9. 5. 2017

ID: 105863

Výpověď z nájmu bytu

S ohledem na účel a smysl ustanovení § 2290 o. z. a následky, které výpověď z nájmu bytu pro nájemce má, je třeba přezkum oprávněnosti výpovědi podle tohoto ustanovení chápat v širším smyslu. Neoprávněná výpověď proto bude i neplatná či zdánlivá výpověď (bez ohledu na naplněnost výpovědního důvodu). Zjistí-li proto soud v řízení, že je výpověď z nějakého důvodu neplatná (absolutně, relativně) či zdánlivá, rovněž žalobě nájemce vyhoví, neboť ani taková výpověď nebyla dána „po právu“, tedy v souladu se zákonem.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 4249/2016, ze dne 18.1.2017)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně M. O., P., zastoupené Mgr. Z.D., advokátem se sídlem v P., proti žalovanému Bytovému družstvu Ke Koulce 462, P., se sídlem v P., zastoupenému M.B., advokátem se sídlem v P., o neoprávněnosti výpovědi z nájmu bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 5 pod sp. zn. 13 C 155/2015, o dovolání žalovaného proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 20. května 2016, č. j. 13 Co 33/2016-87, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 20. května 2016, č. j. 13 Co 33/2016-87, se mění tak, že rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 13. listopadu 2015, č. j. 13 C 155/2015-55, se mění tak, že výpověď ze dne 29. 3. 2015 z nájmu bytu č. 3 v 1. patře domu na adrese P., je neoprávněná.

Z odůvodnění :

Žalobou došlou soudu dne 30. 4. 2015 se žalobkyně domáhala „určení neplatnosti“ výpovědi z nájmu bytu č. 3 o velikosti 2 + 1 s příslušenstvím, v prvním patře budovy na adrese P. (dále jen „Byt“), kterou jí dal žalovaný (pronajímatel) dopisem ze dne 29. 3. 2015 bez výpovědní doby a která jí byla doručena téhož dne. Výpověď odůvodnil tím, že dne 23. 3. 2015 byla přistižena při snižování stavu počítadla na vodoměru, a tímto jednáním zvlášť závažně poškodila jeho majetek. Žalobkyně jednak namítala, že žalovaný výpověď nedostatečně odůvodnil, zejména neurčil přesně, v čem spatřuje zvlášť závažné porušení nájemní smlouvy, a jednak popřela oprávněnost výpovědi. Tvrdila, že stav počitadla na vodoměru nesnižovala, a nebyla proto ani 23. 3. 2015 při takovém jednání přistižena.

Obvodní soud pro Prahu 5 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 13. 11. 2015, č. j. 13 C 155/2015-55, žalobu zamítl a rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Po provedeném dokazování zjistil, že žalovaný jako pronajímatel a žalobkyně jako nájemkyně uzavřeli dne 1. 1. 2015 smlouvu o nájmu Bytu na dobu neurčitou s účinností od 1. 1. 2015 (nahrazující původní nájemní smlouvu z 1. 8. 2006). Dopisem ze dne 29. 3. 2015 (dále též jen „Výpověď“) žalovaný s odkazem na § 2291 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“), vypověděl žalobkyni nájem Bytu bez výpovědní doby s odůvodněním, že ji dne 23. 3. 2015 přistihl při snižování stavu vodoměru, vodoměr byl navrtán a navrtaným otvorem bylo tenkým drátkem zastaveno počítadlo vodoměru, čímž snížila svou spotřebu vody a obohatila se na úkor ostatních nájemníků, přičemž takové jednání považuje za zvlášť závažné porušení nájemní smlouvy, dne 26. 3. 2015 ji předseda družstva písemně vyzval k úhradě částky ve výši 18.948 Kč, představující ztrátu na vodném a stočném, poučil ji o možnosti podat u soudu návrh na přezkoumání oprávněnosti výpovědi a vyzval ji k vyklizení bytu bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30. 4. 2015. Dále zjistil, že žalobkyně nebyla přistižena při snižování stavu počítadla vodoměru (jak je uvedeno ve Výpovědi), poškození

vodoměru odhalil svědek P. P., vodoměr se nachází mimo byt žalobkyně na chodbě, kterou lze uzamknout, která se však zpravidla nezamykala, v letech 2012-2014, kdy byl evidován velký rozdíl mezi stavy na bytových vodoměrech a hlavním vodoměru, vykazoval vodoměr žalobkyně výrazně nižší spotřebu, než v roce 2011, v němž byly poměrové vodoměry v domě nainstalovány. Žalovaný dne 26. 3. 2016 vyměnil poškozený vodoměr a písemně vyzval žalobkyni k okamžité úhradě ztráty na vodném a stočném ve výši 18.948 Kč. Uzavřel, že Výpověď obsahovala zákonem požadované náležitosti, poškozením vodoměru porušila žalobkyně své povinnosti nájemce zvlášť závažným způsobem, a byl tak dán výpovědní důvod podle § 2291 o. z. Za nerozhodnou považoval skutečnost, že zásah do vodoměru nemusela provést sama žalobkyně, neboť nikdo jiný na snižování spotřeby vody neměl zájem, stejně jako nelze přičítat k tíži žalovaného skutečnost, že přístup k vodoměru nebyl uzamykán (ačkoliv uzamykatelný byl).

Městský soud v Praze (soud odvolací) rozsudkem ze dne 20. 5. 2016, č. j. 13 Co 33/2016-87, rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že Výpověď z nájmu Bytu je neplatná.

Měl za to, že soud prvního stupně z provedených důkazů učinil nesprávné právní závěry. Na rozdíl od soudu prvního stupně měl za to, že pro naplnění výpovědního důvodu podle § 2291 odst. 1 o. z. není rozhodné, kdo mohl mít ze závažného porušení povinnosti nájemce prospěch, ale kdo se takového porušení skutečně dopustil. Ustanovení § 2291 odst. 1 o. z. vyžaduje, aby své povinnosti porušil přímo nájemce, z provedených důkazů však takový závěr učinit nelze. Žalovaný navíc nepostupoval podle § 2291 odst. 3 o. z., které ukládá pronajímateli povinnost pokusit se vyřešit věc smírně, pronajímatel musí vyzvat nájemce před doručením výpovědi, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování (protiprávní stav). Sdělil-li žalovaný dopisem ze dne 26. 3. 2015 žalobkyni, že došlo k manipulaci s vodoměrem, vyzval ji k úhradě ztráty na vodném a stočném, aniž by určil lhůtu k plnění, a již 29. 3. 2015 jí dal výpověď z nájmu Bytu, nedostál své zákonné povinnosti stanovit přiměřenou lhůtu k odstranění závadného stavu. K Výpovědi se proto podle § 2291 odst. 3 o. z. nepřihlíží.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, vytýkal odvolacímu soudu, že ustanovení § 2291 odst. 1 o. z. aplikoval velmi formálně a restriktivně. Nájemce odpovídá za měřidla energií a vody a jakýkoliv zásah do těchto přístrojů jde k jeho tíži, i když tedy samotná žalobkyně nebyla přistižena, jak poškozuje vodoměr, za jeho poškození nese odpovědnost. Porušila tak své povinnosti zvlášť závažným způsobem, a mohl jí proto dát podle § 2291 odst. 1 o. z. výpověď bez výpovědní doby. Nesouhlasil ani se závěrem odvolacího soudu o absenci poskytnutí přiměřené lhůty na odstranění závadného chování. Poškození vodoměru je specifickým porušením povinnosti nájemce, jeho výměnu musí provést pronajímatel, nájemce nemůže sám závadný stav odstranit, a pokud jde o úhradu odebrané vody, škodu bylo možné uhradit z kauce, nebylo proto nutné požadovat po žalobkyni další platby. Odvolací soud měl proto § 2291 o. z. vyložit tak, aby umožnil postihnout nájemce, který měřidlo vodoměru upravil a který má z této úpravy prospěch. Navrhl, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalobkyně ve vyjádření k dovolání pouze odkázala na žalobu a svá další vyjádření ve věci, ztotožnila se s právními závěry odvolacího soudu a navrhla, aby dovolání bylo zamítnuto či odmítnuto.

Dovolání podané včas, subjektem k tomu oprávněným – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „o. s. ř.“), za splnění podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), proti rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, je přípustné, neboť otázka, za jakých podmínek a pro jaké porušení povinností může dát pronajímatel nájemci výpověď bez výpovědní doby podle § 2291 o. z., nebyla dosud dovolacím soudem řešena.

Podle úpravy obsažené v o. z. (tedy s účinností od 1. 1. 2014) může pronajímatel nájemci vypovědět nájem bytu (domu), který mu byl přenechán k zajištění jeho bytových potřeb, výpovědí v tříměsíční době z důvodů uvedených v § 2288 odst. 1, 2 o. z., nebo výpovědí podle § 2291 o. z. bez výpovědní doby.

Podle § 2288 odst. 1 o. z. pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době,

a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

Podle § 2291 odst. 1 o. z. poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

Podle § 2291 odst. 2 o. z. nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Podle § 2291 odst. 3 o. z. neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvlášť závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.

Z ustanovení § 2288 odst. 1 a § 2291 odst. 1 o. z. je zřejmé, že zákon rozlišuje různé stupně intenzity porušení povinností nájemce a s tím související podmínky, za nichž může pronajímatel nájem bytu vypovědět. Jen „běžné“ porušení povinností není spojeno s naplněním žádného výpovědního důvodu. Aby pronajímatel mohl nájem vypovědět, musí nájemce porušit své povinnosti alespoň hrubým způsobem. V takovém případě mu pronajímatel může dát výpověď s tříměsíční výpovědní dobou [§ 2288 odst. 1 písm. a) o. z.] a výpovědi nemusí předcházet žádné upozornění pronajímatele ani žádná výzva ke zjednání nápravy (srovnej § 2288 o. z.).

Má-li pronajímatel za to, že nájemce porušil své povinnosti zvlášť závažným způsobem, tedy naprosto zásadně, může mu dát výpověď bez výpovědní doby. Před tím než přistoupí k podání výpovědi však musí podle § 2291 odst. 3 o. z. vyzvat nájemce, aby své závadné chování odstranil (popř. odstranil protiprávní stav). Jde o hmotněprávní podmínku, která odráží závažnost důsledků spojených s výpovědí bez výpovědní doby („okamžité“ skončení nájmu, povinnost nájemce byt vyklidit bez zbytečného odkladu, nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu), a jen při jejím splnění může být výpověď oprávněná a platná. Nájemce má tak možnost k nápravě svého závadného chování (protiprávního stavu) a odvrácení skončení nájmu výpovědí bez výpovědní doby; napraví-li své chování (protiprávní stav) v poskytnuté (přiměřené) době, výpovědní důvod pomine. Výzva nemusí být písemná, ale aby tato hmotněprávní podmínka byla splněna, musí obsahovat specifikaci (popis) závadného chování (protiprávního stavu) a k nápravě musí pronajímatel nájemci stanovit přiměřenou dobu. Přiměřenost poskytnuté doby k nápravě závadného chování nájemce bude nutné posuzovat vždy individuálně s ohledem na závadné chování (protiprávní stav), které má být napraveno

(odstraněno). Výpověď z nájmu bytu bez výpovědní doby může tedy dát pronajímatel nájemci teprve poté, co ho řádně vyzval k odstranění závadného chování (protiprávního stavu) a marně uplynula doba k nápravě tohoto závadného chování [srovnej obdobné závěry v odborné literatuře HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 473-474. ISBN 978-80-7400-287-8].

Ustanovení § 2291 o. z. tak umožňuje pronajímateli vypovědět nájemci, který porušuje své povinnosti zvlášť závažným způsobem, nájem bytu výpovědí bez výpovědní doby, tedy tzv. okamžitě, zároveň však poskytuje nájemci možnost zabránit skončení nájmu tím, že své závadné chování (protiprávní stav) napraví (odstraní), tedy nejen že od něj okamžitě upustí, ale i nahradí škody (dluhy), které již vznikly. Účelem ustanovení § 2291 o. z. je tedy „okamžité“ skončení nájmu jen v případě, že nájemce, který porušuje své povinnosti zvlášť závažným způsobem, ani přes výzvu pronajímatele od svého jednání neupustí. Může-li se k výpovědi bez výpovědní doby přihlížet jen v případě, že byla splněna podmínka předchozí výzvy k „nápravě“ zakotvená v § 2291 odst. 3 o. z., je zřejmé, že výpověď bez výpovědní doby je vhodná v případech, kdy pronajímatel primárně nepreferuje skončení nájmu, ale upřednostňuje okamžitou nápravu závadného chování (protiprávního stavu) nájemce a tedy pokračování nájemního vztahu. V případě, že nájemce porušuje povinnosti zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel samozřejmě vždy možnost dát mu výpověď podle § 2288 odst. 1 písm. a) o. z. s tříměsíční výpovědní dobou. V případě výpovědi podle § 2288 odst. 1 písm. a) o. z. zákon nestanoví pro platnost výpovědi podmínku předchozí výzvy k odstranění závadného chování (protiprávního stavu), k oprávněnosti výpovědi je jen třeba, aby porušení povinnosti trvalo ke dni doručení výpovědi. Nájem však skončí až uplynutím tříměsíční výpovědní doby (§ 2286 odst. 1, § 1998 odst. 2 o. z.).

V případě výpovědního důvodu podle § 2291 o. z. musí jít nejen o porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem, ale také o jednání (protiprávní stav), které může nájemce napravit (odstranit). Je-li z povahy porušené povinnosti (protiprávního stavu) vyloučeno, aby nájemce své závadné jednání (protiprávní stav) napravil (odstranil), není ani důvod mu poskytnout přiměřenou dobu na „nápravu“. V takovém případě není na místě výpověď z nájmu podle § 2291 o. z. bez výpovědní doby, ale výpověď podle § 2288 odst. 1 písm. a) o. z. s tříměsíční výpovědní dobou. Tomu také odpovídá demonstrativní výčet zvlášť závažného porušení povinností nájemce obsažený v § 2291 odst. 2 o. z., jenž obsahuje jen jednání či protiprávní stav, které lze napravit či odstranit (zaplacením dlužného nájemného, zanecháním poškozování bytu nebo domu či působení jiných obtíží a uhrazením vzniklé škody, upuštěním od užívání bytu jiným způsobem, popř. k jinému účelu než bylo dohodnuto). A odpovídá tomu i zařazení výpovědního důvodu pro odsouzení nájemce pro úmyslný trestný čin (spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v domě nachází) mezi výpovědní důvody s tříměsíční výpovědní dobou [§ 2288 odst. 1 písm. b) o. z.]. Byť by intenzitou mohlo jít o porušení povinností nájemce zvlášť závažným způsobem, výzva k nápravě podle § 2291 odst. 3 o. z. by neměla smysl (nájemce není schopen pravomocný rozsudek „sám odstranit“).

Podle obsahu Výpovědi měl žalovaný zjevně za to, že protiprávní stav, který žalobkyni vytkl - poškození vodoměru, v jehož důsledku došlo ke snížení spotřeby vody v bytě - může žalobkyně odstranit tím, že zaplatí škodu, která mu vznikla nesprávným vyúčtováním vody v předcházejících letech. Po zjištění, že vodoměr patřící k bytu žalobkyně byl poškozen, však sice žalobkyni zaslal 26. 3. 2015 písemnou výzvu, aby uhradila škodu, kterou vyčíslil, žádnou lhůtu k zaplacení jí však nestanovil a v zásadě bezprostředně poté – již 29. 3. 2015 – jí dal Výpověď. I kdyby bylo možné přisvědčit žalovanému, že šlo o zvlášť závažné porušení povinností, které mohla žalobkyně v přiměřené lhůtě napravit, nestanovil-li žalobkyni žádnou (natož přiměřenou) dobu na jeho odstranění, nesplňovala výzva náležitosti stanovené v § 2291 odst. 3 o. z. Nebyla tak splněna hmotněprávní podmínka pro oprávněné podání výpovědi, Výpověď je neplatná, a již proto k ní nelze

přihlížet (§ 2291 odst. 3 o. z.). Protože žalovaný dal žalobkyni výpověď bez výpovědní doby podle § 2291 o. z., a tato Výpověď byla předmětem řízení, nemohl se soud zabývat tím, zda by vytýkaným porušením povinností žalobkyní byl popřípadě naplněn výpovědní důvod podle § 2288 odst. 1 písm. a) o. z.

Byť žalobkyně v petitu své žaloby navrhuje, aby soud rozhodl o neplatnosti Výpovědi, je z jejího obsahu zřejmé, že jde o žalobu podle § 2290 o. z., jíž se domáhá přezkumu oprávněnosti Výpovědi. Nejvyšší soud již v rozsudku ze dne 17. 12. 2015, sp. zn. 26 Cdo 3862/2015, který byl dne 19. 10. 2016 přijat na zasedání občanskoprávního a obchodního kolegia k publikaci do Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, zdůraznil, že ustanovení § 2290 o. z. upravující žalobu na neoprávněnost výpovědi se uplatní i v případě výpovědi z nájmu podle § 2291 o. z. Žaloba podle § 2290 o. z. se obsahově liší od žaloby na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, kterou upravoval § 711 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „obč. zák.“). Nejde o žalobu na určení, nájemce se v řízení podle § 2290 o. z. domáhá přezkoumání, zda je výpověď oprávněná, tedy „zkontrolování oprávněnosti (správnosti) výpovědi“. Soud se tak zabývá naplněností uplatněného výpovědního důvodu, zjistí-li, že výpovědní důvod nebyl dán, rozhodne, že výpověď je neoprávněná. S ohledem na účel a smysl ustanovení § 2290 o. z. a následky, které výpověď z nájmu bytu pro nájemce má, je třeba přezkum oprávněnosti výpovědi podle tohoto ustanovení chápat v širším smyslu. Neoprávněná výpověď proto bude i neplatná či zdánlivá výpověď (bez ohledu na naplněnost výpovědního důvodu). Zjistí-li proto soud v řízení, že je výpověď z nějakého důvodu neplatná (absolutně, relativně) či zdánlivá, rovněž žalobě nájemce vyhoví, neboť ani taková výpověď nebyla dána „po právu“, tedy v souladu se zákonem.

Odvolací soud, ač nebyl petitem žaloby vázán (srovnej např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 8. 2003, sp. zn. 21 Cdo 909/2003), převzal jeho nesprávné znění do výroku svého rozsudku a rozhodl o neplatnosti Výpovědi. Protože dosavadní výsledky řízení ukazují, že je možné o věci rozhodnout, dovolací soud rozsudek odvolacího soudu změnil [§ 243d písm. b) o. s. ř.] tak, že změnil rozsudek soudu prvního stupně, a rozhodl, že Výpověď je neoprávněná.

zdroj: www.nsoud.cz

Právní věta - redakce.

Další články:

- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)
- Styk dítěte s rodičem (exkluzivně pro předplatitele)
- Nesprávné poučení
- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování