

Rozhodnutí Krajského soudu v Praze ze dne 3. 1. 1958, sp. zn. 17 Co 759/57

Číslo: 17/1959

Právní věta:

Pro určení, zda jde o rodinný domek, jsou rozhodující jen ustanovení zákona č. 67/1956 Sb. a vyhlášky č. 57/1957 Ú. l. a nikoli ustanovení vyhlášky min. stavebního průmyslu č. 709/1950 Ú. l.

Otázku, zda jde o rodinný domek, musí si v každém případě vyřešit soud pro své rozhodnutí sám.

Sdělení stavebního úřadu, zda dům je domkem rodinným, má povahu pouhého dobrozdání, tedy důkazního prostředku, který soud volně hodnotí (§ 93 o. s. ř.); nejde o rozhodnutí podle § 21 vyhl. č. 57/1957 Ú. l., které by muselo být vydáno za účasti účastníků, jim doručeno a umožněn jim opravný prostředek.

Soud: Krajský soud v Praze

Datum rozhodnutí: 03.01.1958

Spisová značka: 17 Co 759/57

Číslo rozhodnutí: 17

Číslo sešitu: 2

Typ rozhodnutí: Rozhodnutí

Hesla: Domek rodinný, Řízení

Předpisy:

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Navrhovatelé uvedli, že jsou spoluvlastníky rodinného domku, v němž jednu bytovou jednotku obývají odpůrci. Poněvadž se do tohoto bytu chtějí navrhovatelé sami nastěhovat, žádali o přivolení k výpovědi z tohoto bytu podle § 1 písm. f) nař. č. 179/1950 Sb.

Lidový soud civilní v Praze přivolil k výpovědi, při čemž vycházel z předpokladu, že jde o rodinný domek ve smyslu § 73 zák. č. 67/1956 Sb.

Krajský soud změnil rozsudek soudu první stolice tak, že návrh na přivolení k výpovědi z bytu zamítl.

Odůvodnění:

Otázku, zda jde o rodinný domek, si musí v každém případě vyřešit soud pro své rozhodnutí sám. Přitom musí vycházet z ustanovení zákona č. 67/1956 Sb. a vyhlášky č. 57/1957 Ú. l.

Zákon č. 67/1956 Sb. považuje za rodinný domek stavbu, v níž z úhrnu podlahové plochy všech místností připadají aspoň 2/3 na byty a která obsahuje nejvýše 5 obytných místností, nepočítajíc v to kuchyně, nebo u níž při větším počtu těchto místností nepřesahuje úhrn podlahové plochy obytných místností (§ 76) 120 m². Tím je jasné řečeno, že za obytné místnosti, jichž plocha nesmí přesahovat 120 m², považují se místnosti definované jako obytné ustanovením § 76 zák. č. 67/1956 Sb., resp. §§ 19 a násl. vyhl. č. 57/1957 Ú. l.

Podle zjištění prvního soudu, obsahu stavebního povolení a kolaudačního výměru v daném domě jsou situovány celkem 4 samostatné bytové jednotky, z toho v suterénu byt o pokoji s kuchyní a dalším příslušenstvím, v přízemí a v I. patře po bytech o 2 pokojích s kuchyní a příslušenstvím, v podkroví je byt o 1 místnosti s komorou, malou komůrkou, WC a společnou předsíní, z níž je přístupná půda pro všechny nájemníky domu. Byt v podkroví byl jako takový stavebně povolen, schválen a od začátku se ho k účelům bydlení používá. Jde tedy o byt, jaký má na mysli § 18 odst. 1 vyhl. č. 57/1957 Ú. l., kde se praví, že bytem se rozumí jednotlivá místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou trvale sloužit tomuto účelu jako samostatné bytové jednotky. Ostatně rozhoduje počet obytných místností, který je nepochybně větší nežli pět. Protože o povaze pokoje suterénního bytu a 4 pokojů v přízemí a v I. patře jakožto obytných místností nejsou pochybnosti, jde jediné o posouzení otázky, možno-li považovat pokoj podkrovního bytu za obytnou místnost. Tato místnost nepochybně vyhovuje pojmu obytné místnosti podle § 19 vyhl. č. 57/1957 Ú. l., protože jde o místnost přímo osvětlenou a přímo větratelnou o podlahové ploše přesahující 8 m², kterou lze přímo vytápět a jež je vzhledem ke svému vnitřnímu uspořádání a vybavení určena k bydlení. Zákon č. 67/1956 Sb. a vyhláška č. 57/1957 Ú. l. vycházejí z daných bytových poměrů a usilují o spravedlivé rozdělení daného bytového prostoru. To je jasné patrné z preambule vytyčené v § 1 cit. byt. zák. Naproti tomu vyhláška min. stavebního průmyslu č. 709/1950 Ú. l. I, o podrobných předpisech pro pozemní stavby, byla vydána na základě § 23 zák. č. 280/1949 Sb., o územním plánování a o výstavbě obcí. Jejím účelem je zajistit pro nové stavby normy, které by odpovídaly zvyšující se úrovni životní, zvyšující se náročnosti na bydlení a které by byly ve shodě s požadavky nové techniky a bytové kultury. Nemůže být proto rozhodující, zda ta která místnost ve stavbách zřízených a kolaudovaných před účinností této vyhlášky vyhovuje normám této vyhlášky. To je patrné např. již z ustanovení § 90 vyhl. č. 709/1950 Ú. l. I, kde se stanoví normativní plochy obytných místností, ačkoli minimální plocha místnosti, která se považuje podle § 76 zák. č. 67/1956 Sb. a § 19 vyhl. č. 57/1957 Ú. l. za obytnou, je určena zde zcela odlišně. Dokonce je bez významu, že nejnižší výška stropu pokoje v podkroví je nižší než norma stanovená cit. vyhláškou č. 709/1950 Ú. l. I. Se skosenými stropy výslovně počítá § 22 odst. 2 cit. vyhl. č. 57/1957 Ú. l. a pro tento případ stanoví odlišný způsob výpočtu podlahové plochy. Nemůže být proto rozhodující, že výška stropu místnosti v podkroví, který je skosen, je nejméně 1,56 a nejvýše 2,71 m a že výška nejnižší stěny je nižší nežli stanoví norma podle cit. vyhlášky min. stav. průmyslu.

Stejně je nerozhodné, že není provedena tepelná a zvuková izolace ve shodě s § 95 cit. vyhl. min. stav. průmyslu, protože podobný požadavek nijak neplyne z ustanovení bytového zákona, ani z citované vyhlášky č. 57/1957 Ú. l. Nedostatek tepelné izolace neznamena ještě nevytopitelnost místnosti podle § 19 odst. 1 vyhl. č. 57/1957 Ú. l., i když je nepochybně nutno počítat buď se zvláštním výtopným tělesem (plynovým či elektrickým radiátorem) nebo se zvýšenou spotřebou paliva normálního výtopného tělesa pro nedokonalou tepelnou izolaci zdí.

Správně uvádějí odpůrci odvolatelů, že sdělení stavebního úřadu rady ONV v Praze 16 má povahu dobrozdání, tedy důkazního prostředku. To má ovšem ten důsledek, že tento důkazní prostředek, právě jako důkaz znalecký, hodnotí soud volně (viz § 93 o. s. ř. a důvodová zpráva k němu). V žádném případě nejde o rozhodnutí podle § 21 vyhl. č. 57/1957 Ú. l., které by muselo být vydáno za účasti účastníků, jim doručeno a jim umožněn opravný prostředek. Ostatně v daném případě nebylo vůbec důvodu pro pochybnost, že pokoj v podkroví je obytnou místností ve smyslu § 76 zák. č. 67/1956 Sb.

a §§ 19 a násl. cit. vyhl. č. 57/1957 Ú. l., protože místnost byla jako taková schválena a po léta již od kolaudace, nikoli tedy přechodně po dobu bytové nouze, užívána k účelům obytným, a dokonce je vybavena samostatným, poměrně bohatým příslušenstvím, s nímž tvoří samostatnou bytovou jednotku.

Je tedy nepochybně počet obytných místností v dané stavbě větší nežli pět, tedy nejméně šest, takže rozhoduje, zda celková plocha obytných místností nepřesahuje 120 m². Podle předloženého místopisu a podlahové plochy podle § 136 zák. č. 76/1927 Sb. a prováděcího nařízení č. 175/1927 Sb. činí celková obytná plocha 158,17 m². Do této plochy je zahrnuta také plocha komory v podkroví (12 m²), které se patrně dnes užívá jako kuchyně a kterou znalec při výpočtu podlahové plochy vůbec neuvažoval. Mimo to do tohoto součtu byly zahrnuty i celé plochy kuchyní v přízemí a v I. patře, nikoli však plocha kuchyně v suterénu. Odečte-li se od celkové výměry uvedené v tomto výkaze 24 m² připadajících na kuchyně v přízemí a v I. patře, protože k ploše 12 m² nepřesahující nelze přihlížet, a odečte-li se plocha komory v podkroví, vychází výměra 122,17 m² včetně pokoje v podkroví, bez něho plocha 103,50 m².

Podle výpočtu znalce, který vzal zřetel k ustanovení § 22 odst. 1 a 2 vyhl. č. 57/1957 Ú. l., vychází mu podlahová plocha včetně místnosti v podkroví na 133,56 m². To je vysvětlitelné tím, že znalec správně uvažuje i plochu výklenků a okenních nebo dveřních ústupků, takže dospívá k celkové výměře vyšší, než je uvedeno v předloženém výkaze ploch. Bed místnosti v podkroví vychází znalci plocha 119,83 m², zatímco vypovídání propočítli tuto plochu po odečtení podkroví na 119,53 m², ONV na 119,90 m², a to rovněž bez zřetele k pokoji v podkroví. Lze proto vycházet ze znaleckého zjištění o velikosti podlahové plochy jako správného po stránce technické a nesprávného po stránce právní potud, pokud odečítá od celkové obytné plochy místnost v podkroví.

Vychází proto i odvolací soud na základě slyšení znalce ze zjištění, že celková podlahová plocha všech obytných místností, včetně obytné místnosti v podkroví, činí 133,56 m², tedy více než 120 m², takže nelze považovat stavbu za rodinný domek ve smyslu § 73 zák. č. 67/1956 Sb. a §§ 13 a násl. vyhl. č. 57/1957 Ú. l.

Chybí-li tato základní náležitost, nelze použít výpovědního důvodu § 1 písm. f) nař. min. sprav. č. 179/1950 Sb. a nemá významu zkoumat, zda jsou ostatní náležitosti § 1 písm. f) cit. nař. splněny, protože již nedostatek uvedené podmínky má za následek, že ustanovení § 1 písm. f) cit. nař. na daný případ nelze použít.

Proto ve věci samé byl k důvodnému odvolání nájemců návrh na svolení k výpovědi zamítnut.