1. 3. 2005

ID: 31097

Vážné důvody neužívání bytu

Vážnými (závažnými) důvody, pro něž není byt nájemcem užíván (je nájemcem užíván jen občas), mohou být např. ústavní léčení, výkon základní vojenské služby či nepříznivý zdravotní stav nájemce bytu (členů jeho domácnosti). Vážným (závažným) důvodem neužívání (občasného užívání) bytu může být též výkon zaměstnání mimo obec, v níž se byt nachází. Je pak věcí posouzení konkrétního případu, zda zmíněné okolnosti, pro něž není byt nájemcem užíván (je nájemcem užíván jen občas), jsou v té které věci dány, přičemž je nutno zohlednit nejen zájmy nájemce, ale též oprávněné zájmy pronajímatele (vlastníka), zejména jeho zájem na řádném využití bytu.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 25 Cdo 1721/2001, ze dne 28.8.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobců a) M. K., b) B. L., c) H. L., d) Z. K., a e) G. B., všech zastoupených advokátem, proti žalovaným 1) J. K., a 2) J. K., oběma zastoupeným advokátkou, o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 2 pod sp. zn. 18 C 131/97, o dovolání žalobců proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 11. září 2000, č. j. 22 Co 294/2000-56, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 2 rozsudkem ze dne 20. 9. 1999, č. j. 18 C 131/97-36, přivolil k výpovědi z nájmu bytu I. kategorie, sestávajícího z jednoho pokoje a kuchyně s příslušenstvím ve II. poschodí domu čp. 761 v P., kterou žalobci dali žalovaným v návrhu na zahájení řízení ze dne 12. 11. 1997, s tím, že výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po právní moci rozsudku, uložil žalovaným předmětný byt vyklidit a vyklizený odevzdat žalobcům do tří dnů od uplynutí výpovědní lhůty a rozhodl o náhradě nákladů řízení. Soud vyšel ze zjištění, že žalobci jsou spoluvlastníky nemovitosti, v níž vznikl žalovaným na základě nájemní smlouvy nájemní vztah k uvedené bytové jednotce. Vzal dále za prokázané, že žalovaní v tomto bytě již řadu let nežijí a s ohledem na zdravotní problémy žalované 2) se zdržují v rekreační chatě u O., která odpovídá podmínkám doporučeným ošetřujícím lékařem žalované 2), tj. suchému, teplému a hygienicky nezávadnému prostředí. Tato chata, jejímiž vlastníky jsou žalovaní, je sice zkolaudována jako rekreační objekt, avšak během řízení vyšlo najevo, že v podstatě slouží k celoročnímu užívání a žalovaná 2) ji také celoročně obývá. Soud dospěl k závěru, že v daném případě jsou splněny podmínky výpovědi z nájmu bytu uvedené v ustanovení § 711 odst. 1 písm. g) a h) obč. zák. vzhledem k tomu, že žalovaní jsou vlastníky nemovitosti, která slouží k celoročnímu užívání, a že předmětný byt neužívají bez vážných důvodů nebo ho bez vážných důvodů užívají jen občas - žalovaná 2), jak sama uvedla, je v domácnosti a využívá své nemovitosti, umístěné v lepším životním prostředí než je v P., přitom se však nejedná o dlouhodobou léčbu.

K odvolání žalovaných Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 11. 9. 2000, č. j. 22 Co 294/2000-56, rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu zamítl, a rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů. Podle odvolacího soudu soud prvního stupně správně zjistil, že žalobci jsou spoluvlastníky předmětné nemovitosti a žalovaní společnými nájemci bytu, který se v této nemovitosti nachází, avšak nesprávně dovodil, že bytová potřeba žalovaných je plně uspokojena celoročním pobytem na rekreační chatě v O. Tento objekt byl totiž kolaudován jako stavba určená pro individuální rekreaci a není tedy bytem ve smyslu stavebních předpisů (pro určení, co je bytem,

je v první řadě rozhodující kolaudační rozhodnutí vydané příslušným stavebním úřadem, nikoli faktický stav užívání); její vlastnictví proto nemůže být považováno za vlastnictví dalšího bytu tak, jak předpokládá ustanovení § 711 odst. 1 písm. g) obč. zák. Ohledně výpovědního důvodu podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. h) obč. zák. odvolací soud s odkazem na ustálenou judikaturu dovodil, že tráví-li nájemce ze zdravotních či rekreačních důvodů část roku ve své chatě na venkově a do bytu pravidelně dochází, jde o případ, kdy užívá byt jen občas a má k takovému jednání vážné důvody. V posuzovaném případě žalovaní nepopřeli, že byt již delší dobu užívají jen velmi sporadicky, neboť z prokázaných vážných zdravotních důvodů na straně žalované 2), která je navíc důchodkyní, a ze zdravotních i pracovních důvodů na straně žalovaného 1) využívají přechodně možnosti pobytu na venkově v rekreační chatě, přičemž především žalovaný 1) do předmětného bytu v pravidelných intervalech dojíždí. Žádným z provedených důkazů nebylo prokázáno, že se žalovaní z bytu odstěhovali s úmyslem jej trvale opustit, o čemž svědčí mimo jiné i to, že vždy řádně platili a platí nájemné, bez ohledu na to, že tak činí převážně prostřednictvím třetí osoby. Nebylo prokázáno ani to, že v mezidobí získali jinou možnost bydlení a předmětný byt již nepotřebují. Odvolací soud proto dospěl k závěru, že nebyl naplněn ani výpovědní důvod podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. h) obč. zák.

Proti tomuto rozsudku podali žalobci dovolání, které odůvodňují podle ustanovení § 241 odst. 3 písm. c) a d) o.s.ř. Poukazují na účastnickou výpověď žalovaného 1), ve které uvedl, že jeho matka bydlí se svou švagrovou v R. v domě, kde jsou dva pokoje a kuchyň. Tvrzení, že žalovaný 1) sem jezdí pouze pomáhat, nebylo žádným způsobem ověřeno a je objektivně nepravdivé, neboť podle výpisu z katastru nemovitostí, který dovolatelé přikládají (vzhledem k tomu, že dovolací soud musí postupovat podle občanského soudního řádu účinného do 31. 12. 2000, mají za to, že mohou předkládat nové důkazy), je žalovaný 1) spoluvlastníkem ideální ½ domu čp. 696 s pozemky v obci R., zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu P. pro obec R. a katastrální území R. u P. na LV č. 527. Tato skutečnost podle dovolatelů podstatně mění celou situaci, neboť odůvodnění napadeného rozsudku odvolacího soudu se dostává do rozporu s objektivní skutečností tím, že žalovaný 1) je spoluvlastníkem rodinného domu na okraji P., který je nepochybně souborem místností splňujících požadavky na trvalé bydlení ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 vyhlášky č. 137/1998 Sb. Dovolatelé dále považují hodnocení neužívání předmětného bytu žalovanými v napadeném rozsudku za nesprávné, neboť v žádném případě nejde o přechodné nebo občasné nevyužívání bytu, které pominulo, když vážným důvodem nemůže být všeobecně jen špatný zdravotní stav některého ze žalovaných, ale k takové skutečnosti musí přistoupit ještě další okolnosti. Žalobci navrhli, aby dovolací soud napadený rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaní ve svém vyjádření uvedli, že podle jejich názoru odvolací soud řádně a pečlivě posoudil uplatněné odvolací důvody podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. g) a h) obč. zák. v souladu s ustálenou judikaturou. Právě pro toto posouzení je nutné zkoumat konkrétní okolnosti na straně nájemců bytu a je nesporné, že závažný zdravotní stav, sociální situace obou žalovaných a způsob výkonu pracovní činnosti žalovaného 1) odůvodňují nižší intenzitu užívání předmětného nájemního bytu. S ohledem na plánovanou onkologickou léčbu žalované 2) je pro žalované nutné zachovat si bydlení v Praze a s ohledem na tuto okolnost by přivolení soudu k výpovědi nájmu bytu bylo i v rozporu s dobrými mravy. Žalovaní proto navrhli, aby dovolání bylo zamítnuto.

Vzhledem k ustanovení 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, Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) dovolání projednal a rozhodl o něm podle dosavadních předpisů, (tj. podle občanského soudního řádu ve znění účinném před 1. 1. 2001 - dále jen „o.s.ř.“). Po zjištění, že dovolání, které je přípustné podle § 238 odst. 1 písm. a) o.s.ř., bylo podáno včas, osobami oprávněnými - účastníky řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), a po přezkoumání věci podle § 242 o.s.ř. dospěl k závěru, že dovolání není opodstatněné.

Podle § 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 § 120 odst. 1 věty první o.s.ř. účastníci jsou povinni označit důkazy k prokázání svých tvrzení. Podle § 120 odst. 3 věty druhé o.s.ř. neoznačí-li účastníci důkazy potřebné k prokázání svých tvrzení, vychází soud při zjišťování skutkového stavu z důkazů, které byly provedeny.

Právní úprava tzv. důkazní povinnosti ukládá účastníku, aby k doložení svých tvrzení (povinnost tvrzení dle § 79 odst. 1 a § 101 odst. 1 o.s.ř.) označil důkazy. Rozsah důkazního břemene, tedy okruh skutečností, které konkrétně musí účastník prokázat, zásadně určuje hmotněprávní norma, to znamená právní předpis, který je na sporný vztah aplikován. Odtud také vyplývá, kdo je nositelem důkazního břemene, tedy kdo z účastníků je povinen stanovený okruh skutečností prokázat. Důkazní břemeno ohledně určitých skutečností leží na tom účastníku řízení, který z existence těchto skutečností vyvozuje pro sebe příznivé právní důsledky; jde o toho účastníka, který existenci těchto skutečností také tvrdí.

V případě přivolení soudu k výpovědi nájmu bytu z důvodu uvedeného v ustanovení § 711 odst. 1 písm. g) obč. zák. tedy pronajímatel (žalobce) musí prokázat kromě jiného i to, že nájemce má dva či více bytů.

Žalobci v posuzovaném případě tvrdili a prokazovali, že žalovaní mají druhý byt – přízemní typovou montovanou chatu F. na pozemku parcelní číslo 1829/4 v katastrálním území T., o němž odvolací soud v souladu s ustálenou judikaturou (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 3. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1900/99, publikovaný v Korecká V., Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing s. r. o., 2003) dovodil, že není-li tato nemovitost rozhodnutím stavebního úřadu určena pro účely bydlení, nejde o byt ve smyslu ustanovení § 711 odst. 1 písm. g) obč. zák. V dovolacím řízení žalobci přicházejí s novým tvrzením a předkládají důkaz o tom, že žalovaný je spoluvlastníkem další nemovitosti, která již podmínky bytu splňuje. Správnost a úplnost skutkových zjištění soudu prvního stupně nebo soudu odvolacího však nelze posuzovat na základě skutkových tvrzení uplatněných až v dovolacím řízení. V dovolacím řízení jsou totiž tzv. skutkové novoty nepřípustné v tom smyslu, že dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. b) ani podle § 241 odst. 3 písm. c) o.s.ř. na takové námitce úspěšně založen být nemůže. Tomu odpovídá zásada, že se v dovolacím řízení neprovádí dokazování, resp. že se provádí jen k prokázání důvodu dovolání (§ 243a odst. 2 o.s.ř.) – srov. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. února 2001, sp. zn. 20 Cdo 121/99, publikované v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, sv. 4, pod C 333.

Vyšel-li tedy odvolací soud ze skutkového zjištění, že chata v katastrálním území T. ve vlastnictví žalovaných nebyla schválena k bydlení a že nebylo prokázáno jejich vlastnické či obdobné právo k jinému bytu, správně dovodil, že výpovědní důvod uvedený v ustanovení § 711 odst. 1 písm. g) obč. zák. není naplněn.

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

Z tohoto ustanovení vyplývá, že naplnění uvedeného výpovědního důvodu předpokládá, že nájemce byt neužívá buď vůbec nebo ho užívá jen občas, a že tento stav není odůvodněn, tj. že zde nejsou dány vážné důvody, pro které nájemce přechodně neužívá (užívá občas) byt k účelu, k němuž je určen. O „neužívání (občasné užívání) bytu“ ve smyslu tohoto ustanovení jde tehdy, kdy byt je zcela nebo převážně opuštěn, tj. kdy není zcela nebo převážně nájemcem užíván k obvyklému způsobu

bydlení. Vážnými (závažnými) důvody neužívání (občasného užívání) bytu jsou pouze takové okolnosti, které dočasně brání nájemci, aby byt užíval (aby ho užíval soustavně a nikoli pouze občas). Vážnost důvodů neužívání (občasného užívání) bytu musí být posuzována především z objektivního hlediska (srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 1968, sp. zn. 5 Cz 160/67, publikované pod č. 62 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1968), s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu. Obecně (z objektivního hlediska) lze mít za to, že vážnými (závažnými) důvody, pro něž není byt nájemcem užíván (je nájemcem užíván jen občas), mohou být např. ústavní léčení, výkon základní vojenské služby či nepříznivý zdravotní stav nájemce bytu (členů jeho domácnosti). Vážným (závažným) důvodem neužívání (občasného užívání) bytu může být též výkon zaměstnání mimo obec, v níž se byt nachází. Je pak věcí posouzení konkrétního případu, zda zmíněné okolnosti, pro něž není byt nájemcem užíván (je nájemcem užíván jen občas), jsou v té které věci dány, přičemž je nutno zohlednit nejen zájmy nájemce, ale též oprávněné zájmy pronajímatele (vlastníka), zejména jeho zájem na řádném využití bytu.

Z uvedeného je zřejmé, že odvolací soud se existencí výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. h) obč. zák. zabýval ze všech hledisek, která se podávají z této normy s relativně neurčitou hypotézou, a že v souladu se zněním zákona v tomto konkrétním případě z předem neurčené množiny skutečností vymezil ty, jejichž pomocí určil vlastní obsah hypotézy normy, kterou aplikoval.

Dovolací námitka, že odvolací soud při posuzování výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. h) obč. zák. hodnotil pouze vážnost (závažnost) důvodů, pro něž byt není nájemci užíván (je užíván pouze občas), aniž by se zabýval též tím, zda jde o stav trvalý či dočasný, není důvodná. Ze skutkového stavu, o nějž odvolací soud opřel své právní závěry, totiž vyplývá, že pobyt žalovaných v rekreační chatě není trvalým řešením jejich bytové situace, nýbrž přechodným řešením jejich poměrů ovlivněných především zdravotním stavem žalované, který je stavem proměnlivým a představujícím okolnost nikoliv trvalé povahy stejně jako zdravotní důvody na straně žalovaného a jeho pracovní poměr v místě odlišném od místa, kde je situován předmětný byt.

Ze všech těchto důvodů je zřejmé, že rozsudek odvolacího soudu je z hlediska uplatněných dovolacích důvodů správný; Nejvyšší soud České republiky proto dovolání žalobců podle ustanovení § 243b odst. 1 části věty před středníkem o.s.ř. zamítl.

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

Další články:

- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování
- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)