

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19.02.2003, sp. zn. 26 Cdo 1990/2001, ECLI:CZ:NS:2003:26.CDO.1990.2001.1

Číslo: 24/2004

Právní věta: Soud může výjimečně přivolit k výpovědi pronajímatele z nájmu bytu z důvodu podle § 711 odst. 1 písm. b) obč. zák. i v případě, že nájemce nikdy pro pronajímatele nepracoval.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 19.02.2003

Spisová značka: 26 Cdo 1990/2001

Číslo rozhodnutí: 24

Číslo sešitu: 3

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Nájem bytu

Předpisy: § 711 odst. 1 písm. b) 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 Jindřichově Hradci rozsudkem ze dne 28. 3. 2001 zamítl žalobu na přivolení k výpovědi z nájmu žalovaných ke služebnímu bytu o velikosti 3+1 s příslušenstvím v domě č. p. 372 ve Š. ulici v N. V. (dále „předmětný byt“) a rozhodl o nákladech řízení. Vzal za prokázané, že předmětný byt, nacházející se v objektu tělocvičny, byl přidělen oběma žalovaným rozhodnutím Místního národního výboru N. V. ze dne 1. 12. 1976 jako byt služební s tím, že první žalovaná bude vykonávat práci domovníka a topiče v tělocvičně, že první žalovaná tuto práci vykonávala na základě pracovní smlouvy uzavřené s Tělovýchovnou jednotou N. V. a posléze na základě pracovní smlouvy uzavřené dne 1. 4. 1991 s ONV v J. H., která byla od 1. 1. 2001 Okresním úřadem v J. H. změněna tak, že první žalovaná byla přijata jako uklízečka pro základní školu v N. V., a že druhý žalovaný byl od 1. 7. 1974 v pracovním poměru s ONV v J. H. jako školník při uvedené základní škole, a že tuto práci vykonává dosud. Dále vzal za zjištěné, že objekt, v němž se předmětný byt nachází, přešel na základě zákona č. 172/1991 Sb. (k 24. 5. 1991) do vlastnictví žalobce, který dne 27. 12. 2000 uzavřel pracovní smlouvu s H. P. a s J. P., podle níž mají jmenovaní pracovat pro žalobce ve Sportovním areálu města N. V. Dospěl k závěru, že předmětný byt byl v době, kdy byl přidělen žalovaným, bytem trvale určeným pro ubytování pracovníků organizace, v důsledku čehož nevzniklo žalovaným právo společného užívání, ale každému z nich právo osobního užívání, které se s účinností od 1. 1. 1992 změnilo na právo nájmu služebního bytu, neboť předmětný byt po uvedeném datu splňoval znaky bytu služebního ve smyslu ustanovení § 7 odst. 1 písm. a) zákona č. 102/1992 Sb. Podle názoru soudu prvního stupně není výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. b) obč. zák., uplatněný ve výpovědi z nájmu bytu, dané žalobcem žalovaným, dán, neboť žalovaní nepřestali pro žalobce vykonávat práci, když pro něj nikdy nepracovali.

K odvolání žalobce K r a j s k ý s o u d v Českých Budějovicích rozsudkem ze dne 12. 7. 2001 rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Odvolací soud se ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně o neexistenci uplatněného výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. b) obč. zák. I když žalobce prokázal (uvedl odvolací soud), že předmětný byt je bytem služebním a že ho potřebuje pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat, není naplněn další předpoklad podle citovaného ustanovení, a to ten, že nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele; žalovaní nemohli přestat vykonávat práci pro žalobce, když pro něj nikdy nepracovali.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, jehož přípustnost dovozuje z toho, že odvolací soud „připustil dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř.“ a které odůvodnil nesprávným právním posouzením věci. Dovolatel poukazuje na to, že obsazení předmětného bytu nájemci, kteří již pro něj nepracují, má pro něho zásadní význam z důvodů, které jsou uvedeny v odůvodnění rozsudku odvolacího soudu – okolnost, že v době, kdy byl předmětný byt žalovaným přidělen, byla v budově, v níž se byt nachází, v provozu toliko tělocvična, sloužící převážně pro potřeby základní školy, a žalovaní byli proto (v souladu s tehdy platnou úpravou) zaměstnanci odboru školství, zatímco nyní se v budově nachází sportovní areál, v němž jsou umístěny rekondiční přístroje zdravotního rehabilitačního střediska, a je nutné, aby předmětný byt byl užíván pracovníkem žalobce, který bude vykonávat i nutnou (vzhledem k již způsobeným škodám) ostrahu objektu, že bez stálé přítomnosti takového pracovníka není možnost zabezpečit plynulý a bezpečný provoz sportovního areálu, jakož i okolnost, že žalobce, přesto, že žalovaní jsou spoluvlastníky nemovitosti v dané obci, jim nabízel náhradní byt. Dovolatel má za to, že současný stav odporuje ustanovení § 7 odst. 1 písm. a) zákona č. 102/1992 Sb., neboť charakter práce vykonávaný žalovanými neodpovídá tomu, jaký má na mysli citované ustanovení. Dovojuje dále, že vzhledem k dřívější právní úpravě, platné v době, kdy byl žalovaným předmětný byt přidělen, byly jak okresní národní výbor, odbor školství, který zaměstnával školníka, topiče i údržbáře školy, tak i místní národní výbor, který těmto pracovníkům přiděloval byty, státními orgány, zabezpečujícími provoz školy; v tomto smyslu pak žalovaní vykonávali práci pro tyto státní orgány; v současné době – po zániku místního národního výboru – je však žalobce orgánem místní samosprávy, takže v tomto smyslu pro něho žalovaní přestali pracovat.

Vyjádření k dovolání nebylo podáno.

Nejvyšší soud po zjištění, 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, § 241a odst. 1 o. s. ř.), se nejprve zabýval přípustností tohoto mimořádného opravného prostředku.

Podle § 236 odst. 1 o. s. ř. dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Přípustnost dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu upravuje ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) a c) o. s. ř. Ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř. přípustnost dovolání nezakládá, jelikož rozsudek soudu prvního stupně, potvrzený napadeným rozsudkem odvolacího soudu, je jeho prvním rozhodnutím ve věci.

Zbývá posoudit přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř., z něhož ji dovozuje dovolatel (byť mylně s poukazem na to, že odvolací soud dovolání podle citovaného ustanovení připustil).

Podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. je dovolání přípustné proti rozhodnutí odvolacího soudu, jímž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b) a odvolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Podle ustanovení § 237 odst. 3 o. s. ř. má rozhodnutí odvolacího soudu po právní stránce zásadní význam zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo

řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

Z toho, že přípustnost dovolání je ve smyslu citovaných ustanovení spjata se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, vyplývá, že také dovolací přezkum se otevírá pro posouzení otázek právních; způsobilým dovolacím důvodem, jímž lze dovolání odůvodnit, je zásadně důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř., jehož prostřednictvím lze namítat, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci; není jím naopak důvod, kterým by bylo možné vytýkat nesprávnost skutkových zjištění (§ 241a odst. 3 o. s. ř.). Jelikož ve smyslu ustanovení § 242 odst. 3 o. s. ř. je dovolací soud – s výjimkou určitých vad řízení – vázán uplatněným dovolacím důvodem, jsou pro úsudek, zda rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam či nikoli, relevantní jen otázky (z těch, na kterých napadené rozhodnutí spočívá), jejichž posouzení odvolacím soudem dovolatel napadl, resp. jejichž řešení v dovolání zpochybnil.

S přihlédnutím k právnímu posouzení věci odvolacím soudem a uplatněnému dovolacímu důvodu a jeho obsahové konkretizaci tak půjde v dovolacím řízení o posouzení otázky, zda lze vyhovět žalobě pronajímatele na přivolení k výpovědi z nájmu bytu dané z důvodu podle § 711 odst. 1 písm. b) obč. zák. i tehdy, když nájemce pro pronajímatele nepracoval. N e j v y š š í s o u d shledal pro tuto právní otázku dovolání ve smyslu ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. přípustným. Zrušil rozhodnutí soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Podle § 711 odst. 1 písm. b) obč. zák. pronajímatel může vypovědět nájem bytu s přivolením soudu, jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat.

Ve smyslu ustanovení § 7 odst. 1 písm. a) zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění po novele provedené zákonem č. 126/1998 Sb. (dále jen „zákon č. 102/1992 Sb.“), byty služebními jsou byty v domech a jiných objektech určené pro ubytování osob, které mají v těchto bytech bydlet ze služebních důvodů proto, že by jinak byl ohrožen provoz objektů nebo znemožněn výkon jejich zaměstnání.

K hmotněprávním předpokladům skutkové podstaty výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. b) obč. zák. patří jednak skutečnost, že byt, jehož nájem je vypovídán, je bytem služebním, jednak skutečnost, že nájemce tohoto bytu přestal pro pronajímatele vykonávat práci, a konečně potřeba tohoto bytu pro jiného nájemce, který bude pro pronajímatele pracovat.

Dovoláním nebyl zpochybněn právní závěr odvolacího soudu, že předmětný byt má charakter bytu služebního, ani závěr o naplnění dalšího z předpokladů uvedených v § 711 odst. 1 písm. b) obč. zák. – existence potřeby bytu pro jiného nájemce, který bude pro pronajímatele (žalobce) pracovat. Zbývá tak posoudit, zda lze výpovědní důvod dle citovaného ustanovení uplatnit i tehdy, když stávající nájemce pro pronajímatele nikdy nepracoval.

Již dřívější soudní praxe (srov. rozhodnutí uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1966, pod pořadovým číslem 47, dále též Občanský zákoník, komentář, díl I., Praha, Panorama 1987, str. 644) dovodila, že soud může výjimečně podle § 184 písm. a) obč. zák. ve znění účinném do 31. 12. 1991 (obsahově odpovídajícím platnému znění § 711 odst. 1 písm. b) obč. zák.) zrušit právo osobního užívání bytu trvale určeného pro ubytování pracovníků organizace i v případě, kdy uživatel takového bytu pro organizaci nikdy nepracoval. Dovolací soud nevidí důvodu se od tohoto závěru (zastávaného v dřívější ustálené soudní praxi) odchýlit ani za účinnosti občanského zákoníku po novele provedené k 1. 1. 1992 zákonem č. 509/1991 Sb. Nelze ovšem ztrácet ze zřetele,

že musí jít (tak jako dříve) o případy výjimečné, kdy je dána zřejmá potřeba uvolnění služebního bytu pro konkrétního pronajímatele.

Takováto potřeba vystupuje do popředí zejména u služebních bytů vymezených v § 7 odst. 1 písm. a) zákona č. 102/1992 Sb., u nichž již jejich prostorové umístění v objektu (domě) svědčí o potřebě jejich užívání osobou, která je v pracovněprávním (obdobném) vztahu k pronajímateli (vlastníku objektu, v němž se byt nachází), v jehož rámci provoz tohoto objektu zajišťuje, resp. v něm vzhledem k charakteru svého zaměstnání musí bydlet. V této souvislosti lze poukázat i na závěr předchozí soudní praxe (viz: Nejvyšší soud o občanském soudním řízení v některých věcech pracovněprávních, občanskoprávních a rodinněprávních, Sborník III, str. 263, 264, dále též Občanský zákoník, komentář, díl I, Praha, Panorama 1987, str. 644), podle kterého u bytů trvale určených pro ubytování pracovníků organizace, jež měly charakter služebních bytů ve smyslu § 67 tehdy platného zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty (a jejichž vymezení je obdobné vymezení služebních bytů ve smyslu § 7 odst. 1 písm. a) zákona č. 102/1992 Sb.), bylo možno použít ustanovení § 184 písm. a) občanského zákoníku ve znění účinném do 31. 12. 1991 i v případě, kdy uživatel takového bytu sice neukončil pracovní poměr u organizace, avšak přestal vykonávat tu práci, s níž bylo užívání bytu spojeno (např. přestal pracovat jako školník, topič, apod.). Uvedený závěr, který je uplatnitelný i za současné právní úpravy, byl odůvodněn právě spojitostí užívání tohoto bytu s výkonem určitých specifických prací pro organizaci (nyní pro pronajímatele).

Odvolací soud se výše naznačenými závěry při posouzení uplatněného výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. b) obč. zák. nezabýval, byť okolnosti z tohoto pohledu významné byly žalobcem v řízení tvrzeny; jeho právní posouzení věci je neúplné a tudíž i nesprávné. Nejvyšší soud proto podle § 243b odst. 2, věty za středníkem, o. s. ř. napadené rozhodnutí zrušil. Vzhledem k tomu, že důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i na rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil odvolací soud i toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3, věta druhá, o. s. ř.).