11. 9. 2000

ID: 109

Výpověď z nájmu bytu a dobré mravy

při úvaze, zda výpověď z nájmu bytu je v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč. zák.), přihlíží soud též k době, která uplynula od porušení povinností zakládajících výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. do dne výpovědi.

I. při úvaze, zda výpověď z nájmu bytu je v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč. zák.), přihlíží soud též k době, která uplynula od porušení povinností zakládajících výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. do dne výpovědi.

II. Pronajímatelovu výpověď z nájmu bytu lze posoudit - z hlediska požadavku uvedení výpovědní lhůty, jakožto právní úkon odporující ustanovení § 710 odst. 3 obč. zák. jen tehdy, jestliže pro určení, ke kterému datu nájemní poměr skončí, podle zásad vyjádřených v § 711 odst. 2 obč. zák., k němuž je povolán soud, by výpověď náležitým podkladem být nemohla.

Z odůvodnění.

Odvolací soud rozsudkem potvrdil rozsudek soudu prvního stupně \"v tom znění\", že se přivoluje k výpovědi žalobců žalovaným z nájmu bytu, že nájemní poměr skončí uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku, a že žalovaní jsou povinni byt vyklidit a odevzdat žalobcům do 15 dnů po zajištění náhradního ubytování. Žalobci prokázali, že byt užívaný žalovanými potřebují pro matku žalobkyně (především vzhledem k jejímu vážnému onemocnění a omezením v samostatném pohybu), a proto byl podle odvolacího soudu výpovědní důvod ve smyslu ustanovení § 711 odst. 1 písm. a) obč. zák. uplatněn oprávněně. Totéž platí ohledně výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d), neboť žalovaní \"hrubě porušili své povinnosti nájemců bytu\" tím, že provedli stavební úpravy v bytě, k nimž neměli souhlas vlastníků domu (odstranili příčku mezi koupelnou a WC a vybudovali podlahové vytápění). K tomu přistupují, uvedl odvolací soud, \"ještě další okolnosti\", jmenovitě že žalovaní bez souhlasu žalobců instalovali satelitní (televizní) anténu na balkóně domu, a že též bez takového souhlasu byt označili za místo svého živnostenského podnikání; i když jej neužívají k nebytovým účelům, způsob jeho využití \"jde jistě nad rámec užívání bytu k účelu vymezenému nájemní smlouvou\".

Co se týče existence samotné výpovědi z nájmu bytu, odvolací soud připustil, že k výpovědi může dojít nejen žalobou, ale i po jejím podání; předpokladem je, že žalobce změní vylíčení rozhodujících skutečností a svůj žalobní návrh tak, že předmětem řízení (postupem podle § 95 o.s.ř.) \"učiní tuto výpověď\". Těmto podmínkám pak vyhovuje podání ze dne 4.12.1995 (č. l. 55 spisu), jež bylo žalovaným doručeno, a okolnost, že soud prvního stupně o odpovídající změně žaloby nerozhodl, na výsledek sporu neměla vliv, uzavřel odvolací soud.

Návrhu žalovaných, aby bylo připuštěno dovolání, odvolací soud nevyhověl, jelikož podle jeho názoru nejde o věc zásadního významu ani \"o věc právně komplikovanou\".

Ve včasném dovolání žalovaní, zastoupeni advokátem, mají naopak za to, že rozsudek odvolacího soudu po právní stránce zásadní význam má, a proto navrhují, aby dovolání bylo věcně projednáno. Vedle námitek proti úplnosti a správnosti skutkových zjištění [a tím dovolacích důvodů podle § 241 odst. 3 písm. b) a c) o.s.ř.] dovolatelé uplatňují, a to \"především\", dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř.; nesprávnost právního posouzení věci spatřují v aplikovaném výkladu ustanovení §

711 odst. 1 písm. d) obč. zák., konkrétně podmínky hrubého porušování povinnosti vyplývající z nájmu bytu.

Ani jedna ze skutkových okolností, jež odvolací soud uznal jakožto ty, jimiž lze naplnit tento důvod výpovědi z nájmu bytu, i kdyby byla řádně zjištěna, totiž coby \"protiprávní porušení povinnosti z jejich strany není hodnotitelná\", a tím méně se může jednat o porušení hrubé. Ohledně údajně nepovolených stavebních úprav, uvádějí dovolatelé, je tomu tak proto, že byly uskutečněny \"před více než deseti lety\", a v době, kdy žalobci vlastníky domu ještě nebyli, přičemž až do zahájení řízení v dané věci \"nikdo z vlastníků domu\" neměl proti provedeným pracím \"v zásadě žádné, natožpak právně relevantně projevené\" námitky. Hrubým porušením povinností nájemce nemůže být podle dovolatelů ani instalace satelitní antény na balkón bytu (v případě, že tak nájemce učinil poté, co mu vlastník domu protiprávně odmontoval vlastní anténu a \"zbavil jej možnosti sledovat televizi\") ani \"pouhé\" uvedení adresy trvalého bydliště živnostenskému úřadu jako \"místo sídla podnikání\".

V rozporu se zákonem, jakož i s dosavadní praxí odvolacího soudu, uvádí se dále v dovolání, je konečně i závěr o platnosti výpovědi, již měli žalobci učinit podáním ze dne 4.12.1995, označeným jako rozšíření žaloby. Dovolatelé dovozují, že v této výpovědi - v rozporu s ustanovením § 710 odst. 3 obč. zák. - není uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, tak, aby \"toto uvedení\" výslovně obsahovalo i \"termín (jejího) ukončení ke konci třetího kalendářního měsíce běhu výpovědní lhůty\".

Žalobci se k dovolání nevyjádřili.

Ve smyslu § 236 odst. 1 o.s.ř. lze dovoláním napadnout pravomocné rozhodnutí odvolacího soudu jen za předpokladu, že to zákon - jde-li o rozsudek v ustanoveních § 237, § 238 a § 239 o.s.ř. - připouští.

Vady vyjmenované v § 237 odst. 1, však v dovolání namítány nebyly, z obsahu spisu se nepodávají, a přípustnost dovolání proto odtud dovodit nelze. Přípustnost dovolání nevyplývá ani z ustanovení § 238 odst. 1 písm. a), neboť napadený rozsudek není rozsudkem měnícím, ale potvrzujícím, a ustanovení § 238 odst. 1 písm. b) k založení přípustnosti dovolání není rovněž použitelné, jelikož není splněna podmínka, aby byl potvrzen rozsudek, kterým soud prvního stupně rozhodl jinak než v rozsudku dřívějším (proto, že byl vázán právním názorem odvolacího soudu, který dřívější rozsudek zrušil). Poněvadž odvolací soud ve výroku rozsudku nevyslovil, že dovolání je přípustné, platí totéž i ohledně ustanovení § 239 odst. 1, a proto zbývá posoudit přípustnost dovolání již pouze z hlediska ustanovení § 239 odst. 2, na které ostatně dovolatelé odkazují.

Podle § 239 odst. 2 o.s.ř. nevyhoví-li odvolací soud návrhu účastníka na vyslovení přípustnosti dovolání, který byl učiněn nejpozději před vyhlášením potvrzujícího rozsudku, je dovolání podané tímto účastníkem přípustné, jestliže dovolací soud dospěje k závěru, že rozsudek odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam.

Z toho, že přípustnost dovolání je ve smyslu citovaného ustanovení § 239 odst. 2 o.s.ř. spjata se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, vyplývá, že také dovolací přezkum se otevírá pro posouzení otázek právních způsobilým dovolacím důvodem, jímž lze dovolání odůvodnit, je tedy důvod podle § 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř., jímž lze namítat, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Jestliže § 239 odst. 2 o.s.ř. dále předpokládá, že odvolací soud nevyhověl návrhu účastníka, aby dovolání bylo připuštěno, může se jednat toliko o takový důvod (z hlediska jeho věcného vymezení), jenž vystihuje právě ty otázky, které odvolací soud - oproti návrhu účastníka - odmítl pokládat za právně významné. V případě, že účastník navrhl, aby dovolání bylo připuštěno, aniž tyto otázky (v úplném výčtu) konkretizoval, je třeba vycházet z toho, že odvolací soud jeho návrhu nevyhověl ohledně všech právních otázek, na kterých své rozhodnutí založil. Těmito otázkami pak jsou objektivně určeny hranice možného dovolacího přezkumu.

Jelikož podle § 242 odst. 3 o.s.ř. současně platí, že dovolací soud - s výjimkou vad v tomto ustanovení uvedených - je vázán uplatněným dovolacím důvodem, mohou se tyto právní otázky stát skutečným předmětem dovolacího přezkumu pouze tehdy, když dovolatel jejich posouzení odvolacím soudem napadl, resp. když v dovolání zpochybnil řešení, která ve vztahu k nim odvolací soud přijal.

K posouzení konkrétního dovolání jakožto přípustného je konečně zapotřebí, aby dovolací soud dospěl k závěru, že rozsudek odvolacího soudu - právě pro otázky objektivně otevřené přezkumu, jež současně dovolatel fakticky napadl - je rozsudkem ve smyslu § 239 odst. 2 o.s.ř. po právní stránce zásadně významným; v opačném případě, neučiní-li tento závěr, dovolání přípustné není, a dovolací soud je bez věcného projednání odmítne [§ 243b odst. 4, § 218 odst. 1 písm. c) o.s.ř.].

Pojem \"zásadního významu po právní stránce\" podle tohoto ustanovení je specifický nikoli samotnou uplatnitelností v dané věci (v tom smyslu, že posouzení určité právní otázky se promítá do výsledku konkrétního sporu), ale tím, že se s ním spojuje způsobilost významového přesahu do všeobecného (širšího) kontextu soudní praxe. Rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam tehdy, jestliže zahrnuje posouzení právní otázky, jež je relevantní i pro posouzení jiných, obdobných, právních poměrů, a jež v konečném účinku může mít vliv na obecnou rozhodovací činnost soudů. Tak je tomu především v případech, kdy se týká takové právní otázky, která judikaturou vyšších soudů řešena dosud nebyla, resp. jejíž řešení je dosud nejednotné, nebo jestliže odvolací soud posoudil určitou právní otázku jinak, než je posuzována v konstantní (zejména publikované) judikatuře těchto soudů, případně shledá-li dovolací soud, že existují důvody, pro které je zapotřebí se od stávající judikatury odchýlit.

Tyto podmínky nesplňuje posouzení otázky platnosti výpovědi, již odvolací soud spojil s procesním úkonem žalobců ze dne 4.12.1995. Názor, který proti němu kladou dovolatelé, že ve výpovědi musí být uvedena výpovědní lhůta tak, aby toto \"uvedení výslovně obsahovalo i určení okamžiku, kdy její běh skončí, Nejvyšší soud nesdílí. Ustanovení § 710 odst. 3 obč. zák. totiž dostatečně odpovídá, je-li ve výpovědi uvedena lhůta určena svojí délkou, a tak tomu v daném případě bylo. Navzdory tvrzení opaku (podloženém namítaným \"jedním\" odlišným rozhodnutím odvolacího soudu) nezaznamenal Nejvyšší soud při své rozhodovací činnosti, že by soudní praxe byla ovládána - při řešení této otázky - seznatelnou nejednotou.

Výklad tohoto ustanovení - z hlediska stanovení požadavků, kladených na určení uvedené lhůty - je přiléhavé podrobit tomu, čemu má svým obsahem sloužit, a tím je bezpochyby determinovat okamžik, kdy nájem bytu, o který jde, zanikne (§ 710 odst. 1 obč. zák.). Zánik nájmu bytu výpovědí pronajímatele (na rozdíl od zániku nájmu výpovědí nájemce) je dále - specificky - upraven v ustanovení § 711 odst. 2 obč. zák., podle něhož přivolí-li soud k výpovědi, určí současně, ke kterému datu nájemní poměr skončí, přihlédaje k výpovědní lhůtě (§ 710 obč. zák.), jež počne běžet až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku. Okamžik skončení nájmu je tím založen zvláštním výrokem rozhodnutí soudu, jemuž je obsah příslušné výpovědi (a v ní uvedené výpovědní lhůty) toliko podkladem. Proto je namístě závěr, že konkrétní výpověď bude možné posoudit jakožto právní úkon odporující ustanovení § 710 odst. 3 obč. zák. jen tehdy, jestliže tomuto určení (ke kterému datu nájemní poměr skončí), spravujícímu se zásadami vyjádřenými v § 711 odst. 2 obč. zák., by výpověď náležitým podkladem být nemohla.

Oproti tomu splnění podmínek zásadního významu po právní stránce nutno rozsudku odvolacího soudu přiznat ve vztahu k té otázce, již dovolatelé předznačili námitkou proti posouzení jimi provedených stavebních úprav v bytě jakožto hrubého porušení jejich povinností vyplývajících z nájmu bytu ve smyslu § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák., jestliže k jejich uskutečnění došlo, a to vůči jiným vlastníkům domu, \"před více než deseti lety\" (aniž by byly \"právně relevantně\" namítány).

Podle § 694 obč. zák. nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

Ve smyslu § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. může pronajímatel vypovědět nájem bytu jen s přivolením soudu, a z důvodu (mimo jiné), že 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.

Otázka, zda nový vlastník (pronajímatel) může uplatnit coby důvod výpovědi podle citovaného ustanovení skutečnosti, jež nastaly za trvání nájemního vztahu k předešlému vlastníku, sice vyvolala v soudní praxi výkladové pochybnosti, a posléze i protichůdná řešení, Nejvyšší soud však již dříve, v rozsudku ze dne 31.10.1997, sp. zn. 2 Cdon 863/97, uveřejněném v časopise Soudní judikatura pod č. 84, ročník 1997, vyslovil právní závěr, že dojde-li ke změně vlastnictví domu, v němž je pronajatý byt, je nový vlastník oprávněn dát nájemci výpověď z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. c), d), g) a h) obč. zák. zásadně za stejných předpokladů jako vlastník původní. To, že dovolatelé realizovali kritizované stavební úpravy v nájemním vztahu k právním předchůdcům žalobců (srov. § 680 odst. 2 obč. zák.), tedy na případné důsledky z hlediska § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. vliv nemá. Poněvadž odvolací soud dotčenou otázku posoudil v souladu s tím (to jest s názorem Nejvyššího soudu, jímž měla být soudní praxe usměrněna), nelze logicky tomuto posouzení již zásadní význam po právní stránce přičítat, v důsledku čehož není ani způsobilé založit závěr, že dovolání (jež proti němu směřuje) je přípustné.

Právní posouzení dané věci je však specifické tím, že zahrnuje i otázku, zda dříve nastalá skutková okolnost, která je sama o sobě schopná naplnit výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák., si tuto vlastnost uschovává - bez dalšího - trvale anebo zda naopak časový odstup (popřípadě spolu s dalšími skutečnostmi) od později dané výpovědi tuto způsobilost výpovědního důvodu omezuje, resp. jinak ovlivňuje.

Jelikož Nejvyššímu soudu není známo, že by se judikatura soudů vyšších stupňů rozhodným způsobem k této otázce vyjádřila (a jelikož současně tato otázka měla pro napadené rozhodnutí význam podstatný), je namístě, aby podmínky přípustnosti dovolání podle § 239 odst. 2 o.s.ř., jež byly výše vyloženy, byly proto shledány splněnými.

Porušení povinností, vyplývajících z nájemního vztahu, důvod výpovědi podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. zakládá nikoli ve všech případech, ale až v případě kvalifikovaném, dosáhne-li takové intenzity, že je lze posoudit jakožto hrubé. Okolnosti, dokládající existenci této podmínky, v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu tvrdí a prokazuje (nabízí o tom důkazy) pronajímatel; závěr, že porušení povinností bylo hrubé, může soud učinit jen na základě konkrétních zjištění, a musí být důsledně odůvodněn jak z hledisek objektivních, tak subjektivních, a přehlédnout nelze ani povahu konkrétních poměrů, panujících v daném nájemním vztahu, včetně toho, jak jsou utvářeny i jednáním pronajímatele.

Důsledky toho, že byla porušena povinnost vyplývající z nájmu bytu, jsou v prvé řadě reparovatelné adekvátními prostředky v rámci nájemního vztahu (viz. kupř. druhou větu citovaného ustanovení § 694 obč. zák.). Ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. tyto jednotlivé prostředky nápravy na jedné straně doplňuje, na druhé straně však překračuje; nejen úrovní své obecnosti, ale především tím, že směřuje nikoli k obnově příslušného vztahu, ale k jeho skončení, čímž nabývá zjevných znaků sankčních. Ty logicky vedou k tomu, že pro uplatnění oprávnění, které je tímto ustanovením pronajímateli svěřeno, nejsou pominutelné zásady, ovládající režim uplatnění právních sankcí vůbec. Nelze tedy pominout ani tu, jež se váže k plynutí času; smysl, účelnost a posléze i oprávněnost

sankce oslabuje (případně potlačuje) okolnost, že od porušení právní povinnosti uplynula určitá, v konkrétních souvislostech relevantní, doba. V oblasti občanskoprávních vztahů představují širší výraz omezujících důsledků, k nimž dochází v právech plynutím času, též instituty promlčení a prekluze, které se sice přímo neuplatní, jejichž argumentační (výkladový) potenciál však není důvodu ani v sledovaných souvislostech, ponechat stranou.

Proto je přiměřené, aby v případě, že od skutku jinak naplňujícího podstatu výpovědního důvodu ve smyslu ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. uplynula marně doba se zřetelem k uvedeným závěrům významná, byla výpověď, jež z něho vychází, hodnocena i z hlediska ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák., podle kterého výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí být rozporu s dobrými mravy.

Odvolací soud tím, že závěr o naplněnosti důvodu výpovědi z nájmu bytu ve smyslu § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. založil výlučně na izolovaném zjištění, že žalovaní k provedení kritických stavebních úprav v bytě neměli souhlas tehdejších vlastníků domu, a tato další hlediska opomenul, aplikoval již proto právní názor neúplný, a tudíž nesprávný [§ 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř.]. Přestože dovolacímu přezkumu nemohl být podroben závěr odvolacího soudu o existenci důvodu výpovědi podle § 711 odst. 1 písm. a) obč. zák., který se do výroku o přivolení k výpovědi z nájmu bytu a o určení, kdy nájem skončí, promítl autonomně, musel být zrušen (§ 243b odst. 1 o.s.ř.) rozsudek odvolacího soudu jako celek, neboť tyto výrok samy o sobě (pro specifické spojení s výrokem o bytové náhradě) neobstojí (viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.5.1997, sp. zn. 2 Cdon 473/96, uveřejněný pod č. 16 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1998). Dalšími námitkami proti právnímu posouzení věci se z pohledu výsledku dovolacího řízení již nebylo třeba zabývat, a námitky proti správnosti skutkových zjištění jsou nevýznamné z povahy dovolacího přezkumu, přípustného toliko na základě § 239 odst. 2 o.s.ř.

Vyslovený právní názor dovolacího soudu je pro další řízení závazný (§ 243d odst. 1 věta druhá o.s.ř.). V něm bude namístě se také znovu zabývat nejen tím, zda konkrétní stavební úpravy (se zřetelem ke všem objektivním i subjektivním okolnostem, včetně stavebního efektu, který přinesly, zřetelnosti odporu původních vlastníků domu, jímž byly provázeny, jakož i případně okolnostmi dalšími) lze mít za hrubé porušení povinností z nájmu bytu, ale i dalšími tvrzeními žalobců o skutečnostech, jež podle jejich názoru rovněž naplňují důvod výpovědi podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák., a to již proto, že je odvolací soud opomenul hodnotit z toho hlediska, zda (a proč) jde o porušení povinností z nájmu bytu kvalifikovaná, resp. hrubá; z odůvodnění jeho rozsudku ostatně ani neplyne, zda měly naplnit tento důvod výpovědi samostatně nebo zda toliko doplňují skutek hlavní, jímž bylo provedení stavebních úprav v bytě bez souhlasu pronajímatelů.

Byť stejnou nesprávností v právním posouzení věci trpí i rozsudek soudu prvního stupně, nemohl Nejvyšší soud zrušit i jej proto, že spočívá na jiném hodnocení závažnosti jednotlivých důvodů posuzované výpovědi.

© 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