

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 07.02.2000, sp. zn. 26 Cdo 1616/98, ECLI:CZ:NS:2000:26.CDO.1616.1998.1

Číslo: 53/2003

Právní věta:

Výpověď z nájmu bytu je neplatná, byl-li jí vypovězen pouze nájem části bytu.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 07.02.2000

Spisová značka: 26 Cdo 1616/98

Číslo rozhodnutí: 53

Číslo sešitu: 6

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Nájem bytu, Výpověď z nájmu bytu

Předpisy:

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

O k r e s n í s o u d v Litoměřicích rozsudkem ze dne 21. 11. 1996 přivolil k výpovědi žalovaných z nájmu „části bytu v přízemí domu č.p. 6/8 v J. ul. v L.“, určil, že nájemní poměr žalovaných skončí uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty, a uložil žalovaným povinnost označenou část bytu vyklidit do patnácti dnů po uplynutí výpovědní lhůty; současně rozhodl o nákladech řízení. Soud prvního stupně vycházel ze zjištění, že žalobci jsou podílovými spoluvlastníky domu, v němž se sporná část bytu nachází, že žalovaným, kteří jsou podílovými spoluvlastníky sousedícího domu č. 6/7, byl rozhodnutím bývalého Městského národního výboru v L. ze dne 20. 9. 1980 přidělen byt, označený jako byt v J. ul. v L., sestávající ze dvou pokojů, kuchyně a příslušenství, a že žalovaní uzavřeli dne 22. 12. 1980 dohodu o užívání bytu. Část tohoto bytu, který žalovaní od roku 1980 užívají, je situována v domě č. 6/7 v J. ul. v L. (jehož jsou spoluvlastníky žalovaní), a část (jedna místnost) v sousedícím domě č. 6/8 (jehož jsou spoluvlastníky žalobci), přičemž žalovaní platí žalobkyni A) za užívání této místnosti nájemné. Dovedil, že žalovaným vzniklo k tomuto bytu právo osobního užívání, které se podle § 871 odst. 1 obč. zák. změnilo na právo nájmu, a že výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. g) obč. zák., uplatněný ve výpovědi žalobců, je dán, když žalovaní, užívající spornou část bytu, nacházející se v domě č. 6/8, jsou vedle toho spoluvlastníky domu č. 6/7 v J. ul. v L., v němž se nachází „byt o velikosti 1+1“. Povinnost žalovaných k vyklizení nevázal na zajištění bytové náhrady s odůvodněním, že jejich bytová potřeba je zajištěna užíváním bytu v domě č. 6/7.

K odvolání žalovaných K r a j s k ý s o u d v Ústí nad Labem rozsudkem ze dne 13. 2. 1998 změnil

rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu na přivolení k výpovědi z nájmu části předmětného bytu zamítl; dále rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud, poté, co doplnil dokazování místním ohledáním prostor užívaných žalovanými, dospěl k závěru, že tyto prostory tvoří nedílný celek – jeden byt – i když jsou současně umístěny ve dvou sousedících domech, a že jde o tutéž bytovou jednotku, kterou žalovaní užívají od roku 1980. I když žalovaní nabyli spoluvlastnické právo k domu č. 6/7, nestali se tak „vlastníky samostatného bytu“ v něm situovaného, sestávajícího z jedné (přepažené) místnosti s příslušenstvím. Podle názoru odvolacího soudu nepřichází v dané věci v úvahu aplikace ustanovení § 711 obč. zák., neboť uvedené ustanovení upravuje výpověď z nájmu bytu, nikoliv z nájmu části bytu, což koresponduje s ustanoveními § 685 a násl. obč. zák., upravujícími nájem bytu. Dovedl dále, že ani za předpokladu, že by bylo možno připustit výpověď z nájmu části bytu, nemohl by v dané věci obstát uplatněný výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. g) obč. zák., neboť není splněna podmínka, že žalovaní mají dva byty.

Proti tomuto rozsudku podali žalobci dovolání odůvodněné tím, že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci, a to ve vztahu k oběma právním závěrům. Ve vztahu k závěru o nemožnosti dát výpověď z nájmu části věci – bytu namítají, že žalovaní jsou v „nájemním vztahu“ k dovoatelům právě ohledně části bytu, nacházející se v domě č. 6/8 (když zbývající část bytu užívají z titulu svého spoluvlastnického práva k domu č. 6/7), a proto je nutno na vztah mezi účastníky analogicky aplikovat „ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu“. Poukazují na důsledky právního názoru odvolacího soudu o nemožnosti vypovědět nájem části bytu. V této souvislosti uvádějí, že výpověď z nájmu bytu, situovaného ve dvou domech, by museli dát vlastníci obou těchto domů, což však v dané věci nepřichází v úvahu, když mezi žalovanými a ostatními spoluvlastníky domu č. 6/7 neexistuje nájemní vztah, a že žalobci by byli – pokud jde o nájem části bytu, situované v domě č. 6/8 – vůči žalovaným „naprosto bezbranní“. Ve vztahu k závěru odvolacího soudu o nenaplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. g) obč. zák. dovoatelé dovozují, že za situace, kdy žalovaní jsou na základě „analogického použití ustanovení občanského zákoníku“ nájemci bytu, nacházejícího se v domě č. 6/7, a současně podílovými spoluvlastníky domu č. 6/7, a kdy je jejich bytová potřeba zajištěna, je uvedený výpovědní důvod dán. Navrhli, aby napadené rozhodnutí bylo zrušeno a věc byla vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Žalovaní se ve svém vyjádření k dovolání ztotožnili se závěry odvolacího soudu a poukázali na to, že předmětný byt užívají spolu se svými dvěma zletilými dětmi, takže na nich nelze spravedlivě požadovat, aby užívali byt o velikosti 1+1. Navrhli, aby dovolání žalobců bylo zamítnuto.

Dovolání bylo podáno včas, osobami k tomu oprávněnými – účastníky řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), řádně zastoupenými advokátem (§ 241 odst. 1, 2 o. s. ř.), a opírá se o způsobilý dovolací důvod, jímž lze namítat, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř.). Dovolání je v dané věci také přípustné (§ 238 odst. 1 písm. a/ o. s. ř.). Dovolací soud proto přezkoumal bez jednání (§ 243a odst. 1, věta první, o. s. ř.) napadený rozsudek podle § 242 odst. 1 a odst. 3 o. s. ř., neshledal však dovolání opodstatněným.

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

Z odůvodnění:

Vady taxativně vyjmenované v § 237 odst. 1 o. s. ř. a tzv. jiné vady řízení, které posuzuje dovolací soud z úřední povinnosti (§ 242 odst. 3, věta druhá, o. s. ř.), nebyly dovoláním tvrzeny a z obsahu se spisu nepodávají. Proto dovolací soud dále přezkoumal rozsudek odvolacího soudu v rozsahu dovolacího důvodu, resp. dovolacích námitek uplatněných dovoateli (§ 242 odst. 1, odst. 3, věta první, o. s. ř.).

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

jestliže odvolací soud na skutkový stav aplikoval nesprávný právní předpis nebo správně určený právní předpis nesprávně vyložil, anebo ze skutečností najisto postavených vyvodil nesprávné právní závěry.

Podle ustanovení § 710 odst. 1 obč. zák. nájem bytu zanikne – mimo jiné – písemnou výpovědí. Podle § 711 odst. 1 obč. zák. může pronajímatel vypovědět nájem bytu s přivolením soudu, a to z důvodů taxativně v tomto ustanovení vyjmenovaných.

Výpověď z nájmu bytu je jedním ze způsobů zániku daného vztahu; proto se musí vždy týkat celého předmětu nájemního vztahu. Protože předmětem právního vztahu (ve smyslu § 118 odst. 2 obč. zák.) nájmu bytu, upraveného v ustanoveních § 685 a násl. obč. zák. je byt (jako celek), musí být i výpověď z nájmu bytu dána z celého předmětu tohoto právního vztahu, nikoli pouze z jeho části. V této souvislosti lze poukázat i na právní názor vyslovený v rozhodnutí uveřejněném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1954, pod pořadovým číslem 138 (publikovaném též v příloze časopisu Soudní judikatura č. 10, ročník 1998, pod pořadovým číslem 22), podle něhož „výpověď je možno dát jen z celého nájemního objektu, nikoli jen z jeho části“.

Odvolací soud proto nepochybil, pokud dovodil, že ustanovení § 711 obč. zák., upravující výpověď pronajímatele z nájmu bytu, nelze v dané věci aplikovat.

Námitce dovolatelů, že v dané věci bylo nutno analogicky aplikovat „ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu“, nelze vzhledem k výše uvedenému přisvědčit. Ustanovení § 685 a násl. obč. zák. upravují nájem bytu (jako celku), a nejde tudíž o ustanovení, upravující vztah obsahem a účelem nejbližší (§ 853 obč. zák.) tvrzenému vztahu mezi účastníky (nájmu části bytu). Otázkou právního posouzení uvedeného vztahu mezi účastníky ohledně užívání části bytu situované v domě žalobců se však dovolací soud, jsa vázán uplatněným dovolacím důvodem, nemohl zabývat. Protože od posouzení této otázky se odvíjí i úvaha o možnostech řešení vztahů mezi účastníky, bylo předčasné zabývat se dovolacími námitkami, které v tomto směru dovolatelé vznášejí.

Vzhledem k tomu, že dovolací soud shledal napadený rozsudek správným co do právního posouzení otázky přivolení k výpovědi z nájmu části bytu podle § 711 obč. zák., bylo nadbytečné zabývat se správností posouzení další právní otázky, na níž rozhodnutí odvolacího soudu spočívá – otázky naplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. g) obč. zák. Proto bylo za použití § 243b odst. 1, věty před středníkem, o. s. ř. dovolání zamítnuto.