8. 12. 2000

ID: 576

Konkretizace důvodu výpovědi z nájmu bytu

Požadavku skutkové konkretizace důvodu výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. a) obč. zák. odpovídá, aby pronajímatel ve výpovědi též uvedl, ve prospěch které z osob v tomto ustanovení uvedených byt potřebuje

Požadavku skutkové konkretizace důvodu výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. a) obč. zák. odpovídá, aby pronajímatel ve výpovědi též uvedl, ve prospěch které z osob v tomto ustanovení uvedených byt potřebuje.

Z odůvodnění.

Soud prvního stupně odmítl udělit souhlas k výpovědi, kterou dali žalobci žalovaným podle § 711 odst. 1 písm. a) obč. zák. z nájmu označeného bytu z toho důvodu, že pronajímatelé neprokázali, pro koho z rodinných příslušníků byt požadují; argumentovali pouze obecně, že mají čtyři děti, pro které vzhledem k jejich věku je potřebné zajistit možnost vlastního bydlení.

Soud druhého stupně rozsudek soudu prvního stupně potvrdil. Vyslovil též, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení a že dovolání proti rozhodnutí je přípustné; uvážil totiž, že v tom čase (březen 1994) právní otázka skutkového vymezení výpovědního důvodu již ve výpovědi a přípustnosti jeho změny v průběhu řízení je zásadního právního významu.

Ve věci samé odvolací soud vyslovil, že základní podmínkou (jednou ze základních podmínek), pro které lze vypovědět nájem bytu, je existence některého z výpovědních důvodů podle § 711 odst. 1 obč. zák.

V posuzované věci výpověď danou žalovaným žalobci odůvodnili tvrzením, že byt potřebují pro děti, které s nimi žijí ve společné domácnosti a nemají možnost si opatřit vlastní byt jiným způsobem. Jednalo se přitom v tom čase (březen 1994) o děti ve věku od 15 až 21 let. Žalobci však v průběhu řízení uplatněný výpovědní důvod nespecifikovali v tom směru, aby bylo zřejmé, ve prospěch kterého z dětí výpovědní důvod uplatňují. Zůstalo tak pouze u základního přání žalobců, aby každé z jejich dětí získalo vlastní byt.

Toto zjištění odvolací soud nemohl posoudit jinak, než jak ho posoudil soud prvního stupně. Výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. a) obč. zák. vyžaduje, aby byl specifikován vztah ke konkrétní osobě, patřící do okruhu osob podle cit. ustanovení, ve prospěch níž, při možnosti objektivně posoudit bytovou potřebu, existují důvody k výpovědi podle § 711 odst. 1 písm. a) obč. zák. K tomu však v daném případě nedošlo a tak ani odvolací soud neshledal, že by soud prvního stupně byl pochybil, když žalobu zamítl.

Včas podaným dovoláním, které bylo shledáno jako přípustné se zřetelem k právním pochybnostem, které převládaly v právní praxi ohledně výkladu náležitostí výpovědních důvodů a možnosti jejich případné změny v průběhu řízení, napadli rozsudek odvolacího soudu žalobci, kteří uváděli, že v průběhu řízení se stala potřeba vlastního bytu nejaktuálnější u B.K., která hodlá v dohledné době uzavřít sňatek a chtěla by bydlet společně se svým manželem v samostatném bytě. Tato bytová potřeba zletilé B.K. však byla dána již v době podání návrhu na přivolení k výpovědi z nájmu bytu. Dovolatelé považují za relevantní tuto skutečnost a domnívají se, že výpovědní důvod tím již byl

fakticky dán a konkretizován.

K podanému dovolání žalovaní poukázali na to, že v důsledku smrti nájemnice M. se pro majitele domu uvolnil byt a že tedy jejich dovolání je bezpředmětné.

Dovolací soud přezkoumal rozhodnutí odvolacího soudu z hlediska oprávnění, která jsou mu dána pro dovolací řízení (po právní moci rozhodnutí odvolacího soudu) občanským soudním řádem.

Jde především o skutečnost, že dovoláním se napadá pravomocné rozhodnutí odvolacího soudu, takže jakékoliv nové skutečnosti, které by i případně mohly mít význam pro hodnocení skutkového stavu věci, pokud nastaly v době po právní moci rozhodnutí odvolacího soudu, nemohou být rozhodné. Nezbylo proto než pouze zhodnotit, zda si odvolací soud počínal správně, když vzal za základ svého rozhodnutí v té době zjištěný skutkový stav a posoudil ho podle norem hmotného práva.

Dovolací soud nezjistil, že by rozhodnutí odvolacího soudu bylo nesprávné.

Výpověď z nájmu bytu, kterou dává pronajímatel nájemci je jednostranným hmotněprávním úkonem, který, aby projev mohl být perfektní, musí mít předepsané náležitosti. Z projevu pronajímatele musí být především zřejmé, že dává výpověď z nájmu bytu s výpovědní lhůtou, odpovídající zákonu (tříměsíční výpovědní lhůta, počítaná od prvého dne následujícího měsíce, kdy projev byl učiněn). Protože však výpověď z nájmu bytu může být dána nikoliv neomezeně, ale jen z důvodů, uvedených uzavřeným výpočtem (taxativně) v občanském zákoníku (srov. ustanovení § 711 odst. 1 obč. zák.), musí projev pronajímatele, jímž dává nájemci výpověď, nejen obecně uvést příslušný důvod výpovědi (například, pro který v zákoně uvedených výpovědních důvodů podle § 711 odst. 1 obč. zák. se výpověď dává), ale i bližší skutkovou konkretizaci výpovědního důvodu. Ta ovšem u výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. a) obč. zák. (výpověď z důvodů potřeby pronajímatele) vyžaduje, aby bylo přímo ve výpovědi uvedeno, ve prospěch kterého z tam uvedených subjektů pronajímatel byt potřebuje (zda např. pro sebe, nebo pro některou z osob, v tomto ustanovení vyjmenovaných, např. pro manžela, své děti apod.). Pokud tato konkretizace v samotné výpovědi chybí, nelze vadu napravit ani dodatečně v následujícím řízení, které se na návrh pronajímatele vede od přivolení k výpovědi soudem. Je totiž nezbytné rozlišit hmotněprávní úkon pronajímatele a jeho náležitosti (tj. samotnou výpověď z nájmu bytu) a procesněprávní úkon, jímž je žaloba pronajímatele o přivolení k výpovědi z nájmu bytu (jak to vyžaduje právní úprava). Hmotněprávní úkon pronajímatele nelze dodatečně ani měnit, ani upravovat, leda snad tak, že by muselo jít již o zcela novou výpověď, k níž by ovšem bylo třeba získat přivolení soudu novým návrhem na zahájení řízení. To se však v daném případě nestalo. Pokud v případě výpovědního důvodu podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. a) obč. zák. nebylo přesně konkretizováno, ve prospěch kterého z více dětí pronajímatel dává výpověď z nájmu bytu, nelze tuto vadu odstranit v probíhajícím soudním řízení ani dodatečným projevem vůle hmotněprávního obsahu, ani dodatečným procesním úkonem v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu před soudem.

Soudy obou stupňů proto věc posoudily správně a dovolací soud proto dovolání zamítl podle ustanovení § 243b odst. 1 o.s.ř.

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

Další články:

- Plat
- Podnájem bytu (exkluzivně pro předplatitele)
- Pojištění (exkluzivně pro předplatitele)
- Předkupní právo (exkluzivně pro předplatitele)
- Restituce (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitel (exkluzivně pro předplatitele)
- Odporová žaloba
- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)
- Styk dítěte s rodičem (exkluzivně pro předplatitele)