

29. 12. 2006

ID: 45415

Přivolení k výpovědi z nájmu bytu

Není-li, v případě přivolení k výpovědi z nájmu bytu, právní posouzení důvodnosti aplikace § 3 odst. 1 obč. zák. podloženo úvahou zabývající se jak okolnostmi, pro které se použití uvedeného ustanovení dožaduje nájemce (např. rodinné a sociální poměry vyklizovaného apod.), tak okolnostmi na straně toho, kdo se přivolení k výpovědi z nájmu bytu domáhá, jde o posouzení neúplné a tedy nesprávné. Úvaha soudu přitom musí být podložena konkrétními zjištěními.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 2027/2006, ze dne 27.9.2006)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce města F. - M., zastoupeného advokátem, proti žalovaným 1) Š. H., zastoupené advokátkou, a 2) R. H., o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Okresního soudu ve Frýdku - Místku pod sp. zn. 14 C 79/2003, o dovolání první žalované proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 31. srpna 2005, č. j. 42 Co 236/2005-115, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 31. srpna 2005, č. j. 42 Co 236/2005-115, vyjma výroků I., IV. a VI. o zamítnutí žaloby ve vztahu k druhému žalovanému a o nákladech řízení v poměru mezi žalobcem a druhým žalovaným, a rozsudek Okresního soudu ve Frýdku - Místku ze dne 20. října 2004, č. j. 14 C 79/2003-71, ve výrocích týkajících se přivolení k výpovědi z nájmu bytu ve vztahu k první žalované a v nákladovém výroku v poměru mezi žalobcem a první žalovanou, se zrušují a věc se vrací v tomto rozsahu Okresnímu soudu ve Frýdku - Místku k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud ve Frýdku - Místku (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 20. října 2004, č. j. 14 C 79/2003-71, výrokem I. přivoli k výpovědi žalobce z nájmu žalovaných k „bytu č. 4 o velikosti 3+1 s příslušenstvím, I. kategorie, nacházejícího se ve 2. podlaží domu č. p. 2322 ve F.-M.“ (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“, a „předmětný dům“, resp. „dům“), určil, že nájemní vztah žalovaných skončí uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku (výrok II.), žalovaným uložil povinnost byt vyklidit po skončení nájemního poměru do patnácti dnů po zajištění přístřeší (výrok III.) a rozhodl o nákladech řízení účastníků (výrok IV.).

K odvolání první žalované Krajský soud v Ostravě jako soud odvolací rozsudkem ze dne 31. srpna 2005, č. j. 42 Co 236/2005-115, rozsudek soudu prvního stupně ve vztahu k druhému žalovanému změnil tak, že zamítl žalobu na přivolení k výpovědi z nájmu bytu, kterou dal žalobce druhému žalovanému (výrok I.), ve vztahu k první žalované citovaný rozsudek ve výrocích I. a II. potvrdil a ve výroku III. jej změnil tak, že vyklizovací povinnost první žalované podmínil zajištěním náhradního ubytování (výrok II.); současně rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů ve vztahu mezi žalobcem a první žalovanou (výroky III. a V.) a ve vztahu mezi žalobcem a druhým žalovaným (výroky IV. a VI.).

Odvolací soud - na rozdíl od soudu prvního stupně - především dovodil, že právo společného nájmu předmětného bytu svědčící původně žalovaným jako manželům zaniklo v lednu 2002 v důsledku trvalého opuštění společné domácnosti druhým žalovaným (§ 708 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění platném v době opuštění společné domácnosti druhým žalovaným /a ve znění do 30. března 2006/ - dále jen „obč. zák.“), že v důsledku toho se jedinou nájemkyní bytu stala první žalovaná a že za této situace není druhý žalovaný v dané věci pasivně věcně legitimován; proto ohledně druhého žalovaného vyhovující rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu vůči němu zamítl. Po provedeném dokazování vzal odvolací soud shodně se soudem prvního stupně mimo jiné za zjištěno, že první žalovaná (nájemkyně předmětného bytu) nezaplatila žalobci (vlastníku předmětného domu a pronajímateli bytu) nájemné a úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce (za dobu vymezenou v žalobě), že dluh z tohoto titulu dosáhl ke dni podání žaloby částky 19.353,- Kč a ke dni 21. června 2003 částky 22.729,- Kč, že manželství žalovaných bylo rozvedeno rozsudkem Okresního soudu ve Frýdku - Místku ve věci sp. zn. 17 C 203/2004, který nabyl právní moci dne 3. listopadu 2004, že z manželství pocházející tři nezletilé děti byly svěřeny do výchovy matky a otci bylo stanoveno platit pro ně výživné od 1. dubna 2003 v částce 1.000,- Kč pro každé dítě a od 1. srpna 2004 v částce 1.200,- Kč pro každé dítě, že první žalovaná dosahovala v době od srpna 2003 od

prosince 2003 čistého měsíčního příjmu v částce 6.425,- Kč a v době od ledna 2004 do dubna 2004 v částce 7.798,- Kč, že kromě toho pobírá přídavky na děti ve výši 714,- Kč a dvakrát 605,- Kč a dále sociální příplatek na bydlení. Poté rovněž zjistil, že po rozhodnutí soudu prvního stupně se první žalovaná snažila postupně splácet dluh na nájemném nepravidelnými částkami a že z tohoto důvodu se dluh ke dni 30. srpna 2005 snížil na částku 16.959,- Kč. Na tomto skutkovém základě odvolací soud shodně se soudem prvního stupně dovodil, že ve vztahu k první žalované (výlučné nájemkyni bytu) je naplněn uplatněný výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. Zatímco soud prvního stupně vázal vyklizovací povinnost první žalované z bytu na zajištění přístřeší, odvolací soud dovodil, že v dané věci je splněn předpoklad existence důvodů zvláštního zřetele hodných (a současně i předpoklad rodiny s nezletilými dětmi) pro přisouzení náhradního ubytování; proto v tomto výroku změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že vyklizovací povinnost žalované podmínil zajištěním náhradního ubytování.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala první žalovaná - nezastoupena advokátem - dovolání, které následně doplnila podáním sepsaným ustanovenou advokátkou. Přípustnost dovolání opřela o ustanovení § 237 odst. 1 písm. a/ zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. [59/2005](#) Sb. (dále jen „o.s.ř.“). V dovolání - s odkazem na ustanovení § 241a odst. 2 písm. b/, odst. 3 o.s.ř. - namítla, že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci a vychází ze skutkového zjištění, které nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování. Popsala v něm především průběh řízení a namítla, že „svým jednáním sice naplnila ustanovení § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. tím, že neplatila nájemné a náklady za poskytnuté služby za duben, srpen, září, říjen, listopad, prosinec 2002 a leden a únor 2003 a hrubě tak porušila povinnosti vyplývající pro ni z nájmu ... je však zřejmé, že jí vznikl dluh na nájmu z důvodu velmi špatné finanční situace“. V této souvislosti uvedla, že byla osobou sociálně potřebnou a že z tohoto důvodu jí také byly poskytovány dávky sociální péče. Přitom se do této situace dostala proto, že otec nezletilých dětí trvale neplnil svou vyživovací povinnost. Zdůraznila, že přes tyto okolnosti běžné nájemné platila a snažila se vzniklý dluh podle svých možností v nepravidelných dávkách splácet. Má za to, že s ohledem na tyto skutečnosti byly v jejím případě dány podmínky pro aplikaci ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák., neboť „výkon práva žalobce je v rozporu s dobrými mravy“. Přitom soudy uvedené okolnosti „zcela pomínuly“ a posouzením věci podle § 3 odst. 1 obč. zák. se ani nezabývaly. Zdůraznila, že žalobce (v tomto případě obec) nevyvinul ve vztahu k ní žádnou součinnost, ačkoliv mezi jeho povinnosti mimo jiné patří „vyhledávat sociálně potřebné občany a těmto ... účinně pomáhat překlenout jejich tíživou sociální situaci“; podle dovolatelky je postup žalobce „očividně v rozporu s ustanovením § 3 odst. 1 obč. zák.“. Navrhla, aby dovolací soud zrušil nejen napadený rozsudek odvolacího soudu, nýbrž i rozhodnutí soudu prvního stupně, a věc vrátil k dalšímu řízení soudu prvního stupně.

Žalobce se ve vyjádření k dovolání ztotožnil se skutkovými zjištěními i s právním posouzením věci oběma soudy a navrhl, aby dovolání bylo zamítnuto.

Podle čl. II bodu 3. zákona č. [59/2005](#) 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 (tj. před 1. dubnem 2005) nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Bylo-li napadené rozhodnutí vydáno dne 31. srpna 2005, tedy po 1. dubnu 2005, kdy uvedená novela nabyla účinnosti, avšak po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů (srov. čl. II, bod 2. a 3. přechodných ustanovení zákona č. [59/2005](#) Sb.), Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací projednal dovolání a o něm rozhodl podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. [59/2005](#) Sb. (dále opět jen „o.s.ř.“).

Nejvyšší soud shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou - účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky povinného advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a 4 o.s.ř.).

Poté se Nejvyšší soud zabýval otázkou přípustnosti dovolání, neboť toliko z podnětu dovolání, které je přípustné, může být přezkoumána správnost napadeného rozhodnutí z hlediska uplatněných (způsobilých) dovolacích důvodů.

Při řešení otázky přípustnosti dovolání dovolací soud neopomenul, že ve vztahu k první žalované byl vyhovující rozsudek soudu prvního stupně změněn pouze ve výroku o bytové náhradě (od účinnosti zákona č. [509/1991](#) Sb. je rozhodování o bytové náhradě při vyklizení bytu nikoli rozhodováním o lhůtě k plnění, ale o věci samé - srov. rozhodnutí uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1993, pod pořadovým číslem 28); jinak byl ve výroci o věci samé potvrzen.

Napadený rozsudek odvolacího soudu je tedy v části, v níž byla vyklizovací povinnost žalované z předmětného bytu podmíněna zajištěním náhradního ubytování, rozhodnutím, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé. Proto ve vztahu k tomuto výroku by dovolání bylo přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a/ o.s.ř.; proti tomuto

výroku však dovolání žalované evidentně nesměruje.

Přípustnost dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu (v daném případě jeho potvrzujícímu výroku II.) se řídí ustanoveními § 237 odst. 1 písm. b/ a c/ o.s.ř.

Podle § 237 odst. 1 písm. b/ o.s.ř. není dovolání proti potvrzujícímu výroku napadeného rozsudku přípustné proto, že rozhodnutí soudu prvního stupně, potvrzené v tomto ohledu napadeným rozsudkem, bylo jeho prvním rozhodnutím ve věci.

Podle § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř. je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b) a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Přitom podle § 237 odst. 3 o.s.ř. rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam (odstavec 1 písm. c/) zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

Z toho, že přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř. je spjata se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, vyplývá, že také dovolací přezkum se otevírá pouze pro posouzení otázek právních. Způsobilým dovolacím důvodem, jímž lze dovolání odůvodnit, je zásadně jen důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř., jehož prostřednictvím lze namítat, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci; není jím naopak důvod, kterým lze vytýkat nesprávnost skutkových zjištění (§ 241a odst. 3 o.s.ř.).

Na jiném místě odůvodnění tohoto rozhodnutí je uvedeno, že dovolatelka odvolacímu soudu vytkla absenci právního posouzení věci podle § 3 odst. 1 obč. zák. Dovolací soud zastává názor, že nezabýval-li se odvolací soud (a ani soud prvního stupně) posouzením věci podle § 3 odst. 1 obč. zák. přesto, že v řízení byly alespoň tvrzeny okolnosti rozhodné pro takové právní posouzení, jde o rozhodnutí (odvolacího soudu), kterému lze vzhledem k ustanovení § 237 odst. 3 o.s.ř. přisoudit zásadní právní význam (srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 2. září 2004, sp. zn. 26 Cdo 1460/2003). V naznačených souvislostech nelze ani opomenout, že v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu je soud povinen provést i jiné důkazy ke zjištění skutkového stavu, než byly účastníky navrhovány (§ 120 odst. 2 o.s.ř.). Má-li rozhodnutí odvolacího soudu zásadní právní význam, stává se tím dovolání proti potvrzujícímu výroku napadeného rozsudku přípustným podle § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř. Usoudí-li však dovolací soud, že závěry týkající se přivolení k výpovědi z nájmu bytu a s tím související vyklizovací povinnosti žalované jsou nesprávné a dovolání je proto v těchto směrech důvodné, neobstojí (protože nemůže samostatně nabýt právní moci) rozhodnutí ani v části týkající se bytové náhrady, a musí být proto zrušeno (§ 243b odst. 2 věta za středníkem o.s.ř.) jako celek (srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. května 1997, sp. zn. 2 Cdon 473/96, uveřejněný pod č. 16 v sešitě č. 3 z roku 1998 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek /citované rozhodnutí bylo uveřejněno rovněž pod č. 59 v sešitě č. 7 z roku 1997 časopisu Soudní judikatura/).

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.

Dovolatelka - s přihlídnutím k obsahu dovolání (§ 41 odst. 2 o.s.ř.) - uplatnila dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř.

Soudní praxe je ustálená v názoru, že rovněž v případě, kdy je naplněn 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 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek /rozsudek byl uveřejněn také pod č. 23 v sešitě č. 3 z roku 1999 časopisu Soudní judikatura/). Ustálená soudní praxe nezaznamenala odklon ani od názoru, že 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 např. o rodinné a sociální poměry vyklizovaného apod.), tak všechny rozhodné okolnosti na straně toho, kdo se přivolení k výpovědi z nájmu bytu domáhá (pronajímatele) - srov. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 26. června 1997, sp. zn. 3 Cdon 69/96, uveřejněného pod č. 62 v sešitě č. 8 z roku 1997

časopisu Soudní judikatura. 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.

Přestože byly v řízení tvrzeny a dokonce zčásti i prokázány (srov. skutková zjištění uvedená na jiném místě tohoto rozhodnutí) okolnosti, které mohly mít význam při posouzení věci ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák., odvolací soud (a ani soud prvního stupně) se posouzením věci podle citovaného ustanovení nezabýval. Jeho právní posouzení věci je tak neúplné a tudíž nesprávné. V tomto ohledu byl tedy dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. použit opodstatněně.

Za této situace Nejvyšší soud podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o.s.ř. napadené rozhodnutí v rozsahu vymezeném ve výroku tohoto rozsudku zrušil. Jelikož důvody, pro něž bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí – ohledně první žalované – i na rozhodnutí soudu prvního stupně, dovolací soud zrušil – opět v rozsahu vymezeném ve výroku tohoto rozsudku – i toto rozhodnutí a věc vrátil v tomto rozsahu k dalšímu řízení soudu prvního stupně (§ 243b odst. 3 věta druhá o.s.ř.).

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | 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 \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)