24. 10. 2006

ID: 43976

Vyklizení nebytových prostor

Na základě ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. nelze zamítnout žalobu o vyklizení nebytových prostor, jestliže smlouva o jejich nájmu je absolutně neplatná. Je-li pronajímatel podle neplatné smlouvy vlastníkem (spoluvlastníkem) nemovitosti, v níž jsou umístěny smlouvou dotčené nebytové prostory, svědčí mu i právo na ochranu tohoto vlastnictví, neboť užívání jeho nemovitosti – bez právního důvodu – představuje zásah do vlastnického práva, který je neoprávněný.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 1741/2005, ze dne 31.8.2006)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců a) J. Š., b) O. S., zastoupeného advokátkou, proti žalovaným 1) O. T., 2) I. T., zastoupené advokátem, o vyklizení bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 5 pod sp. zn. 10 C 308/2003, o dovolání žalobců proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 12. dubna 2005, č. j. 21 Co 6/2005-150, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 12. dubna 2005, č. j. 21 Co 6/2005-150, a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 7. června 2004, č.j. 10 C 308/2003-117, ve znění opravného usnesení ze dne 18. listopadu 2004, č.j. 10 C 308/2003-139, se zrušují a věc se vrací Obvodnímu soudu pro Prahu 5 k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 5 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 7. 6. 2004, č.j. 10 C 308/2003-117, ve znění opravného usnesení ze dne 18. 11. 2004, č.j. 10 C 308/2003-139, zamítl žalobu, kterou se žalobci domáhali, aby žalovaným byla uložena povinnost společně a nerozdílně vyklidit a vyklizený předat žalobcům byt č. 2556/19, sestávající se ze tří pokojů a kuchyně s příslušenstvím, I. kategorie, ve 4. podlaží domu č.p. 2556 v katastrálním území S. (dále jen „předmětný byt“), a rozhodl o nákladech řízení. Soud prvního stupně vzal za prokázáno, že žalobci jsou podílovými spoluvlastníky domu, v němž se nalézá předmětný byt, že žalovaní se do předmětného bytu nastěhovali dne 21. 3. 2003 jako do bytové náhrady na základě nařízeného výkonu rozhodnutí vyklizením, že mezi účastníky řízení nebyla k předmětnému bytu uzavřena nájemní smlouva ve smyslu § 686 obč. zák., protože nedošlo k dohodě ohledně jejích podstatných náležitostí (výpočet nájemného, rozsah a způsob užívání vybavení předmětného bytu). Pokud žalobci zaslali žalovaným návrh nájemní smlouvy bez podpisu, nebyly tak podle soudu prvního stupně dodrženy podmínky § 686 odst. 1 věta druhá obč. zák. a ze strany žalobců se tak jednalo o neplatný právní úkon podle § 39 obč. zák. Protože žalobci nereagovali ani na písemný návrh nájemní smlouvy žalovaných, kvalifikoval soud prvního stupně výkon jejich vlastnického práva jako odporující dobrým mravům, pro který nebylo možné po žalovaných spravedlivě žádat, aby předmětný byt vyklidili. Použití ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. soud prvního stupně nehodnotil ani jako nepřiměřeně tvrdé vůči žalobcům, neboť měli povinnost podle pravomocného soudního rozhodnutí zajistit žalovaným přiměřený náhradní byt. V této souvislosti vzal soud prvního stupně v úvahu i skutečnost, že žalovaní platili nájemné dle návrhu smlouvy žalobců a že s ohledem na mnohaleté soudní spory (všechny vyvolané výlučně žalobci) nemohly mezi nimi existovat jiné než antagonistické vztahy. Z těchto důvodů soud prvního stupně i přes absenci právního titulu užívání předmětného bytu žalobu zamítl. Jen pro úplnost soud prvního stupně uvedl, že vzhledem k předmětu a výsledku řízení nepovažoval za nutné se blíže zabývat tím, zda žalovaní předmětný byt fakticky užívali (což by mohlo být při existenci nájemního vztahu důvodem výpovědi podle § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák.) a zda se v bytě vyskytovaly i jiné závady než zjištěné soudním exekutorem, případně došlo-li již k jejich odstranění.

K odvolání žalobců Městský soud v Praze (odvolací soud) rozsudkem ze dne 12. 4. 2005, č.j. 21 Co 6/2005-150, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně a rozhodl o nákladech odvolacího řízení. I podle závěru odvolacího soudu žalobci neprokázali (čímž se dostatečně zabýval soud prvního stupně), že by žalovaným učinili řádný návrh na uzavření nájemní smlouvy ohledně předmětného bytu, který jim zajistili jako náhradní byt v řízení o výkon rozhodnutí, a proto soud prvního stupně správně ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák. odepřel ochranu výkonu jejich vlastnického práva.

Pravomocný rozsudek odvolacího soudu napadají žalobci v jeho potvrzujícím výroku dovoláním, jehož přípustnost dovozují z § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř. a v něm uplatněné dovolací důvody podřazují ustanovení § 241a odst. 2 písm. a/

a b/ o.s.ř. Za otázku zásadního právního významu dovolatelé považují, z jakého právního důvodu je po provedení výkonu rozhodnutí vyklizením užíván náhradní byt, nedojde-li k uzavření nájemní smlouvy, a zda je za dané situace přípustné analogické užití ustanovení § 711 odst. 1 obč. zák. o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, případně zda je možné žalobu na vyklizení zamítnout s odkazem na dobré mravy, aniž by soud zkoumal skutková tvrzení žaloby nebo provedl k nim navržené důkazy. Podle dovolatelů z žaloby jednoznačně vyplývá, že důvodem vyklizení není ta skutečnost, že žalovaní nepodepsali nájemní smlouvu, ale okolnost, že předmětný byt neužívají. Posledně uvedená skutečnost však nebyla předmětem dokazování, neboť soudy obou stupňů se zabývaly pouze tvrzením o tom, že nájemní smlouva k předmětnému bytu není uzavřena a tomu odpovídá i rozsah dokazování, který se omezuje jen na zjištění existence právního titulu užívání předmětného bytu. V odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně pak zcela chybí, z jakých důvodů (§ 153 odst. 1, § 157 odst. 2 o.s.ř.) ostatní navržené důkazy neprovedl. Tímto postupem soudy nižších stupňů zatížily řízení vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Nesprávné právní posouzení věci podle dovolatelů spočívá v chybné aplikaci ustanovení § 3 odst. 1 a § 39 obč. zák. na místo § 126 obč. zák. Napadené rozhodnutí tak žalované opravňuje k faktickému a časově neomezenému užívání vlastnictví žalobců, přestože by žalovaným při analogickém použití § 711 odst. 1 obč. zák., zejména za situace, kdy předmětný byt neužívají, nenáležela bytová náhrada. Žalovaným se tak napadeným rozhodnutím dostává nepřiměřené a neodůvodněné zvýhodnění oproti žalobcům, čímž je porušena zásada rovnosti účastníků. Navíc zamítá-li soud vlastnickou žalobu pro rozpor s dobrými mravy, jde ve své podstatě o případ nuceného omezení vlastnického práva, které je podle Listiny základních práv a svobod možné jen ve veřejném zájmu. Dovolatelé dále polemizují s názorem soudů obou stupňů, že měli v úmyslu svým jednáním obejít zákon v § 712 odst. 2 věta druhá obč. zák., neboť s žalovanými nikdy neuzavřeli řádnou (platnou) nájemní smlouvu k předmětnému bytu, a vyjadřují přesvědčení, že toto v řízení nebylo prokázáno. Závěrem dovolatelé namítají, že soud porušil i ustanovení § 118a o.s.ř. tím, že je nepoučil, že hodlá věc posoudit s ohledem na dobré mravy, a nevyzval je k doplnění tvrzení a důkazů. Ze všech těchto důvodů dovolatelé navrhují, aby Nejvyšší soud zrušil rozhodnutí soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaní se k dovolání nevyjádřili.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) shledal, že dovolaní bylo podáno oprávněnými osobami, včas, obsahuje stanovené náležitosti, dovolatelé jsou zastoupeni advokátkou a jí bylo dovolání též sepsáno (§ 240 odst. 1, § 241 a § 241a odst. 1 o.s.ř.).

Poté se Nejvyšší soud zabýval otázkou přípustnosti dovolání, neboť toliko z podnětu dovolání, které je přípustné, může být přezkoumána správnost napadeného rozhodnutí z hlediska uplatněných (způsobilých) dovolacích důvodů.

Podle § 236 odst. 1 o.s.ř. dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Přípustnost dovolání proti potvrzujícímu výroku odvolacího soudu se řídí ustanoveními § 237 odst. 1 písm. b/ a c/ o.s.ř.

Podle § 237 odst. 1 písm. b/ o.s.ř. není dovolání v dané věci přípustné proto, že rozhodnutí soudu prvního stupně, potvrzené napadeným rozsudkem, bylo jeho prvním rozhodnutím ve věci.

Podle § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř. je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b) a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam.

Podle § 237 odst. 3 o.s.ř. rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam (odstavec 1 písm. c/) zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

Z toho, že přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř. je spjata se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, vyplývá, že také dovolací přezkum se otevírá pouze pro posouzení otázek právních. Způsobilým dovolacím důvodem, jímž lze dovolání odůvodnit, je v tomto případě zásadně jen důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř., jehož prostřednictvím lze namítat, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci; není jím naopak důvod, kterým lze vytýkat nesprávnost skutkových zjištění (§ 241a odst. 3 o.s.ř.). Jelikož ve smyslu § 242 odst. 3 o.s.ř. je dovolací soud – s výjimkou určitých vad řízení – vázán uplatněným dovolacím důvodem, jsou pro úsudek, zda rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam či nikoli, relevantní pouze otázky (z těch, na

kterých rozhodnutí odvolacího soudu spočívá), jejichž posouzení odvolacím soudem dovolatelé napadli.

Vady uvedené v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a/ a b/ a § 229 odst. 3 o.s.ř., jakož i jiné vady řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, i kdyby jimi bylo řízení postiženo, přípustnost dovolání nezakládají a lze k nim přihlédnout (i z úřední povinnosti) pouze v případě přípustného dovolání (§ 242 odst. 3 věta druhá o.s.ř.).

Potvrzující výrok napadeného rozsudku je založen na právním závěru, že žalovaní užívají předmětný byt bez právního důvodu (správnost tohoto právního závěru nebyla dovoláním zpochybněna) a že jsou dány důvody ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák. pro odepření výkonu práva na vyklizení bytu. Správnost posléze uvedeného právního závěru žalobci – s přihlédnutím k obsahu dovolání (§ 41 odst. 2 o.s.ř.) – napadli. Naproti tomu rozsudek odvolacího soudu nespočívá na právním závěru o možnosti analogické aplikace § 711 odst. 1 obč. zák. na danou věc, proto řešení této právní otázky (rovněž dovoláním zpochybňované) nemůže činit z napadeného rozsudku rozhodnutí zásadního právního významu.

Výklad otázky, zda lze odepřít výkon práva na vyklizení bytu užívaného bez právního důvodu pro rozpor výkonu práva s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák., se v soudní praxi ustálil. Potvrdil-li odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně v zamítavém výroku o vyklizení bytu, jde o rozhodnutí odporující ustálenému řešení této otázky. Dovolací soud proto dospěl k závěru, že napadenému potvrzujícímu rozhodnutí odvolacího soudu lze přisoudit zásadní právní význam pro řešení uvedené otázky. Je-li podle závěru dovolacího soudu napadené rozhodnutí zásadně právně významné, stává se tím dovolání přípustným podle § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř.

Soudní praxe se ustálila v názoru, že na základě ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. nelze zamítnout žalobu o vyklizení nebytových prostor, jestliže smlouva o jejich nájmu je absolutně neplatná (srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 6. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1506/99, uveřejněný pod č. 12 v sešitě č. 2 z roku 2002 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). K odůvodnění citovaného právního názoru Nejvyšší soud mimo jiné uvedl, že je-li pronajímatel podle neplatné smlouvy vlastníkem (spoluvlastníkem) nemovitosti, v níž jsou umístěny smlouvou dotčené nebytové prostory, svědčí mu i právo na ochranu tohoto vlastnictví, neboť užívání jeho nemovitosti – bez právního důvodu – představuje zásah do vlastnického práva, který je neoprávněný. V rozsudku ze dne 29. 8. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1203/99, uveřejněném pod č. 133 v sešitě č. 11 z roku 2001 časopisu Soudní judikatura, Nejvyšší soud dovodil, že nesvědčil-li žalovanému od počátku platný titul k užívání vyklizovaných místností, 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. Nejvyšší soud České republiky v řadě svých rozhodnutí (srov. např. rozhodnutí ze dne 17. 12. 2003, sp. zn. 26 Cdo 2319/2003, z 3. 2. 2004, sp. zn. 26 Cdo 128/2003, z 18. 5. 2004, sp. zn. 26 Cdo 538/2003, nebo ze 17. 6. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2686/2003) vyslovil názor, že uvedené právní závěry lze aplikovat rovněž na právní vztahy týkající se užívání bytu bez právního důvodu; ani v posuzovaném případě se od tohoto názoru nemá důvod odchýlit. V již citovaném rozsudku ze dne 29. 8. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1203/99, Nejvyšší soud rovněž dovodil, že 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 (za použití § 3 odst. 1 obč. zák.), nelze pominout okolnost, že vyklizovaný, který zde dlouhodobě bydlel v přesvědčení, že mu svědčí platný titul 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. 9. 1998, sp. zn. 3 Cdon 51/96, uveřejněném pod č. 5 v sešitě č. 1 z roku 2001 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek a pod č. 24 v sešitě č. 3 z roku 1999 časopisu Soudní judikatura, Nejvyšší soud dovodil, že při úvaze o tom, zda vyklizení bytu má být výjimečně vázáno na zajištění bytové náhrady (§ 3 odst. 1 obč. zák.), nelze zejména pominout okolnost, že vyklizovaný, který v bytě dlouhodobě bydlí v přesvědčení, že mu svědčí platný titul bydlení, nedostatky tohoto titulu nezpůsobil. K uvedenému právnímu závěru se Nejvyšší soud přihlásil také v rozsudku velkého senátu občanskoprávního kolegia ze dne 14. listopadu 2002, sp. zn. 31 Cdo 1096/2000, uveřejněném pod č. 59 v sešitě č. 7-8 z roku 2003 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.

Dovodil-li tedy odvolací soud shodně se soudem prvního stupně, že požadavku na vyklizení bytu užívaného bez právního důvodu lze zabránit prostřednictvím ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák., nelze – vzhledem k uvedené judikatuře – pokládat jeho právní posouzení věci za správné. Dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. byl proto použit opodstatněně.

Dovolací soud proto podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o.s.ř. zrušil rozsudek odvolacího soudu. Protože důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i na rozhodnutí soudu prvního stupně, bylo zrušeno i toto rozhodnutí a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 věta druhá o.s.ř.).

© 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)