11. 10. 2011

ID: 77708

Dobré mravy

Při posuzování věci podle § 39 obč. zák. nelze „izolovaně“ zdůrazňovat a současně vytrhávat z kontextu pouze jednu či více okolností a další právně významné okolnosti ve skutečnosti opominout.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 2150/2010, ze dne 8.6.2011)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců a) Ja. Č. a b) Ji. Č., zastoupených JUDr. J. B., advokátem se sídlem v O., proti žalovanému Stavebnímu bytovému družstvu N. h., se sídlem v O., zastoupenému JUDr. J. J., advokátkou se sídlem v O., o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, vedené u Okresního soudu v Ostravě pod sp. zn. 58 C 331/2008, o dovolání žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 17. února 2010, č. j. 42 Co 394/2009-81, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Ostravě (dále též jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 5. března 2009, č. j. 58 C 331/2008-52, vyhověl žalobě a určil, že je neplatná výpověď žalovaného ze dne 1. srpna 2008 z nájmu žalobců k „bytu č. 17 v domě č. p. 1677 v O. P., P. 2“ (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“); současně rozhodl o nákladech řízení účastníků.

K odvolání žalovaného Krajský soud v Ostravě jako soud odvolací rozsudkem ze dne 17. února 2010, č. j. 42 Co 394/2009-81, citovaný rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu zamítl a rozhodl o nákladech řízení účastníků před soudy obou stupňů.

Z provedených důkazů vzaly soudy obou stupňů především za zjištěno, že pravomocným usnesením ze dne 22. ledna 2001, sp. zn. D 1308/99, Okresní soud v Ostravě potvrdil žalobkyni J. Č. a jejímu bratrovi Ing. O. J. jako dědicům ze zákona nabytí dědictví po zemřelém otci J. J. rovným dílem, že majetek sestával mimo jiné i ze zůstatkové hodnoty členského podílu u žalovaného (dále též jen „bytové družstvo“), že od úmrtí J. J. nebylo placeno nájemné z předmětného bytu a ani úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen „nájemné a úhrada za služby“), že žalobkyně vedla se svým bratrem spor o to, kdo bude výlučným členem bytového družstva, a že rozsudkem ze dne 28. února 2008, č. j. 60 C 124/2001-116, který nabyl právní moci dne 18. dubna 2008, Okresní soud v Ostravě mimo jiné rozhodl, že dnem právní moci rozsudku připadne žalované (v tomto sporu žalobkyni Ja. Č.) celý členský podíl v bytovém družstvu a že na ni přechází právo nájmu předmětného bytu. Dále zjistily, že nájemné a úhrada za služby nebyly zaplaceny ani za měsíce duben, květen, červen a červenec 2008, že žalovaný (pronajímatel předmětného bytu) doručil dne 6. srpna 2008 oběma žalobcům (manželům – společným nájemcům bytu) výpověď ze společného nájmu bytu z důvodu podle § 711 odst. 2 písm. b/ zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění po novele provedené zákonem č. 107/2006 Sb. (dále jen „obč. zák.“), že výpověď odůvodnil nezaplacením nájemného a úhrady za služby za období od 18. dubna 2008 do 30. dubna 2008 a za měsíce květen, červen a červenec 2008 a že dne 12. srpna 2008 žalobci vzniklý dluh žalovanému uhradili.

Na tomto skutkovém základě oba soudy dovodily, že je naplněn uplatněný výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. b/ obč. zák., neboť žalobci (společní nájemci předmětného bytu) nezaplatili žalovanému (pronajímateli bytu) nájemné a úhradu za služby ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za služby. Soud prvního stupně rovněž dovodil, že – z důvodů specifikovaných v jeho rozsudku – je výpověď neplatná podle § 39 obč. zák. pro rozpor s dobrými

mravy (§ 3 odst. 1 obč. zák.). Naproti tomu odvolací soud dovodil, že výpověď z nájmu bytu v rozporu s dobrými mravy není. Podle jeho názoru je tomu tak proto, že po celou dobu, kdy vedla spor s bratrem, věděla žalobkyně Ja. Č., že není placeno nájemné a úhrada za služby, a že „přes to ani poté, kdy se stala výlučnou členkou družstva a nájemkyní předmětného bytu, svou povinnost plnit nezačala“. V této souvislosti dodal, že „žalovaný po celou dobu nesl důsledky sourozeneckých sporů a byl nucen přistupovat k vymáhání dluhů soudní cestou“. Podle něj „tyto všechny okolnosti brání závěru o tom, že výpověď z nájmu bytu je neplatným právním úkonem pro rozpor s dobrými mravy podle § 3 odst. 1 a § 39 občanského zákoníku“. Za této situace vyhovující rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu zamítl.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci dovolání, jehož přípustnost opřeli o ustanovení § 237 odst. 1 písm. a/ zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění po novele provedené zákonem č. 7/2009 Sb. (dále jen „o.s.ř.“). Uplatněné dovolací námitky podřadili pod dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. Prostřednictvím uplatněného dovolacího důvodu zpochybnili správnost právního názoru, že výpověď z nájmu bytu není neplatná pro rozpor s dobrými mravy. V této souvislosti namítli, že odvolací soud při posouzení věci podle § 39 obč. zák. nepřihlédl k tomu, že po smrti otce bratr žalobkyně byt podnajímal bez souhlasu žalovaného a neplatil nájemné a úhradu za služby, že klíče od bytu žalobkyně obdržela až 14. května 2008, že na její požadavek týkající se kontroly bytu žalovaný nereagoval, nereagoval ani na sdělení, že byt je neobyvatelný a je zapotřebí ho opravit z fondu oprav, že výši nájemného a úhrady za služby jí sdělil až dne 19. června 2008, že listina obsahující toto sdělení neobsahuje podpis místopředsedy žalovaného a že jméno osoby, která za žalovaného jedná, není uvedeno ani na návrhu nájemní smlouvy ze dne 18. dubna 2008. Zdůraznili, že v současné době nemají na nájemném a úhradách za služby žádný dluh. Navrhli, aby dovolací soud zrušil napadený rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaný se ve vyjádření k dovolání ztotožnil s právním názorem, který odvolací soud zaujal s odkazem na ustanovení § 39 obč. zák. Současně zdůraznil, že dlužné nájemné a úhradu za služby za období devíti let dosud nikdo neuhradil. Navrhl, aby dovolání bylo zamítnuto.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobami k tomu oprávněnými – účastníky řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelů (§ 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 rozsudek 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 přihlédnout 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 tzv. 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 uvedených vad namítána nebyla a tyto vady nevyplynuly 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.

Na tomto místě dovolací soud zdůrazňuje, že dovoláním nebyla zpochybněna správnost právních názorů, že od 18. dubna 2008 jsou žalobci společnými nájemci předmětného bytu a že byl naplněn

uplatněný výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. b/ obč. zák.; proto z nich vycházel. Naopak – za použití dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. – dovolatelé zpochybnili správnost právního názoru, že výpověď z nájmu bytu není neplatná podle § 39 obč. zák. pro rozpor s dobrými mravy.

V rozsudku ze dne 13. května 2010, sp. zn. 26 Cdo 28/2009, Nejvyšší soud České republiky dovodil, že výpovědní důvod upravený nyní v § 711 odst. 2 písm. b/ obč. zák. je zjevně sankční povahy a jeho cílem je postihnout hrubé porušení povinností nájemcem bytu, a to stejně jako tomu bylo u obdobně formulovaného výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d/ zákona č. 40/1964 Sb., ve znění před novelou provedenou zákonem č. 107/2006 Sb. (dále též jen „obč. zák. před novelou“).

Soudní praxe se již v minulosti (tj. za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., ve znění před novelou provedenou zákonem č. 107/2006 Sb.) ustálila v názoru, že při rozhodování o přivolení k výpovědi pronajímatele z nájmu bytu má své místo úvaha, zda výpověď z nájmu bytu není v rozporu s dobrými mravy. V této souvislosti dovodila, že rovněž v případě, kdy je naplněn výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. před novelou, nemusí soud žalobě na přivolení k výpovědi z nájmu bytu vyhovět, a to s ohledem na ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. před novelou (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12. listopadu 1998, sp. zn. 2 Cdon 1706/97, uveřejněný pod č. 43 v sešitě č. 7 z roku 1999 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek /rozsudek byl uveřejněn rovněž pod č. 23 v sešitě č. 3 z roku 1999 časopisu Soudní judikatura/). Přitom dlouhodobě ustálená soudní praxe dosud nezaznamenala odklon od názoru, že rozhodnutí o tom, zda jsou splněny podmínky pro použití ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. před novelou, je nutno učinit (zejména v případě, že se účastník řízení tohoto ustanovení výslovně dovolává) po pečlivé úvaze, v jejímž rámci musí být zváženy jak důvody, pro něž se použití citovaného ustanovení dožaduje nájemce (zde může jít např. o rodinné a sociální poměry vyklizovaného apod.), tak všechny rozhodné okolnosti na straně toho, kdo se přivolení k výpovědi z nájmu bytu domáhá (pronajímatele) – srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. června 1997, sp. zn. 3 Cdon 69/96. Takovými rozhodnými okolnostmi jsou ty, které mohou ovlivnit odpověď na otázku, zda lze po žalobci – pronajímateli – spravedlivě požadovat, aby mu byla ochrana jeho práva (práva domáhat se přivolení k výpovědi) dočasně odepřena. Není-li právní posouzení důvodnosti aplikace § 3 odst. 1 obč. zák. podloženo úvahou zabývající se všemi rozhodnými okolnostmi, jde o posouzení neúplné a tedy nesprávné. Přitom úvaha soudu tu musí být podložena konkrétními zjištěními, jak to vyplývá z rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 29. dubna 1994, sp. zn. 2 Cdo 45/94, uveřejněného pod č. 36 v sešitě č. 7 z roku 1996 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek. Ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. před novelou tedy je obecným ustanovením hmotněprávní povahy, které dává soudu možnost posoudit, zda výkon subjektivního občanského práva je v souladu s dobrými mravy, a v případě, že tomu tak není, požadovanou ochranu odepřít.

S uvedenými názory se Nejvyšší soud ztotožňuje i v současné době. Je ovšem zapotřebí zdůraznit, že v řadě svých rozhodnutí (srov. rozsudky z 23. listopadu 2009, sp. zn. 26 Cdo 1592/2008, z 25. listopadu 2009, sp. zn. 26 Cdo 1109/2009, z 23. března 2010, sp. zn. 26 Cdo 2561/2008, z 27. dubna 2010, sp. zn. 26 Cdo 4093/2008, a dále např. usnesení z 24. srpna 2009, sp. zn. 26 Cdo 4908/2007) zaujal právní názor (který sdílí i v projednávané věci), že podle právní úpravy účinné od 31. března 2006 posuzuje soud otázku rozporu výpovědi pronajímatele z nájmu bytu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč. zák.) v rámci úvahy o neplatnosti výpovědi (§ 39 obč. zák.). Pro úplnost je zapotřebí dodat, že při posuzování otázky neplatnosti výpovědi z nájmu bytu podle § 39 obč. zák. pro rozpor s dobrými mravy budou právně významné pouze skutečnosti, které byly objektivně dány v době, kdy pronajímatel uvedený právní úkon (výpověď z nájmu bytu) doručil nájemci; okolnosti nastalé po tomto okamžiku nelze při tomto právním posouzení zohledňovat (srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. listopadu 2010, sp. zn. 26 Cdo 5277/2009).

Dovolací soud, a to i s přihlédnutím ke shora uvedené ustálené judikatuře, zastává názor, že nabývá-li se dědictví smrtí zůstavitele (§ 460 obč. zák.), bylo povinností žalobkyně Ja. Č. a jejího bratra

(dědiců ze zákona) platit nájemné a úhradu za služby již od úmrtí jejich otce; na tom nic nemění ani to, že nabytí dědictví po zemřelém otci jim jako dědicům ze zákona potvrdil (rovným dílem) Okresní soud v Ostravě až usnesením ze dne 22. ledna 2001, sp. zn. D 1308/99. Byli-li podle ničím nezpochybněného právního názoru dovolatelé od 18. dubna 2008 společnými nájemci předmětného bytu, bylo jejich povinností platit od tohoto data nájemné a úhradu za služby, a to bez ohledu na jimi v dovolání uváděné okolnosti vztahující se k jejich jednání s žalovaným. Dovolací soud zastává názor, že při posuzování věci podle § 39 obč. zák. nelze „izolovaně“ zdůrazňovat a současně vytrhávat z kontextu pouze jednu či více okolností (navíc prospívajících pouze nájemcům) a ve skutečnosti opomenout další právně významné okolnosti, mimo jiné i okolnosti na straně pronajímatele (zejména jeho zájem na placení nájemného a úhrad za služby), jak se o to pokoušejí dovolatelé. V této souvislosti odvolací soud správně nepřehlédl, že po celou dobu, kdy vedla spor s bratrem, věděla dovolatelka, že není placeno nájemné a úhrada za služby, že „přes to ani poté, kdy se stala výlučnou členkou družstva a nájemkyní předmětného bytu, svou povinnost plnit nezačala“ a že „žalovaný po celou dobu nesl důsledky sourozeneckých sporů a byl nucen přistupovat k vymáhání dluhů soudní cestou“. S přihlédnutím k uvedenému lze pokládat za správný právní názor, který odvolací soud zaujal při posouzení věci podle § 39 obč. zák. Lze uzavřít, že dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. nebyl užit opodstatněně.

Z vyložených důvodů vyplývá, že rozsudek odvolacího soudu je z hlediska uplatněného dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. a jeho obsahové konkretizace správný ve smyslu § 243b odst. 2 věty před středníkem o.s.ř. Dovolací soud proto dovolání podle téhož ustanovení zamítl.

(zdroj: www.nsoud.cz)

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Odpovědnost za vady
- Náhrada nákladů na výživu pozůstalých (jiných) osob
- Mezinárodní příslušnost ve věcech rodičovské zodpovědnosti
- Smlouva o dílo (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitelský úvěr (exkluzivně pro předplatitele)
- Starobní důchod (exkluzivně pro předplatitele)
- Veřejná obchodní společnost (exkluzivně pro předplatitele)
- Vypořádání SJM (exkluzivně pro předplatitele)
- Přiměřené protiplnění
- Předkupní právo
- Ochrana osobnosti