

Užívání pouze jednoho bytu

Otázku, zda lze na nájemci spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt, je zapotřebí posuzovat z objektivního hlediska; subjektivní zájmy a pocity nájemce nejsou v tomto ohledu právně významné.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 2320/2008, ze dne 8.7.2009)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně R. L., zastoupené advokátem, proti žalovaným 1/ J. V. a 2/ R. V., zastoupenými advokátkou, o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 3 pod sp. zn. 17 C 195/2006, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 12. prosince 2007, č. j. 39 Co 244/2007-88, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 12. prosince 2007, č. j. 39 Co 244/2007-88, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Obvodní soud pro Prahu 3 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 22. listopadu 2006, č. j. 17 C 195/2006-38, vyhověl žalobě a přivoliil k výpovědi žalobkyně z nájmu žalovaných k „bytu sestávajícímu ze dvou pokojů a jedné kuchyně s příslušenstvím, který se nachází ve 4. nadzemním podlaží domu č. p. 1561, postaveném na pozemku parc. č. 245 v katastrálním území V. na adrese nám. J. z P. 9, P. 3“ (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“ a „předmětný dům“, resp. „dům“), určil, že nájem skončí uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku, a uložil žalovaným povinnost byt vyklidit a vyklizený žalobkyni předat do tří měsíců od zajištění přístřeší; současně rozhodl o nákladech řízení účastníků.

K odvolání žalovaných Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 12. prosince 2007, č. j. 39 Co 244/2007-88, citovaný rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu zamítl; zároveň rozhodl o nákladech řízení účastníků před soudy obou stupňů.

Z provedených důkazů vzal odvolací soud shodně se soudem prvního stupně především za zjištěno, že žalobkyně (výlučná vlastnice předmětného domu) vypověděla žalovaným (společným nájemcům předmětného bytu) nájem bytu z důvodu podle § 711 odst. 1 písm. g/ zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění před novelou provedenou zákonem č. [107/2006](#) Sb. (dále jen „obč. zák.“). Dále zjistil, že žalovaná je výlučnou vlastnící domu č. p. 67 v katastrálním území K. (dále jen „dům v K.“), který zdědila v roce 1984, že dům v K. sestává z přízemí (předsíň, kuchyně a ložnice) a půdy, že je zde zavedena elektřina a studená voda, že je vytápěn kamny na tuhá paliva a WC je chemické a že dne 14. února 2005 v něm byly zkolaudovány stavební úpravy spočívající v částečné výměně stropů, krovů a střešní krytiny. Vzal rovněž za prokázáno, že žalovaná pracuje u F. ú. P. - z. s místem výkonu práce v P. 4, Na P. 95, že žalovaný je zaměstnancem VŠE s místem výkonu práce v P. 3, nám. W. Ch. a 4, a že se žalovanými žije ve společné domácnosti jejich dospělý syn T. V., který má vlastní příjem. Posléze rovněž zjistil (z jízdních řádů hromadné /vlakové a autobusové/ dopravy), že z K. lze dojíždět denně za prací do P. Na tomto skutkovém základě oba soudy mimo jiné dovodily, že žalovaní mají dva byty, neboť kromě práva společného nájmu předmětného bytu jim svědčí i právní důvod k užívání domu v K. (žalované z titulu vlastnického práva k tomuto domu a žalovanému - v podobě práva na bydlení - z titulu rodinněprávního vztahu k žalované). Odvolací soud souhlasil také s názorem, že nelze přičítat k tíži žalobkyně nedostatky zhoršující kvalitu bydlení v domě v K., neboť bylo na žalovaných, aby si od roku 1984 bydlení v tomto domě odpovídajícím způsobem vylepšili.

Poté se oba soudy zabývaly posouzením, zda lze na žalovaných spravedlivě požadovat, aby užívali pouze jeden byt (§ 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák.). Soud prvního stupně odpověděl na uvedenou otázku kladně a v této souvislosti konstatoval, že (každodenní) dojíždění žalovaných za prací z K. do P. by bylo méně pohodlné a časově náročnější než dojíždění z jejich současného bydliště umístěného v centru P., avšak je objektivně možné, jak o tom svědčí jízdni řády hromadné dopravy. Naproti tomu odvolací soud uvedl, že obec K. se nachází 50 km od P., „příčemž dojíždění veřejnou dopravou je složité a může trvat až 1,5 hod. Oba žalovaní jsou přitom doposud pracovním vazáním na P. ... Místo výkonu práce obou žalovaných je od jejich druhého bytu v rodinném domku v K. vzdálené natolik, že při současném zjištění o obtížnosti dopravy nelze na žalovaných spravedlivě požadovat, aby užívali jen jeden byt“. Z tohoto důvodu změnil vyhovující rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu zamítl.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 237 odst. 1 písm. a/ zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. [7/2009](#) Sb. (dále jen „o.s.ř.“). Uplatněné dovolací námítky podřadila pod dovolací důvody podle § 241a odst. 2 písm. a/, b/, odst. 3 o.s.ř. S poukazem na ustanovení § 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř. především namítla, že odvolací soud porušil ustanovení § 213b o.s.ř. ve spojení s § 118a odst. 2 o.s.ř., neboť ji nepoučil podle § 118a odst. 2 o.s.ř. přesto, že dospěl k závěru, že věc je třeba po právní stránce posoudit jinak, neumožnil jí reagovat na svůj odchylný právní názor a v důsledku toho vydal překvapivé rozhodnutí, čímž porušil její právo na spravedlivý proces. Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 3 o.s.ř. namítla, že „nepravdivé je skutkové zjištění, že dojíždění veřejnou dopravou je složité“. Podle jejího názoru z dokazování naopak vyplynulo, že dopravní dostupnost obce K. je nadstandardní, umožňuje využití v podstatě všech obvyklých způsobů dopravy (včetně dojíždění osobním automobilem) a s ohledem na vývoj dopravní infrastruktury lze v budoucnu očekávat, že dojíždění z K. do P. bude komfortní. Dodala, že z okrajových částí P. a z obcí přiléhajících k P., v nichž probíhá masová bytová výstavba, se běžně do P. za prací dojíždí a obvyklá je v tomto případě doba přesahující jednu hodinu. Z uvedených důvodů je podle dovolatelky naplněn i dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř., neboť nelze souhlasit se závěry, které odvolací soud přijal při posouzení věci podle § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák. Poté zdůraznila, že odvolací soud do svého rozhodnutí „nepromítl“ okolnost, po jakou dobu v daném případě trvá užívání dvou bytů a zda, případně jaké, činí nájemce kroky k vyřešení bytové situace. V této souvislosti poukázala na zjištěné skutečnosti, s nimiž se odvolací soud podle jejího názoru nevypořádal. Navrhla, aby dovolací soud napadené rozhodnutí odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Podle čl. II bodu 12. věty před středníkem zákona č. [7/2009](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vyhlášeným (vydaným) přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. před 1. červencem 2009) se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Bylo-li napadené rozhodnutí vydáno dne 12. prosince 2007, Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací dovolání projednal a o něm rozhodl podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. [7/2009](#) Sb. (dále opět jen „o.s.ř.“).

Nejvyšší soud shledal, že dovolání bylo podáno včas, subjektem k tomu oprávněným – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a 4 o.s.ř.) a je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a/ o.s.ř., neboť směřuje proti rozsudku, jímž odvolací soud změnil rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé.

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 uplatněnými dovolacími důvody včetně toho, jak je dovolatel obsahově vymezil. Z ustanovení § 242 odst. 3 věty druhé o.s.ř. vyplývá povinnost dovolacího soudu přihlídnout k vadám řízení uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a/ a b/ a § 229 odst. 3 o.s.ř. (tyto vady nebyly v dovolání uplatněny a z obsahu spisu jejich existence nevyplývá),

jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.), i když nebyly v dovolání uplatněny. Posléze uvedenou vadu dovolatelka v dovolání uplatnila.

Podle § 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř. lze dovolání podat v případě, kdy řízení je postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci.

Judikatura Ústavního soudu České republiky je ustálena v názoru, že překvapivé je rozhodnutí tehdy, jestliže postup obecných soudů nese znaky libovůle. Tak je tomu i tehdy, kdy se odvolací soud odchýlí od hodnocení důkazů soudem prvního stupně a tyto důkazy hodnotí jinak, aniž by je sám opakoval nebo doplnil. Jinými slovy řečeno, odvolací soud odepřel účastníkům právo na spravedlivý proces, odchýlil-li se nejen od skutkových zjištění, jaká učinil soud prvního stupně na základě bezprostředně před ním provedených důkazů, ale také od právních závěrů z těchto zjištění vycházejících, a rozhodl sám bez jakéhokoli dokazování, aniž jakýmkoli způsobem umožnil účastníkům vyjádřit se k jím nově nastolenému meritu věci (srov. nález sp. zn. IV. ÚS 544/98, Ústavní soud ČR: Sbírka nálezů a usnesení, sv. 15, str. 75, obdobně např. nálezy sp. zn. III. ÚS 93/99, sv. 14, str. 161, a sp. zn. I. ÚS 113/02, sv. 27, str. 213).

O takovou situaci však v souzené věci nešlo, neboť odvolací soud postupoval v intencích ustanovení § 220 odst. 1 písm. a/ o.s.ř. Jak vyplývá z obsahu spisu, odvolací soud vycházel ze stejných skutkových zjištění jako soud prvního stupně, avšak na stejném skutkovém základě přijal odlišné právní závěry při posouzení otázky, zda lze na žalovaných spravedlivě požadovat, aby užívali pouze jeden byt. Na rozdíl od soudu prvního stupně přisoudil totiž jiný právní význam vzdálenosti obce K. od P. a také otázce dojíždění veřejnou hromadnou dopravou z K. do P. Z tohoto pohledu proto nelze napadené rozhodnutí považovat za překvapivé a vykazující znaky libovůle ve shora uvedeném smyslu.

Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 3 o.s.ř. lze odvolacímu soudu vytknout (je-li dovolání přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a/ a b/ o.s.ř., popřípadě podle obdobného užití těchto ustanovení), že jeho rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování.

Za skutkové zjištění, které nemá podle obsahu spisu oporu v provedeném dokazování, je třeba ve smyslu citovaného ustanovení 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 nevyplývaly 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 vyplývaly 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 (srov. Občanský soudní řád, komentář, 5. vydání 2001, nakladatelství C. H. BECK, strana 1003 - 1004).

Dovolacím důvodem podle § 241a odst. 3 o.s.ř. lze napadnout výsledek činnosti soudu při hodnocení důkazů, na jehož nesprávnost lze usuzovat – jak vyplývá ze zásady volného hodnocení důkazů – jen ze způsobu, jak k němu soud dospěl. Nelze-li soudu v tomto směru vytknout žádné pochybení, není možné ani polemizovat s jeho skutkovými závěry (např. namítat, že soud měl uvěřit jinému svědkovi, že měl vycházet z jiného důkazu, že některý důkaz není ve skutečnosti pro skutkové zjištění důležitý apod.). Znamená to, že hodnocení důkazů, a tedy ani skutkové zjištění jako jeho výsledek, z jiných než z výše uvedených důvodů nelze dovoláním úspěšně napadnout.

Dovolací soud – s přihlédnutím k obsahu spisu (ale také k tomu, co je v odůvodnění tohoto rozhodnutí uvedeno ohledně naplnění dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.) – shledal, že odvolací soud (stejně jako soud prvního stupně) vzal ohledně vzdálenosti K. od P. a dojíždění z K. do P. v úvahu skutečnosti, které z provedených důkazů vplynuly a neopomenul žádné rozhodné skutečnosti, které byly provedenými důkazy prokázány nebo v řízení vyšly najevo. Dovolací důvod podle § 241a odst. 3 o.s.ř. tudíž nebyl užít opodstatněně.

Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. lze odvolacímu soudu vytknout, že jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Právní posouzení věci je nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc 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.

S přihlédnutím k právnímu posouzení věci odvolacím soudem a k obsahové konkretizaci uplatněného dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. půjde v dovolacím řízení o posouzení správnosti právního názoru, že není naplněn výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák. proto, že na žalovaných nelze spravedlivě požadovat, aby užívali pouze jeden byt. Pro úplnost zbývá dodat, že dovoláním nebyla zpochybněna správnost právního závěru, že žalovaní mají dva byty ve smyslu § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák., tj. právního závěru prospívajícího dovolatelce.

Z ustanovení § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák. vyplývá, že výpovědní důvod podle citovaného ustanovení není naplněn, nelze-li na nájemci „spravedlivě požadovat“, aby užíval pouze jeden ze dvou či více bytů, které má. Soudní praxe – a to i s přihlédnutím ke znění § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák. – se ustálila v názoru, že musí jít o stav, kdy nájemce „užívá“ dva či více bytů k účelu, k němuž je byt určen, tj. k bydlení, a přitom na něm – z objektivního hlediska – nelze spravedlivě požadovat, aby svou potřebu bydlení uspokojoval užíváním pouze jednoho bytu. Zároveň rovněž dovodila, že o situaci, kdy na nájemci nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt (§ 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák.), jde především tehdy, jestliže užívá k bydlení současně dva byty, z nichž ani jeden nevyhovuje svou velikostí či kvalitou bytové potřebě nájemce a členů jeho rodiny, nebo tehdy, užívali druhý byt v místě svého pracoviště, odkud nemůže denně dojíždět do místa trvalého bydliště apod. Bez významu není ani okolnost, po jakou dobu stav užívání dvou (více) bytů trvá, a zda (případně jaké) činí nájemce kroky k vyřešení bytové situace (srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11. října 2000, sp. zn. 26 Cdo 2471/99, uveřejněný pod č. 4 v sešitě č. 1 z roku 2002 časopisu Soudní judikatura). V poměrech projednávané věci není bez významu ani otázka, zda nájemce má objektivně možnost byt ve vlastní nemovitosti k bydlení užívat. V citovaném rozsudku ze dne 11. října 2000, sp. zn. 26 Cdo 2471/99, Nejvyšší soud České republiky mimo jiné dovodil, že na nájemcích (jimž byla dána výpověď z nájmu bytu z důvodu podle § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák.) lze spravedlivě požadovat, aby užívali byt v nemovitosti vlastnický náležející žalované, neboť měli objektivně možnost zajistit si v této nemovitosti pro sebe vyhovující bytové podmínky, a pokud tak neučinili, nelze tuto skutečnost zohlednit k tíži žalobce – vlastníka nemovitosti, v níž se nachází byt, z něhož dostali žalovaní výpověď. Zároveň platí, že existenci výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák. je nutno posuzovat k okamžiku doručení výpovědi nájemci bytu.

Z uvedeného mimo jiné rovněž vyplývá, že otázku, zda lze na nájemci spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt, je zapotřebí posuzovat z objektivního hlediska; subjektivní zájmy a pocity nájemce nejsou v tomto ohledu právně významné (srov. rozsudky Nejvyššího soudu z 19. listopadu 2003, sp. zn. 26 Cdo 1772/2002, a z 21. března 2007, sp. zn. 26 Cdo 1749/2006).

Odvolací soud se od uvedené judikatury odchýlil, pokud závěr, že na žalovaných nelze spravedlivě požadovat, aby užívali jen jeden byt, odůvodnil pouhým konstatováním, že „dojíždění veřejnou dopravou je složité a může trvat až 1,5 hod.“ ... že „místo výkonu práce obou žalovaných je od jejich druhého bytu v rodinném domku v K. vzdálené natolik, že při současném zjištění o obtížnosti dopravy

nelze na žalovaných spravedlivě požadovat, aby užívali jen jeden byt“. Naopak se lze v tomto směru ztotožnit s názorem soudu prvního stupně, že pro posouzení této otázky je rozhodující a právně významné to, že každodenní dojíždění žalovaných za prací z K. do P. je objektivně možné (jak o tom svědčí jízdní řády hromadné dopravy), byť lze připustit, že by bylo méně pohodlné a časově náročnější než dojíždění z jejich současného bydliště umístěného v centru P. (jak ve výsledku konstatoval odvolací soud). Lze uzavřít, že dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. byl použit opodstatněně.

Vzhledem k uvedenému není napadený rozsudek z hlediska uplatněných dovolacích námitek podřazených dovolacímu důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. ve smyslu ustanovení § 243b odst. 2 věty před středníkem o.s.ř. správný. Dovolací soud ho proto podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o.s.ř. zrušil a podle § 243b odst. 3 věty první o.s.ř. věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

© EPRAVO.CZ - Sběrka 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](#)