

Změna poměrů u rozhodnutí o vyklizení bytu

Ke změně poměrů, odůvodňující aplikaci § 3 odst. 1 občanského zákoníku o dobrých mravech, dochází zpravidla na straně toho, komu byla uložena povinnost byt vyklidit. Změna poměrů tu spočívá v takovém jeho konání nebo opomenutí, jež znamená, v rozporu s dobrými mravy, zneužití výkonu práva na bydlení (§ 712 odst. 6 o.z.) v dosud jím užívaném bytě. Výkon práva osobou s právem na bydlení v rozporu s dobrými mravy lze spatřovat např. v dlouhodobém neplacení nájemného, které pokračovalo i po právní moci rozsudku o přivolení k výpovědi z nájmu bytu s přiznanou bytovou náhradou, a vyústilo v nedoplatek na nájemném ve značném rozsahu.

Ke změně poměrů, odůvodňující aplikaci § 3 odst. 1 občanského zákoníku o dobrých mravech, dochází zpravidla na straně toho, komu byla uložena povinnost byt vyklidit. Změna poměrů tu spočívá v takovém jeho konání nebo opomenutí, jež znamená, v rozporu s dobrými mravy, zneužití výkonu práva na bydlení (§ 712 odst. 6 o.z.) v dosud jím užívaném bytě. Výkon práva osobou s právem na bydlení v rozporu s dobrými mravy lze spatřovat např. v dlouhodobém neplacení nájemného, které pokračovalo i po právní moci rozsudku o přivolení k výpovědi z nájmu bytu s přiznanou bytovou náhradou, a vyústilo v nedoplatek na nájemném ve značném rozsahu.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 1400/2002, ze dne 28.8.2002)

Nejvyšší soud rozhodl v právní věci žalobkyně E. D., zastoupené advokátem, proti žalovanému Z. D., o změnu rozsudku ve výroku o bytové náhradě, vedené u Okresního soudu v Šumperku pod sp. zn. 16 C 149/2001, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě z 26. února 2002, sp. zn. 9 Co 996/2001, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě z 26. února 2002, sp. zn. 9 Co 996/2001, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 26. února 2002, sp. zn. 9 Co 996/2001, zrušil a věc vrátil Krajskému soudu v Ostravě k dalšímu řízení o odvolání žalovaného proti rozsudku Okresního soudu v Šumperku ze 14.9.2001, čj. 16 C 149/2001-31.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Šumperku rozsudkem ze dne 14.9.2001, č.j. 16 C 149/2001-31, určil, že povinnost žalovaného vyklidit byt č. 5 ve II. podlaží domu č. 21 v T. ulici v Š., uložená rozsudkem Okresního soudu v Šumperku ze dne 16. 11. 1999, čj. 16 C 185/99-16, není vázána podmínkou zajištění náhradního bytu, a že žalovaný je povinen byt vyklidit a vyklizený odevzdat žalobkyni do 15ti dnů od zajištění náhradního ubytování. Žalovanému bylo uloženo zaplatit žalobkyni na nákladech řízení částku 5.025,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám jejího právního zástupce.

Soud prvního stupně dovodil, že od vydání citovaného rozsudku ze dne 16. 11. 1999 ve věci sp.zn. 16 C 185/99 došlo k takové změně poměrů, která je důvodem pro změnu pravomocného rozsudku ve výroku o bytové náhradě. Tuto změnu poměrů spatřoval v chování žalovaného vůči žalobkyni a její spolubydlící dceři. I když k fyzickým konfliktům mezi žalovaným a žalobkyní docházelo již v jejich

dřívějším rozvodovém řízení, jejich intenzita se v mezidobí od posledně uvedeného rozsudku zvýšila. Žalovaný byl posléze uznán vinným z trestných činů ublížení na zdraví a výtržnictví podle ustanovení § 222 odst. 1 a § 202 odst. 1 trestního zákona. Stalo se tak trestním příkazem Okresního soudu v Šumperku ze dne 29. 5. 2000, sp.zn. 4 T 65/2000, který nabyl právní moci. Žalovaný se podle něj dopustil fyzického napadení žalobkyně s újmou na zdraví v obličeji i na dalších částech těla, jakož i urážek a napadení sousedů. Za tento skutek byl odsouzen k trestu odnětí svobody v délce 6 měsíců s podmíněným odkladem na 1 rok. Soužití v bytě bylo sice, podle zjištění soudu prvního stupně, narušováno též ze strany žalobkyně a její dcery (verbální útoky, neshody při užívání společných věcí a prostor), nicméně konflikty vyvolával podle prvostupňového soudu převážně žalovaný. Jeho jednání se přičilo dobrým mravům (§ 3 odst. 1 občanského zákoníku) a byly též dány důvody zvláštního zřetele hodné, aby jeho povinnost vyklidit byt nebyla vázána na zajištění náhradního bytu, ale pouze na zajištění náhradního ubytování.

K odvolání žalovaného změnil Krajský soud v Ostravě rozsudkem ze dne 26. 2. 2002, sp. zn. 9 Co 996/2001, rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu zamítl. Žalobkyni bylo uloženo zaplatit žalovanému na náklady řízení před soudem prvního stupně 3.950,- Kč, k rukám jeho tehdejšího právního zástupce. Žádnému z účastníků nebylo přiznáno právo na náhradu nákladů řízení před odvolacím soudem.

Odvolací soud se neztotožnil se závěrem soudu prvního stupně, že by tu došlo ke změně poměrů účastníků, popřípadě že by bylo v rozporu s dobrými mravy vázat povinnost žalovaného vyklidit byt na zajištění bytu náhradního. Poukázal na skutečnost, že žalovaný nadále nemá jinou možnost bydlení. Konfliktní stav mezi účastníky byl zjištěn již za trvání jejich manželství. Byl-li žalovaný odsouzen trestním příkazem Okresního soudu v Šumperku čj. 4 T 65/2000-38, pak se tak stalo pro incident datovaný necelý měsíc poté, co nabyl právní moc rozsudek o zrušení práva společného nájmu k bytu. Žalobkyně však podala svou žalobu o změnu bytové náhrady za více než rok a půl po uvedeném incidentu. I když zjištění o chování žalovaného nelze kvalifikovat jako projev náležitého a společensky akceptovatelného jednání, nebyla podle odvolacího soudu intenzita konfliktů taková, aby mohla vést bez dalšího ke změně rozhodnutí o bytové náhradě. Znamenalo by to neodůvodněnou sankci vůči bývalému společnému nájemci bytu. Je také na žalobkyni, aby spolupůsobila k vyřešení nežádoucí situace úsilím, směřujícím k zajištění náhradního bytu pro žalovaného.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání. V něm vytkla odvolacímu soudu, že přehodnotil skutkové závěry soudu prvního stupně, aniž by zopakoval příslušné důkazy či provedl důkazy nové. Odvolací soud měl totiž dovodit, že partnerské problémy byly v soužití účastníků běžným jevem a chování žalovaného nepřekračovalo běžné společenské normy; mezi účastníky došlo jen k verbálním, nikoli fyzickým konfliktům. Dovolatelka dále namítla, že došlo k nesprávnému posouzení intenzity napadání její osoby ze strany žalovaného. Prokázáno bylo napadání v průběhu roku 2001, kdy byl žalovaný pravomocně odsouzen. Není rozhodné, že žaloba byla podána s časovým odstupem po incidentu a odsouzení žalovaného. Žalobkyně navrhovala, aby dovolací soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Žalovaný ve vyjádření k dovolání navrhl, aby bylo dovolání jako nedůvodné zamítnuto. Vyslovil názor, že odvolací soud správně zhodnotil skutkový stav věci, včetně rozporů mezi účastníky řízení. On sám nikterak neomezoval v užívání bytu ani žalobkyni, ani její dceru. Byt používal pouze k přespání, poněvadž neměl možnost jiného bydlení. Je to naopak žalobkyně, která vyvíjí úsilí dosáhnout vystěhování žalovaného z bytu, bez bytové náhrady. Žalovaný též nesouhlasil s tvrzením dovolatelky

o přehodnocení důkazů soudem prvního stupně.

Dovolací soud shledal, že dovolání bylo podáno včas a osobou oprávněnou, řádně zastoupenou advokátem (§ 240 odst. 1, § 241 odst. 1 občanského soudního řádu), a že je podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. a/ o.s.ř. přípustné, neboť směřuje proti rozsudku odvolacího soudu, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé.

Důvody uplatněné v dovolání posoudil dovolací soud podle jejich obsahu, v souladu s ustanoveními § 41 odst. 2 a § 243c odst. 1 o.s.ř. Namítala-li dovolatelka, že odvolací soud vycházel z jiného skutkového hodnocení než soud prvního stupně, a to bez vlastního opakování či doplnění důkazů, pak uplatnila dovolací důvod podle ustanovení § 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř. (řízení je postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci). Nesouhlasila-li též dovolatelka s posouzením intenzity konfliktů mezi účastníky ze strany odvolacího soudu z hlediska ustanovení o dobrých mravech, pak jde o dovolací důvod, podle něhož rozsudek spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř.).

Při posouzení dovolacích důvodů dospěl dovolací soud k závěru, že dovolací důvod podle ustanovení § 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř. nebyl uplatněn oprávněně. Odvolací soud, jak je patrné z textu odůvodnění jeho i prvostupňového rozsudku, nijak nepřehodnotil skutkové závěry nižší instance. Formulace, jež v dovolání žalobkyně uvádí, odvolací soud nepoužil a nelze je ani ze smyslu odůvodnění rozsudku odvolacího soudu vyvodit.

Dovolací soud také shledal, že v řízení nedošlo k vadám ve smyslu ustanovení § 229 odst. 1, odst. 2 písm. a/, b/, odst. 3 o.s.ř. či k jiným vadám, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí odvolacího soudu eventuálně soudu prvního stupně (§ 242 odst. 3 o.s.ř.).

Ve vztahu k dovolacímu důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. však považuje dovolací soud dovolání žalobkyně za důvodné.

Právní vztah mezi účastníky řízení, jenž je předmětem sporu v projednávané věci, byl založen pravomocným rozsudkem Okresního soudu v Šumperku ze dne 16.11.1999, č.j. 16 C 184/99-16. Tímto rozsudkem bylo zrušeno právo společného nájmu účastníků k družstevnímu bytu ve prospěch žalobkyně a žalovanému bylo uloženo vyklidit byt do 15 dnů od zajištění náhradního bytu.

Změna stanovené formy bytové náhrady v důsledku změny poměrů je tu přípustná, jak bylo vyloženo např. v rozhodnutí uveřejněném pod č. 45/2000 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek. Podle ustanovení § 80 písm. c/ o.s.ř. může soud určit, že dříve uložená povinnost k vyklizení bytu není vázána na zajištění bytové náhrady, popřípadě též přiznat povinnému bytovou náhradu nižší hodnoty. Důvodem zásahu do již pravomocného rozhodnutí je následná změna poměrů znamenající, že výkon práva vyklizovaným, včetně trvání na zajištění určené bytové náhrady jako na podmínce vyklizení, by se ocitl v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 o.z.). Změnu rozhodnutí o bytové náhradě umožňuje též závěr, že další výkon práva povinným k vyklizení, tj. právo na bydlení podle ustanovení § 712 odst. 6 o.z., musí být – se zřetelem na dodržování dobrých mravů – postižitelný. Jinak by byl povinný, ač s časově omezeným právem bydlet v bytě, ve výhodnějším právním postavení než řádný nájemce.

Ke změně poměrů, odůvodňující aplikaci § 3 odst. 1 občanského zákoníku o dobrých mravech, dochází zpravidla na straně toho, komu byla uložena povinnost byt vyklidit. Změna poměrů tu spočívá v takovém jeho konání nebo opomenutí, jež znamená, v rozporu s dobrými mravy, zneužití výkonu práva na bydlení (§ 712 odst. 6 o.z.) v dosud jím užívaném bytě. Může jít o rušení nájemního práva k bytu přes nabytí právního důvodu (vlastnictví, nájem), opravňujícího povinného k užívání jiného bytu (srov. rozhodnutí uveřejněné pod č. 25/1980 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Výkon práva osobou s právem na bydlení v rozporu s dobrými mravy lze spatřovat např. v dlouhodobém neplacení nájemného, které pokračovalo i po právní moci rozsudku o přivolení k výpovědi z nájmu bytu s přiznanou bytovou náhradou, a vyústilo v nedoplatek na nájemném ve značném rozsahu.

V projednávané věci jde o právní posouzení skutkového stavu, který měl podle tvrzení žalobkyně spočívat ve slovních a fyzických střetech žalovaného se žalobkyní a její dcerou, v souvislosti s užíváním sporného bytu. Tyto incidenty měl vyvolávat žalovaný a za jeden z nich byl odsouzen v trestním řízení soudním.

Odvolací soud dovodil své právní závěry z více skutečností a úvah. Kromě již zmíněného konfliktního stavu užívání bytu mezi účastníky též konstatoval, že žalovaný nemá jinou možnost bydlení a že rozhodnutí o bytové náhradě nemůže pro žalovaného, jako bývalého společného nájemce, představovat sankci. Podle odvolacího soudu je na žalobkyni, aby vyvinula aktivitu směřující k zajištění bytové náhrady pro žalovaného.

S výjimkou střetů mezi účastníky však žádná ze zmíněných skutečností (byť v řízení zjištěných) či úvah nemůže sloužit jako podklad pro právní posouzení věci. Předmětem tohoto posouzení je v projednávané věci pouze to, zda se žalovaný dopustil jednání, jež by znamenalo zneužití výkonu práva na bydlení (§ 712 odst. 6 o.z.) pro rozpor s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 o.z.) či nikoli. Argumenty, vztahující se k zajištění dosud stanovené bytové náhrady, nemají ve věci význam (kromě těch, které by tvrdila některá ze stran a vázala je na porušení dobrých mravů, což se dosud nestalo). Takové skutečnosti nebo úvahy tedy neměly být ani východiskem právních závěrů odvolacího soudu; došlo-li k tomu, pak nelze tyto závěry považovat za správné.

V dalším řízení je nutno se zaměřit jen na ty konkrétní skutečnosti, které byly zjištěny ve vztahu mezi účastníky při užívání bytu v mezidobí po právní moci rozsudku o určení dosavadní bytové náhrady, a které odůvodňují nebo vyvracejí závěr o výkonu práva rozporném s dobrými mravy.

Dovolací soud proto napadený rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 o.s.ř.). Učinil tak vzhledem k jeho pochybení v právním posouzení věci (§ 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř.), spočívajícím v nesprávné interpretaci výše citovaných ustanovení zákona.

Další články:

- [Koupě nemovité 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](#)