

>

České nájemní právo bytů je postaveno na výrazné ochraně nájemníků. Tato zvýšená ochrana je motivována zejména sociálními důvody, protože bydlení slouží k uspokojování jedné z nezákladnějších lidských potřeb a jako taková má mnohaletou tradici. Nicméně, jak již Ústavní soud několikrát konstatoval ve svých rozhodnutích, není přípustné přenášet sociální zátěž jedné skupiny lidí (nájemníci) na skupinou druhou (pronajimatelé). Vzhledem ke stávající situaci na trhu s byty, pronajimatel nemá možnost získat legální cestou jako bytovou náhradu byt s regulovaným nájemným.

Výše nájemného sice má význam při posuzování adekvátnosti bytové náhrady, avšak jen v tom smyslu, že musí odpovídat obvyklé ceně nájmu v daném místě a čase. Nelze proto za srovnatelnou považovat takovou výši nájemného, která přežívá z doby, kdy platila protiústavní úprava regulace nájemného. Okolnost, že dosud nebyla přijata zákonná úprava nájemného, která by vedla k jeho deregulaci, nemůže jít k tíži pronajimatelů. Deformace trhu s byty, způsobená dlouhodobým neřešením problému nájemních bytů s tzv. regulovaným nájemným, nemůže být dále konzervována judikaturou soudů. Je v rozporu s ústavními principy, jestliže se uměle např. soudními rozhodnutími vytváří nerovnost subjektů soukromoprávních vztahů. Nelze stavět do nerovného postavení nájemce bytů s tzv. regulovaným nájemným a nájemce bytů s neregulovaným nájemným, stejně jako nelze do nerovného postavení stavět pronajimatele, kteří vlastní domy s byty s tzv. regulovaným nájemným, proti pronajimatelům, kteří vlastní domy s byty s neregulovaným nájemným. Proto dosáhne-li pronajimatel exekučního titulu na vyklizení bytu s tzv. regulovaným nájemným, má právo se domoci exekučního vyklizení za stejných podmínek, jako pronajimatel, který dosáhl téhož u bytu s neregulovaným nájemným.

<

Ústavní soud rozhodl v senátu o ústavní stížnosti stěžovatele Ing. P. Š., zastoupeného JUDr. Z. Š., advokátem, směřující proti usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 30. května 2003, č. j. 12 Co 929/2002-105, za účasti Krajského soudu v Brně jako účastníka řízení, a J. K., zastoupené JUDr. M. H., advokátkou, jako vedlejší účastnice řízení, takto:

Usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 30. května 2003, č. j. 12 Co 929/2002-105, se zrušuje.

#### Odůvodnění

Stěžovatel se ústavní stížností domáhal zrušení usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 30. května 2003, č. j. 12 Co 929/2002-105, kterým bylo potvrzeno usnesení Okresního soudu v Prostějově ze dne 13. dubna 1999, č. j. E 401/98-50. Timto usnesením soudu prvního stupně byl zamítnut návrh oprávněného (stěžovatele) na provedení exekuce vyklizením bytu. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že náhradní byt, který nabídl stěžovatel a který podle exekučního titulu náleží povinné (vedlejší účastnici řízení), nesplňuje podmínky pro bytovou náhradu, protože se

nejedná o byt zásadně rovnocenný bytu vyklizovanému. Umístěním, plošnou výměrou i kvalitou by jej sice bylo možno považovat za byt zásadně rovnocenný, ale předepsané nájemné spolu s úhradami za služby představuje několikanásobek původního nájemného u vyklizovaného bytu, takže v tomto ohledu nelze hovořit o rovnocennosti nabízeného bytu. Regulované nájemné ve vyklizovaném bytě činilo v roce 1999 měsíčně 799 Kč; nájemné u nabízeného bytu by ovšem bylo spolu s úhradami za služby vyšší měsíčně o 2 896 Kč, což by při finanční situaci povinné (důchodkyně) znamenalo prudké zhoršení její životní úrovně. Soud prvního stupně uzavřel, že za situace, kdy by povinné bylo předepsáno vyšší nájemné než regulované, nelze takovou bytovou náhradu považovat za rovnocenný náhradní byt.

K odvolání stěžovatele odvolací soud rozhodnutí soudu prvního stupně usnesením potvrdil a ztotožnil se s jeho závěry. Konstatoval, že z ustanovení § 712 odst. 2 občanského zákoníku (dále jen "obč. zák.") vyplývá, že přiměřený náhradní byt by měl být podle místních podmínek zásadně rovnocenným bytu vyklizovanému, přičemž určujícími znaky jsou zejména rozloha, kvalita a vybavenost. Kvalitu přitom tvoří i ostatní podmínky nájemního vztahu a jednou z nich je i cena nájmu. Výše nájemného je tedy jedním z hledisek rozhodných pro závěr o zásadní rovnocennosti náhradního bytu. Jestliže soud prvního stupně učinil zjištění, že v daném případě by povinná musela hradit na nájemném a zálohách spojených s užíváním bytu částku o 2 900 Kč vyšší než doposud, a nepovažoval tedy z tohoto důvodu bytovou náhradu za rovnocennou, postupoval správně. Protože již z hlediska výše nájemného nebyla zajištěna pro povinnou rovnocenná bytová náhrada, nemusel odvolací soud zkoumat závěry soudu prvního stupně ohledně dalších kritérií.

Dovolání, které bylo stěžovatelem podáno souběžně s ústavní stížností se opíralo o přípustnost podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř.; jeho přípustnost závisela tedy na posouzení Nejvyšším soudem. Protože Nejvyšší soud usnesením ze dne 25. března 2004, č. j. 20 Cdo 2467/2003-128, dovolání jako nepřípustné podle ustanovení § 243b odst. 4 a § 218 odst. 1 písm. c) občanského soudního řádu odmítl, byly vyčerpány všechny procesní prostředky, které zákon k ochraně práva poskytuje a Ústavní soud se ústavní stížností mohl věcně zabývat.

Stěžovatel v ústavní stížnosti napadal citované usnesení odvolacího soudu. Namítal, že postupem soudu mu bylo odmítnuto právo na soudní ochranu, zaručené čl. 36 Listiny základních práv a svobod (dále jen "Listina"), podle kterého se každý může domáhat svého práva u nezávislého a nestranného soudu. Ve vykonávacím řízení bylo prokázáno, že stěžovatel zajistil povinné byt, který z hlediska rozlohy, vybavenosti, polohy apod. byl bytem zásadně rovnocenným bytu vyklizovanému. Obecné soudy ovšem dospěly k závěru, že z hlediska výše nájmu a výše úhrad za služby spojené s užíváním se nejedná o byt zásadně rovnocenný. Stěžovatel poukázal na to, že v době, kdy bylo rozhodováno o přivolení k výpovědi z nájmu bytu (v roce 1995) byla úplně jiná cenová hladina, než v současnosti, kdy je rozhodováno o výkonu rozhodnutí. Zdůraznil, že povinné zajistil nejlevnější byt, který byl v dané lokalitě dostupný. Jednalo se o byt městský, označovaný navíc jako sociální. Upozornil dále, že v průběhu vykonávacího řízení zajistil povinné i jiný byt rozlohou menší, jemuž odpovídalo i nižší nájemné. Tento byt byl však povinnou odmítnut s tím, že se jedná o byt menší, takže nesplňuje podmínky pro

zásadně rovnocenný byt. Závěrem zdůraznil, že soud svým rozhodnutím přesouvá sociální povinnost státu na stěžovatele, protože zohledňuje pouze finanční situaci povinné a nikoli již finanční situaci stěžovatele, čímž zároveň porušuje čl. 1 Listiny, který zakotvuje rovnost osob. Tímto postupem soud v podstatě nutí stěžovatele podílet se na řešení sociální situace povinné. Pokud se občan dostane do tíživé sociální situace, mají vůči němu povinnost dle zákona o rodině příbuzní a nemohou-li ji plnit, tak se tato povinnost přesouvá na stát. Ovšem přesouvání této povinnosti na pronajímatele je nepřipustné.

Účastník řízení - Krajský soud v Brně - ve svém vyjádření odkázal na závěry obsažené v odůvodnění a vyjádřil přesvědčení, že ústavní stížnost není důvodná.

Vedlejší účastnice řízení ve vyjádření k ústavní stížnosti vyslovila domněnku, že ústavní stížnost není přípustná, neboť stěžovatel dosud nevyčerpal všechny procesní prostředky, které zákon k ochraně jeho práva poskytuje. Stěžovatel měl vyčkat až do rozhodnutí o dovolání, od jehož doručení běží lhůta k podání ústavní stížnosti. Na základě této skutečnosti navrhla, aby stížnost byla jako předčasně podaná pro nepřipustnost odmítnuta.

Ústavní soud přezkoumal ústavní stížnost z hlediska ústavnosti a dospěl k závěru, že je důvodná.

Stěžovatel namítal porušení čl. 36 a čl. 1 Listiny, neboť obecné soudy v soudním řízení nerespektovaly právo na soudní ochranu a zásadu rovnosti osob. Porušení těchto ustanovení se soudy měly dopustit tím, že neuznaly stěžovatelem nabízenou bytovou náhradu jako byt, který je přiměřený (zásadně rovnocenný) bytu, který měla povinná vyklidit, přičemž hlavním důvodem pro takové rozhodnutí bylo, že výše nájemného a úhrad za služby spojené s nájemným neodpovídala, resp. byla několikanásobně vyšší než platby za nájemné a služby související s nájmem, které povinná hradila v původním bytě.

České nájemní právo bytů je postaveno na výrazné ochraně nájemníků. Tato skutečnost se projevuje zejména při zániku nájemního vztahu, a to jednak přesně vymezenými důvody, pro které lze soudně přivolit k výpovědi z nájmu bytu, jednak je ochrana nájemníků zajištěna tím, že nájemník není povinen se z bytu vystěhovat, dokud nemá zajištěnu odpovídající bytovou náhradu. Tato zvýšená ochrana je motivována zejména sociálními důvody, protože bydlení slouží k uspokojování jedné z nejzákladnějších lidských potřeb a jako taková má mnohaletou tradici. Nicméně jak již Ústavní soud několikrát konstatoval ve svých rozhodnutích, i když v poněkud jiné souvislosti, není přípustné přenášet sociální zátěž jedné skupiny lidí (nájemníci) na skupinou druhou (pronajímatelé).

Zákonná úprava rozlišuje na základě kvantitativních a kvalitativních kritérií různé druhy náhradního bytu. Jedním z nich je právě tzv. přiměřený náhradní byt. Ten je zákonem definován jako bytová náhrada, která je podle místních podmínek vyklizovanému bytu zásadně rovnocenná. K interpretaci pojmů "zásadní rovnocennost" a "místní podmínky", použitých v ustanovení § 712 odst. 2 obč. zák., se Ústavní soud vyjádřil v nálezu, sp. zn. III. ÚS 114/94. Dospěl k závěru, že je nutné interpretovat je v tom smyslu, že na pronajímatele kladou povinnost vyvinout všechno úsilí, které lze od něj rozumně

vyžadovat, aby zajistil náhradní byt, který se podle místních podmínek a podle všech v zákoně uvedených parametrů aproximativně nejvíce blíží vyklizovanému bytu. Restriktivním výkladem pojmu "zásadní rovnocennost" za situace, kdy je v místních podmínkách obtížné či nemožné takový přiměřený náhradní byt zajistit, by totiž došlo k faktickému "vyprázdnění" pronajimatelova práva dát nájemci výpověď. Restriktivní interpretace by vedla k eliminaci dispozičního práva pronajimatele jako vlastníka, čímž by byla dotčena jeho ústavně zaručená práva (čl. 4 odst. 4 Listiny). Z uvedeného vyplývá, že při posouzení, zda přiměřený náhradní byt je zásadně rovnocenný bytu vyklizovanému, je nutné všechna zákonná kritéria hodnotit komplexně, s přihlédnutím ke vzájemným vazbám a souvislostem (srov. usnesení Ústavního soudu, sp. zn. II. ÚS 63/01).

Jak vyplývá ze spisu, který si Ústavní soud vyžádal od soudu prvního stupně, stěžovatel v průběhu vykonávacího řízení o vyklizení bytu nabídl povinné náhradní byt, který byl výměrou, kvalitou i vybavením zřejmě zásadně rovnocenným bytu vyklizovanému. Jediný důvod, proč obecné soudy neuznaly tuto bytovou náhradu jako zásadně rovnocennou, když odvolací soud se dalšími hledisky nezabýval, byla výše nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytu. Stěžovatel sice nabízel povinné byt výměrou menší, kde by bylo stanoveno i nižší nájemné, nicméně povinná jej odmítla s tím, že se nejedná o rovnocenný byt. Stěžovatel přitom nabízel povinné náhradní byt s reálně nejnižším možným nájemným (jednalo se o obecní byt, navíc sociálního charakteru), ačkoliv se nejednalo o nájemné regulované, jako tomu bylo v bytě vyklizovaném. Vzhledem ke stávající situaci na trhu s byty, pronajimatel nemá možnost získat legální cestou jako bytovou náhradu byt s regulovaným nájemným. Ústavní soud opětovně zdůrazňuje, že nelze na pronajimatele přenášet sociální zátěž sociálně slabších osob, kterou by měl jinak nést stát. Způsob, jak vyřešit případnou finanční zátěž skupiny osob, pro kterou by uspokojování potřeby bydlení přinášelo nepřiměřené těžkosti, leží ve sféře státní pomoci osobám sociálně slabším (např. formou příspěvku na bydlení).

Výše nájemného sice má význam při posuzování adekvátnosti bytové náhrady, avšak jen v tom smyslu, že musí odpovídat obvyklé ceně nájmu v daném místě a čase. Nelze proto za srovnatelnou považovat takovou výši nájemného, která přežívá z doby, kdy platila protiústavní úprava regulace nájemného. Okolnost, že dosud nebyla přijata zákonná úprava nájemného, která by vedla k jeho deregulaci, nemůže jít k tíži pronajimatelů. Deformace trhu s byty, způsobená dlouhodobým neřešením problému nájemních bytů s tzv. regulovaným nájemným, nemůže být dále konzervována judikaturou soudů. Je v rozporu s ústavními principy, jestliže se uměle např. soudními rozhodnutími vytváří nerovnost subjektů soukromoprávních vztahů. Nelze stavět do nerovného postavení nájemce bytů s tzv. regulovaným nájemným a nájemce bytů s neregulovaným nájemným, stejně jako nelze do nerovného postavení stavět pronajimatele, kteří vlastní domy s byty s tzv. regulovaným nájemným, proti pronajimatelům, kteří vlastní domy s byty s neregulovaným nájemným. Proto dosáhne-li pronajimatel exekučního titulu na vyklizení bytu s tzv. regulovaným nájemným, má právo se domoci exekučního vyklizení za stejných podmínek, jako pronajimatel, který dosáhl téhož u bytu s neregulovaným nájemným.

Na základě výše uvedených skutečností je na místě uzavřít, že obecné soudy porušily ustanovení čl. 36 odst. 1 Listiny, které

zakotvuje právo na soudní ochranu, ale také čl. 90 Ústavy, který soudům ukládá, aby zákonem stanoveným způsobem poskytovaly ochranu právům, neboť stěžovateli odepřely realizovat oprávnění, vyplývající z exekučního titulu.

Proto s ohledem na důvody shora vyložené bylo ústavní stížnosti stěžovatele vyhověno a dle § 82 odst. 3 písm. a) zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů, bylo napadené rozhodnutí zrušeno.

Poučení: Proti nálezu Ústavního soudu se nelze odvolat.

V Brně dne 23. září 2004