

Nárok na vyklizení bytu

Nárok na vyklizení bytu, opřený o tvrzení, že žalovaný ho užívá bez právního důvodu a návrh na přivolení k výpovědi jsou nároky rozdílné; není vyloučeno, aby jeden z nich byl uplatněn pro případ, že původní návrh se ukáže nedůvodným.

Nárok na vyklizení bytu, opřený o tvrzení, že žalovaný ho užívá bez právního důvodu a návrh na přivolení k výpovědi jsou nároky rozdílné; není vyloučeno, aby jeden z nich byl uplatněn pro případ, že původní návrh se ukáže nedůvodným.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21.6.2000, sp.zn. 26 Cdo 762/99)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve o přivolení k výpovědi nájmu bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 10 pod sp.zn. 17 C 142/95, o dovolání žalobců proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 24. února 1998, č.j. 29 Co 478/97-122, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 24. února 1998, č.j. 29 Co 478/97-122, pokud jím byl ve vyhovujícím výroku o přivolení k výpovědi z nájmu bytu změněn rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 1. července 1997, č.j. 17 C 142/95-94, tak, že byla zamítnuta žaloba s návrhem, aby soud přivolil k výpovědi z nájmu bytu č. 12, který se skládá ze dvou pokojů, kuchyně a příslušenství ve 3. patře domu č.p. 126 v P. 10, K. 2, dané žalobci žalované N. M., a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 1.července 1997, č.j. 17 C 142/95-94, ve výrocích, jimiž bylo žalobě v tomto ohledu vyhověno, se zrušují a věc se v tomto rozsahu vrací odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 10 rozsudkem ze dne 1.7.1997, č.j. 17 C 142/95-94, přivolil k výpovědi 2. žalované z nájmu bytu č. 12, sestávajícímu ze dvou pokojů, kuchyně a příslušenství, ve 3. patře domu č.p. 126 v P. 10, K. 2 (dále "předmětný byt") s tím, že výpovědní lhůta je tříměsíční a začíná běžet od prvního dne měsíce, následujícího po právní moci rozsudku, a uložil žalované povinnost předmětný byt vyklidit a vyklizený žalobcům odevzdat do patnácti dnů po zajištění náhradního ubytování. Dále rozhodl, že řízení o přivolení k výpovědi z nájmu předmětného bytu a o zaplacení dlužného nájemného vůči 1. žalovanému se zastavuje, a že žaloba, aby 2. žalované byla uložena povinnost zaplatit žalobcům částku 2.252.-Kč s příslušenstvím se zamítá; současně rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení. Po provedeném dokazování dospěl k závěru, že žalovaným svědčilo v době podání návrhu na zahájení řízení právo společného nájmu předmětného bytu manželé, že toto právo zaniklo dne 2.10.1996 - poté, co 1. žalovaný uzavřel se žalobci dohodu o skončení nájmu, a výlučnou nájemkyní bytu se stala 2. žalovaná; proto také na základě zpětvzetí žaloby vůči 1. žalovanému řízení v tomto rozsahu zastavil. Dovodil, že uplatněný výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. není dán, neboť v jednání žalované, která v bytě vybudovala dřevěnou nástavbu (patro v jednom pokoji) nelze spatřovat hrubé porušení povinnosti nájemcem bytu, když tato nástavba je odstranitelná, nenarušuje konstrukci domu a k jejímu zřízení není nutné stavební povolení. Pokud pak žalovaní dlužili ke dni podání návrhu na zahájení řízení nájemné za dobu delší tří měsíců, toto dlužné nájemné bylo v průběhu řízení zapláceno, a v době rozhodování

soudu (§ 154 o. s. ř.) již proto není uvedený výpovědní důvod dán. Neshledal ani naplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák., který byl sice žalobci ve výpovědi uplatněn, nicméně nebyl podložen žádnými konkrétními skutkovými tvrzeními. Naproti tomu soud prvního stupně konstatoval existenci uplatněného výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák., neboť je nesporné, že se 2. žalovaná v předmětném bytě nezdržuje od února 1995, přičemž pro neužívání bytu nemá vážné důvody, když důvod spočívající v rozporech s 1. žalovaným odpadl jeho odstěhováním se z bytu v srpnu 1995, a je její povinností jako nájemkyně odstranit tvrzené závady v bytě, bránící jeho užívání. Povinnost 2. žalované k vyklizení bytu vázal na zajištění náhradního ubytování s poukazem na to, že má ve výchově nezletilé dítě, a nemá jinou možnost bydlení. Zamítnutí návrhu na uložení povinnosti 2. žalované zaplatit žalobcům částku 2.252.- Kč s příslušenstvím, odůvodnil soud prvního stupně nedostatkem pasivní věcné legitimace, když požadovaná částka představuje nedoplatek za služby spojené s užíváním bytu, k jejímuž zaplacení jsou zavázáni společně a nerozdílně oba žalovaní, a žaloba směřovala pouze vůči 2. žalované.

K odvolání žalobců (směřujícímu proti výroku o povinnosti 2. žalované vyklidit byt po zajištění náhradního ubytování, zamítavému výroku o zaplacení částky 2.252.-Kč a výroku o nákladech řízení) a k odvolání 2. žalované (směřujícímu proti výroku o přivolení k výpovědi a o nákladech řízení) Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 24.2.1998, č.j. 29 Co 478/97-122, změnil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku o přivolení k výpovědi z nájmu předmětného bytu ve vztahu k 2. žalované tak, že žalobu zamítl, ve výrocích o zamítnutí žaloby na zaplacení částky 2.252.-Kč a o nákladech řízení rozsudek soudu prvního stupně zrušil, a věc mu vrátil k dalšímu řízení; ve výroku, kterým bylo řízení proti 1. žalovanému zastaveno, zůstal rozsudek soudu prvního stupně nedotčen. Odvolací soud dospěl k závěru, že výpověď, daná dne 9.4.1996 žalovaným, je ve smyslu ustanovení § 710 odst. 3 a § 37 odst. 1 obč. zák. neplatná pro neurčitost, neboť v ní není specifikován byt, jehož se týká - není v ní uveden rozsah bytu, jeho příslušenství, ani patro, kde se nachází, a označené číslo bytu je v rozporu s rozhodnutím o přidělení bytu ze dne 13.8.1990, kterým odvolací soud provedl důkaz, a v němž je byt označen číslem 14. V odůvodnění svého rozsudku dále uvedl, že "nad rámec této prvořadě otázky vyvstává i problém, kdo je nájemcem bytu. Pakliže oba původní společní nájemci, žaloba neobstojí jen proti žalované, pokud by byla jen žalovaná N. M., pak se společným nájemcem stal i její nynější manžel, kterému sňatkem se žalovanou N. M. vzniklo právo společného nájmu bez ohledu na to, že v bytě nebydlí (§ 704 odst. 1 obč. zák.)." Zrušující výrok ohledně zaplacení dlužného nájemného odůvodnil odvolací soud tím, že "požadavek žalobců nebyl řádně specifikován a nebyly provedeny žádné důkazy o jeho existenci a výši".

Rozsudek odvolacího soudu - ve výroku, jímž byla zamítnuta žaloba na přivolení k výpovědi - napadli žalobci dovoláním, které odůvodnili tím, že napadený výrok spočívá na nesprávném právním posouzení, a že vychází ze skutkového zjištění, které nemá oporu v provedeném dokazování. Poukázali dále na "vážné vady řízení u soudu I. stupně a odvolacího soudu, které měly za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, jakož i na to, "že lze mít též pochybnosti o nepodjatosti soudců, kteří rozhodovali výše uvedené věci". Nesouhlasí s názorem odvolacího soudu o neplatnosti (neurčitosti) výpovědi z nájmu bytu, dané 2. žalované a uvádí, že předmětný byt je v ní specifikován jako "byt č. 12", jakož i určením, že se jedná o "o byt, který byl J. M. a N. M. užíván", a že jmenovaní jiný byt v jejich domě (v němž se předmětný byt nachází) neužívali. Označení bytu číslem 12 (uvádí se dále v dovolání) nebylo v řízení žalovanými zpochybněno, odpovídá evidenci bytů, vedené žalobci, i nájemní smlouvě sepsané se žalovanými, a je proto nerozhodné, jak byl tento byt označen v rozhodnutí o přidělení bytu ze dne 13.8.1990. Vytýkají soudům obou stupňů procesní pochybení spočívající v tom, že nerozhodly o jejich návrhu na vyklizení předmětného bytu ze dne 3.10.1996, a že "nepostupovaly podle § 5 nebo § 152 odst. 2, věty 1. OSŘ", jakož i v tom, že neprovedly důkaz výsledkem nynějšího manžela 2. žalované J. H. Poukazují na to, že 2. žalovaná trvale opustila společnou domácnost,

vedenou s 1. žalovaným v předmětném bytě, a s poukazem na ustanovení § 705 odst. 1, větu první, obč. zák. dovozují, že se tak "konkludentní formou fakticky dohodla na skončení nájmu předmětného bytu již rozvedených manželů", a že v důsledku toho její právo nájmu k předmětnému bytu zaniklo. Protože 1. žalovaný uzavřel dne 2.10.1996 se žalobci dohodu o skončení nájmu předmětného bytu, pokládají žalobci návrh na vyklizení bytu 2. žalovanou za důvodný. Uvádí dále, že mají pochybnosti o nepodjatosti soudů obou stupňů, a to z důvodu "patnáctiletého působení matky žalované v justici", a že je "podivné", že si soudkyně soudu I. stupně až po několika jednáních ve věci samé "vzpomněla na skutečnost, že soudila s matkou žalované v jednom senátě...", a že je vyloučena z projednávání a rozhodování ve věci ve smyslu § 14 odst. 1 OSŘ". Tato skutečnost dle názoru dovolatelů poznamenala i způsob projednávání věci před soudy obou stupňů, protože odvolací soud nedoplnil provedené dokazování a nepřihlédl k písemnému vyjádření žalobců. Navrhli, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu v napadeném výroku zrušil, a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Druhá žalovaná se ve svém vyjádření k dovolání ztotožnila s názorem odvolacího soudu o neplatnosti výpovědi ze dne 9.4.1996, a vyvracela námitky žalobců, uplatněné v dovolání. Poukázala na to, že soudy obou stupňů postupovaly správně, když se nezabývaly alternativním návrhem žalobců na vyklizení, neboť ze samotné povahy sporu vyplývá, že "nelze žádat vydání alternativního rozsudku a je zde možný pouze jeden návrh". Námitku žalobců o podjatosti soudců obou stupňů, rozhodujících ve věci, označila za neodůvodněnou a účelovou. Navrhla, aby dovolání žalobců bylo jako nedůvodné zamítnuto.

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) konstatuje, 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 odst. 2 o. s. ř.), a že je podle § 238 odst. 1 písm. a/ o. s. ř. přípustné, neboť směřuje proti výroku rozsudku odvolacího soudu, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé.

Ve smyslu ustanovení § 242 odst. 1 a odst. 3, věty první, o. s. ř. je dovolací soud vázán rozsahem dovolání a uplatněnými dovolacími důvody, včetně toho, jak byly dovoláním obsahově vymezeny. K vadám taxativně vyjmenovaným v ustanovení § 237 odst. 1 o. s. ř., a k tzv. jiným vadám řízení dovolací soud přihlédně, i když nebyly dovoláním uplatněny (§ 242 odst. 3, věta druhá, o. s. ř.).

Dovolací soud se proto v první řadě zabýval dovolací námitkou podjatosti soudců, rozhodujících v projednávané věci, podřaditelnou pod ustanovení § 237 odst. 1 písm. g/ o. s. ř. (a zakládající současně dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. a/ o. s. ř.).

Ve smyslu ustanovení § 237 odst. 1 písm. g/ o. s. ř. je dovolání přípustné proti rozhodnutí odvolacího soudu, jestliže rozhodoval vyloučený soudce.

Podle § 14 o. s. ř. soudci jsou vyloučeni z projednávání a rozhodování věci, jestliže se zřetelem na jejich poměr k věci, k účastníkům nebo jejich zástupcům lze mít pochybnosti o jejich nepodjatosti. Jak vyplývá z obsahu spisu - usnesením Městského soudu v Praze ze dne 9.5.1996, č.j. 14 Nc 381/96-36, byla soudkyně Obvodního soudu pro Prahu 10 JUDr. J. P. vyloučena z projednávání a rozhodování v souzené věci s odůvodněním, že 2. žalovaná je dcerou přisedící tohoto soudu, která vykonává soudcovskou činnost v jejím senátě, a že jsou proto dány důvody pro její vyloučení podle § 14 odst. 1 o. s. ř. Na základě tohoto usnesení byla věc podle § 16 odst. 2 o. s. ř. přikázána do senátu 11 C (č. l. 36 verte), předsedkyni senátu Obvodního soudu pro Prahu 10 JUDr. M. K., která také ve věci rozhodla rozsudkem ze dne 1.7.1997, č.j. 17 C 142/95-94. Jmenovaná se k námitce podjatosti, vnesené v dovolání vyjádřila (č. l. 154 verte spisu) tak, že účastníky řízení ani jejich právní zástupce

osobně nezná, není k nim v žádném vztahu a necítí se být podjata. Stejně tak členové senátu 29 Co Městského soudu v Praze, který ve věci rozhodl rozsudkem ze dne 24.2.1998, č.j. 29 Co 478/97-122, a to předseda senátu JUDr. I. V. a soudci JUDr. J. Z. a JUDr. J. Š. se vyjádřili (č. l. 154 spisu), že účastníky řízení ani jejich právní zástupce neznají, a k věci nemají žádný vztah. Z obsahu spisu se pak nepodávají žádné takové konkrétní okolnosti ve smyslu § 14 o. s. ř., z nichž by bylo možno usuzovat na poměr jmenovaných soudců k věci, k účastníkům či k jejich zástupcům, pro které by byli vyloučeni z projednávání a rozhodování této věci, a ostatně žádné takové okolnosti nejsou ani tvrzeny v dovolání. Pouhé pochybnosti žalobců, jež nejsou podloženy konkrétními skutečnostmi, nemohou být samy o sobě důvodem pro vyloučení soudců z projednávání věci, která jim podle rozvrhu práce (resp. podle opatření ve smyslu § 16 odst. 2 o. s. ř.) náleží. Z uvedeného vyplývá, že řízení není postiženou vadou, upravenou v ustanovení § 237 odst. 1 písm. g/ o. s. ř.

Dovolatelům je však třeba přisvědčit, pokud namítají nesprávnost právního názoru odvolacího soudu o neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, dané "dne 9.4.1996 J. M. za pronajímatele J. M. a N. M. ".

Podle § 710 odst. 1 obč. zák. nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí. Pronajímatel přitom může vypovědět nájem bytu jen s přivolením soudu a z důvodů zákonem stanovených (§ 711 odst. 1 obč. zák.). Podle ustálené judikatury musí výpověď pronajímatele z nájmu bytu splňovat jednak náležitosti stanovené v § 710 odst. 1 a odst. 3 obč. zák., jednak obecné náležitosti právního úkonu (§§ 34 a násl. obč. zák.).

Ve smyslu ustanovení § 37 odst. 1 obč. zák. musí být projev vůle učiněn určitě, jinak je neplatný. Závěr o neurčitosti právního úkonu předpokládá, že ani jeho výkladem nelze dospět k nepochybnému závěru, co chtěl účastník projeviti. Podle § 35 odst. 2 obč. zák. je třeba právní úkony vyjádřené slovy vykládat nejen podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem.

Vůle pronajímatele, vtělená do výpovědi z nájmu bytu, je tedy svým projevem určitá, jestliže je výkladem objektivně pochopitelná; jinak řečeno, může-li typický účastník v postavení adresáta výpovědi z nájmu bytu tuto vůli bez rozumných pochybností o jejím obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Ke stejným závěrům dospěl Nejvyšší soud v rozsudcích ze dne 17.8.1999, sp.zn. 26 Cdo 1663/1999, a ze dne 17.2.2000, sp.zn. 26 Cdo 2535/98.

V projednávané věci z obsahu spisu - listiny, datované 9.4.1996, opatřené podpisem "J. M. za pronajímatele, adresa P. 8, K. 8", adresované J. M. a N. M., nájemcům "bytu č. 12, P. 10 - V., K. 126/2", doručené 2. žalované podle jejího vyjádření (č. l. 51 spisu) dne 27.8.1996, a již byl i před soudem odvolacího soudu opakován důkaz (č. l. 120 verte) vyplývá, že žalovaným je vypovídán nájem označeného bytu, "který užívají", a že výpovědní lhůta činí 3 měsíce; k odůvodnění výpovědi se uvádí, že "v roce 1992 nájemci hrubě porušili smlouvu o užívání bytu ...tím, že bez předchozího souhlasu pronajímatele poškodili zdi předmětného bytu, ...že v předmětném bytě nebydlí, ...a že nezaplatili pronajímateli již splatné nájemné a zálohy na služby za měsíce VIII, IX, X, XI, XII/1995 a I, II, III/1996". Z výsledků dokazování v dané věci (zejména výpovědí účastníků) se přitom podává, že žalovaní užívali v domě žalobců pouze jeden (předmětný) byt, a že mezi účastníky nebylo sporu o tom, kterého bytu se výpověď, datovaná 9.4.1996 týká; pro 2. žalovanou byl tedy seznatelný obsah tohoto právního úkonu. Uvedená výpověď z nájmu bytu vyhovovala i ostatním zákonným náležitostem, když obsahovala stanovení výpovědní lhůty i (vymezením skutkových okolností)

konkretizaci uplatněných výpovědních důvodů.

Odvolačím soudu nelze proto přisvědčit, pokud dovodil, že předmětná výpověď je ve smyslu ustanovení § 37 odst. 1 obč. zák. neplatná pro neurčitost. Dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř. byl tedy uplatněn důvodně.

Odvolačí soud pochybil i v tom, že se nezabýval skutečností, že žalobci podáním, datovaným 3.10.1996 (č. l. 39 spisu) navrhli "při zachování ...původního žalobního návrhu (rozuměj návrhu na přivolení k výpovědi - č. l. 2 spisu) též" vydání rozsudku, kterým by 2. žalované byla uložena povinnost předmětný byt vyklidit do patnácti dnů od právní moci rozsudku s odůvodněním, že její právo nájmu předmětného bytu zaniklo trvalým opuštěním společné domácnosti, vedené v předmětném bytě s 1. žalovaným. Uvedeným podáním, které bylo podle svého obsahu (§ 41 odst. 2 o. s. ř.) změnou žaloby, uplatnili žalobci vedle primárního petitu (návrhu na přivolení k výpovědi z nájmu bytu) petit eventuální (návrh na uložení povinnosti k vyklizení). Na obou žalobních petitech žalobci v řízení před soudem prvního stupně (č. l. 40 verte, 43, 58 verte, 74, 85 spisu) i před soudem odvolacím (č. l. 103, 120 spisu) setrvali. Odvolací soud však ke skutečnosti, že před soudem prvního stupně došlo ke změně návrhu, o níž obvodní soud nerozhodl podle § 95 o. s. ř. (a nerozhodl ani o eventuálním petitu, když vyhověl petitu primárnímu) nepřihlédl, a nevyvodil z ní procesní důsledky, které měly spočívat ve zrušení rozhodnutí soudu prvního stupně, jemuž by příslušelo (vzhledem k zásadě dvojinstančnosti soudního řízení) o změně návrhu rozhodnout. Řízení před odvolacím soudem je tak postiženou vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241 odst. 3 písm. b/ o. s. ř.).

Je přitom třeba zdůraznit, že nárok na vyklizení bytu, opřený o tvrzení, že žalovaný ho užívá bez právního důvodu a návrh na přivolení k výpovědi jsou nároky rozdílné; není vyloučeno, aby jeden z nich byl uplatněn pro případ, že původní návrh se ukáže nedůvodným (srov. rozhodnutí, uveřejněné pod pořadovým číslem 23, Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1956, dále např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18.4.2000, sp.zn. 26 Cdo 177/99).

Vzhledem k výše uvedenému Nejvyšší soud podle § 243b odst. 1 věty první za středníkem o. s. ř., v napadeném výroku rozhodnutí odvolacího soudu zrušil. Protože důvod, pro který bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu platí i pro rozhodnutí soudu prvního stupně (který nepostupoval v souladu s ustanovením § 95 o. s. ř.), bylo zrušeno v příslušném výroku i jeho rozhodnutí, a věc mu byla podle § 243b odst. 1 věty druhé o. s. ř. v tomto rozsahu vrácena k dalšímu řízení.

Právní názor dovolacího soudu na otázku náležitosti výpovědi z nájmu bytu, a na existenci vady řízení (§ 241 odst. 3 písm. b/ o. s. ř.), je pro odvolací soud (soud prvního stupně) závazný (§ 243d odst. 1 věta druhá o. s. ř.). Posouzení odvolacím soudem naznačené otázky, zda 2. žalované svědčí právo nájmu předmětného bytu, resp. zda jí a 1. žalovanému (příp. jí a jejímu nynějšímu manželovi) svědčí právo společného nájmu bytu, je věcí dalšího řízení. V něm soud nepřehlédne právní názor, vyslovený v rozhodnutí uveřejněném pod pořadovým číslem 43, Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1999, podle kterého 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/ o. s. ř.). Skutečnost, že nájemce dlužné nájemné po doručení výpovědi uhradil, může mít význam jen při posouzení toho, zda přivolení k výpovědi není v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč. zák.).

Další články:

- [Jistota](#)
- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení, insolvence](#)