11. 9. 2000

ID: 106

Výpověď nájmu bytu a její náležitosti

Je-li výpověď z nájmu bytu součástí žaloby, není neplatná jen proto, že byt, jehož se výpověď týká, byl označen v jiné částí žaloby.

Je-li výpověď z nájmu bytu součástí žaloby, není neplatná jen proto, že byt, jehož se výpověď týká, byl označen v jiné částí žaloby.

Z odůvodnění.

Okresní soud rozsudkem ze dne 15. 1. 1997 čj. 8 C 12/96-55 přivolil k výpovědi žalobce z nájmu žalovaného k bytu III. kategorie o jednom pokoji a kuchyni v P. s tím, že nájem žalovaného skončí posledním dnem tříměsíční lhůty, která počne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po právní moci uvedeného rozsudku, kdy žalovaný bude povinen tento byt vyklidit a předat žalobci do patnácti dnů poté, co mu bude zajištěno přístřeší. Soud prvního stupně dále rozhodl o náhradě nákladů řízení mezi účastníky.

K odvolání žalované krajský soud rozsudkem ze dne 20. 1. 1998 čj. 40 Co 293/97-75 podle ustanovení § 220 odst. 1 a 2 občanského soudního řádu změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu v plném rozsahu zamítl a dále rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud dospěl po zhodnocení dokazování k závěru, že písemná výpověď z nájmu dotčeného bytu, tak, jak byla obsažena v odůvodnění návrhu na zahájení řízení, nesplňuje náležitosti výpovědi jako hmotněprávního úkonu, které jsou stanoveny zákonem. Podle odvolacího soudu sice výpověď obsahuje přesné určení výpovědního důvodu, avšak neobsahovala přesné označení bytu, jehož se výpověď týkala. Soud druhého stupně proto z důvodů nenaplnění kritérií obsažených v ustanovení § 37 odst. 1 obč. zák. ve spojení s ustanoveními § 710 a § 711 obč. zák., posoudil danou výpověď z nájmu jako neplatnou. Rozsudek soudu druhého stupně nabyl právní moci dne 16. 2. 1998.

Proti tomuto rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dne 11. 3. 1998 včasné dovolání, v němž výslovně nesouhlasí s právním posouzením věci odvolacím soudem [§ 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř.], přičemž však z obsahu tohoto dovolání lze seznat i to (§ 41 odst. 2 o.s.ř.), že dovolání fakticky akcentuje i dovolací důvod ve smyslu § 241 odst. 3 písm. c) o.s.ř., jenž dopadá na případy, kdy napadené rozhodnutí nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování. Dovolatel má za to, že odvolací soud pochybil, pokud dospěl k závěru, že písemná výpověď nájmu bytu tak, jak byla obsažena v odůvodnění návrhu na zahájení řízení, nesplňuje náležitosti výpovědi jako hmotněprávního úkonu, které jsou stanoveny zákonem, a tudíž je neplatná. Dovolatel pak odkazuje na obsah návrhu na zahájení daného řízení a uzavírá, že v něm obsažená výpověď nájmu bytu je formulována přesně a srozumitelně a šlo o právní úkon platný.

Žalovaný ve svém písemném podání ze dne 14. 12. 1998 vyjadřuje nespokojenost s postupem žalobce v označené věci.

Dovolací soud uvážil, že podané dovolání bylo učiněno oprávněnou osobou - účastníkem řízení, řádně

zastoupeným advokátem ve smyslu ustanovení § 241 odst. 1 o.s.ř.; stalo se tak ve lhůtě stanovené ustanovením § 240 odst. 1 o.s.ř., je charakterizováno obsahovými i formálními znaky, požadovanými ustanovením § 241 odst. 2 o.s.ř., opírá se o možný případ přípustnosti dovolání podle § 238 odst. 1 písm. a) o.s.ř., přičemž fakticky vychází z dovolacích důvodů podle ustanovení § 241 odst. 3 písm. c) a d) o.s.ř. Dovolací soud pak přezkoumal napadený rozsudek krajského soudu v souladu s ustanovením § 242 odst. 1 až 3 o.s.ř. a dospěl k závěru, že dovoláním napadené rozhodnutí odvolacího soudu není možno považovat za správné (§ 243b odst. 1 o.s.ř.).

Právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně - jinak je neplatný (§ 37 odst. 1 obč. zák.).

Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí. V písemné výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce, přičemž není-li tato lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla druhému účastníkovi (§ 710 odst. 1 a 3 obč. zák.).

Nejprve je potřebné připomenout již ustálený závěr, že výpověď nájmu bytu může být obsažena přímo v žalobě, kterou se pronajímatel domáhá přivolení sudu k výpovědi nájmu bytu z konkrétního výpovědního důvodu. Je však současně zdůrazňováno, že i v takovém případě musí žaloba obsahovat zákonné náležitosti výpovědi jako hmotněprávního úkonu. Výpověď nájmu je jednostranným hmotněprávním úkonem, který jako takový musí splňovat požadavky stanovené obecnou částí občanského zákoníku, jmenovitě jeho ustanoveními § 37 a násl., pro právní úkony jako projevy vůle účastníků občanskoprávních vztahů (§ 34 obč. zák.). Právní úkon musí být mimo jiné určitý § 37 odst. 1 obč. zák.), nesmí obsahem nebo účelem odporovat zákonu nebo jej obcházet a nesmí se příčit dobrým mravům (§ 39). Jen při dodržení uvedených požadavků je právní úkon platný.

Je pak nezbytné, že zákonnému požadavku určitosti a srozumitelnosti výpovědi nájmu bytu odpovídá náležité, resp. přesné označení bytu, jehož se podaná výpověď týká. V posuzovaném případě žalobce spojil výpověď z nájmu bytu s vlastní žalobou na přivolení soudu k této výpovědi podle ustanovení § 711 obč. zák. Jak již zmínil odvolací soud, samotný text výpovědi je obsažen v bodě III. žaloby. Jestliže pak odvolací soud dospívá k závěru, že předmětná výpověď nájmu nesplňuje náležitosti výpovědi jako hmotněprávního úkonu, činí tak především proto, že má za to, že daná výpověď neobsahuje přesné určení bytu, k němuž se vztahuje výpověď nájmu. Zde totiž v rámci plně akceptované úvahy, že výpověď nájmu může být obsažena v žalobě (týkající se přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu), současně vyslovuje, podle názoru dovolacího soudu, nikoliv opodstatněný právní názor, podle něhož je fakticky požadováno, aby bylo třeba výslovným způsobem uvést v té části žaloby (v konkrétním bodu žaloby), všechny náležitosti výpovědi nájmu, tedy i výslovné označení konkrétního bytu, když podle odvolacího soudu nemůže postačit, pokud například je k označení takového bytu učiněn pouze odkaz na jiný bod téže žaloby (dlužno podotknout, že tím není míněn samotný petit žaloby), kde tento byt výslovně a přesně označen je. Je sice třeba souhlasit se soudem druhého stupně, že ta část žaloby, obsahující výpověď z nájmu bytu, musí splňovat kritéria výpovědi jako hmotněprávního úkonu, avšak to nikterak neznamená (z žádného zákonného ustanovení to nevyplývá), že celý tento úkon musí být obsažen například jen v jediném bodě či odstavci žaloby. Zde je třeba především přihlédnout k ustanovením § 34 násl. obč. zák., když zejména v ustanovení § 35 odst. 1 téhož zákona se praví, že projev vůle může být učiněn jednáním nebo opomenutím, a může se stát výslovně nebo jiným způsobem nevzbuzujícím pochybnosti o tom, co chtěl účastník projevit. Je pak třeba mít zato, že požadavku určitosti a srozumitelnosti právního úkonu (§ 37 odst. 1 obč. zák.) se nepříčí, je-li v rámci něho činěn výslovný a přesný odkaz na další jeho náležitosti obsažené v jiných částech téže listiny. Zde však odvolací soud při svém rozhodování vycházel z jiného a zcela nesprávného právního názoru.

Proto z vyložených důvodů Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací, aniž nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o.s.ř.), toto dovoláním žalobce napadené rozhodnutí krajského soudu podle ustanovení § 243b odst. 1 a 2 o.s.ř. zrušil, a vrátil věc tomuto soudu k dalšímu řízení.

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

Další články:

- Odpovědnost za újmu
- Odměna advokáta
- Obydlí
- Územní plán
- Základní vzdělávání (exkluzivně pro předplatitele)
- Žalobní argumentace (exkluzivně pro předplatitele)
- Zastavení exekuce
- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody zaměstnancem
- Náklady řízení (exkluzivně pro předplatitele)