

Aktivní legitimace k výpovědi z nájmu bytu

Výpověď z nájmu bytu může dát nájemci pronajímatel. Tím je zásadně vlastník domu, v němž se byt - jehož nájem je vypovídán - nachází, resp. vlastník takového bytu.

Výpověď z nájmu bytu může dát nájemci pronajímatel. Tím je zásadně vlastník domu, v němž se byt - jehož nájem je vypovídán - nachází, resp. vlastník takového bytu.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 1018/2000, ze dne 16.10.2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně Správy nemovitostí města D., zastoupené advokátem, proti žalovanému J. U., zastoupeného advokátem, o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Okresního soudu v Domažlicích pod sp. zn. 6 C 112/98, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 15. února 2000, č. j. 13 Co 771/99-106, tak, že rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 15. února 2000, č. j. 13 Co 771/99-106, zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Domažlicích rozsudkem ze dne 18. 6. 1999, č. j. 6 C 112/98-81 (poté, co jeho první, vyhovující rozsudek ze dne 8. 1. 1999, č. j. 6 C 112/98-50, byl k odvolání žalovaného zrušen usnesením Krajského soudu v Plzni ze dne 13. 4. 1999, č. j. 13 Co 147/99-72), výrokem označeným „I.“ přivolil k výpovědi z nájmu prvního žalovaného k bytu č. 1 o velikosti 1+1 s příslušenstvím, I. kategorie, v přízemí domu č. p. 596 v M. ulici v D. (dále též „předmětný byt“), určil, že nájemní poměr skončí uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty (výrok II.), uložil žalovanému byt vyklidit do patnácti dnů po uplynutí výpovědní lhůty (výrok III.), zamítl žalobu ve vztahu ke druhé žalované E. U. (výrok IV.) a rozhodl o nákladech řízení (výrok V. a VI.). Soud prvního stupně dospěl po provedeném dokazování k závěru, že ve vztahu k prvnímu žalovanému jsou naplněny oba výpovědní důvody, uplatněné ve výpovědi dané mu žalobcem, a to jak výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. (přenechání bytu bez souhlasu pronajímatele do podnájmu jiné osobě - paní P.), tak i výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. h) obč. zák., spočívající v tom, že první žalovaný užívá předmětný byt pouze občas, aniž by pro to měl vážné důvody, přičemž se nejedná o stav přechodný. Zamítavý výrok odůvodnil soud prvního stupně tím, že právo společného nájmu bytu manžely, které původně svědčilo k předmětnému bytu oběma žalovaným, zaniklo v důsledku toho, že druhá žalovaná trvale opustila společnou domácnost.

K odvolání žalovaného (směřujícímu proti výroku I., II. III. a VI. rozsudku okresního soudu) Krajský soud v Plzni rozsudkem ze dne 15. 2. 2000, č. j. 13 Co 774/99-106, rozsudek soudu prvního stupně v napadených výrocích I., II. a VI. potvrdil, ve výroku III. jej změnil tak, že žalovanému uložil byt vyklidit do patnácti dnů po zajištění přístřeší, rozhodl o nákladech odvolacího řízení a nepřipustil proti svému rozsudku dovolání. Odvolací soud se nejdříve zabýval námitkou žalovaného, že žalobkyně není ve věci aktivně věcně legitimována, přičemž (stejně jako ve svém zrušujícím usnesení

ze dne 13. 4. 1999, č. j. 13 Co 147/99-72) neshledal tuto námitku důvodnou. Je nesporné (konstatoval krajský soud), že vlastníkem domu, v němž se nachází předmětný byt, je obec - město D. Zřizovací listinou ze dne 7. 11. 1994 zřídila tato obec (v souladu s ustanovením § 31 zákona č. [576/1990](#) Sb.) samostatnou příspěvkovou organizaci s označením „Správa nemovitostí města D.“, s předmětem činnosti správa v oboru nemovitostí, včetně uzavírání nájemních smluv, vymáhání pohledávek včetně soudního vymáhání, uzavírání dohod o zániku nájmu, schvalování dohod o výměně bytů, podávání výpovědí z nájmu, návrhů na přivolení k výpovědi nájmu bytu soudem a zastupování v soudním řízení (jak to vyplývá ze změny článku 2 zřizovací listiny ze dne 22. 2. 1995). Žalobkyně byla zřízena obcí (městem D.) mimo jiné za účelem hospodaření s jejím nemovitým majetkem, a obec na ni přenesla i veškerá práva, která ze zákona má pronajímatel. Jako příspěvková organizace je žalobkyně právnickou osobou ve smyslu ustanovení § 18 obč. zák., a má tudíž právní subjektivitu i způsobilost být účastníkem řízení (§ 19 o. s. ř.). Odvolací soud se ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně o existenci výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. ve vztahu ke druhému žalovanému; naplněním výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. h) obč. zák. se již nezabýval. S poukazem na ustanovení § 712 odst. 5 a odst. 6 obč. zák. změnil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku III. tak, že povinnost žalovaného k vyklizení bytu vázal na zajištění přístřeší. Zamítnutí návrhu žalovaného na připuštění dovolání odůvodnil odvolací soud tím, že v řízení nebyla řešena otázka zásadního právního významu.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 239 odst. 2 o. s. ř., a v němž uplatnil dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. Otázku zásadního právního významu spatřuje dovolatel „v posouzení aktivní legitimace navrhovatele, neboť ten, ač není vlastníkem domu, v němž se nachází byt užívaný odpůrcem, činil hmotněprávní i procesní úkony, které příslušely pronajímateli (výpověď z nájmu bytu, návrh na přivolení k výpovědi), a....neprokázal žádný právní titul, který by jej opravňoval vystupovat jako pronajímatel ve vztahu k nájemci předmětného bytu“. Dovolatel má za to, že je vyloučeno, aby se žalobkyně, která není a nikdy nebyla vlastníkem domu, ve kterém se nachází předmětný byt, mohla účastnit závazkového právního vztahu, vyplývajícího ze smlouvy o nájmu bytu. S poukazem na ustanovení § 64 odst. 2 zákona č. [109/1964](#) Sb., hospodářský zákoník, podle kterého právo hospodaření může svědčit pouze státním organizacím a jeho předmětem může být toliko majetek státu, žalovaný dovozuje, že žalobkyně (jako příspěvková organizace obce) nemohla platně nabýt právo hospodaření k věcem ve vlastnictví města D., byť zřizovací listina (v bodě 5) obsahuje vymezení majetku zřizovatele (obce), k němuž má organizace (žalobkyně) právo hospodaření. Žalobkyně neprokázala (uvádí se dále v dovolání) žádný právní titul, který by ji opravňoval k tomu, aby dala žalovanému výpověď z nájmu bytu; k takovému úkonu ji neopravňuje ani vymezení předmětu činnosti ve zřizovací listině. Z toho podle dovolatele plyne, že žalobkyně nebyla v řízení v dané věci aktivně legitimována; současně poukazuje na to, že žalobkyně činila všechny právní úkony týkající se předmětného bytu svým jménem, takže ji nelze ani považovat za zástupce jiné osoby (města D.). Navrhl, aby napadený rozsudek byl zrušen a věc byla vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení. Současně učinil návrh na odklad vykonatelnosti napadeného rozsudku.

Usnesením ze dne 4. května 2000, č. j. 26 Cdo 1018/2000-128, Nejvyšší soud odložil vykonatelnost rozsudku Okresního soudu v Domažlicích ze dne 18. června 1999, č. j. 6 C 112/98-81, ve znění rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 15. února 2000, č. j. 130Co 771/99-106.

Vyjádření k dovolání nebylo podáno.

Podle části dvanácté, hlavy první, bodu 17. zákona č. [30/2000](#) 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 nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Jelikož napadené rozhodnutí bylo vydáno dne 26. ledna 2000, Nejvyšší soud dovolání projednal a rozhodl o něm podle občanského soudního řádu ve znění účinném před novelizací provedenou zákonem č. [30/2000](#) Sb., tj. účinném do 31. prosince 2000 (dále též jen „o. s. ř.“).

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění zákonné podmínky advokátního zastoupení dovolatele (§ 241 odst. 1 a odst. 2 o. s. ř.) se nejprve zabýval otázkou přípustnosti dovolání.

Podle ustanovení § 236 odst. 1 o. s. ř. lze dovoláním napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Přípustnost dovolání proti rozsudku odvolacího soudu upravují ustanovení § 237, § 238 a § 239 o. s. ř.

Podle § 237 o. s. ř. je dovolání přípustné proti (každému) rozhodnutí odvolacího soudu, trpí-li vadami taxativně vyjmenovanými v odstavci prvním tohoto ustanovení. Dovoláním takovéto vady namítány nebyly a jejich existence se z obsahu spisu nepodává; dovolání nelze tedy shledat z hlediska ustanovení § 237 o. s. ř. přípustným.

Přípustnost dovolání nevyplývá ani z ustanovení § 238 odst. 1 písm. a) o. s. ř., neboť napadené rozhodnutí je (ve výroku o věci samé) rozhodnutím potvrzujícím, a nikoli měnícím.

Přípustnost dovolání nelze opřít ani o ustanovení § 238 odst. 1 písm. b) o. s. ř., neboť – ve vztahu k prvnímu žalovanému – rozhodl soud prvního stupně ve svém druhém rozsudku ze dne 18. 6. 1999, č. j. 6 C 112 /98-81, potvrzeném dovoláním napadeným rozsudkem odvolacího soudu, stejně, jako ve svém prvním rozsudku ze dne 8. 1. 1999, č. j. 6 C 112/98-50, který byl zrušen usnesením Krajského soudu v Plzni ze dne 13. 4. 1999, č. j. 13 Co 147/99-72, tj. přivolil k výpovědi z nájmu žalovaného k předmětnému bytu.

Protože odvolací soud ve výroku svého rozsudku přípustnost dovolání nevyslovil, není dovolání přípustné ani podle § 239 odst. 1 o. s. ř.

Zbývá posoudit přípustnost dovolání podle ustanovení § 239 odst. 2 o. s. ř., neboť v dané věci byl zamítnut žalovaným (dovolatelem) včas učiněný návrh na vyslovení přípustnosti tohoto mimořádného opravného prostředku. Předpokladem přípustnosti dovolání podle tohoto ustanovení je závěr odvolacího soudu, že rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam.

Z toho, že přípustnost dovolání je ve smyslu citovaného ustanovení spjata se závěrem o zásadním

významu rozsudku po stránce právní vyplývá, že také dovolací přezkum se otevírá pro posouzení otázek právních; způsobilým dovolacím důvodem, jímž lze dovolání odůvodnit je zásadně důvod podle § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř., jehož prostřednictvím lze namítat, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Jiné otázky, zejména posouzení správnosti nebo úplnosti skutkových zjištění, přípustnost dovolání v tomto případě nezakládá.

Zásadní právní význam má rozhodnutí odvolacího soudu tehdy, jestliže odvolací soud posuzoval právní otázku, která měla zásadní význam pro rozhodnutí ve věci (na jejímž řešení napadené rozhodnutí spočívá – nejde tedy o takovou právní otázku, která pro rozhodnutí ve věci nebyla určující), a přitom současně šlo o zásadně právně významnou otázku z hlediska rozhodovací činnosti soudů vůbec (co do obecného dopadu na případy obdobné povahy). Rozhodnutí odvolacího soudu má z tohoto pohledu zásadní význam zpravidla tehdy, jestliže řeší takovou právní otázku, která judikaturou vyšších soudů (tj. dovolacího soudu a odvolacích soudů) nebyla vyřešena nebo jejíž výklad se v judikatuře těchto soudů dosud neustálil nebo jestliže odvolací soud posoudil určitou právní otázku jinak, než je řešena v konstantní judikatuře vyšších soudů.

Vzhledem k tomu, že právní otázka, pro kterou nebylo dovolání připuštěno, nebyla vymezena ve výroku rozhodnutí odvolacího soudu (ani v jeho odůvodnění), může být dovolání přípustné pro řešení těch právních otázek, na nichž rozhodnutí odvolacího soudu spočívalo (srov. též nálezy Ústavního soudu České republiky ze dne 20. 2. 1997, sp. zn. III. ÚS 253/96, uveřejněný ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu České republiky, svazek 7, pod pořadovým číslem 19, pokud jde o přípustnost dovolání dle § 239 odst. 1 o. s. ř.).

Jelikož podle § 242 odst. 3 o. s. ř. platí, že dovolací soud – s výjimkou vad v tomto ustanovení uvedených – je vázán uplatněným dovolacím důvodem, včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil, mohou se tyto právní otázky stát předmětem dovolacího přezkumu tehdy, když dovolatel jejich posouzení odvolacím soudem napadl, resp. když v dovolání zpochybnil řešení, která ve vztahu k nim odvolací soud přijal.

Se zřetelem k uvedenému je dovolací soud povolán spojovat závěr, že napadený rozsudek má po právní stránce zásadní význam, s posouzením otázky aktivní věcné legitimace žalobkyně; z pohledu této otázky shledává dovolání žalovaného podle § 239 odst. 2 o. s. ř. přípustným.

Právní posouzení věci je nesprávné (§ 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř.), 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.

Ve smyslu ustanovení § 710 odst. 1 obč. zák. zanikne nájem bytu písemnou výpovědí. Podle § 711 odst. 1 obč. zák. může pronajímatel vypovědět nájem bytu se souhlasem soudu ze zákonem taxativně stanovených důvodů, mimo jiné i z toho důvodu, porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vyplývající z nájmu bytu (písm. d/ citovaného ustanovení). Za hrubé porušení povinností nájemcem bytu ve smyslu uvedeného ustanovení se rovněž považuje přenechání bytu jinému do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele (§ 719 odst. 1 věta první a druhá obč. zák.).

Otázku, kdo je oprávněn dát nájemci výpověď z nájmu bytu, řešil Nejvyšší soud např. ve svých rozhodnutích ze dne 9. 12. 1998, sp. zn. 3 Cdon 19/96 a ze dne 27. 1. 1999, sp. zn. 2 Cdon 136/97. Podle posléze uvedeného rozhodnutí může výpověď z nájmu bytu dát nájemci pronajímatel. Tím je zásadně vlastník domu, v němž se byt – jehož nájem je vypovídán – nachází, resp. vlastník takového bytu, neboť realizace práva pronajímatele dát výpověď z nájmu bytu se odvíjí od práva vlastnického, resp. práva obdobného (práva hospodaření s majetkem státu – srov. § 64, § 65, § 72 až § 74b hospodářského zákoníku, zákona č. [109/1964](#) Sb., ve znění pozdějších předpisů, § 761 obch. zák.). Jak vyplývá z již citovaného rozhodnutí sp. zn. 3 Cdon 19/96, právo hospodaření s majetkem státu jako právo obdobné právu vlastnickému, nesmí být zaměňováno s právem hospodaření s určeným majetkem obce, svěřenému jí zřízené příspěvkové organizaci, s níž počítalo (ke dni rozhodování odvolacího soudu) ustanovení § 31 odst. 2 písm. e) zákona č. [576/1990](#) Sb., o pravidlech hospodaření s rozpočtovými prostředky České republiky a obcí v České republice, ve znění pozdějších předpisů; výkon tohoto práva ničeho nemění na vlastnickém určení svěřeného majetku (na tom, že zůstává vlastnictvím zřizovatele).

Z dovoláním nezpochybněného (v případě dovolání, jehož přípustnost se opírá o ustanovení § 239 odst. 2 o. s. ř. ostatně ani nezpochybnitelného) skutkového stavu vyplývá, že žalobkyně dala prvnímu žalovanému (původně též i druhé žalované) výpověď z nájmu předmětného bytu, která byla obsažena v žalobě na přivolení k výpovědi (srov. č. l. 1 a 2 spisu), a která byla žalovanému doručena do vlastních rukou dne 19. 8. 1998 (viz doručenkou na č. l. 15 spisu), a že vlastníkem domu, ve kterém se nachází předmětný byt, je město D. Rozhodnutí odvolacího soudu je rovněž založeno na zjištění, že zřizovací listinou ze dne 7. 11. 1994 zřídilo město D. žalobkyni coby příspěvkovou organizaci, jejíž předmět činnosti (ve znění dodatku z 22. 12. 1995) vymezilo mimo jiné tak, že je oprávněna - v rámci správy v oboru nemovitostí - „podávat výpovědi nájmu a návrhů na přivolení k výpovědi nájmu bytu soudem a zastupování v soudním řízení“ a určilo, že organizaci (rozuměno žalobkyni) se svěruje (vymezený) majetek ve vlastnictví obce, k němuž má organizace právo hospodaření.

Byť uvedená zřizovací listina stanovila, že žalobkyně je - v rámci stanoveného předmětu činnosti - oprávněna k úkonům, směřujícím k nakládání se svěřeným majetkem (včetně možnosti ukončit nájemní poměr k bytu výpovědí), není tímto aktem - samo o sobě určeno - že žalobkyně, jako samostatný právní subjekt, je na jeho základě oprávněna při nakládání se svěřeným (cizím) majetkem vystupovat (jednat) v právních vztazích tohoto majetku se týkajících, jménem svým, na účet zřizovatele (obce D.). Ze zřizovací listiny takovýto závěr učinit nelze, a existence jiného právního důvodu, zakládajícího oprávnění žalobkyně jednat vlastním jménem (na účet zřizovatele) nebyla v řízení prokázána.

Dospěl-li-li tedy v souzené věci odvolací soud k závěru, že žalobkyně je (na základě zřizovací listiny ze dne 7. 11. 1994) ve věci aktivně věcně legitimována, není jeho právní posouzení věci správné; Nejvyšší soud proto podle § 243b odst. 1 věty za středníkem o. s. ř. napadený rozsudek zrušil, a věc podle § 243b odst. 2 věty první o. s. ř. vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Další články:

- [Koupě nemovité věci](#)
- [Nesprávný úřední postup \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Platební neschopnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předkupní právo \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přerušení řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Rodinný závod \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Dědictví](#)
- [Výživné](#)
- [Valná hromada](#)
- [Ustanovení zástupce](#)
- [Náhrada škody](#)