

9. 9. 2010

ID: 66212

# Řízení o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu

Neúčastní-li se řízení o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu všichni nerozluční společníci (např. manželé jako společní nájemci bytu), nemůže být žalobě vyhověno, a to pro nedostatek věcné legitimace.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 1704/2008, ze dne 8.7.2009)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce P. F., proti žalovanému s. m. H., o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, vedené u Okresního soudu v Karviné - pobočky v Havířově pod sp. zn. 114 C 348/2006, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 17. července 2007, č. j. 42 Co 223/2007-42, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 17. července 2007, č. j. 42 Co 223/2007-42, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Karviné - pobočka v Havířově (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 5. března 2007, č. j. 114 C 348/2006-22, zamítl žalobu žalobce na určení neplatnosti výpovědi žalovaného z nájmu žalobce a jeho manželky L. F. k „bytu č. 6 v domě č. p. 287 v H. - Š., K. 2“ (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“); současně rozhodl o nákladech řízení účastníků a státu.

Z provedených důkazů vzal soud prvního stupně za zjištěno, že v době před 24. březnem 2006 uzavřeli žalobce jako nájemce a žalovaný jako pronajímatel smlouvu o nájmu předmětného bytu na dobu neurčitou, že dne 24. března 2006 uzavřel žalobce manželství s L. F., která byla nájemkyní bytu číslo 8 na ulici Z. 488/4 v H. - Š. o velikosti 2+0 (dále jen „byt Z.“), že žalovaný doručil dne 9. listopadu 2006 žalobci a jeho manželce L. F. výpověď z nájmu předmětného bytu s odůvodněním, že vedle předmětného bytu mají ještě byt Z., že následně dne 30. listopadu 2006 L. F. převedla svá členská práva a povinnosti k bytu Z. na M. K. a že v předchozí době (asi &#190; roku) bydlel v bytě Z. syn L. F. s rodinou. Na tomto skutkovém základě soud prvního stupně především dovodil, že před uzavřením manželství s L. F. se žalobce stal nájemcem předmětného bytu a že uzavřením manželství vzniklo žalobci a jeho manželce L. F. právo společného nájmu bytu manžely (§ 704 odst. 1 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění účinném v době uzavření manželství mezi žalobcem a L. F.). Konstatoval, že právo společného nájmu je právem nedílným a že nedílnost tohoto práva se projevuje mimo jiné i v tom, že výpověď z nájmu bytu musí být dána a doručena oběma manželům. Proto také oba manželé musí - v šedesátidenní lhůtě od doručení výpovědi (§ 711 odst. 5 zákona č. [40/1964](#) Sb., ve znění účinném v době doručení výpovědi z nájmu bytu /a ve znění po novele provedené zákonem č. [107/2006](#) Sb./ - dále jen „obč. zák.“) - podat u soudu žalobu na určení její neplatnosti. Podal-li uvedenou žalobu v této lhůtě pouze žalobce, shledal soud prvního stupně „na straně žalobce nedostatek aktivní věcné legitimace“. S přihlédnutím k uvedenému žalobu zamítl, aniž se zabýval otázkou naplněnosti uplatněného výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. c/ obč. zák.

K odvolání žalobce Krajský soud v Ostravě jako soud odvolací rozsudkem ze dne 17. července 2007, č. j. 42 Co 223/2007-42, změnil citovaný rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobě vyhověl a určil, že výpověď z nájmu předmětného bytu je neplatná; zároveň rozhodl o nákladech řízení

účastníků před soudy obou stupňů.

Odvolací soud se ztotožnil se zjištěným skutkovým stavem a za správný pokládal rovněž závěr, že žalobce se před uzavřením manželství s L. F. stal nájemcem předmětného bytu a že dnem uzavření manželství vzniklo jemu a jeho manželce L. F. právo společného nájmu bytu manžely. Na rozdíl od soudu prvního stupně však dovodil, že každý ze společných nájemců je oprávněn domáhat se samostatně určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu bez ohledu na procesní aktivitu dalšího společného nájemce. Opačný závěr by podle názoru odvolacího soudu vedl „ke znemožnění uplatnění práva jednotlivých nájemců domáhat se určení neplatnosti výpovědi z nájmu a tím i k porušení ústavou zaručeného práva na soudní ochranu (čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod)“. Proto žalobce, ačkoli nepodal žalobu společně se svou manželkou, je ve věci aktivně věcně legitimován. Poté dovodil, že bude-li žalobě podané jedním ze společných nájemců vyhověno, pak dále potrvá právo společného nájmu bytu manžely; pokud však bude taková žaloba zamítnuta, zanikne na základě platné výpovědi z nájmu bytu právo společného nájmu bytu manžely (právo nájmu obou společných nájemců). Následně rovněž dovodil, že výpověď z nájmu bytu splňovala všechny náležitosti podle § 711 odst. 3 obč. zák. a že formálně byl také naplněn uplatněný výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. c/ obč. zák. Dospěl však k závěru, že výpověď je neplatná pro rozpor s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč. zák.), a proto žalobě vyhověl.

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 před novelou provedenou zákonem č. [7/2009](#) Sb. (dále jen „o.s.ř.“). Uplatněné dovolací námítky podřadil pod dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. Dovolatel je přesvědčen, že „právo společného nájmu bytu manžely je právem nedělitelným, z něhož jsou zavázáni a oprávněni oba společní nájemci a žalobu na neplatnost měli tudíž podat oba nájemci, jinak by došlo k porušení principu rovnosti stran“. Zdůraznil, že „případný rozsudek o neplatnosti výpovědi zavazuje i osobu (druhého společného nájemce), která s výpovědí souhlasí, žalobu na její neplatnost nepodala, a proto se ani nemusí dovědět, že žaloba byla uznána za neplatnou“. Takový rozsudek tak podle něj „mění a zakládá přímá práva a povinnosti osobě, která není účastníkem řízení“. Vyjádřil rovněž přesvědčení, že výpověď není v rozporu s dobrými mravy. V této souvislosti poukázal na skutečnost, že žalobce a jeho manželka převedli byt Z. na třetí osobu za úplatu až po osmi měsících od uzavření sňatku, a to pouze v reakci na danou výpověď. Pokud v bytě Z. bydlel syn L. F. s rodinou, pak se podle jeho názoru jednalo o podnájem bez souhlasu vlastníka bytu. Mimo jiné také podotkl, že byl-li byt Z. převeden na třetí osobu za úplatu, disponuje žalobce finančními prostředky k zajištění jiného bydlení. Navrhl, aby dovolací soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Podle čl. II bodu 12. věty před středníkem zákona č. [7/2009](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vyhlášeným (vydaným) přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. před 1. červencem 2009) se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Bylo-li napadené rozhodnutí vydáno dne 17. července 2007, Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací dovolání projednal a o něm rozhodl podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. [7/2009](#) Sb. (dále opět jen „o.s.ř.“).

Nejvyšší soud shledal, že dovolání bylo podáno včas, subjektem k tomu oprávněným - účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), jednajícím v dovolacím řízení prostřednictvím zaměstnance s právníkém vzděláním (§ 241 odst. 1, 2 písm. b/ 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 uvedených vad nebyla tvrzena a z obsahu spisu nebyly tyto vady zjištěny.

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 o posouzení správnosti právního názoru, že určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu (ve smyslu § 711 odst. 5 obč. zák.) se může úspěšně domáhat také jeden ze společných nájemců bytu, jinak řečeno že každý ze společných nájemců je oprávněn domáhat se samostatně určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu bez ohledu na procesní aktivitu dalšího společného nájemce.

Podle § 704 odst. 1 obč. zák. stal-li se některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství, vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství.

Z citovaného ustanovení vyplývá, že ke vzniku práva společného nájmu bytu manželé dochází přímo ze zákona (ex lege), přičemž pro účely vzniku tohoto práva není v tomto případě stanovena podmínka existence trvalého soužití manželů, jako je tomu při vzniku práva společného nájmu bytu manželé podle § 703 odst. 1 obč. zák. Ustanovení § 704 odst. 1 obč. zák. je přitom právní normou kogentní povahy, tj. právní normou, která vylučuje, aby si účastníci občanskoprávních vztahů upravili dohodou vzájemná práva a povinnosti odchylně (srov. § 2 odst. 3 obč. zák.).

Ustálená soudní praxe již v minulosti (srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. května 1997, sp. zn. 3 Cdon 122/96, uveřejněný pod č. 56 v sešitě č. 7 z roku 1997 časopisu Soudní judikatura) dovodila, že v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu mají manželé - společní nájemci bytu ve smyslu § 703 a násl. obč. zák. - postavení nerozlučných společníků a že právo společného nájmu bytu manželé se ve způsobu ukončení nájemního poměru (v tom smyslu, že nájem bytu zanikne oběma manželům současně) neliší od zániku nájemního poměru u výlučných nájemců bytu. Současně dovodila, že právo společného nájmu bytu manželé je zvláštním případem společného nájmu bytu, jehož podstata spočívá v tom, že svědčí oběma manželům společně a nedílně, a že v hmotněprávní oblasti se tato nedílnost projevuje mimo jiné tím, že výpověď musí být dána oběma manželům a oběma musí být také doručena (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).

Postavení manželů (společných nájemců bytu) jako nerozlučných společníků se podle názoru dovolacího soudu však projevuje i v tom, že oba manželé musí být účastníky řízení o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu. Podal-li proto žalobu o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu jen jeden ze společných nájemců bytu, tj. jeden z manželů (např. proto, že s druhým manželem v důsledku neshod vůbec nekomunikuje, či proto, že druhý manžel s podáním žaloby nesouhlasil), je zapotřebí, aby druhého společného nájemce (druhého manžela) v žalobě označil jako (dalšího) žalovaného - vedle pronajímatele, který dal manželům výpověď z nájmu bytu. Přitom však postačí (je-li výpověď z nájmu bytu doručena oběma manželům), jestliže v šedesátidenní lhůtě (§ 711 odst. 3 obč. zák.) podá žalobu na určení její neplatnosti jen jeden z nich a v řízení před soudem prvního

stupně, a to i po uplynutí lhůty podle § 711 odst. 3 obč. zák., navrhne přistoupení druhého manžela do řízení na straně žalobce podle § 92 odst. 1 o.s.ř. (citované ustanovení neplatí pro odvolací řízení – viz § 216 odst. 1 o.s.ř.); není však vyloučeno, aby podle citovaného ustanovení navrhl vstup druhého manžela do řízení na straně žalovaného, a pak už je vůbec nerozhodné, zda takový návrh byl podán ve lhůtě podle § 711 odst. 3 obč. zák. Zbývá dodat, že vyhoví-li soud žalobě na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, pak rozsudkem pouze deklaruje (slovy zákona „určuje“), že výpověď je neplatná. Jelikož účastníkům se v tomto řízení neukládají žádné povinnosti, je nerozhodné, zda druhý z manželů je jako účastník řízení na žalující straně či na straně žalované. Na podporu uvedeného názoru lze rovněž poukázat na rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 28. února 1994, sp. zn. 4 Cdo 7/94, uveřejněný pod č. 42 v sešitě č. 7 z roku 1996 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, v němž vrchní soud, byť v řízení o určení neplatnosti dohody uzavřené mezi povinnou osobou a oprávněnou osobou o vydání věci podle zákona č. 403/1990 Sb., dovedl, že v tomto řízení musí být účastníky řízení všichni, kteří tuto dohodu uzavřeli (popřípadě jejich právní nástupci), a to ať jako žalobci nebo jako žalovaní.

Z uvedeného vyplývá, že neúčastní-li se řízení o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu všichni nerozluční společníci (zde manželé jako společní nájemci bytu), nemůže být žalobě vyhověno, a to pro nedostatek věcné legitimace. V případě opačného výkladu by se totiž nedalo vyloučit podání žaloby o určení neplatnosti jediné výpovědi z nájmu bytu doručené oběma manželům každým z manželů jako společných nájemců bytu samostatně.

Nelze tudíž pokládat za správný právní názor, že každý ze společných nájemců je oprávněn domáhat se samostatně určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu bez ohledu na procesní aktivitu dalšího společného nájemce. Lze uzavřít, že dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. byl užit opodstatněně. Protože z tohoto důvodu nemůže žaloba podaná pouze žalobcem (pouze jedním ze společných nájemců bytu) bez účasti další společné nájemkyně L. F. obstát, je – logicky vzato – nadbytečné zabývat se otázkou naplněnosti uplatněného výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. c/ obč. zák.

Napadený rozsudek není tedy z hlediska uplatněných dovolacích námitek podřazených dovolacímu důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. ve smyslu ustanovení § 243b odst. 2 věty před středníkem o.s.ř. správný. Dovolací soud ho proto podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o.s.ř. zrušil a podle § 243b odst. 3 věty první o.s.ř. věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

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

## Další články:

- [Nepoložení předběžné otázky Soudnímu dvoru EU](#)
- [Koupě nemovité věci](#)
- [Nesprávný úřední postup \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Platební neschopnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předkupní právo \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přerušování řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Rodinný závod \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Dědictví](#)
- [Výživné](#)
- [Valná hromada](#)
- [Ustanovení zástupce](#)