23. 4. 2007

ID: 47627

Stavební úpravy v bytě

Právo pronajímatele domáhat se odstranění stavebních úprav (jiných podstatných změn) v bytě provedených bez jeho souhlasu nepodléhá promlčení, jde o výkon vlastnického práva, které nepodléhá promlčení.

(Rozsudek Nejvyššího soudu české republiky sp.zn. 26 Cdo 2536/2005, ze dne 28.2.2007)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně J. Č., zastoupené advokátem, proti žalované Z. S., zastoupené advokátem, o odstranění stavebních úprav, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 4 pod sp.zn. 8 C 178/2000, o dovolání žalované proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 7. března 2005, č.j. 28 Co 27/2005-148, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 7. března 2005, č.j. 28 Co 27/2005-148, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění

Obvodní soud pro Prahu 2 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 20. 10. 2004, č.j. 8 C 178/2000-134 (poté, co jeho zamítavý rozsudek ze dne 14. 5. 2003, č.j. 8 C 178/2000-102, byl k odvolání žalobkyně zrušen usnesením Městského soudu v Praze ze dne 28. 1. 2004, č.j. 11 Co 391/2003-124, ve spojení s usnesením ze dne 1. 6. 2003, č.j. 11 Co 391/2003-130, a věc mu byla vrácena k dalšímu řízení), opětovně zamítl žalobu na uložení povinnosti žalované „odstranit na svůj náklad nepovolené stavební úpravy a změny v bytě č. 33 sestávajícím z kuchyně, jedné místnosti (pokoje) a příslušenství (předsíň, koupelna, WC), ve 4. patře domu č.p. 1492, Dolní č. 1 na parcele č. 2312 k.ú. P. (dále „předmětný byt“ nebo „byt“ a „předmětný dům“ nebo „dům“) a obnovit původní stav; dále rozhodl o nákladech řízení ve vztahu mezi účastníky a ve vztahu ke státu. Vycházel ze zjištění, že předmětný byt nacházející se v domě ve vlastnictví žalobkyně, byl žalované přidělen rozhodnutím o přidělení bytu ze dne 17. 10. 1989. Dále vzal z provedených důkazů (výpovědí žalované a svědků M. V. a J. B., jakož i z listinných důkazů) za prokázáno, že v předmětném bytě byly před nastěhováním žalované provedeny na náklady OPBH úpravy, a to rekonstrukce elektrického a plynového rozvodu, vyvedení rozvodu plynu pro instalaci sporáku v předsíni, instalace sporáku a dvou kusů kamen WAW, výměna dvou dveří se zárubněmi a zazdění třetích dveří. Dále vzal ze sdělení ONV pro P. ze dne 14. 12. 1989 za prokázáno, že odbor výstavby ONV P. neměl námitky proti instalaci kamen WAW, že součástí tohoto rozhodnutí je i plánek bytu potvrzený jeho razítkem, na němž jsou zakresleny již probourané dveře z pokoje do kuchyně, a že proti tomu odbor výstavby nic nenamítal. Dovodil, že tehdejší vlastník domu (OPBH) s těmito úpravami musel souhlasit, neboť je provedl na svoje náklady, a že se tudíž nejedná o nepovolené stavební úpravy; rovněž tak dovodil, že v řízení nebylo prokázáno, že by tyto úpravy provedla žalovaná, i když se na nich finančně podílela (např. nákupem sporáku, obkladů a dlažby). Na základě toho dospěl k závěru, že žaloba není důvodná; vyslovil rovněž názor, že právo žalobkyně domáhat se odstranění uvedených úprav je již promlčeno, když byly provedeny v listopadu až prosinci 1989, žalobkyně se o nich mohla dozvědět nejpozději v roce 1994, žaloba byla podána až v roce 2000 a žalovaná vznesla námitku promlčení.

K odvolání žalobkyně Městský soud v Praze (soud odvolací) rozsudkem ze dne 7. 3. 2005, č.j. 28 Co 27/2005-148, změnil rozsudek soudu v zamítavém výroku o věci samé tak, že „žalovaná je povinna na svůj náklad odstranit nepovolené stavební úpravy a změny v bytě č. 33, sestávajícího z kuchyně, jedné místnosti (pokoje) a příslušenství (předsíň, koupelna, WC), ve 4. patře domu č.p. 1492, Dolní č. 1 na parcele č. 2312 k.ú. P. – zazdít dveře mezi kuchyní a pokojem a obnovit původní dveře mezi předsíní a kuchyní, vše dle plánu bytu č. 33, který je nedělitelnou přílohou tohoto rozsudku, a to do jednoho měsíce od právní moci rozsudku“; současně rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud se neztotožnil s názorem soudu prvního stupně o promlčení uplatněného nároku a konstatoval, že v dané věci jde o výkon vlastnického práva ve smyslu § 126 odst. 1 obč.zák., a že toto právo se dle § 100 odst. 2 obč.zák. nepromlčuje. Uvedl dále, že úpravy, jejichž odstranění se žalobkyně domáhá, jsou stavebními úpravami, neboť mění stavební uspořádání bytu. Takovéto úpravy lze provádět jen se souhlasem pronajímatele a je přitom nutno též respektovat stavební předpisy (§ 54 a následující zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Z obsahu dopisu Obvodního úřadu městské části P., odboru stavebně dopravního ze dne 11. 7. 2000 dovodil, že při rekonstrukci předmětného bytu v roce 1989 došlo ke stavebním úpravám, které nebyly ohlášeny

stavebnímu úřadu. Jak vyplývá ze sdělení odboru výstavby tehdejšího ONV v P. ze dne 14. 12. 1999, byla mu ohlášena toliko instalace plynových radiátorů WAW, nikoliv též zazdění a vybourání dveří (které jsou předmětem řízení v dané věci); posléze uvedené úpravy tehdejší správce domu OPBH v P. stavebnímu úřadu neohlásil. Podle názoru odvolacího soudu nelze dovodit ani existenci souhlasu tehdejšího správce domu s provedením těchto stavebních úprav, byť je provedl na vlastní náklady, a nejedná se proto o povolené stavební úpravy. Navíc by samotný souhlas vlastníka (správce) nestačil, neboť zde bylo nutné oznámení stavebního úřadu nebo stavební povolení. K tomu však nedošlo, což bylo v řízení postaveno najisto. Vlastníku nemovitosti nelze tedy odepřít právo domáhat se odstranění těchto nedovolených stavebních úprav, neboť je dle stavebněprávních předpisů odpovědný za užívání bytu v souladu s kolaudovaným stavem. Odvolací soud zdůraznil, že „v tomto případě není předmětem sporu žaloba o přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu, která by byla dána proto, že žalovaná provedla nepovolené stavební úpravy“, a pokračoval, že „kriteria pro posuzování nároku žalobce se v tomto případě liší, neboť jeho požadavek ani nemůže být v rozporu s dobrými mravy“.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání, jehož přípustnost neodůvodnila odkazem na příslušné zákonné ustanovení, a namítla v něm, že napadené rozhodnutí „spočívá na nesprávném právním posouzení věci a nemá oporu v provedeném důkazním řízení“. Namítá, že v řízení nebylo prokázáno, že by provedla stavební úpravy, jejichž odstranění se žalobkyně domáhá, naopak bylo prokázáno, že je provedl tehdejší pronajímatel OPBH P. před jejím nastěhováním. Dovozuje, že proto za ně nenese žádnou odpovědnost a není v řízení pasivně věcně legitimována. Rovněž tak namítá nedostatek aktivní věcné legitimace žalobkyně, neboť ta nebyla v době provedení těchto úprav vlastnicí domu. Uvádí dále, že občanský zákoník váže odpovědnost či povinnost nájemce odstranit nedovolené stavební úpravy toliko na souhlas pronajímatele a nikoliv též na souhlas stavebního úřadu, jak nesprávně dovodil odvolací soud, který tak směšuje nedovolenost z hlediska občanského práva a nedovolenost z hlediska práva správního. Správní odpovědnost je pak věcí toho, kdo stavební úpravy provádí, nikoliv nájemce, který za jejich neohlášení nenese odpovědnost. Odvolacímu soudu vytýká nesprávnost jeho názoru, že tehdejší správce domu nevyslovil se stavebními úpravami souhlas, přičemž namítá, že tato okolnost by byla relevantní toliko za situace, kdy by bylo v řízení prokázáno, že stavební úpravy provedla, což se však nestalo. Rovněž tak mu vytýká, že jeho rozhodnutí je nepřezkoumatelné, neboť jeho „odůvodnění neobsahuje žádnou úvahu soudu, na základě jakých důkazů mě (míněno dovolatelku) činí odpovědnou za předmětné stavební úpravy“. Dále uvádí, že považuje za „zásadní“ právní otázku, zda právo pronajímatele domáhat se odstranění nepovolených stavebních úprav je promlčitelné, a uvádí důvody, pro které podle jejího názoru podléhá promlčení. Poukazuje též na to, že ustanovení § 694 obč.zák. v době provedení stavebních úprav v předmětném bytě neplatilo, a nelze je proto uplatnit retroaktivně. Navrhla, aby napadený rozsudek byl zrušen a věc byla vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Žalobkyně ve svém dovolacím vyjádření vyvracela dovolací námitky týkající se nedostatku aktivní a pasivní věcné legitimace a promlčitelnosti práva pronajímatele domáhat se odstranění nepovolených stavebních úprav; dále namítla, že žalovaná neprokázala svoje tvrzení, že neprovedla stavební úpravy v předmětném bytě a zpochybnila věrohodnost výpovědí svědků M. V. a J. B. Ztotožnila se s napadeným rozsudkem odvolacího soudu a navrhla, aby dovolání bylo zamítnuto.

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelky, a že je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř., neboť jím byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé.

Podle § 242 odst. 1 o.s.ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden; přitom je vázán uplatněným dovolacím důvodem včetně jeho obsahového vymezení. Z ustanovení § 242 odst. 3 věty druhé o.s.ř. vyplývá povinnost dovolacího soudu přihlédnout k tzv. zmatečnostním vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o.s.ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, i když nebyly dovoláním uplatněny (§ 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.). Existence zmatečnostních vad nebyla tvrzena a ani z obsahu spisu se nepodává. Dovolatelka sice namítá nepřezkoumatelnost rozsudku odvolacího soudu, což by mohlo představovat tzv. jinou vadu řízení (§ 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.), nicméně obsahově tato námitka směřuje proti skutkovým zjištěním, resp. proti právnímu závěru odvolacího soudu (viz dále). Dovolací soud je proto toho názoru, že řízení není touto vadou postiženo.

V dovolání je dále obsahově uplatněn dovolací důvod podle § 241 odst. 2 písm. b) a odst. 3 o.s.ř.

Za skutkové zjištění, které nemá podle obsahu spisu oporu v provedeném dokazování, je třeba ve smyslu ustanovení § 241a odst. 3 o.s.ř. pokládat výsledek hodnocení důkazů, který neodpovídá postupu vyplývajícímu z ustanovení § 132 o.s.ř., protože soud vzal v úvahu skutečnosti, které z provedených důkazů nebo z přednesů účastníků nevyplynuly ani jinak nevyšly za řízení najevo, protože soud pominul rozhodné skutečnosti, které byly provedenými důkazy prokázány

nebo vyšly za řízení najevo, nebo protože v hodnocení důkazů, popř. poznatků, které vyplynuly z přednesů účastníků nebo které vyšly najevo jinak, je z hlediska závažnosti (důležitosti), zákonnosti, pravdivosti, eventuálně věrohodnosti logický rozpor, nebo který odporuje ustanovení § 133 až § 135 o.s.ř. Skutkové zjištění nemá oporu v provedeném dokazování v podstatné části tehdy, týká-li se skutečností, které byly významné pro posouzení věci z hlediska hmotného (popřípadě i procesního) práva.

O nesprávné právní posouzení věci (§ 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř.), jde obecně tehdy, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný stav nesprávně aplikoval.

Podle § 694 obč. zák. nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 14. 1. 2004, sp.zn. 26 Cdo 821/2003, uveřejněném pod č. 24 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2005 (dále „R 24/2005“) vyjádřil právní názor (který ostatně citoval odvolací soud v odůvodnění svého rozsudku), že uvedené ustanovení slouží k ochraně vlastnického práva pronajímatele před neoprávněnými zásahy ze strany nájemce do předmětu nájemního (vlastnického) vztahu. Činí tak jednak zákazem takovýchto zásahů (§ 694 věta první obč. zák.), jednak výslovným stanovením sankce za protiprávní jednání nájemce, který do vlastnického práva pronajímatele neoprávněně zasáhl (§ 694 věta druhá obč. zák.).

Z uvedeného pro projednávanou věc vyplývá, že je-li povinnost nájemce odstranit stavební úpravy provedené bez souhlasu pronajímatele sankcí za porušení právní povinnosti, může být uplatněna vůči žalované jedině za předpokladu, že by bylo prokázáno, že se tohoto v zákoně kvalifikovaného protiprávního jednání dopustila.

Z odůvodnění rozsudku odvolacího soudu se však nepodává, že by považoval prokázání této skutečnosti za právně relevantní, nevzal-li ji za zjištěnou (tím méně za prokázanou) a zdůraznil-li, že „v tomto případě není předmětem sporu žaloba o přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu, která by byla dána proto, že žalovaná provedla nepovolené stavební úpravy“. Právní posouzení věci odvolacím soudem je tudíž neúplné a tím i nesprávné.

Dovolatelce lze tedy přisvědčit, pokud namítá, že v řízení nebylo prokázáno, že by v předmětném bytě provedla stavební úpravy, jejichž odstranění se žalobkyně domáhá. Její dovolací námitky v tomto směru obsahově naplňují dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř., který byl (v tomto rozsahu) uplatněn důvodně.

Opodstatněnou lze shledat též její námitku, že odvolací soud se soustředil na otázku, zda stavební úpravy v předmětném bytě byly provedeny bez souhlasu příslušného stavebního úřadu, aniž se zabýval prokázáním toho, zda tyto úpravy provedla ona. V této souvislosti lze odkázat na závěry vyjádřené v již citovaném R 25/2003, z něhož vyplývá, že domáhá-li se pronajímatel svého oprávnění vyplývajícího z ustanovení § 694 obč. zák. u soudu v občanském soudním řízení, jde o vztah občanskoprávní (soukromoprávní) a pro posouzení úspěšnosti uplatněného nároku je rozhodné, zda pronajímatel prokáže okolnosti rozhodné z hlediska naplnění skutkové podstaty sankce z uvedeném ustanovení upravené. Otázka, zda stavební úpravy v předmětném bytě byly provedeny v souladu se stavebními předpisy, je rozhodná z hlediska předpisů veřejnoprávních (s přihlédnutím k poměrům v dané věci by mohlo jít o § 88 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu /stavební zákon/, ve znění účinném v době provedení stavebních úprav).

Dovolací soud naproti tomu nesdílí názor dovolatelky, že žalobkyně není ve věci aktivně věcně legitimována, nebyla-li v době provedení stavebních úprav v bytě jeho pronajímatelkou (vlastnicí domu). Podle § 680 odst. 2 obč.zák. dojde-li ke změně vlastnictví k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele. Jak dovodil Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 31. 10. 1997, sp.zn. 2 Cdon 863/97, uveřejněném pod č. 84 v časopise Soudní judikatura 11/1997, uvedené ustanovení se uplatní i v právních vztazích nájmu bytu. Dojde-li ke změně vlastnictví domu, v němž je pronajatý byt, je nový vlastník oprávněn dát nájemci výpověď z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. c), d), g) a h) občanského zákoníku ve znění účinném do 30. 3. 2006 (tj. z výpovědních důvodů sankční povahy) zásadně za stejných podmínek jako vlastník původní. Provedení stavebních úprav v bytě pak nepochybně naplňuje skutkovou podstatu vymezenou pod písm. d) uvedeného ustanovení, tj. jde o hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu. Se vstupem žalobkyně do právního postavení původního pronajímatele (předchozího vlastníka domu) je spojen rovněž ten důsledek, že se může domáhat odstranění stavebních úprav provedených bez souhlasu jejího právního předchůdce.

Rovněž tak nelze přisvědčit dovolací námitce, že právo pronajímatele domáhat se odstranění stavebních úprav (jiných

podstatných změn) v bytě provedených bez jeho souhlasu podléhá promlčení a ztotožňuje se v tomto ohledu s právním názorem odvolacího soudu, který dovodil, že jde o výkon vlastnického práva, které nepodléhá promlčení.

Pokud pak dovolatelka zpochybňuje možnost aplikace ustanovení § 694 obč.zák. v dané věci, lze opětovně poukázat na již zmíněný judikát R 24/2005, v němž je dovozeno, že i když předchozí právní úprava (srov. § 165 občanského zákoníku ve znění účinném do 31. 12. 1990) tuto sankci výslovně nestanovila, nebylo v právní praxi (srov. Občanský zákoník, Komentář, Praha – Panorama 1987, díl I., str. 582) pochyb o tom, že organizace (která přenechala byt do užívání) mohla požadovat, aby uživatel, který provedl v bytě bez jejího souhlasu stavební úpravy nebo jinou podstatnou změnu, uvedl byt do původního stavu. Od uvedeného názoru nebylo důvodu odchýlit se ani po novele občanského zákoníku provedené zákonem č. 509/1991 Sb., s účinností k 1. 1. 1991, když jeho ustanovení § 694 bylo obsahově shodné s ustanovením § 165 občanského zákoníku ve znění před uvedeným datem. Tomu také nasvědčuje skutečnost, že novelou občanského zákoníku provedenou zákonem č. 264/1994 Sb., s účinností od 1. 1. 1995, byla tato sankce v zákoně (§ 694 věta druhá obč. zák.) výslovně vyjádřena.

Vycházeje ze shora uvedeného Nejvyšší soud podle § 243b odst. 2 části věty za středníkem o.s.ř. napadený rozsudek odvolacího soudu zrušil a podle § 243b odst. 3 věty první o.s.ř. mu věc vrátil k dalšímu řízení.

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

Další články:

- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)
- Styk dítěte s rodičem (exkluzivně pro předplatitele)
- Nesprávné poučení
- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování