12. 4. 2001

ID: 5097

Zrušení práva společného nájmu bytu soudem

Pokud ve věci zrušení práva společného nájmu bytu soudem nesvědčí ve prospěch některého z účastníků žádné ze zákonem stanovených hledisek, a pokud nebyly tvrzeny žádné další významné okolnosti svědčící ve prospěch některého z účastníků, lze jako k rozhodujícímu přihlédnout k hledisku zásluh o získání předmětného bytu.

Pokud ve věci zrušení práva společného nájmu bytu soudem nesvědčí ve prospěch některého z účastníků žádné ze zákonem stanovených hledisek, a pokud nebyly tvrzeny žádné další významné okolnosti svědčící ve prospěch některého z účastníků, lze jako k rozhodujícímu přihlédnout k hledisku zásluh o získání předmětného bytu.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24.7.2000, sp.zn. 26 Cdo 2064/98)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci o zrušení práva společného nájmu bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 4 pod sp. zn. 40 C 117/96, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 5. prosince 1997, č. j. 51 Co 282/97-42, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 4 rozsudkem ze dne 17. 3. 1997, č. j. 40 C 117/96-27, zrušil právo společného nájmu účastníků k bytu č. 29, I. kategorie, v osmém nadzemním podlaží domu č.p. 2099 v P. - Ch., H. ul. č. 32, sestávajícímu ze dvou pokojů, kuchyně a příslušenství (dále "předmětný byt"), určil, že výlučnou nájemkyní bytu bude žalobkyně, a žalovanému uložil povinnost předmětný byt vyklidit a vyklizený předat žalobkyni do patnácti dnů po zajištění přiměřeného náhradního bytu. Současně rozhodl o nákladech řízení. Soud prvního stupně vzal za prokázáno, že účastníkům vzniklo k předmětnému bytu právo společného nájmu, a že se po rozvodu manželství nedohodli o zrušení tohoto práva a o tom, který z nich bude byt dále užívat, přičemž pronajímatel se ve svém stanovisku vyjádřil k osobě dalšího nájemce tak, že jím má být ten z účastníků, který má ve výchově nezletilé dítě. Příčiny rozvratu manželství účastníků byly shledány v rozdílnosti jejich povah, názorů a zájmů, jejich dcera je zletilá a má vlastní byt. Žalovaný trpí od roku 1983 kožním onemocněním, které je zhoršováno stresem a vyžaduje pravidelnou a náročnou péči. Žalobkyně předmětný byt užívá nepřetržitě, žalovaný se od počátku roku 1996 zdržuje v bytě své přítelkyně E. K., do předmětného bytu denně dochází, přičemž několikrát zde došlo ke střetu mezi ním a přítelem žalobkyně. Nájemné hradí účastníci společně, žádný z nich nemá jinou možnost bydlení. Žalovaný požadoval po žalobkyni odstupné za předmětný byt, a nabízel jí jako byt náhradní byt o velikosti 2+0, jehož nájemci jsou jeho rodiče. Na základě těchto zjištění obvodní soud soud konstatoval, že při rozhodování podle § 705 odst. 3 obč.zák. nelze přihlížet k zákonným hlediskům v citovaném ustanovení stanoveným (když dcera účastníků je zletilá a stanovisko pronajímatele je za tohoto stavu irelevantní), ale je nutno vycházet z dalších okolností případu. Při určení žalobkyně další nájemkyní bytu přihlédl k tomu, že předmětný byt nepřetržitě a řádně užívá, zatímco žalovaný (ve snaze vyhnout se případným

konfliktům) v bytě nebydlí a pouze do něj pravidelně dochází, ačkoliv v řízení neprokázal, že by mu žalobkyně v užívání bytu bránila. Dovodil, že zájem žalovaného o získání předmětného bytu není vážný, když po žalobkyni požadoval odstupné za byt, a že jeho snaha řešit bytovou situaci účastníků výměnou za byt rodičů "nic nemění na faktu, že se účastníci na dalším nájmu bytu nedohodli". Zdravotní stav žalovaného neshledal v tomto směru významným, když mu jeho onemocnění nebrání v tom, aby střídal hygienické prostředí (bydlel též u své přítelkyně či u svých rodičů). Pokud jde o tvrzené zásluhy žalovaného o získání předmětného bytu, dovodil, že nebyly v řízení prokázány. Povinnost žalovaného k vyklizení bytu vázal, s poukazem na ust. § 712 odst. 6 větu první obč. zák., na zajištění přiměřeného náhradního bytu.

K odvolání žalovaného Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 5.12.1997, č. j. 51 Co 282/97-42, rozhodl, že rozsudek soudu prvního stupně se mění tak, že se právo společného nájmu účastníků k předmětnému bytu zrušuje, že nájemcem tohoto bytu se určuje žalovaný, a že žalobkyně je povinna byt vyklidit do patnácti dnů po zajištění náhradního bytu. Současně rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud se ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně, že v dané věci nelze vycházet z hledisek, stanovených v § 705 odst. 3 obč. zák., a že je nutno přihlížet k jiným významným okolnostem. Na rozdíl od něj však neshledal zásadně významným hledisko, že žalobkyně předmětný byt po rozvodu jejich manželství nepřetržitě užívá, když dovodil, že menší intenzita užívání bytu žalovaným je odůvodněna jeho snahou vyhnout se konfliktům mezi účastníky. Odvolací soud přiznal - oproti soudu prvního stupně - rozhodující význam skutečnosti, že účastníci získali předmětný byt "náhradou za byt jeho rodičů, u nichž bydleli" (jak o tom svědčí rozhodnutí o přidělení předmětného bytu a shodné tvrzení účastníků), v čemž shledal zásluhu žalovaného o získání předmětného bytu. Ve prospěch žalovaného zohlednil i skutečnost, že žalovaný je ochoten vyvinout aktivitu k vyřešení bytové situace účastníků. Za situace, kdy je žalobkyni zachován nárok na zajištění náhradního bytu, považoval odvolací soud za spravedlivé, aby se výlučným nájemcem předmětného bytu stal žalovaný.

Proti tomuto rozsudku podala žalobkyně dovolání, v němž (aniž by dovolací námitky podřadila některému z dovolacích důvodů upravených v § 241 odst. 3 písm. a/ až d/ o. s. ř.) zpochybňuje závěr odvolacího soudu, že důvodem neužívání bytu žalovaným k obvyklému způsobu bydlení jsou konflikty mezi účastníky, a poukazuje na to, že soud prvního stupně správně zhodnotil zdravotní stav žalovaného. Odvolacímu soudu vytýká, že všechna soudem prvního stupně správně posouzená hlediska pominul, a své rozhodnutí postavil pouze na "kriteriu zásluhy o získání bytu". Poukazuje na to, že měla od roku 1974 podanou žádost o byt (jíž bylo v roce 1989 vyhověno), takže " bylo spíše věcí náhody", že účastníci získali předmětný byt jako náhradní za byt rodičů žalovaného, a nikoliv na základě dlouholeté žádosti žalobkyně. Nesouhlasí se závěrem odvolacího soudu, že žalovaný je ochoten vyvinout snahu o vyřešení bytové situace účastníků a namítá, že tento závěr je nepodložený, a že jediným konkrétním návrhem žalovaného byla výměna bytu s jeho rodiči, což žalobkyně považuje za nepřijatelné. Navrhla, aby napadený rozsudek byl zrušen, a věc byla vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Žalovaný ve svém dovolacím vyjádření navrhl zamítnutí dovolání, a ztotožnil se s právním posouzením věci odvolacím soudem. Poukázal dále na to, že žalobkyně neprojevila snahu řešit bytovou situaci účastníků, a že by tak byl při svém nepříznivém zdravotním stavu vystaven její libovůli.

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) konstatuje, že dovolání bylo podáno včas, osobou k

tomu oprávněnou - účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky povinného zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a odst. 2 o. s. ř.), a je podle § 238 odst. 1 písm. a) o. s. ř. přípustné, neboť směřuje proti rozsudku odvolacího soudu, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé. Vady řízení uvedené v § 237 odst. 1 o. s. ř., které působí zmatečnost, ani tzv. jiné vady řízení (§ 243 odst. 3 písm. b/ o. s. ř.), k nimž dovolací soud přihlíží z úřední povinnosti (§ 242 odst. 3 věta druhá o. s. ř.), nebyly dovoláním namítány a jejich existence se z obsahu spisu nepodává. Dovolací soud proto přezkoumal napadené rozhodnutí v rozsahu, vyplývajícím z ustanovení § 242 o. s. ř., neshledal však dovolání důvodným.

V projednávané věci jde o úpravu práv a povinností účastníků - společných nájemců bytu k bytu po rozvodu manželství. Z ustanovení § 705 odst. 1 obč. zák. vyplývá, že v těch případech, kdy se rozvedení manželé nedohodnou o dalším užívání bytu, rozhodne soud na návrh jednoho z nich o zrušení tohoto práva, jakož i o tom, kdo z nich bude dále nájemcem bytu. Podle odstavce 3 tohoto ustanovení, při rozhodování o dalším nájmu bytu vezme soud zřetel zejména na zájmy nezletilých dětí a stanovisko pronajímatele. Vedle uvedených hledisek, v zákoně výslovně upravených, soud při rozhodování podle § 705 odst. 3 obč. zák. - ve shodě s ustáleným výkladem podávaným soudní praxí - podle okolností konkrétního případu přihlédne jako k dalším hlediskům zejména k příčinám rozvratu manželství účastníků, k jejich sociálním a majetkovým poměrům, k tomu, jak se který z manželů zasloužil o získání bytu, k účelnému využití bytu, k možnostem dalšího uspořádání jejich bytových poměrů, apod.

Ustanovení § 705 odst. 3 obč. zák. patří k normám s relativně neurčitou hypotézou, tj. k právním normám, jejichž hypotéza není stanovena přímo právním předpisem a které tak přenechávají soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností.

Jestliže soud při rozhodování o dalším nájmu bytu podle ustanovení § 705 odst. 3 obč. zák. z předem neomezeného okruhu okolností vymezí v konkrétní věci ta hlediska, jež považuje za podstatná, vyloží, kterým hlediskům dal přednost a proč, pak námitka, že nesprávně zhodnotil význam hledisek ve věci zkoumaných, je kritikou nesprávného právního posouzení věci, nikoli nedostatečností (nepodložeností) skutkových závěrů (srov. rozhodnutí uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1999, pod pořadovým číslem 27).

V projednávané věci odvolací soud založil své rozhodnutí o určení dalšího nájemce bytu především na posouzení hlediska zásluh o získání předmětného bytu a hlediska možnosti řešení bytové situace účastníků, když dovodil, že zákonem stanovená hlediska nemohou upřednostnit žádného z nich. Obě hlediska, na nichž založil své rozhodnutí, zohlednil ve prospěch žalovaného, přičemž dovodil, že okolnost, že žalobkyně (na rozdíl od žalovaného) byt nepřetržitě užívá, není okolností rozhodující, když žalovaný se snaží omezeným využíváním bytu vyhnout konfliktům mezi účastníky.

Proti tomu dovolatelka namítá nepodloženost závěru odvolacího soudu o důvodu neužívání bytu žalovaným a jeho aktivitě k vyřešení bytové situace účastníků, a zpochybňuje hodnocení hledisek, rozhodných pro určení dalšího nájemce bytu. Podle obsahu (§ 41 odst. 2 o. s. ř.) jsou tak v dovolání uplatněny dovolací důvody upravené v § 241 odst. 3 písm. c/ a d/ o. s. ř.

Zjištění, že mezi účastníky dochází ke konfliktům převzal odvolací soud od soudu prvního stupně, který je učinil zejména z výpovědi žalobkyně (a z její žaloby, na kterou se ve své výpovědi odvolala - č.l. 21 verte spisu) a z výpovědi žalovaného (č.l. 22 spisu). Existenci konfliktu mezi účastníky v roce 1996 potvrdila ve své výpovědi též svědkyně K. J. (č.l. 24 verte spisu), z jejíž výpovědi soud prvního stupně (jak vyplývá z odůvodnění jeho rozsudku) taktéž vycházel. Zjištění, že žalovaný navrhl žalobkyni řešení jejich bytové situace směnou předmětného bytu za byt jeho rodičů, převzal odvolací soud takéž od soudu prvního stupně, tak, jak vyplynulo z výpovědí obou účastníků (č.l. 21 verte, 22 spisu); ostatně ani dovolatelka tuto skutečnost v dovolání nezpochybňuje. Skutková zjištění, z nichž odvolací soud vycházel, mají tedy oporu v provedeném dokazování. Z uvedeného vyplývá, že dovolací důvod podle ustanovení § 241 odst. 3 písm. c/ o. s. ř. není dán.

Dovolatelce nelze přisvědčit, ani pokud jde o námitku týkající se vymezení okolností rozhodných pro určení dalšího nájemce bytu a jejich hodnocení odvolacím soudem při jeho rozhodování o dalším nájemci bytu.

Odvolací soud nepochybil, pokud - za situace, kdy ve prospěch účastníků nesvědčilo žádné ze zákonem stanovených hledisek, a kdy žádné další významné okolnosti svědčící ve prospěch některého z nich (jako jsou např. příčiny rozvratu manželství účastníků, jejich majetkové poměry) nebyly v řízení tvrzeny a nebyly o nich nabízeny důkazy - přiznal rozhodující význam hledisku zásluh o získání předmětného bytu. Pokud dovolatelka namítá, že i ona měla podanou žádost o byt, jíž bylo vyhověno v roce 1989, faktem zůstává, že předmětný byt účastníci získali (jak vyplývá z rozhodnutí bývalého Obvodního národního výboru v P. ze dne 23.11.1998, o přidělení bytu, i ze shodných tvrzení účastníků) jako byt náhradní, za byt, jehož uživateli byli rodiče žalovaného, a do tohoto bytu se také nastěhovali; jiná tvrzení (důkazy) pak dovolatelka ohledně svých zásluh o získání předmětného bytu nenabídla. Odvolacímu soudu lze také přisvědčit, pokud při určení žalovaného dalším nájemcem bytu přihlédl i k možnostem dalšího řešení bytové situace účastníků, a zohlednil jeho jednání v tomto směru. Odvolací soud nepochybil, ani pokud v dané věci nepřikládal rozhodující význam otázce současného užívání bytu žalobkyní, když - jak vyplynulo z výše uvedeného - přihlédl v této souvislosti správně k důvodům, pro které žalovaný byt neužívá ve stejném rozsahu jako žalobkyně. Pokud pak dovolatelka poukazuje na zdravotní stav žalovaného, odvolací soud (jak vyplývá z odůvodnění jeho rozsudku) toto hledisko ve prospěch žalovaného nezohlednil, a proto její dovolací námitka v tomto směru není důvodná.

Z uvedeného vyplývá, že odvolací soud vycházel při vymezení okolností podstatných pro rozhodnutí o tom, který z účastníků bude výlučným nájemcem bytu ze správného výkladu ustanovení § 705 odst. 3 obč. zák.; uplatněný dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř. není tedy naplněn. Protože napadený rozsudek je z hlediska uplatněných dovolacích důvodů správný, Nejvyšší soud dovolání žalobkyně podle ustanovení § 243b odst. 1 části věty před středníkem o. s. ř., zamítl.

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

Další články:

- Obydlí
- Územní plán
- Základní vzdělávání (exkluzivně pro předplatitele)

- Žalobní argumentace (exkluzivně pro předplatitele)
- Zastavení exekuce
- 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)