26. 7. 2002

ID: 17935

Přivolení k výpovědi z nájmu bytu

Podmínkou dostatečné identifikace bytu v případě výpovědi z nájmu bytu není uvedení patra (podlaží), v němž se takový byt nachází.

Podmínkou dostatečné identifikace bytu v případě výpovědi z nájmu bytu není uvedení patra (podlaží), v němž se takový byt nachází.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 813/2002, ze dne 20.5.2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně Z. M., zastoupené advokátem, proti žalovaným 1) J. M., a 2) J. M., zastoupeným advokátem, o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 8 pod sp. zn. 11 C 71/2000, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 21. listopadu 2001, č. j. 23 Co 440/2001-78, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 21. listopadu 2001, č. j. 23 Co 440/2001-78, ve znění usnesení ze dne 7. ledna 2002, č. j. 23 Co 440/2001-80, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 8 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 29. června 2001, č. j. 11 C 71/2000-56, ve vztahu k žalované přivolil k výpovědi z nájmu „bytu č. 3, o velikosti 2+1 s příslušenstvím, III. kategorie, v domě na adrese P.” (dále jen „předmětný byt”, resp. „byt”), určil, že „tříměsíční výpovědní lhůta počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku“, a žalované uložil povinnost byt vyklidit do patnácti dnů po uplynutí výpovědní lhůty; ve vztahu k žalovanému žalobu na přivolení k výpovědi z nájmu předmětného bytu zamítl a rozhodl o nákladech řízení účastníků.

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 21. listopadu 2001, č. j. 23 Co 440/2001-78, ve znění usnesení ze dne 7. ledna 2002, č. j. 23 Co 440/2001-80, citovaný rozsudek soudu prvního stupně v napadeném vyhovujícím výroku změnil tak, že žalobu na přivolení k výpovědi z nájmu předmětného bytu zamítl i ve vztahu k žalované, a rozhodl o nákladech řízení účastníků před soudy obou stupňů.

Zatímco soud prvního stupně pokládal výpověď z nájmu bytu, která byla součástí žaloby, za platnou a zabýval se naplněností v ní uplatněných výpovědních důvodů podle § 711 odst. 1 písm. d/ a h/ zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v tehdy platném znění (dále jen „obč. zák.”), odvolací soud se otázkou uplatněných výpovědních důvodů vůbec nezabýval, neboť dovodil, že výpověď z nájmu bytu jako jednostranný hmotněprávní úkon „nemá náležitosti výpovědi z nájmu bytu v souladu s ust. § 710 a 711 obč. zákoníku … v této výpovědi nebyl jednoznačně specifikován předmětný byt a ani tak po skutkové stránce jednání, které mělo naplňovat výpovědní důvody uvedené pouze odkazem na

příslušné ustanovení obč. zákoníku“. Současně dovodil, že „soud prvního stupně vyjádřil nesprávný právní názor … týkající se bytových náhrad“.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 237 odst. 1 písm. a/ zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění po novele provedené zákonem č. 30/2000 Sb. (dále jen „o.s.ř.”). Prostřednictvím uplatněného dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. v něm brojí proti právnímu závěru, že výpověď z nájmu bytu „neměla náležitosti předepsané v ustanovení § 710 a 711 obč. zákoníku“. V této souvislosti odkázala na obsah žaloby a namítla, že výpověď z nájmu bytu je v ní formulována přesně a srozumitelně. Je-li totiž, jako v daném případě, předmětný byt specifikován a uplatněné výpovědní důvody konkretizovány v jedné části žaloby, postačí, je-li v části obsahující výpověď z nájmu bytu na zmíněnou specifikaci a konkretizaci pouze odkázáno. Navrhla, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaná ve vyjádření k dovolání především namítla, že dovolání bylo podáno opožděně, a navrhla, aby bylo odmítnuto pro opožděnost. Dovolání totiž bylo soudu prvního stupně doručeno dne 2. dubna 2002, avšak dovolací lhůta uběhla již dne 29. března 2002, neboť rozhodnutí odvolacího soudu bylo účastníkům doručeno dne 29. ledna 2002. Pro případ, že dovolání bylo podáno včas, rovněž namítla, že výpověď z nájmu bytu v rozporu s ustálenou judikaturou neobsahuje označení bytu a jeho umístění, označení nájemců bytu, označení výpovědního důvodu a specifikaci jednání, které mělo naplňovat uplatněné výpovědní důvody. Za této situace se ztotožnila s právním posouzením věci odvolacím soudem a navrhla, aby dovolání bylo zamítnuto.

Vzhledem k námitce žalované, že dovolání bylo podáno opožděně, se Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) především zabýval otázkou včasnosti podaného dovolání.

Podle § 240 odst. 1 o.s.ř. účastník může podat dovolání do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu u soudu, který rozhodoval v prvním stupni. Bylo-li odvolacím soudem vydáno opravné usnesení (týkající se, jako v daném případě, výroku napadeného dovoláním), běží tato lhůta od doručení opravného usnesení. Jde-li o průběh a konec lhůty k podání dovolání, vyšel dovolací soud z ustanovení § 56 a § 57 o.s.ř. Podle § 57 odst. 1 o.s.ř. do běhu lhůty se nezapočítává den, kdy došlo ke skutečnosti určující počátek lhůty; to neplatí, jde-li o lhůtu určenou podle hodin. Podle § 57 odst. 2 věty první a druhé o.s.ř. lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let se končí uplynutím toho dne, který se svým označením shoduje se dnem, kdy došlo ke skutečnosti určující počátek lhůty, a není-li ho v měsíci, posledním dnem měsíce. Připadne-li konec lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže následující pracovní den. Podle § 57 odst. 3 o.s.ř. lhůta je zachována, je-li posledního dne lhůty učiněn úkon u soudu nebo podání odevzdáno orgánu, který má povinnost je doručit.

Z obsahu spisu vyplývá, že napadený rozsudek odvolacího soudu (včetně opravného usnesení ze dne 7. ledna 2002, č. j. 23 Co 440/2001-80), proti němuž dovolání směřuje, byl soudem prvního stupně žalobkyni – k rukám jejího zástupce s procesní plnou mocí – doručen ve středu 30. ledna 2002. Od uvedeného dne počala žalobkyni plynout dvouměsíční dovolací lhůta, jejíž poslední den připadl ve smyslu § 57 odst. 2 věty první o.s.ř. na sobotu 30. března 2002. S přihlédnutím k ustanovení § 57 odst. 2 větě druhé o.s.ř. je posledním dnem uvedené lhůty nejblíže následující pracovní den, tedy úterý 2. dubna 2002 (v pondělí 1. dubna 2002 byl svátek). Dovolání, podané k poštovní přepravě dne

29. března 2002, bylo za této situace podáno včas, tj. ve dvouměsíční zákonné (procesní) lhůtě plynoucí od doručení rozhodnutí odvolacího soudu (§ 240 odst. 1 věta první o.s.ř.), resp. v daném případě od doručení opravného usnesení (§ 240 odst. 1 věta druhá o.s.ř.) ze dne 7. ledna 2002, č. j. 23 Co 440/2001-80.

Poté Nejvyšší soud shledal, že dovolání bylo podáno osobou k tomu oprávněnou - účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a odst. 2 o.s.ř.) a je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a/ o.s.ř., neboť směřuje proti rozsudku, jímž odvolací soud změnil (ve vztahu k žalované) 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 přihlédnout 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 tzv. jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.). Existence uvedených vad nebyla tvrzena a z obsahu spisu tyto vady zjištěny nebyly.

S přihlédnutím k uplatněnému dovolacímu důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. a jeho obsahové konkretizaci půjde v dovolacím řízení o posouzení správnosti právního závěru, že výpověď z nájmu bytu jako jednostranný hmotněprávní úkon „nemá náležitosti výpovědi z nájmu bytu v souladu s ust. § 710 a 711 obč. zákoníku“ (neboť v ní není jednoznačně specifikován předmětný byt a ani po skutkové stránce jednání, které mělo naplňovat uplatněné výpovědní důvody).

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 taxativně 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 3 obč. zák., jednak obecné náležitosti právního úkonu (§ 34 a násl. obč. zák.).

Ve smyslu § 37 odst. 1 obč. zák. musí být projev vůle učiněn mimo jiné určitě a srozumitelně; jinak je neplatný. Právní úkon je nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze - objektivně posuzováno - zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Závěr o neurčitosti právního úkonu předpokládá, že vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Podle § 35 odst. 2 obč. zák. je třeba právní úkony vyjádřené slovy vykládat nejen podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není - li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem. Projev vůle pronajímatele, vtělený do výpovědi z nájmu bytu, je tedy určitý a srozumitelný, jestliže je výkladem objektivně pochopitelný; 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. srpna 1999, sp. zn. 26 Cdo 1663/99, a ze dne 17. února 2000, sp. zn. 26 Cdo 2535/98.

Vzhledem k obsahové konkretizaci uplatněného dovolacího důvodu nelze pominout ani následující závěry přijaté již ustálenou judikaturou. Tak návrh na vydání rozsudku, aby soud přivolil k výpovědi z nájmu bytu, a jeho odůvodnění, obsažené v návrhu na zahájení řízení v této právní věci, je procesním

úkonem, který v sobě nezahrnuje bez dalšího zároveň výpověď z nájmu bytu jako hmotněprávní úkon. Výpověď z nájmu bytu může být obsažena v návrhu na zahájení soudního řízení o přivolení k výpovědi z nájmu; doručením tohoto návrhu nájemci je výpověď z nájmu účinná (srov. R 26/1996). Jestliže pronajímatel nedal nájemci písemnou výpověď z nájmu bytu dříve, může ji pojmout do žaloby; tím výpověď neztrácí povahu jednostranného hmotněprávního úkonu, jehož adresátem je nájemce, a nelze ji proto zaměňovat s vylíčením rozhodujících skutečností v žalobě nebo se zjištěními učiněnými až v průběhu dokazování z výpovědi účastníků řízení (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. června 1997, sp. zn. 2 Cdon 37/97, uveřejněný pod č. 55 v sešitě č. 7 z roku 1997 časopisu Soudní judikatura). Je - li výpověď z nájmu bytu součástí žaloby, není neplatná jen proto, že byt, jehož se výpověď týká, byl označen v jiné části žaloby (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. ledna 1999, sp. zn. 30 Cdo 868/98, uveřejněný pod č. 33 v sešitě č. 4 z roku 1999 časopisu Soudní judikatura). Jestliže mezi účastníky řízení nebylo sporu o tom, že žalovaní na adrese uvedené ve výpovědi z nájmu bytu obývají jediný byt a jen ohledně tohoto bytu jsou v nájemním vztahu k žalobcům, pak skutečnost, že ve výpovědi z nájmu bytu došlo k záměně patra za podlaží, v němž se byt nachází, a že je v ní nesprávně uvedeno číslo bytu, nezpůsobila neplatnost výpovědi. Ve spojení s dalšími údaji uvedenými v žalobě, jejíž byla součástí, nemohla být taková výpověď žalovanými (nájemci) v době doručení objektivně vnímána jinak než jako určitý a srozumitelný projev vůle (§ 37 obč. zák.) týkající se bytu, jehož jsou (společnými) nájemci a ve vztahu ke kterému jsou v nájemním poměru se žalobci (srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. března 2000, sp. zn. 20 Cdo 2018/98, uveřejněný pod č. 35 v sešitě č. 5 z roku 2001 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

Z obsahu spisu vyplývá, že v dané věci se stala výpověď z nájmu bytu součástí žaloby uplatněné u soudu prvního stupně dne 5. května 2000 (nebyla žalovaným dána před zahájením řízení); žaloba byla žalovaným doručena do vlastních rukou dne 25. května 2000. V bodě I. žaloby byl specifikován sporný byt, jehož nájemci byli žalovaní. Skutečnosti významné pro posouzení věci podle § 711 odst. 1 písm. d/ a h/ obč. zák. byly uvedeny v bodě II. žaloby; zde tedy byly odkazem na citovaná ustanovení označeny výpovědní důvody, které byly rovněž obsahově konkretizovány. V bodě III. žaloby bylo uvedeno, že žalobkyně „vypovídá tímto žalovaným nájem shora určeného bytu“, že výpovědní lhůta je tříměsíční a počne běžet „prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku, kterým soud k této výpovědi z nájmu přivolí“. S přihlédnutím k obsahu žaloby je nepochybné, že mělo jít o přivolení k výpovědi z nájmu předmětného bytu z důvodů specifikovaných v bodě II. žaloby, tj. z důvodů podle § 711 odst. 1 písm. d/ a h/ obč. zák. Z uvedeného vyplývá, že žaloba v dané věci obsahovala výpověď z nájmu bytu jako jednostranný hmotněprávní úkon žalobkyně. Uvedená výpověď pak obsahovala všechny zákonem požadované náležitosti, včetně stanovení výpovědní lhůty a počátku jejího běhu. Předmětný byt byl náležitě specifikován (podmínkou dostatečné identifikace bytu není uvedení patra /podlaží/, v němž se nachází – srov. usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31. března 1999, sp. zn. 2 Cdon 1236/97, uveřejněné pod č. 16 v sešitě č. 3 z roku 2000 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek) a uplatněné výpovědní důvody byly konkretizovány vylíčením příslušných skutkových okolností. Z pohledu shora uvedené judikatury je přitom nerozhodné, že specifikace předmětného bytu a konkretizace uplatněných výpovědních důvodů byla obsažena v jiné části žaloby, tj. v jejím bodě I. a II. Za této situace byl pro žalovanou (resp. oba žalované) obsah projevu vůle žalobkyně seznatelný; ostatně v nalézacím řízení nebylo mezi účastníky v tomto ohledu žádných rozporů.

Odvolacímu soudu nelze proto přisvědčit, pokud dovodil, že výpověď z nájmu bytu (obsažená v daném případě v žalobě) „nemá náležitosti výpovědi z nájmu bytu v souladu s ust. § 710 a 711 obč. zákoníku“. Dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. tak byl uplatněn důvodně.

Dovolací soud proto podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o.s.ř. zrušil napadený rozsudek odvolacího soudu a věc mu podle § 243b odst. 3 věty první o.s.ř. vrátil k dalšímu řízení.

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

Další články:

- Doručování
- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)
- Nepoctivý záměr (exkluzivně pro předplatitele)
- Zemědělská půda
- Zastoupení
- Veřejné zakázky
- Vázanost rozhodnutím soudu