

## Užívání více než jednoho bytu

O situaci, kdy na nájemci nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt [§ 711 odst. 1 písm. g) obč. zák.], jde především tehdy, jestliže nájemce užívá k bydlení současně dva byty, z nichž ani jeden nevyhovuje svou velikostí či kvalitou bytové potřebě nájemce a členů jeho rodiny, nebo tehdy, užívá-li druhý byt v místě svého pracoviště, odkud nemůže denně dojíždět do místa trvalého bydliště, apod.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 21 Cdo 728/2002, ze dne 18.8.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce Ing. J. H., zastoupeného advokátem, proti žalovaným 1) K. A. a 2) V. A., zastoupeným advokátem, o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 3 pod sp.zn. 9 C 11/96, o dovolání žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 25. října 2001, č.j. 15 Co 241/2001-132, tak, že rozsudek městského soudu se zrušuje a věc se vrací Městskému soudu v Praze k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobce se (žalobou ze dne 18.1.1996 změněnou v průběhu řízení se souhlasem soudu prvního stupně) domáhal, aby soud přivolił k výpovědi z nájmu bytu, sestávajícího z kuchyně, dvou pokojů a příslušenství, v přízemí domu čp. 1989 v P. - Ž., ul. N. 50, kterou dal žalobce žalovaným dne 18.1.1996, s tím, že nájemní poměr žalovaných končí uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku, a aby žalovaným byla uložena povinnost vyklidit a vyklizený byt předat do 15 dnů ode dne uplynutí výpovědní lhůty; zároveň v žalobě dal žalovaným výpověď z nájmu „předmětného bytu“ z důvodů podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. g) obč. zák. (žalovaní mají dva byty) a podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. h) obč. zák. (žalovaní byt bez vážných důvodů neužívají). K důvodům žaloby uvedl, že je vlastníkem domu čp. 1989 v P. - Ž., N. 50 a pronajímatelem bytu v přízemí domu o velikosti 2+1, I. kategorie, že tento byt původně užívali jako nájemci první žalovaná se svým tehdejší manželem (ten po rozvodu jejich manželství byt opustil), dcerou O. M. a synem (zletilý syn byt rovněž opustil) a že první žalovaná se v roce 1994 provdala za druhého žalovaného. V roce 1995 první žalovaná uvedený byt užívala pouze občas a od počátku ledna 1996, kdy se přestěhovala k druhému žalovanému, v bytě nebydlí vůbec; dopisem ze dne 12.12.1995 mu oznámila, že se od počátku roku 1996 odstěhuje ke svému manželovi, kde bude mít trvalé bydliště, s tím, že její dcera bude uvedený byt užívat nadále, neboť nemá jinou možnost bydlení.

Obvodní soud pro Prahu 3 rozsudkem ze dne 9.1.1997, č.j. 9 C 11/96-22, žalobu zamítl a rozhodl, že žalobce je povinen zaplatit žalovaným na náhradě nákladů řízení 2.530,- Kč k rukám advokáta. Soud prvního stupně vycházejí z toho, že žalobce je vlastníkem a pronajímatelem bytu v přízemí domu čp. 1989 v P. - Ž., N. č. 50, že žalovaní dne 15.10.1994 uzavřeli manželství, že před uzavřením byla první žalovaná nájemkyní bytu v P., N. č. 50 (na základě dohody o výměně bytů, schválené rozhodnutím tehdejšího Obvodního národního výboru P. ze dne 1.2.1988) a druhý žalovaný nájemcem bytu v P., N. č. 14, dovodil, že žalovaným vzniklo uzavřením manželství právo společného nájmu manželů k oběma uvedeným bytům a že společný nájem trvá. Odmítl názor žalovaných, že opuštěním společné domácnosti, kterou do konce roku 1995 vedla první žalovaná se svou dcerou v bytě N. č. 50, došlo k zániku práva společného nájmu manželů (žalovaných) k tomuto bytu a k přechodu nájmu na zletilou

dceru první žalované O. M. Zabývá se pouze výpovědním důvodem podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. g) obč. zák., však dospěl k závěru že na žalovaných nelze spravedlivě požadovat, aby užívali pouze jeden ze dvou bytů, neboť ani jeden z těchto bytů svou velikostí a vybavením není uzpůsoben pro bydlení žalovaných a dcery první žalované; uvedl, že oba byty jsou malé (byt „N. 1+1“ a byt „N. 2+1“) a že v předmětném bytě společně s první žalovanou bydlela vždy její dcera, které je v současné době 24 let a nemá jinou možnost bydlení.

K odvolání žalobce Městský soud v Praze usnesením ze dne 10.7.1997, č.j. 21 Co 243/97-41, rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Odvolací soud soudu prvního stupně vytknul, že se nezabýval otázkou existence a zániku práva společného nájmu dřívějších manželů M (první žalované a jejího bývalého manžela F. M.) k bytu v P., N. č. 50, když se spokojil jen s tvrzením první žalované, že F. M. se po rozvodu manželství z bytu odstěhoval; jeho závěr o vzniku práva společného nájmu manželů (žalovaných) k témuž bytu uzavřením jejich manželství považoval za nepodložený. Soudu prvního stupně uložil, aby se, jestliže bude najisto postaveno, že žalovaným vzniklo právo společného nájmu ke spornému bytu, zabýval také otázkou, zda jsou žalovaní ve sporu pasivně věcně legitimováni, a v kladném případě dále otázkou platnosti výpovědi z nájmu, jejím doručením a oběma ve výpovědi uplatněnými důvody. Ve vztahu k výpovědnímu důvodu podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. g) obč. zák. přisvědčil názoru žalobce, že závěr, že po nájemci bytu nelze spravedlivě požadovat, aby užíval jen jeden byt, předpokládá spolehlivé zjištění poměrů nájemce a toho, o jaké byty se jedná.

Obvodní soud pro Prahu 3 rozsudkem ze dne 6.10.1998, č.j. 9 C 11/96-56, žalobu znovu zamítl a rozhodl, že žalobce je povinen zaplatit žalovaným na nákladech řízení 7.130,- Kč k rukám advokáta. Po doplnění dokazování dovodil, že právo společného nájmu první žalované a jejího bývalého manžela F. M. k bytu v P., N. č. 50 zaniklo (F. M. byt trvale opustil), že oba žalovaní jsou ve sporu pasivně věcně legitimováni a že právo společného nájmu k dvěma bytům, které vzniklo žalovaným uzavřením manželství, trvá. Zabývá se dále náležitostmi posuzované výpovědi z nájmu bytu, vycházel soud prvního stupně z toho, že výpověď z nájmu nebyla dána a doručována žalovaným zvláště, ale že byla pojata do žaloby ze dne 18.1.1996, která byla žalovaným doručena dne 14.2.1996. Dospěl k závěru, že výpověď z nájmu bytu nebyla dána platně, protože žaloba nesplňuje podmínky řádné výpovědi, neboť „nespecifikuje řádně byt, jehož nájemci jsou žalovaní“; proto žalobu zamítl.

K odvolání žalobce Městský soud v Praze usnesením ze dne 6.4.2000, č.j. 15 Co 258/99-83, rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Soudu prvního stupně vytknul nepřezkoumatelnost rozsudku v úvaze o neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, neboť z odůvodnění rozsudku není zřejmé, v čem soud spatřuje nedostatek určení bytu; uložil mu, aby svoji úvahu konkretizoval. Předdeslal (s poukazem na námítky účastníků v odvolacím řízení), že okolnost, že v žalobě a ve výpovědi z nájmu, která je její součástí, byl použit pojem „předmětný byt“, že neobsahuje údaj o katastrálním území a že je použita zkratka „1+1“ namísto doslovného popisu bytu, neplatnost výpovědi nepůsobí; nehrozí-li záměna s bytem jiným, nemůže popsání situace znamenat neplatnost výpovědi pro nedostatek určitosti podle ustanovení § 37 odst. 1 obč. zák. Zároveň soud prvního stupně upozornil, že „v případě aplikace výpovědního důvodu dvou bytů“ [§ 711 odst. 1 písm. g) obč. zák.] bude nutno zkoumat, zda alespoň jeden z těchto bytů vyhovuje velikostí potřebě dotčených osob, event. zda nejsou jiné důvody, pro které nelze po žalovaných spravedlivě požadovat, aby užívali pouze jeden byt.

Obvodní soud pro Prahu 3 rozsudkem ze dne 20.2.2001, č.j. 9 C 11/96-107, přivolil k výpovědi z nájmu bytu, sestávajícího z kuchyně, dvou pokojů a příslušenství, v přízemí domu čp. 1989 v P. - Ž., N. 50, kterou dal žalobce žalovaným, určil, že nájemní poměr žalovaných končí uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku, a uložil žalovaným povinnost „výše uvedený byt“ vyklidit a vyklizený předat žalobci do 15 dnů ode dne uplynutí výpovědní lhůty; zároveň rozhodl, že žalovaní jsou povinni zaplatit žalobci na

náhradě nákladů řízení 12.775,- Kč. Soud prvního stupně vycházel ze zjištění, že první žalovaná se v lednu 1996 přestěhovala k druhému žalovanému do jím užívaného bytu v P., N. č. 14 (o velikosti „1+1 o rozměrech 41,25 m<sup>2</sup>“), že od té doby se v bytě v P., N. č. 50 nezdržuje a že v tomto bytě zůstala bydlet její zletilá dcera O. M. Protože žalovaným vzniklo uzavřením manželství (dnem 15.10.1994) právo společného nájmu k oběma bytům, které dosud trvá, dospěl k závěru, že žalobcem uplatněné výpovědní důvody podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. g) a h) obč. zák. (v platné výpovědi z nájmu ze dne 18.1.1996) jsou dány, neboť „žalovaní mají dva byty a předmětný byt v P., N. 50 neužívají vůbec“. Při posouzení, zda lze na žalovaných spravedlivě požadovat, aby užívali pouze jeden byt, poukázal na to, že „sice byt v P., N. 14, nesplňuje podmínky, aby mohl být užíván třemi osobami, nicméně, pokud jde o byt v P., N. 50, s ohledem na skutečnost, že se jedná o byt o dvou pokojích po 17,20 a 17,15 m<sup>2</sup>, kuchyni 14,5 m<sup>2</sup> s předsíní, spíží, příslušenstvím a koupelnou, je zřejmé, že tento byt by vyhovoval užívání tří osob“. Protože žádné závažné zdravotní ani jiné problémy v tomto směru žalovanými tvrzeny nebyly a protože podmínku „lze-li spravedlivě požadovat, aby nájemce užíval pouze jeden byt“, je třeba podle názoru soudu prvního stupně „zkoumat pouze z hlediska nájemce a není možné zabývat se potřebami všech, kdo s nájemcem bydlí“, uzavřel, že na žalovaných lze spravedlivě požadovat, aby užívali byt pouze jeden (s ohledem na to, že „byt v P., N. 50 je dostatečně velký, aby jej žalovaní mohli užívat společně s dcerou první žalované O. M.“).

K odvolání žalovaných Městský soud v Praze ze dne 25.10.2001, č.j. 15 Co 241/2001-132, rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu zamítl a žalovaným nepřiznal právo na náhradu nákladů řízení; zároveň rozhodl, že žalovaným se nepřiznává právo na náhradu nákladů odvolacího řízení. Odvolací soud, ačkoliv souhlasil se skutkovými závěry soudu prvního stupně, které považoval za úplné a správné, stejně jako „v zásadě i podřazení pod příslušné výpovědní důvody“, uvedl, že dospěl „ke shodnému právnímu názoru, který naznačil odvolatel a který se týká použití § 3 odst. 1 obč. zák. na souzenou věc“. Podle odvolacího soudu „je třeba přisvědčit tomu, že celá situace vznikla pravděpodobně tím, že první žalovaná se k druhému žalovanému přestěhovala až po uzavření manželství“ a že „nelze také přehlednout velikost bytů, které mají v součtu tři obytné místnosti“. Žalobu zamítl proto, že „výkon práva žalobcem by byl v rozporu s dobrými mravy, jak má na mysli ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák.“.

V dovolání proti tomuto rozsudku odvolacího soudu žalobce odvolacímu soudu vytýká nesprávné právní posouzení věci v otázce aplikace ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. na zjištěný skutkový stav. Důvody uvažované odvolacím soudem pro použití citovaného ustanovení, že „oba byty mají v součtu pouze tři obytné místnosti“ a že „k celé situaci došlo proto, že první žalovaná se přestěhovala k druhému žalovanému až po uzavření manželství“, nemohou podle žalobce odůvodnit závěr, že výkon jeho práva dát žalovaným jako pronajímatel výpověď z nájmu bytu by byl v rozporu s dobrými mravy. Namítá, že odůvodnění rozsudku v tomto směru je „velmi neurčité“ a že „aplikace tohoto ustanovení neodpovídá situaci tohoto konkrétního případu“. Připomíná, že první žalovaná se přestěhovala k druhému žalovanému do bytu v P., N. č. 14 až na začátku roku 1996, tedy téměř dva roky po uzavření manželství, a proto nesouhlasí s tvrzením žalovaných, že k nastěhování první žalované do bytu k druhému žalovanému před uzavřením manželství nedošlo „z důvodů dodržování společenských konvencí“. S poukazem na výsledky dokazování před soudem prvního stupně ohledně velikosti obou bytů a závěr soudu prvního stupně, že „byt na adrese N. 1989/50 v P. by užívání tří osob plně vyhovoval“, zdůrazňuje, že žalovaní měli možnost zvolit si bydlení v tom ze dvou bytů, který by plně vyhovoval pro jeho užívání třemi osobami. Proto skutečnost, že žalovaní si zvolili k trvalému bydlení byt menší a méně vhodný pro bydlení tří osob, ani případné vztahy uvnitř rodiny žalovaných (podle sdělení první žalované v dopise ze dne 15.3.1995 „manžel i dcera odmítají spolu bydlet ve společné domácnosti“), nemůže být přičítána k tíži žalobce jako pronajímatele. Uvádí, že snahou žalovaných od počátku bylo zachovat si pro sebe a svoji rodinu nájemní právo ke dvěma bytům s regulovaným nájemným, a to k tíži pronajímatelů obou bytů. Rekapituluje v dovolání celý

průběh řízení a zdůrazňuje, že za celou dobu soudního sporu (od roku 1996) nepodnikla první žalovaná ani její dcera žádné výraznější kroky, které by jim pomohly vyřešit nastalou bytovou situaci; v té souvislosti připomíná, že nabídl dceři první žalované možnost ubytování v suterénu svého domu poté, co by provedl rekolaudaci prostoru na byt, což první žalovaná i její dcera odmítly. Je přesvědčen, že ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. nelze aplikovat jen ve prospěch nájemců a že by mělo být používáno proti již tak omezenému vlastnickému právu majitelů domů a bytů pouze v mimořádných a jasně odůvodněných případech. Navrhl, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a aby mu věc vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaní navrhli, aby dovolání žalobce bylo zamítnuto, neboť jsou přesvědčeni, že odvolací soud rozhodl v souladu se zavedenou soudní praxí a judikaturou. Závěr, že žalovaným sice svědčí právo nájmu ke dvěma bytům, že se však jedná o byty, které neumožňují důstojné soužití tří dospělých osob, učinil odvolací soud z již publikované judikatury „např. rozsudek Nejvyššího soudu z 11.10.2000, sp.zn. 26 Cdo 2471/99“. Za správný žalovaní považují i závěr odvolacího soudu „týkající se nemožnosti aplikace výpovědního důvodu spočívajícího v tom, že žalovaní sporný byt neužívají“. Z toho, že žalovaní nemohou spolu se zletilou dcerou první žalované sdílet kterýkoli ze dvou malých bytů, podle nich vyplývá závěr, že „je pravděpodobné, že dcera bude sdílet jeden byt, žalovaní pak byt druhý“. Žalovaní jsou přesvědčeni, že k úvahám žalobce v dovolání (ohledně etičnosti jednání žalovaných v minulosti) nelze přihlížet (§ 241a odst. 4 o.s.ř.) a že žádný důvod k dovolání podle ustanovení § 241 odst. 2 o.s.ř. není dán.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) po zjištění, že dovolání bylo podáno proti pravomocnému rozsudku odvolacího soudu oprávněnou osobou (účastníkem řízení) v zákonné lhůtě (§ 240 odst. 1 o.s.ř.) a že jde o rozsudek, proti němuž je dovolání přípustné podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř., přezkoumal napadený rozsudek ve smyslu ustanovení § 242 o.s.ř. bez nařízení jednání (§ 243a odst. 1 věta první o.s.ř.) a dospěl k závěru, že dovolání je opodstatněné.

Podle ustanovení § 710 odst. 1 obč. zák. nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí.

Podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. g) obč. zák. pronajímatel může vypovědět nájem bytu jen s přivolením soudu, má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt.

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

Existenci výpovědních důvodů posuzuje soud vždy k okamžiku doručení výpovědi z nájmu bytu nájemci, nikoliv podle skutkového stavu, který existuje v době rozhodování soudu (§ 154 odst. 1 o.s.ř.) o přivolení k výpovědi pronajímatele podle § 711 odst. 1 obč. zák. (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. února 1999, sp.zn. 2 Cdon 1081/97, uveřejněný v časopise Soudní judikatura pod č. 68, roč. 1999, nebo rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19.7.2001, sp.zn. 20 Cdo 2937/99, uveřejněný v časopise Soudní judikatura pod č. 26, roč. 2002). K výpovědi z nájmu bytu může soud přivolit pouze za předpokladu, že pronajímatel v řízení o přivolení k výpovědi svá tvrzení o skutečnostech, jimiž je výpověď odůvodněna, prokáže.

V občanském zákoníku ani v jiných právních předpisech nejsou pojmy „spravedlivě požadovat“ [srov. § 711 odst.1 písm.g) obč. zák.], „vážné důvody“, „závažné důvody“, „občas“ [srov. § 711 odst.1 písm.h) obč. zák.] definovány. Ustanovení § 711 odst.1 písm.g) a h) obč. zák. patří k právním normám s relativně neurčitou (abstraktní) hypotézou, tj. k právním normám, jejichž hypotéza není stanovena přímo právním předpisem, a které tak přenechávají soudu, aby podle svého uvážení v každém

jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností. Uvedené pojmy je třeba posuzovat především z objektivního hlediska s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu. O situaci, kdy na nájemci nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt [§ 711 odst.1 písm.g) obč. zák.], jde především tehdy, jestliže nájemce užívá k bydlení současně dva byty, z nichž ani jeden nevyhovuje svou velikostí či kvalitou bytové potřebě nájemce a členů jeho rodiny, nebo tehdy, užívá-li 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. např. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11.10.2000, sp.zn. 26 Cdo 2471/99, uveřejněný v časopise Soudní judikatura pod č. 4, roč. 2002).

Při rozhodování o přivolení k výpovědi z nájmu bytu z důvodů uvedených v ustanovení § 711 odst.1 písm.g) a h) obč. zák. má své místo úvaha, zda výpověď z nájmu bytu není v rozporu s dobrými mravy ve smyslu ustanovení § 3 odst.1 obč. zák.

Ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák., podle kterého 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, rovněž patří k právním normám s relativně neurčitou (abstraktní) hypotézou, které přenechávají soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 5.12.2002, sp.zn. 21 Cdo 486/2002, uveřejněné v časopise Soudní judikatura pod č. 53, roč. 2003). Pro použití korektivu „dobré mravy“ zákon nestanoví, z jakých hledisek má soud vycházet; vymezení hypotézy právní normy tedy závisí v každém konkrétním případě na úvaze soudu. Soudní praxe v tomto směru vychází z názoru, že za dobré mravy je třeba pokládat souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihující podstatné historické tendence jsou sdíleny rozhodující částí společnosti, a mají povahu norem základních (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. června 1997, sp. zn. 3 Cdon 69/96, uveřejněný v časopise Soudní judikatura pod č. 62, roč. 1997, rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.9.1998, sp. zn. 3 Cdon 51/96, uveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 5, roč. 2001, a rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29.5.1997, sp. zn. 2 Cdon 473/96, uveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 16, roč. 1998), který je konformní se závěrem obsaženým v nálezu Ústavního soudu ze dne 26.2.1998, sp. zn. II. ÚS 249/97, uveřejněným pod č. 14 Sbírky nálezů a usnesení Ústavního soudu, roč. 1998, který za dobré mravy považuje souhrn etických, obecně zachovávaných a uznávaných zásad, jejichž dodržování je mnohdy zajišťováno i právními normami tak, aby každé jednání bylo v souladu s obecnými morálními zásadami demokratické společnosti.

Rozhodnutí o tom, zda jsou splněny podmínky pro použití ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák., je nutno - vzhledem k výše uvedenému charakteru tohoto ustanovení jako právní normy s relativně neurčitou hypotézou - učinit vždy po pečlivé úvaze, v jejímž rámci musí být zváženy všechny rozhodné okolnosti případu, tj. jak okolnosti, pro něž se použití citovaného ustanovení dožaduje nájemce, tak všechny okolnosti na straně toho, kdo se přivolení k výpovědi z nájmu bytu domáhá, tedy pronajímatele. Odpovídající úsudek soudu tu musí být podložen konkrétními skutkovými zjištěními a musí současně přesvědčivě dokládat, že tato zjištění dovolují - v konkrétním případě - závěr, že výkon práva dát výpověď z nájmu bytu konkrétnímu nájemci je s dobrými mravy skutečně v rozporu, a to i s přihlédnutím k okolnostem na straně pronajímatele bytu (srov. např. rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 29. dubna 1994, sp. zn. 2 Cdo 45/94, uveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 36 roč. 1996). Není-li právní posouzení důvodnosti aplikace ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. podloženo úvahou zabývající se všemi výše uvedenými okolnostmi, jde o posouzení neúplné a tedy nesprávné.

Z uvedených závěrů, k nimž rozhodovací praxe soudů již v minulosti dospěla a které jsou i v současné době jako správné přijímány, však odvolací soud v projednávané věci důsledně nevycházel. I když - jak uvedeno výše - při rozhodování soudu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu má své místo úvaha, zda vyhovění žalobě nebrání ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák., musí být závěr soudu o splnění podmínek pro aplikaci citovaného ustanovení podložen takovými rozhodnými okolnostmi případu u účastníků řízení na obou stranách sporu, jež mohou ovlivnit odpověď na otázku, zda v případě naplnění výpovědních důvodů podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. g) a h) obč. zák. - jako tomu bylo v posuzované věci - lze na žalobci jako subjektu právo vykonávajícímu (pronajímateli) spravedlivě požadovat, aby mu byla ochrana jeho práva domáhat se přivolení k výpovědi z nájmu bytu odepřena.

Odvolací soud - stejně jako soud prvního stupně - dospěl k závěru, že uplatněné výpovědní důvody podle § 711 odst. 1 písm. g) a h) obč. zák. jsou dány, avšak - na rozdíl od soudu prvního stupně - žalobu zamítl s odůvodněním, že „výkon práva žalobcem by byl v rozporu s dobrými mravy, jak má na mysli ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák.“. Závěr o tom, že uplatněná výpověď z nájmu bytu je v rozporu s dobrými mravy, odvolací soud učinil, když přihlédl - jak vyplývá z odůvodnění jeho rozsudku - pouze k tomu, že „celá situace vznikla pravděpodobně tím, že první žalovaná se k druhému žalovanému přestěhovala až po uzavření manželství“, a že „nelze také přehlednout velikost bytů, které mají v součtu tři obytné místnosti“.

S tímto vymezením hypotézy právní normy obsažené v ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. nelze souhlasit. Vedle toho, že odůvodnění závěrů vztahujících se k okolnostem na straně žalovaných je kusé a neurčité (v tom lze přisvědčit dovolateli), je třeba odvolacímu soudu vytknout, že se vůbec nezabýval poměry na straně žalobce, který se jako pronajímatel v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu k předmětnému bytu vůči žalovaným domáhá realizace svého vlastnického práva k domu, v němž se byt nachází, a že podmínky pro použití ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. neposuzoval zvláště ve vztahu k jednotlivým výpovědním důvodům. Nelze totiž přehlédnout, že žalobce ve výpovědi z nájmu uplatnil dva samostatné výpovědní důvody [§ 711 odst. 1 písm. g) a h) obč. zák.] a že soudy dospěly k závěru, že oba výpovědní důvody jsou formálně dány. Proto je třeba, aby ve vztahu ke každému z těchto výpovědních důvodů bylo zkoumáno, zda výpověď z nájmu je či není v rozporu s dobrými mravy ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 o.s.ř.

Dovolací soud dospěl k závěru, že odvolacím soudem uvažované skutečnosti nejsou správné ani úplné a neposkytují náležitý podklad pro právní závěr, že v posuzované věci je výkon práva žalobce dát žalovaným výpověď z nájmu bytu ve vztahu k oběma výpovědním důvodům - uvedeným v ustanovení § 711 odst. 1 písm. g) a h) obč. zák. - v rozporu s dobrými mravy ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák.

Protože rozsudek odvolacího soudu není správný, Nejvyšší soud České republiky jej podle ustanovení § 243b odst. 2 věty za středníkem o.s.ř. zrušil a věc vrátil Městskému soudu v Praze k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 věta první o.s.ř.).

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

## Další články:

- [Likvidace dědictví](#)
- [Jistota](#)

- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)