

# Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 29.04.1994, sp. zn. 2 Cdo 45/94, ECLI:CZ:VSPH:1994:2.CDO.45.1994.1

**Číslo:** 36/1996

**Právní věta:** Ani v případě, že výpovědní důvod nájmu bytu, uvedený v ustanovení § 711 odst. 1 písm. a) o.z., je dán, nemusí soud mimořádně návrhu na přivolení k výpovědi vyhovět, a to s ohledem na ustanovení § 3 odst. 1 o.z., podle něhož výkon práv i povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Úvaha soudu tu musí být podložena konkrétními zjištěními, a to s přihlédnutím k okolnostem nejen na straně nájemce, ale i pronajímatele.

**Soud:** Vrchní soud v Praze

**Datum rozhodnutí:** 29.04.1994

**Spisová značka:** 2 Cdo 45/94

**Číslo rozhodnutí:** 36

**Číslo sešitu:** 7

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Dobré mravy, Nájem, Výpověď nájmu bytu

**Předpisy:**

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

Č. 36/1996 sb. rozh.

Ani v případě, že výpovědní důvod nájmu bytu, uvedený v ustanovení § 711 odst. 1 písm. a) o. z., je dán, nemusí soud mimořádně návrhu na přivolení k výpovědi vyhovět, a to s ohledem na ustanovení § 3 odst. 1 o. z., podle něhož výkon práv i povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Úvaha soudu tu musí být podložena konkrétními zjištěními, a to s přihlédnutím k okolnostem nejen na straně nájemce, ale i pronajímatele.

(Rozsudek Vrchního soudu v Praze z 29. 4. 1994, [2 Cdo 45/94](#))

Okresní soud v Havlíčkově Brodě rozsudkem zamítl návrh, aby soud přivolil k výpovědi nájmu bytu v přízemí po pravé straně od vchodu v domě č. p. 2020 o kuchyni a 4 pokojích v H. „podané žalobcem nájemníkům bytu J. M. a M. M. s tím, že výpovědní lhůta se stanoví v trvání 3 měsíců a začne běžet první den kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku, a aby žalovaní a všichni, kdo v bytě bydlí, byli povinni byt vyklidit a vyklizený předat žalobci do 15 dnů po zajištění náhradního

bytu“. O nákladech řízení rozhodl tak, že žádný z účastníků nemá právo na jejich náhradu. Soud tu vycházel ze zjištění, že žalobce je od února 1993 nájemcem družstevního bytu I. kategorie o kuchyni a 4 pokojích a že tento byt je postačující pro bytovou potřebu žalobce a jeho dvou dětí, o něž pečuje. Navíc jde o byt I. kategorie, kdežto byt žalovaných je bytem II. kategorie. Dospěl k závěru, že bytová potřeba žalobce v daném případě není dána, a proto zákonné předpoklady podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. a) o. z. nejsou splněny. Současně soud projednávanou věc hodnotil z hlediska ustanovení § 3 o. z. Přihlédl k tomu, že syn žalované M. M. je vážně nemocen, potřebuje klid, celodenní péči, samostatnou místnost k bydlení. Bydlení v panelovém domě by mu zřejmě nesvědčilo, jak vyplývá z lékařských zpráv; jeho zdravotní stav by se stěhováním mohl podstatně zhoršit. Byt o stejné velikosti užívá v domě žalobce důchodce, na něhož by změna bytu za menší neměla takový dopad jako na rodinu žalovaných. Proto i z těchto důvodů byl návrh na přivolení k výpovědi nájmu bytu zamítnut.

K odvolání žalobce Krajský soud v Hradci Králové svým rozsudkem změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že přivolil k výpovědi dané žalobcem žalovaným ohledně nájmu bytu o kuchyni a 4 dalších místnostech č. p. 2020 v H., a to v přízemí po pravé straně od vchodu do domu. Určil, že nájemní poměr skončí posledním dnem třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž rozsudek nabude právní moci, a uložil žalovaným, aby byt vyklidili do 15 dnů ode dne, kdy jim bude zajištěna bytová náhrada s tím, že jako bytová náhrada náleží žalovaným přiměřený byt. Současně vyslovil, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud zaujal právní názor, že bytová potřeba ve smyslu ustanovení § 711 odst. 1 písm. a) o. z. u vlastníka domu je dána i tam, kde vlastník chce realizovat své vlastnické právo, tedy chce v domě, který vlastní, bydlet a o nemovitost pečovat. V dané věci bylo bezpečně zjištěno, že žalobce získal družstevní byt, jehož je nájemcem, pouze na žádost žalovaných v podstatě jako náhradní byt pro ně. Dům kupoval s úmyslem v něm bydlet a nebylo zjištěno, že jeho dosavadní bydlení by bylo kvalitnější z hlediska podlahové výměry bytu, jeho vybavení apod. Proto nelze žalobci jako vlastníku domu upírat jím uplatněné právo.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalovaní dovolání, které odůvodnili tím, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241 odst. 2 písm. d) o. s. ř.). Namítli, že žalobce není osobou, která nemá vlastní byt, jak to ustanovení § 711 odst. 1 písm. a) o. z. vyžaduje. Odvolací soud neaplikoval důsledně ustanovení § 3 o. z. a nebral ohled na zdravotní stav syna žalované M. M., který je vážně nemocen a jemuž by stěhování a pobyt v sídlištní zástavbě, jak je nabízeno, uškodil. Nevypořádal se s tím, že v domě, jehož je žalobce vlastníkem, jsou další byty, jejichž nájemníci by uvítali přestěhování z nadměrného bytu do menšího, a s tím, že bytová potřeba žalobce je v dostatečné míře zajištěna objekty, které v H. pronajímá nebo vlastní. Navrhli, aby rozsudek odvolacího soudu byl zrušen.

Žalobce ve svém vyjádření k dovolání namítl, že poukaz žalovaných na obecné morální zásady je správný, ovšem za předpokladu, že budou uplatněny vůči žalobci i žalovaným, kteří navíc nejsou žádným sociálním případem. Navrhl, aby dovolání bylo zamítnuto, neboť rozsudek odvolacího soudu je správný.

Vrchní soud v Praze zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Dovolací soud přezkoumal rozsudek odvolacího soudu podle ustanovení § 242 odst. 1 o. s. ř. a dospěl k závěru, že dovolání je důvodné.

Podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. a) o. z. pronajímatel může vypovědět nájem bytu s přivolením soudu mimo jiné v případě, že byt potřebuje pro sebe.

Citované ustanovení nevyžaduje, aby pronajímatel byl osobou, která nemá vlastní byt. Bytovou potřebu pronajímatele z hlediska tohoto ustanovení je třeba chápat v širším slova smyslu. Je dána i v těch případech, kdy pronajímatel má vlastní byt, chce však realizovat své vlastnické právo (k jehož obsahu patří právo užívat předmět vlastnictví) a bydlet v domě, jehož je vlastníkem, a o dům pečovat. Potud je právní názor odvolacího soudu správný.

Avšak ani v případě, že výpovědní důvod uvedený v ustanovení § 711 odst. 1 písm. a) o. z. bude dán, nemusí soud návrhu na přivolení k výpovědi nájmu bytu vyhovět, a to s ohledem na ustanovení § 3 odst. 1 o. z. V ustanovení § 3 odst. 1 o. z. je upravena zásada, že výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Jde o obecné ustanovení hmotněprávní povahy, které dává soudu možnost posoudit, zda výkon subjektivního občanského práva je v souladu s dobrými mravy, a v případě, že tomu tak není, požadovanou ochranu odepřít. Úvaha soudu však musí být podložena konkrétními zjištěními, jež dovolují závěr, že výkon práva dát výpověď nájmu bytu konkrétnímu nájemci je v rozporu s dobrými mravy, a to i s přihlédnutím k okolnostem na straně pronajímatele. Při posouzení věci z tohoto hlediska může mít soud na zřeteli např. zjištěný věk, zdravotní stav, důsledky, které by mohla mít pro zdravotní stav nájemce (příslušníků jeho rodiny a domácnosti) změna prostředí, popřípadě další okolnosti.

V projednávané věci odvolací soud vycházel z právního názoru, že bytová potřeba žalobce je dána; z hlediska ustanovení § 3 odst. 1 o. z. se věcí na rozdíl od soudu prvního stupně nezabýval.

Rozhodnutí odvolacího soudu proto spočívá na nesprávném právním posouzení věci ( § 241 odst. 1 písm. d) o. s. ř.).

Dovolací soud z uvedených důvodů napadené rozhodnutí odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení ( § 243b odst. 1, věta první, o. s. ř.).