29. 3. 2001

ID: 3814

Užívání bytu bez právního důvodu

Užívá-li žalovaný byt od samého počátku bez právního důvodu, a zasáhl tak protiprávním jednáním do práv žalobce, nelze na žalobci spravedlivě požadovat, aby se ochrana jeho vlastnického práva podmínila zajištěním náhradního bytu, a to ani s přihlédnutím k rodinným poměrům žalovaného, případně k tomu, že žalobce protiprávní užívání bytu žalovaným po určitou dobu strpěl.

Užívá-li žalovaný byt od samého počátku bez právního důvodu, a zasáhl tak protiprávním jednáním do práv žalobce, nelze na žalobci spravedlivě požadovat, aby se ochrana jeho vlastnického práva podmínila zajištěním náhradního bytu, a to ani s přihlédnutím k rodinným poměrům žalovaného, případně k tomu, že žalobce protiprávní užívání bytu žalovaným po určitou dobu strpěl.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.2.2001, sp.zn. 26 Cdo 1608/99)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci o vyklizení bytu, vedené u Okresního soudu v Karlových Varech pod sp.zn. 13 C 410/97, o dovolání žalovaných proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 18. března 1999, č.j. 10 Co 171/99-41, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Karlových Varech rozsudkem ze dne 23.2.1998, č.j. 13 C 410/97-17, uložil žalovaným povinnost vyklidit byt III. kategorie, sestávající z kuchyně a dvou pokojů, ve 4. poschodí domu č. 14 v N. ulici v K. (dále "předmětný byt), do patnácti dnů poté, kdy jim bude přidělen náhradní byt; současně rozhodl o nákladech řízení. Soud prvního stupně vzal za prokázáno, že žalobce je vlastníkem domu, v němž se předmětný byt nachází, že žalovaní se do tohoto bytu nastěhovali v roce 1990 bez rozhodnutí příslušného orgánu, že rozhodnutím Úřadu města K. ze dne 3.1.1991 (potvrzeným rozhodnutím Okresního úřadu K. ze dne 11.3.1991) byl vydán příkaz k vyklizení předmětného bytu žalovanými podle § 41 zákona č. 41/19964 Sb. (§ 157 obč.zák.), že každému ze žalovaných byla rozhodnutím Úřadu města K. ze dne 20.5.1991 uložena pokuta ve výši 1.000.-Kč za přestupek - protiprávní nastěhování se do předmětného bytu, jakož i ze zjištění, že žalobce podal žalobu na vyklizení žalovaných až v roce 1997 - poté, co žalovaní s jeho souhlasem rekonstruovali na svoje náklady v bytě rozvod plynu a instalovali zde plynová kamna, a platili po celou dobu řádně úhradu za užívání bytu. Okresní soud věc právně posoudil podle § 685 odst. 1 obč.zák. a dospěl k závěru, že žalovaným nevzniklo k předmětnému bytu právo nájmu, a že byt užívají bez právního důvodu. Současně však dovodil, že vyklizení žalovaných bez bytové náhrady by bylo v rozporu s dobrými mravy, a proto jejich povinnost k vyklizení bytu vázal za použití § 3 odst. 1 obč.zák. na zajištění náhradního bytu. Přihlédl přitom k investicím žalovaných do předmětného bytu, a k jejich tvrzení, že jim bylo ze strany pracovníků žalobce přislíbeno řešení jejich bytové situace.

K odvolání žalobce Krajský soud v Plzni rozsudkem ze dne 18.3.1999, č.j. 10 Co 171/99-41, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalovaným uložil povinnost předmětný byt vyklidit do patnácti dnů poté, kdy jim bude zajištěno přístřeší. Dále rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud - byť uplatněný žalobní nárok posoudil odlišně než soud prvního stupně, a to jako žalobu vlastnickou - se ztotožnil s jeho závěrem, že žalovaní užívají předmětný byt bez právního důvodu, neboť jim k němu nevzniklo právo osobního užívání, ani následně (podle § 871 odst. 1 obč.zák.) právo (společného) nájmu bytu. Na rozdíl od soudu prvního stupně však dovodil, že povinnost žalovaných k vyklizení nelze vázat na zajištění bytové náhrady, neboť takovéto právo přísluší toliko za předpokladu dřívější existence právního důvodu užívání bytu. Podle názoru odvolacího soudu nelze žalovaným přiznat právo na bytovou náhradu ani na základě § 3 odst. 1 obč.zák., neboť citované ustanovení lze aplikovat pouze na výkon existujícího práva nebo povinnosti; na jeho základě však soud nemůže svým rozhodnutím neexistující právo založit. Protože žalovaní předmětný byt obsadili protiprávně, nelze tomuto jejich jednání poskytnout právní ochranu a přiznat jim právo na náhradní byt, to jest více práv, než mají k předmětnému bytu. Přesto však nelze pominout zvláštní okolnosti věci (konstatoval odvolací soud v odůvodnění svého rozhodnutí), spočívající v tom, že ačkoli žalobce již v roce 1991 rozhodl o povinnosti žalovaných k vyklizení předmětného bytu, toto vyklizení nerealizoval a žalobu na vyklizení podal až po sedmi letech, čímž mohl v žalovaných, kteří řádně hradili částky vyměřené žalobcem za užívání bytu, vzbudit dojem, že s nimi bude sepsána smlouva o nájmu bytu. Na základě toho odvolací soud s odkazem na ustanovení § 3 odst. 1 obč.zák. vázal povinnost žalovaných k vyklizení na zajištění přístřeší (kteréžto za bytovou náhradu nepovažoval).

Proti tomuto rozsudku podali žalovaní dovolání, které odůvodnili tím, že rozhodnutí "vychází z nesprávného právního posouzení věci". Nesouhlasí s rozhodnutím odvolacího soudu, který - na rozdíl od soudu prvního stupně - nepodmínil jejich povinnost k vyklizení zajištěním náhradního bytu a poukazují na to, že i když předmětný byt protiprávně obsadili, učinili tak "v tísni s tím, že jim bylo přislíbeno, že jim tento byt bude přidělen", jakož i na to, že vlastník domu souhlasil s tím, aby se zde přihlásili k trvalému pobytu, jakož i s úpravami prováděnými na jejich náklad. Vzhledem k těmto skutečnostem, jakož i vzhledem k tomu, že byt užívají 9 let bez "jakékoliv výhrady ze strany pronajímatele", se žalovaní důvodně domnívali, že s nimi bude sepsána řádná nájemní smlouva. Uvádějí, že se nedomáhají práva, které by jim nenáleželo, "ale práva na ochranu práv občanských a to i ve smyslu Listiny základních práv a svobod, dále zákona o rodině a to v zájmu nezletilých dětí a jejich právní ochrany". Dovolatelé mají za to, že jim nelze odepřít právo na právní ochranu, protože se "nejedná ani o získání práva vlastnického ani práva k získání nájmu výlučně k bytu v domě č.p. 14 v N. ulici, v K., ale o jejich právo na možnost lidsky důstojného a řádného bydlení". Navrhli, aby rozsudek odvolacího soudu byl zrušen.

Žalobce ve svém dovolacím vyjádření vyvracel argumenty dovolatelů, namítl, že žalovaní jednali protiprávně a že jim nemůže být rozhodnutím soudu založeno právo, které nemají. Navrhl, aby dovolání bylo zamítnuto.
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 před 1.1.2001 - dále jen "o.s.ř.").

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) konstatuje, že dovolání bylo podáno včas, osobami k

tomu oprávněnými - účastníky řízení (§ 241 odst. 1 o.s.ř.), za splnění zákonné podmínky advokátního zastoupení dovolatelů (§ 241 odst. 1 a 2 o.s.ř.) a je podle § 238 odst. 1 písm. a/ o.s.ř. přípustné. Přípustnost dovolání ve smyslu posléze citovaného ustanovení se však omezuje toliko na tu část výroku rozsudku odvolacího soudu, pokud jím byl změněn rozsudek soudu prvního stupně tak, že povinnost žalovaných k vyklizení byla stanovena do patnácti dnů po zajištění přístřeší. Ve výroku, jímž byla žalovaným uložena povinnost předmětný byt vyklidit, je rozsudek odvolacího soudu ve srovnání s rozsudkem soudu prvního stupně rozsudkem potvrzujícím, a - při neexistenci vad uvedených v § 237 odst. 1 o.s.ř., a nenaplnění podmínek přípustnosti dovolání podle § 238 odst. 1 písm. b/ a § 239 odst. 1 a 2 o.s.ř. - není proti němu dovolání přípustné.

Podle § 242 odst. 1 a 3 o.s.ř. je dovolací soud vázán nejen rozsahem dovolání, ale i uplatněným dovolacím důvodem, včetně jeho obsahového vymezení. Vady řízení vyjmenované v § 237 odst. 1 o.s.ř., ani tzv. jiné vady řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241 odst. 3 písm. b/ o.s.ř.), nebyly dovoláním namítány a z obsahu spisu se nepodávají.

O nesprávné právní posouzení (§ 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř.) se jedná tehdy, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá nebo právní normu sice správně určenou, nesprávně vyložil.

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.

Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ze dne 30.9.1998, sp.zn. 3 Cdon 51/96, uveřejněném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2001, pod pořadovým číslem 5 (dále "R 5/2001"), zaujal právní názor, že při úvaze o tom, zda vyklizení bytu má být výjimečně vázáno na zajištění bytové náhrady (§ 3 odst. 1 obč.zák.) nelze pominout okolnost, že vyklizovaný, který v bytě dlouhodobě bydlí v přesvědčení, že mu svědčí platný titul bydlení, nedostatky tohoto titulu nezpůsobil. Z odůvodnění tohoto rozhodnutí se podává, že na základě ustanovení § 3 odst. 1 obč.zák. může být výjimečně povinnost k vyklizení vázána na zajištění bytové náhrady, byť osobě, jež má byt vyklidit, nesvědčí právo na bytovou náhradu, a to ani podle pozitivní právní úpravy, ani z její analogické aplikace. Důsledkem aplikace uvedeného ustanovení není konstituování "nového" práva, ale omezení práva existujícího - práva vlastníka (žalobce) domáhat se vyklizení žalovaného ve lhůtě plynoucí již od právní moci rozsudku. Závěr o výjimečné aplikaci ustanovení § 3 odst. 1 obč.zák. musí být ovšem odůvodněn jak závažnými důvody na straně toho, kdo má byt vyklidit (např. jeho rodinnými a sociálními poměry, délkou užívání bytu apod.), tak na straně toho, kdo se vyklizení bytu domáhá, resp. doložením, že lze spravedlivě požadovat, aby se ochrana jeho práva takto podmínila a odložila.

V souzené věci nejde o případ, kdy by bylo možno - se zřetelem k závěrům, dovozeným v rozhodnutí R 5/2001 - vázat vyklizení žalovaných z předmětného bytu podle § 3 odst. 1 obč.zák. na zajištění náhradního bytu, jak se domnívají dovolatelé.

Součástí skutkových zjištění soudu prvního stupně v projednávané věci, z nichž vycházel i soud odvolací, bylo též zjištění (jež ostatně nejsou dovoláním zpochybněna), že žalovaní se do předmětného bytu nastěhovali v roce 1990 bez rozhodnutí příslušného orgánu o přidělení bytu, že v

roce 1991 byl ve správním řízení vydán příkaz k jejich vyklizení z předmětného bytu, a že jim byla uložena pokuta za protiprávní obsazení bytu. Odvolací soud (byť jeho právnímu názoru na výklad ustanovení § 3 odst. 1 obč.zák. nelze - z pohledu závěrů, vyjádřených v R 5/2001 - zcela přisvědčit) proto nepochybil, pokud dovodil, že žalovaným, kteří jednali protiprávně, nelze poskytnout právní ochranu a přiznat jim právo na náhradní byt. Za situace, kdy žalovaní užívají předmětný byt od samého počátku bez právního důvodu, a kdy zasáhli protiprávním jednáním do práv žalobce (jeho právního předchůdce), nelze totiž na žalobci spravedlivě požadovat, aby se ochrana jeho vlastnického práva (práva domáhat se vyklizení žalovaných) podmínila zajištěním náhradního bytu, a to ani s přihlédnutím k rodinným poměrům žalovaných, případně k tomu, že žalobce protiprávní užívání bytu žalovanými po určitou dobu strpěl.

Z uvedeného vyplývá, že rozsudek odvolacího soudu je v mezích otevřených dovolacímu přezkumu správný. Nejvyšší soud proto dovolání žalovaných podle § 243b odst. 1 části věty před středníkem o.s.ř. zamítl.

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

Další články:

- 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)
- Způsobilost být účastníkem řízení (exkluzivně pro předplatitele)