23. 6. 2006

ID: 41332

Výpověď z nájmu bytu

Pokud předpokladem naplnění výpovědního důvodu je nejen skutečnost, že nájemce má další byt (byty), ale též podmínka, že na něm lze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden ze dvou či více bytů, pak v případě, že nájemce byt v nemovitosti, jejímž je (spolu)vlastníkem fakticky neužívá, avšak má objektivní možnost jej užívat, je třeba rovněž zkoumat, zda takový byt je způsobilý uspokojovat bytové potřeby jeho rodiny, tj. zda na něm lze spravedlivě požadovat, aby užíval právě a pouze tento byt ve své nemovitosti. Přitom nelze ponechat bez povšimnutí ani velikost, případně vybavení takového bytu.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 761/2003, ze dne 24.6.2004)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyň A) Mgr. V. M., jako právní nástupkyně původního žalobce MUDr. V. M., zemřelého 30. srpna 2003, B) H. N. a C) I. V., zastoupených advokátem, proti žalovaným 1) JUDr. L. P. a 2) M. P., zastoupeným advokátem, o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Okresního soudu v Hradci Králové pod sp. zn. 9 C 78/2001, o dovolání žalovaných proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 29. listopadu 2002, č. j. 25 Co 344/2002-171, tak, že rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 29. listopadu 2002, č. j. 25 Co 344/2002-171, a rozsudek Okresního soudu v Hradci Králové ze dne 19. února 2002, č. j. 9 C 78/2001-137, se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu v Hradci Králové k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Hradci Králové (dále též jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 19. února 2002, č. j. 9 C 78/2001-137, vyhověl žalobě a výrokem označeným jako I. přivolil k výpovědi z nájmu „bytu č. 2 nacházejícího se v 1. poschodí domu čp. 661 v G. ulici v H. sestávajícího ze 4 pokojů, kuchyně, předsíně a příslušenství“ (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“ a „předmětný dům“, resp. „dům“), výrokem označeným jako II. určil, že „nájem bytu skončí posledním dnem 5. měsíce následujícího po dni, v němž nabude rozsudek ve věci této právní moci“, výrokem označeným jako III. žalovaným uložil povinnost byt „vyklidit a vyklizený předat žalobcům ve lhůtě 15ti dnů od zajištění přístřeší“, a výrokem označeným jako IV. rozhodl o nákladech řízení účastníků.

Z provedených důkazů vzal soud prvního stupně mimo jiné za zjištěno, že původní žalobce MUDr. V. M. a další dvě žalobkyně (dále jen „žalobci“) byli podílovými spoluvlastníky předmětného domu, že žalobci vypověděli žalovaným (společným nájemcům) nájem předmětného bytu z důvodů uvedených v § 711 odst. 1 písm. a/ a g/ zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění platném v době dání výpovědi z nájmu bytu (dále jen „obč. zák.“), že výpověď z nájmu bytu učinili součástí žaloby, že výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák. obsahově vymezili tak, že žalovaní mají minimálně dva byty, že žalovaní jsou vlastníky domu čp. 508 v H. ulici v H. (dále jen „dům čp. 508“), že v prvním poschodí domu čp. 508 je právně volný byt č. 12 (dále jen „byt č. 12“) a že tento byt byl při místním ohledání shledán neobyvatelným a žalovaní jej (k bydlení a ani jinak) neužívají. Soud prvního stupně především dovodil, že výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák. není naplněn. Na základě skutkových zjištění, že žalovaní mají vedle předmětného bytu „k dispozici“ ještě byt č. 12, však dovodil, že ve smyslu § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák. mají dva byty; současně dovodil, že nejde o případ, že na nich nelze spravedlivě požadovat, aby užívali pouze jeden byt (byt č. 12). Za této situace usoudil na naplněnost výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák. a současně dovodil, že „v právně aprobovaném postupu žalobců“ nelze spatřovat nic, co by se příčilo dobrým mravům. Jde-li o okamžik skončení nájemního poměru, stanovil k zákonné tříměsíční lhůtě další dvouměsíční lhůtu v zájmu toho, aby žalovaní mohli dokončit úpravy bytu č. 12. Vyklizovací povinnost žalovaných z bytu podmínil poskytnutím přístřeší.

K odvolání žalovaných Krajský soud v Hradci Králové jako soud odvolací rozsudkem ze dne 29. listopadu 2002, č. j. 25 Co 344/2002-171, citovaný rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení účastníků.

Odvolací soud se ztotožnil se skutkovým stavem zjištěným soudem prvního stupně a za správný pokládal rovněž závěr

o naplněnosti výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák., byť dovodil, že – ve smyslu citovaného ustanovení – je vyloučeno posuzovat otázku, zda na žalovaných lze spravedlivě požadovat, aby užívali pouze jeden byt, a to proto, že užívají (k bydlení) pouze předmětný byt a svůj byt č. 12 užívat (k bydlení) odmítají. Závěr, že výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák. je dán, učinil na základě skutkového zjištění, že žalovaní mají dva byty (předmětný byt a byt č. 12). Výpověď z nájmu bytu posoudil jako určitý (a tudíž platný) právní úkon přesto, že druhý byt žalovaných v ní nebyl blíže konkretizován. V této souvislosti uvedl, že projev vůle vtělený do výpovědi z nájmu bytu je určitý, jestliže je výkladem objektivně pochopitelný, a pokračoval, že žalovaní „obsah (výpovědi z nájmu bytu) objektivně pochopili a v bezprostředně následujícím vyjádření k žalobě pak sami označili volný byt ve svém domě v H. v H. ulici“. K námitce žalovaných, že volný prostor v prvním poschodí domu čp. 508 je částí jiného bytu, uvedl, že okolnost stavebnětechnického a administrativního přerozdělení celkového prostoru v prvním poschodí domu čp. 508 není rozhodující, nachází-li se zde „volný byt č. 12, tedy soubor místností, který svým stavebnětechnickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé užívání a je k tomuto užívání určen“. Dále uvedl, že byt č. 12 byl do nedávné doby užíván nájemkyní a pokud žalovaní o své vůli přistoupili k jeho rekonstrukci, nemohou se jeho současného stavu ve svůj prospěch dovolávat. Podle odvolacího soudu soud prvního stupně nepochybil, prodloužil-li lhůtu ke skončení nájmu z tří na pět měsíců, neboť v ustanovení § 710 odst. 2 (správně zřejmě odst. 3) obč. zák. je tříměsíční lhůta stanovena jako minimální.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalovaní dovolání, jehož přípustnost opřeli o ustanovení § 237 odst. 1 písm. c/ zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění po novele provedené s účinností od 1. ledna 2001 zákonem č. 30/2000 Sb. (dále jen „o.s.ř.“). V dovolání uvedli, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Především zpochybnili správnost závěru, že soud prvního stupně byl oprávněn sám podle své úvahy změnit lhůtu, kdy má nájem bytu skončit. V této souvislosti namítli, že součástí výpovědi z nájmu bytu jako jednostranného hmotněprávního úkonu pronajímatele je také uvedení lhůty, kdy má nájem skončit. Protože soudu nepřísluší zasahovat do hmotněprávního úkonu žalobce, nemůže ani sám uvedenou lhůtu měnit. Nesouhlasí ani se závěrem, že uplatněná výpověď z nájmu bytu není neurčitá; naopak namítli, že je neurčitá (protože v ní nebyl konkretizován jejich druhý byt) a tudíž je – ve smyslu § 37 odst. 1 obč. zák. – neplatná. Byla-li otázka jejich druhého bytu až předmětem dokazování, bylo podle žalovaných rozhodnutí soudu ohledně výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák. nepředvídatelné. Poté uvedli, že v prvním poschodí domu čp. 508 byly v roce 1911 kolaudovány dva byty, že tento stav nedoznal do současné doby žádné změny a že jeden z bytů je pronajat celý a druhý zčásti. Zásadní otázkou podle nich proto je, zda za druhý byt ve smyslu § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák. lze považovat i prostor, který je podle kolaudačního rozhodnutí pouze částí bytu. Zde poukázali na vymezení pojmu „byt“ v rozhodnutích Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 1010/97, 26 Cdo 1900/99, 26 Cdo 400/2000, 2 Cdon 1848/97 a namítli nesprávnost závěru, že volné prostory v prvním poschodí domu čp. 508 lze pokládat za byt. I kdyby uvedené prostory bytem byly, nelze podle žalovaných uvažovat o naplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák., a to proto, že na nich nelze spravedlivě požadovat, aby – vzhledem k současnému stavu těchto prostor (jejich neobyvatelnosti) – užívali pouze jeden byt, a to ten, který mají mít vedle bytu, jehož nájem je jim vypovídán. Zde odvolacímu soudu vytkli, že ustanovení § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák. nesprávně vyložil. Dále uvedli, že podle skutkového zjištění soudu prvního stupně jde o byt neobyvatelný (to bylo zjištěno také ve věci sp. zn. 11 C 198/2001 Okresního soudu v Hradci Králové, v níž se žalovaní jako pronajímatelé domáhali přivolení k výpovědi z nájmu bytu v domě čp. 508 z důvodu podle § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák.) a nebylo zjištěno, že by neobyvatelnost způsobili žalovaní. Odvolací soud, aniž dokazování doplnil či opakoval, z uvedeného skutkového zjištění soudu prvního stupně nevyšel a učinil skutkové zjištění, že uvedený prostor splňuje požadavky na lidsky důstojné ubytování žalovaných. Jeho skutkové zjištění tak nemá oporu v provedeném dokazování. Zpochybnili rovněž správnost právního závěru, že výpověď z nájmu bytu není v rozporu s dobrými mravy. Při posuzování otázky rozporu výpovědi z nájmu bytu s dobrými mravy totiž podle nich nebylo přihlédnuto k tomu, že k bydlení mají užívat neobyvatelné a kvalitativně výrazně horší prostory; přitom nebyla zohledněna ani jejich snaha řešit svou bytovou situaci výpovědí z nájmu bytu v domě čp. 508 (viz rozsudek Okresního soudu v Hradci Králové ze dne 20. listopadu 2002, sp. zn. 11 C 198/2001) a dále ani okolnost, že předmětný byt získali v roce 1977 výměnou za družstevní byt, který přenechali manželům Tchořovým, rodičům druhé a třetí žalobkyně. Za nespravedlivé žalovaní pokládají ukončení nájmu bytu bez adekvátní bytové náhrady. V závěru dovolání připomněli, že řízení před odvolacím soudem trpí procesními vadami a že navíc odvolací soud nevyvodil žádné důsledky z procesních vad, jichž se dopustil soud prvního stupně. Zde namítli absenci poučení podle § 118a o.s.ř., absenci postupu při dokazování podle § 120 odst. 2 o.s.ř., „trpění“ neurčitosti úkonů žalobců a nepřesnou protokolaci přednesů zástupce žalovaných u odvolacího jednání; z toho dovodili porušování svých práv a právem chráněných zájmů. Navrhli, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu, popřípadě i soudu prvního stupně, a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalobci se ve vyjádření k dovolání ztotožnili s právním posouzením věci odvolacím soudem a navrhli, aby dovolání bylo zamítnuto.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobami k tomu oprávněnými – účastníky řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky povinného advokátního zastoupení dovolatelů (§ 241 odst. 1 a 4 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 rozsudku 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 napadeným rozsudkem odvolací soud potvrdil v pořadí první rozsudek soudu prvního stupně.

Podle § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř. (tedy ustanovení, o něž přípustnost svého dovolání opřeli žalovaní) 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. Přitom 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.).

V projednávané věci použili dovolatelé vedle (způsobilého) dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. rovněž dovolací důvod podle § 241a odst. 3 o.s.ř. (jímž brojí proti skutkovým zjištěním, učiněným oběma soudy, resp. proti způsobu hodnocení důkazů, z nichž soudy obou stupňů svá skutková zjištění čerpaly), resp. také dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř. Dovolatelé však přehlíží, že skutkový základ sporu se v dovolacím řízení nemůže měnit; lze jej sice napadnout (námitkou, že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování), avšak pouze tehdy, je-li dovolání již jinak – podle § 237 odst. 1 písm. a/ a b/ o.s.ř. (nebo při obdobném užití těchto ustanovení ve smyslu § 238 odst. 2 a § 238a odst. 2 o.s.ř.) – přípustné (§ 241a odst. 3 o.s.ř.). Je-li přípustnost dovolání teprve zvažována (podle § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř.), nemůže být námitka směřující proti skutkovému stavu věci pro posouzení přípustnosti dovolání právně relevantní.

Jestliže tedy dovolatelé zpochybňují rovněž správnost (úplnost) skutkových zjištění soudu prvního stupně, z nichž vycházel i soud odvolací, nemohou tyto námitky založit přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř. Přitom k vadám, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.), jakož i k vadám podle § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a/ a b/ a § 229 odst. 3 o.s.ř., dovolací soud přihlíží (z úřední povinnosti), jen tehdy, je-li dovolání přípustné (§ 242 odst. 3 věta druhá o.s.ř.); samy o sobě však takovéto vady, i kdyby byly dány, přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř. nezakládají.

Na jiném místě odůvodnění tohoto rozhodnutí je uvedeno, že napadený rozsudek je založen (rovněž) na právním závěru, že výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák. je v daném případě naplněn. Správnost tohoto právního závěru žalovaní v dovolání napadli. Z pohledu rozsudku odvolacího soudu by proto mohlo jít o otázku zásadního právního významu. Výklad ustanovení § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák. (tedy otázky naplněnosti výpovědního důvodu podle citovaného ustanovení) se v soudní praxi ustálil. Protože odvolací soud se od ustáleného řešení této otázky odchýlil, lze – vzhledem k ustanovení § 237 odst. 3 o.s.ř. – přisoudit jeho rozhodnutí zásadní právní význam.

Je-li podle závěru dovolacího soudu napadené rozhodnutí zásadně právně významné, stává se tím dovolání ve smyslu § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř. přípustným.

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 § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a/ a b/ a § 229 odst. 3 o.s.ř. (existenci uvedených vad žalovaní nenamítli a tyto vady nebyly zjištěny ani z obsahu spisu), jakož i k tzv. jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.). Právě takové vady dovolatelé namítli, pokud odvolacímu soudu (a potažmo i soudu prvního stupně) vytkli absenci poučení podle § 118a o.s.ř., absenci postupu při dokazování podle § 120 odst. 2 o.s.ř. a nepřesnou protokolaci přednesů zástupce žalovaných u odvolacího jednání. Jde-li o otázku „trpění“ neurčitosti úkonů žalobců, tj. o otázku určitosti (hmotně)právních úkonů žalobců, zde jde o dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/o.s.ř. a nikoli o vadu řízení, natož vadu, která – ve smyslu § 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř. – mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci.

Dovolací soud konstatuje, že z hlediska ustanovení § 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř. jsou relevantní pouze vady, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Za takové vady však nelze podle názoru dovolacího soudu bez dalšího pokládat obecné (nijak nekonkretizované) výtky žalovaných, byť se v nich dovozuje porušení konkrétních ustanovení občanského soudního řádu, tím méně pak výtku týkající se nepřesné protokolace přednesů jejich zástupce u odvolacího jednání.

Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ 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.

Se zřetelem k uplatněnému dovolacímu důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. a jeho obsahové konkretizaci půjde v rámci citovaného dovolacího důvodu o posouzení správnosti právního závěru o naplněnosti výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák.

Podle § 710 odst. 1 obč. zák. nájem bytu zanikne – mimo jiné – písemnou výpovědí. Podle § 711 odst. 1 obč. zák. může pronajímatel vypovědět nájem bytu s přivolením soudu pouze z důvodů taxativně v tomto ustanovení vyjmenovaných. Podle § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák. pak může pronajímatel – s přivolením soudu – vypovědět nájem bytu, má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt. Přitom k výpovědi z nájmu bytu může soud přivolit pouze za předpokladu, že ke dni doručení výpovědi nájemci byl tímto způsobem skutkově vymezený výpovědní důvod skutečně naplněn (srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12. listopadu 1998, sp. zn. 2 Cdon 1706/97, uveřejněný pod č. 43 v sešitě č. 7 z roku 1999 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

O situaci, kdy nájemce má ve smyslu § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák. dva nebo více bytů, jde v případě, svědčí-li nájemci právní titul k užívání dvou (více) bytů. Tak je tomu nejen tehdy, kdy nájemci svědčí právo nájmu bytu ve smyslu § 685 a násl. obč. zák. ke dvěma (více) bytům, ale i tehdy, užívá-li nájemce jeden byt z titulu práva nájmu bytu a další byt z titulu vlastnického práva k domu či bytu či práva odpovídajícího věcnému břemenu apod. O případ, kdy nájemci svědčí vedle práva nájmu bytu další právní důvod bydlení jde i tehdy, disponuje-li právním titulem bydlení odvozeným od rodinněprávního vztahu ke svému manželovi – vlastníku (spoluvlastníku) domu. Manžel – nevlastník má totiž za trvání manželství právo bydlet spolu se svým manželem v bytě, nacházejícím se ve vlastnictví druhého manžela, a manžel – vlastník, má povinnost mu užívání tohoto bytu umožnit (srov. rozhodnutí uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1978, pod pořadovým číslem 14, str. 160, dále např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. srpna 2000, sp. zn. 26 Cdo 813/99). Přitom za byt ve smyslu ustanovení § 685 a násl. obč. zák. se pokládá soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost), které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení (§ 76 odst. 1, § 85 zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů) – srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. ledna 2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000, uveřejněný pod č. 90 v sešitě č. 10 z roku 2003 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.

Z ustanovení § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák. však vyplývá, že výpovědní důvod podle citovaného ustanovení není naplněn, nelze-li na nájemci „spravedlivě požadovat“, aby užíval pouze jeden ze dvou či více bytů, které má. Soudní praxe – a to i s přihlédnutím ke znění § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák. – se ustálila v názoru, že musí jít o stav, kdy nájemce „užívá“ dva či více bytů k účelu, k němuž je byt určen, tj. k bydlení (zásadně zde nelze zahrnout např. případy, kdy nájemce užívá jeden ze dvou bytů k uskladnění nábytku, k podnikání či zanechá-li byt prázdný – srov. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 11. října 2000, sp. zn. 26 Cdo 2471/99, uveřejněného pod č. 4 v sešitě č. 1 z roku 2002 časopisu Soudní judikatura, a dále např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. března 2000, sp. zn. 26 Cdo 209/2000), a přitom na něm – z objektivního hlediska – nelze spravedlivě požadovat, aby svou potřebu bydlení

uspokojoval užíváním pouze jednoho bytu. Soudní praxe rovněž dovodila, že o situaci, kdy na nájemci nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt (§ 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák.), jde především tehdy, jestliže 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. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11. října 2000, sp. zn. 26 Cdo 2471/99, uveřejněný pod č. 4 v sešitě č. 1 z roku 2002 časopisu Soudní judikatura).

O situaci výše uvedenou (faktické užívání dvou bytů) – s přihlédnutím ke zjištěnému skutkovému stavu – v daném případě sice nejde, avšak z dikce uvedeného ustanovení nelze dovozovat, že by výpovědní důvod dle § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák. byl uplatnitelný vždy výlučně v situaci, kdy nájemce skutečně užívá dva a více bytů k bydlení. Uvedené ustanovení je třeba vyložit a aplikovat tak, aby bylo dosaženo spravedlivé uspořádání vztahů pronajímatele a nájemce, a mimo jiné též eliminován stav, kdy nájemce na úkor pronajímatele sám využívá výhod regulovaného nájemného a své vlastní nemovitosti, v nichž by bez obtíží mohl uspokojovat své bytové potřeby, pronajímá za tržní nájemné. Shodně je uvedená otázka řešena také v rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18. května 2004, sp. zn. 26 Cdo 107/2004.

Pokud však předpokladem naplnění výpovědního důvodu je nejen skutečnost, že nájemce má další byt (byty), ale též podmínka, že na něm lze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden ze dvou či více bytů, pak v případě, že nájemce (jako v daném případě) byt v nemovitosti, jejímž je (spolu)vlastníkem fakticky neužívá, avšak má objektivní možnost jej užívat, je třeba rovněž zkoumat, zda takový byt je způsobilý uspokojovat bytové potřeby jeho rodiny, tj. zda na něm lze spravedlivě požadovat, aby užíval právě a pouze tento byt ve své nemovitosti. Přitom nelze ponechat bez povšimnutí ani velikost, případně vybavení takového bytu.

Odvolací soud založil svůj závěr o naplněnosti výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák. na názoru, že žalovaní mají dva byty, aniž se zabýval otázkou, zda byt č. 12 je bytem ve smyslu shora uvedené judikatury, a dále také otázkou, zda na žalovaných lze spravedlivě požadovat, aby užívali pouze jeden byt. Jeho právní posouzení je neúplné a tudíž nesprávné, a dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. proto byl uplatněn opodstatněně.

Z důvodu nadbytečnosti se již dovolací soud nezabýval dalšími dovolacími námitkami žalovaných podřazenými dovolacímu důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř.

Dovolací soud proto podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o.s.ř. napadené rozhodnutí zrušil. Jelikož důvody, pro něž bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí (alespoň zčásti) i na rozhodnutí soudu prvního stupně, dovolací soud zrušil i toto rozhodnutí a věc vrátil k dalšímu řízení soudu prvního stupně (§ 243b odst. 3 věta druhá o.s.ř.).

© 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