

26 Cdo 186/2005

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Miroslava Feráka a soudců Doc. JUDr. Věry Korecké, CSc., a JUDr. Roberta Waltra ve věci žalobce M. T., zastoupeného advokátem, proti žalovaným 1) L. V. a 2) K. V., zastoupeným advokátem, o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Okresního soudu v Náchodě pod sp. zn. 8 C 326/2003, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8. října 2004, č. j. 20 Co 274/2004-87, takto:

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8. října 2004, č. j. 20 Co 274/2004-87, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Okresní soud v Náchodě (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 10. května 2004, č. j. 8 C 326/2003-63, vyhověl žalobě a přivolił k výpovědi žalobce z nájmu žalovaných k „bytu sestávajícímu se z kuchyně, 3 pokojů, předsíně, WC, koupelny, komory, sklepa a garáže, tj. celého domu čp. 55 v obci Č. M., část obce V., k. ú. M.“ (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“, a „předmětný dům“, resp. „dům“), určil, že nájem skončí uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty, která počne běžet prvního dne měsíce následujícího po právní moci rozsudku, žalovaným uložil povinnost byt vyklidit a vyklizený předat žalobci do patnácti dnů poté, co jim bude zajištěno náhradní ubytování, a rozhodl o nákladech řízení účastníků.

Soud prvního stupně vzal z provedených důkazů mimo jiné za zjištěno, že předmětný dům neměl samostatné odběrné místo elektrické energie, nýbrž byl připojen na odběrné místo A., že vrchní vedení do předmětného domu v délce asi 1 km je majetkem vlastníka A. (není majetkem V.), že toto vedení je v havarijním stavu, že na žádost A. byl v měsíci květnu 2003 demontován hlavní měřič odběru elektrické energie, že tím došlo k ukončení dodávky elektrické energie rovněž do předmětného domu, že žalovaní (nájemci předmětného bytu) tuto skutečnost oznámili žalobci (pronajímateli) dopisem ze dne 3. června 2003, že tímto dopisem jej s odkazem na nájemní smlouvu ze dne 1. května 1995 zároveň požádali o obnovení dodávky elektrické energie, že dopisem ze dne 22. července 2003 žalobci oznámili, že nezajistil-li přes jejich upozornění možnost byt řádně užívat, budou mu namísto nájemného v částce 1.979,- Kč měsíčně platit nájemné pouze v částce odpovídající současné úrovni bydlení, tj. v částce 200,- Kč měsíčně, že žalobce jim dopisem ze dne 19. srpna 2003 doporučil, aby se v zájmu obnovení dodávky elektrické energie obrátili na V. a s ní sjednali smlouvu o odběru elektrické energie a že od měsíce července 2003 platili žalovaní z titulu nájemného z bytu pouze částku 200,- Kč měsíčně. Na tomto skutkovém základě soud prvního stupně dovodil, že je naplněn uplatněný výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d/ zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění platném v době dání výpovědi z nájmu bytu (dále jen „obč. zák.“), neboť žalovaní ke dni dání výpovědi z nájmu bytu, která byla součástí žaloby, nezaplatili žalobci nájemné (v předepsané výši) za dobu delší než tři měsíce. Jde-li o otázku dodávky elektrické energie do předmětného bytu, uvedl, že nejde o nárok vůči žalobci a že je věcí samotných žalovaných, aby – se souhlasem vlastníka domu – uzavřeli s V. příslušnou smlouvu o odběru elektrické energie; dodal, že V. by jim – za předpokladu naplnění technických podmínek, které by měl zajistit žalobce jako vlastník domu – měla vyhovět. Dále s odkazem na ustanovení § 710 a § 711 odst. 2 obč. zák. určil, že kterému datu nájemní poměr k bytu skončí. Nakonec s poukazem na ustanovení § 712 odst. 5 věty druhé obč. zák. podmínil vyklizovací povinnost žalovaných z bytu zajištěním náhradního ubytování.

K odvolání žalovaných Krajský soud v Hradci Králové jako soud odvolací rozsudkem ze dne 8. října 2004, č. j. 20 Co 274/2004-87, změnil citovaný rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu na přivolení k výpovědi z nájmu předmětného bytu zamítl a rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů.

Odvolací soud uvedl, že právní vztah mezi účastníky řízení založený nájemní smlouvou se řídí ustanoveními občanského zákoníku, v daném případě – s ohledem na skutkové okolnosti – ustanoveními § 687 až § 698 obč. zák., „aniž by bylo možno a nutno aplikovat energetický zákon“ (tj. zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických

odvčívá a o změně některých zákonů /energetický zákon/, ve znění platném ke dni dání výpovědi z nájmu bytu – dále jen „energetický zákon“). Dále konstatoval, že podle § 687 odst. 1 obč. zák. je pronajímatel povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu a že podle § 698 odst. 1 obč. zák. má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu zhoršilo. Současně – s odkazem na ustanovení § 696 obč. zák. – dovodil, že za plnění spojené s užíváním bytu lze pokládat i dodávku elektřiny do bytu. Stíhá-li žalobce (pronajímatele bytu) zákonná (i smluvní) povinnost zajistit nájemcům (žalovaným) nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu a je-li tímto právem i právo užívat v bytě elektrickou energii jako plnění spojené s užíváním bytu, nelze podle odvolacího soudu akceptovat postoj žalobce poté, co mu žalovaní oznámili ukončení dodávky elektrické energie; naopak podle názoru odvolacího soudu měl žalobce po písemném oznámení žalovaných zajistit, aby elektrický proud byl do bytu opět dodáván, a to bez ohledu na to, kdo měl podle energetického zákona podat přihlášku k odběru elektrického proudu (či uzavřít kupní smlouvu na odběr elektřiny). Jestliže za této situace žalovaní uplatnili právo na přiměřenou slevu z nájemného ve smyslu § 698 odst. 1 obč. zák. a po uplynutí lhůty poskytnuté žalobci v dopisu ze dne 3. června 2003 začali platit nájemné v nižší částce, nelze jim podle odvolacího soudu nic závažného vytknout; diskutabilní by mohla být pouze otázka, zda uplatněná sleva je přiměřená obtížím, které nájemcům vznikly při užívání bytu. Poté odvolací soud uzavřel, že vzhledem k řečenému nelze uvažovat o naplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. (v podobě nezaplacení nájemného za dobu delší než tři měsíce), a proto vyhovující rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu zamítl.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 237 odst. 1 písm. a/ zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění po novele provedené zákonem č. 30/2000 Sb. (dále jen „o.s.ř.“). Uplatněné dovolací námitky podřadil pod dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. Prostřednictvím zmíněného dovolacího důvodu zpochybnil správnost právního závěru, že v daném případě není naplněn výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. Namítl, že pronajímatel není odpovědný za to, zda nájemce uplatní svá práva vůči třetím osobám, v daném případě vůči dodavateli elektrické energie. Souhlasil sice s názorem, že daný právní vztah mezi účastníky řízení se řídí občanským zákoníkem; na rozdíl od odvolacího soudu má však za to, že „ustanovení energetického zákona mají význam pro posouzení toho, jaký je obsah povinností pronajímatele (ve smyslu § 687 odst. 1 obč. zák.) k nájemci ohledně dodávky elektřiny“. Dovolatel je toho názoru, že má-li být odběratelem elektřiny nájemce, nemůže za něj on jako pronajímatel podat přihlášku, na jejímž základě s ním (tedy s nájemcem) dodavatel uzavře kupní smlouvu. Za této situace nelze podle dovolatele souhlasit s právním názorem, že dodávka elektřiny do bytu je plněním spojeným s užíváním bytu ve smyslu § 696 odst. 1 obč. zák.; za takové plnění lze pokládat pouze dodávku elektřiny do společných prostor domu (které však v daném případě v předmětném domě neexistují). Proto zásadním předpokladem dodávky elektřiny do bytu je přihláška k odběru elektřiny podaná u dodavatele nájemcem bytu (a nikoliv pronajímatelem); pronajímatel by porušil povinnosti vyplývající pro něj z ustanovení § 687 odst. 1 obč. zák. (povinnosti související se zajištěním plného a nerušeného výkonu práv spojených s užíváním bytu nájemci) pouze v případě, že „nevytvořil technické podmínky k dodávce elektřiny“. Dovolatel má však za to, že v daném případě žádné povinnosti v tomto ohledu neporušil (z jeho strany nešlo o technické nedostatky, které by bránily /znovu/zapojení elektřiny). Kromě toho má dovolatel za to, že bez ohledu na uvedené je zapotřebí vyřešit rovněž otázku výše slevy z nájemného (otázku, kterou dovolací soud nevyřešil), neboť o naplnění uplatněného výpovědního důvodu by bylo lze uvažovat i v případě, kdy by byla z titulu slevy uplatněna nájemcem částka „přesahující zákonný limit“. Navrhl, aby dovolací soud zrušil napadený rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaní se ve vyjádření k dovolání ztotožnili s právním posouzením věci odvolacím soudem, poukazovali na čl. IV. nájemní smlouvy, v němž se pronajímatel zavázal zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu, uvedli, že vrchní elektrické vedení v délce asi 1 km je ve vlastnictví žalobce, a zdůraznili, že jsou ochotni požádat dodavatele o dodávku elektřiny do jejich bytu za podmínky, že budou odpojeny všechny elektrospotřebiče v ostatních objektech žalobce, které oni nepoužívají. Navrhli, aby dovolání bylo zamítnuto.

Podle čl. II bodu 3. zákona č. 59/2005 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. před 1. dubnem 2005) nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Bylo-li napadené rozhodnutí vydáno dne 8. října 2004, Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací dovolání projednal a o něm rozhodl podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 59/2005 Sb. (dále opět jen „o.s.ř.“).

Nejvyšší soud především shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatele (§ 241 odst. 1 a 4 o.s.ř.) a je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a/ o.s.ř., neboť směřuje proti rozsudku, jímž odvolací soud změnil rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé.

Podle § 242 odst. 1 a 3 o.s.ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden; přitom je vázán uplatněnými dovolacími důvody včetně toho, jak je dovolatel obsahově vymezil. Z ustanovení § 242 odst. 3 věty druhé o.s.ř. vyplývá povinnost dovolacího soudu přihlídnout k vadám řízení uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a/ a b/ a § 229 odst. 3 o.s.ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.), i když nebyly v dovolání uplatněny. Existence zmíněných vad tvrzena nebyla a tyto vady nevyplývaly ani z obsahu spisu.

Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. lze odvolacímu soudu vytknout, že jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Právní posouzení věci je nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Se zřetelem k uplatněnému dovolacímu důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. a jeho obsahové konkretizaci půjde v rámci citovaného dovolacího důvodu o odpověď na (předběžné) právní otázky, zda za plnění spojené s užíváním bytu (§ 685 odst. 1, § 696 odst. 1 obč. zák.) lze pokládat i dodávku elektřiny a zda (z tohoto důvodu) bylo – po písemném oznámení žalovaných – povinností žalobce jako pronajímatele bytu v rámci povinnosti zajistit žalovaným (nájemcům) plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu (§ 687 odst. 1 obč. zák.) zabezpečit, aby elektrický proud byl do bytu opět dodáván, a to bez ohledu na to, kdo měl podle energetického zákona podat přihlášku k odběru elektrického proudu (či uzavřít kupní smlouvu na odběr elektřiny). Poté půjde o posouzení správnosti právního závěru, že v daném případě není naplněn výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák.

Občanský zákoník opakovaně (srov. § 686 odst. 1, § 688, § 689, § 696 odst. 1 obč. zák.) používá pojem „plnění spojená s užíváním bytu“, resp. „plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu“, avšak sám uvedený pojem nedefinuje. Obecně lze za plnění spojené s užíváním bytu pokládat takové plnění, které je obvykle při užívání bytu poskytováno a které umožňuje užívat byt pro účely bydlení. Za takové plnění lze – při současných nárocích na úroveň bydlení – pokládat i dodávku elektrické energie do bytu, avšak za předpokladu, že byt je vybaven odpovídajícím zařízením, které k němu patří (je součástí bytu, resp. domu, v němž se byt nachází) a které umožňuje bezpečný odběr elektřiny nájemcem.

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.

S odvolacím soudem lze souhlasit v názoru, že právní vztah mezi účastníky řízení založený nájemní smlouvou se řídí ustanoveními občanského zákoníku, v daném případě – s ohledem na skutkové okolnosti – ustanoveními § 687 až § 698 obč. zák. Nelze se však bez dalšího ztotožnit s názorem, že energetický zákon nemá pro posouzení dané věci žádný význam. Dovolací soud se v této souvislosti ztotožňuje s názorem dovolatele, že ustanovení energetického zákona mají svůj význam při vymezení povinností pronajímatele ve smyslu § 687 odst. 1 obč. zák. Nelze totiž přehlédnout, že dodavatel elektrické energie je osoba odlišná od pronajímatele bytu a že předpokladem dodávky elektrické energie do nájemcova bytu je uzavření smlouvy o dodávce elektřiny (srov. § 2 odst. 2 písm. a/ pol. 6., 8., 13., 14, § 50 a násl. energetického zákona), v daném případě smlouvy mezi dodavatelem a konečným odběratelem (nájemcem bytu).

Nejvyšší soud České republiky již v rozsudku ze dne 27. června 2001, sp. zn. 26 Cdo 1412/99, uveřejněném pod C 604 ve svazku 7 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, dovodil, že k povinností pronajímatele bytu, který je vlastníkem domu, v němž se pronajatý byt nachází, a také vlastníkem přípojného odběrného zařízení, patří – v mezích ustanovení § 687 odst. 1 obč. zák. – rovněž povinnost zajistit provedení takových oprav, které povedou k odstranění závad na takovém zařízení. V odůvodnění citovaného rozhodnutí Nejvyšší soud uvedl, že zákon zde (kromě jiného) ukládá pronajímateli, aby byl byt vybaven fungujícím a bezpečnostním předpisům vyhovujícím zařízením, které k němu patří, a bez něhož by byt nemohl sloužit k účelům bydlení; k takovým zařízením patří také rozvody plynu, je-li na dodávce plynu do bytu závislý ohřev vody,

funkčnost vařiče či sporáku, popř. vytápění bytu. Vznikne-li na odběrném plynovém zařízení, které je součástí domu, v němž se byt nachází, závada znemožňující nájemci bytu, aby odebíral plyn, je povinností pronajímatele, plynoucí z ustanovení § 687 odst. 1 obč. zák., zajistit provedení takových oprav, které povedou k odstranění závady na odběrném zařízení. Tuto povinnost pronajímatele je nutno odlišovat od povinnosti dodávat plyn, kterou měl v době rozhodování odvolacího soudu podle zákona č. 222/1994 Sb. (nahrazeného s účinností ode dne 1. ledna 2001 zákonem č. 458/2000 Sb.) subjekt odlišný od žalovaného – dodavatel plynu jako držitel autorizace ve smyslu § 9 odst. 3 zákona č. 222/1994 Sb. Dovolací soud zastává názor, že uvedené závěry jsou využitelné i v dané věci, byť v ní jde o řešení otázky dodávky elektřiny.

K povinnostem pronajímatele bytu, který je vlastníkem domu, v němž se pronajatý byt nachází, tedy – v mezích ustanovení § 687 odst. 1 obč. zák. – náleží rovněž povinnost udržovat zařízení umožňující dodávku elektřiny do nájemcova bytu v bezvadném stavu. Lze tak souhlasit s názorem dovolatele, že pronajímatel by porušil povinnosti vyplývající pro něj z ustanovení § 687 odst. 1 obč. zák. (povinnosti související se zajištěním plného a nerušeného výkonu práv spojených s užíváním bytu nájemcem) pouze v případě, kdy „nevytvořil technické podmínky k dodávce elektřiny“. Je-li ovšem předpokladem dodávky elektřiny do bytu uzavření smlouvy mezi dodavatelem (subjektem odlišným od pronajímatele) a nájemcem, pak v případě, že smlouva nebyla uzavřena proto, že nájemce nevyvinul iniciativu směřující k uzavření smlouvy, lze za předčasnou považovat úvahu o porušení pronajímatelových povinností podle § 687 odst. 1 obč. zák.

Odvolací soud z tohoto úhlu pohledu věc neposuzoval. Naopak dovodil, že žalobce měl – v mezích povinností podle § 687 odst. 1 obč. zák. – po písemném oznámení žalovaných zajistit, aby elektrický proud byl do bytu opět dodáván, a to bez ohledu na to, kdo měl podle energetického zákona podat přihlášku k odběru elektrického proudu a uzavřít kupní smlouvu na odběr elektřiny. Jeho právní posouzení věci je za této situace neúplné a tudíž nesprávné. Za této situace neobstojí ani právní závěr, že výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. není naplněn. Dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. byl tedy použit opodstatněně.

Dovolací soud proto podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o.s.ř. zrušil napadený rozsudek odvolacího soudu, aniž se – vzhledem k předčasnosti – zabýval otázkou přiměřenosti výše slevy z nájemného; věc pak vrátil odvolacímu soudu podle § 243b odst. 3 věty první o.s.ř. k dalšímu řízení.

Právní názor dovolacího soudu je pro odvolací soud (soud prvního stupně) závazný. O náhradě nákladů řízení včetně nákladů dovolacího řízení soud rozhodne v novém rozhodnutí o věci (§ 243d odst. 1 o.s.ř.).

Proti tomuto rozsudku není opravný prostředek přípustný.

V Brně dne 26. října 2005

JUDr. Miroslav Ferák, v. r.
předseda senátu