

## Povinnosti vyplývající z nájmu bytu

Nájemce užívá nájemní byt řádně tehdy, jestliže hrubě neporušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu mimo jiné i tím, že „neporuší“ povinnost nepřenechat byt (jeho část) do užívání jinému bez souhlasu pronajímatele.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 3492/2006, ze dne 20.9.2007)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně R. B., zastoupené advokátem, proti žalovanému K. K., zastoupenému advokátem, o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Okresního soudu ve Frýdku-Místku pod sp. zn. 14 C 130/2002, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 11. července 2006, č. j. 42 Co 268/2006-222, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění:

Okresní soud ve Frýdku-Místku (soud prvního stupně) v pořadí druhým rozsudkem ze dne 21. listopadu 2005, č. j. 14 C 130/2002-178, ve znění opravného usnesení ze dne 1. března 2006, č. j. 14 C 130/2002-203, zamítl žalobu na přivolení k výpovědi z nájmu „bytu ve F.M. v domě I. kategorie, o velikosti 1+2 s příslušenstvím“ (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“, a „předmětný dům“, resp. „dům“), a rozhodl o nákladech řízení účastníků. Předchozí (vyhovující) rozsudek soudu prvního stupně ze dne 17. dubna 2003, č. j. 14 C 130/2002-25, byl na základě žaloby pro zmatečnost podané žalovaným zrušen usnesením tohoto soudu ze dne 19. dubna 2004, č. j. 16 C 24/2004-15.

Soud prvního stupně vzal z provedených důkazů (zejména svědeckých výpovědí a listinných důkazů) mimo jiné za zjištěno, že žalobkyně je vlastnící předmětného domu, že rozhodnutím o přidělení podnikového bytu ze dne 19. října 1983 byl žalovanému přidělen předmětný byt jako byt podnikový, že na základě dohody o odevzdání a převzetí bytu ze dne 15. prosince 1983 mu byl předmětný byt odevzdán do užívání, že veškeré platby související s užíváním bytu byly vždy hrazeny řádně a včas a že počínaje rokem 1989 začal žalovaný s manželkou a synem přechodně pobývat na své rekreační chatě v Ř. (dále jen „chata v Ř.“) z důvodu vážného onemocnění syna, který je odkázán na pravidelnou hemodialýzu prováděnou v nemocnici u svaté Anny v Brně, kde je evidován jako čekatel na transplantaci ledviny. Dále zjistil, že v době nepřítomnosti žalovaného se v předmětném bytě zdržovaly jiné osoby, které nebyly členy rodiny žalovaného a ani členy jeho domácnosti, že takto v bytě pobývala po dobu přibližně jednoho roku M. P., že před tím po dobu asi dvou let v bytě bydlela paní S., že v těchto případech šlo o přechodné krátkodobé pobyty těchto osob z důvodu údržby bytu a v zájmu toho, aby v době nepřítomnosti žalovaného nedošlo k eventuálnímu vykradení bytu. Nakonec také zjistil, že v bytě zůstal veškerý majetek žalovaného pozůstávající z bytového zařízení, že žalovaný si osobně vyzvedával svůj důchod na poštovním úřadě ve F.-M., že před nástupem do důchodu byl žalovaný i jeho manželka evidováni jako uchazeči o zaměstnání na Úřadu práce ve F.-M. a že žalovaný dříve příležitostně pracoval pro firmu V. M. na pracovišti ve F.-M.. Na tomto skutkovém základě soud prvního stupně dovodil, že není naplněn žádný z uplatněných výpovědních důvodů podle § 711 odst. 1 písm. d/ (ve spojení s ustanovením § 719 odst. 1) a § 711 odst. 1 písm. h/ zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění účinném v době dání výpovědi z nájmu bytu /a ve znění do 30. března 2006/ (dále jen „obč. zák.“). V rámci výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d/ (ve spojení s ustanovením § 719 odst. 1) obč. zák. soud prvního stupně konstatoval, že zde nešlo o dispozici s bytem bez souhlasu pronajímatele, že navíc se jednalo o přechodné krátkodobé pobyty jiných osob v bytě a uvedl, že „judikatura českých soudů posuzuje krátkodobé pobyty osob v bytě, které nejsou členy domácnosti, jen jako tzv. výprosy (precaria)“. V rámci výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák. soud prvního stupně rovněž dovodil, že žalovaný předmětný byt sice neužívá (resp. užívá jej jen příležitostně), avšak „důvody, pro které je předmětný byt užíván jen občas (jak to zdravotní stav syna dovolí, když tento je zcela odkázán na péči svých rodičů), jsou důvody zcela mimořádně závažnými“.

K odvolání žalobkyně Krajský soud v Ostravě jako soud odvolací rozsudkem ze dne 11. července 2006, č. j. 42 Co 268/2006-222, změnil citovaný rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobě vyhověl a přivoliil k výpovědi z nájmu předmětného bytu, určil, že nájemní poměr mezi žalobkyní a žalovaným skončí uplynutím posledního dne tříměsíční výpovědní lhůty, která začne běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém rozsudek

nabude právní moci, žalovanému uložil povinnost předmětný byt vyklidit po skončení nájemního poměru do patnácti dnů po zajištění přístřeší a rozhodl o nákladech řízení účastníků před soudy obou stupňů.

Odvolací soud se ztotožnil se skutkovým stavem zjištěným soudem prvního stupně, avšak na rozdíl od soudu prvního stupně dovodil, že je naplněn výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d/ ve spojení s ustanovením § 719 odst. 1 obč. zák. (v podobě přenechání bytu do podnájmu jinému bez písemného souhlasu pronajímatele). V této souvislosti – s odkazem na obecná ustanovení občanského zákoníku (zejména § 34 a § 35 odst. 1 obč. zák.) – konstatoval, že právní úkon jako projev vůle (v tomto případě směřující ke vzniku podnájemního vztahu) může být učiněn jednáním nebo opomenutím; může se stát výslovně nebo jiným způsobem nevzbuzujícím pochybnosti o tom, co chtěl účastník projevit. S přihlédnutím k uvedenému pak dovodil, že pro naplnění citovaného výpovědního důvodu postačuje, že žalovaný paní P., paní S., popřípadě dalším osobám, odevzdal klíče od bytu a umožnil jim byt užívat po dobu jednoho, resp. dvou let; jejich vůle tak směřovala ke vzniku vztahu, který lze posoudit jako podnájemní, neboť žalovaný předmětný byt tímto způsobem přenechal (bez souhlasu pronajímatele) do užívání jiným osobám a sám jej po dobu jednoho až dvou let neužíval. Podle názoru odvolacího soudu je přitom právně bezvýznamná okolnost, že tyto osoby žalovanému za užívání bytu neposkytovaly žádné platby. V těchto souvislostech zároveň uvedl, že „pro posouzení tohoto výpovědního důvodu je pak bez právního významu důvod, pro který se žalovaný zdržuje na své rekreační chatě, jakož i to, že žalovaný má v bytě svůj majetek, že do bytu dojíždí, případně že řádně platí nájemné“. Současně rovněž dovodil, že uplatněná výpověď z nájmu bytu není v rozporu s dobrými mravy (ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák.). Podle odvolacího soudu nelze při posouzení věci podle § 3 odst. 1 obč. zák. přehlédnout, že žalovaný pobýval na chatě v Ř. velmi dlouhou dobu, že v této době byt přenechal do podnájmu bez souhlasu pronajímatele opakovaně, přičemž o důvodech svého jednání pronajímatele neinformoval a nikdy nepodnikl žádné kroky směřující k řešení vzniklé situace. Za tohoto stavu k výpovědi z nájmu bytu přivolil, aniž se zabýval otázkou naplnění dalšího uplatněného výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák. Vyklizovací povinnost žalovaného z bytu vázal s poukazem na ustanovení § 712 odst. 5 obč. zák. – na zajištění přístřeší.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 237 odst. 1 písm. a/ zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.s.ř.“). Uplatněné dovolací námítky podřadil dovolacímu důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. V dovolání nejprve obsáhle zrekapituloval průběh řízení v projednávané věci. Poté namítl, že při hodnocení důkazů odvolací soud nepostupoval podle § 132 o.s.ř.; především mu vytkl, že „považoval za bez právního významu pro posouzení věci důvod, pro který se žalovaný s manželkou a těžce nemocným synem zdržuje na rekreační chatě v Ř. u B. že má v bytě svůj jediný majetek, že do bytu dojíždí a řádně platí výlučně on sám a jediný nájemné“. V této souvislosti uvedl, že se „s manželkou a synem, za tíživých životních podmínek, zdržuje celoročně na rekreační chatě, která ani není svým stavebním charakterem určena k celoročnímu užívání proto, že má syn nefunkční ledviny, je při životě držen po dlouhá léta obden prováděnou dialýzou jeho krve a je čekatelem na vhodného dárce pro transplantaci ledvin“. Poté zpochybnil správnost právního závěru o naplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d/ ve spojení s § 719 odst. 1 obč. zák. Podle jeho názoru odvolací soud jemu a osobám, které se v době jeho nepřítomnosti v bytě zdržovaly v zájmu ochrany majetku, údržby bytu a plnění povinností ve vztahu ke společným prostorám domu, implikoval vůli uzavřít konkludentně podnájemní smlouvu, navíc s právním následkem hrubého porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu. Popřel, že by předmětný byt přenechal jiným osobám do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, tedy že by se dopustil jednání, jímž žalobkyně v žalobě vymezila uplatněný výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d/ ve spojení s § 719 odst. 1 obč. zák. V této souvislosti zdůraznil, že „vznik podnájemního vztahu nebyl žádným z účastníků chtěn a žádán, že k tomuto výsledku jejich vůle nikdy nesměřovala, a že tímto jednáním nedošlo k porušení povinnosti nájemce vyžádat si pro vznik podnájemního vztahu souhlas pronajímatele, protože o podnájemní vztah nešlo“. Opět zdůraznil, že osoby, které se zdržovaly v bytě v době jeho nepřítomnosti, zde byly pouze „v zájmu ochrany majetku, jeho údržby a plnění povinností nájemce ve vztahu ke společným prostorám domu“. Podle názoru dovolatele v daném případě nejde v rámci výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. o takové porušení povinností nájemce, které by bylo možno kvalifikovat „přívlastkem hrubé“. Žalovaný hodnotí úpornou snahu žalobkyně dosáhnout přivolení k výpovědi z nájmu bytu přesto, že si řádně plní povinnosti spojené s nájmem bytu, jako jednání, které je v příkrém rozporu s dobrými mravy. Navrhl, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalobkyně se ve vyjádření k dovolání ztotožnila s právním posouzením věci odvolacím soudem a navrhla, aby dovolání bylo zamítnuto.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatele (§ 241 odst. 1 a odst. 4 o.s.ř.) a je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a/ o.s.ř., neboť směřuje proti rozsudku, jímž odvolací soud změnil rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé.

Podle § 242 odst. 1 a 3 o.s.ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden; přitom je vázán uplatněnými dovolacími důvody včetně toho, jak je dovolatel obsahově vymezil. Z ustanovení § 242 odst. 3 věty druhé o.s.ř. vyplývá povinnost dovolacího soudu přihlídnout k vadám řízení 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 (§ 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.), i když nebyly v dovolání uplatněny. Existence zmíněných vad tvrzena nebyla a tyto vady nevyplývaly ani z obsahu spisu.

Právním posouzením je činnost soudu, při níž aplikuje konkrétní právní normu na zjištěný skutkový stav, tedy z učiněných skutkových zjištění dovozuje, jaká mají účastníci podle příslušného právního předpisu práva a povinnosti. Zjišťuje-li soud obsah smlouvy, a to i pomocí výkladu projevů vůle, jde o skutkové zjištění (srov. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. října 1999, sp. zn. 2 Cdo 1548/97, uveřejněného pod č. 73 v sešitě č. 10 z roku 2000 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, dále např. rozsudků ze dne 31. ledna 2001, sp. zn. 20 Cdo 1145/99, ze dne 19. července 2001, sp. zn. 20 Cdo 2187/99, a ze dne 31. října 2001, sp. zn. 20 Cdo 2900/99, uveřejněného pod č. 46 v sešitě č. 3 z roku 2002 časopisu Soudní judikatura, a usnesení ze dne 31. října 2002, sp. zn. 20 Cdo 2196/2001, ze dne 5. prosince 2002, sp. zn. 26 Cdo 1792/2002, ze dne 25. září 2003, sp. zn. 26 Cdo 1682/2003, ze dne 25. března 2004, sp. zn. 20 Cdo 261/2003, ze dne 27. května 2004, sp. zn. 20 Cdo 473/2003, a ze dne 7. října 2004, sp. zn. 26 Cdo 1881/2003). Otázka, zda vůle žalovaného a osob bydlících v bytě směřovala ke vzniku podnájemního vztahu, popřípadě otázka, k čemu vůbec směřovala vůle žalovaného a osob v bytě bydlících, jsou proto otázkami skutkovými.

Zpochybnil-li tedy dovolatel závěr odvolacího soudu o existenci podnájemního vztahu mezi ním a osobami v bytě bydlícími poukazem na to, co bylo obsahem projevené vůle a jak měla být tato vůle interpretována, napadl tím správnost skutkového (nikoliv právního) závěru odvolacího soudu.

Za této situace dovolatel - s přihlédnutím k obsahu dovolání (§ 41 odst. 2 o.s.ř.) - uplatnil vedle dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. rovněž dovolací důvod podle § 241a odst. 3 o.s.ř.

Podle § 241a odst. 3 o.s.ř. je-li dovolání přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a/ a b/ o.s.ř. (v projednávané věci je dovolání přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a/ o.s.ř.), popřípadě podle obdobného užití těchto ustanovení (§ 238 a § 238a), lze dovolání podat také z důvodu, že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování.

Za skutkové zjištění, které nemá podle obsahu spisu oporu v provedeném dokazování, je třeba ve smyslu citovaného ustanovení pokládat výsledek hodnocení důkazů, který neodpovídá postupu vyplývajícímu z ustanovení § 132 o.s.ř., protože soud vzal v úvahu skutečnosti, které z provedených důkazů nebo z přednesů účastníků nevyplývaly ani jinak nevyšly za řízení najevo, protože soud pominul rozhodné skutečnosti, které byly provedenými důkazy prokázány nebo vyšly za řízení najevo, nebo protože v hodnocení důkazů, popř. poznatků, které vyplynuly z přednesů účastníků nebo které vyšly najevo jinak, je z hlediska závažnosti (důležitosti), zákonnosti, pravdivosti, eventuálně věrohodnosti logický rozpor, nebo který odporuje ustanovení § 133 až § 135 o.s.ř. Skutkové zjištění nemá oporu v provedeném dokazování v podstatné části tehdy, týká-li se skutečností, které byly významné pro posouzení věci z hlediska hmotného (popřípadě i procesního) práva (srov. Občanský soudní řád, komentář, 5. vydání 2001, nakladatelství C. H. BECK, strana 1003 - 1004).

Dovolacím důvodem podle § 241a odst. 3 o.s.ř. lze napadnout výsledek činnosti soudu při hodnocení důkazů, na jehož nesprávnost lze usuzovat - jak vyplývá ze zásady volného hodnocení důkazů - jen ze způsobu, jak k němu soud dospěl. Nelze-li soudu v tomto směru vytknout žádné pochybení, není možné ani polemizovat s jeho skutkovými závěry (např. namítat, že soud měl uvěřit jinému svědkovi, že měl vycházet z jiného důkazu, že některý důkaz není ve skutečnosti pro skutkové zjištění důležitý apod.). Znamená to, že hodnocení důkazů, a tedy ani skutkové zjištění jako jeho výsledek, z jiných než z výše uvedených důvodů nelze dovoláním úspěšně napadnout.

Z obsahu dovolání vyplývá, že dovolatel brojí právě proti způsobu hodnocení důkazů, z nichž odvolací soud čerpal svá skutková zjištění pro posouzení naplněnosti výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d/ ve spojení s ustanovením § 719 odst. 1 obč. zák.; jinak řečeno nesouhlasí se způsobem hodnocení důkazů odvolacím soudem a v konečném důsledku nabízí vlastní verzi hodnocení důkazů a v závislosti na tom také vlastní verzi toho, co měl podle jejího názoru odvolací soud z provedených důkazů zjistit, tj. vlastní verzi skutkového stavu věci.

Dovolací soud - s přihlédnutím k obsahu spisu - shledal, že odvolací soud při zjišťování obsahu ujednání mezi žalovaným a osobami v bytě bydlícími, a to i pomocí výkladu projevu jejich vůle, vzal v úvahu skutečnosti, které z provedených důkazů vyplynuly a neopomenul žádné rozhodné skutečnosti, které byly provedenými důkazy prokázány

nebo vyšly za řízení najevo. Z toho vyplývá, že dovolací důvod podle § 241a odst. 3 o.s.ř. nebyl užit opodstatněně.

Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. lze odvolacímu soudu vytknout, že jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Právní posouzení věci je nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil 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.

S přihlédnutím k právnímu posouzení věci odvolacím soudem a k obsahové konkretizaci uplatněného dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. půjde v dovolacím řízení především o posouzení správnosti právních závěrů, že na základě učiněných skutkových zjištění lze usoudit na naplněnost výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. ve spojení s § 719 odst. 1 obč. zák. a že uplatněná výpověď z nájmu bytu není v rozporu s dobrými mravy (ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák.).

Ustálený výklad institutu podnájmu bytu vychází z toho, že právo uzavřít smlouvu o podnájmu je jedním z dispozicích oprávnění nájemce bytu. Podnájemní vztah je v podstatě zvláštním případem nájemního vztahu, na jehož základě nájemce přenechává jinému – podnájemci své nájemní právo k bytu (jeho části). Podnájemní vztah je vztahem mezi nájemcem a podnájemcem; nedochází zde tedy ke vzniku právního vztahu mezi podnájemcem a pronajímatelem. Podnájem vzniká smlouvou mezi nájemcem a podnájemcem. Zákon nestanoví obligatorně její písemnou formu; může být tedy uzavřena i ústně, příp. konkludentně, tedy jednáním, z něhož lze (se zřetelem ke konkrétním okolnostem daného případu) usoudit na to, že jde o projev vůle jednatelů a jaký je jeho obsah (srov. § 35 odst. 1 obč. zák.). Smlouvu o podnájmu lze uzavřít jen s písemným souhlasem pronajímatele. Nedá-li k ní pronajímatel písemný souhlas, bude smlouva o podnájmu absolutně neplatná (§ 719 odst. 1 věta první, § 39 obč. zák.). Přenechání bytu (jeho části) do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele je současně výpovědním důvodem podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. (§ 719 odst. 1 věta druhá obč. zák.); vzhledem k výslovnému znění zákona (§ 719 odst. 1 věty první a druhé obč. zák. ve spojení s § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák.), je totiž třeba přenechání bytu (jeho části) nájemcem do podnájmu jinému bez písemného souhlasu pronajímatele kvalifikovat jako „hrubé“ porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu. Skutkové okolnosti zakládající výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. jsou tedy definovány tak, že jde o „porušení“ povinnosti nájemce nepřenechat byt (jeho část) do užívání jinému bez souhlasu pronajímatele (srov. též rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 14. prosince 2000, sp. zn. 26 Cdo 1844/99). Pro úplnost zbývá dodat, že v rozsudcích ze 16. května 2000, sp. zn. 26 Cdo 250/99, a ze 14. června 2000, sp. zn. 26 Cdo 701/2000, Nejvyšší soud České republiky dovedl, že o porušení povinnosti nájemcem ve smyslu ustanovení § 711 odst. 1 písm. d/ ve spojení s ustanovením § 719 odst. 1 věty první a druhé obč. zák. jde i v případě, přenechá-li nájemce byt (jeho část) do podnájmu jiného, aniž by za to získal od podnájemce úplatu. K obsahově stejnému závěru dospěl rovněž Ústavní soud České republiky v usnesení ze dne 23. září 2004, sp. zn. II. ÚS 142/04, jímž byl odmítnuta ústavní stížnost podaná mimo jiné také proti usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. listopadu 2003, sp. zn. 26 Cdo 1137/2003. Současně nelze ani opomenout, že Krajský soud v Hradci Králové již v rozsudku ze dne 1. března 1993, sp. zn. 9 Co 734/92, uveřejněném pod č. 7 v sešitě č. 1 – 2 z roku 1994 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, dovedl, že za důvody k podání výpovědi pronajímatele vůči nájemci bytu podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. nelze zpravidla považovat to, že nájemce (který sám v bytě bydlí) bez souhlasu pronajímatele přijme do bytu další osobu za účelem krátkodobé návštěvy nebo za účelem soužití s ní ve společné domácnosti, že podnájem se může týkat jak celého bytu, tak i části bytu, že smlouva o podnájmu může být uzavřena písemně, ústně i konkludentně a že písemný souhlas pronajímatele musí být dán vždy (§ 719 odst. 1 obč. zák.). Vzhledem k výslovnému znění zákona (§ 719 odst. 1 věta první a druhá ve spojení s ustanovením § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák.) je třeba přenechání bytu (jeho části) nájemcem do podnájmu jinému kvalifikovat jako „hrubé“ porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky, a to rozsudek ze dne 14. června 2000, sp. zn. 26 Cdo 710/2000, a usnesení ze dne 17. ledna 2001, sp. zn. 26 Cdo 1933/99, a dále R 40/2002 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek).

Ustálená soudní praxe nezaznamenala odklon ani od názoru, že předpokladem pro uplatnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d/ a § 719 odst. 1 obč. zák. není předchozí výzva pronajímatele k odstranění protiprávního stavu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. července 2001, sp. zn. 20 Cdo 2492/99, uveřejněný pod č. 40 v sešitě č. 6 z roku 2002 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek; citovaný rozsudek byl uveřejněn také pod č. 131 v sešitě č. 11 z roku 2001 časopisu Soudní judikatura).

V posuzovaném případě zastává dovolací soud názor, že právní posouzení věci odvolacím soudem lze pokládat za správné, jestliže na základě zjištěného skutkového stavu věci, jehož správnost se dovolateli nepodařilo prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 3 o.s.ř. zpochybnit, dovedl, že je naplněn uplatněný výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d/ ve spojení s ustanovením § 719 odst. 1 obč. zák. (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. ledna 2006, sp. zn. 26 Cdo 1249/2005); právní závěr o naplněnosti citovaného výpovědního důvodu

je totiž v souladu s ustálenou soudní praxí. Dovolací soud se ztotožňuje i s názorem, že „pro posouzení tohoto výpovědního důvodu (výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d/ ve spojení s ustanovením § 719 odst. 1 obč. zák.) je pak bez právního významu důvod, pro který se žalovaný zdržuje na své rekreační chatě, jakož i to, že žalovaný má v bytě svůj majetek, že do bytu dojíždí, případně že řádně platí nájemné“.

Soudní praxe rovněž dovodila, že i když je výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák., nemusí soud žalobě na přivolení k výpovědi z nájmu bytu vyhovět, a to s ohledem na ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12. listopadu 1998, sp. zn. 2 Cdon 1706/97, uveřejněný pod č. 43 v sešitě č. 7 z roku 1999 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek (citovaný rozsudek byl uveřejněn rovněž pod č. 23 v sešitě č. 3 z roku 1999 časopisu Soudní judikatura). Rozhodnutí o tom, zda jsou splněny podmínky pro použití ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák., je nutno učinit po pečlivé úvaze, v jejímž rámci musí být zváženy jak důvody pro něž se použití citovaného ustanovení dožaduje nájemce (zde může jít o rodinné a sociální poměry vyklizovaného, délku doby, po níž vyklizovaný v bytě bydlí apod.), tak všechny rozhodné okolnosti na straně toho, kdo se přivolení k výpovědi z nájmu bytu domáhá (pronajímatele) – srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. června 1997, sp. zn. 3 Cdon 69/96, uveřejněný pod č. 62 v sešitě č. 8 z roku 1997 časopisu Soudní judikatura; je tedy třeba brát v úvahu nejen důvody na straně toho, kdo je z bytu vypovídan, ale i rozhodné okolnosti na straně toho, kdo se přivolení k výpovědi nájmu bytu domáhá. Takovými rozhodnými okolnostmi jsou ty, které mohou ovlivnit odpověď na otázku, zda lze po žalobci – pronajímateli – spravedlivě požadovat, aby mu byla ochrana jeho práva (práva domáhat se přivolení k výpovědi) dočasně odepřena. Není-li právní posouzení důvodnosti aplikace § 3 odst. 1 obč. zák. podloženo úvahou zabývající se všemi výše uvedenými okolnostmi, jde o posouzení neúplné a tedy nesprávné. Přitom úvaha soudu tu musí být podložena konkrétními zjištěními, jak to vyplývá z rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 29. dubna 1994, sp. zn. 2 Cdo 45/94, uveřejněného pod č. 36 v sešitě č. 7 z roku 1996 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek. Ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. tedy je obecným ustanovením hmotněprávní povahy, které dává soudu možnost posoudit, zda výkon subjektivního občanského práva je v souladu s dobrými mravy, a v případě, že tomu tak není, požadovanou ochranu odepřít.

V projednávané věci odvolací soud z uvedených závěrů odpovídajících konstantní judikatuře vycházel. Lze jen dodat, že odvolacímu soudu nelze úspěšně vytýkat, že při posouzení věci podle § 3 odst. 1 obč. zák. přiznal rozhodující význam okolnostem přitěžujícím žalovanému, tedy tomu, že na chatě v Ř. pobýval velmi dlouhou dobu, že v průběhu této doby byt přenechal do podnájmu bez souhlasu pronajímatele opakovaně, přičemž o důvodech svého jednání pronajímatele neinformoval a nikdy nepodnikl žádné kroky směřující k řešení vzniklé situace. K dovolací námitce týkající se úporné snahy žalobkyně dosáhnout přivolení k výpovědi z nájmu bytu přesto, že si žalovaný řádně plní povinnosti spojené s nájmem bytu, je zapotřebí zdůraznit, že mezi povinnosti nájemce patří povinnost užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně (§ 689 obč. zák.). Dovolací soud zastává názor, že nájemce užívá nájemní byt řádně (ve smyslu citovaného ustanovení) tehdy, jestliže hrubě neporušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu mimo jiné i tím, že ho, jako v daném případě, přenechá do podnájmu jinému bez písemného souhlasu pronajímatele; jinak řečeno „neporuší“ povinnost nepřenechat byt (jeho část) do užívání jinému bez souhlasu pronajímatele (srov. opět rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 14. prosince 2000, sp. zn. 26 Cdo 1844/99)

Jelikož se žalobci prostřednictvím uplatněných dovolacích důvodů správnost napadeného rozhodnutí zpochybnit nepodařilo, Nejvyšší soud – aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o.s.ř.) – dovolání jako nedůvodné zamítl (§ 243b odst. 2 věta před středníkem a odst. 6 o.s.ř.).

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [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](#)

- Nepřiměřená délka řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Výše výživného (exkluzivně pro předplatitele)
- Výživné (exkluzivně pro předplatitele)
- Započtení pohledávek (exkluzivně pro předplatitele)