byla povinnost vyklidit byt uložena, nabytého titulu využít může, ale nemusí; zajištění stanovené bytové náhrady je toliko splněním podmínky, na níž závisí jeho úspěch v řízení o výkon rozhodnutí, nikoliv tím, čeho by se na něm povinný mohl domáhat.

Odvolací soud nesprávně vyložil i zákon č. [102/1992](#) Sb., ve znění účinném v době jeho rozhodnutí (dále jen zákon č. [102/1992](#) Sb.), jestliže z něj čerpal oporu pro závěr, že pronajímatele naopak povinnost zajistit nájemcům bytovou náhradu stíhá.

Podle § 1 odst. 1 tohoto zákona nemůže-li pronajímatel, který vypověděl nájem bytu s přivolením soudu, nebo ten, v jehož prospěch byla rozhodnutím soudu stanovena jiným osobám povinnost vyklidit byt, zajistit bytovou náhradu, může požádat o zajištění této náhrady u obce, na jejímž území je byt, který má být vyklizen. Stejně postupuje pronajímatel, jestliže stavební úřad povolil odstranění stavby.

Zákon č. [102/1991](#) Sb. vskutku identifikuje pronajímatele jakožto subjekt, se kterým se počítá při zajištění bytové náhrady primárně, a teprve podpůrně je k této aktivitě povolána obec. To však není výrazem existence pronajímatelovy právní povinnosti, nýbrž toho, že se logicky předpokládá jeho zájem, aby bytová náhrada zajištěna byla. Uskutečnění tohoto zájmu (nikoli zdůraznění jeho povinnosti, jak uvažoval odvolací soud) zákon posiluje tím, že zakládá možnost žádat o kvalifikovanou součinnost obec.

Také z druhé věty citovaného ustanovení vyvodil odvolací soud nesprávné závěry, přehlížeje, jakou situaci (právní vztah) má toto ustanovení na mysli.

Především z jeho samotného znění se podává, že nejde o situaci, kdy stavební úřad nařídil odstranění stavby, ale kdy odstranění stavby („jen“) povolil. Tomu odpovídá i obsah poznámky pod čarou, je-li jí odkaz na § 88 odst. 2 zákona č. [50/1976](#) Sb., stavebního zákona, ve znění účinném ku dni 8.6.1988 (kdy nabyla účinnosti poslední novela zákona č. [102/1992](#) Sb.); toto ustanovení totiž uvádělo, že k odstranění stavby, pokud nebylo nařízeno, je třeba povolení stavebního úřadu, přičemž o povolení může žádat vlastník stavby. Odtud neplyne nic více, než že i v případě, kdy stavební úřad k žádosti

vlastníka stavby povolil její odstranění (tedy v jednom z více obdobných poměrů veřejnoprávních, založených stavebním zákonem), může žadatel též požádat při zajišťování náhradního bydlení pro nájemce o součinnost obec. Pro jiné vztahy veřejnoprávní, jež vyplývají kupř. z ustanovení § 87 odst. 1 (nařízení provedení nezbytných úprav na stavbě), § 88 odst. 1 (nařízení odstranění stavby), § 94 (nařízení zabezpečovacích prací) zákona č. [50/1976](#) Sb., ve znění účinném v době rozhodování odvolacího soudu (dále jen zákona č. [50/1976](#) Sb.), z ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. [102/1992](#) Sb. nelze již dovést ničeho, což pak platí - z povahy věci - tím spíše pro vztahy soukromoprávní, mezi pronajímatelem a nájemcem, o které v dané věci jde.

Také rozhodnutím o vyklizení stavby podle § 96 zákona č. [50/1976](#) Sb., jež je pro právní postavení účastníků řízení věcně určující, byly založeny vztahy nikoli soukromoprávní nýbrž veřejnoprávní, z jejichž úpravy se občanskoprávní nároky odvíjet nemohou. Již proto není ani významné, jestliže odstavec 4. tohoto ustanovení uvádí, že jde-li o stavbu obsahující byty, vyrozumí stavební úřad obec, a že při zajištění bytové náhrady se postupuje přiměřeně podle zvláštního předpisu, jímž je dle poznámky pod čarou zákon č. [102/1992](#) Sb. Občanskoprávní povinnost „zajistit přiměřený náhradní byt“ se tím nezakládá.

Jelikož nájemní poměr mezi účastníky daného řízení trvá, jsou jejich vzájemná (občanskoprávní) práva a povinnosti vymezeny právě obsahem tohoto vztahu (§ 687 a násl. obč. zák.), resp. důsledky toho, že určitá práva a povinnosti plněny nejsou.

Odvolací soud tedy tím, že v rozporu s těmito závěry přiznal nájemcům proti pronajímatelce právo na zajištění bytové náhrady, a pronajímatelce uložil tomu odpovídající povinnost, založil své rozhodnutí na nesprávném právním posouzení věci, a dovolatelka dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. uplatnila právem.

Napadený rozsudek odvolacího soudu je tím nesprávný, a Nejvyšší soud jej proto zrušil; poněvadž rozsudek soudu prvního stupně trpí stejnou vadou, zrušil též jej, a soudu prvního stupně věc vrátil k dalšímu řízení (§ 243b odst. 1, 2 o.s.ř.).

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

## Další články:

- [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](#)
- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výživné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)

- [Započtení pohledávek \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)