25. 6. 2019

ID: 109575

Nájem bytu

Neobsahuje-li výpověď z nájmu bytu poučení nájemce o jeho právu vznést proti ní námitky, není z tohoto důvodu neplatná. Tento závěr nezhoršuje ani postavení nájemce, jehož obrana proti výpovědi z nájmu bytu je dostatečně zajištěna právem domáhat se přezkoumání její oprávněnosti soudem.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 2199/2018-186, ze dne 18.3.2019)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobkyně M. K., narozené XY, bytem XY, zastoupené Mgr. A.M., advokátem se sídlem v T., proti žalované LOVE s.r.o., se sídlem v H.K., zastoupené Mgr. M.Ř., advokátkou se sídlem v H.K., o přezkoumání oprávněnosti výpovědi nájmu bytu, vedené u Okresního soudu v Trutnově pod sp. zn. 14 C 223/2016, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 18. října 2017, č. j. 21 Co 187/2017-125, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění :

Žalobou podanou u Okresního soudu v Trutnově dne 22. 8. 2016 se žalobkyně domáhala „určení“, že je neoprávněná a neplatná výpověď ze dne 20. 6. 2016 (jež jí byla doručená dne 23. 6. 2016) z nájmu bytu číslo 561/4 o velikosti 3+1 v 1. patře bytového domu ve XY (dále jen „byt“), kterou jí dala žalovaná podle § 2288 odst. 1 písm. a) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále jen „o. z.“, z důvodu hrubého porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu, jež mělo spočívat v tom, že v bytě nebydlí a přenechala jej bez souhlasu pronajímatele do podnájmu dalším osobám, že tyto osoby užívají byt způsobem negativně ovlivňujícím ostatní obyvatele domu a v říjnu 2015 došlo z jejich strany k černému odběru elektrické energie a že od 14. 11. 2014 není hrazeno nájemné. Neoprávněnost výpovědi spatřovala v nenaplnění uvedených důvodů výpovědi a její neplatnost dovozovala podle § 2286 odst. 2 o. z. z absence řádného poučení, neboť obsahem výpovědi je sice poučení o možnosti navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, ale žalovaná nesplnila povinnost poučit ji o právu vznést proti výpovědi námitky.

Okresní soud v Trutnově (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 15. 5. 2017, č. j. 14 C 223/2016-98, žalobu zamítl (výrok I. a II.) a rozhodl o nákladech řízení účastníků (výrok III.). S odkazem na citaci posledního odstavce písemné výpovědi z nájmu, který zní: „Dovoluji si Vás rovněž v souladu s ust. § 2290 občanského zákoníku poučit, že máte právo podat soudu návrh na přezkoumání, zda je výpověď oprávněná, a to do dvou měsíců ode dne, kdy Vám byla výpověď doručena.“, dospěl k závěru, že žalobkyně byla dostatečně poučena a výpověď z nájmu bytu není z tohoto důvodu neplatná. Výklad, že toto poučení nesplňuje náležitosti poučení podle § 2286 odst. 2 o. z., neboť nezahrnuje poučení o právu nájemce vznést proti výpovědi námitky, by dle jeho názoru byl čistě formalistický a rozporný s § 2 o. z. s ohledem na účel uvedeného ustanovení, jímž je poučení o možnosti domáhat se ochrany práva u soudu. Soud prvního stupně rovněž neshledal, že by výpověď byla neoprávněná, protože dovodil, že žalovaná hrubě porušovala povinnosti nájemce ve výpovědi popsanými skutky s výjimkou toho, že byt měl být užíván způsobem obtěžujícím ostatní obyvatele domu.

K odvolání žalobkyně Krajský soud v Hradci Králové jako soud odvolací rozsudkem ze dne 18. 10. 2017, č. j. 21 Co 187/2017-125, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil (výrok I.) a rozhodl o nákladech odvolacího řízení (výrok II.). Odvolací soud se ztotožnil s výkladem soudu prvního stupně,

že neplatnost výpovědi nezpůsobuje absence poučení o právu nájemce vznést proti výpovědi námitky, jestliže současně obsahuje dostatečné poučení o právu nájemce navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Nájemce totiž fakticky vtělí své námitky do žaloby o určení neoprávněnosti výpovědi z nájmu a tím se mu dostane ochrany jeho práv ve stejné míře, jako kdyby je uplatnil ještě před podáním žaloby u pronajímatele. Za správný pokládal i závěr soudu prvního stupně o naplnění výpovědního důvodu ve smyslu § 2288 odst. 1 písm. a) o. z.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně včasné dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 237 o. s. ř., a uplatnila dovolací důvod podle § 241a odst. 1 o. s. ř. Dovolatelka nesouhlasí se závěrem soudů obou stupňů, že pro splnění zákonem stanovené poučovací povinnosti pronajímatele podle § 2286 odst. 2 o. z. postačí, jestliže výpověď z nájmu bytu obsahuje poučení o možnosti navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, a že toto poučení v sobě obsahuje i poučení o právu vznést proti výpovědi z nájmu bytu námitky. Domnívá se, že soudy zcela pominuly skutečnost, že se ve smyslu § 2286 odst. 2 o. z. jedná o dvě kumulativní podmínky platnosti výpovědi. Zpochybnila i oprávněnost výpovědi tvrzením, že jednotlivé skutkové podstaty porušení povinnosti nájemce hrubým způsobem nebyly řádně prokázány. Navrhla, aby Nejvyšší soud rozhodnutí odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací dovolání projednal a rozhodl o něm podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném od 30. 9. 2017 – dále jen „o. s. ř.“. Přitom shledal, že dovolání bylo podáno včas, subjektem k tomu oprávněným – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.) a je přípustné podle § 237 o. s. ř., neboť otázka obsahu poučení podle § 2286 odst. 2 o. z. jako náležitosti výpovědi z nájmu bytu nebyla doposud v poměrech o. z. řešena. Není však důvodné.

Podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden. Rozhodnutí odvolacího soudu lze přezkoumat jen z důvodu vymezeného v dovolání. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Dovolatelka existenci těchto vad netvrdila a neplyne ani z obsahu spisu.

Projednávanou věc je třeba posuzovat podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále opět jen „o. z." (§ 3074 odst. 1 o. z.), i když smlouva o nájmu bytu byla uzavřena přede dnem jeho účinnosti (tj. před 1. 1. 2014).

Podle § 2286 odst. 2 o. z. vypoví-li nájem pronajímatel, poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná.

Podle § 2290 o. z. nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.

K věci lze předeslat, že judikatura dovolacího soudu již dovodila, že žaloba podle § 2290 o. z. se obsahově liší od žaloby na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, kterou upravoval § 711 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „obč. zák.“). Nejde o žalobu na určení, nájemce se v řízení podle § 2290 o. z. domáhá přezkoumání, zda je výpověď oprávněná, tedy „zkontrolování oprávněnosti (správnosti) výpovědi“. Soud se tak zabývá naplněností uplatněného výpovědního důvodu a zjistí-li, že výpovědní důvod nebyl dán, rozhodne, že výpověď je neoprávněná. S ohledem na účel a smysl ustanovení § 2290 o. z. a následky, které výpověď z nájmu bytu pro nájemce má, je třeba přezkum oprávněnosti výpovědi podle tohoto ustanovení chápat v širším smyslu. Neoprávněná proto bude i neplatná či zdánlivá výpověď i bez

ohledu na naplněnost výpovědního důvodu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016, uveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 75/2018, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2018, sp. zn. 26 Cdo 3328/2017). Odvolací soud (i soud prvního stupně) se proto správně zabýval nejen tím, zda uplatněný výpovědní důvod je dán, ale i otázkou platnosti výpovědi z hlediska splnění poučovací povinnosti pronajímatele podle § 2286 odst. 2 o. z.

Ustanovení § 2286 odst. 2 o. z. je třeba vykládat ve spojení s § 2290 o. z., který zakotvuje právo nájemce domáhat se ve stanovené (hmotněprávní prekluzivní) lhůtě (k tomu srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 8. 2008, sp. zn. 26 Cdo 778/2008) u soudu, aby přezkoumal oprávněnost výpovědi. Důvodová zpráva k uvedenému ustanovení pak uvádí, že „řízení k návrhu nájemce vyhovuje lépe zájmu na vyvážené ochraně zájmů stran. Je-li zasaženo do práv nájemce, je na něm, aby se bránil (vigilantibus iura). Nájemcovo postavení jako slabší strany je dostatečně vyváženo tím, že se vyžaduje, aby byl o svém právu domáhat se soudního přezkoumání výpovědi pronajímatelem ve výpovědi poučen“. Je tedy zřejmé, že poučení nájemce o jeho právu navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu soudem, je jednou z podstatných náležitostí výpovědi a jeho absence způsobuje neplatnost výpovědi. Podle názoru dovolacího soudu jde o neplatnost absolutní (§ 588 o. z.), neboť smyslem poučení podle § 2286 odst. 2 o. z. je ochrana nájemce, který na základě tohoto poučení získá vědomost o svém právu domáhat se u soudu přezkoumání oprávněnosti výpovědi a o lhůtě, ve které návrh musí podat. Porušení uvedeného ustanovení je tak nejen v rozporu se zákonem, ale zjevně narušuje i veřejný pořádek, pod kterým je v této souvislosti třeba rozumět ochranu nájemce jako slabší smluvní strany [srov. shodně Hulmák M. a kol., Občanský zákoník VI, Závazkové právo, Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 452 – 454, nebo Švestka, J., Dvořák, J, Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. (§ 1721 – 2520). 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 1278 a násl.].

Ze znění § 2286 odst. 2 o. z. pak plyne, že nájemce by měl být poučen rovněž o svém právu vznést proti výpovědi námitky. Právo podat námitky, jejich dopad na podanou výpověď ani lhůtu k jejich podání však o. z. v části týkající se nájmu bytu neupravuje (na rozdíl od speciální úpravy nájmu prostoru sloužícího k podnikání v § 2314, kterou však nelze ani analogicky na nájem bytu použít), proto podání (či nepodání) námitek nájemcem nemá žádné právní následky, podání námitek není ani podmínkou pro uplatnění žaloby na přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Proto lze uzavřít, že neobsahuje-li výpověď z nájmu bytu poučení nájemce o jeho právu vznést proti ní námitky, není z tohoto důvodu neplatná. Tento závěr nezhoršuje ani postavení nájemce, jehož obrana proti výpovědi z nájmu bytu je dostatečně zajištěna právem domáhat se přezkoumání její oprávněnosti soudem.

Zpochybnila-li dovolatelka rovněž otázku naplněnosti výpovědního důvodu, učinila tak prostřednictvím námitek skutkových (kritikou skutkových závěrů soudů a úplnosti dokazování) a uplatnila jiný (nepřípustný) dovolací důvod, než který je uveden v § 241a odst. 1 o. s. ř.

Lze tak uzavřít, že rozsudek odvolacího soudu je – z hlediska uplatněných dovolacích důvodů – věcně správný, Nejvyšší soud, aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.), proto dovolání jako nedůvodné podle ustanovení § 243d písm. a) o. s. ř. zamítl.

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

Další články:

- Veřejné zakázky
- Vázanost rozhodnutím soudu
- Pracovní smlouva
- Odstoupení od smlouvy (exkluzivně pro předplatitele)
- Péče o zdraví (exkluzivně pro předplatitele)
- Pohledávka (exkluzivně pro předplatitele)
- Průtahy v řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Platy soudců
- Péče o dítě
- Náklady řízení
- Kasační stížnost