

Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 03.06.1977, sp. zn. 3 Cz 32/77, ECLI:CZ:NS:1977:3.CZ.32.1977.1

Číslo: 5/1980

Právní věta: Možnost uživatele bytu odstranit po předchozím upozornění vůči organizaci (vlastníku domu) závady v bytě a požadovat od organizace (vlastníka domu) náhradu účelně vynaložených nákladů (§ 162 o. z.) se týká jen závad, které brání řádnému užívání bytu nebo jimiž je výkon uživatelského práva ohrožen, nikoliv však nedostatků na straně organizace při plnění povinnosti byt podle možnosti zlepšovat a zajišťovat i řádné plnění služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu (§ 161 odst. 1 o. z.).

Soud: Nejvyšší soud České soc. rep.

Datum rozhodnutí: 03.06.1977

Spisová značka: 3 Cz 32/77

Číslo rozhodnutí: 5

Číslo sešitu: 2-3

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Byt, Hospodaření s byty, Organizace socialistické, Vlastnické právo

Předpisy: 40/1964 Sb. § 161
§ 162

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Žalobci B. P. a Z. P. se jako uživatelé bytu domáhali žalobou proti žalované, jež je majitelkou domu, zaplacení částky 1511,- Kčs jako hodnoty sporáku na zemní plyn, který si 31. 1. 1975 zakoupili poté, kdy jim žalovaná jeho zakoupení a instalaci do kuchyně odmítla.

Žalovaná navrhovala zamítnutí žaloby a namítala, že v roce 1955, kdy se žalobci do bytu nastěhovali jako uživatelé, byl byt vybaven novými kamny na pevná paliva, která žalobci bez jejího vědomí odstranili a nahradili plynovým sporákem. Pokud v roce 1975 provedli výměnu dřívějšího plynového sporáku, který byl jejich vlastnictvím, za nový sporák, nevznikla jí tím povinnost hradit náklady spojené s pořízením tohoto nového sporáku.

Rozsudkem okresního soudu v Přerově byla žaloba zamítnuta s tím, že žalobci byli vlastníky plynového sporáku, který instalovali do bytu, a neuplatnili podle ustanovení § 387 a násl. dříve platného zákona č. 141/1950 Sb. nárok na úhradu nákladů vynaložených na jeho zakoupení. Pokud si tento sporák vyměnili za nový sporák, je i nový sporák jejich vlastnictvím. Ani z ustanovení § 161 odst. 1 o. z., případně § 162 o. z., nelze dovodit povinnost žalované, aby žalobcům opatřila za sporák na pevná paliva sporák na plyn.

K odvolání žalobců se věci zabýval krajský soud v Ostravě, který rozsudkem změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobě vyhověl a uznala žalovanou povinnou zaplatit žalobcům do tří dnů od právní moci rozsudkem částku 1151,- Kčs s 3 úrokem od 5. 3. 1975 do zaplacení. Dospěl přitom k závěru, že vzhledem k ustanovení § 498 o. z. je nutné nárok žalobců posoudit podle ustanovení § 161 odst. 1 o. z., které je třeba vykládat tak, že uživatel bytu má právo na užívání bytu podle vybavení domu. Je-li dům vybaven plynovou instalací, má právo, aby mu alespoň kuchyň byla vybavena plynovým sporákem. Byl proto odvolací soud toho názoru, že majitelku domu stíhá povinnost ve smyslu ustanovení § 161 odst. 1 a § 162 o. z. vybavit byt žalobců plynovým sporákem a jestliže tuto povinnost po předchozím upozornění nesplnila a žalobci si plynový sporák opatřili sami, domáhají se důvodně náhrady takto účelně vynaložených nákladů.

Nejvyšší soud ČSR rozhodl o stížnosti pro porušení zákona, kterou podal generální prokurátor ČSR, tak, že uvedeným rozsudkem soudu druhého stupně byl porušen zákon.

Z odůvodnění:

Ustanovení § 161 odst. 1 o. z. ukládá organizaci, jež spravuje bytový majetek, a v souvislosti s ustanovením § 493 odst. 1 o. z. i vlastníku domu, který je v soukromém vlastnictví, povinnosti směřující k zajištění řádného užívání bytu v domě. Nesplní-li organizace (vlastník) kteroukoliv z těchto povinností, má uživatel právo žalovat o její splnění u soudu. Nesplní-li organizace (vlastník) konkrétní povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon uživatelského práva ohrožen, má uživatel navíc právo postupovat proti organizaci (vlastníku domu) podle ustanovení § 162 o. z. (ve smyslu ustanovení § 493 odst. 1 o. z.), po předchozím upozornění organizace (vlastníka domu) závady sám odstranit a požadovat náhradu nákladů, které na odstranění závady účelně vynaložil. Splnění povinností k náhradě nákladů se může uživatel domáhat případně žalobou u soudu.

Ohledně ostatních povinností uvedených v ustanovení § 161 odst. 1 o. z. např. ohledně povinnosti byt podle možnosti zlepšovat, nedává uživateli ustanovení § 162 o. z. (ani jiné zákonné ustanovení) obdobné právo, aby sám provedl opatření, jehož realizace byla povinností organizace (vlastníka). Jestliže by přesto uživatel takové opatření provedl, nevyplývá pro něho ze zákona právo požadovat náhradu nákladů účelně na toto opatření vynaložených. Při neplnění povinností organizace (vlastníka domu) byt podle možnosti zlepšovat může uživatele jen žalovat o splnění této povinnosti. Teprve na základě pravomocného rozsudku soud, jímž by bylo jeho žalobě vyhověno, by mohl uživatel v rámci soudního výkonu rozhodnutí (nikoli tedy v rámci realizace hmotněprávního oprávnění) žádat soud, aby mu podle ustanovení § 350 odst. 1 a 2 o. s. ř. povolil, aby si dal práci, o kterou jde, provést někým jiným nebo si ji provedl sám, a to na náklad organizace nebo vlastníka domu (povinného), a aby povinnému bylo případně uloženo zaplatit potřebný náklad předem.

V ustanovení § 161 odst. 1 o. z. a v ustanovení § 162 o. z. jde tedy o dva odlišné nároky, které nelze vzájemně zaměňovat. Přitom nárok podle ustanovení § 162 o. z. může uživatel bytu uplatnit jen při neplnění konkrétní povinnosti organizací (vlastníkem domu), a to povinnosti odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu nebo jimiž je výkon uživatelského práva ohrožen.

Povinnost žalované vybavit byt plynovým sporákem mohla v konkrétním případě vyplývat buď z povinnosti byt podle možnosti zlepšovat, nebo z povinnosti odstranit závady bránící řádnému užívání bytu nebo ohrožující výkon uživatelského práva (udržovat byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání), které jsou stanoveny v § 161 odst. 1 o. z.

Pokud soud v konkrétním případě vycházel z toho, že povinnost žalované vybavit byt žalobců plynovým sporákem místo sporáku na tuhá paliva vyplývala z její zákonné povinnosti byt podle možnosti zlepšovat, nebylo možné žalobě o náhradu nákladů vynaložených na zakoupení a instalaci

plynového sporáku vyhovět, neboť žalobci neměli právo postupovat podle ustanovení § 162 o. z. a mohli jen žalovat o stanovení povinnosti žalované provést zlepšení spočívající v instalaci sporáku na plyn. Pro úplnost je třeba dodat, že v případě řádné změny žaloby (§ 95 o. s. ř.), směřující k zaplacení náhrady nákladů vynaložených na pořízení plynového sporáku podle ustanovení § 162 o. z., na žalobu požadující splnění povinnosti instalovat plynový sporák ve smyslu ustanovení § 161 odst. 1 o. z., by bylo třeba se podrobněji zabývat vedle otázky vybavení domu plynovou instalací i možnostmi vlastníka domu.

Žalobci by však měli právo na úhradu účelně vynaložených nákladů v souvislosti s postupem podle ustanovení § 162 o. z. jen tehdy, pokud by bylo možno učinit závěr, že žalovaná nezakoupením nového plynového sporáku nesplnila povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu nebo jimiž je výkon uživatele práva ohrožen. Takový závěr však učinit nelze. Ustanovení § 162 o. z. má totiž zcela nepochybně na mysli jen takové závady v bytě, které jsou závadami nemovitosti, jejích součástí a jejího příslušenství, tedy závady na věcech patřících vlastníku (správci) domu a nikoli na věcech, jejichž vlastníkem je uživatel, který si je také do bytu umístil.

Jestliže právní předchůdkyně žalované v roce 1955, kdy se žalobci jako uživatelé nastěhovali, byt vybavila sporákem na tuhá paliva, splnila svou povinnost k zajištění řádného užívání bytu z hlediska tehdy platného ustanovení § 388 zákona č. 141/1950 Sb. Pokud pak žalobci sporák odstranili, aniž by prokázali, že již nebyl způsobilý k řádnému použití pro opotřebení, a pořídili si plynový sporák, který později nahradili jiným sporákem, nelze jejich požadavek uplatněný v žalobě a § 162 o. z., neboť nový sporák si pořídili za předchozí plynový sporák, který byl jejich vlastnictvím a netvořil tedy součást vybavení bytu předaného žalobcům k užívání. V případě, že původní kamna na tuhá paliva pro opotřebení nebyla způsobilá pro běžné užívání, byla by povinnost žalované zajisti řádné užívání bytu splněna, kdyby žalobcům byt vybavila stejným druhem kamen. Takovýto požadavek však žalobci neuplatnili.

Pokud tedy odvolací soud vycházel z jiného právního názoru a žalobě vyhovět, porušil zákon v ustanoveních § 161 odst. 1 o. z., § 162 o. z. a § 493 odst. 1 o. z.