8. 4. 2004

ID: 24958

Změna poměrů při vyklizení bytu

Při posuzování změny poměrů na straně vyklizované osoby je, pro odepření bytové náhrady, rozhodné neplacení nájemného či úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

Při posuzování změny poměrů na straně vyklizované osoby je, pro odepření bytové náhrady, rozhodné neplacení nájemného či úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 2213/2002, ze dne 3.4.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce S. p. š. s., zastoupeného advokátem, proti žalovanému M. D., o změnu podmínek k vystěhování, vedené u Okresního soudu v Přerově pod sp. zn. 7 C 277/2001, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 24. června 2002, č. j. 8 Co 349/2002-30, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 24. června 2002, č. j. 8 Co 349/2002-30, zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Přerově rozsudkem ze dne 13. 2. 2002, č. j. 7 C 277/2001-10, určil, že „dříve uložená povinnost žalovaného rozsudkem Okresního soudu v Přerově ze dne 19. 10. 1994, č. j. 7 C 212/94-14, že žalovaný je povinen byt vyklidit a předat žalobci do 15-ti dnů od zajištění náhradního bytu přiměřeného, není vázána na zajištění náhradního bytu přiměřeného“; dále rozhodl o nákladech řízení. Vzal za zjištěno, že rozsudkem Okresního soudu v Přerově ze dne 19. 10. 1994, č. j. 7 C 212/94-14, který nabyl právní moci 9. 11. 1994, bylo přivoleno k výpovědi z nájmu žalovaného ke služebnímu bytu č. 1, sestávajícímu ze tří pokojů, kuchyně a příslušenství, v přízemí domu č. p. 257 v L. n. B. (dále „předmětný byt“), a žalovanému bylo uloženo předmětný byt vyklidit po zajištění přiměřeného náhradního bytu. K výpovědi bylo přivoleno z důvodu, že žalovaný přestal pro žalobce (pronajímatele) pracovat, a žalobce potřeboval byt pro jiného nájemce, který pro něho bude vykonávat práci, na níž je nájem bytu vázán. Dále vzal za zjištěno, že žalovaný v období březen 2000 až srpen 2000, a v období listopad 2000 až duben 2001, nezaplatil žalobci nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a že ačkoliv bylo žalovanému pravomocným platebním rozkazem uloženo dlužnou částku uhradit, neplatí nájemné nadále. Okresní soud dospěl k závěru, že v dané věci jsou splněny předpoklady pro rozhodnutí podle § 80 písm. c) o. s. ř., jímž by bylo určeno, že povinnost žalovaného předmětný byt vyklidit není vázána na zajištění přiměřeného náhradního bytu, neboť po právní moci rozsudku o přivolení k výpovědi došlo k takové změně poměrů, že podmíněnost vyklizovací povinnosti žalovaného uvedenou formou bytové náhrady by bylo v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč. zák.). Na změnu poměrů usoudil soud prvního stupně z jednání žalovaného, spočívajícího v (pokračujícím) neplacení nájemného.

K odvolání žalovaného Krajský soud v Ostravě rozsudkem ze dne 24. 6. 2002, č. j. 8 Co 349/2002-30, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu zamítl; dále rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. V odůvodnění svého rozsudku uvedl, že lze přisvědčit soudu prvního stupně v

tom, že za předpokladu, že by byla na straně žalovaného zjištěna „kvalifikovaná změna poměrů“, nastalá po vydání pravomocného rozsudku o přivolení k výpovědi, by byly dány podmínky ve smyslu ustanovení § 80 písm. c) o. s. ř., tj. pro rozhodnutí o povinnosti k vyklizení bez bytové náhrady. Odvolací soud zaujal názor, že žalobce neprokázal naléhavý právní zájem na požadovaném určení ve smyslu citovaného ustanovení, neboť „pouze tvrzení existence dalšího výpovědního důvodu dle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák., jej neprokazují“. I v případě, že by tento výpovědní důvod byl dán v souvislosti s rozhodováním o přivolení k výpovědi z nájmu bytu (pokračoval odvolací soud), příslušelo by žalovanému minimálně právo na zajištění přístřeší, přičemž ustanovení § 712 odst. 5 obč. zák. dává soudu možnost rozhodnout i o jiné formě bytové náhrady; žalobce však v tomto směru žádná tvrzení nečinil. Odvolací soud uzavřel, že za daného skutkového stavu nebyly dány podmínky pro aplikaci ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák., a proto bylo nutno žalobu zamítnout.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř., a v němž uplatnil dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. Nesouhlasí se závěrem odvolacího soudu, že neplacení nájemného žalovaným není „kvalifikovanou změnou poměrů“, která by odůvodňovala změnu vázanosti povinnosti k vyklizení zajištěním přiměřeného náhradního bytu a poukazuje na to, že neplacení nájemného je hrubým porušením povinností nájemcem bytu, zakládajícím důvod výpovědi z nájmu bytu; poskytnutí přiměřeného náhradního bytu žalovanému by tak bylo v rozporu s dobrými mravy. Dovolatel dovozuje, že v dané věci jsou dány předpoklady určovací žaloby dle § 80 písm. c) o. s. ř., a současně namítá, že jinak by protiprávní chování žalovaného nemohlo být žádným způsobem sankcionováno. Uvádí dále, že splnil svoji povinnost tvrzení, a že pokud v řízení mělo být přihlédnuto k důvodům zvláštního zřetele hodným pro přiznání bytové náhrady podle § 712 odst. 5 obč. zák., bylo na žalovaném, aby v tomto směru tvrdil rozhodné okolnosti. Navrhl, aby napadený rozsudek byl zrušen a věc byla vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Vyjádření k dovolání nebylo podáno.

Dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení (§ 240 o.s.ř.), za splnění zákonné podmínky advokátního zastoupení dovolatele (§ 241 o. s. ř.), a je podle § 237 odst. 1 písm a) o. s. ř. přípustné, neboť směřuje proti rozsudku odvolacího soudu, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně.

Dovolání je opodstatněné.

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 uplatněným dovolacím důvodem, včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil. K vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3, jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, dovolací soud přihlédne u přípustného dovolání, i když nebyly v dovolání uplatněny. Vady tohoto druhu nebyly v dovolání tvrzeny a jejich existence se z obsahu spisu nepodává.

Podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. lze dovolání odůvodnit tím, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. O nesprávné právní posouzení věci jde tehdy, jestliže soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo správně určenou

právní normu nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Právní vztah mezi účastníky, který je předmětem sporu v souzené věci, byl založen pravomocným rozsudkem Okresního soudu v Přerově ze dne 19. 10. 1994, č. j. 7 C 212/94-14, jímž bylo žalovanému uloženo vyklidit předmětný byt do patnácti dnů po zajištění přiměřeného náhradního bytu (poté, kdy soud přivolil k výpovědi z nájmu bytu, dané žalobcem z důvodu podle § 711 odst. 1 písm. b/ obč. zák.). Obsahem tohoto právního vztahu je mimo jiné právo žalovaného v bytě do zajištění stanovené bytové náhrady bydlet a tomu odpovídající povinnost žalobce výkon tohoto práva strpět (§ 712 odst. 6 věta před středníkem obč. zák.). Toto právo žalovaného není již právem nájmu bytu ve smyslu ustanovení § 685 a násl. obč. zák., nýbrž jde pouze o tzv. právo na bydlení (§ 712a obč. zák.), které je časově omezené. I zde však platí obecné ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák., podle něhož 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.

Soudní praxe (srov. rozhodnutí uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1980, pod pořadovým číslem 25) již dříve dovodila, že podle ustanovení § 80 písm. c) o. s. ř. lze určit, že dříve uložená povinnost k vyklizení bytu není vázána na přidělení náhradního bytu (náhradního ubytování), došlo-li později (po právní moci rozhodnutím jíž bylo o vyklizení bytu po přidělení příslušné bytové náhrady rozhodnut) ke změně poměrů.

Uvedený právní názor se uplatní i poté, kdy byl občanský zákoník s účinností od 1. 1. 1992 novelizován zákonem č. 509/1991 Sb. V rozhodnutí Nejvyššího soudu uveřejněném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2000, pod pořadovým číslem 45 (dále též „R 45/2000“) byl vysloven názor, že za předpokladu změny poměrů, v jejímž důsledku by výkon práva vyklizovaným (trvání na zajištění určené bytové náhrady jako na podmínce vyklizení) byl v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč. zák.), může soud – podle § 80 písm. c) o.s.ř. – určit, že dříve uložená povinnost k vyklizení bytu není vázána na zajištění bytové náhrady (pro úvahu o změně poměrů je rozhodující porovnání stavu v době rozhodování soudu se stavem v době, kdy bylo dříve rozhodnuto o vyklizení bytu s vázaností na zajištění bytové náhrady).

Nejvyšší soud opakovaně ve svých rozhodnutích (srov. např. rozsudek ze dne 21. 9. 2000, sp. zn. 26 Cdo 2783/99, rozsudek ze dne 29. 11. 2000, sp. zn. 26 Cdo 1023/99, rozsudek ze dne 30. 11. 2000, sp. zn. 26 Cdo 2783/99, dále např. rozsudek ze dne 20. 6. 2001, sp. zn. 26 Cdo 997/2001, uveřejněný v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, svazek 7, pod C 582) zaujal právní názor, který sdílí i v projednávané věci, že při posuzování změny poměrů na straně vyklizované osoby, rozhodné pro odepření bytové náhrady (pro přiznání nižší formy bytové náhrady), nelze přehlédnout, že tato osoba, jíž byla pravomocným soudním rozhodnutím uložena povinnost vyklidit byt po zajištění náhradního bytu, neplatí pro právní moci tohoto rozhodnutí nájemné či úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

Je-li totiž neplacení nájemného či úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce upraveno v občanském zákoníku jako důvod pro vypovězení práva nájmu bytu (§ 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák.), musí být tím spíše v podobné situaci postižitelné pouhé právo na bydlení, svědčící osobě, ve vztahu k níž bylo přivoleno k výpovědi z nájmu bytu. Opačný závěr by vedl k tomu, že nájemce bytu, jemuž by mohlo být za této situace vypovězeno právo nájmu bytu, by měl méně práv než ten, kdo má pouze časově omezené právo v bytě bydlet; takováto osoba by totiž pro neplacení

nájemného či úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebyla – na rozdíl od nájemce – nijak postižitelná (srov. výše citovaná rozhodnutí Nejvyššího soudu, dále též R 45/2000).

Dovodil-li tedy odvolací soud, že na změnu poměrů nelze usoudit z neplacení nájemného žalovaným po přivolení k výpovědi z nájmu bytu z důvodu uvedeného v § 711 odst. 1 písm. b) obč. zák., nelze jeho právní posouzení věci pokládat za správné.

Pro úplnost je třeba dodat, že při posouzení věci z hlediska ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. je třeba přihlédnout jak k okolnostem na straně žalobce, tak i na straně žalovaného (srov. rozhodnutí uveřejněná ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1996 pod pořadovým číslem 36, a ročník 2000 pod pořadovým číslem 7).

Dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. tak byl uplatněn důvodně. Nejvyšší soud proto podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o. s. ř. napadený rozsudek zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 věta první o. s. ř.).

V dalším řízení odvolací soud nepřehlédne právní názor vyjádřený v rozhodnutí uveřejněném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1998, pod pořadovým číslem 16, ze kterého vyplývá, že spory v jiných než nájemních bytových věcech, kdy podle hmotného práva přichází v úvahu uložení povinnosti vyklidit byt až poté, co bude zajištěna příslušná bytová náhrada, je třeba přiřadit k těm, pro něž platí, že z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky, neboť jsou ovládány potřebou umožnit soudu, aby přizpůsobil rozhodnutí hmotněprávní úpravě, když by tomu jinak procesní návrhy účastníků bránily. V řízení se proto uplatní ustanovení § 212 písm. d) o. s. ř. (odvolací soud není vázán rozsahem odvolacích návrhů, jestliže z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky).

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

Další články:

- Plat
- Podnájem bytu (exkluzivně pro předplatitele)
- Pojištění (exkluzivně pro předplatitele)
- Předkupní právo (exkluzivně pro předplatitele)
- Restituce (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitel (exkluzivně pro předplatitele)
- Odporová žaloba
- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)
- Styk dítěte s rodičem (exkluzivně pro předplatitele)