

14. 4. 2005

ID: 32342

Výpověď z nájmu bytu a stěhovací náklady

Rozhodne-li soud o povinnosti hradit stěhovací náklady, pak by jejich výše měla být uvedena již v rozsudku, jímž soud přivoluje k výpovědi.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 96/2003, ze dne 25.9.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce Ing. P. V., zastoupeného advokátem, proti žalovaným 1) O. M. a 2) M. M., oběma zastoupeným advokátem, o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Okresního soudu v Náchodě pod sp. zn. 5 C 12/2000, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 11. září 2002, č. j. 17 Co 265/2002-110, tak, že dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 11. září 2002, č. j. 17 Co 265/2002-110, pokud jím byl potvrzen rozsudek Okresního soudu v Náchodě ze dne 24. ledna 2002, č. j. 5 C 12/2000-84, ve spojení s usnesením ze dne 30. dubna 2002, č. j. 5 C 12/2000, ve výroku, jímž byla žalobci uložena povinnost zaplatit žalovaným náklady stěhování ve výši 25.000,-Kč do tří dnů po vyklizení bytu, se zamítá. V další části dovolání žalobce odmítl.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Náchodě (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 24. 1. 2002, č. j. 5 C 12/2000-84, ve spojení s usnesením ze dne 30. 4. 2002, č. j. 5 C 12/2000-95 (poté, co jeho zamítavý rozsudek ze dne 6. 4. 2000, č. j. 5 C 12/2000-38, byl k odvolání žalobce zrušen usnesením Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 27. 9. 2000, č. j. 17 Co 320/2000-54), přivolil k výpovědi z nájmu žalovaných k „bytu č. 05, o dvou pokojích a kuchyni s příslušenstvím, v 5. podlaží domu č. p. 113 v N., N. K. (dále „předmětný byt“ nebo „byt“), určil že nájemní poměr skončí uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty, uložil žalovaným povinnost byt vyklidit do patnácti dnů po zajištění přiměřeného náhradního bytu, a žalobci uložil zaplatit žalovaným náklady stěhování ve výši 25.000,- Kč do tří dnů po vyklizení bytu; dále rozhodl o nákladech řízení. Soud prvního stupně shledal, že výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. a) obč. zák. (potřeba předmětného bytu pro sestru žalobce M. P.), uplatněný ve výpovědi, dané žalobcem (vlastníkem domu, v němž se byt nachází) žalovaným, je naplněn; současně (s poukazem na závazný právní názor, vyslovený ve shora citovaném zrušujícím usnesení odvolacího soudu) dovedl, že výkon práva žalobce dát žalovaným výpověď z nájmu bytu není v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč. zák.), a na základě toho žalobě vyhověl. Soud prvního stupně dospěl dále k závěru, že v dané věci jde o případ, který má na mysli ustanovení § 711 odst. 3 obč. zák., tj. o případ, kdy je dán důvod pro uložení povinnosti žalobci nahradit žalovaným stěhovací náklady. V této souvislosti zohlednil okolnost, že žalobce již předtím dal žalovaným výpověď z nájmu k jinému bytu v témže domě, a že takto uvolněný byt nevyužil k účelu, pro který soud k výpovědi z nájmu přivolil, tj. pro svoji potřebu bydlení. Žalovaní se do předmětného bytu nastěhovali jako do bytu náhradního, zajištěného jim žalobcem, a náklady spojené se stěhováním si hradili sami; podle názoru soudu by proto bylo vůči žalovaným nepřiměřeně tvrdé, aby ze svého platili též náklady opakovaného stěhování, když ani v jednom případě nezavdali příčinu k výpovědi z nájmu bytu. Současně s uložení povinnosti žalobci k zaplacení stěhovacích nákladů soud prvního stupně stanovil i jejich výši; vycházel přitom z vyčíslení těchto nákladů, provedeného (s přihlédnutím k množství a k velikosti bytového zařízení žalovaných) dvěma stěhovacími firmami. Konkrétní výši těchto nákladů stanovil jako „aritmetický průměr“ částek, vyčíslených těmito firmami, přičemž žalobci uložil zaplatit je žalovaným do tří dnů poté, kdy vyklidí byt.

K odvolání žalobce - směřujícímu proti výroku o stěhovacích nákladech a proti výroku o nákladech řízení - Krajský soud v Hradci Králové (soud odvolací) rozsudkem ze dne 11. 9. 2002, č. j. 17 Co 265/2002- 110, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Odvolací soud, který přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně v celém rozsahu (§ 212 písm. d/ o. s. ř.), se ztotožnil s jeho závěrem o existenci výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. a) obč. zák.; přisvědčil soudu prvního stupně i pokud rozhodl o povinnosti žalobce nahradit žalovaným stěhovací náklady, a určil současně i jejich výši. V této souvislosti odvolací soud zaujal názor, že text ustanovení § 711 odst. 3 obč. zák. („...náklady, jež určí“), je nutno vykládat tak, že „náklady určí soud hned v konkrétní výši“, a to postupem podle § 136 o. s. ř. Nárok na zaplacení stěhovacích výdajů (uvedl odvolací soud), které budou muset žalovaní vynaložit v neznámém čase někdy v budoucnu, a u nichž není ani jisté, že opravdu vzniknou, jsou nároky, které nelze zjistit vůbec. To ale neznemožňuje (pokračoval odvolací soud), aby jejich výše nebyla určena, neboť soud je určí podle své úvahy. Odvolací soud uzavřel, že založil-li v dané věci soud prvního stupně svoji úvahu na důkazech listinami, jimiž vzal za prokázanou výši stěhovacích nákladů (s přihlédnutím k poměrům žalovaných), postupoval správně.

Rozsudek odvolacího soudu napadl žalobce dovoláním, v němž uvádí, že rozsudek napadá „zejména pro to, jakým způsobem bylo rozhodnuto o jeho povinnosti zaplatit žalovaným 25.000.- Kč jako náklady stěhování“. Přípustnost dovolání opřel o ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř., přičemž na zásadní právní význam napadeného rozhodnutí usuzuje z rozdílnosti právních názorů na otázku, kdy má soud rozhodnout o výši stěhovacích nákladů - zda současně s rozhodnutím o povinnosti platit stěhovací náklady v řízení o přivolení k výpovědi nebo později v samostatném řízení. Uvádí, že aplikace ustanovení 136 (míněno zřejmě o. s. ř.) se mu „jeví jako zcela zcestná“, a to „za situace, kdy není jisto, jaká bude cenová úroveň služeb stěhovacích firem v době stěhování, jaký bude rozsah vybavení bytu žalovaných v době stěhování, jakou měnou se bude za stěhování platit, zda se vůbec kdy žalovaní ze stávajícího bytu odstěhují a zda jim tedy vzniknou nějaké stěhovací náklady“. Dovolatel má zato, že „zákonodárce rozhodně nemohl mít na mysli“, že k určení výše stěhovacích nákladů dojde jediným rozhodnutím (v souvislosti s přivolením k výpovědi) a zpochybňuje takovýto postup námitkami, že skutečné stěhovací náklady mohou být vyšší nebo nižší, příp. vůbec žádné (zajistí-li si žalovaní stěhování svépomocí), a že žalovaní nejsou motivováni k tomu, aby si zajistili stěhování s minimálními náklady, a aby jej nepoškodili. Dovojuje, že „zákon rozhodně nevyklučuje, aby mi (rozuměno žalobci) byla uložena jedním rozhodnutím povinnost k placení stěhovacích nákladů v soudem určené lhůtě, počínající dnem, kdy mi předloží doklady o jejich úhradě“, že tak soudy běžně postupují, a že pokud by takto uloženou povinnost nesplnil, určil by soud konkrétní částku. Jedině takovýmto postupem by dle názoru dovolatele byla zajištěna rovnost účastníků. Dovolatel dále vznáší námitky proti výroku napadeného rozsudku, jímž bylo rozhodnuto o nákladech řízení a navrhuje, aby rozsudek odvolacího soudu byl zrušen a věc byla vrácena tomuto soudu k dalšímu řízení.

Žalovaní ve svém dovolacím vyjádření poukázali na znění ustanovení § 711 odst. 3 obč. zák., jež nelze podle jejich názoru vyložit jinak, než jak to učinil odvolací soud, vyvraceli argumenty dovolatele a navrhli, aby dovolání bylo zamítnuto.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou - účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění zákonné podmínky advokátního zastoupení dovolatele (§ 241 o. s. ř.), se nejprve zabýval přípustností tohoto mimořádného opravného prostředku.

Podle § 242 odst. 1 o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden.

V dané věci byl dle obsahu (§ 41 odst. 2 o. s. ř.) dovolání napaden potvrzující rozsudek odvolacího soudu ve výroku o stěhovacích nákladech. Akcesorická povaha tohoto výroku ve vztahu k ostatním

výrokům rozsudku o přivolení k výpovědi z nájmu bytu nebrání tomu, aby ostatní části výroku nabyly právní moci (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 12. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1246/97); posouzení přípustnosti dovolání tudíž spojuje dovolací soud s tímto výrokem.

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 upravuje ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) a c) o. s. ř.

Vzhledem k tomu, že v projednávané věci ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř. přípustnost dovolání nezakládá (soud prvního stupně ve svém rozsudku ze dne 6. 4. 2000, č. j. 5 C 12/2000-38, zrušeném usnesením odvolacího soudu ze dne 27. 9. 2000, č. j. 17 Co 320/2000-54, o povinnosti k zaplacení stěhovacích nákladů nerozhodoval, zamítl-li žalobu na přivolení k výpovědi), zbývá posoudit přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř., z něhož ji dovozuje dovolatel.

Podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. je dovolání přípustné proti rozhodnutí odvolacího soudu, jímž 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 ustanovení § 237 odst. 3 o. s. ř. má rozhodnutí odvolacího soudu po právní stránce zásadní význam 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 je ve smyslu citovaných ustanovení spjata se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, vyplývá, že také dovolací přezkum se otevírá pro posouzení otázek právních; způsobilým dovolacím důvodem, jímž lze dovolání odůvodnit, je zásadně 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 by bylo možné vytýkat nesprávnost skutkových zjištění (§ 241a odst. 3 o.s.ř.). Jelikož ve smyslu ustanovení § 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 jen otázky (z těch, na kterých napadené rozhodnutí spočívá), jejichž posouzení odvolacím soudem dovolatel napadl, resp. jejichž řešení v dovolání zpochybnil.

Se zřetelem k uvedenému dovolací soud shledává dovolání v dané věci podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. přípustným pro posouzení otázky, zda soud v případě, přivolí-li k výpovědi z nájmu bytu z důvodů uvedených v ustanovení § 711 odst. 1 pod písmeny a), b), e) a f) obč. zák., a uloží-li pronajímateli povinnost nahradit stěhovací náklady, určí současně konkrétní výši těchto nákladů.

Právní úprava zániku nájmu bytu výpovědí pronajímatele je soustředěna v ustanovení § 711 obč. zák. Uvedené ustanovení především výslovně vyjadřuje zásadu, že pronajímatel může vypovědět nájem bytu jen s přivolením soudu, a pouze z důvodů, taxativně stanovených zákonem. Dále vymezuje skutkové podstaty jednotlivých výpovědních důvodů (vyjmenovaných pod písmeny a/ až i/ v odstavci prvním), a v odstavci druhém upravuje právní následky, spojené se zánikem nájemního vztahu (počátek běhu výpovědní lhůty, podmínky vyklizení bytu), přičemž současně stanoví, co musí obsahovat soudní rozhodnutí o přivolení k výpovědi. Na ustanovení odstavce prvního a druhého § 711 obč. zák. navazuje ustanovení odstavce třetího, podle něhož, dojde-li k přivolení k výpovědi z důvodů uvedených pod písmeny a), b), e) a f), může soud v odůvodněných případech uložit pronajímateli povinnost nahradit nájemci stěhovací náklady, jež určí. Již z tohoto systematického

zařazení odstavce třetího v rámci ustanovení § 711 obč. zák. je nutno dovodit, že o povinnosti k náhradě stěhovacích nákladů rozhoduje soud v rozsudku, jímž přivoluje k výpovědi pronajímatele z nájmu bytu. Ze znění zákona (srov. dikci: „... povinnost nahradit ...stěhovací náklady, jež určí.“) přitom vyplývá, že soud rozhoduje nejen o uložení povinnosti k náhradě těchto nákladů, ale současně i o jejich výši, neboť jiné „určení“ logicky nepřichází v úvahu.

V tomto ohledu není bez významu srovnání s předchozí právní úpravou rozhodování o stěhovacích nákladech v souvislosti se zánikem užívacího práva k bytu. Podle § 184 písm. a) občanského zákoníku ve znění účinném do 31. 12. 1991, soud (zruší-li právo osobního užívání bytu ze zde uvedeného důvodu) může v odůvodněných případech uložit organizaci povinnost nahradit uživateli stěhovací náklady. Soudní praxe (srov. rozhodnutí uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1978, pod pořadovým číslem 14) přitom dovodila, že rozhodnutí o náhradě stěhovacích nákladů bude obvykle jen rozhodnutím vydaným ve formě výroku určovacího charakteru o existenci povinnosti organizace nahradit stěhovací náklady. Argumentem pro uvedený názor bylo srovnání s právní úpravou, obsaženou v ustanovení § 386 odst. 1 zákona č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních (občanský soudní řád), ve znění pozdějších předpisů. Podle věty první posléze citovaného ustanovení (systematicky zařazeného v části druhé, hlavě deváté, dílu druhém, pod marginální rubrikou „Chráněné nájmy“) v případech, v nichž důležitým důvodem přivolení k výpovědi je potřeba pronajímatele, může soud na návrh nájemce při přivolení k výpovědi vyslovit, že pronajímatel má nájemci po vyklizení předmětu nájmu nahradit zcela nebo zčásti stěhovací náklady,....“). Stěhovací náklady určí soud podle volného uvážení (věta druhá citovaného ustanovení). Právní praxe (srov. rozhodnutí uveřejněná ve Sbírce rozhodnutí československých soudů, ročník 1951, pod pořadovým číslem 130, a ročník 1956, pod pořadovým číslem 8, dále: Rubeš, J. a kol.: Občanský soudní řád, komentář, Praha, Orbis 1959, str. 546) přitom zastávala názor, že o povinnosti hradit stěhovací náklady a o jejich výši rozhoduje soud již v rozsudku, jímž dává přivolení k výpovědi. „Takovému postupu (uvádí se v díle citovaném na posledním místě) nevadí, že soudu nebude známa přesná výše stěhovacích nákladů, neboť jejich výši stanoví soud volnou úvahou....“.

K názoru, že za stávající právní úpravy soud rozhoduje o povinnosti hradit stěhovací náklady i o jejich výši již v rozsudku, jímž přivoluje k výpovědi, se přiklání i současná právní praxe (srov. Sekaninová, E.: K některým otázkám skončení nájmu bytu z pohledu soudní praxe, Právní rozhledy č. 2/1994, str. 40, Občanský zákoník, komentář, C.H.Beck, 8. vydání, 2003, str. 933, 934); byl vysloven i v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 22. 12. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1246/97, a dovolací soud jej sdílí i v projednávané věci.

Se zřetelem k uvedenému lze tedy považovat právní posouzení věci odvolacím soudem – co do výkladu ustanovení § 711 odst. 3 obč. zák. – za správné.

Odvolací soud nepochybil, ani pokud dovodil, že výši těchto nákladů určí soud postupem podle § 136 o. s. ř., podle něhož, lze-li výši nároků zjistit jen s nepoměrnými obtížemi nebo nelze-li ji zjistit vůbec, určí ji soud podle své úvahy.

Určení výše nároku tímto způsobem není záležitostí volné úvahy nepodléhající hodnocení. Základem úvahy podle § 136 o. s. ř. je zjištění takových skutečností, které soudu umožní založit úvahu na určitém kvantitativním posouzení základních souvislostí (srov. Bureš, J., Drápal, L., Mazanec, M.: Občanský soudní řád, Komentář, 5. vydání 2001, C.H.Beck, str. 486).

V daných souvislostech půjde o zjištění takových skutečností, jež umožní určení výše stěhovacích nákladů; mezi ně patří např. zjištění o množství bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby nájemce a příslušníků jeho domácnosti, které by měly být v dané věci z vyklizovaného bytu stěhovány, zjištění o umístění vyklizovaného bytu v domě (např. v jakém podlaží se nachází, zda je v domě výtah), zjištění o velikosti obce, v níž se nachází vyklizovaný byt (pro posouzení možné

vzdálenosti bytu náhradního), zjištění o cenách, jež (za zjištěných okolností) účtují firmy, které se stěhováním zabývají, apod. Námitku dovolatele, že určení výše stěhovacích nákladů brání okolnost, že v době rozhodování soudu není známa jejich přesná výše, nelze tedy shledat opodstatněnou. Vzhledem k tomu, že zjištění, jež jsou podkladem pro úvahu soudu ve smyslu ustanovení § 136 o. s. ř. jsou předmětem dokazování, nemůže být důvodná ani námitka, že by mohla být porušena rovnost účastníků řízení.

Pro postup, kdy je výše stěhovacích nákladů určena již v rozhodnutí o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, svědčí též hledisko hospodárnosti (rychlosti) vyřešení vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem. Pokud by se totiž rozhodnutí soudu o stěhovacích nákladech mělo omezit toliko na určovací výrok o povinnosti pronajímatele k jejich náhradě, odsouvalo by se stanovení jejich výše do stadia případného dalšího soudního sporu, neuhradil-li by je pronajímatel dobrovolně.

Pokud pak dovolatel namítá, že v mezidobí od soudního rozhodnutí do faktické realizace vyklizení bytu, může dojít ke změně cenových relací, lze poukázat na to, že obdobná situace nastává i při přisuzování náhrady škody na věci, kdy soud může vycházet jen z ceny poškozené věci v době způsobení škody, a kdy případné cenové výkyvy, k nimž případně do doby faktického plnění došlo, jdou na vrub účastníků (srov. Občanský zákoník, komentář, C.H.Beck, 8. vydání 2003, str. 934). Došlo-li by k výjimečné situaci (na niž dovolatel poukazuje), kdy se nájemce přestěhuje bez vynaložení nákladů na stěhování, např. zrealizuje stěhování sám (příp. za pomoci svých rodinných příslušníků), za použití vlastního dopravního prostředku, nemůže jít tato okolnost ku prospěchu pronajímatele, v jehož zájmu (srov. § 711 odst. 1 písm. a), b), e) a f) obč. zák.) bylo přivolení k výpovědi a následně došlo ke stěhování nájemce z bytu, který by jinak mohl (nebyť výpovědi) užívat. Je-li pak splnění povinnosti k zaplacení stěhovacích nákladů vázáno na vyklizení bytu nájemcem (jako tomu bylo v souzené věci), nemůže obstát ani námitka, že soud ukládá tuto povinnost v době, kdy není známo, zda tyto náklady vůbec vzniknou.

Lze tedy uzavřít, že dovolání žalobce, směřující proti potvrzujícímu výroku rozsudku odvolacího soudu o stěhovacích nákladech, není důvodné. Nejvyšší soud proto dovolání v tomto rozsahu podle § 243b odst. 2 věty před středníkem o. s. ř. zamítl.

Dovolání žalobce směřující proti výroku rozsudku odvolacího soudu o nákladech řízení není přípustné.

Přípustnost dovolání proti tomuto výroku, jež má povahu usnesení, je nutno posoudit podle ustanovení § 237 až § 239 o. s. ř. Aplikace ustanovení § 237 o. s. ř. nepřichází v úvahu, neboť usnesení o nákladech řízení není rozhodnutím ve věci samé. Ustanovení § 238, § 238a a § 239 o. s. ř. pak nezakládají přípustnost dovolání z toho důvodu, že rozhodnutí o nákladech řízení není mezi tam vyjmenovanými usneseními. Nejvyšší soud proto dovolání žalobce v tomto rozsahu jako nepřípustné odmítl (§ 243b odst. 5 věta první, § 218 písm. c/ o.s.ř.).

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Koupě nemovitě věci](#)
- [Nesprávný úřední postup \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Platební neschopnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předkupní právo \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)

- [Přerušeni řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Rodinný závod \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Dědictví](#)
- [Výživné](#)
- [Valná hromada](#)
- [Ustanovení zástupce](#)
- [Náhrada škody](#)