

22. 1. 2002

ID: 15658

Výpověď z nájmu bytu

Je-li výpověď z nájmu bytu součástí žaloby, není tato neplatná jen proto, že je formulace výpovědi rozčleněna do více částí žaloby

Je-li výpověď z nájmu bytu součástí žaloby, není tato neplatná jen proto, že je formulace výpovědi rozčleněna do více částí žaloby

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20.12.2001, sp.zn. 26 Cdo 604/2001)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce - Město T., zastoupeného advokátem, proti žalované P. P., zastoupené advokátem, o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Okresního soudu v Tachově pod sp.zn. 3 C 79/99, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 23. ledna 2001, č.j. 12 Co 644/2000-87, tak, že rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 23. ledna 2001, č. j. 12 Co 644/2000-87 se ve výroku I., III. a IV. zrušuje a věc se v tomto rozsahu vrací uvedenému soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Tachově rozsudkem ze dne 19. dubna 2000, č.j. 3 C 79/99 - 56, výrokem „I.“ přivolil k výpovědi žalobce z nájmu žalované k bytu č. 10 o velikosti I + I s příslušenstvím, první kategorie, situovanému ve třetím poschodí objektu 1740 v ulici J. v T., podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. h) občanského zákoníku (dále jen „o.z.“). Ve výroku „II.“ stanovil, že nájemní poměr končí uplynutím výpovědní lhůty tří měsíců, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce, následujícího po právní moci rozsudku. Výrokem „III“ žalované uložil předmětný byt vyklidit a vyklizený jej předat žalobci do 15 dnů po zajištění náhradního ubytování. Výrokem „IV.“ rozhodl o náhradě nákladů řízení a výrokem „V.“ zamítl žalobu, pokud žalobce požadoval přivolení k výpovědi z nájmu žalované podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. g) o.z.

K odvolání obou účastníků Krajský soud v Plzni rozsudkem ze dne 23. ledna 2001, č.j. 12 Co 644/2000-87, rozsudek soudu prvního stupně ve výroci I., II. a III.(výrok I.) změnil tak, že návrh na přivolení k výpovědi z nájmu bytu podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. h) o.z. zamítl. Ve výroku V. rozsudek soudu prvního stupně potvrdil (výrok II.). Rozhodl pak též o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů (výrok III. a IV.). Odvolací soud poukázal na to, že výpověď z nájmu bytu dal žalobce žalované v rámci žaloby podané v této věci. Proto bylo třeba rozlišit obsah žaloby jako procesněprávního úkonu od výpovědi z nájmu bytu jako hmotněprávního úkonu. Žaloba podaná v této věci obsahuje vedle žalobních tvrzení i označení výpovědních důvodů. Vlastní výpověď z nájmu bytu je však uvedena až ve IV. bodě žaloby tímto textem: „Žalobce vypovídá tímto žalované nájem shora určeného bytu č. 10 o velikosti I + I s příslušenstvím, v ulici J. Z., č.p. 1740 v T., v tříměsíční výpovědní lhůtě, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce, kterým soud k této výpovědi

přivolí.“ Podle soudu tato výpověď z nájmu bytu nemůže sama o sobě obstát, protože neobsahuje výpovědní důvody, pro něž se výpověď z nájmu předmětného bytu dává. Proto je tato výpověď z nájmu bytu neplatným právním úkonem podle ustanovení § 37 odst. 1 o.z. pro neurčitost a nesrozumitelnost. Z těchto důvodů byl rozsudek ve výrocích I., II. a III. podle ustanovení § 220 občanského soudního řádu (dále jen „o.s.ř.“) změněn tak, že žaloba byla zamítnuta. Naproti tomu výrok pod bodem V. byl jako věcně správný podle § 219 o.s.ř. potvrzen.

Rozsudek soudu druhého stupně nabyt právní moci dne 21. února 2001.

Proti rozsudku Krajského soudu v Plzni podal žalobce dne 21. března 2001 včasné dovolání, jímž napadl všechny výroky uvedeného rozsudku. Dovolatel má zato, že napadený rozsudek spočívá na nesprávném právním posouzení věci, neboť vychází z nesprávné aplikace a interpretace norem platného občanského práva, hmotného i procesního. Žalobce má především zato, že právní názor krajského soudu, že výpověď z nájmu bytu je neplatným právním úkonem ve smyslu ustanovení § 37 odst. 1 o.z., je v rozporu s výkladem, který zastává právní teorie i praxe, včetně judikatury Nejvyššího soudu ČR. Dovolatel připomíná, že právní úkon je nesrozumitelný a tedy neplatný, jestliže ani jeho výkladem podle § 35 o.z. nelze zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Právní relevanci proto nemá, pokud konkrétní adresát není schopen právnímu úkonu porozumět. Právní úkon je neurčitý tehdy, jestliže srozumitelně vyjádřený obsah má takové věcné nedostatky, že je nelze překlénout ani výkladem. Přitom podle ustanovení § 35 odst. 2 o.z., právní úkony vyjádřené slovy, je třeba vykládat nejen podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem. Při výkladu právního úkonu podle citovaného ustanovení, lze pak na vůli toho, kdo úkon učinil, usuzovat také s přihlédnutím k následnému chování smluvních stran. Dovolatel je přesvědčen, že jeho výpověď z nájmu bytu, daná žalované v rámci žaloby, byla odvolacím soudem nesprávně posouzena, neboť tato jeho výpověď z nájmu bytu je uvedena v jejích bodech II. a IV. Takto správně navíc byla výpověď pochopena i žalovanou, což vyplývá mimo jiné i z jejích písemných podání. Dovolatel proto žádá, aby byl rozsudek odvolacího soudu zrušen, a aby věc byla poté vrácena tomuto soudu k dalšímu řízení.

Žalovaná se k podanému dovolání nevyjádřila.

S přihlédnutím k části dvanácté, hlavě první, bodu 17. zákona č. [30/2000](#) Sb., kterým byl novelizován mimo jiné též občanský soudní řád, Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací věc projednal a rozhodl podle znění o.s.ř. účinného do 31. prosince 2000, neboť rozhodnutí odvolacího soudu bylo vydáno po řízení, provedeném podle dosavadních předpisů.

Dovolací soud uvážil, že dovolání žalobce bylo podáno oprávněnou osobou - účastníkem řízení řádně zastoupeným advokátem podle ustanovení § 241 odst. 1 o.s.ř., stalo se tak ve lhůtě stanovené ustanovením § 240 odst. 1 o.s.ř., je charakterizováno obsahovými i formálními znaky požadovanými ustanovením § 241 odst. 2 o.s.ř., a pokud se týče výroku I. (posouzení výroku II. bude věnována pozornost v závěru tohoto rozhodnutí), opírá se o možný případ přípustnosti dovolání podle § 238 odst. 1 písm. a/ o.s.ř., přičemž vychází z dovolacích důvodů podle ustanovení § 241 odst. 3 písm. b/ a d/ o.s.ř. Dovolací soud za tohoto stavu přezkoumal napadený rozsudek Krajského soudu v Plzni v uvedeném výroku v souladu s ustanovením § 242 odst. 1 až 3 o.s.ř. a dospěl k závěru, že toto rozhodnutí není možno považovat za správné (§ 243b odst. 1 o.s.ř.).

S přihlédnutím ke znění ustanovení § 242 o.s.ř. je třeba uvážit, že právní úprava institutu dovolání obecně vychází ze zásady vázanosti dovolacího soudu rozsahem dovolacího návrhu. Dovolací soud je však přitom vázán nejen rozsahem dovolacího návrhu, ale i uplatněným dovolacím důvodem. Současně je však povinen přihlédnout i k vadám uvedeným v ustanovení § 237 o.s.ř., a pokud je dovolání přípustné, pak i k vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, a to i tehdy, když nebyly uplatněny v dovolání.

Z dovolání žalobce nevyplývá, že by obsahovalo výtky ve smyslu ustanovení § 237 odst. 1 o.s.ř., přičemž existence takových vad se nepodává ani z obsahu spisu. Totéž lze říci o případných jiných vadách, které by mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 242 odst. 3 věta druhá o.s.ř.), a to přesto, že dovolatel ve svém dovolání vytýká odvolacímu soudu, že nedostál povinností, vyplývajícím z ustanovení § 118a odst. 2 o.s.ř. ve spojení s ustanovením § 118a odst. 1 o.s.ř. a z ustanovení § 120 odst. 2 o.s.ř. (ve znění účinném od 1. ledna 2001). Zde si však dovolatel neuvědomuje, že odvolací soud přezkoumával v odvolacím řízení rozsudek soudu prvního stupně, vydaný dne 19. dubna 2000, t.j. ještě před účinností novely občanského soudního řádu, provedené zákonem č. [30/2000](#) Sb. Podle části dvanácté, hlavy I. bodu 15. zmíněné novely proto odvolací soud věc projednal podle dosavadních právních předpisů. Nelze proto uzavřít, že pochybil, pokud nepostupoval podle zákonných ustanovení obsažených teprve v novelizovaném znění o.s.ř. Řízení proto není zatíženo vadami takto dovolatelem vytýkanými.

Dovolatel pak především nesouhlasí se závěrem odvolacího soudu, pokud dovodil, že výpověď z nájmu bytu, která byla obsažena v bodu IV. návrhu na zahájení řízení, je neplatná. Dovolatel zejména odkazuje na ustanovení 35 odst. 2 o.z., podle něhož právní úkony vyjádřené slovy je třeba vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem. S tímto názorem dovolatele se lze ztotožnit.

Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nebo písemnou výpovědí. V písemné výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce, přičemž není-li tato lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla druhému účastníkovi (§ 710 odst. 1 a 3 o.z.). Pronajímatel pak může vypovědět nájem bytu pouze s přivolením soudu, a to z některého z důvodů vyjmenovaných v ustanovení § 711 odst. 1 o.z. Je pak obecně přijímán závěr, že výpověď nájmu bytu z takového konkrétního výpovědního důvodu může být obsažena přímo v žalobě, kterou se pronajímatel domáhá přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu. I v tomto případě však musí výpověď z nájmu bytu vyhovět zákonným požadavkům na náležitosti výpovědi jako hmotněprávního úkonu. Výpověď nájmu je jednostranným hmotněprávním úkonem, který musí splňovat předpoklady vytčené obecnou částí občanského zákoníku - konkrétně jeho ustanoveními § 37 násl. o.z., pro právní úkony jako projevy vůle účastníků občanskoprávních vztahů (§ 34 o.z.). Právní úkon tak musí být mimo jiné určitý (§ 37 odst. 1 o.z.), nesmí obsahem nebo účelem odporovat zákonu nebo jej obcházet a nesmí se přičít dobrým mravům (§ 39 o.z.). Jen při dodržení uvedených požadavků je právní úkon platný.

Zákonnému požadavku určitosti a srozumitelnosti výpovědi nájmu bytu odpovídá mimo jiné i to, že v této výpovědi musí být náležitě a přesně uveden též důvod, pro nějž je pronajímatelem výpověď z nájmu bytu nájemci dáována. Přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu soudem se totiž může týkat pouze tohoto výpovědního důvodu, který byl ve výpovědi z nájmu bytu pronajímatelem skutečně také použit.

Je-li výpověď z nájmu bytu součástí žaloby tak, jak je tomu v posuzovaném případě, neznamená to, že by byla neplatná například jen proto, že by její formulace byla rozčleněna do více částí žaloby (míněním tím však není petit žaloby). Vždy však je nezbytné, aby v rámci takové žaloby, a do ní pojatého hmotněprávního úkonu, spočívajícího ve výpovědi z nájmu bytu, byly pojaty výslovným způsobem všechny náležitosti výpovědi předpokládané hmotněprávní úpravou. Je současně třeba, aby kontext jednotlivých dílčích částí takto dávané výpovědi z nájmu bytu obsažených takto případně v různých částech téže listiny, byl z žaloby zřetelně patrný.

V souzeném případě žalobce zahrnul znění výpovědi z nájmu bytu především pod bod IV. návrhu na zahájení tohoto řízení, a to doslovně tak, že žalobce vypovídá tímto žalované nájem shora určeného bytu č. 10, o velikosti 1 + 1 s příslušenstvím, v ulici J. Z. čp. 1740 v T., v tříměsíční výpovědní lhůtě, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce, následujícího po právní moci rozsudku, kterým soud k této výpovědi z nájmu přivolí. Při seznání obsahu návrhu na zahájení tohoto řízení však není možno pominout skutečnost, že takto formulovaná výpověď z nájmu bytu zcela zřetelně vyplývá z předchozího textu návrhu a současně s tímto textem zřetelně souvisí. Jde především o tu pasáž návrhu, kde je konstatováno, že žalovaná, jako nájemce dotčeného bytu, bez vážných důvodů tento byt neužívá, pouze jej pronajímá, takže je proto dán důvod k výpovědi z nájmu bytu podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. g/ a h/ o.z., neboť žalovaná tento byt neužívá bez vážných důvodů. Potud lze mít zato, že žalobcem daná výpověď z nájmu bytu vyhovuje již naznačeným zákonným předpokladům.

Z vyložených důvodů je proto patrné, že z hlediska dovolatelem uplatněných důvodů dovolání není možno dovoláním napadené rozhodnutí ve věci samé Krajského soudu v Plzni pokládat v uvedených výrocích za správné (§ 243b odst. 1 o.s.ř.). Nejvyšší soud České republiky proto z uvedeného důvodu a aniž nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o.s.ř.) tento rozsudek ve výrocích I., III. a IV. zrušil a vrátil věc tomuto soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 věta první o.s.ř.).

Krajský soud v Plzni ve výroku II. potvrdil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku, kterým byl zamítnut návrh žalobce, jímž požadoval přivolení k výpovědi z nájmu žalované, týkajícího se předmětného bytu, a to podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. g) o.z. V tomto případě však není naplněn žádný z předpokladů přípustnosti dovolání, a to ať podle ustanovení § 238 odst. 1 písm. a) o.s.ř., které dopadá na případy, kdy rozsudek soudu prvního stupně byl změněn, tak podle ustanovení § 238 odst. 1 písm. b) o.s.ř., neboť v tomto případě bylo soudem prvního stupně rozhodnuto shodně jako v rozsudku tohoto soudu ze dne 24. září 1999, č.j. 3 C 79/99-40, který byl později zrušen usnesením Krajského soudu v Plzni, ze dne 25. února 2000, č.j. 12 Co 1152/99-48. Dána není ani přípustnost dovolání podle ustanovení § 239 odst. 1 o.s.ř., neboť odvolací soud ve svém rozhodnutí nevyslovil, že by proti tomuto výroku bylo přípustné dovolání, a není naplněn ani předpoklad přípustnosti dovolání podle § 239 odst. 2 o.s.ř, protože ze spisu nevyplývá, že by žalobce navrhl, aby proti rozsudku odvolacího soudu bylo připuštěno dovolání. Jak již bylo uvedeno, nebyl zjištěn ani případ eventuálních vad, na něž pamatuje ustanovení § 237 odst. 1 o.s.ř. Ve vztahu k uvedenému výroku tedy nebyl naplněn žádný z případů přípustnosti dovolání. Dovolací soud proto dovolání žalobce v této části odmítl jako nepřipustné, podle ustanovení § 243b odst. 4 věta první o.s.ř. ve spojení s ustanovení § 218 odst. 1 písm. c) o.s.ř., aniž se zabýval věcnou správností tohoto výroku.

Další články:

- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)