

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.04.2001, sp. zn. 26 Cdo 933/2000, ECLI:CZ:NS:2001:26.CDO.933.2000.1

**Číslo:** 5/2004

**Právní věta:** Předpokladem pro to, aby soud přivolil k výpovědi z nájmu bytu, opírající se o tvrzení, že byt nebo dům potřebuje opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat (§ 711 odst. 1 písm. e/ obč. zák.), je existence správního rozhodnutí vydaného podle zákona č. 50/1976 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 26.04.2001

**Spisová značka:** 26 Cdo 933/2000

**Číslo rozhodnutí:** 5

**Číslo sešitu:** 1-2

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Výpověď z nájmu bytu

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

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Žalobce se domáhal přivolení k výpovědi z nájmu žalovaných k bytu sestávajícímu ze 3 pokojů, kuchyně a příslušenství v 1. patře domu č. p. 11 v L. s vchodem ze S. ulice (dále "předmětný byt") z důvodu podle § 711 odst. 1 písm. e) obč. zák. (opřeneho o tvrzení, že byt nebo dům potřebuje opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat).*

*O k r e s n í s o u d v Lounech rozsudkem ze dne 31. 8. 1999 žalobu zamítl a rozhodl o nákladech řízení. Po provedeném dokazování vzal za prokázáno, že žalobce je vlastníkem domu č. p. 11 na pozemku p. č. 142 v L., v němž se nachází předmětný byt (dále "předmětná nemovitost" nebo "předmětný dům"), že předmětný dům se skládá ze dvou traktů, tvořících jeden celek - předního do ulice Ž., ve kterém jsou nebytové prostory, a zadního - dvorního, do ulice S., v němž se v přízemí nacházejí garáže a kočárkárna (které mají být přeměněny na prostory sloužící k podnikání), a v 1. patře předmětný byt, který má samostatný vchod, a je energeticky nezávislý na předním traktu. Dospěl k závěru, že uplatněný výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. e) obč. zák. není v dané věci naplněn. Vycházel z názoru, že použití uvedeného výpovědního důvodu je "zpravidla" vázáno na rozhodnutí stavebního úřadu. To však vydáno nebylo a žalobce neprokázal, že by předmětná nemovitost vyžadovala takové stavební úpravy, pro které by ji nebylo možno po delší dobu užívat.*

*K odvolání žalobce K r a j s k ý s o u d v Ústí nad Labem rozsudkem ze dne 10. 2. 2000 rozsudek*

soudu prvního stupně potvrdil, rozhodl o nákladech odvolacího řízení a současně proti svému rozsudku připustil dovolání. Odvolací soud se ztotožnil se skutkovými i právními závěry soudu prvního stupně a ve shodě s ním dovodil, že uplatněný výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. e) obč. zák. není v dané věci naplněn.

Zaujal názor, že výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. e) obč. zák. předpokládá, že potřeba (konkrétně vymezených) stavebních oprav a doba jejich trvání musí být objektivně prokázána, a to zpravidla rozhodnutím příslušného stavebního úřadu, popřípadě znaleckým posudkem. Nezbytnost těchto oprav musí souviset s potřebou údržby domu či bytu, a to pro účely bydlení; nepostačí toliko záměr na modernizaci bytu, ani potřeba bytu k jiným účelům, než bytovým. Důkazy, které předložil žalobce (stavební záměr, resp. průvodní zpráva), však potřebu oprav pro účely bydlení neprokázaly.

Proti tomuto rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 239 odst. 1 o. s. ř., a v němž uplatnil dovolací důvody podle § 241 odst. 3 písm. c) a d) o. s. ř. Odvolacímu soudu (i soudu prvního stupně) vytýká, že - ve vztahu k výpovědnímu důvodu podle § 711 odst. 1 písm. e) obč. zák. - neprovedl potřebné důkazy, navržené žalobcem (místní šetření, znalecký posudek z oboru stavebnictví), které by prokázaly potřebu oprav předmětné nemovitosti. Namítá, že "potřebu oprav samu o sobě je nutno uznat za odůvodnitelnou, je-li v zájmu řádné údržby domu a bytu", a poukazuje na stáří předmětného domu, který pochází z roku 1871, jakož i na oprávněný zájem vlastníka zachovat hodnotu předmětu svého vlastnického práva. Navrhl, aby rozsudky soudů obou stupňů byly zrušeny.

Vyjádření k dovolání nebylo podáno.

Podle části dvanácté, hlavy první, bodu 17. zákona č. 30/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů (to jest podle občanského soudního řádu ve znění účinném před 1. 1. 2001).

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) shledal, 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.) a je podle § 239 odst. 1 o. s. ř. přípustné. Přípustnost dovolání v dané věci byla založena výrokem rozsudku odvolacího soudu. Protože tímto výrokem nebyla právní otázka, pro kterou bylo dovolání připuštěno, vymezena, je dovolání přípustné pro řešení těch právních otázek, které byly pro rozhodnutí odvolacího soudu významné (srov. náleží Ústavního soudu České republiky ze dne 20. 2. 1997, [III. ÚS 253/96](#), uveřejněný pod pořadovým číslem 19 ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu České republiky, svazek 7), a jejichž řešení bylo v dovolání zpochybněno. Dovolací soud je přitom vázán uplatněným dovolacím důvodem včetně jeho obsahového vymezení (§ 242 odst. 1 a 3 o. s. ř.).

Dovolání, jehož přípustnost se opírá o ustanovení § 239 odst. 1 o. s. ř., lze odůvodnit - vedle dovolacích důvodů podle § 241 odst. 3 písm. a) a b) o. s. ř., jež však nebyly v dovolání uplatněny a jejichž naplnění se z obsahu spisu nepodává - toliko nesprávným právním posouzením věci odvolacím soudem (§ 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř.); jiné otázky, zejména posouzení správnosti nebo úplnosti skutkových zjištění, nelze učinit předmětem dovolacího přezkumu. Dovolací soud se proto nemohl zabývat uplatněným dovolacím důvodem podle § 241 odst. 3 písm. c) o. s. ř., obsahově konkretizovaným námitkami proti neprovedení navržených důkazů, resp. jejich hodnocení.

N e j v y š š í s o u d dovolání zamítl.

## **Z o d ů v o d n ě n í :**

O nesprávné právní posouzení věci ve smyslu ustanovení § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. jde tehdy, posoudil-li odvolací soud 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.

V projednávané věci odvolací soud založil své rozhodnutí na aplikaci a výkladu ustanovení § 711 odst. 1 písm. e) o. s. ř.; k uvedenému ustanovení zaujal právní názor, že potřeba tvrzených stavebních oprav (konkrétně vymezených) a délka jejich trvání musí být objektivně prokázána, a to zpravidla rozhodnutím stavebního úřadu, a že nezbytnost stavebních oprav musí souviset s potřebou údržby bytu nebo domu, a to pro účely bydlení. Předmětem dovolacího přezkumu (v mezích daných ustanoveními § 239 odst. 1 a § 242 odst. 1 a odst. 3, věty druhé, o. s. ř. ) je tak posouzení správnosti uvedeného právního názoru odvolacího soudu z pohledu námitek, obsahově konkretizovaných v dovolání.

Podle § 711 odst. 1 písm. e) obč. zák. může pronajímatel vypovědět nájem bytu, je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat, nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat.

Citované ustanovení zahrnuje dvě skutkové podstaty daného výpovědního důvodu, jednak situaci, kdy je dána potřeba naložit s domem (bytem) z důvodu veřejného zájmu jinak, jednak situaci, kdy dům (byt) vyžaduje kvalifikované opravy (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 1998, sp. zn. 3 Cdon 7/96, a ze dne 20. 9. 1999, sp. zn. 26 Cdo 919/99, uveřejněná v časopise Soudní judikatura č. 21/1998 pod pořadovým číslem 155, a č. 6/2000, pod pořadovým číslem 51).

Stejně tak jako první z uvedených skutkových podstat předpokládá příslušné rozhodnutí stavebního úřadu (srov. již citovaná rozhodnutí), je nutno i druhou z nich vykládat ve vazbě na stavebněprávní předpisy, neboť ze zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") vyplývá, že stavby, jejich změny a udržovací práce na nich, lze - s výjimkou vyjmenovaných případů, kdy postačí ohlášení stavebnímu úřadu - provádět jen podle stavebního povolení (§ 54 a násl. stavebního zákona), vydaného stavebním úřadem ve stavebním řízení. Existence správného rozhodnutí o povolení stavby podle § 66 stavebního zákona (může jít též o rozhodnutí podle § 86 a 87 stavebního zákona) je tedy nezbytným předpokladem pro rozhodnutí soudu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, opírající se o tvrzení, že byt nebo dům potřebuje opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat. Nestačí tedy pouhý zájem vlastníka (pronajímatele) provést udržovací práce na své nemovitosti, aby tak zachoval hodnotu předmětu svého vlastnického práva, jak se mylně domnívá dovolatel. Dovolateli rovněž nelze přisvědčit, pokud namítá, že "potřebu oprav je nutno uznat za odůvodnitelnou, je-li v zájmu řádné údržby domu a bytu". Daná skutková podstata výpovědního důvodu totiž předpokládá, že musí jít o potřebu oprav bytu nebo domu k zachování stávajícího stavebního určení nemovitosti, resp. bytu, tj. musí jít o stavební opravy či úpravy směřující k zachování pro účely bydlení. Mělo-li by jít o případ, kdy by mělo být změněno stavební určení bytu (nemovitosti), jinými slovy řečeno, kdyby byt nebo dům, jenž dosud sloužil k bydlení, měl napříště tohoto účelu pozbyt (a to proto, že bude sloužit k účelu jinému, anebo proto, že s ním již nelze spojovat účel žádný, jako je tomu v případě odstranění stavby), bylo by nutno takovou situaci podřadit pod první skutkovou podstatu výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. e) obč. zák. - o potřebu naložit z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem tak, že byt nelze dále užívat.

Z uvedeného je zřejmé, že právní názor odvolacího soudu na výklad ustanovení § 711 odst. 1 písm. e) obč. zák. je správný.

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