

Výpověď z nájmu bytu

Jestliže dal pronajímatel nájemci výpověď z nájmu bytu do 31. 12. 2013, posoudí se její platnost vždy podle úpravy účinné v době, kdy byl tento právní úkon učiněn. Pro posouzení otázky neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, včetně naplnění uplatněného výpovědního důvodu, jsou pak právně významné pouze skutečnosti, které byly dány v době, kdy pronajímatel výpověď z nájmu bytu doručil nájemci. Při právním posouzení platnosti výpovědi nelze zohlednit skutkové okolnosti nastalé po tomto okamžiku, ani změnu právní úpravy. Při posuzování otázky neplatnosti výpovědi z nájmu bytu pro rozpor s dobrými mravy jsou právně významné pouze skutečnosti, které byly objektivně dány v době, kdy pronajímatel výpověď z nájmu bytu doručil nájemci; okolnosti nastalé po tomto okamžiku nelze při tomto právním posouzení zohledňovat (stejně jako jiné skutečnosti významné pro platnost výpovědi).

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 801/2015, ze dne 20.10.2015)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobců a) L. K., P., zastoupené Mgr. P.K., advokátem se sídlem v P., b) B. F., P., proti žalovanému Bytovému družstvu Hrubého, se sídlem v P., zastoupenému JUDr. E.K., advokátkou se sídlem v P., o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 8 pod sp. zn. 11 C 174/2009, o dovolání žalobkyně a) proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 1. října 2014, č. j. 18 Co 308/2014-461, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění :

Městský soud v Praze (soud odvolací) rozsudkem ze dne 1. 10. 2014, č. j. 18 Co 308/2014-461, potvrdil rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 8 (soud prvního stupně) ze dne 24. 2. 2014, č. j. 11 C 174/2009-406, kterým zamítl žalobu na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, v 8. podlaží domu, k. ú. K., na adrese P., kterou dala dne 11. 6. 2009 žalobcům právní předchůdkyně žalovaného městská část P. (dále též jen „Byt“, „Výpověď“), a rozhodl o nákladech řízení; současně rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

Shodně se soudem prvního stupně uzavřel, že žalobci jsou společnými nájemci Bytu, Výpověď, jež byla doručena oběma žalobcům, má všechny náležitosti požadované zákonem, a že výpovědní důvody v ní uplatněné byly naplněny. Právní předchůdkyně žalovaného (městská část Praha 8) dala žalobcům Výpověď s tím, že hrubě porušují povinnosti vyplývající z nájmu bytu, neboť bez písemného souhlasu pronajímatele přenechali Byt do podnájmu jiným osobám [§ 711 odst. 2 písm. b) zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění do 31. 12. 2013, dále též jen „obč. zák.“], že mají více bytů, neboť kromě předmětného bytu mají další byty, a to v P., v M. a v R. K. [§ 711 odst. 2 písm. c) obč. zák.], a že byt bez vážného důvodu neužívají, popř. ho užívají jen občas [§ 711 odst. 2 písm. d) obč. zák.]. Žalobkyně a) užívala Byt, v němž platila regulované nájemné, od uzavření nájemní smlouvy dne 8. 3. 1995 do roku 1999, kdy se i s dcerou odstěhovala do N., kde žije doposud. Žalobce b), jenž uzavřel manželství s žalobkyní a) dne 27. 7. 2000, v bytě nikdy nebydlel. V roce 2003 koupila žalobkyně a) do svého vlastnictví bytovou jednotku o velikosti 4+1 o výměře 149 m², v P. (dále jen „Bytová jednotka“), kterou pronajímá. S ohledem na skutková zjištění soudu prvního stupně považoval za správný jeho závěr, že žalobci nemají žádný spravedlivý důvod pro užívání dvou bytů ani žádné závažné důvody, které by jim dočasně bránily Byt užívat, ani dlouhodobě nečiní žádné kroky k tomu, aby odstranili překážky bránící jim v jeho užívání, a že tak byly naplněny výpovědní

důvody podle § 711 odst. 2 písm. c), d) obč. zák. Protože naplněnost každého z těchto výpovědních důvodů postačuje k zamítnutí žaloby, nezabýval se již dalším uplatněným výpovědním důvodem podle § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně a) dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 237 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „o. s. ř.“), a uplatnila dovolací důvod podle § 241a odst. 1 o. s. ř. Namítala, že uplatněné výpovědní důvody nebyly naplněny, vytýkala odvolacímu soudu, že provedené důkazy nesprávně posoudil a že dokazování bylo neúplné. Měla za to, že v řízení bylo prokázáno, že po ní nelze spravedlivě požadovat, aby (z důvodů tam podrobně uvedených) užívala jen jeden byt, že Bytovou jednotku ani užívat nemůže (musí ji pronajímat, aby mohla splácet půjčku, kterou si vzala na její pořízení). Nesouhlasila ani se závěrem soudu, že v Bytě platila regulované nájemné, a zdůrazňovala, že městská část P. neměla v úmyslu Byt pronajímat pro sociální účely. Zpochybňovala i zjištění soudu, že Byt bez vážných důvodů neužívá vůbec. Měla za to, že z provedeného dokazování je zřejmé, že Byt občas užívala a že pro to měla vážné důvody. Namítala, že při posouzení naplněnosti uplatněných výpovědních důvodů pominul odvolací soud čl. 39 Smlouvy o založení Evropského společenství, podle něhož je všem občanům členských států Evropské unie zaručena svoboda volného pohybu pracovníků. Využili-li žalobci tohoto práva, neměli by být „trestáni“ výpovědí z nájmu Bytu, v němž mají trvalé bydliště. Zdůrazňovala, že výpovědní důvody upravené v § 711 odst. 2 písm. c), d) obč. zák. již současná úprava nájmu bytu v zákoně č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále též jen „o. z.“), neobsahuje. Oba výpovědní důvody byly pozůstatkem socialistického práva, v současné době však požadavek, aby nájemce měl pouze jeden byt, nemá žádné racionální opodstatnění, o čemž svědčí i úprava výpovědních důvodů v o. z. Odvolací soud měl uplatněné výpovědní důvody hodnotit i s přihlédnutím k platné právní úpravě. Měla za to, že pokud by tak učinil, musel by dospět k závěru, že Výpověď je v rozporu s dobrými mravy i v rozporu s právem žalobců brát se o vlastní štěstí a štěstí jejich rodiny (výkonem práce v zahraničí a podporou dcery žalobkyně v jejím studiu v zahraničí). Dále zpochybňovala i naplněnost výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák. (podnájem bez souhlasu pronajímatele). Navrhla, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Žalovaný se v dovolacím vyjádření ztotožnil se skutkovými zjištěními i právními závěry odvolacího soudu, vyvracel dovolací námitky žalobkyně a) a poukázal na ustálenou judikaturu Nejvyššího soudu. Navrhl, aby dovolání bylo odmítnuto, popř. zamítnuto.

Nejvyšší soud v souladu s čl. II bod 2. zákona č. [293/2013](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, projednal dovolání a rozhodl o něm podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „o. s. ř.“).

Otázka, zda pro posouzení platnosti výpovědi dané podle § 711 odst. 2 písm. c), d) obč. zák. je významné, že tyto výpovědní důvody již nejsou v o. z. výslovně uvedeny mezi výpovědními důvody, pro které může pronajímatel skončit nájem bytu výpovědí (§ 2288, § 2291 o. z.), nebyla v rozhodování dovolacího soudu doposud výslovně vyřešena. Dovolání podané včas, subjektem k tomu oprávněným – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), je proto přípustné, není však důvodné.

Odvolací soud správně projednávanou věc posuzoval – vzhledem k tomu, že řízení o neplatnost Výpovědi bylo zahájeno před účinností o. z. – podle zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013, dále opět jen „obč. zák.“ (§ 3076 o. z.).

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. Tyto vady z obsahu spisu nebyly zjištěny.

Podle obč. zák. i podle o. z. může pronajímatel vypovědět nájem bytu jen ze zákonem stanovených důvodů. Podle úpravy v obč. zák. účinné do 31. 12. 2013 mohl pronajímatel mj. vypovědět nájem bytu, jestliže měl nájemce dva nebo více bytů, nebylo-li možné po něm spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt [§ 711 odst. 2 písm. c) obč. zák.], nebo neužíval-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo jej bez vážných důvodů užíval jen občas [§ 711 odst. 2 písm. d) obč. zák.]. Ve výčtu výpovědních důvodů upravených v o. z. není ani jeden z těchto výpovědních důvodů výslovně uveden.

I když současná právní úprava výslovně tyto výpovědní důvody neupravuje, nelze dovodit, že by se staly obsoletními i pro výpovědi, které byly dány podle § 711 odst. 2 písm. c), d) obč. zák. před účinností o. z., a že by tyto výpovědi byly - jen proto - neplatné.

Jestliže dal pronajímatel nájemci výpověď z nájmu bytu do 31. 12. 2013, posoudí se její platnost vždy podle úpravy účinné v době, kdy byl tento právní úkon učiněn (srovnej ustanovení § 3028 odst. 1, § 3074 odst. 1 a § 3076 o. z.). Pro posouzení otázky neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, včetně naplnění uplatněného výpovědního důvodu, jsou pak právně významné pouze skutečnosti, které byly dány v době, kdy pronajímatel výpověď z nájmu bytu doručil nájemci. Při právním posouzení platnosti výpovědi nelze zohlednit skutkové okolnosti nastalé po tomto okamžiku (srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 6. 2011, sp. zn. 26 Cdo 2150/2010, uveřejněný pod číslem 28/2012 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek) ani změnu právní úpravy.

Nejvyšší soud ve svých rozhodnutích (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 7. 2013, sp. zn. 26 Cdo 1802/2012) nadto již za účinnosti obč. zák. opakovaně dospěl k závěru, že i když zakotvení výpovědního důvodu „dvou bytů“ v obč. zák. vycházelo ze společenských poměrů, jež se významně lišily od těch současných, a jednalo se o jeden z prostředků realizace státní bytové politiky při neexistujícím trhu s byty, není ani v období po skončení regulace nájemného obsoletním ustanovením a uplatní se v místě s nefungujícím trhem s byty, zejména u bytů, jež pronajímá obec v rámci zajišťování bytové potřeby svých občanů, a to za nájemné nižší, než by bylo v místě a čase obvyklé. Ústavností tohoto ustanovení se pak zabýval Ústavní soud České republiky např. v nálezu ze dne 28. 3. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03, a dospěl k závěru, že úprava není v rozporu s Ústavou ani s Listinou. Stejně závěry pak platí i pro výpovědní důvod „neužívání bytu“. Od těchto závěrů není důvod se odchýlit jen proto, že výpovědní důvod dvou bytů a neužívání bytu není nyní v o. z. výslovně uveden.

Skutečnost, že současná právní úprava nemá ve výčtu výpovědních důvodů výslovně uvedeny výpovědní důvody „dvou bytů“ a „neužívání bytu“, nemůže být ani důvodem, pro který by mohla být Výpověď neplatná pro rozpor s dobrými mravy (jak se domnívá dovolatelka). Podle ustálené judikatury (viz již citované R 28/2012) při posuzování otázky neplatnosti výpovědi z nájmu bytu pro rozpor s dobrými mravy jsou právně významné pouze skutečnosti, které byly objektivně dány v době, kdy pronajímatel výpověď z nájmu bytu doručil nájemci; okolnosti nastalé po tomto okamžiku nelze při tomto právním posouzení zohledňovat (stejně jako jiné skutečnosti významné pro platnost výpovědi - viz výklad výše). Ostatně změnu právní úpravy týkající se výpovědních důvodů za takovouto právně významnou skutečnost ani považovat nelze.

Otázku platnosti výpovědi z nájmu bytu pronajímatele z hlediska naplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. c) obč. zák. posoudil odvolací soud v souladu s ustálenou rozhodovací praxí

dovolacího soudu (srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1802/2012, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 10. 2013, sp. zn. 26 Cdo 710/2012), stejně jako otázku naplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. d) obč. zák. (srovnej např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 7. 2. 2000, sp. zn. 26 Cdo 1954/99, ze dne 8. 12. 2011, sp. zn. 26 Cdo 722/2011). Implicitně vyjádřený závěr odvolacího soudu, že výpověď není neplatná pro rozpor s dobrými mravy, nelze s ohledem na okolnosti na straně žalobců i žalovaného považovat za zjevně nepřiměřený.

Nelze ani přisvědčit námitce dovolatelky, že ustanovení § 711 odst. 2 písm. c), d) obč. zák. bránilo volnému pohybu pracovníků Evropské unie. Koneckonců podle ustálené judikatury dovolacího soudu (kromě výše citovaných rozhodnutí, srovnej např. i rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 4. 1999, sp. zn. 30 Cdo 1367/98) výkon zaměstnání může být jedním z důvodů, pro nějž nelze po nájemci spravedlivě požadovat, aby užíval jen jeden byt, popř. vážným důvodem, proč nájemce byt dočasně neužívá; ze skutkových zjištění učiněných odvolacím soudem (soudem prvního stupně) je však zřejmé, že v daném případě se o takový případ nejedná. Volnému pohybu pracovníků Unie tak ani výpovědní důvody upravené v § 711 odst. 2 písm. c), d) obč. zák. nebránily, přístup k bydlení - i za účinnosti obč. zák. - měli v České republice všichni pracovníci v Unii stejný.

Na řešení otázky, zda byl naplněn výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák. (kterou dovolatelka rovněž zpochybnila), napadené rozhodnutí nespočívá.

Námitkami, jimiž zpochybňuje správnost skutkových zjištění, dovolatelka uplatnila jiný dovolací důvod, než který je uveden v ustanovení § 241a odst. 1 o. s. ř.

Lze tak uzavřít, že rozsudek odvolacího soudu je z pohledu uplatněných dovolacích důvodů a jejich obsahové konkretizace správný, Nejvyšší soud - aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) - proto dovolání jako nedůvodné zamítl (§ 243d písm. a/ o. s. ř.).

zdroj: www.nsoud.cz

Právní věta - redakce.

Další články:

- [Započtení](#)
- [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 \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)