

Výpověď z nájmu bytu

Poctivost představuje standard jednání v právním styku, spočívající zejména v povinnosti zohlednit oprávněné zájmy ostatních zúčastněných osob s tím, že čestné jednání předpokládá zachování povinností, jejich porušování či zanedbávání je naopak nečestné. Odchýlení se od příkazu „jednat v právním styku poctivě“ by představovalo rozpor se zákonem, který může v některých případech představovat současně i rozpor s dobrými mravy. Ve vztahu k dobrým mravům lze poctivost chápat jako výjimečné pravidlo, které se aplikuje nad jejich rámec s tím, že jde o přísnější požadavek. Poctivost však není kritériem platnosti právního jednání a z toho důvodu nezpůsobuje neplatnost právního jednání. Nelze hovořit o nepoctivosti jednání ze strany pronajímatele jako vlastníka nemovitosti, jestliže postupoval v souladu se zákonem, využil příslušného zákonného ustanovení a vypověděl nájem bytu, když žalobce měl jinou možnost bydlení.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 1984/2018-123, ze dne 18.3.2019)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobkyně a) Y. T., narozené XY, bytem XY, a b) L. R., narozené XY, bytem v XY, zastoupených Mgr. S.M., advokátkou se sídlem ve Z., proti žalovanému městu Znojmo, se sídlem ve Z., zastoupenému Mgr. R.V., advokátem se sídlem ve Z., o oprávněnosti výpovědi, vedené u Okresního soudu ve Znojmě pod sp. zn. 4 C 18/2017, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 17. ledna 2018, č. j. 19 Co 189/2017-102, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění :

Okresní soud ve Znojmě (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 19. 6. 2017, č. j. 4 C 18/2017-80, ve výroku I. zamítl návrh „na určení“, že výpověď z nájmu bytu č. XY, sestávajícího ze dvou pokojů, kuchyně a příslušenství, nacházející se ve 2. podlaží domu č. p. XY v k. ú. XY (dále jen „předmětný byt“ resp. „byt“), kterou dal žalovaný žalobkyni a) dne 24. 11. 2016 a žalobkyni b) dne 23. 11. 2016, je neoprávněná; současně rozhodl o nákladech řízení.

K odvolání žalobkyně a) i b) Krajský soud v Brně jako soud odvolací rozsudkem ze dne 17. 1. 2018, č. j. 19 Co 189/2017-102, potvrdil výrok I. rozsudku soudu prvního stupně a výrok II. změnil tak, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení současně rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

Soudy obou stupňů vzaly za prokázané, že původními nájemci předmětného bytu byli rodiče žalobkyně R. K. a L. K., kteří dne 25. 5. 2015 podepsali smlouvu o převodu této bytové jednotky do svého vlastnictví po té, co dne 14. 5. 2015 uhradili žalovanému kupní cenu ve výši 194.041 Kč a administrativní poplatek 2.200 Kč. Dne 30. 5. 2015 zemřela R. K. a dne 8. 6. 2015 zemřel L. K.. Po jejich smrti k dokončení převodu jednotky (podpisu smlouvy žalovaným) nedošlo. Podle usnesení Okresního soudu ve Znojmě ze dne 7. 7. 2016, č. j. 13 D 651/2015-49, se staly dědičkami po zůstaviteli L. K. žalobkyně. Usnesení nabylo právní moci dne 11. 8. 2016 a žalovaný byl o výsledku dědického řízení vyrozuměn notářkou dne 31. 8. 2016. Dopisem ze dne 21. 11. 2016, který byl žalobkyni a) doručen dne 24. 11. 2016 a žalobkyni b) dne 23. 11. 2016, dal žalovaný žalobkyním jako dědičkám zemřelého nájemce výpověď z nájmu bytu (vzhledem k tomu, že nájem nepřešel na členy nájemcovy domácnosti) s tím, že nájem bytu skončí uplynutím dvouměsíční výpovědní doby.

Na základě takto zjištěného skutkového stavu odvolací soud dovodil, že po smrti zůstavitele L. K. nebyly splněny podmínky pro přechod práva nájmu bytu na členy nájemcovy domácnosti ve smyslu § 2279 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“), proto na žalobkyně jako dědičky přešla práva a povinnosti z nájmu předmětného bytu v souladu s ustanovením § 2282 o. z., a že žalovaný v zákonné tříměsíční lhůtě podle § 2283 odst. 1 o. z. vypověděl nájem bytu bez uvedení důvodů s dvouměsíční výpovědní dobou. Uzavřel, že postup žalovaného podle § 2283 odst. 1 o. z. je v posuzovaném případě v souladu s dikcí občanského zákoníku a nelze hovořit o nepoctivosti jednání ze strany pronajímatele jako vlastníka nemovitosti (§ 6 o. z.), jestliže využil zákonného ustanovení a nájem vypověděl. Tvrzení žalobkyň, že výpověď z nájmu bytu došlo k porušení jejich předkupního práva podle § 1187 odst. 1 o. z., odvolací soud odmítl s tím, že původní nájemci - rodiče žalobkyň zemřeli ještě před uzavřením smlouvy o převodu bytové jednotky (k prvnímu převodu předmětného bytu tak nedošlo) a žalovaný jako vlastník předmětného bytu jiné osobě odkup předmětné bytové jednotky nenabídl.

Proti rozsudku odvolacího soudu podaly žalobkyně dovolání, v němž za dosud neřešenou považovaly otázku, zda ob stojí z pohledu § 6 odst. 1 o. z. (jenž upravuje povinnost každého jednat v právním styku poctivě) jednání žalovaného jako pronajímatele, který dal výpověď nájmu z bytu podle § 2283 odst. 1 o. z. za situace, kdy na žalobkyně přešla práva a povinnosti z nájmu v době existence předkupního práva podle § 1187 odst. 1 o. z. a nedokončeného převodu předmětného bytu do vlastnictví nájemce, a to i s přihlédnutím k tomu, že zůstavitel (původní nájemce) přijal návrh kupní smlouvy na odprodej bytu, předložil ji k podpisu statutárnímu zástupci pronajímatele po odsouhlasení převodu zastupitelstvem města a zaplatil požadovanou kupní cenu. Podle jejich názoru s nimi měl žalovaný dokončit proces prodeje bytu. Namítaly, že odvolací soud nesprávně zhodnotil jednání žalovaného, které považují za rozporné s § 1187 odst. 1 o. z., a že se při posouzení oprávněnosti výpovědi nedostatečným způsobem zabýval aplikací zásad hmotného práva (zásadou poctivosti, dobrými mravy a zásadou spravedlnosti). Navrhly, aby dovolací soud napadený rozsudek odvolacího soudu změnil tak, že výpověď z předmětného bytu je neoprávněná, nebo aby rozsudky soudů obou stupňů zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaný se ve svém vyjádření ztotožnil se závěry soudů obou stupňů. Trval na tom, že se nepoctivého právního jednání nedopustil, jestliže postupoval v souladu se zákonem, a navrhl, aby bylo dovolání odmítnuto, případně aby bylo zamítnuto a byly mu přiznány náklady dovolacího řízení.

Nejvyšší soud České republiky dovolání projednal a rozhodl o něm podle občanského soudního řádu ve znění účinném od 30. 9. 2017, dále jen „o. s. ř.“, a po zjištění, že dovolání proti pravomocnému rozsudku odvolacího soudu bylo podáno oprávněnými osobami (účastnicemi řízení) ve lhůtě uvedené v ustanovení § 240 odst. 1 o. s. ř. za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelek (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.) a že jde o rozhodnutí, proti kterému je dovolání přípustné podle ustanovení § 237 o. s. ř., neboť napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného práva, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena (za jakých okolností lze výpověď z nájmu bytu podle § 2283 odst. 1 o. z. posoudit jako neoprávněnou pro rozpor s povinností každého jednat v právním styku poctivě dle § 6 odst. 1 o. z.), přezkoumal napadený rozsudek ve smyslu ustanovení § 242 o. s. ř. bez nařízení jednání (§ 243 odst. 1 věta první o. s. ř.) a dospěl k závěru, že dovolání není opodstatněné.

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 přihlédne též k vadám 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. Dovolatelky existenci těchto vad nenamítaly a neplyne ani z obsahu spisu.

Podle § 2282 věty první o. z. nepřejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti,

přejdou na nájemcova dědice.

Podle § 2283 odst. 1 o. z. pronajímatel může nájem vypovědět bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co se dozvěděl, že nájemce zemřel, že práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti nepřešla a kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost.

Podle § 2283 odst. 2 o. z. nájemcův dědic může nájem vypovědět s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědickém právu a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti, nejpozději však do šesti měsíců od nájemcovy smrti. Právo vypovědět nájem má i ten, kdo spravuje pozůstalost.

Citovaná ustanovení neměla v dřívější úpravě (zákon č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník) obdoby. Podle důvodové zprávy je jejich účelem vypořádat majetkové vztahy k bytu (zejména otázku nájemného) i v období po smrti původního nájemce. Z tohoto účelu i vzhledem k možnosti pronajímatele i nájemce (srov. § 2283 odst. 2 o. z.) nájem vypovědět ve zkrácené výpovědní době bez uvedení důvodu lze soudit, že primárním cílem není zajištění bydlení dědiců, kteří vzhledem k tomu, že na ně nepřešel nájem bytu podle § 2279 o. z. (ať již proto, že nebyli členy nájemcovy domácnosti, nebo mají vlastní byt), mají obvykle zajištěnu jinou možnost bydlení.

Ustanovení § 2283 odst. 1 o. z. zakotvuje specifický způsob ukončení nájemního vztahu pronajímatelem po úmrtí nájemce a umožňuje mu vypovědět nájem bytu, který po smrti původního nájemce přešel podle § 2282 věty první o. z. na jeho dědice, bez uvedení důvodu v tříměsíční hmotněprávní prekluzivní lhůtě (§ 654 o. z.), která počne běžet poté, co se pronajímatel dozvěděl, že nájemce zemřel, že práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti nepřešla a kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost. Uvedené podmínky pro počátek běhu této lhůty musí být splněny kumulativně, přičemž lhůta je zachována, je-li poslední den lhůty výpověď nájemci doručena.

I v případě výpovědi z nájmu bytu podle § 2283 odst. 1 o. z. se může nájemce domáhat přezkoumání její oprávněnosti soudem (§ 2290 o. z.). Protože otázka naplněnosti výpovědního důvodu zde nepřichází v úvahu, bude soud v tomto řízení z pohledu oprávněnosti výpovědi zkoumat, zda byly splněny zákonem formulované předpoklady pro počátek běhu tříměsíční lhůty k ukončení nájemního vztahu výpovědí a zda pronajímatel tuto lhůtu dodržel. Ve smyslu závěru rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016, uveřejněném pod číslem 75/2018 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, neoprávněnou výpovědí bude i výpověď neplatná (ať již absolutně nebo relativně) či zdánlivá.

V projednávané věci byly splněny všechny rozhodné skutečnosti a žalovaný doručil výpověď dědičkám včas v rámci tříměsíční propadné lhůty. Z tohoto pohledu je nutné výpověď z nájmu bytu posoudit jako oprávněnou. Nezodpovězená tak je dovolatelkami vznesená otázka, ob stojí-li jednání žalovaného z pohledu § 6 odst. 1 o. z., podle kterého má každý povinnost jednat v právním styku poctivě, neboť výpověď z nájmu bytu, která je v rozporu se zásadou poctivosti, by mohla být posouzena jako neoprávněná.

Ustanovení § 6 odst. 1 představuje generální klauzuli, která obsahuje princip poctivosti coby stěžejní princip soukromého práva. Platí, že se jej lze dovolat vždy, i když jej konkrétní ustanovení neobsahuje, to znamená i mimo případy výslovně stanovené zákonem. Nejvyšší soud již v minulosti uvedl (srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 2. 2017, sp. zn. 29 Cdo 4476/2016), že obecná právní zásada nemo turpitudinem suam allegare potest (srov. § 6 odst. 2 o. z.) byla součástí právního řádu již před účinností současného občanského zákoníku (tj. před 1. 1. 2014), a to nikoli jen jako „podpůrné“, nýbrž jako přímo aplikovatelné pravidlo pro rozhodování soudů (srov. např. nález

Ústavního soudu ze dne 22. 2. 1995, sp. zn. II. ÚS 42/94, náleží Ústavního soudu ze dne 22. 2. 2011, sp. zn. I. ÚS 2849/07, či z rozhodovací praxe Nejvyššího soudu např. usnesení ze dne 27. 4. 2009, sp. zn. 22 Cdo 5170/2007, rozsudek ze dne 20. 7. 2011, sp. zn. 28 Cdo 4008/2010, rozsudek ze dne 17. 7. 2012, sp. zn. 28 Cdo 360/2012, rozsudek ze dne 19. 9. 2012, sp. zn. 28 Cdo 2287/2011, anebo usnesení ze dne 24. 11. 2015, sp. zn. 29 Cdo 2261/2015).

Komentářová literatura uvádí, že poctivost představuje standard jednání v právním styku, spočívající zejména v povinnosti zohlednit oprávněné zájmy ostatních zúčastněných osob s tím, že čestné jednání předpokládá zachování povinností, jejich porušování či zanedbávání je naopak nečestné. Odchýlení se od příkazu „jednat v právním styku poctivě“ by představovalo rozpor se zákonem, který může v některých případech představovat současně i rozpor s dobrými mravy. Ve vztahu k dobrým mravům lze poctivost chápat jako výjimečné pravidlo, které se aplikuje nad jejich rámec s tím, že jde o přísnější požadavek. Poctivost však není kritériem platnosti právního jednání (oproti dobrým mravům – srov. § 580 odst. 1 a § 588 o. z.) a z toho důvodu nezpůsobuje neplatnost právního jednání (v právní teorii srov. např. Lavický, P. In Lavický, P. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Obecná část. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 72 - 81, anebo Melzer, F., Tégl, P. in Melzer, F., Tégl, P. a kol. Občanský zákoník - velký komentář. Svazek I. § 6. Praha: Leges, 2014, s. 102 - 120, a literaturu tam citovanou).

Výhradou, dle níž zamítnutím žaloby o oprávněnost výpovědi umožnily soudy v rozporu se zásadou poctivosti vypovědět žalovanému nájem bytu § 2283 odst. 1 o. z., který na ně přešel jako na dědičky, díky čemu nemohlo dojít k využití předkupního práva dle § 1187 odst. 1 o. z. na odkup předmětné bytové jednotky, dovolatelky předně pomíjí, že by se muselo v tomto případě jednat o nepoctivý nebo protiprávní čin. Dovolací soud však považuje za správný závěr odvolacího soudu, že nelze hovořit o nepoctivosti jednání ze strany pronajímatele jako vlastníka nemovitosti, jestliže postupoval v souladu se zákonem, využil příslušného zákonného ustanovení a nájem bytu vypověděl, a to i s přihlédnutím k tomu, že obě žalobkyně měly jinou možnost bydlení [žalobkyně a) vlastní se svým manželem ve společném jmění domek č. p. XY v XY – srov. č. l. 4, žalobkyně b) žije ve Slovenské republice]. Měl-li žalovaný v úmyslu nájem bytu v souladu se zákonem vypovědět, je pak logické, že žalobkyním nenabídl předmětnou bytovou jednotku k převodu. Pro úplnost lze dodat, že jestliže nejde ze strany žalovaného o jednání nepoctivé, nemůže být ani dovozeno, že se přičí dobrým mravům, neboť jak bylo uvedeno shora, jsou požadavky na poctivost jednání ve vztahu k dobrým mravům přísnější.

Nejvyšší soud tak uzavřel, že rozsudek odvolacího soudu je z pohledu uplatněného dovolacího důvodu správný, proto – aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) – dovolání jako nedůvodné zamítl [§ 243d písm. a) o. s. ř.].

© EPRAVO.CZ – Sbíрка zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Restituce](#)
- [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](#)