

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16.01.2007, sp. zn. 26 Cdo 2071/2005, ECLI:CZ:NS:2007:26.CDO.2071.2005.1

**Číslo:** 88/2007

**Právní věta:**

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 16.01.2007

**Spisová značka:** 26 Cdo 2071/2005

**Číslo rozhodnutí:** 88

**Číslo sešitu:** 9

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Nájem

**Předpisy:**

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*O k r e s n í s o u d v Jihlavě rozsudkem ze dne 13. 6. 2003 zamítl žalobu na uložení povinnosti žalovaným zdržet se kouření ve společné chodbě domu č. 21 v J. (dále „předmětný dům“ nebo „dům“), v prostorách sousedících se vstupními dveřmi do bytů žalobkyně a žalovaných, nacházejících se v prvním poschodí domu, na přístupovém schodišti vedoucím z přízemí do prvního poschodí domu a v prostoru hlavního vchodu do domu; dále rozhodl o nákladech řízení. Vzal za prokázáno, že rozhodnutím MěstNV v J. ze dne 21. 12. 1992 byl žalobkyni přidělen byt I. kategorie, o velikosti 1 + 1, ve druhém podlaží předmětného domu (dále „předmětný byt“ nebo „byt“) a že ohledně tohoto bytu uzavřela s vlastníkem domu (městem J.) nájemní smlouvu na dobu neurčitou. Zaujal názor, že žalobkyně jako nájemkyně bytu má stejně jako žalovaní právo vedle bytu užívat i společné prostory a zařízení domu (§ 688 obč. zák.), přičemž poukázal na povinnosti nájemců týkající se výkonu jejich práv upravené v ustanoveních § 689 a § 690 obč. zák. Uvedl dále, že pronajímatel má povinnost zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu (§ 687 odst. 1 obč. zák.), že tato povinnost je soudně vynutitelná, a že sankcí za její nesplnění je sleva z nájemného (§ 698 obč. zák.) a náhrada škody (§ 420 obč. zák.). Soud prvního stupně dospěl k závěru, že žalovaní nejsou v dané věci věcně legitimováni proto, že žalobkyně měla svůj žalobní požadavek uplatnit vůči pronajímateli, neboť jedině on může zajistit nájemci (žalobkyni) plný a nerušený výkon jejich práv spojených s užíváním bytu. Za tohoto stavu nepokládal za nutné provádět žalobkyní navržené důkazy výsledky svědků a žalobu zamítl.*

K odvolání žalobkyně K r a j s k ý s o u d v Brně rozsudkem ze dne 9. 2. 2005 potvrdil rozsudek soudu prvního stupně v zamítavém výroku o věci samé, změnil ho ve výroku o nákladech řízení a rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Odvolací soud se ztotožnil s právním posouzením věci soudem

prvního stupně v otázce nedostatku pasivní věcné legitimace žalovaných. Uvedl, že žalobkyně se podanou žalobou domáhala svých oprávnění vyplývajících z nájemního vztahu k bytu (práva užívat nerušeně chodbu jako přístupovou cestu k bytu). Podle názoru odvolacího soudu práva a povinnosti z nájmu bytu jsou speciálně upraveny v ustanoveních § 687 a násl. obč. zák., z nichž vyplývá i způsob, jak se domoci nápravy, pokud jsou práva nájemce narušována. Zákonná úprava vychází z předpokladu, že je povinností pronajímatele, aby zajistil nájemci jeho zákonná práva v dostatečném rozsahu a kvalitě s tím, že pokud pronajímatel svým povinnostem nedostojí, má nájemce možnost uplatnit proti němu příslušné sankce, např. slevu z nájemného (§ 698 obč. zák.); pronajímatel má také možnost vůči těm nájemcům, kteří narušují oprávněné zájmy ostatních nájemců, použít jako sankci výpověď z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. c) obč. zák. Pokud tedy žalobkyně uplatnila svá práva nájemce přímo proti ostatním nájemcům v domě, nemůže soud takto uplatněnému právu poskytnout právní ochranu, když povinnost zajistit nerušený výkon práv, vyplývajících z nájmu bytu, leží na pronajímateli.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně (nezastoupena advokátem) dovolání, které doplnila prostřednictvím advokáta, který jí byl ustanoven soudem. Přípustnost dovolání opřela o § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. a uplatnila v něm dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. Vyjadřuje nesouhlas se závěrem odvolacího soudu (soudu prvního stupně) o nedostatku pasivní věcné legitimace žalovaných a namítá, že tento závěr je v rozporu s ustanovením § 690 obč. zák., z něhož jednoznačně jejich věcná legitimace vyplývá, neboť jsou povinni při výkonu svých práv respektovat práva ostatních nájemců a dobré mravy (§ 3 odst. 1 obč. zák.). Nájemci (tedy i žalovaní) nesmějí v souvislosti s užíváním bytu obtěžovat jiného nad míru přiměřenou poměrům např. hlukem, prachem, otřesy (srov. § 127 odst. 1 obč. zák.) a jsou tak nepochybně subjekty povinností, jejichž plnění se žalobkyně domáhá. Pokud pronajímatel na plnění svých povinností podle § 687 obč. zák. rezignuje (jako tomu bylo v projednávané věci, kdy odkázal žalobkyni na podání žaloby vůči žalovaným), vyplývá z povahy tzv. sousedských práv nájemce podle § 690 obč. zák. oprávnění žalobkyně požadovat od žalovaných (ostatních nájemců) zdržení se rušení jejího práva užívat předmět nájmu. Další námitky dovolatelka směřovala do výroků rozsudku odvolacího soudu o nákladech řízení. Navrhla, aby rozsudky obou soudů byly zrušeny a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

K dovolání podal vyjádření první žalovaný, který zpochybnil tvrzení žalobkyně o tom, že by žalovaní kouřili na společné chodbě, namítl, že její chování je účelové a že vyvolává v domě konflikty. Navrhl, aby dovolání bylo zamítnuto.

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou - účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění zákonné podmínky advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), se nejprve zabýval přípustností tohoto mimořádného opravného prostředku, neboť toliko z podnětu dovolání, které je přípustné, může být přezkoumána správnost napadeného rozhodnutí z hlediska uplatněných (způsobilých) dovolacích důvodů.

N e j v y š š í s o u d zrušil rozhodnutí soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

### **Z odůvodnění:**

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.

Podle § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř. není dovolání v dané věci přípustné, jelikož rozsudek soudu

prvního stupně, potvrzený napadeným rozsudkem odvolacího soudu, byl jeho prvním rozhodnutím ve věci.

Podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b) a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Podle § 237 odst. 3 o. s. ř. rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam (odstavec 1 písm. c/) zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího 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 podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. je spjata se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, vyplývá, že také dovolací přezkum se otevírá pouze pro posouzení otázek právních. Způsobilým dovolacím důvodem, jímž lze dovolání odůvodnit, je v tomto případě zásadně jen 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 lze vytýkat vady řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř.) či nesprávnost skutkových zjištění (§ 241a odst. 3 o. s. ř.). Jelikož ve smyslu § 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 pouze otázky (z těch, na kterých rozhodnutí odvolacího soudu spočívá), jejichž posouzení odvolacím soudem dovolatel napadl, resp. jejichž řešení v dovolání zpochybnil.

Se zřetelem k právnímu posouzení věci odvolacím soudem a uplatněnému dovolacímu důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. (včetně jeho obsahové konkretizace) lze spojovat zásadní právní význam napadeného rozhodnutí s posouzením otázky, zda nájemce bytu (žalobkyně) se může domáhat toho, aby nebyl rušen ve výkonu svých práv spojených s užíváním bytu kouřením žalovaných ve společných prostorách domu toliko vůči pronajímateli (v rámci ustanovení § 687 odst. 1 obč. zák.), nikoliv vůči žalovaným (nájemcům jiného bytu v domě). Dovolací soud shledává pro posouzení této otázky dovolání ve smyslu ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. přípustným.

Podle § 688 obč. zák. nájemce bytu a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Nájemce je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu (§ 689 obč. zák.). Z ustanovení § 690 obč. zák. pak vyplývá, že nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Podle § 687 odst. 1 obč. zák. pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

Z uvedených ustanovení především vyplývá, že nájemce má v rámci nájemního vztahu právo na realizaci svého nájemního práva a současně i povinnost vykonávat ho řádně. Uvedené právo a povinnost směřuje vůči druhé straně nájemního vztahu - pronajímateli, který je povinen výkon práva nájemce strpět a současně mu zajistit, aby nebylo rušeno.

Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 14. 2. 2006, sp. zn. [26 Cdo 1325/2005](#), zaujal právní názor, že pronajímatel je povinen ve smyslu § 687 odst. 1 obč. zák. zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu, mimo jiné tedy zajistit, aby užívání bytu nebylo rušeno nepřiměřeným hlukem. Uvedený závěr lze podle názoru dovolacího soudu vztáhnout i na případ, kdy je nájemce bytu rušen jinými imisemi, např. nadměrnými pachy.

Odvolacímu soudu lze tedy přisvědčit, pokud dovodil, že žalobkyně je oprávněna - v rámci právního vztahu nájmu bytu - domáhat se vůči pronajímateli, aby zajistil plný a nerušený výkon jejích práv

spojených s užíváním bytu, a že pronajímatel je povinen zajistit jí, aby užívání bytu nebylo rušeno žalovanými (nájemci sousedního bytu v domě) kouřením ve společných prostorách domu. Splnění této povinnosti pronajímatelem se může nájemce domáhat i žalobou u soudu.

S odvolacím soudem však nelze souhlasit, že žalovaná se může domáhat ochrany svého nájemního práva proti zásahům ze strany žalovaných toliko vůči pronajímateli. Dovolací soud je toho názoru, že vedle ochrany práva nájemce bytu, poskytované mu v rámci právního vztahu nájmu bytu (§ 687 odst. 1 obč. zák.) je nutno - v souladu s názory zastávanými v právní teorii a praxi (srov. Spáčil, J., Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku, 2. doplněné vydání, Praha: C. H. Beck, 2005, str.139, str. 142, Občanský zákoník, Komentář, 9. vydání, Praha: C. H. Beck, 2007, str. 442, 443) - připustit, že nájemce se může též domáhat ochrany přímo vůči nájemcům jiných bytů v domě, a to prostřednictvím ustanovení § 127 odst. 1 obč. zák., které lze analogicky (§ 853 obč. zák.) aplikovat i ve vztazích mezi osobami, které nejsou vlastníky věci, ale jejich nájemci. Pro úplnost lze poznamenat, že i za předchozí právní úpravy připouštěla právní praxe (srov.: Občanský zákoník, Komentář, I. díl, Praha, Panorama, 1987, str. 569) možnost ochrany proti imisím ve vztazích mezi uživateli bytů prostřednictvím ustanovení § 130a odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 1991, upravujícího imise v tzv. sousedských vztazích. Pro realizaci práva nájemce domáhat se vůči jinému nájemci ochrany podle § 127 odst. 1 obč. zák. (případně i soudní cestou) platí v podstatě stejné zásady, jako v případě vztahů mezi vlastníky věci (žaloby vlastníka směřující vůči vlastníku - původci imisí).

Z uvedeného je zřejmé, že právní posouzení věci odvolacím soudem není správné. Nejvyšší soud proto podle § 243b odst. 2, části věty za středníkem, o. s. ř. rozsudek odvolacího soudu zrušil. Vzhledem k tomu, že důvod, pro který bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i pro rozhodnutí soudu prvního stupně, bylo zrušeno i jeho rozhodnutí a věc mu byla podle § 243b odst. 3, věty druhé, o. s. ř. vrácena k dalšímu řízení.