21. 1. 2003

ID: 20719

Dobré mravy při přivolení k výpovědi z nájmu bytu

Rozhodnutí o tom, zda jsou splněny podmínky pro použití ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák., 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).....

Rozhodnutí o tom, zda jsou splněny podmínky pro použití ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák., 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). 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 výše uvedenými okolnostmi, jde o posouzení neúplné a tedy nesprávné, úvaha soudu přitom musí být podložena konkrétními zjištěními.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 1486/2001, ze dne 11.9.2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce město P., proti žalovanému M. B., zastoupenému advokátkou, o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 9 pod sp. zn. 12 C 169/2000, o dovolání žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 29. března 2001, č. j. 14 Co 56/2001-53, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 29. března 2001, č. j. 14 Co 56/2001-53, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 29. března 2001, č. j. 14 Co 56/2001-53, změnil ve vztahu k žalovanému vyhovující rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 9 (soudu prvního stupně) ze dne 27. listopadu 2000, č. j. 12 C 169/2000-18, tak, že zamítl žalobu na přivolení k výpovědi z nájmu „bytu č. 6 o čtyřech pokojích a kuchyni s příslušenstvím, I. kategorie, ve třetím patře domu č. p. 1094 v P., k. ú. Č., ulice B.“ (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“). Současně rozhodl o nákladech řízení účastníků před soudy obou stupňů.

Na základě zjištění, že žalovaný (nájemce předmětného bytu) nezaplatil žalobci (pronajímateli) nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za období vymezené v žalobě, a že žalobci z tohoto titulu dluží částku 58.936,- Kč (bez poplatku z prodlení), usoudil soud prvního stupně na

naplněnost uplatněného výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d/ zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v tehdy platném znění (dále opět jen „obč. zák.“), a proto žalobě na přivolení k výpovědi z nájmu bytu vyhověl. Odvolací soud – po doplnění dokazování v odvolacím řízení – vzal sice z provedených důkazů rovněž za zjištěno, že v době doručení výpovědi z nájmu bytu neměl žalovaný zaplaceno nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za období vymezené v žalobě, že na nájemném za tuto dobu dlužil částku 58.936,- Kč, že za dobu od ledna 1999 do prosince 2000 činil poplatek z prodlení 65.093,- Kč, a že žalovaný na dluh z titulu poplatku z prodlení žalobci (ke dni rozhodnutí odvolacího soudu) nic neuhradil. Přihlédl však k tomu, že po vyhlášení rozsudku soudu prvního stupně žalovaný uhradil dluh na nájemném, pro který mu byla dána výpověď z nájmu bytu (v částce 58.936,- Kč), i dluh za následné období (v částce 16.825,- Kč), a že od listopadu roku 2000 do rozhodnutí odvolacího soudu řádně nájemné platil. Zohlednil také okolnost, že příčinou neplacení nájemného byla objektivně existující tíživá sociální situace žalovaného, zapříčiněná nevyplácením mzdy žalovanému a jeho hospitalizací, a že jeho manželka použila bez jeho vědomí peníze určené na nájemné jinak. Dospěl k závěru, že v takto zjištěných okolnostech lze spatřovat důvody, pro něž je namístě podle § 3 odst. 1 obč. zák. výkon práva žalobce odepřít, byť jinak byla žaloba na přivolení k výpovědi z nájmu bytu podána důvodně. Ve vztahu k dluhu z titulu nezaplaceného poplatku z prodlení (v částce 65.093,- Kč) dovodil, že „úhrada příslušenství není zákonným znakem výpovědního důvodu dle § 711 odst. 1 písm. d) o. z., ale výhradně sankcí za pozdní úhradu nájemného a záloh služeb dle § 517 odst. 2 a § 697 o. z.“.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 237 odst. 1 písm. a/ zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění po novele provedené s účinností od 1. ledna 2001 zákonem č. 30/2000 Sb. V dovolání odvolacímu soudu vytkl, že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci a odkázal na ustanovení § 241a odst. 2 písm. b/ téhož zákona. V rámci užitého dovolacího důvodu zpochybnil správnost právního závěru, že v daném případě jsou dány důvody, pro něž je namístě podle § 3 odst. 1 obč. zák. výkon práva žalobce odepřít. Výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. byl v daném případě naplněn, jak správně dovodil rovněž odvolací soud, a žalobce je – na rozdíl od odvolacího soudu – přesvědčen, že dluží-li mu žalovaný (ke dni rozhodnutí odvolacího soudu) z titulu poplatku z prodlení částku převyšující 65.000,- Kč, nelze dovodit ani existenci okolností, odůvodňujících postup podle § 3 odst. 1 obč. zák. Poplatek z prodlení je totiž upraven v ustanovení § 697 obč. zák., „které je součástí kapitoly upravující práva a povinnosti z nájmu bytu“, a proto podle názoru žalobce nelze povinnost k jeho placení „odtrhnout“ od povinnosti platit nájemné, jak to ve skutečnosti učinil odvolací soud. Současně zdůraznil, že dluh na nájemném vznikl dlouhodobým neplněním platební povinnosti a nikoliv v důsledku nahodilého opomenutí, a že dohodnutý splátkový kalendář na úhradu dluhu žalovaný neplnil a neplatil v té době ani běžné nájemné. Navrhl, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaný se ve vyjádření k dovolání ztotožnil s právním posouzením věci odvolacím soudem a navrhl, aby dovolání bylo jako zjevně bezdůvodné odmítnuto. Současně zpochybnil výši vyčísleného dluhu z titulu poplatku z prodlení a sdělil, že osobním dopisem požádal primátora města P. o jeho prominutí.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) řešil především otázku, zda o dovolání má rozhodnout podle občanského soudního řádu, ve znění před novelou provedenou s účinností od 1. ledna 2001 zákonem č. 30/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, nebo podle občanského soudního řádu, ve znění po uvedené novele. Pro odpověď na tuto otázku bylo podstatné, že soud prvního stupně vydal své rozhodnutí dne 27. listopadu 2000. Odvolací soud sice o odvolání žalovaného proti

rozhodnutí soudu prvního stupně rozhodl až dne 29. března 2001, avšak s přihlédnutím k části dvanácté, hlavě první, bodu 15. zákona č. 30/2000 Sb. je musel projednat podle dosavadních právních předpisů, tj. podle občanského soudního řádu, ve znění před 1. lednem 2001. Bylo-li napadené rozhodnutí odvolacího soudu vydáno po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů (podle občanského soudního řádu, ve znění před 1. lednem 2001), dovolací soud dovolání projednal a o něm rozhodl podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 30/2000 Sb. – dále jen „o.s.ř.“ (srov. část dvanáctou, hlavu první, bod 17. zákona č. 30/2000 Sb.).

Nejvyšší soud shledal, že dovolání bylo podáno včas (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), subjektem k tomu oprávněným (účastníkem řízení), za splnění podmínky povinného advokátního zastoupení dovolatele (§ 241 odst. 1 a odst. 2 o.s.ř.), splňuje formální i obsahové znaky předepsané ustanovením § 241 odst. 2 věty první o.s.ř. a je jím napaden rozsudek, proti němuž je dovolání podle § 238 odst. 1 písm. a/ o.s.ř. přípustné.

Žalobce nenamítá, že v řízení došlo k vadám uvedeným v ustanovení § 237 odst. 1 o.s.ř. nebo že řízení bylo postiženo jinou vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241 odst. 3 písm. a/, b/ o.s.ř.), a ani z obsahu spisu nevyplývá, že by k některé z uvedených vad došlo.

Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř., tj. dovolacího důvodu, který žalobce uplatnil odkazem na ustanovení § 241a odst. 2 písm. b/ zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění po novele provedené s účinností od 1. ledna 2001 zákonem č. 30/2000 Sb., 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.

S přihlédnutím k právnímu posouzení věci odvolacím soudem a k obsahové konkretizaci uplatněného dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. půjde v dovolacím řízení o posouzení správnosti právního závěru, podle něhož nezaplacení příslušenství pohledávky v podobě poplatku z prodlení (ke dni rozhodování soudu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu) nemá pro posouzení věci podle § 3 odst. 1 obč. zák. žádný právní význam, jinak řečeno je bezvýznamné pro úvahu, zda výpověď z nájmu bytu je či není v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč. zák.).

Podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. pronajímatel může vypovědět nájem bytu (jen s přivolením soudu), jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce.

Podle § 3 odst. 1 obč. zák. výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Přitom dobrými mravy se rozumí souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují určitou neměnnost, vystihují podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. června 1997, sp. zn. 3 Cdon 69/96, uveřejněný pod č. 62 v sešitě č. 8 z roku 1997 časopisu Soudní judikatura).

Odvolacímu soudu lze dát za pravdu v tom, 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. Ostatně i soudní praxe je ustálená v tom, že rovněž v případě, kdy je naplněn výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák., nemusí soud žalobě na přivolení k výpovědi z nájmu bytu vyhovět, a to s ohledem na ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12. listopadu 1998, sp. zn. 2 Cdon 1706/97, uveřejněný pod č. 23 v sešitě č. 3 z roku 1999 časopisu Soudní judikatura). Lze však odkázat také na rozsudek Nejvyššího soudu 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 (citovaný rozsudek byl uveřejněn rovněž pod č. 23 v sešitě č. 3 z roku 1999 časopisu Soudní judikatura), v němž Nejvyšší soud dovodil, že soud posuzuje existenci výpovědního důvodu k okamžiku doručení výpovědi z nájmu bytu i v případě, že tímto důvodem je neplacení nájemného po dobu delší než tři měsíce (§ 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák.). Skutečnost, že nájemce dlužné nájemné po doručení výpovědi uhradil, může mít význam jen při posouzení toho, zda přivolení k výpovědi z nájmu bytu není v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč. zák.). Přitom při úvaze, zda výpověď z nájmu bytu je v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč. zák.), přihlíží soud též k době, která uplynula od porušení povinností zakládajících výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. března 1999, sp. zn. 20 Cdo 2059/98, uveřejněný pod č. 86 v sešitě č. 9 z roku 1999 časopisu Soudní judikatura).

Nelze však ztratit ze zřetele, že rozhodnutí o tom, zda jsou splněny podmínky pro použití ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák., 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. odůvodnění již zmíněného rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 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 výše uvedenými 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. 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.

V projednávané věci odvolací soud – stejně jako soud prvního stupně – dospěl k závěru, že uplatněný výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. je naplněn, avšak – na rozdíl od soudu prvního stupně – žalobu zamítl se zdůvodněním, že uplatněná výpověď z nájmu bytu je v rozporu s dobrými mravy. Při posouzení věci ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák. vyšel – s přihlédnutím ke shora uvedené judikatuře – správně ze skutkového zjištění, že po vyhlášení rozsudku soudu prvního stupně žalovaný uhradil dluh na nájemném, pro který mu byla dána výpověď z nájmu bytu (v částce 58.936,- Kč), i dluh za následné období (v částce 16.825,- Kč), a správně nepřehlédl ani skutečnost, že od listopadu roku 2000 do rozhodnutí odvolacího soudu řádně nájemné platil. Stejně tak důvodně zohlednil rovněž okolnost, že příčinou neplacení nájemného byla objektivně existující tíživá sociální situace žalovaného, zapříčiněná nevyplácením mzdy žalovanému a jeho hospitalizací, a že jeho manželka použila bez jeho vědomí peníze určené na nájemné jinak.

Na druhé straně však odvolací soud – z pohledu ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. – nesprávně dovodil, že nezaplacení příslušenství pohledávky v podobě poplatku z prodlení (ke dni rozhodování soudu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu) nemá pro posouzení věci podle § 3 odst. 1 obč. zák. žádný právní význam. Přitom dovoláním nebyla zpochybněna správnost skutkového zjištění, prospívajícího žalobci, tj. zjištění, že za období od ledna 1999 do prosince 2000 činil poplatek z prodlení 65.093,- Kč, a že žalovaný (ke dni rozhodnutí odvolacího soudu) uvedenou částku žalobci nezaplatil.

Podle § 517 odst. 2 obč. zák. jde-li o prodlení s plněním peněžitého dluhu, má věřitel právo požadovat od dlužníka vedle plnění úroky z prodlení, není-li podle tohoto zákona povinen platit poplatek z prodlení; výši úroků z prodlení a poplatku z prodlení stanoví prováděcí předpis. Podle § 697 obč. zák. nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení. Zbývá připomenout, že v době, o niž v projednávané věci jde, byla otázka výše poplatku z prodlení upravena v ustanovení § 2 nařízení vlády č. 142/1994 Sb. V naznačených souvislostech nelze ani přehlédnout, že poplatek z prodlení je zákonem (srov. § 121 odst. 3 obč. zák.) pokládán za příslušenství pohledávky.

S přihlédnutím k citovaným ustanovením zastává dovolací soud – na rozdíl od soudu odvolacího – názor, že při úvaze, zda výpověď z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. (nájemce nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce) má své opodstatnění mimo jiných rovněž okolnost, zda nájemce (ke dni rozhodování soudu) zaplatil také dluh z titulu poplatku z prodlení. S dovolatelem lze souhlasit v tom, že je-li úprava poplatku z prodlení pro případ nezaplacení nájemného nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu obsažena v části osmé, hlavě sedmé, oddílu čtvrtém (označeném „Zvláštní ustanovení o nájmu bytu“) pod marginární rubrikou „Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu“, konkrétně v ustanovení § 697 obč. zák. (speciálním ustanovení ve vztahu k § 517 odst. 2 obč. zák.), lze – pro účely posouzení věci podle § 3 odst. 1 obč. zák. – pokládat poplatek z prodlení za „nájemné v širším slova smyslu“. Pro uvedený výklad lze najít oporu rovněž v rozsudcích Nejvyššího soudu ze dne 15. dubna 1999, sp. zn. 26 Cdo 172/99, a ze dne 15. února 2001, sp. zn. 26 Cdo 532/2000. Navíc je-li poplatek z prodlení ve smyslu § 121 odst. 3 obč. zák. příslušenstvím pohledávky, pak je pro něj (obdobně jako pro příslušenství věci) charakteristická jeho spjatost s pohledávkou samotnou, jakož i okolnost, že zásadně sdílí osud pohledávky samotné; je však možné – byť spíše výjimečně – samostatné uplatnění takového „připojeného“ nároku (srov. odůvodnění usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 4. února 1997, sp. zn. 1 Cmo 758/95, uveřejněného pod č. 14 v sešitě č. 2 z roku 1998 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). I z tohoto důvodu bylo při posouzení dané věci podle § 3 odst. 1 obč. zák. namístě zvažovat otázku dluhu z titulu nezaplaceného poplatku z prodlení. Za těchto okolností je právní posouzení věci podle § 3 odst. 1 obč. zák. neúplné a nesprávné; nelze tedy – za této situace – pokládat za správný odvolacím soudem přijatý právní závěr, že výpověď z nájmu bytu je v rozporu s dobrými mravy.

Dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. tak byl uplatněn důvodně. Nejvyšší soud proto podle § 243b odst. 1 části věty za středníkem o.s.ř. napadené rozhodnutí zrušil a podle § 243b odst. 2 věty první o.s.ř. věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

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

Další články:

- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)
- Nepoctivý záměr (exkluzivně pro předplatitele)
- Zemědělská půda
- Zastoupení
- Veřejné zakázky
- Vázanost rozhodnutím soudu
- Pracovní smlouva