

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.01.2004, sp. zn. 26 Cdo 821/2003, ECLI:CZ:NS:2004:26.CDO.821.2003.1

Číslo: 24/2005

Právní věta: Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci odstranění stavebních úprav, provedených v bytě bez jeho souhlasu (§ 694 obč. zák.), i když povinnost k odstranění stavby byla ve stavebnímu řízení uložena jemu.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 14.01.2004

Spisová značka: 26 Cdo 821/2003

Číslo rozhodnutí: 24

Číslo sešitu: 3

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Nájem

Předpisy: § 694 předpisu č. 40/1964Sb.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Obvodní soud pro Prahu 10 rozsudkem ze dne 1. 3. 2001 (poté, co jeho usnesení ze dne 26. 10. 1998, ve spojení s usnesením ze dne 10. 2. 1999, jímž bylo řízení v dané věci zastaveno, bylo k odvolání účastníků zrušeno usnesením Městského soudu v Praze ze dne 31. 5. 1999 a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení), uložil žalovaným povinnost „odstranit vlastním nákladem do 60 dnů od právní moci rozsudku nepovolené stavby v bytě č. 9, II. kategorie, ve 2. patře domu č. p. 2312, v P. 10, K. ulici 44, kat. úz. Z. (dále předmětný byt nebo byt a předmětný dům), kterými přebudovali původní byt 2+1 na byt 3+1,“ a povinnost uvést byt do původního stavu, což si vyžádá provedení prací specifikovaných ve výroku rozsudku; dále rozhodl o nákladech řízení. Soud prvního stupně vzal za prokázáno, že žalobci jsou vlastníky předmětného domu, že žalovaní, nájemci předmětného bytu, provedli v bytě nepovolené stavební úpravy, které spočívaly „zejména ve změně dispozice bytu z kolaudovaného stavu 2+1 na nekolaudovaný stav 3+1“, a že v bytě vybudovali plynové etážové topení (dále též „PET“), že rozhodnutí odboru výstavby Obvodního národního výboru v P. 10 ze dne 30. 9. 1981, jímž byla instalace PET povolena, bylo zrušeno rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 4. 8. 1997, a že podpis M. B., předchozí vlastnice předmětného domu, nacházející se na žádosti ze dne 10. 9. 1981 o povolení instalace PET, nebyl pravý, nýbrž napodobený (což bylo prokázáno znaleckým posudkem z oboru grafologie, který je součástí spisu Obvodního soudu pro Prahu 10).

Soud prvního stupně vycházel dále ze zjištění, že rozhodnutím příslušného stavebního úřadu ze dne 22. 3. 2000 bylo vlastníkům předmětného domu (žalobcům) nařízeno odstranění stavby, a to stavebních úprav provedených bez pravomocného stavebního povolení – plynového etážového topení

v předmětném bytě, že „předmětem odstranění jsou rozvody plynu a vody od původního vyústění ze zdi až po kotel, veškeré topenářské trubkové rozvody od kotle až k radiátorům, kouřovod od plynového kotle až po eternitovou vložku ve světlíku, a že bude demontován kotel a radiátory;“ odvolání žalovaných proti uvedenému rozhodnutí bylo zamítnuto rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 2. 11. 2000, které nabylo právní moci dne 15. 11. 2000. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že žalobci postupují v souladu s ustanovením § 694 obč. zák. a že se právem domáhají odstranění nepovolených stavebních úprav, provedených žalovanými bez souhlasu vlastníka předmětného domu.

K odvolání žalovaných M ě s t s k ý s o u d v Praze rozsudkem ze dne 21. 9. 2001 rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Odvolací soud, vycházející ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, se ztotožnil i s jeho právním posouzením uplatněného nároku podle ustanovení § 694 obč. zák. Zaujal názor, že skutečnost, že stavební úřad rozhodnutím ze dne 22. 3. 2000 uložil povinnost odstranit nepovolené stavební úpravy žalobcům jako vlastníkům stavby, nebrání tomu, aby se sami domáhali odstranění těchto stavebních úprav na žalovaných, kteří tuto situaci způsobili.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalovaní dovolání, které odůvodnili tím, že řízení je postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, a že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Naplnění tzv. jiné vady řízení spatřují v tom, že „skutkový stav nebyl prokázán dostatečným způsobem“, neboť nebyl proveden důkaz znaleckým posudkem ohledně pravosti podpisu M. B. (toliko byl konstatován znalecký posudek vypracovaný pro potřeby jiného řízení). Dále obšírně popisují průběh stavebního řízení o odstranění plynového etážového topení a poukazují na to, že rozhodnutí stavebního úřadu, jímž bylo jeho odstranění nařízeno, bylo opakovaně zrušeno rozhodnutím nadřízeného orgánu. Dovolatelé mají za to, že „zásadní význam by mělo v tomto případě vyřešení otázky, zda se lze domáhat žalobou podle § 694 obč. zák. odstranění stavby na nájemci, když příslušným orgánem, tj. stavebním odborem městské části P. 10, byla povinnost odstranit stavbu uložena vlastníkům stavby, a to pravomocným rozhodnutím odboru stavebního městské části P. 10 ze dne 22. 3. 2000, které bylo odvolacím orgánem Magistrátu hl. m. Prahy potvrzeno dne 2. 11. 2000 a nabylo právní moci 15. 11. 2000,“ a dovozují, že napadené rozhodnutí „v podstatě mění rozhodnutí stavebního úřadu, aniž by pro tento postup opravňovaly soud zákonné důvody“. Navrhli, aby rozsudek odvolacího soudu byl zrušen.

Vyjádření k dovolání nebylo podáno.

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

Z odůvodnění:

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, osobami k tomu oprávněnými – účastníky řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění zákonné podmínky advokátního zastoupení dovolatelů (§ 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 usnesení soudu prvního stupně ze dne 26. 10. 1998, jímž bylo řízení zastaveno, bylo zrušeno usnesením odvolacího soudu ze dne 31. 5. 1999 pro vady řízení, s pokynem, aby soud prvního stupně postupoval podle § 43 odst. 1 o. s. ř.

Zbývá posoudit přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř., z něhož ji dovozují dovolatelé.

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 dovolací 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 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 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; způsobitým 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.

Se zřetelem k uvedenému shledal Nejvyšší soud dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. přípustným pro posouzení otázky, zda je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci odstranění stavebních úprav, provedených v bytě bez souhlasu pronajímatele (§ 694 obč. zák.), i tehdy, byla-li povinnost k odstranění stavby uložena vlastníku stavby (pronajímateli).

Podle § 694 obč. zák. nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

Uvedené ustanovení slouží k ochraně vlastnického práva pronajímatele před neoprávněnými zásahy ze strany nájemce do předmětu nájemního (vlastnického) vztahu. Činí tak jednak zákazem takovýchto zásahů (§ 694, věta první, obč. zák.), jednak výslovným stanovením sankce za protiprávní jednání nájemce, který do vlastnického práva pronajímatele neoprávněně zasáhl (§ 694, věta druhá, obč. zák.). I když předchozí právní úprava (srov. § 165 občanského zákoníku ve znění účinném do 31. 12. 1990) tuto sankci výslovně nestanovila, nebylo v právní praxi (srov. Občanský zákoník, Komentář, Praha – Panorama 1987, díl I., str. 582) pochyb o tom, že organizace (která přenechala byt do užívání) mohla požadovat, aby uživatel, který provedl v bytě bez jejího souhlasu stavební úpravy nebo jinou podstatnou změnu, uvedl byt do původního stavu. Od uvedeného názoru nebylo důvodu odchytil se ani po novele občanského zákoníku provedené zákonem č. 509/1991 Sb. s účinností k 1. 1. 1991, když jeho ustanovení § 694 bylo obsahově shodné s ustanovením § 165 občanského zákoníku ve znění před uvedeným datem. Tomu také nasvědčuje skutečnost, že novelou občanského zákoníku provedenou zákonem č. 264/1994 Sb. s účinností od 1. 1. 1995 byla tato sankce v zákoně (§ 694, věta druhá, obč. zák.) výslovně vyjádřena, přičemž byly současně odstraněny pochybnosti o tom, zda se může pronajímatel domáhat nápravy již během trvání nájemního vztahu (srov. dikci „bez odkladu“), nebo až po jeho skončení, jako je tomu v případě obecné úpravy nájemní smlouvy (srov. § 667 odst. 2 obč. zák.).

Pronajímatel se může svého oprávnění vyplývajícího z ustanovení § 694 obč. zák. domáhat u soudu v občanském soudním řízení, neboť vztah mezi ním a nájemcem je vztahem občanskoprávním (soukromoprávním). Naproti tomu v řízení o odstranění stavby před správním orgánem podle § 88 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších

předpisů (dále též „stavební zákon“), jde o řešení veřejnoprávních vztahů, konkrétně o to, zda bude nařízeno odstranění stavby postavené bez stavebního povolení, či zda jsou podmínky pro to, aby stavba byla dodatečně povolena. Rozhodnutí správního orgánu o odstranění stavby podle § 88 odst. 1 písm. b) stavebního zákona (jež bylo vydáno i v souzené věci), nemůže tedy být na překážku tomu, aby o odstranění stavby rozhodoval soud v případech stanovených občanským zákoníkem; ostatně i stavební zákon (srov. § 90 odst. 3) připouští, aby o odstranění stavby rozhodl soud.

Z uvedeného vyplývá, že dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. nebyl uplatněn opodstatněně. Nejvyšší soud proto dovolání podle § 243b odst. 2, věty před středníkem, zamítl, aniž se zabýval dovolacími námitkami zpochybňujícími skutková zjištění odvolacího soudu.