

Výpověď z nájmu bytu

Ustanovení § 2288 odst. 2 písm. a/ o. z. je třeba vykládat tak, že má-li být byt, jehož nájem je vypovídán, užíván pronajímatelem, je výpovědní důvod podle citovaného ustanovení naplněn bez dalšího, jen v případě, má-li být byt užíván pronajímatelovým manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost, musí pronajímatel doložit, že byl podán návrh na rozvod manželství nebo manželství bylo již rozvedeno.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 1454/2016, ze dne 22.11.2016)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně M. M., P., zastoupené JUDr. A.S., advokátkou se sídlem v P., proti žalované L. Ch., P., zastoupené Mgr. J.H., advokátem se sídlem v P., o přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu, vedené u Okresního soudu v Pardubicích pod sp. zn. 7 C 75/2014, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové – pobočky v Pardubicích ze dne 11. listopadu 2015, č. j. 27 Co 445/2015-74, tak, že rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové – pobočky v Pardubicích ze dne 11. listopadu 2015, č. j. 27 Co 445/2015-74, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobkyně se domáhala přezkoumání oprávněnosti výpovědi ze dne 24. dubna 2014 (dále též jen „Výpověď“), kterou jí dala žalovaná z nájmu „bytu v P.“ (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“).

Okresní soud v Pardubicích (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 16. června 2015, č. j. 7 C 75/2014-51, žalobu zamítl a rozhodl o nákladech řízení účastnic.

Z provedených důkazů učinil zejména následující skutková zjištění. Žalovaná (vlastnice bytu) dala žalobkyni (nájemkyni bytu) výpověď z nájmu předmětného bytu (bytové jednotky) podle § 2288 odst. 2 písm. a/ zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále též jen „o. z.“). Výpověď odůvodnila konstatováním, že byt potřebuje k vlastnímu užívání (k bydlení), tedy že byt bude užíván pronajímatelem ve smyslu citovaného ustanovení, a rovněž v ní uvedla, že výpovědní lhůta činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po jejím doručení; obsahovala rovněž poučení o právu nájemce vznést proti ní námitky a navrhnout přezkoumání její oprávněnosti soudem do dvou měsíců od jejího doručení. Výpověď byla doručena dne 24. dubna 2014 žalobkyni, která dopisem ze dne 24. května 2014 žalované sdělila, že s Výpovědí nesouhlasí a domnívá se, že je neoprávněná; současně namítla, že po celou dobu, co v bytě bydlí, řádně a včas platila nájemné a o byt svědomitě pečovala, vytkla žalované, že ona a dříve její matka se nezajímaly o technický stav bytu a že v důsledku toho např. musela na vlastní náklady pořídit do bytu nový sporák, a poukázala také na svou tíživou sociální, zdravotní a finanční situaci. Na tomto skutkovém základě soud prvního stupně především dovedl, že byl naplněn uplatněný výpovědní důvod podle § 2288 odst. 2 písm. a/ o. z. Zdůraznil, že má-li být vypovídáný nájemní byt užíván pronajímatelem, je citovaný výpovědní důvod naplněn bez dalšího; má-li však být užíván pronajímatelovým manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost, musí pronajímatel doložit, že byl podán návrh na rozvod manželství nebo že manželství bylo již rozvedeno. Současně shledal, že pro naplněnost uplatněného výpovědního důvodu jsou bez právního významu okolnosti namítané žalobkyní v jejím dopisu z 24. května 2014, a dodal, že tyto okolnosti ani nejsou způsobilé založit rozpor Výpovědi s dobrými mravy; prostřednictvím uplatněného výpovědního důvodu totiž žalovaná realizovala své vlastnické právo, před jehož

zneužitím je žalobkyně dostatečně chráněna právní úpravou obsaženou v § 2289 o. z. Z vyložených důvodů žalobu na přezkoumání oprávněnosti Výpovědi zamítl.

K odvolání žalobkyně Krajský soud v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích jako soud odvolací rozsudkem ze dne 11. listopadu 2015, č. j. 27 Co 445/2015-74, citovaný rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení účastnic.

Odvolací soud neprovedl důkaz navržený žalobkyní v odvolacím řízení, a to záznamem telefonického rozhovoru, jímž mělo být prokázáno, že po jejím odstěhování hodlá žalovaná předmětný byt prodat, a nikoli využít k vlastnímu bydlení (dále též jen „záznam telefonického rozhovoru“). Neprovedení uvedeného důkazu odůvodnil konstatováním, že soud posuzuje existenci výpovědního důvodu k okamžiku doručení výpovědi z nájmu bytu, přičemž z tohoto hlediska není podstatné, že „po vydání rozsudku okresního soudu žalovaná údajně vyvíjela iniciativu směřující k prodeji předmětného bytu“, jak mělo vyjít najevo právě provedením zmíněného důkazu. Poté se ztotožnil se zjištěným skutkovým stavem a za správné pokládal rovněž právní názory, které na jeho základě přijal soud prvního stupně. Shodně se soudem prvního stupně tak především dovodil, že byl naplněn uplatněný výpovědní důvod podle § 2288 odst. 2 písm. a/ o. z. K výkladu citovaného ustanovení současně přičinil, že může-li pronajímatel bez dalšího vypovědět nájem bytu na dobu neurčitou též k zajištění bytové potřeby svého příbuzného nebo příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni (§ 2288 odst. 2 písm. b/ o. z.), tím spíše je oprávněn – rovněž bez dalších podmínek – jej vypovědět, chce-li byt využít k uspokojení vlastní potřeby bydlení. Podle jeho názoru nelze přijmout žalobkyní zastávaný výklad, že i pronajímatel, který chce využít pronajatý byt pro sebe, může vypovědět nájemní poměr z důvodu podle § 2288 odst. 2 písm. a/ o. z. jen za předpokladu, že byl podán návrh na rozvod manželství nebo manželství bylo již rozvedeno. Vyloučit totiž vlastníka pronajaté věci z možnosti užívat předmět svého vlastnictví by bylo v rozporu s ústavně garantovanou ochranou vlastnického práva, zakotvenou v čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Následně se ztotožnil rovněž s ostatními právními názory, jež soud prvního stupně vedly k zamítnutí žaloby (včetně názorů učiněných s odkazem na ustanovení § 2289 o. z.), a proto na ně jako na správné (pro stručnost) odkázal. Za této situace zamítavý rozsudek soudu prvního stupně potvrdil.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 237 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění po novele provedené zákonem č. [293/2013](#) Sb. (dále jen „o. s. ř.“). Nesouhlasila zejména s výkladem ustanovení § 2288 odst. 2 písm. a/ o. z., a uvedla, že v tomto směru závisí napadené rozhodnutí na vyřešení otázky hmotného práva, která doposud nebyla v rozhodování dovolacího soudu vyřešena. Opětovně namítla, že i pronajímatel, který chce využít pronajatý byt pro sebe, může z tohoto důvodu nájem vypovědět pouze za předpokladu, že byl podán návrh na rozvod manželství nebo manželství bylo již rozvedeno. Na podporu uvedeného právního názoru argumentovala předně tím, že v ustanovení § 2288 odst. 2 písm. a/ o. z. je za slovem „pronajímatelem“ čárka před spojkou „nebo“, což znamená, že tato spojka byla užitá ve významu vylučovacím, jímž se vyjadřuje, že danou spojkou oddělené eventuality nejsou libovolně zaměnitelné a tedy může nastat pouze jedna z nich. Z toho dovozovala, že vedlejší přívlásková věta uvozená slovy „který hodlá opustit rodinnou domácnost...“ se vztahuje „buď k pronajímateli, nebo k jeho manželovi“; proto v obou těchto případech je opuštění společné domácnosti a rozvod manželství nutnou podmínkou pro naplnění výpovědního důvodu podle § 2288 odst. 2 písm. a/ o. z. Vzhledem k řečenému měla za to, že zákonodárce dal citovaným ustanovením přednost nájemcovu právu na nerušené užívání pronajatého bytu před vlastnickým právem pronajímatele, který toto své právo dobrovolně omezil, a to i tehdy, učinil-li tak na dobu neurčitou. Vlastnické právo pronajímatele může proto převážet nad právem nájemce jen při kvalifikované změně poměrů, jíž zde reprezentuje rozvod manželství. Předestřený výklad jednoznačně podporuje též názor samotných autorů nového civilního kodexu obsažený v publikaci Eliáš a kol. Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku. 1. vydání. Praha: Wolters

Kluwer, a. s., 2013, s. 248, v níž P. Bezouška výslovně zdůraznil, že „pronajímateli právo vypovědět nájem bytu uzavřený na dobu neurčitou s odůvodněním, že tento byt potřebuje pro sebe, bez dalšího nepřísluší. Uvedený výpovědní důvod se uplatní pouze v případě, kdy je to nutné pro řešení bydlení mezi manželi v době rozvodového řízení nebo již po rozvodu.“. Dodala, že totožný závěr pak plyne rovněž z komentářové literatury (konkrétně zmínila publikace Kabelková, E., Dejlová, H., Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 335, a Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část /§ 2055-3014/. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 460), kde se konstatuje následující: „V případě, kdy bude pronajímatel ve výpovědi tvrdit jako výpovědní důvod, že potřebuje byt pro sebe či pro svého manžela pro případ rozvodu manželství, musí prokázat, že je dán stav k rozvratu manželství, a prokázat, že byl již v době podání výpovědi alespoň podán návrh na rozvod.“. Podle jejího přesvědčení přitom takovýto výklad nemůže být v rozporu s ústavně garantovanou ochranou vlastnického práva, jak chybně uvažoval odvolací soud. Vzdá-li se totiž pronajímatel dobrovolně svého oprávnění věc užívat tím, že ji pronajme třetí osobě, musí počítat s následky, jež takové rozhodnutí přináší, a respektovat skutečnost, že je-li předmětem nájmu byt, může i nájemní poměr na dobu neurčitou jednostranně ukončit jen z výpovědních důvodů taxativně vypočtených v zákoně. Dále také namítla, že důvody potřeby bytu na straně pronajímatele nelze posuzovat izolovaně, nýbrž ve spojitosti s potřebou bytu ze strany nájemce, a že pouze v případě zhodnocení bytové potřeby pronajímatele jako intenzivnější může být jeho výpověď z nájmu bytu opodstatněná. V návaznosti na to oběma soudům vytkla, že její bytovou potřebou se nijak nezabývaly. Poté rovněž připomněla, že odvolací soud nevyhověl jejímu návrhu na provedení důkazu záznamem telefonického rozhovoru, jímž hodlala prokázat, že není pravdivé prohlášení, že žalovaná hodlá byt využít k vlastnímu bydlení, jak deklarovala ve Výpovědi. Zde zastávala stanovisko, že odvolací soud nebyl oprávněn předmětný důkaz neprovést jen proto, že soud posuzuje existenci výpovědního důvodu k okamžiku doručení výpovědi z nájmu bytu. Podle jejího mínění totiž okolnost, že dotčený důkazní prostředek byl pořízen až po uvedeném okamžiku, bez dalšího neznamená, že nemůže podat indicie o předchozích (minulých) skutečnostech. Navíc úvaha, že později pořízené důkazy nejsou objektivně způsobilé zpochybnit naplněnost výpovědního důvodu podle § 2288 odst. 2 písm. a/ o. z., by v konečném důsledku vedla k stěží akceptovatelnému závěru, že ihned poté, co pronajímatel dá nájemci výpověď s odůvodněním, že byt potřebuje pro sebe, může bez jakýchkoli obav činit zcela protichůdné kroky směřující např. k prodeji bytu. Ve vztahu k prohlášení, že žalovaná hodlá byt využít k vlastnímu bydlení, pak oběma soudům rovněž vytkla, že pokládaly za věrohodnou svědeckou výpověď matky žalované, třebaže tato svědkyně byla na věci „citelně zainteresovaná“, a dodala, že i když odvolací soud vystavěl závěr o pravdivosti daného prohlášení výhradně na zmíněné svědecké výpovědi, postrádá odůvodnění napadeného rozsudku v tomto směru „hodnotící hledisko provedení důkazu“. Navrhla, aby dovolací soud zrušil rozsudky obou soudů a věc vrátil k dalšímu řízení soudu prvního stupně.

Žalovaná se ve vyjádření k dovolání ztotožnila s rozhodnutími soudů nižších stupňů, vyvracela správnost použitých dovolacích námitek, a navrhla, aby dovolání bylo zamítnuto.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) shledal, že dovolání žalobkyně (dovolatelky) bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), a je přípustné podle § 237 o. s. ř., neboť směřuje proti rozhodnutí, jímž bylo odvolací řízení skončeno a které závisí na vyřešení otázky hmotného práva, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena, a sice otázky, zda v případě výpovědi z nájmu bytu podle § 2288 odst. 2 písm. a/ o. z. proto, že byt má být užíván pronajímatelem, je výpovědní důvod podle citovaného ustanovení naplněn bez dalšího, a zda jen v případě, má-li být byt užíván pronajímatelovým manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost, musí pronajímatel doložit, že byl podán návrh na rozvod manželství nebo manželství bylo již rozvedeno.

Podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden. Rozhodnutí odvolacího soudu lze přezkoumat jen z důvodu vymezeného v dovolání. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédně též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a/ a b/ a § 229 odst. 3 (existence uvedených vad tvrzena nebyla a tyto vady nevyplývaly ani z obsahu spisu), jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Posléze uvedené vady dovolatelka v dovolání uplatnila mimo jiné dovolací námitkou, že ohledně svědecké výpovědi matky žalované schází v odůvodnění rozsudku odvolacího soudu „hodnotící hledisko provedeného důkazu“. Uvedená námitka je však zjevně neopodstatněná, neboť odvolací soud v odůvodnění napadeného rozhodnutí vyložil, jakými úvahami se řídil při hodnocení věrohodnosti zmíněného důkazu. Vyjádřila-li dovolatelka zároveň (poněkud paradoxně) nesouhlas s tímto hodnocením (poukazem na to, že matka žalované byla na věci „citelně zainteresovaná“), uplatnila již nezpůsobilý důvod, jímž brojila proti skutkovým zjištěním učiněným oběma soudy, resp. proti způsobu hodnocení uvedeného důkazu, z něhož oba soudy čerpaly svá skutková zjištění významná pro úvahu o naplněnosti výpovědního důvodu podle § 2288 odst. 2 písm. a/ o. z. Nesprávná skutková zjištění však nejsou podle současné právní úpravy způsobilým dovolacím důvodem a dovolací soud k nim nepřihlíží ani u přípustného dovolání (viz § 241a odst. 1 a 3 ve spojení s § 242 odst. 3 o. s. ř. a contrario). Zbývá dodat, že tzv. jiné vady řízení dovolatelka uplatnila rovněž výhradami týkajícími se neprovedení důkazu záznamem telefonického rozhovoru. Pro posouzení, zda dotčená výhrada představuje vadu, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, je však třeba nejprve přikročit k posouzení opodstatněnosti uplatněného dovolacího důvodu podle § 241a odst. 1 o. s. ř., tj. zkoumat, zda napadené 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.

Podle § 711a odst. 1 písm. a/ zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. prosince 2013 (dále jen „obč. zák.“), mohl pronajímatel – s přivolením soudu – vypovědět nájem bytu, potřeboval-li byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence. Citované ustanovení bylo v soudní praxi dlouhodobě vykládáno extenzivně tak, že se vztahuje nejen na případy, kdy sám pronajímatel nebo další tam uvedené osoby nemají vlastní možnost samostatného bydlení, ale i na situace, kdy pronajímatel sice má vlastní byt, chce však realizovat své vlastnické právo (k jehož obsahu patří i oprávnění užívat předmět svého vlastnictví) a bydlet v domě, jehož je (spolu)vlastníkem (srov. rozhodnutí uveřejněné pod č. 36/1996 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek; viz též rozsudek Nejvyššího soudu z 25. listopadu 1998, sp. zn. 2 Cdon 1849/97, a dále např. rozhodnutí z 18. prosince 2001, sp. zn. 26 Cdo 2357/99, a z 6. března 2003, sp. zn. 26 Cdo 617/2002, uveřejněná pod č. C 917 a C 1758 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu).

Podle § 2288 odst. 2 písm. a/ a b/ zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále opět jen „o. z.“), může pronajímatel (s účinností od 1. ledna 2014) – nyní již bez přivolení soudu – vypovědět nájem bytu (sjednaný na dobu neurčitou) i v případě, že a/ má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno, b/ potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.

Pochybnosti o obsahu právní normy lze odstranit výkladem, a to zejména jazykovým, historickým, systematickým a teleologickým.

Výkladem jazykovým se právní norma vysvětluje podle zásad gramatiky s cílem vystihnout slovní

znění právní normy a význam použitých pojmů. V tomto směru dovolatelka v dovolání správně předeslala, že je-li v ustanovení § 2288 odst. 2 písm. a/ o. z. za slovem „pronajímatelem“ čárka před spojkou „nebo“, znamená to, že tato spojka byla užitá ve významu vylučovacím, jímž se vyjadřuje, že danou spojkou oddělené eventualy nejsou libovolně zaměnitelné a tedy může nastat pouze jedna z nich (srov. Pravdová M., Svobodová, I. /eds./, Akademická příručka českého jazyka. 1. vydání. Praha: Academia, 2014, 533 s., str. 120 a 121). Z řečeného ovšem vyplývá zcela opačný závěr, než jaký v návaznosti na to zastávala dovolatelka. Je-li totiž spojka „nebo“, vložená před sousloví „jeho manželem...“, užitá v § 2288 odst. 2 písm. a/ o. z. ve vylučovacím významu (proto, že jí předchází čárka), je nutno citovanému ustanovení rozumět tak, že obsahuje dvě relativně samostatné skutkové podstaty, jež jsou od sebe odlišeny právě uvedenou spojkou. Jestliže se tedy vedlejší přívlastková věta uvozená slovy „který hodlá opustit rodinnou domácnost...“ připíná k osobě manžela pronajímatele, je zřejmé, že i dále stanovené podmínky jsou znakem jen posléze uvedené skutkové podstaty (skutkové podstaty stojící za spojkou „nebo“), tj. uplatní se pouze v případě, že byt, jehož nájem je vypovídán, má být užíván pronajímatelovým manželem.

Závěr vyslovený v předchozím odstavci podporuje také historický výklad ustanovení § 2288 odst. 2 písm. a/ o. z. Historický výklad se zaměřuje na dobu vzniku právní normy za účelem poznání vůle (historického) zákonodárce. V rámci tohoto výkladu lze předně poukázat na skutečnost, že vládní návrh občanského zákoníku z 18. května 2011 (ani jeho předchozí verze) v citovaném ustanovení (tehdy šlo o ustanovení § 2262 odst. 2 písm. a/) spojkou „nebo“ za čárkou umístěnou před slovy „jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost...“ vůbec neobsahoval a tato spojka do něj byla vložena až v průběhu projednávání návrhu zákona v Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky na základě doporučení ústavně právního výboru (viz bod 225. usnesení tohoto výboru ze dne 21. října 2011, které bylo rozesláno poslancům jako sněmovní tisk č. 362/2). Z toho jasně vyplývá, že záměrem sledovaným navrhovatelem zákona nebylo omezit pronajímatele v možnosti dát nájemci výpověď z nájmu bytu z důvodu, že byt potřebuje pro sebe, jen na případy, kdy je to nutné pro řešení bydlení mezi manželi v době rozvodového řízení nebo již po rozvodu. Soulad mezi vůlí zákonodárce a shora uvedeným jazykovým výkladem pak ještě podtrhuje důvodová zpráva k zákonu č. [89/2012](#) Sb. (zmiňovaná důvodová zpráva je v konsolidovaném znění dostupná např. v ASPI pod identifikačním číslem /ASPI ID/ LIT38253CZ), jež se vyjadřuje o výpovědních důvodech zakotvených v § 2288 odst. 2 o. z. v rámci pojednání o ustanovení § 2289 o. z. (ve vládním návrhu šlo o ustanovení § 2263) takto: „Navržené ustanovení má zabránit zneužití výpovědního důvodu v případech, kdy pronajímatel vypoví nájem s odůvodněním, že byt potřebuje k bydlení pro sebe nebo pro svého manžela, který hodlá opustit domácí společenství a navrhl rozvod manželství nebo je již s pronajímatelem rozveden,... ale byt po vyklizení ponechá prázdný nebo pronajme jiné osobě.“. Z tohoto vyjádření je již bez jakýchkoli pochybností zřejmé, že autoři předlohy zákona skutečně pojímali ustanovení § 2288 odst. 2 písm. a/ o. z. tak, že má-li být byt, jehož nájem je vypovídán, užíván samotným pronajímatelem, je tam stanovený výpovědní důvod naplněn bez dalšího (a nikoli jen za podmínky, že byl podán návrh na rozvod manželství nebo manželství bylo již rozvedeno). S tímto pojetím ostatně koresponduje též způsob, jakým předmětný výpovědní důvod chápala soudní praxe v poměrech ustanovení § 711a odst. 1 písm. a/ obč. zák. V této souvislosti nelze přehlédnout, že bylo-li záměrem tvůrců zákona č. [89/2012](#) Sb. odklonit se od dosavadního převládajícího výkladu (ať už soudního či doktrinního) příslušných právních norem, tak to v řadě případů výslovně uvedli nebo alespoň naznačili zejména v důvodové zprávě k tomuto zákonu (viz např. důvodovou zprávu k § 513, § 555 - 558, § 700, § 1315, § 2040, § 2175, nebo § 2204 o. z.). V případě výpovědního důvodu opírajícího se o potřebu bytu pro pronajímatele se však z důvodové zprávy ani jiných dobových dokumentů týkajících se vzniku zákona (pozdější komentáře autorů jeho předlohy jsou v tomto směru nerozhodné) nepodává, že vůle zákonodárce zde směřovala k vyloučení použití stávající judikatury na budoucí případy; naopak rozdílná formulace znění ustanovení § 2288 odst. 2 písm. a/ o. z. („má být byt užíván pronajímatelem“) oproti dikci dosavadního § 711a odst. 1 písm. a/ obč. zák. („potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe“) svědčí spíše o tom, že novou právní úpravou zákonodárce zřejmě

sledoval stvrdit (nikoli překonat) stávající extenzivní výklad posléze uvedeného ustanovení, jenž vycházel z názoru, že výpovědní důvod opírající se o „potřebu“ bytu pro pronajímatele je dán nejen v případech, kdy pronajímatel nemá vlastní byt, ale i tehdy, má-li vlastní byt, avšak „chce“ realizovat své vlastnické právo a bydlet v bytě nacházejícím se v domě, jehož je vlastníkem.

Zbývá dodat, že k týmž interpretačním závěrům nakonec vede také teleologický výklad ve spojení s výkladem systematickým. V tomto ohledu lze přisvědčit odvolacímu soudu a dovodit, že může-li pronajímatel vypovědět nájem bytu na dobu neurčitou bez dalšího též k zajištění bytové potřeby svého příbuzného nebo příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni, tím spíše je oprávněn – bez dalších podmínek – jej vypovědět, chce-li byt využít k uspokojení vlastní potřeby bydlení. Jiný výklad zde není udržitelný, neboť by nutně zakládal hodnotový rozpor mezi jednotlivými skutkovými podstatami upravenými v § 2288 odst. 2 o. z.; navíc by byl stěží udržitelný také z hlediska ústavního, neboť by vylučoval z možnosti vypovědět nájem bytu podle § 2288 odst. 2 písm. a/ o. z. nejen svobodného pronajímatele, nýbrž i pronajímatele ženatého, který se však nerozvádí, resp. dosud nepodal návrh na rozvod manželství. Na tom nic nemění ani okolnost, že bytová potřeba pronajímatele je v naznačených souvislostech tradičně chápána širěji než bytová potřeba osob uvedených nyní v ustanovení § 2288 odst. 2 písm. b/ o. z.

Z vyložených důvodů lze tedy pokládat za správný právní názor, že ustanovení § 2288 odst. 2 písm. a/ o. z. je třeba vykládat tak, že má-li být byt, jehož nájem je vypovídán, užíván pronajímatelem, je výpovědní důvod podle citovaného ustanovení naplněn bez dalšího, a že jen v případě, má-li být byt užíván pronajímatelovým manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost, musí pronajímatel doložit, že byl podán návrh na rozvod manželství nebo manželství bylo již rozvedeno. Na uvedeném závěru pak nemohou nic změnit ani dodatečné úvahy autorů předlohy zákona č. [89/2012 Sb.](#) či názory vyjádřené v části komentářové literatury (viz publikace odkazované v dovolání; srov. však oproti tomu komentář k § 2288 o. z. /body 38. až 41./ prezentovaný v díle Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V /§ 1721 – 2520, relativní majetková práva 1. část/. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 1700 s., dostupném v ASPI pod identifikačním číslem /ASPI ID/ KO89_e2012CZ). Je tomu tak proto, že pro tato odlišná stanoviska schází přesvědčivé argumenty.

Lze uzavřít, že dovolací důvod podle § 241a odst. 1 o. s. ř. nebyl užit opodstatněně.

Za této situace je namíste přikročit k posouzení, zda jsou důvodné výhrady dovolatelky týkající se neprovedení důkazu záznamem telefonického rozhovoru, jimiž uplatnila tzv. jiné vady řízení ve smyslu § 242 odst. 3 o. s. ř. Z toho, co bylo řečeno ve vztahu k dovolacímu důvodu nesprávného právního posouzení věci, pro danou věc vyplývá, že ve výpovědi dané nájemci z důvodu podle § 2288 odst. 2 písm. a/ o. z. stačí uvést, že byt, jehož nájem je vypovídán, chce využít k bydlení pro sebe pronajímatel. Je pak na nájemci, který s výpovědí nájmu bytu nesouhlasí, aby v řízení o žalobě na neoprávněnost výpovědi podle 2290 o. z. (na jejíž podání má zákonnou lhůtu dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla) tvrdil a prokázal okolnosti, jimiž existenci uplatněného výpovědního důvodu vyvrátí. V daném případě půjde o takové (konkrétní) okolnosti, z nichž bude možné usoudit, že prohlášení pronajímatele o záměru (vůli) využít byt pro sebe (k vlastnímu bydlení) není pravdivé. Zbývá dodat, že s ohledem na to, že proklamovaný záměr pronajímatele představuje ryze subjektivní skutečnost, jejíž existenci lze vyvrátit jen obtížně, poskytuje nájemci dodatečnou ochranu před zneužitím výpovědi dané (nejen) z tohoto důvodu právní úprava obsažená v ustanovení § 2289 o. z.

S přihlédnutím k uvedenému lze odvolacímu soudu (soudu prvního stupně) přisvědčit v názoru, že pro účely posouzení naplněnosti uplatněného výpovědního důvodu jsou v tomto případě nerozhodné okolnosti namítané dovolatelkou v jejím dopisu z 24. května 2014. To platí i o okolnostech, jež vypovídají o intenzitě dovolatelčiny potřeby bydlení v předmětném bytě (tíživá sociální, zdravotní a

finanční situace). Je tomu tak proto, že uvedené okolnosti nejsou způsobilé doložit, že žalovaná ve skutečnosti neměla v úmyslu využít byt k vlastnímu bydlení, jak deklarovala ve Výpovědi, a že tedy její prohlášení v tomto směru není pravdivé. Naproti tomu však lze pokládat za právně významné tvrzení, jež dovolatelka uplatnila v průběhu odvolacího řízení podáním ze dne 30. října 2015 (viz č. l. 66 spisu), a sice tvrzení, že poté, co podala odvolání v této věci, začala žalovaná vyvíjet aktivní snahu předmětný byt zpeněžit (prodat). K prokázání tohoto tvrzení současně nabídla důkaz záznamem telefonického rozhovoru. Odvolací soud však daný důkaz neprovedl s odůvodněním, že soud posuzuje existenci výpovědního důvodu k okamžiku doručení výpovědi z nájmu bytu. V této souvislosti ovšem přehlédl, že na neexistenci uplatněného výpovědního důvodu lze usoudit i zpětně (k okamžiku doručení výpovědi) též z následného jednání pronajímatele, je-li v přímém logickém rozporu s tím, jakou vůli deklaroval ve výpovědi z nájmu bytu coby výpovědní důvod. Je přitom evidentní, že s proklamovanou vůlí pronajímatele využít byt pro sebe (pro vlastní bydlení) se neslučuje, vyvíjí-li vzápětí aktivitu směřující k prodeji (zpeněžení) bytu. Odvolací soud tudíž pochybil, jestliže neprovedl důkazy k prokázání dovolatelčina tvrzení, že žalovaná chce byt prodat. Přitom při úvaze (kterou řádně odůvodní) o vhodnosti (způsobilosti) navrženého důkazu v dalším řízení nepřehlédne právní názory, které v tomto směru zaujal Nejvyšší soud v rozsudcích z 21. října 1998, sp. zn. 21 Cdo 1009/98, a z 24. září 2014, sp. zn. 30 Cdo 1982/2012, uveřejněných pod č. 39/99 a 22/2015 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, a také Ústavní soud v nálezu ze dne 9. prosince 2014, sp. zn. II. ÚS 1774/14; přihlédne rovněž k právní úpravě obsažené nyní v ustanoveních § 84 a násl., zejména pak v ustanovení § 88 odst. 1 o. z. Dospěje-li k závěru, že důkaz záznamem telefonického rozhovoru provést nelze, poučí dovolatelku o jejím důkazním břemenu.

Z řečeného vyplývá, že rozsudek odvolacího soudu neobstojí, neboť řízení, jež předcházelo jeho vydání, je zatíženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Jelikož dovolací soud neshledal podmínky pro jeho změnu (dosavadní výsledky řízení neumožňují o věci rozhodnout), napadený rozsudek bez jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.) zrušil (§ 243e odst. 1 o. s. ř. ve spojení s ustanovením § 243f odst. 4 o. s. ř.) a podle § 243e odst. 2 věty první o. s. ř. věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

zdroj: www.nsoud.cz

Právní věta - redakce.

Další články:

- [Majetková podstata \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Náhrada škody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odpovědnost státu za újmu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předběžné opatření](#)
- [Valná hromada \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Pracovní doba](#)
- [Exekuce](#)
- [Důkazní břemeno](#)
- [Dokazování, neúčinnost právního jednání](#)
- [Katastr nemovitostí](#)
- [Náhrada za ztrátu na výdělku \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)