

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.11.1997, sp. zn. 2 Cdon 1060/97, ECLI:CZ:NS:1997:2.CDON.1060.1997.1

Číslo: 55/1998

Právní věta: Při posuzování nároku na bytovou náhradu toho ze společných nájemců, který po zrušení práva společného nájmu bytu podle ustanovení § 702 odst. 2 o. z. nebyl určen dalším nájemcem bytu a který je povinen byt vyklidit, se použije jako ustanovení upravující vztahy svým obsahem i účelem nejbližší (§ 853 o. z.) ustanovení § 712 odst. 3, věta druhá, o. z. Při rozhodování o formě bytové náhrady přihlíží soud zejména k příčinám zrušení práva společného nájmu bytu, k chování vyklizovaného nájemce za trvání nájemního vztahu, k jeho zásluhám o získání společného bytu a k jeho rodinným, zdravotním a sociálním poměrům.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 25.11.1997

Spisová značka: 2 Cdon 1060/97

Číslo rozhodnutí: 55

Číslo sešitu: 9

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Náhradní byt, Náhradní ubytování

Předpisy: 40/1964 Sb. § 702 odst. 2
§ 712 odst. 3 věta druhá
§ 853

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Č. 55

Při posuzování nároku na bytovou náhradu toho ze společných nájemců, který po zrušení práva společného nájmu bytu podle ustanovení § 702 odst. 2 o. z. nebyl určen dalším nájemcem bytu a který je povinen byt vyklidit, se použije jako ustanovení upravující vztahy svým obsahem i účelem nejbližší (§ 853 o. z.) ustanovení § 712 odst. 3, věta druhá, o. z.

Při rozhodování o formě bytové náhrady přihlíží soud zejména k příčinám zrušení práva společného nájmu bytu, k chování vyklizovaného nájemce za trvání nájemního vztahu, k jeho zásluhám o získání společného bytu a k jeho rodinným, zdravotním a sociálním poměrům.

(Rozsudek Nejvyššího soudu z 25. 11. 1997, [2 Cdon 1060/97](#))

Okresní soud pro Prahu - západ rozsudkem z 10. 6. 1996 zrušil právo společného nájmu účastníků k

bytu č. 10 o čtyřech pokojích, kuchyni a příslušenství v I. poschodí domu čp. 502 v P., nájemkyní bytu určil žalobkyni a žalovanému uložil povinnost byt vyklidit a vyklizený žalobkyni odevzdat do patnácti dnů poté, kdy mu bude zajištěno náhradní ubytování; současně rozhodl o nákladech řízení.

Soud prvního stupně dospěl k závěru, že účastníkům vzniklo v roce 1988 k uvedenému bytu podle ustanovení § 172 odst. 1 o. z. (v tehdy platném znění) právo společného užívání, které se podle ustanovení § 871 odst. 1 o. z. změnilo ke dni 1. 1. 1992 na společný nájem bytu. Vzal za prokázané, že mezi účastníky, kteří spolu v bytě žili jako druh a družka, docházelo zejména v posledních dvou letech k vážným neshodám. Žalovaný žalobkyni opakovaně vyhrožoval likvidací, fyzicky ji napadl, opakovaně jí znemožňoval vstup do bytu, nepodílel se na úklidu bytu a bylo proti němu zahájeno trestní stíhání pro trestný čin nedovoleného ozbrojování. V důsledku obav z dalších útoků žalovaného se žalobkyně přechodně přestěhovala i se svými dětmi ke své matce. Na základě toho dospěl soud prvního stupně k závěru, že jsou dány podmínky pro zrušení práva společného nájmu bytu podle ustanovení § 702 odst. 2 o. z., neboť další společné užívání bytu účastníky není možné, přičemž příčiny tohoto stavu shledal výlučně v agresivním chování žalovaného. Přesto, že se žalobkyně snažila vzniklou situaci řešit případnou výměnou bytů, žalovaný neprojevil v tomto směru žádnou součinnost. K určení žalobkyně nájemkyní bytu byl soud veden především důvody, pro které bylo zrušeno právo společného nájmu, jakož i tím, že žalobkyně bude byt užívat se svými dvěma dětmi, zatímco žalovaný žije sám a nezasloužil se o získání bytu více než žalobkyně. Dovodil, že podle ustanovení § 712 odst. 6 o. z. není žalovaný povinen byt vyklidit, dokud pro něj nebude zajištěna bytová náhrada, a že nárok žalovaného na bytovou náhradu je nutno posoudit analogicky jako nárok rozvedeného manžela pro případ zániku práva společného nájmu bytu manžely podle ustanovení § 705 odst. 1 a 2, věta druhá, o. z. Shledal, že v této věci jsou dány důvody zvláštního zřetele hodné, spočívající především v chování žalovaného k žalobkyni a její rodině, které odůvodňují, aby žalovanému bylo přiznáno právo jen na náhradní ubytování.

K odvolání žalovaného Krajský soud v Praze rozsudkem z 15. 1. 1997 rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalovanému uložil povinnost byt vyklidit do patnácti dnů poté, kdy mu bude zajištěn náhradní byt; jinak rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud se ztotožnil se závěry soudu prvního stupně, pokud dovodil, že účastníkům svědčí k bytu právo společného nájmu a že jsou tu splněny podmínky pro zrušení tohoto práva podle ustanovení § 702 odst. 2 o. z., když bylo prokázáno, že soužití účastníků jako druha a družky skončilo v září 1995 a dalšímu společnému užívání bytu brání vážné neshody mezi nimi. Shodně se soudem prvního stupně dospěl k závěru, že další nájemkyní bytu má být určena žalobkyně, když přihlédl zejména k tomu, že bude v bytě bydlet spolu se svými dvěma zletilými dětmi, zatímco žalovaný žije sám a svým chováním převážně vyvolává konflikty mezi účastníky, jakož i k tomu, že to byla převážně žalobkyně, kdo se snažil nově vzniklou situaci řešit. Ve shodě se soudem prvního stupně dovodil, že žalovanému náleží právo na bytovou náhradu. Vzhledem k tomu, že občanský zákoník v případě zrušení práva společného nájmu podle ustanovení § 702 odst. 2 o. z. výslovně takový nárok neupravuje, analogicky aplikoval ustanovení § 712 odst. 3 o. z., které stanoví druhy náhrad při zrušení společného nájmu bytu manžely. Uvedené ustanovení vychází (s výjimkou družstevních bytů, k nimž vzniklo jednomu z manželů právo nájmu před uzavřením manželství) ze zásady, že rozvedený manžel má právo na náhradní byt. Proto žalovanému přiznal tuto zákonnou formu bytové náhrady, když na rozdíl od soudu prvního stupně neshledal důvody zvláštního zřetele hodné pro přiznání náhradního ubytování žalovanému. Odvolací soud byl veden tím, aby při zrušení společného nájmu nastala situace stejná, jaká byla před jeho vznikem, neboť účastníci se stali společnými nájemci bytu tak, že jej získali výměnou za své dva menší byty o kuchyni a dvou pokojích. Přihlédl i k tomu, že žalovaný na rozdíl od žalobkyně v bytě stále bydlí a nemá jinou možnost bydlení. Uzavřel, že uvedené skutečnosti ve svém souhrnu nepředstavují okolnosti zvláštního zřetele hodné, které by byly důvodem odepření náhradního bytu žalovanému.

Proti rozsudku odvolacího soudu, pokud jím byl změněn rozsudek soudu prvního stupně, podala žalobkyně dovolání. Podle dovolatelky odvolací soud nepřihlédl k „naprosto bezprecedentnímu“ chování žalovaného a k důkazům, které v řízení předložila. Uvedla, že žalovaný byt řádně neužívá, neplatí nájemné a dopustil se vůči ní a její rodině několika trestných činů, pro které je proti němu vedeno trestní stíhání. Toto jeho chování bylo jediným důvodem, pro který musela z bytu odejít, neboť se obává o život svůj i celé své rodiny. Dovolatelka má za to, že uvedené skutečnosti, jež byly v řízení prokázány, jsou okolnostmi hodnými zvláštního zřetele, pro něž by žalovanému mělo být přiznáno právo na náhradní ubytování. Odvolací soud proto pochybil, když dospěl k závěru, že takovéto okolnosti zde nejsou dány, a rozhodl, že žalovaný má právo na náhradní byt. Navrhla, aby napadený rozsudek byl zrušen a věc vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud jako soud dovolání (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou, účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), řádně zastoupeným advokátem (§ 241 odst. 1 o. s. ř.), a že směřuje proti výroku rozhodnutí, proti kterému je podle ustanovení § 238 odst. 1 písm. a) o. s. ř. dovolání přípustné, přezkoumal napadené rozhodnutí a řízení, které mu předcházelo, a shledal dovolání důvodným. Rozsudek odvolacího soudu byl proto zrušen a věc mu byla vrácena k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Podle obsahu dovolání (§ 41 odst. 2 o. s. ř.) byly uplatněny dovolací důvody podle ustanovení § 241 odst. 3 písm. c) a d) o. s. ř. spočívající v tom, že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování a spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

O nesprávné skutkové zjištění ve smyslu ustanovení § 241 odst. 3 písm. c) o. s. ř. jde v případě, kdy soud vzal v úvahu skutečnosti, které z provedených důkazů nevyplývaly, ani jinak nevyšly v řízení najevo, anebo naopak pominul rozhodné skutečnosti, které byly provedenými důkazy prokázány. Skutkové zjištění nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování tehdy, týká-li se skutečností, které byly významné pro posouzení věci z hlediska hmotného práva.

O případ nesprávného právního posouzení věci ve smyslu ustanovení § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. jde mimo jiné tehdy, jestliže soud shrnující souhrn všech poznatků o skutečnostech podstatných pro rozhodování (skutkové zjištění) pod určitou právní normu, vyloží nesprávně podmínky obecně vyjádřené v hypotéze právní normy a v důsledku toho nesprávně aplikuje vlastní pravidlo stanovené dispozicí právní normy.

Občanský zákoník dává soudu v ustanovení § 702 odst. 2, věta první, o. z. oprávnění zrušit za stanovených podmínek právo společného nájmu bytu. Současně stanoví, že v případě zrušení tohoto práva soud určí, který (kteří) ze společných nájemců bude byt dále užívat (věta druhá citovaného ustanovení).

Nárok na bytovou náhradu toho ze společných nájemců, který nebyl určen dalším nájemcem bytu a který je povinen byt vyklidit, není v občanském zákoníku výslovně upraven. Z koncepce zákonné úpravy nároku na bytovou náhradu, obsažené v rámci institutu nájmu bytu podle § 685 a násl. o. z., zejména v ustanovení § 712 o. z., vyplývá, že nárok na bytovou náhradu vzniká zásadně za předpokladu zániku práva nájmu bytu. Je-li tedy povinen vyklidit byt společný nájemce bytu poté, co jeho právo nájmu bytu bylo podle ustanovení § 702 odst. 2 o. z. zrušeno, je třeba při posuzování otázky, zda se tak má stát po poskytnutí bytové náhrady či nikoliv, použít při nedostatku výslovné úpravy ustanovení občanského zákoníku, které upravuje právní vztahy svým obsahem a účelem nejbližší (§ 853 o. z.). Tímto ustanovením je ustanovení § 712 odst. 3, věta druhá, o. z. upravující právní vztahy manželů - společných nájemců bytu po rozvodu manželství, neboť právo společného

nájmu bytu manžely je specifickou formou práva společného nájmu bytu a platí pro ně i obecná ustanovení o společném nájmu bytu (ustanovení § 701 a 702 odst. 1 o. z.).

Odvolací soud tedy nepochybil, když nárok žalovaného na bytovou náhradu posoudil podle ustanovení § 712 odst. 3, věta druhá, o. z. Podle uvedeného ustanovení je primární, zákonnou formou bytové náhrady pro rozvedeného manžela, který má byt vyklidit, náhradní byt. Jsou-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné, může soud rozhodnout, že rozvedený manžel má právo jen na náhradní ubytování. Při rozhodování o této formě bytové náhrady je hypotéza právní normy relativně neurčitá, takže je na soudu, aby v každém jednotlivém případě z předem neomezeného okruhu okolností podle své úvahy vymezil ty, které jsou pro rozhodnutí podstatné. Jestliže soud neprovede toto vymezení správně a nepřihlédne ke všem rozhodným skutečnostem, je odůvodněn závěr, že rozhodnutí soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Okolnostmi významnými ve věcech rozhodování soudu o bytové náhradě po zrušení práva společného nájmu bytu podle ustanovení § 702 odst. 2 o. z. mohou být např. příčiny, pro které bylo toto právo zrušeno, chování společného nájemce, jemuž byla uložena povinnost byt vyklidit (rozpor jeho chování s právními normami a dobrými mravy, případně intenzita tohoto rozporu), včetně plnění povinností vyplývajících z nájmu bytu. Z dalších okolností to mohou být např. zásluhy tohoto nájemce o získání společného bytu, jeho rodinné, zdravotní, sociální poměry apod.

V souzené věci dospěl odvolací soud na rozdíl od soudu prvního stupně k závěru, že zde nejsou dány důvody zvláštního zřetele hodné, které by ve smyslu ustanovení § 712 odst. 3, věta druhá, o. z. odůvodňovaly přiznání bytové náhrady žalovanému ve formě náhradního ubytování. Přihlédl přitom především k okolnostem, za nichž se účastníci stali společnými nájemci bytu, a dále ke skutečnosti, že žalovaný na rozdíl od žalované v bytě bydlí. Za rozhodující považoval to, aby po zrušení práva společného nájmu nastala situace stejná, jaká byla před jeho vznikem. Okolnosti, za nichž se účastníci stali společnými nájemci bytu, však nemohou být v projednávané věci rozhodujícím kritériem, nadřazeným hlediskům dalším, ale je třeba přihlédnout ke všem okolnostem daného případu. Jak vyplývá z obsahu spisu, součástí skutkových zjištění soudu prvního stupně, z nichž vycházel i soud odvolací, bylo zjištění, že žalobkyně se snažila o případnou výměnu společného bytu za dva byty, že konflikty mezi účastníky vyvolává svým chováním především žalovaný, že je proti němu vedeno trestní stíhání a že toto chování žalovaného bylo důvodem, proč žalobkyně s dětmi z bytu odešla, jakož i zjištění, že žalovaný brání žalobkyni v užívání bytu a sám se v něm nezdržuje. K uvedeným skutečnostem, které byly pro rozhodnutí podstatné, byly v řízení tvrzeny a byly ohledně nich provedeny (případně navrženy) důkazy, však odvolací soud při vymezení okolností podstatných pro rozhodnutí o formě bytové náhrady podle ustanovení § 712 odst. 3, věta druhá, o. z. nepřihlédl.

Z uvedeného vyplývá, že odvolací soud nevymezil z okruhu okolností daného případu ty, které jsou z hlediska hypotézy uvedené právní normy podstatné; uplatněný dovolací důvod podle ustanovení § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. je tedy dán. Dovolací soud proto podle ustanovení § 243b odst. 1, věta za středníkem, rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Vzhledem k tomu, že jednotlivé části rozsudečného výroku ve věcech zrušení práva společného nájmu bytu, určení budoucího nájemce a povinnosti byt vyklidit v závislosti na bytové náhradě jsou nedělitelné a nemohou nabýt samostatně právní moci, bylo zrušeno celé rozhodnutí odvolacího soudu (§ 242 odst. 2 písm. d/ o. s. ř.), nikoliv pouze ta část výroku jeho rozhodnutí, kterou byla povinnost žalovaného k vyklizení vázána na zajištění náhradního bytu.