

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 23. 10. 1958, sp. zn. Cz 490/58

Číslo: 4/1959

Právní věta:

Kdy se může domáhat u soudu vyklizení nájemního předmětu jen jeden spoluvlastník, který nemá většinový podíl na domě, v němž byt je.

Rozhodující pro určení, zda jde o obytnou místnost, je rozhodnutí stavebního úřadu (§ 76 zák. č. 67/1956 Sb.) vydané podle §§ 23 a násl. správ. řádu.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 23.10.1958

Spisová značka: Cz 490/58

Číslo rozhodnutí: 4

Číslo sešitu: 1

Typ rozhodnutí: Rozhodnutí

Hesla: Domek rodinný, Hospodaření s byty, Nájmy chráněné

Předpisy:

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Pronajímatel žádal o přivolení k výpovědi z důvodu, že obývá v I. poschodí svého domu malý byt se svou manželkou, jejími rodiči a svými dvěma dětmi a potřebuje byt o kuchyni a předpokoji obývaný nájemcovou rodinou v přízemí pro svou rodinu.

Lidový soud v Chebu návrhu vyhověl v podstatě z těch důvodů, že jde o rodinný domek a že MNV v Chebu nemá námitek proti výpovědi.

Nejvyšší soud rozhodl ke stížnosti pro porušení zákona podané generálním prokurátorem, že rozsudkem lidového soudu byl porušen zákon.

Odůvodnění:

Navrhovatel uváděl, že je vlastníkem ideální poloviny rodinného domku a že vlastníky druhé ideální poloviny jsou rodiče jeho manželky. Podle toho pronajímatelův spoluvlastnický podíl nepředstavuje nadpoloviční většinu spoluvlastnických podílů. Neměl tedy soud ani v tvrzení žalující strany dostatečný podklad pro posouzení, zda navrhovatel je oprávněn sám žádat o přivolení k výpovědi (§ 135 obč. zák.). Je pravda, že i spoluvlastník, který nepředstavuje většinu spoluvlastnických hlasů, by mohl přesto být oprávněn k výpovědi (srov. rozhodnutí č. 20/1955 Sbírky rozhodnutí čs. soudů).

Mohl by totiž buď mít souhlas druhých spoluvlastníků s tímto opatřením, nebo by mohl být nedostatek tohoto souhlasu nahrazen rozhodnutím soudu podle § 135 odst. 1 posl. věta obč. zák., anebo konečně by jeho oprávnění samostatně s bytem disponovat mohlo mít důvod v dohodě spoluvlastníků o způsobu užívání společné věci.

Jestliže by tu byl některý z těchto případů, byl by navrhovatel i sám oprávněn podle hmotného práva k výpovědi nájemního poměru. Důsledně by mohl pak toto právo uplatnit sám i u soudu, neboť procesní právo je toliko prostředkem pro uplatňování a prosazování subjektivních práv stanovených hmotným právem. Má-li tedy např. při nechráněném nájmu mimosoudní výpověď menšinového spoluvlastníka, který je oprávněn s bytem samostatně disponovat podle dohody všech spoluvlastníků o způsobu hospodaření se společnou věcí podle § 135 odst. 1 obč. zák., nepochybně účinek ukončení nájemního poměru, nelze mu ani odpírat právo, aby provedení důsledků tohoto ukončení, tj. vyklizení nájemního předmětu, se u soudu domáhal rovněž sám.

Leč pro to, zda tu takový případ je, si soud vůbec neopatřil podklad.

Stížnost však je oprávněná i v jiných směrech.

Rozhodnutí otázky, zda jde o rodinný domek, je věcí právního posouzení, které přísluší soudu. Soud vzal za základ svého rozhodnutí sdělení odboru pro místní hospodářství a zemědělství rady MNV v Chebu ze dne 16. října 1957, že je nutno stavbu považovat za rodinný domek, ačkoli toto sdělení je v rozporu se zprávou téhož orgánu z 2. července 1957 zastávající stanovisko opačné. Ani zpráva téhož orgánu z 12. prosince 1957 nedává jednoznačnou odpověď na otázku, zda je druhá místnost v podkroví obytná či nikoli, ačkoli tato skutečnost je patrně rozhodná pro posouzení, zda domek splňuje předpoklady určené v § 73 zák. o hospodaření s byty č. 67/1956 Sb. pro to, aby stavba mohl být považována za rodinný domek. Měl proto soud vyvolat rozhodnutí stavebního úřadu (§ 76 cit. zák.) o tom, které místnosti jsou obytné. Jestliže se totiž stane v soudním řízení pochybnou otázka, je-li místnost obytná, či nikoli, může ji soud zodpovědět jen na základě rozhodnutí stavebního úřadu vydaného podle § 23 a násl. správ. řádu (vládní nařízení č. 20/1953 Sb.), proti němuž účastníci nepodali odvolání, nebo bylo-li o odvolání účastníků odvolacím orgánem rozhodnuto. To plyne nejen ze znění § 76 cit. zák. a § 21 vyhl. č. 57/1957 Ú. l., které shodně stanoví, že v pochybnostech rozhodne stavební úřad, tedy nikoli, že je rozhodné vyjádření nebo posudek stavebního úřadu, ale i z úvahy, že soudní rozhodnutí by se jinak opíralo o základ ne dost bezpečný, totiž o nezávazné vyjádření vydané popřípadě bez účasti dotčených účastníků, ačkoli by mělo dalekosáhlé následky pro jejich občanskoprávní poměry.

Ježto z návrhu bylo patrné, že navrhovatel v domě se členy své rodiny již bydlí a návrh směřuje vlastně k tomu, aby byl dosavadní nájemcův byt připojen k jeho bytu, měl soud zkoumat přípustnost výpovědi i se zřetelem na ustanovení § 66 zák. č. 67/1956 Sb., podle něhož nelze byt jako celek ani jeho jednotlivé části připojit bez souhlasu výkonného orgánu místního národního výboru k sousedním bytům. Není sice nutnou podmínkou přivolení k výpovědi, aby byl dán souhlas výkonného orgánu národního výboru ke sloučení bytu podle § 66 cit. zák. a § 180 cit. vyhl., neboť faktickým spojením a užíváním obou jednotek, dokud nedošlo k uvedenému souhlasu příslušného orgánu, se nezmění nic na právním stavu, že jde o dva byty. V takovém případě by však mohl výkonný orgán MNV dát kdykoli příkaz k vyklizení uvolněného bytu podle § 51 zák. o hospodaření s byty. Takový stav by ovšem byl nežádoucí a proto soud musí zajistit, aby výkonný orgán národního výboru se ve svém vyjádření podle § 389 o. s. ř. vyslovil o věci i z tohoto hlediska a soud musí pak posoudit i s přihlédnutím a uvážením této okolnosti, zda zrušení nájemního poměru nebrání obecný zájem. Přitom bude muset zejména uvážit i to, zda přivolením k výpovědi by nebyla odejmuta potřebám bydlení samostatná bytová jednotka (srov. rozhodnutí č. 68/1957 Sbírky rozhodnutí čs. soudů).

Lidový soud opomněl však dále vyšetřit i osobní a hospodářské poměry účastníků a rovněž míru i

význam jejich účasti na plnění státního plánu rozvoje národního hospodářství, ačkoli podle ustanovení § 1 písm. f) nař. č. 179/1950 Sb. je porovnání poměrů účastníků i z tohoto hlediska rozhodné pro otázku, zda nemá být nájemní poměr zachován.

Pro posouzení poměrů nájemcových je kromě toho významná i otázka náhradního bytu, jak již bylo vyloženo v plenárním usnesení Nejvyššího soudu uveřejněném pod č. 1/1958 Sbírky rozhodnutí čs. soudů. Odkládat tuto otázku až do stadia rozhodování o nařízení výkonu exekuce by znamenalo připustit, že nájemce bude přestěhován do náhradního bytu, který sice snad bude vyhovovat ustanovením §§ 174, 25 a 37 vyhl. č. 57/1957 Ú. l., který se však nebude jevit přiměřeným, bude-li posuzován i se zřetelem na poměry pronajímatelovy a nájemcovy. Rozhodnutí, které by neuvažovalo o těchto poměrech i z hlediska náhradního bytu, by nebylo v souladu se zákonem, kdyby se později ukázalo, že přidělený náhradní byt neodpovídá nájemcovým poměrům, zejména i se zřetelem na třídní profil účastníků a jejich zapojení do budovatelského úsilí našeho lidu.

Otázka náhradního bytu je však velmi významná i z hlediska obecného zájmu posuzovaného z toho zřetele, že by nebylo žádoucí, aby byla vydávána soudní rozhodnutí ukládající povinnost k vyklizení bytu, při čemž nelze očekávat podle vyjádření odpovědného orgánu, že je bude možno v dohledné době vykonat. Měl proto soud odpovědněji přihlédnout k vyjádření výkonného orgánu MNV, z něhož vyplývalo, že pro velkou bytovou tíseň není možno zatím pro vypovídaného nájemníka opatřit náhradní byt.

Porušil proto lidový soud ve všech vytýkaných směrech svým rozhodnutím zákon, a to v ustanoveních § 1 odst. 2, §§ 59, 88 odst. 2 a § 389 odst. 2 o. s. ř. ve spojení s ustanovením § 135 obč. zák. a §§ 66, 73 a 76 odst. 3 zák. č. 67/1956 Sb. a § 1 písm. f) nař. č. 179/1950 Sb.