

10. 11. 2000

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Přivolení k výpovědi z nájmu bytu

Za nezpochybněného skutkového stavu, kdy žalovaný na adrese uvedené ve výpovědi z nájmu obývá pouze jediný byt, a jen ohledně tohoto bytu je v nájemním vztahu k žalobci, záměna pojmu "poschodí" a "podlaží" v textu výpovědi nezpůsobuje neplatnost tohoto právního úkonu

Za nezpochybněného skutkového stavu, kdy žalovaný na adrese uvedené ve výpovědi z nájmu obývá pouze jediný byt, a jen ohledně tohoto bytu je v nájemním vztahu k žalobci, záměna pojmu "poschodí" a "podlaží" v textu výpovědi nezpůsobuje neplatnost tohoto právního úkonu.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24.10.2000 sp.zn. 23 Cdo 1036/2000)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 2 pod sp. zn. 23 C 19/97, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 5. listopadu 1998, č. j. 21 Co 440/98-68, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 5. listopadu 1998, č. j. 21 Co 440/98-68 zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Z o d ů v o d n ě n í:

Obvodní soud pro Prahu 2 rozsudkem ze dne 5. 6. 1998, č. j. 23 C 19/97-51, zamítl žalobu, jíž se žalobkyně domáhala přivolení k výpovědi z nájmu bytu první kategorie o velikosti 2 + 1 s příslušenstvím, který se nachází ve II. poschodí domu čp. 716 v P., (dále též jen "předmětný byt" nebo "byt"), ze dne 20. 1. 1997, kterou dala žalovanému. Zároveň žalobkyni zavázal nahradit žalovanému náklady řízení. Soud prvního stupně vzal za prokázáno, že žalobkyně je vlastníkem domu, v němž se nachází předmětný byt, a že žalovaný je nájemcem bytu ve II. poschodí domu, že ale ve výpovědi z nájmu bytu, která byla součástí žaloby, byl předmětný byt specifikován tak, že se nachází ve II. podlaží. Dovodil, že již z tohoto důvodu by bylo možno žalobu zamítnout. Zabýval se nicméně i jednotlivými výpovědními důvody, přičemž dospěl k závěru, že pokud šlo o uplatněný důvod spočívající v tom, že žalovaný provedl v bytě stavební úpravy bez souhlasu žalobkyně, ve výpovědi z nájmu chybí specifikace těchto úprav i údaj o tom, kdy je měl žalovaný provést. Navíc se podle obvodního soudu žalobkyni ani nepodařilo prokázat, že by žalovaný v bytě skutečně provedl takové úpravy, které by vyžadovaly její souhlas, ani to, že žalovaný předmětný byt ne užívá k bydlení, ale jako kanceláře, resp. že v něm nebydlí.

K odvolání žalobkyně Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 5. 11. 1998, č. j. 21 Co 440/98-68, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a žalobkyni zavázal nahradit žalovanému náklady odvolacího řízení. Návrhu na připuštění dovolání nevyhověl. Odvolací soud se ztotožnil se závěry soudu prvního stupně o neplatnosti výpovědi z nájmu, když konstatoval, že byt musí být ve výpovědi z nájmu označen přesně a že "nesprávnost údaje o situování bytu v domě v listině, kterou je nájem vypovídán, vylučuje možnost toho, aby soud k výpovědi přivolil, a to i za situace, že v žalobním petitu je údaj o situování bytu v domě správný". Podle odvolacího soudu neexistuje "žádný rozumný důvod k tomu, aby požadavek určitosti byl odlišně vykládán ve vztahu k výpovědi jako úkonu hmotněprávnímu a k žalobě o přivolení jako úkonu procesnímu". Zdůraznil, že předpokladem úspěšnosti žaloby na přivolení k výpovědi je platná a nájemci doručená výpověď přesně určeného bytu ("právě jen toho bytu, k němuž nájemce má právo nájmu"). Městský soud také "nad rámec již uvedeného" zmínil, že souhlasí se soudem prvního stupně i v tom, že je-li jako výpovědní důvod uplatněna skutečnost, že

nájemce provedl v bytě “nepovolené stavební úpravy”, musí být tyto úpravy ve výpovědi specifikovány, neboť “jinak soud nemá možnost správnost pronajímatelova tvrzení prověřit”. Výrok, kterým nevyhověl návrhu žalovaného na připuštění dovolání, odůvodnil odvolací soud tím, že “otázka popisu bytu ve výpovědi z nájmu bytu je otázkou konstatní judikaturou vyřešenou”.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 239 odst. 2 o. s. ř., a v němž uplatněné dovolací důvody podřadila ustanovení § 241 odst. 3 písm. c/ a d/ “tr. řádu”. Vyjádřila přesvědčení, že daná věc má po právní stránce zásadní význam a uvedla, že je nutno rozlišovat požadavek formální přísnosti v žalobním petitu (zde by záměna pojmů “poschodí” a “podlaží” mohla vést k nemožnosti výkonu rozhodnutí) a ve vlastní výpovědi. Domnívá se, že v daném případě byl předmětný byt náležitě specifikován tak, že záměna s jiným bytem nebyla možná. Podle dovolatelky je sice požadavek na přesnou specifikaci bytu správný, za jeho nesplnění ale nelze považovat, dojde-li pouze nedopatřením k záměně termínu “poschodí” za “podlaží”; žádný obecně závazný předpis navíc tyto pojmy “nevykládá”, takže nelze jednoznačně dovodit, zda a v čem jsou odlišné. Dovolatelka také nesouhlasila s názorem odvolacího soudu, že případné stavební úpravy musí být ve výpovědi z nájmu přesně specifikovány, aby měl soud možnost prověřit správnost pronajímatelových tvrzení. Takový závěr by podle jejího mínění představoval “nepřípadný precedent”, neboť pronajímatel nemá přístup do nájemcova bytu (pokud by nepoužil “nedovolenou svémoc”, aby se do bytu dostal), a nezná (ani nemůže znát) rozsah a povahu stavebních úprav, provedených nájemcem. Opírajíc se o tyto argumenty dovolatelka navrhla, aby dovolací soud zrušil rozsudek Městského soudu v Praze, jakož i rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 2, a aby věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.), shledal, že dovolání bylo podáno včas osobou k tomu oprávněnou (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění zákonné podmínky advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a 2 o. s. ř.), má formální i obsahové znaky uvedené v § 241 odst. 2 o. s. ř., i když zjevným nedopatřením používá chybně při označení uplatněných dovolacích důvodů odkazu na trestní řád namísto občanského soudního řádu (zákon č. [99/1963](#) Sb. ve znění pozdějších předpisů). Přípustnost dovolání není (a podle obsahu spisu nemůže být) dovozována z ustanovení § 238 odst. 1 o. s. ř., ani z ustanovení § 239 odst. 1 o. s. ř., nejsou také tvrzeny (a ze spisu se nepodávají) vady podřaditelné ustanovení § 237 odst. 1 o. s. ř., ani tzv. jiné vady řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241 odst. 3 písm. b/ o. s. ř.). Zbývá tak posoudit přípustnost dovolání podle § 239 odst. 2 o. s. ř., podle něhož nevyhoví-li odvolací soud návrhu účastníka na vyslovení přípustnosti dovolání, který byl učiněn nejpozději před vyhlášením potvrzujícího rozsudku, je dovolání podané tímto účastníkem přípustné, jestliže dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam. Z toho, že přípustnost dovolání je spojena se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, vyplývá, že dovolacímu přezkumu se otevírají pouze otázky právní (nikoli tedy otázky skutkové). Způsobitým dovolacím důvodem je proto důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř., jímž lze namítat, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci (naopak nelze uplatnit dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. c/ o. s. ř., tj. tvrzení, že skutková zjištění odvolacího soudu nemají v podstatné části oporu v provedeném dokazování). Nesprávným právním posouzením ve smyslu § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř. je omyl soudu při aplikaci práva, tj. stav, kdy skutková zjištění učiněná soudem jsou posouzena podle nesprávného právního předpisu, nebo je sice aplikován správný právní předpis, ale soud jej nesprávně vyloží.

V případě, že účastník navrhl, aby bylo připuštěno dovolání a odvolací soud jeho návrhu nevyhověl, aniž ovšem zahrnul do výroku svého rozhodnutí formulaci příslušné právní otázky, je třeba mít za to, že se tento výrok týká všech právních otázek, na jejichž řešení rozhodnutí ve věci spočívá. Těmito otázkami pak jsou objektivně určeny hranice možného dovolacího přezkumu.

Podle § 242 odst. 3 o. s. ř. současně platí, že dovolací soud - s výjimkou již zmíněných vad v tomto ustanovení uvedených, k nimž za podmínek zákonem stanovených přihlíží z úřední povinnosti - je vázán uplatněnými dovolacími důvody včetně toho, jak byly dovolatelem obsahově vymezeny; proto se mohou právní otázky, na nichž napadené rozhodnutí spočívá, stát skutečným předmětem

dovolacího přezkumu jen tehdy, napadl-li dovolatel jejich posouzení odvolacím soudem (zpochybněl-li dovoláním řešení, která ve vztahu k nim odvolací soud přijal).

K tomu, aby konkrétní dovolání mohlo být shledáno přípustným podle § 239 odst. 2 o. s. ř. je také zapotřebí, aby dovolací soud dospěl k závěru, že rozsudek odvolacího soudu - právě pro otázky objektivně otevřené přezkumu a dovoláním skutečně zpochybnělé - je rozsudkem ve smyslu § 239 odst. 2 o. s. ř. zásadně významným po právní stránce; v opačném případě (tj. neučiní-li dovolací soud tento závěr), dovolání přípustné není a musí být odmítnuto bez věcného projednání (§ 243b odst. 4, § 218 odst. 1 písm. c/ o. s. ř.). Pro závěr o existenci "zásadního významu po právní stránce" podle § 239 odst. 2 o. s. ř. je nezbytné, aby posouzení určité právní otázky mělo obecnější přesah: musí jít o řešení právní otázky, jež je významná pro posouzení jiných (obdobných) právních poměrů, a může mít proto vliv na obecnou rozhodovací činnost soudů. Tak je tomu především v případech, jde-li o právní otázku doposud judikaturou vyšších soudů neřešenou nebo otázku, jejíž řešení není jednotné nebo tehdy, posoudil-li odvolací soud určitou právní otázku jinak, než je posuzována v konstantní (zejména publikované) judikatuře těchto soudů, případně shledá-li dovolací soud, že existují důvody, pro které je zapotřebí se od stávající judikatury odchýlit.

V souzené věci přiznává dovolací soud podle výše uvedených kritérií zásadní význam jednak otázce, zda záměna pojmu "poschodí" a "podlaží" v textu výpovědi z nájmu bytu má za následek neurčitost (a tedy absolutní neplatnost) právního úkonu ve smyslu § 37 odst. 1 obč. zák., resp. zda stejný následek (neplatnost právního úkonu) má skutečnost, že ve výpovědi z nájmu bytu není přesně popsáno ("specifikováno") tvrzené závadné jednání nájemce, které má být hrubým porušováním povinností vyplývajících z nájmu bytu (v daném případě provedení stavebních úprav v bytě bez pronajímatelova souhlasu).

Právním významem záměny pojmu "poschodí" a "podlaží" pro platnost výpovědi z nájmu bytu z hlediska určitosti právního úkonu se Nejvyšší soud zabýval již ve svém rozsudku ze dne 30. 3. 2000, sp. zn. 20 Cdo 2018/98. V něm vyslovil právní názor, že sankce neplatnosti právního úkonu podle § 37 odst. 1 obč. zák. (podle něhož právní úkon musí být učiněn také určitě a srozumitelně, jinak je neplatný), se váže k náležitostem projevu vůle. Projev vůle je neurčitý, je-li nejistý jeho obsah, to jest - mimo případy, kdy vůbec chybí určitá vůle - když se jednajícím nepodařilo obsah vůle jednoznačným způsobem stanovit, a je nesrozumitelný, jestliže jednající nedosáhl - vadným slovním nebo jiným zprostředkováním - jasného vyjádření této vůle. Závěr o neurčitosti nebo nesrozumitelnosti právního úkonu předpokládá, že ani jeho výkladem nelze dospět k nepochybnému poznání, co chtěl účastník projeviti (§ 35 odst. 1 obč. zák.). Ve smyslu § 35 odst. 2 obč. zák. je třeba právní úkony vyjádřené slovy 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, a současně je třeba chránit dobrou víru toho, komu byl právní úkon určen (§ 35 odst. 3 obč. zák.). Vůle žalobce (pronajímatele) vtělená do výpovědi z nájmu bytu je tedy svým projevem určitá a srozumitelná, jestliže je výkladem objektivně pochopitelná; jinak řečeno, může-li typický účastník v postavení jejího adresáta (nájemce - žalovaného) tuto vůli bez rozumných pochybností o jejím obsahu adekvátně vnímat (shodně srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 8. 1999, sp. zn. 26 Cdo 1663/99, či ze dne 17. 2. 2000, sp. zn. 2535/98).

Dovolací soud neshledává důvod odchýlit se od citovaného výkladu a dovozuje tedy, že za nezpochybnělého skutkového stavu, kdy žalovaný na adrese uvedené ve výpovědi z nájmu obývá pouze jediný byt, a jen ohledně tohoto bytu je v nájemním vztahu k žalobkyni, záměna pojmu "poschodí" a "podlaží", k níž v textu výpovědi došlo, neplatnost tohoto právního úkonu nezpůsobuje. Ve spojení s dalšími údaji obsaženými v žalobě totiž nemohl žalovaný v době, kdy mu byla výpověď z nájmu bytu doručena, vnímat ji objektivně jinak, než že se týká bytu v domě čp. 716 v P., jehož je nájemcem, a ve vztahu k němuž je v nájemním poměru k žalobkyni (pronajímatelce). Právnímu názoru odvolacího soudu o neplatnosti výpovědi z nájmu pro neurčitost označení předmětného bytu

nelze tedy přisvědčit.

Pokud jde o druhou z výše uvedených právních otázek (neplatnost výpovědi z nájmu bytu pro neurčitost "specifikace" výpovědního důvodu), lze souhlasit s odvolacím soudem (a soudem prvního stupně) potud, že požadavek určitosti právního úkonu ve smyslu § 37 odst. 1 obč. zák. musí výpověď z nájmu bytu splňovat mimo jiné i ve vztahu k vymezení výpovědního důvodu, z něhož je výpověď dávana. Neznamená to však (a ze žádného zákonného ustanovení nevyplývá), že pronajímatel musí ve výpovědi, opírající se o ustanovení § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák., konkrétně pak o tvrzení, že hrubé porušení nájemcových povinností spočívá v provedení stavebních úprav bez pronajímatelova souhlasu, přesně specifikovat povahu těchto úprav, popř. dobu, kdy k nim došlo. Požadavku určitosti výpovědi neodporuje podle názoru dovolacího soudu, je-li v ní daný výpovědní důvod vymezen uvedením skutkových okolností, které jej zakládají, např. i tak, že "nájemce bez souhlasu žalobce provedl stavební úpravy" (jak tomu bylo v souzené věci). K výpovědi může ovšem soud přivolit pouze za předpokladu, jestliže ke dni doručení výpovědi nájemci byl takto skutkově vymezený důvod skutečně naplněn a pronajímatel v řízení o přivolení k výpovědi svá tvrzení o skutečnostech, jimiž je výpověď (v žalobě) odůvodněna, prokáže (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 6. 1999, sp. zn. 26 Cdo 2259/98, popř. rozsudek téhož soudu ze dne 24. 2. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1456/99). Mínil-li tedy odvolací soud výše citovanou úvahou (učiněnou "nad rámec" závěru o neplatnosti výpovědi z nájmu pro neurčitost označení bytu) dovozovat neplatnost výpovědi i pro neurčitosti označení výpovědního důvodu, dovolací soud se ani s tímto jeho názorem neztotožňuje.

Dovolání žalované bylo tedy v mezích dovolacího přezkumu a z hlediska uplatněného dovolacího důvodu shledáno opodstatněným, neboť rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na právním názoru, který dovolací soud nepovažuje za správný; proto muselo být toto rozhodnutí podle § 243b odst. 1 věta za středníkem o. s. ř. zrušeno. Dovolací soud nepřehlédl, že důvod, pro který ruší rozhodnutí dovolacího soudu, platí i na rozhodnutí soudu prvního stupně; zároveň ale nemohl nevzít v úvahu, že soud prvního stupně opřel své zamítavé rozhodnutí nejen o výše citovaný (nesprávný) právní názor na platnost výpovědi, ale i o skutkové a právní závěry, že žalobkyně neprokázala důvodnost výpovědi z nájmu (existenci tvrzených výpovědních důvodů). Odvolací soud - vycházející z právního závěru o neplatnosti výpovědi z nájmu - se ovšem přezkumem správnosti skutkových zjištění a právních závěrů obvodního soudu co do důvodnosti výpovědi nezabýval (a zabývat nemusel). Odlišná procesní situace nastává nyní, kdy je jeho potvrzující rozhodnutí zrušeno, a kdy je podle § 243d odst. 1 věty druhé o. s. ř. pro něho závazný právní názor dovolacího soudu na platnost výpovědi. Z tohoto důvodu nepostupoval Nejvyšší soud podle § 243b odst. 2 věty druhé o. s. ř., tj. nezrušil také rozhodnutí obvodního soudu (jak dovolatelka požadovala). Bude nyní věcí Městského soudu v Praze zabývat se v odvolacím řízení tou částí odvolání žalobkyně, v níž brojí proti zmíněným závěrům soudu prvního stupně o nedůvodnosti výpovědi.

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [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](#)
- [Návrh nového zákona o digitální ekonomice](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 30.: Jednání za s.r.o. – zápis jednatele do obchodního](#)

rejstříku

- Předběžné opatření a další instituty k ochraně věřitelů při přeměnách
- Promlčení zápůjčky bez určení splatnosti v judikatuře Nejvyššího soudu
- Rozvod s mezinárodním prvkem a související otázky péče o děti a výživného