

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.10.2000, sp. zn. 26 Cdo 2823/99, ECLI:CZ:NS:2000:26.CDO.2823.99.1

**Číslo:** 6/2002

**Právní věta:**

Naplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. f) obč. zák. předpokládá, že nájemce nebo vlastník prostor určených k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti, jež stavebně souvisí s bytem, jehož nájem je z tohoto výpovědního důvodu vypovídán, chce tento byt užívat pro účely bydlení.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 26.10.2000

**Spisová značka:** 26 Cdo 2823/99

**Číslo rozhodnutí:** 6

**Číslo sešitu:** 1

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Nájem

**Předpisy:** § 711 odst. 1 písm. f) předpisu č. 40/1964Sb.

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*O k r e s n í s o u d v Hradci Králové rozsudkem ze dne 8. 10. 1998 rozhodl, že se zamítá žaloba, „aby soud přivolil k výpovědi z nájmu bytu dané žalobcem žalovaným podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. f) obč. zák. s tím, že právo žalovaných vyplývající z uzavřené nájemní smlouvy uplyne posledním dnem třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž rozsudek nabude právní moci, a aby uložil žalovaným povinnost vyklidit byt sestávající ze tří pokojů, kuchyně a příslušenství, o celkové ploše 107,82 m<sup>2</sup>, nacházející se vlevo od schodiště, a to se všemi osobami, které jsou příslušníky jejich domácnosti, do patnácti dnů poté, co jim po uplynutí výpovědní lhůty bude zajištěn náhradní byt“; dále rozhodl o nákladech řízení. Vycházel ze zjištění, že žalobce je vlastníkem nemovitosti – domu čp. 304, E. n. v H. K., v němž se nachází ve II. nadzemním podlaží byt o velikosti 3+1 s příslušenstvím (dále „předmětný byt“), jehož nájemci jsou žalovaní, že v uvedené nemovitosti (ve třetím a čtvrtém nadzemním podlaží) jsou nebytové prostory užívané žalobcem k jeho podnikatelské činnosti, které sousedí s předmětným bytem stropem, a že žalobce dal žalovaným výpověď z nájmu předmětného bytu z důvodu podle § 711 odst. 1 písm. f) obč. zák. s tím, že hodlá předmětný byt přeměnit zčásti na nebytové prostory ke své podnikatelské činnosti a zčásti na ubytování pro své zaměstnance. Soud prvního stupně dovodil, že tvrzení žalobce o využití předmětného bytu je účelové, že jej hodlá přeměnit na nebytové prostory a tyto dále pronajímat jiným subjektům. Protože uvedený způsob*

využití bytu nelze podle názoru soudu považovat za užívání prostor ve smyslu citovaného ustanovení, není v dané věci uplatněný výpovědní důvod naplněn.

K odvolání žalobce *K r a j s k ý s o u d v Hradci Králové* rozsudkem ze dne 25. 8. 1999 rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení; současně ve výroku svého rozsudku připustil dovolání. Odvolací soud, vycházející ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, se ztotožnil s jeho závěrem o neexistenci uplatněného výpovědního důvodu. Zaujal právní názor, že výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. f) obč. zák. může použít každý pronajímatel bytu (fyzická i právnická osoba) za předpokladu, že v něm chce umožnit bydlení vlastníku nebo nájemci nebytových prostor (určených k provozování obchodu nebo k jiné podnikatelské činnosti), s bytem stavebně souvisejících. Protože v dané věci žalobce skutkově vymezil uplatněný výpovědní důvod tak, že hodlá předmětný byt přeměnit na nebytové prostory, nejde o výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. f) obč. zák., ani o žádný z jiných výpovědních důvodů podle § 711 odst. 1 obč. zák.; proto se již odvolací soud nezabýval otázkou, zda předmětný byt stavebně souvisí s nebytovými prostory. Připuštění dovolání odůvodnil tím, že otázku, zda „záměrem pronajímatele bytu přeměnit byt na nebytové prostory není naplněn výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. f) obč. zák.“, považuje za otázku zásadního významu.

Proti tomuto rozsudku podal žalobce dovolání, v němž uplatnil dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. Namítá, že napadeným rozsudkem byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně, kterým nebylo rozhodnuto o části žalobního návrhu – o vyklizení bytu „v domě čp. 304 na E. n. v H. K.“, v čemž lze spatřovat vadu, která má za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Nesprávné právní posouzení věci spatřuje dovolatel „ve shodném závěru obou soudů, že výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. f) obč. zák. není dán“. Dovolatel má za to, že citované ustanovení „neobsahuje podmínku, že chce (rozuměno pronajímatel) tento byt užívat k bydlení“, a že právní názor odvolacího soudu, interpretující uvedené ustanovení tak, že „užíváním bytu se v daném případě rozumí bydlet v tomto bytě, tedy užívat jej k bydlení“, není správný. Dovolatel v této souvislosti argumentuje i zásadou rovnosti účastníků občanskoprávních (a v jejich rámci i nájemních) vztahů a dovozuje, že výklad § 711 odst. 1 písm. f) obč. zák., zastávaný odvolacím soudem, tuto zásadu porušuje, neboť pronajímateli, který je právnickou osobou, neumožňuje použít jako důvod výpovědi „potřebu bytu pro sebe“, pro účely svého podnikání. Občanský zákoník jistě nepředpokládá (uvádí se dále v dovolání), že by „vlastníci a pronajímatelé, pokud jsou právnickými osobami, měli mít zásadně omezenější možnosti v nájemních vztazích, a proto ustanovení § 711 odst. 1 písm. f) obč. zák. je nutno interpretovat tak, že potřeba bytu k užívání nemusí být potřebou užívat byt k bydlení“. Dovolatel dále poukazuje na to, že „nerovnost daná interpretací, kterou zvolil krajský soud, by byla patrna v situaci, kdyby pronajímatel ...fyzická osoba uplatnil výpovědní důvod podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. a) obč. zák. ..., a uvolněný byt stavebně související s nebytovými prostory ... použil pro rozšíření svého podnikání“. Navrhl, aby rozsudky soudů obou stupňů byly zrušeny a věc byla vrácena okresnímu soudu k dalšímu řízení.

Žalovaní ve svém dovolacím vyjádření vyvraceli argumenty dovolatele, poukázali na to, že interpretace ustanovení § 711 odst. 1 písm. f) obč. zák. nezakládá nerovnost mezi fyzickou a právnickou osobou při realizaci v něm upraveného výpovědního důvodu, a navrhli, aby napadené rozsudky byly „potvrzeny“.

*N e j v y š š í s o u d* jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) konstatuje, 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 odst. 1 a 2 o. s. ř.). Rozhodnutí odvolacího soudu shledal správným a proto dovolání žalobce zamítl.

**Z o d ů v o d n ě n í :**

Přípustnost dovolání v dané věci je založena výrokem rozsudku odvolacího soudu (§ 239 odst. 1 o. s. ř.). Vzhledem k tomu, že ve výroku rozhodnutí odvolacího soudu nebyla vymezena právní otázka, pro kterou bylo dovolání připuštěno, je dovolání přípustné pro řešení těch právních otázek, jež byly pro rozhodnutí odvolacího soudu významné (srov. náleží Ústavního soudu ze dne 20. 2. 1997, [III. ÚS 253/96](#), uveřejněný pod pořadovým číslem 19, Sbírky nálezů a usnesení Ústavního soudu České republiky, svazek 7), a které byly v dovolání uplatněny.

V projednávané věci odvolací soud založil své rozhodnutí na aplikaci a výkladu ustanovení § 711 odst. 1 písm. f) obč. zák. a zaujal právní názor, že výpovědní důvod zde upravený může uplatnit každý pronajímatel bytu (fyzická i právnická osoba) za předpokladu, že v něm chce umožnit bydlení vlastníku nebo nájemci nebytových prostor (určených k provozování obchodu nebo k jiné podnikatelské činnosti), s bytem stavebně souvisejících. Předmětem dovolacího přezkumu (v mezích daných ustanoveními § 239 odst. 1 a § 242 odst. 1, odst. 3, věty první, o. s. ř.) je tak posouzení správnosti uvedeného právního názoru odvolacího soudu z pohledu námitek uplatněných v dovolání.

Právní posouzení věci je obecně nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Podle § 711 odst. 1 písm. f) obč. zák. pronajímatel může vypovědět nájem bytu, jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostor chce tento byt užívat. Z citovaného ustanovení vyplývá, že předpokladem výpovědi je zde (mimo jiné) skutečnost, že osoba, v jejíž prospěch je nájem bytu vypovídán, „... chce tento byt užívat.“

Bytem je ve smyslu ustanovení § 3 písm. l) vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen. Rozhodující pro určení účelu užívání souboru místností (jednotlivé obytné místnosti) jako bytu je pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu. Přitom platí, že stavbu, resp. její část schopnou samostatného užívání (tj. i byt), lze užívat zásadně pouze na základě kolaudačního rozhodnutí (srov. § 76 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, dále „stavební zákon“) a že ji lze užívat jen k účelu určeném v kolaudačním rozhodnutí (srov. § 85 odst. 1, větu první, stavebního zákona).

Změny ve způsobu užívání stavby (její části) jsou přípustné za podmínek stanovených v § 85 odst. 1, větě druhé, odst. 2 a 3 stavebního zákona, v rámci stavebního řízení; předpokládají tudíž správní akt stavebního úřadu.

Je-li tedy v ustanovení § 711 odst. 1 písm. f) obč. zák. použita dikce „užívat tento byt“, nelze než (se zřetelem k účelu, k němuž je byt určen) dovodit, že užíváním bytu ve smyslu citovaného ustanovení se rozumí užívání bytu k bydlení. Naplnění zde upraveného výpovědního důvodu proto předpokládá, že nájemce nebo vlastník prostor (určených k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti), jež stavebně souvisí s bytem, jehož nájem je z tohoto důvodu vypovídán, „chce tento byt užívat“ pro uspokojení své bytové potřeby. Úvaha o využití bytu k jiným účelům by byla ostatně předčasná, neboť by tak bylo – v rámci rozhodování soudu o přivolení k výpovědi – předjíráno kladné vyřešení otázky změny účelu užívání bytu, o níž přísluší rozhodnout toliko správnímu orgánu.

Dovolateli proto nelze přisvědčit, pokud namítá, že „ustanovení § 711 odst. 1 písm. f) obč. zák. je nutno interpretovat tak, že potřeba bytu k užívání nemusí být potřebou užívat byt k bydlení“, ale též pro účely podnikání. Pokud by totiž citované ustanovení sledovalo cíl využití bytu k jiným účelům než k bydlení, bylo by lze vystačit s výpovědním důvodem podle § 711 odst. 1 písm. e) obč. zák. –

skutkovou podstatou spočívající v potřebě naložit s bytem (domem) tak, že jej nelze dále jako byt užívat. Zákon však pro uplatnění této skutkové podstaty stanoví přísnější podmínky - existenci veřejného zájmu, a vyjadřuje tím výjimečnost zde upravené situace, za níž může dojít k pozbytí účelu užívání bytu; i z tohoto důvodu nemůže proto výklad ustanovení § 711 odst. 1 písm. f) obč. zák. zastávaný dovolatelem obstát. Pokud pak dovolatel v této souvislosti argumentuje zásadou rovnosti účastníků občanskoprávních (nájemních) vztahů, nemohou tyto námitky obstát. Při výkladu uvedeného ustanovení nelze nevzít v úvahu, že zákon spojuje užívání bytu k bydlení s osobou fyzickou; bydlení je jednou ze základních lidských potřeb, kterou nemůže mít osoba právnická, a nemůže mít tedy ani odpovídající právo. Tomu koresponduje i výklad ustanovení § 711 odst. 1 písm. a) obč. zák., podle kterého vypovědět nájem bytu podle citovaného ustanovení z důvody potřeby bytu pro sebe (osoby zde vyjmenované), může pouze pronajímatel - fyzická osoba (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. 3. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1/96, uveřejněné v časopise Soudní judikatura č. 21/1998, pod pořadovým číslem 154). Dovolací námitka, argumentující důsledky zneužití tohoto posléze uvedeného výpovědního důvodu, je pak zcela nepřipadná, neboť nebyla z hlediska právního posouzení věci odvolacím soudem právně významná.

Pokud jde o namítanou vadu řízení (upravenou v § 241 odst. 3 písm. b/ o. s. ř.), lze dovolateli přisvědčit v tom, že výrok rozsudku soudu prvního stupně je nepřesný (když - v rozporu se žalobním petitem - neobsahuje označení domu, v němž se předmětný byt nachází, ani údaje o ulici a obci); s ohledem na skutečnost, že jde o rozhodnutí, jímž byla žaloba na přivolení k výpovědi zamítnuta a které se tedy v tomto výroku nemůže stát podkladem pro vykonávací řízení, neshledal však Nejvyšší soud důvod vyvozovat z této skutečnosti procesní důsledky.

Z uvedeného vyplývá, že rozhodnutí odvolacího soudu je správné; Nejvyšší soud proto podle § 243b odst. 1, části věty před středníkem, o. s. ř. dovolání žalobce zamítl.