

Neplacení nájemného jako výpovědní důvod z nájmu bytu

Neplacení nájemného nebo úhrad za služby spojené s užíváním bytu nájemcem po dobu delší než tři měsíce je zákonem výslovně označováno jako hrubé porušení povinnosti nájemcem bytu, které zakládá důvod výpovědi nájmu bytu pronajímatelem. Okolnosti, pro které nájemce neplatil nájemné, nejsou právně rozhodné pro posouzení, zda je naplněna skutková podstata daného výpovědního důvodu; mohou být významné pouze pro úvahu, zda lze - s ohledem na ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. - žalobě pronajímatele na přivolení k výpovědi vyhovět.

Neplacení nájemného nebo úhrad za služby spojené s užíváním bytu nájemcem po dobu delší než tři měsíce je zákonem výslovně označováno jako hrubé porušení povinnosti nájemcem bytu, které zakládá důvod výpovědi nájmu bytu pronajímatelem. Okolnosti, pro které nájemce neplatil nájemné, nejsou právně rozhodné pro posouzení, zda je naplněna skutková podstata daného výpovědního důvodu; mohou být významné pouze pro úvahu, zda lze - s ohledem na ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. - žalobě pronajímatele na přivolení k výpovědi vyhovět.

(Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 513/2001, ze dne 24.7.2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobců A) J. K., a B) D. K., obou zastoupených advokátem, proti žalovaným 1) V. P., a 2) V. P., o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 9 pod sp. zn. 10 C 117/99, o dovolání žalobců proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 2. listopadu 2000, č. j. 14 Co 525/2000-64, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 2. listopadu 2000, č. j. 14 Co 525/2000-64, zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 9 rozsudkem ze dne 18. 5. 2000, č. j. 10 C 117/99-50, přivolil k výpovědi z nájmu žalovaných k bytu č. 14, II. kategorie, o velikosti 2+1 s příslušenstvím, ve 3. patře domu č. p. 488/16 v P. (dále "předmětný byt"), určil, že výpovědní lhůta je tříměsíční a žalovaným uložil byt vyklidit do patnácti dnů po zajištění náhradního ubytování; dále rozhodl o nákladech řízení. Vycházel ze zjištění, že žalobci jsou podílovými spoluvlastníky domu, v němž se předmětný byt nachází, že žalobkyně A) uzavřela dne 9. 2. 1995 se žalovanými smlouvu o nájmu tohoto bytu, zde označeného jako byt II. kategorie, ve které byla výše nájemného stanovena částkou 308.- Kč měsíčně a výše záloh na služby spojené s užíváním bytu (dále jen "služby") částkou 440.- Kč měsíčně, přičemž k 1. 7. 1997 bylo nájemné včetně úhrad za služby zvýšeno na částku 1.561.- Kč měsíčně, o čemž byl žalovaný písemně vyzooměn, že žalovaní v období od dubna 1998 do ledna 1999 neplatili nájemné, protože měli výhrady k jeho výši a přeplatek na zálohách za služby za předcházející období, že žalovaní písemně neuplatnili u žalobců právo na slevu z nájemného, jakož i ze zjištění, že rozhodnutím Finančního ředitelství pro h. m. P. ze dne 21. 6. 1999 byla - s účinností k 1. 7.1999 - změněna kategorie předmětného bytu ze II. na III. kategorii, a že cenovou kontrolou tohoto orgánu bylo

zjištěno, že žalovaným vznikl za rok 1996 přeplatek na zálohách za služby ve výši 2. 783.- Kč a za rok 1997 ve výši 3. 733.- Kč. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák., uplatněný ve výpovědi dané žalovaným, je dán, neboť žalovaní v období od dubna 1998 do ledna 1999 neplatili nájemné. Důvody neplacení nájemného žalovanými (přeplatky na zálohách za služby a námitky proti stanovené kategorii bytu) neshledal z hlediska naplnění uvedeného výpovědního důvodu rozhodnými s poukazem na to, že nelze směřovat platby na nájemném a na zálohách za služby, jakož i na to, že nájemní smlouva byla uzavřena na byt II. kategorie a ke změně na III. kategorii došlo až k 1. 7. 1999, přičemž žaloba byla podána 10. 2. 1999.

K odvolání žalovaných Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 2. 11. 2000, č. j. 14 Co 525/2000-64, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu na přivolení k výpovědi z nájmu žalovaných k předmětnému bytu zamítl; současně rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud zaujal názor, že dle "ustálené judikatury" nelze výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák., opírající se o neplacení nájemného, použít tehdy, "jestliže je výše nájemného nebo služeb (objektivně posuzováno) sporná". Tak tomu bylo v souzené věci, kdy byl uvedený výpovědní důvod charakterizován neplacením nájemného za období od dubna 1998 do ledna 1999 (přičemž tento důvod nebyl v průběhu řízení změněn, ani nebyla dána nová výpověď), neboť právě v uvedeném období byla výše nájemného mezi účastníky "objektivně sporná". Odvolací soud dále dovodil, že výše nájemného - ve vztahu ke kategorii bytu - byla stanovena nesprávně (v rozporu s § 5 odst. 1 vyhlášky č. [176/1993](#) Sb.) již v nájemní smlouvě, neboť již tehdy byl předmětný byt bytem III. kategorie. Učinil-li první žalovaný ve svém dopise ze dne 17. 12. 1998, adresovaném zástupci žalobců, výši nájemného spornou, nebyl ke dni dání výpovědi (ke dni 10. 2. 1999) ve vztahu k němu uplatněný výpovědní důvod dán. Zamítnutí žaloby ve vztahu ke druhé žalované odvolací soud odůvodnil tím, že není nájemkyní předmětného bytu, neboť nepodepsala nájemní smlouvu.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci dovolání, v němž uplatněný výpovědní důvod podřadili ustanovení § 241 odst. 3 písm. d) obč. zák. Vyjadřují nesouhlas s napadeným rozhodnutím a dovozují, že odvolací soud „si zřejmě vyřešil jako předběžnou otázku skutečnost, že nájemní smlouva uzavřená 9. 2. 1995, je neplatná, právě pro špatně určenou kategorii bytu a v důsledku toho, že žalovaný byl oprávněn ...provést si výpočet nájmu sám“. Dovolatelé mají za to, že „je třeba vycházet z ustanovení § 49a o. z., který hovoří o neplatnosti právního úkonu, přičemž tato neplatnost je neplatností relativní ve smyslu ustanovení § 40a o. z.“, přičemž poukazují na to, že se žalovaný této neplatnosti nedovolal. Nepohlíží-li se na nájemní smlouvu jako na absolutně neplatnou (uvádí se dále v dovolání), je nájemce povinen platit smluvně stanovené nájemné, a jeho neplacení je třeba považovat za výpovědní důvod ve smyslu § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. Dovolatelé navrhli, aby napadený rozsudek byl zrušen a věc byla vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Vyjádření k dovolání nebylo podáno.

Podle části dvanácté, hlavy první, bodu 17. zákona č. [30/2000](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že rozhodnutí odvolacího soudu bylo vydáno 2. 11. 2000, Nejvyšší soud dovolání projednal a rozhodl o něm podle občanského soudního řádu ve znění účinném před 1. 1. 2001 (dále jen "o. s. ř.").

Dovolání bylo podáno včas, osobami k tomu oprávněnými - účastníky řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění zákonné podmínky advokátního zastoupení dovolatelů (§ 240 odst. 1 a 2 o.s.ř.), a je podle § 238 odst. 1 písm. a) o. s. ř. přípustné.

Vady uvedené v § 237 odst. 1 o. s. ř., ani tzv. jiné vady řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241 odst. 3 písm. b) o. s. ř.), k nimž dovolací soud přihlíží z úřední povinnosti, nebyly dovoláním namítány a z obsahu spisu se jejich existence nepodává. Z ustanovení § 241 odst. 3 věty první o. s. ř. vyplývá, že s výjimkou těchto vad je dovolací soud vázán uplatněným dovolacím důvodem, včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil. Dovolací soud proto posoudil napadené rozhodnutí z hlediska uplatněného dovolacího důvodu a shledal dovolání důvodným.

O nesprávné právní posouzení věci (§ 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř.) jde tehdy, posoudil-li odvolací soud 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.

Podle ustanovení § 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.

Nejvyšší soud opakovaně ve svých rozhodnutích (srov. např. rozhodnutí ze dne 15. 2. 2001, sp. zn. 26 Cdo 532/2000, uveřejněné v časopise Soudní judikatura č. 12, ročník 2001, pod pořadovým číslem 144, dále rozhodnutí ze dne 12. 3. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1716/2000), zaujal právní názor, od kterého nemá důvodu odchýlit se ani v souzené věci, podle kterého z ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. vyplývá, že neplacení nájemného nebo úhrad za služby spojené s užíváním bytu nájemcem po dobu delší než tři měsíce je zákonem výslovně označováno (srov. dikci „zejména“) jako hrubé porušení povinnosti nájemcem bytu, které zakládá důvod výpovědi nájmu bytu pronajímatelem.

Okolnosti, pro které nájemce neplatil nájemné, nejsou právně rozhodné pro posouzení, zda je naplněna skutková podstata daného výpovědního důvodu; mohou být významné toliko pro úvahu, zda lze - s ohledem na ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. - žalobě pronajímatele na přivolení k výpovědi vyhovět (srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu uveřejněná ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1996, pod pořadovým číslem 36, a ročník 1999, pod pořadovým číslem 43).

Zaujal-li tedy v souzené věci odvolací soud právní názor, podle kterého výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák., opírající se o neplacení nájemného, není dán tehdy, jestliže je výše nájemného „objektivně sporná“, není jeho právní posouzení věci správné. Neúplné, a tudíž i nesprávné je i jeho posouzení platnosti ujednání o výši nájemného ve smlouvě o nájmu předmětného bytu. I za situace, kdy by dohodnutá výše nájemného neodpovídala obecně závazným právním předpisům (srov. § 696 odst. 1 obč. zák. a tehdy platnou vyhlášku č. [176/1993](#) Sb., o nájmem z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů), nebylo by možno při posouzení (ne)platnosti takového ujednání přehlédnout ustanovení § 40a obč. zák.; v tomto ohledu je tudíž důvodná i dovolací námitka poukazující na posléze citované ustanovení.

Dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. byl tedy uplatněn důvodně. Se zřetelem k tomu Nejvyšší soud podle § 243b odst. 1 části věty za středníkem o. s. ř. rozsudek odvolacího soudu zrušil, a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

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

Další články:

- [Koupě nemovité věci](#)
- [Nesprávný úřední postup \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Platební neschopnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předkupní právo \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přerušení řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Rodinný závod \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Dědictví](#)
- [Výživné](#)
- [Valná hromada](#)
- [Ustanovení zástupce](#)
- [Náhrada škody](#)