21. 8. 2003

ID: 21947

Vyklizení bytu

Způsobil-li vlastník domu výlučně svým jednáním, že se vyklizovaná osoba s jeho souhlasem, ale bez jiného právního titulu, nastěhovala do bytu v tomto domě, a podal-li poté proti ní žalobu na vyklizení tohoto bytu, aniž jí umožnil užívání jiného bytu (v témže domě), k němuž jí svědčí právo nájmu, má své místo úvaha, zda vlastníkův požadavek na vyklizení bytu není v rozporu s dobrými mravy (ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák.).

Způsobil-li vlastník domu výlučně svým jednáním, že se vyklizovaná osoba s jeho souhlasem, ale bez jiného právního titulu, nastěhovala do bytu v tomto domě, a podal-li poté proti ní žalobu na vyklizení tohoto bytu, aniž jí umožnil užívání jiného bytu (v témže domě), k němuž jí svědčí právo nájmu, má své místo úvaha, zda vlastníkův požadavek na vyklizení bytu není v rozporu s dobrými mravy (ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák.).

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18.12.2002, sp.zn. 26 Cdo 917/2001)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců A) PhDr. B. K. a B) JUDr. M. K., zastoupených advokátem, proti žalované O. N., zastoupené advokátkou, o vyklizení bytu, vedené u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 53 C 118/97, o dovolání žalované proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 31. ledna 2001, č. j. 19 Co 719/99-52, tak, že zrušil rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 31. ledna 2001, č. j. 19 Co 719/99-52 a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Krajský soud v Brně jako soud odvolací rozsudkem ze dne 31. ledna 2001, č. j. 19 Co 719/99-52, změnil ve výroku o věci samé zamítavý rozsudek Městského soudu v Brně (soudu prvního stupně) ze dne 12. října 1999, č. j. 53 C 118/97-38, tak, že vyhověl žalobě a uložil žalované povinnost vyklidit do dvou let od právní moci rozsudku „byt č. 5 ve druhém poschodí domu č. 19 na ulici J. v B.“ (dále jen „předmětný byt“ a „předmětný dům“, resp. „dům“). Současně citovaný rozsudek změnil ve výroku o prvostupňových nákladech řízení účastníků a rozhodl o nákladech odvolacího řízení účastníků.

Soudy obou stupňů vzaly z provedených důkazů mimo jiné za zjištěno, že žalobci jsou spoluvlastníky předmětného domu, že na základě rozhodnutí bývalého Obvodního národního výboru v B. ze dne 23. března 1984 o schválení dohody o výměně bytů a dohody o užívání bytu ze dne 19. května 1984 žalobkyně bydlela v bytě č. 3, který se nachází v prvním poschodí předmětného domu (dále jen „byt č. 3“), že na žádost žalobce JUDr. M. K. se z tohoto bytu přestěhovala v měsíci únoru 1995 do předmětného bytu, že nájemní smlouvu ohledně předmětného bytu žalobci s žalovanou neuzavřeli, a že v bytě č. 3 bydlí v současné době žalobkyně PhDr. B. K. Na základě uvedených skutkových zjištění dovodily, že žalobkyně je doposud nájemkyní bytu č. 3, a že předmětný byt užívá bez právního důvodu. Poté soud prvního stupně rovněž dovodil, že vzhledem ke zjištěným skutečnostem je výkon práva žalobců v rozporu s dobrými mravy (ve smyslu § 3 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v tehdy platném znění – dále jen „obč. zák.“) a proto žalobu zamítl. Naproti tomu odvolací soud, aniž se zabýval posouzením věci podle § 3 odst. 1 obč. zák., uzavřel, že žaloba na vyklizení

předmětného bytu je důvodná, užívá-li jej žalovaná bez právního důvodu; k vyklizení jí však poskytl dvouletou lhůtu se zdůvodněním, že byt, jehož je do současné doby nájemkyní (byt č. 3), je obsazen.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 237 odst. 1 písm. a/ zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění po novele provedené s účinností od 1. ledna 2001 zákonem č. 30/2000 Sb. V dovolání – s odkazem na ustanovení § 241a odst. 2 písm. b/ téhož zákona – uplatnila nesprávné právní posouzení věci odvolacím soudem. Především namítla, že odvolací soud „neshledal zřejmě toto jednání žalobců natolik v rozporu s dobrými mravy, aby jejich žalobu s odkazem na ustanovení § 3 občanského zákoníku, ve shodě se soudem I. stupně, zcela zamítl“. Poté uvedla, že odvolací soud jí sice poskytl „mimořádně dlouhou dobu k vyklizení bytu“, avšak nezabýval se otázkou současného stavu bytu č. 3, jehož je nájemkyní a do něhož by se měla – po vyklizení předmětného bytu – vystěhovat, a pokračovala, že vzhledem k provedeným stavebním úpravám je zde značné riziko, že byt č. 3 jako takový již neexistuje. Napadené rozhodnutí ji tedy vede k zahájení soudního řízení, jehož výsledek je – s ohledem na právě řečené – značně nejistý. Navrhla, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalobci se k dovolání nevyjádřili.

Vzhledem k obsahu dovolání řešil Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) nejprve otázku, zda o dovolání má rozhodnout podle občanského soudního řádu, ve znění před novelou provedenou s účinností od 1. ledna 2001 zákonem č. 30/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, nebo podle občanského soudního řádu, ve znění po uvedené novele. Pro odpověď na tuto otázku bylo podstatné, že soud prvního stupně vydal své rozhodnutí dne 12. října 1999. Odvolací soud sice o odvolání žalobců proti rozhodnutí soudu prvního stupně rozhodl až dne 31. ledna 2001, avšak s přihlédnutím k části dvanácté, hlavě první, bodu 15. zákona č. 30/2000 Sb. je musel projednat podle dosavadních právních předpisů, tj. podle občanského soudního řádu, ve znění před 1. lednem 2001. Bylo-li napadené rozhodnutí odvolacího soudu vydáno po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů (podle občanského soudního řádu, ve znění před 1. lednem 2001), dovolací soud dovolání projednal a o něm rozhodl podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 30/2000 Sb. - dále jen „o.s.ř.“ (srov. část dvanáctou, hlavu první, bod 17. zákona č. 30/2000 Sb.).

Nejvyšší soud shledal, že dovolání bylo podáno včas (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), subjektem k tomu oprávněným (účastnicí řízení), za splnění podmínky povinného advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a odst. 2 o.s.ř.), splňuje formální i obsahové znaky předepsané ustanovením § 241 odst. 2 věty první o.s.ř. a je jím napaden rozsudek, proti němuž je dovolání podle § 238 odst. 1 písm. a/ o.s.ř. přípustné.

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 přihlédnout k vadám řízení uvedeným v § 237 odst. 1 o.s.ř. a k vadám, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241 odst. 3 písm. a/ a b/ o.s.ř.); zmíněné vady však namítány nebyly a jejich existence se nepodává ani z obsahu spisu.

Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d/ 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 § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. půjde v dovolacím řízení o odpověď na otázku, zda požadavku na vyklizení bytu užívaného bez právního důvodu lze (výjimečně) nevyhovět prostřednictvím § 3 odst. 1 obč. zák., jinak řečeno, zda v řízení o vyklizení bytu užívaného bez právního důvodu má své místo úvaha, zda vyklizení bytu není v rozporu s dobrými mravy (ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák.).

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. Přitom dobrými mravy se rozumí souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují určitou neměnnost, vystihují podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. června 1997, sp. zn. 3 Cdon 69/96, uveřejněný pod č. 62 v sešitě č. 8 z roku 1997 časopisu Soudní judikatura).

Při úvaze o aplikaci § 3 odst. 1 obč. zák. nelze v daném případě ztratit ze zřetele čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, která je součástí ústavního pořádku České republiky (srov. usnesení předsednictva bývalé České národní rady ze dne 16. prosince 1992 publikované pod č. 2/1993 Sb.). Zmíněný článek stanoví, že "Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem". Při posuzování podmínek aplikace § 3 odst. 1 obč. zák je však vždy třeba brát v úvahu rovněž princip vlastnické svobody, vyjádřený též v čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, podle něhož „vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu" (z tohoto principu vyplývá i právo vlastníka neužívat věc, pokud mu její užívání není uloženo zákonem). Zamítá-li soud vlastnickou žalobu proto, že uplatnění práva vlastníka na ochranu je v rozporu s dobrými mravy, jde v podstatě o případ nuceného omezení vlastnického práva (byť v případě, že se změní skutkové okolnosti /poměry/, které vedly k zamítnutí žaloby, může se vlastník opět u soudu domáhat ochrany). Nelze sice vyloučit, že uplatnění práva vlastníka bránit se proti neoprávněným zásahům může být v konkrétním případě v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč. zák. a čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod); půjde však vždy o výjimečné případy (vzhledem k ustanovení čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), kdy výkon práva vážně poškodí uživatele věci, aniž by vlastníku přinesl odpovídající prospěch, a vyhovění žalobě se dotýká zvlášť významného zájmu žalovaného (zpravidla jde o zajištění bydlení).

Při řešení otázky, předložené k dovolacímu přezkumu, dovolací soud neopomenul, že již v rozsudku ze dne 28. června 2001, sp. zn. 20 Cdo 1506/99, uveřejněném pod č. 12 v sešitě č. 2 z roku 2002 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, Nejvyšší soud dovodil, že na základě ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. nelze zamítnout žalobu o vyklizení nebytových prostor, jestliže smlouva o jejich nájmu je absolutně neplatná. V odůvodnění citovaného rozhodnutí mimo jiné uvedl, že je-li smlouva o nájmu nebytových prostor absolutně neplatná (§ 3 odst. 2, 4 zákona č. 116/1990 Sb., ve znění účinném v

době jejího uzavření, tj. ve znění účinném do 2. prosince 1999, § 39 obč. zák.), a to od počátku (ex tunc), pak žalované, již nutno považovat za osobu, která právo nájmu nikdy neměla, nelze toto právo přiznat ani na základě ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. Táž okolnost (neplatnost smlouvy), jež zakládá nárok na ochranu práva (vlastníka), nemůže být (zároveň) důvodem jeho odepření. Byť v citované věci šlo o vyklizení nebytových prostor, neexistuje žádný rozumný důvod, pro který by uvedený závěr nebylo možno vztáhnout rovněž na vyklizení bytu. V rozsudku ze dne 29. srpna 2001, sp. zn. 20 Cdo 1203/99, uveřejněném pod č. 133 v sešitě č. 11 z roku 2001 časopisu Soudní judikatura, Nejvyšší soud rovněž dovodil, že pokud žalovanému od počátku nesvědčil platný titul k užívání vyklizovaných místností (v roce 1980, kdy je měl nabýt do užívání, byt 2+1 s příslušenstvím právně neexistoval), nelze ani prostřednictvím § 3 odst. 1 obč. zák. zabránit požadavku na jejich vyklizení a žalobu zamítnout. Táž okolnost, jež zakládá právo na ochranu vlastníka (§ 126 odst. 1 obč. zák.) domáhajícího se vyklizení místností, nemůže být současně důvodem k odepření tohoto práva. Při úvaze o tom, zda vyklizení místností sloužících vyklizované osobě k bydlení má být výjimečně podmíněno zajištěním bytové náhrady, nebo odloženo určením delší lhůty k vyklizení (§ 3 odst. 1 obč. zák.), nelze pominout okolnost, že vyklizovaný, který zde dlouhodobě bydlel v přesvědčení, že mu svědčí platný titul k bydlení, nedostatky tohoto titulu nezpůsobil. Přitom se soud musí zabývat i tím, zda lze po žalobci spravedlivě požadovat, aby se ochrana jeho vlastnického práva takto podmínila či odložila. Rovněž v rozsudku ze dne 30. září 1998, sp. zn. 3 Cdon 51/96, uveřejněném pod č. 5 v sešitě č. 1 z roku 2001 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek (citovaný rozsudek byl uveřejněn také pod č. 24 v sešitě č. 3 z roku 1999 časopisu Soudní judikatura), dovodil Nejvyšší soud právní závěr, 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 bydlel v přesvědčení, že mu svědčí platný titul bydlení, nedostatky tohoto titulu nezpůsobil. K tomuto závěru se Nejvyšší soud přihlásil rovněž v rozsudku velkého senátu občanskoprávního kolegia ze dne 14. listopadu 2002, sp. zn. 31 Cdo 1096/2000. Dovolací soud se s uvedenými závěry ztotožňuje rovněž v projednávané věci.

Uvedené závěry však nelze vztáhnout na posuzovanou věc. Nelze totiž ztratit ze zřetele, že v této věci – vzhledem ke zjištěnému skutkovému stavu – o takový případ (beze zbytku) nejde. Ve věci sp. zn. 20 Cdo 1506/99 Nejvyššího soudu České republiky totiž šlo o vyklizení nebytových prostor užívaných bez právního důvodu, byla-li smlouva o jejich nájmu absolutně neplatná. Podobně ve věci sp. zn. 20 Cdo 1203/99 Nejvyššího soudu České republiky šlo o vyklizení místností užívaných bez právního důvodu, neboť v roce 1980, kdy je měl nabýt uživatel do užívání, byt 2+1 s příslušenstvím právně neexistoval. Naproti tomu v projednávané věci šlo podle nezpochybněného skutkového stavu věci o případ, kdy žalovaná v důsledku jednání žalobce JUDr. M. K. (na jeho žádost), resp. obou žalobců (žalobkyně PhDr. B. K. se posléze do bytu č. 3 sama nastěhovala), se z bytu č. 3, jehož nájemkyní byla a je, fakticky přestěhovala do předmětného bytu a přitom neměla – v důsledku postupu žalobců – k jeho užívání (od počátku) právní titul (tudíž nedisponovala ani právním titulem neplatným); posléze pak oba spoluvlastníci domu uplatnili proti ní žalobu na vyklizení předmětného bytu, aniž jí umožnili užívání bytu č. 3, jehož je nájemkyní, a to se zdůvodněním, že předmětný byt užívá bez právního důvodu. Způsobil-li – jako v projednávané věci – vlastník domu výlučně svým jednáním, že se vyklizovaná osoba s jeho souhlasem, ale bez jiného právního titulu, nastěhovala do bytu v tomto domě, a podal-li poté proti ní žalobu na vyklizení tohoto bytu, aniž jí umožnil užívání jiného bytu (v témže domě), k němuž jí svědčí právo nájmu, má své místo úvaha, zda vlastníkův požadavek na vyklizení bytu není v rozporu s dobrými mravy (ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák.).

Nelze však opomenout, že rozhodnutí o tom, zda jsou splněny podmínky pro použití ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák., je nutno učinit (zejména v případě, že se účastník řízení tohoto ustanovení výslovně dovolává) po pečlivé úvaze, v jejímž rámci musí být zváženy jak důvody, pro něž se použití citovaného ustanovení dožaduje vyklizovaný (zde může jít např. o rodinné a sociální poměry

vyklizovaného apod.), tak všechny rozhodné okolnosti na straně toho, kdo se vyklizení bytu domáhá. Takovými rozhodnými okolnostmi jsou ty, které mohou ovlivnit odpověď na otázku, zda lze po žalobci spravedlivě požadovat, aby mu byla ochrana jeho práva (práva domáhat se vyklizení bytu) dočasně odepřena. Není-li právní posouzení důvodnosti aplikace § 3 odst. 1 obč. zák. podloženo úvahou zabývající se všemi výše uvedenými okolnostmi, jde o posouzení neúplné a tedy nesprávné. Přitom úvaha soudu tu musí být podložena konkrétními zjištěními, jak to vyplývá z rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 29. dubna 1994, sp. zn. 2 Cdo 45/94, uveřejněného pod č. 36 v sešitě č. 7 z roku 1996 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek. Ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. tedy je obecným ustanovením hmotněprávní povahy, které dává soudu možnost posoudit, zda výkon subjektivního občanského práva je v souladu s dobrými mravy, a v případě, že tomu tak není, požadovanou ochranu odepřít.

Přestože byly v řízení tvrzeny a dokonce i prokázány okolnosti, které mohou mít význam při posouzení věci ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák. (srov. skutková zjištění uvedená na jiném místě tohoto odůvodnění), odvolací soud se posouzením věci podle citovaného ustanovení nezabýval. Jeho právní posouzení věci je tak v tomto směru neúplné a tudíž nesprávné. V tomto ohledu byl tedy dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. použit opodstatněně.

Nejvyšší soud proto podle § 243b odst. 1 části věty za středníkem o.s.ř. napadené rozhodnutí zrušil a podle § 243b odst. 2 věty první o.s.ř. věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

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

Další články:

- Odpovědnost za vady
- Náhrada nákladů na výživu pozůstalých (jiných) osob
- Mezinárodní příslušnost ve věcech rodičovské zodpovědnosti
- Smlouva o dílo (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitelský úvěr (exkluzivně pro předplatitele)
- Starobní důchod (exkluzivně pro předplatitele)
- Veřejná obchodní společnost (exkluzivně pro předplatitele)
- Vypořádání SJM (exkluzivně pro předplatitele)
- Přiměřené protiplnění
- Předkupní právo
- Ochrana osobnosti