15. 3. 2002

ID: 16060

Vyklizení bytu jedním z dřívějších společných nájemců

Nezanikne-li právo společného nájmu bytu rozvodem manželství a je-li uzavřena ve smyslu § 705 odst. 1 obč. zák. mezi společnými nájemci dohoda, řešící zánik společného práva nájmu, určení dalšího výlučného nájemce bytu a řešící vyklizení druhého nájemce včetně případného zajištění náhradního bytu, lze se pak u soudu domáhat splnění povinností, jež z této dohody vyplývají.

Nezanikne-li právo společného nájmu bytu rozvodem manželství a je-li uzavřena ve smyslu § 705 odst. 1 obč. zák. mezi společnými nájemci dohoda, řešící zánik společného práva nájmu, určení dalšího výlučného nájemce bytu a řešící vyklizení druhého nájemce včetně případného zajištění náhradního bytu, lze se pak u soudu domáhat splnění povinností, jež z této dohody vyplývají. Plyne-li z dohody povinnost dřívějšího společného nájemce, který se nestal výlučným nájemcem bytu, vyklidit byt po zajištění bytové náhrady (v dohodě specifikované), je pro posouzení důvodnosti vyklizovací žaloby, podané výlučným nájemcem, právně významné, zda byla tato bytová náhrada zajištěna. Okolnost, že toto zajištění netrvá i v době, kdy soud rozhoduje ve věci, nemůže být bez dalšího důvodem pro zamítnutí žaloby.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.2.2002, sp.zn. 26 Cdo 485/2000)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobkyně Ing. D. P., zastoupené advokátem, proti žalovanému P. P., zastoupenému advokátem, o vyklizení bytu, vedené u Okresního soudu Jindřichově Hradci pod sp. zn. 5 C 777/98, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 2. listopadu 1999, č. j. 8 Co 2818/99 - 73, tak, že rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 2. listopadu 1999, č. j. 8 Co 2818/99 - 73, se zrušuje a věc se vrací odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Jindřichově Hradci rozsudkem ze dne 30. 6. 1999, č. j. 5 C 777/98 - 48, poté co jeho předchozí zamítavý rozsudek ze dne 26. 1. 1999, č. j. 50 C 777/98 - 22, byl zrušen usnesením Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 11. 5. 1999, č.j. 8 Co 1068/99 - 40, a věc mu byla vrácena k dalšímu řízení, opětovně zamítl žalobu, aby byl žalovaný uznán povinným „vyklidit byt navrhovatelky ve třetím podlaží domu čp. 459/V v D. sestávající z kuchyně a tří pokojů s příslušenstvím (dále též jen "předmětný byt" nebo "byt"), a vyklizený byt odevzdat navrhovatelce do 15 dnů od právní moci rozsudku“. Žalobkyni zároveň zavázal nahradit žalovanému náklady řízení. Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že účastníci řízení uzavřeli po rozvodu manželství dne 27. 2. 1992 dohodu o zrušení společného nájmu předmětného (družstevního) bytu (dále též jen „dohoda ze dne 27. 2. 1992“ nebo „dohoda“), podle níž se stala výlučnou nájemkyní předmětného bytu

žalobkyně a žalovaný se zavázal k jeho vyklizení do patnácti dnů po zajištění „přiměřeného náhradního bytu“. Soud prvního stupně (vycházeje i z pokynu odvolacího soudu, obsaženého ve výše označeném zrušovacím usnesení), se zabýval především výkladem pojmu „přiměřený náhradní byt“, použitým v textu dohody. Podle žalobkyně mělo jít o přiměřený náhradní byt pouze ve vztahu k potřebnosti žalovaného (tzn. pouze pro jednu osobu), zatímco podle žalovaného mělo jít o byt rovnocenný bytu vyklizovanému (ve smyslu ustanovení § 712 odst. 2 věty druhé obč. zák.). Okresní soud se na základě interpretace obsahu dohody (§ 35 odst. 2 obč. zák) přiklonil k výkladu ve smyslu zákonného pojmu „přiměřený náhradní byt“ a současně uzavřel, že žádný z „náhradních“ bytů, které žalobkyně nabízela žalovanému před zahájením řízení i v jeho průběhu, podmínku přiměřenosti nesplňoval; z tohoto důvodu shledal žalobu na vyklizení předmětného bytu nedůvodnou.

K odvolání žalobkyně Krajský soud v Českých Budějovicích rozsudkem ze dne 2. 11. 1999, č. j. 8 Co 2818/99 - 73, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a zavázal žalobkyni nahradit žalovanému náklady odvolacího řízení. Odvolací soud považoval rozhodnutí soudu prvního stupně za věcně správné, i když důvod pro zamítnutí žaloby spatřoval v jiné skutečnosti, než okresní soud; podle názoru krajského soudu spočívá totiž tento důvod v okolnosti, „že v době rozhodování soudu ... není žádný z bytů, které pro odpůrce (žalovaná) zajistila jako dle ní byty odpovídající bytové náhradě ve smyslu dohody účastníků, právně volný a tedy nemůže k nim odpůrce získat nájemní práva“. Nepostačuje prokázat - pokračoval odvolací soud - že žalobkyně splnila povinnost zajistit žalovanému příslušnou náhradu v době před zahájením řízení o vyklizení bytu či v jeho průběhu, ale je nutné, aby tato bytová náhrada byla zajištěna v době rozhodování soudu. Navíc je třeba, aby se tato podmínka (povinnost žalovaného vyklidit se po zajištění přiměřeného náhradního bytu) promítla v zájmu vykonatelnosti i do žalobního petitu, neboť žalobou si žalobkyně opatřuje titul pro vyklizení žalovaného poté, co splnila podmínku zajištění příslušné bytové náhrady. Jestliže žalobkyně navíc ani nepopírá, že v době rozhodování soudu není schopna splnit podmínku zajištění přiměřeného náhradní bytu, k níž se zavázala v dohodě, a na kterou je vázána povinnost žalovaného předmětný byt vyklidit, jde podle krajského soudu o zásadní skutečnost, která jej vede k závěru o nedůvodnosti žaloby bez toho, že by bylo potřebné se zabývat tím, „zda byt, který měla (žalobkyně) pro odpůrce k dispozici před či v průběhu řízení o vyklizení odpůrce, splňoval kritéria bytové náhrady ve smyslu dohody účastníků“. Zároveň odvolací soud připustil dovolání k otázce, jíž přiznal zásadní význam ve smyslu § 239 odst. 1 o. s. ř., a kterou ve výrokové části rozhodnutí formuloval takto: „Zda, splní-li výhradní nájemce povinnost k zajištění náhradního bytu, vyplývající pro něho z dohody o zrušení práva společného nájmu bytu, v době před či v průběhu řízení o vyklizení bytu, může být se svou žalobou na vyklizení bytu bez bytové náhrady úspěšným v situaci, že ke dni rozhodování soudu již tuto bytovou náhradu zajištěnu nemá.“ Jak je z odůvodnění rozsudku patrno, hodlal tak odvolací soud přesněji specifikovat dovolací otázku navrženou žalobkyní, a vyjádřenou slovy: „zda prokáže-li účastník nabídnutý náhradní byt, druhým účastníkem bezdůvodně odmítnutý, je splněna podmínka jeho aktivní legitimace k podání žaloby na vyklizení bytu, k němuž byl společný nájem zrušen s odkazem na dohodu z 27. února 1992.“

Proti rozsudku odvolacího podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 239 odst. 1 o. s. ř.; z obsahu dovolání vyplynulo, že nesouhlasí s právním posouzením věci odvolacím soudem, konkrétně pak s jeho názorem, že je třeba, aby bytová náhrada pro žalovaného byla zajištěna v době rozhodování soudu. Dovolatelka dále namítala, že odvolací soud pochybil při hodnocení toho, „kdy nastává a trvá aktivní legitimace navrhovatelky k podání žaloby na vyklizení bytu proti odpůrci, kterému byla zajištěna bytová náhrada“. Z dohody o zrušení společného nájmu bytu – pokračovala - vyplývá, že právo žalovaného „na bydlení v bytě zanikne dnem, kdy mu bude zajištěn přiměřený náhradní byt“, přičemž přiměřenost zajištěných náhradních bytů byla podle názoru dovolatelky rozsudkem odvolacího soudu ze dne 2. 11. 1999 vyřešena. Výklad dohody

provedený odvolacím soudem považuje dovolatelka za nesprávný, neboť právo společného nájmu bylo zrušeno ke dni 27. 2. 1992 (datum uzavření dohody), a právo na bydlení v předmětném bytě žalovanému zaniklo dnem, kdy mu byla zajištěna bytová náhrada (tedy dne 14. 5. 1998, kdy mu byl nabídnut byt v D. N., popř. dne 19. 10. 1998, kdy mu byl zajištěn byt v D.). „Právní důvod“ k vyklizení nastal již při prvním zajištění náhradního bytu a od té doby je žalobkyně legitimována k podání žaloby na vyklizení předmětného bytu. Odmítl-li žalovaný přijmout bytovou náhradu, nezakládá to povinnost dovolatelky - jako předpoklad úspěšnosti takové žaloby - „soustavně zajišťovat náhradní byty ku dni rozhodnutí soudů“. S poukazem na bytovou situaci v obci D. upozornila dovolatelka na právní názor vyjádřený v „usnesení Nejvyššího soudu ČR z 30. 7. 1998“, podle něhož „třebaže náhradní byt nesplňuje z hlediska podlahové plochy a počtu místností požadavky uvedené v ustanovení § 712 odst. 2 obč. zák., jde o přiměřený byt i v případě, že oprávněný neměl objektivně možnost zajistit povinnému byt, který by těmto požadavkům odpovídal spíše“. Vyjádřila názor, že by bylo v rozporu s dobrými mravy, kdyby soudy trpěly stav, kdy žalovaný zajištěné náhradní byty bezdůvodně odmítá a přitom je žaloba na vyklizení zamítána s tím, že ke dni rozhodnutí již nelze se žalovaným uzavřít nájemní smlouvu jenom proto, že bytové náhrady odmítl. Zdůraznila, že, nejde o výkon práva z titulu vydaného rozhodnutí (§ 340 odst. 1 a odst. 2 o. s. ř.), nýbrž o výkon práva z titulu dohody, žalovaný se tedy má vyklidit poté, co mu bude zajištěna bytová náhrada, a je přitom nerozhodné, kam se vyklidí (v tomto případě se uplatní postup podle § 342 a § 343 o. s. ř.). Vycházejíc z uvedené argumentace dovolatelka navrhla, aby Nejvyšší soud rozsudek odvolacího soudu (a případně též „předchozí i následující“ rozhodnutí) zrušil, a věc vrátil krajskému soudu (popř. soudu prvního stupně) k novému projednání a rozhodnutí.

Žalovaný v dovolacím vyjádření, v němž navrhl, aby dovolání bylo zamítnuto, polemizoval s dovolacími tvrzeními žalobkyně. Vyjádřil názor, že žalobu nelze formulovat tak, jak ji formulovala žalobkyně (tzn. povinnost vyklidit se do patnácti dnů od právní moci rozsudku), ale je třeba vycházet z toho, že otázka, zda povinnému vzniká povinnost vyklidit se po přidělení náhradního bytu, je řešena již v nalézacím řízení a teprve až ve vykonávacím řízení je soud povinen zkoumat, zda bytová náhrada, kterou oprávněný zajistil pro povinného, odpovídá titulu. Podle žalovaného nemůže soud v nalézacím řízení hodnotit kvalitu zajištěné bytové náhrady na základě dohody, ale nejprve o povaze této náhrady rozhodnout, popř. více konkretizovat to, co bylo mezi účastníky dohodnuto. S odkazem na právní názor odvolacího soudu žalovaný zdůraznil, že dojde-li soud v nalézacím řízení k závěru, že zajištěná bytová náhrada odpovídá uzavřené dohodě, musí být tato náhrada zajištěna ke dni rozhodování soudu; současně namítl, že - na rozdíl od žalobkyně - nepovažuje náhradní byty, které zajistila, za přiměřené.

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 opět jen „o. s. ř.“).

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas osobou k tomu oprávněnou (§ 240 odst. 1 o. s. ř.) za splnění zákonné podmínky řízení (advokátního zastoupení dovolatele podle § 241 odst. 1 a 2 o.s.ř), má formální i obsahové znaky uvedené v § 241 odst. 2 o. s. ř., a je přípustné podle § 239 odst. 1 o. s. ř.

Opírá-li se přípustnost dovolání – jako je tomu v souzené věci – o ustanovení § 239 odst. 1 o. s. ř., je dovolací přezkum vyhrazen jen pro řešení právních otázek a nemůže být uplatněn dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. c/ o. s. ř., jehož prostřednictvím se vyjadřují námitky proti skutkovým zjištěním soudu. Způsobilým dovolacím důvodem tudíž je – vedle dovolacích důvodů podle § 241 odst. 3 písm. a/ a b/ o. s. ř. – pouze důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř., jímž je možno zpochybnit správnost právního posouzení věci co do řešení právních otázek vymezených odvolacím soudem, a zároveň – v důsledku argumentace použité v dovolání – skutečně vystavených dovolacímu přezkumu.

Nesprávným právním posouzením věci ve smyslu § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř. je pochybení soudu při aplikaci práva na zjištěný skutkový stav, tedy případ, kdy byl skutkový stav posouzen podle jiného právního předpisu, než který měl být správně použit nebo byl-li sice aplikován správně určený právní předpis, ale soud jej nesprávně interpretoval (vyložil nesprávně podmínky obecně vyjádřené v hypotéze právní normy a v důsledku toho nesprávně aplikoval vlastní pravidlo, stanovené dispozicí právní normy). Nesprávné právní posouzení věci je způsobilým dovolacím důvodem jen tehdy, bylo-li rozhodující pro výrok rozhodnutí odvolacího soudu (na tomto – nesprávném – právním posouzení napadené rozhodnutí spočívalo).

Vzhledem k tomu, že rozhodnutí odvolacího soudu nespočívá na právním posouzení otázky povahy bytové náhrady, jaká byla v dohodě ze dne 27. 2. 1992 ujednána, tj. na výkladu pojmu „přiměřený náhradní byt“, ani na posouzení otázky, zda konkrétní byty, které byly po uzavření této dohody žalovanému nabídnuty (zajištěny), splňovaly ona dohodnutá kritéria „přiměřenosti“, nejsou dovolací argumenty žalobkyně, vztahují-li se k těmto otázkám, stejně jako argumenty, které v rámci polemiky s dovoláním vznesl ve svém vyjádření žalovaný, právně významné. Se zřetelem tomu, jaké právní závěry vedly odvolací soud k vydání napadeného rozsudku, a vzhledem k uplatněnému dovolacímu důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř. a jeho obsahové konkretizaci, půjde tedy v dovolacím řízení toliko o posouzení správnosti právního názoru, na němž napadený rozsudek spočívá, že i když výlučný nájemce bytu v době před zahájením řízení o vyklizení bytu či v jeho průběhu splní povinnost k zajištění náhradního bytu, vyplývající pro něho z dohody o zrušení práva společného nájmu bytu, nemůže mít úspěch se žalobou na vyklizení bytu bez bytové náhrady proti bývalému společnému nájemci, jestliže ke dni rozhodování soudu o žalobě již bytová náhrada zajištěna není.

S tímto právním názorem odvolacího soudu Nejvyšší soud nesouhlasí.

Z ustanovení § 705 odst. 1 obč. zák. vyplývá, že nezanikne-li právo společného nájmu bytu rozvodem manželství, zákon preferuje zrušení tohoto práva dohodou společných nájemců. Dohoda musí řešit nejen zánik společného práva nájmu, určení dalšího výlučného nájemce bytu, ale i vyklizení druhého nájemce včetně případného zajištění náhradního bytu (srov. Jehlička, O. – Škárová, M. – Švestka, J. – Vodička, A. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. Praha, C. H. Beck 1994, str. 498 – 499). Byla-li taková dohoda (odpovídající všem předpokladům platnosti právního úkonu podle obecných ustanovení) uzavřena, lze se u soudu domáhat splnění povinností, jež z ní vyplývají. Plyne-li z dohody povinnost dřívějšího společného nájemce, který se nestal výlučným nájemcem bytu, vyklidit byt po zajištění bytové náhrady (v dohodě specifikované), je pro posouzení důvodnosti vyklizovací žaloby, podané výlučným nájemcem, právně významné, zda byla tato bytová náhrada zajištěna. Okolnost, že toto zajištění netrvá i v době, kdy soud rozhoduje ve věci, nemůže být bez dalšího důvodem pro zamítnutí žaloby.

Jestliže tedy v projednávané věci odvolací soud zaujal názor, že pro posouzení otázky důvodnosti vyklizovací žaloby je rozhodující stav v době jeho rozhodování, je toto jeho právní posouzení (nerespektující výše uvedený závěr) nesprávné. Dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř. byl tak žalobkyní uplatněn opodstatněně a rozsudek odvolacího soudu musel být proto podle § 243b odst. 1 věty za středníkem o. s. ř. zrušen. Právní názor dovolacího soudu je pro odvolací soud závazný (§ 243d odst. 1 věta druhá o. s. ř.) a povinností odvolacího soudu tak bude zabývat se přezkumem správnosti závěru, na němž spočívá rozhodnutí soudu prvního stupně, totiž závěru, že žaloba na vyklizení předmětného bytu je nedůvodná proto, že žádný z bytů, které žalobkyně nabízela žalovanému před zahájením řízení i v jeho průběhu, nesplňoval kritéria bytové náhrady ve smyslu dohody účastníků. Přitom však odvolací soud nepřehlédne, že především musí vyřešit předběžnou otázku platnosti dohody ze dne 27. 2. 1992 - otázky, k níž se Nejvyšší soud s ohledem na meze dovolacího přezkumu nemohl v tomto rozhodnutí vyjádřit.

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

Další články:

- 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)
- Náhrada škody
- Katastr nemovitostí
- Insolvence a SJM
- Vedlejší účastník
- Plat