13. 6. 2005

ID: 33954

Výpověď z nájmu bytu

Výpověď z nájmu bytu může být dána až v průběhu řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu - její účinky mohou nastat až po dni zahájení řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu. Výpověď se může stát předmětem řízení i v rámci postupu podle § 95 o. s. ř., kdy soud připustí navrhovanou změnu žaloby a dále jedná již o přivolení k oné „další“ výpovědi z nájmu bytu (takovýto postup však nepřichází v úvahu v řízení odvolacím). Je věcí pronajímatele, jakou formu doručení výpovědi zvolí, není vyloučeno, aby žaloba o přivolení k výpovědi z nájmu bytu byla doručena žalovanému nájemci v průběhu řízení před soudem prvního stupně dříve, než výpověď, k níž má soud přivolit.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 1481/2002, ze dne 29.10.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobců A) J. M., B) H. L., C) V. Ch., D) M. D., zastoupených advokátem, proti žalovanému R. T., zastoupenému advokátem, o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 6 pod sp. zn. 14 C 82/96, o dovolání žalovaného proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 23. ledna 2002, č. j. 19 Co 438/2001-164, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 6 jako soud prvního stupně rozsudkem ze dne 19. 3. 2001, č. j. 14 C 82/96-133, přivolil k výpovědi z nájmu „bytu č. 1 o kuchyni a jednom pokoji s příslušenstvím, II. kateg. situovaného ve 2. patře domu čp. 253, v P. – D., k. ú. D., E. ul. 2“ (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“), kterou dali žalobci žalovanému dne 23. 4. 1996, určil, že výpovědní lhůta je tříměsíční a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího poté, kdy nabude rozsudek právní moci, stanovil žalovanému povinnost předmětný byt vyklidit a vyklizený odevzdat žalobcům do patnácti dnů od zajištění přístřeší, a rozhodl o nákladech řízení.

K odvolání žalovaného Městský soud v Praze (soud odvolací) rozsudkem ze dne 23. l. 2002, č. j. 19 Co 438/2001-164, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

Předchozí zamítavý rozsudek soudu prvního stupně (v pořadí první) ze dne 15. 10. 1998, č. j. 14 C 82/96-47, byl k odvolání žalobců usnesením odvolacího soudu ze dne 28. 4. 1999, č. j. 19 Co 143/99-58, zrušen a věc mu byla vrácena se závazným právním názorem, že výpověď z nájmu bytu má v posuzované věci potřebné obsahové i formální náležitosti včetně jednoznačně vymezené výpovědní lhůty. Soudu prvního stupně bylo uloženo zabývat se naplněností užitých výpovědních důvodů (soud prvního stupně posoudil výpověď z nájmu bytu jako neplatnou pro nedostatečné uvedení lhůty, kdy má nájem skončit, a otázku, zda výpovědní důvody jsou dány, neposuzoval). Dovolání proti usnesení odvolacího soudu Nejvyšší soud České republiky usnesením ze dne 27. 10. 1999, č. j. 26 Cdo 2508/99-76, jako opožděné odmítl.

Soud prvního stupně z provedených důkazů zjistil, že žalobci jsou podílovými spoluvlastníky domu čp. 253 v P. a pronajímateli předmětného bytu, jehož nájemcem je žalovaný. Dále vzal za zjištěné, že žalobci (včetně původního žalobce R. M., který v průběhu řízení dne 23. 1. 2000 zemřel, a jeho právními nástupci se staly pozůstalé děti J. M. a H. L.) dali žalovanému výpověď z nájmu bytu datovanou dnem 23. 4. 1996, která byla žalovanému doručena v průběhu řízení dne 19. 11. 1997, že v ní uplatnili výpovědní důvody podle § 711 odst. 1 písm. d/ a h/ zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění platném v době dání výpovědi z nájmu bytu (dále jen „obč. zák.“), že žalovaný od října 1994 řádně neplatí nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, že byt bez souhlasu pronajímatelů přenechal do užívání J. F., když již od roku 1991 se v bytě cizí osoby střídaly, a že se sám v bytě nezdržuje. Argumentaci žalovaného, že žaloba byla podána předčasně, neboť mu byla doručena dříve než výpověď z nájmu bytu, nepřisvědčil s poukazem na ustanovení § 154 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění (dále jen „o. s. ř.“), podle něhož je pro rozhodnutí ve věci rozhodující stav doby vyhlášení rozhodnutí. Současně dovodil, že výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák. není dán, a výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. je naplněn pouze tím, že žalovaný přenechal předmětný byt bez souhlasu pronajímatelů do podnájmu J. F. Vyšel přitom mimo jiné ze zjištění, že žalovaný v souvislosti se svým studijním

pobytem v Římě v letech 1991 až 1997, kdy se v bytě nezdržoval, udělil plnou moc ke všem úkonům ohledně bytu svému otci Ing. J. T., jenž byt přenechal od počátku roku 1995 do srpna 1997 J. F. k užívání, aniž k tomu vyžádal souhlas pronajímatelů. Neuvěřil totiž tvrzení žalovaného, že J. F. do bytu docházel pouze za účelem obstarání údržby bytu, jak se zavázal v dohodě ze dne 24. 1. 1995, uzavřené se zmocněncem žalovaného (dále jen „dohoda"), neboť ze svědecké výpovědi Ing. J. T. zároveň zjistil, že hlavním účelem dohody bylo placení nájemného, a z obsahu této dohody vzal za prokázáno, že J. F. se zavázal k hrazení nájemného a poplatků za služby, že mu byly předány klíče od bytu a umožněno v bytě přespávat, byť za účelem zalévání rostlin, větrání a zajištění další činnosti, a že dohoda byla uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní dobou jednoho roku. Obsahem dohody rovněž pokládal za vyvrácené tvrzení, že J. F. platil nájemné s tím, že mu budou částky takto vynaložené vráceny (jak tvrdili svědci T. a F.). Závěr, že J. F. v bytě bydlel, učinil nejenom z obsahu uvedené dohody, ale i z dalších listinných důkazů - výpovědi dohody ze dne 4. 8. 1997 a zpráv o spotřebě elektrické energie a plynu ve sledovaném období. Soud prvního stupně uzavřel, že jednáním Ing. J. T. (který jednal na základě plné moci, v důsledku čehož vznikala práva a povinnosti přímo žalovanému - § 22 obč. zák.), jenž bez souhlasu pronajímatelů umožnil J. F. užívat byt, došlo k hrubému porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu žalovaným nájemcem a tím i k naplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák.

Odvolací soud po zopakování výslechu žalobce J. M. a svědka Ing. J. T. se ztotožnil se skutkovými zjištěními i právními závěry soudu prvního stupně. Z výpovědi svědka T. zjistil, že J. F. v bytě bydlel v souvislosti s uvažovanou výměnou jeho bytu za předmětný byt; z výpovědi tohoto svědka a žalobce J. M. pak zjistil, že pronajímatelé nebyli požádáni o souhlas s bydlením J. F. v předmětném bytě a že nebyli ani o jeho bydlení v bytě informováni. Tvrzení žalovaného, že s ohledem na dohodu uzavřenou mezi ním a svědkem F. nemohlo jít o podnájem bytu, rovněž podle odvolacího soudu vyvrací samotný obsah této dohody, podle níž se svědek F. zavázal platit nájemné a poplatky spojené s užíváním bytu a za to mu bylo umožněno, aby v bytě přespával - a to na dobu neurčitou s výpovědní dobou jednoho roku. Za použití výkladových pravidel podle § 35 odst. 2 obč. zák. i on nabyl přesvědčení, že projevy vůle obou stran dohody směřovaly k uzavření smlouvy podnájemní. Vzhledem k tomu, že nebylo prokázáno, že by souhlas s podnájmem byl pronajímateli udělen, došlo tím k naplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák.

Rozsudek odvolacího soudu napadl žalovaný dovoláním a to podáním, které došlo soudu prvního stupně dne 29. 4. 2002, jež bylo doplněno podáním ze dne 19. 8. 2002. Přípustnost dovolání opřel o § 237 odst. 1 písm. b/ a § 237 odst. 2 a contrario o. s. ř. S odkazem na ustanovení § 241a odst. 2, 3 o. s. ř. vyjádřil nesouhlas se závěrem odvolacího soudu (který se ztotožnil se soudem prvního stupně), že přenechal byt bez souhlasu žalobců do užívání J. F. Zdůraznil, že svědek F. v bytě nebydlel, pouze zajišťoval závazky vyplývající pro něho z dohody. Pokud byla prokázána spotřeba elektřiny a plynu v bytě, jednalo se o potřebu zateplení bytu akumulačními kamny a plynovým topením. Ani šetřením České policie - připomněl - nebyl zjištěn pobyt cizích osob v bytě (viz zpráva založená ve spise soudu prvního stupně sp. zn. 14 C 53/95). Dne 24. 1. 1995 tedy došlo pouze k uzavření dohody o obstarání věci za účelem zařizování záležitostí předmětného bytu, a nikoli smlouvy podnájemní. Uzavřením obstaravatelské dohody nemohla být podle jeho názoru naplněna skutková podstata výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. spočívající v hrubém porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu nájemcem. Konečně namítl nesprávnost právního závěru, že je nerozhodné, kdy je nájemci doručena výpověď z nájmu bytu, a že rozhodující je, že se tak stalo do okamžiku rozhodnutí ve věci samé. Žalobu podanou dne 6. 5. 1996 pokládá za předčasnou s tím, že nebyl vytvořen hmotněprávní základ pro přivolení k výpovědi z nájmu bytu ze dne 23. 4. 1996, neboť uvedená výpověď z nájmu bytu mu byla doručena až 19. 11. 1997. Podle jeho názoru musí být výpověď z nájmu bytu doručena před nebo současně se žalobou (lhostejno, zda je součástí žaloby či nikoli). V opačném případě by soud až do okamžiku skončení dokazování projednával neexistující hmotněprávní úkon. V této souvislosti poukázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 37/97, v němž je mimo jiné uvedeno, že „jestliže pronajímatel nedal nájemci písemnou výpověď z nájmu bytu dříve, může ji pojmout do žaloby; tím výpověď neztrácí charakter jednostranného hmotněprávního úkonu, jehož adresátem je nájemce, a nelze ji zaměňovat s vylíčením rozhodných skutečností v žalobě." Také v Beckově komentáři, 6. vydání, na str. 1104, se uvádí, že „výpověď je možno podat buď současně se žalobou, nebo je možno postupovat samozřejmě i tak, že pronajímatel podá výpověď nájemci sám a teprve potom podá návrh soudu, aby k výpovědi přivolil". Nikde tedy není podle dovolatele zmínka o tom, že je možno zahájit řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu a výpověď doručit až následovně po zahájení řízení, než bude meritorně rozhodnuto. Závěrem navrhl zrušit rozsudky soudů obou stupňů.

Žalobci se ve vyjádření k dovolání ztotožnili se skutkovým stavem věci, jak byl soudy zjištěn, rovněž pak i s právním posouzením věci. Podle jejich názoru dovolatel brojí proti podané výpovědi zcela účelově a poukázali na prokázanou skutečnost, že výpověď z nájmu bytu ze dne 23. 4. 1996, která byla dovolateli doručena dne 19. 11. 1997, se zcela shodovala s výpovědí z nájmu bytu obsaženou v žalobě ze dne 29. 4. 1996, takže výpověď z nájmu bytu dovolatel převzal současně se žalobou. Protože výpověď z nájmu bytu měla všechny potřebné náležitosti a

výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. byl uplatněn opodstatněně, navrhli dovolání zamítnout.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas, subjektem k tomu oprávněným – účastníkem řízení, při splnění zákonné podmínky advokátního zastoupení dovolatele (§ 240 odst. 1, § 241 odst. 1 a 2 o. s. ř.), a že je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. b/ o. s. ř., neboť dovolání směřuje proti rozsudku odvolacího soudu, jímž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, kterým soud prvního stupně rozhodl ve věci samé jinak než v dřívějším rozsudku proto, že byl vázán právním názorem odvolacího soudu, který dřívější rozhodnutí zrušil. Dále se zaměřil na posouzení důvodnosti dovolání.

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 přihlédnout 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 zmíněných vad tvrzena nebyla a tyto vady nevyplynuly ani z obsahu spisu.

Prostřednictvím § 241a odst. 3 o. s. ř. lze namítat, že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování. Uvedený dovolací důvod míří na pochybení ve zjištění skutkového stavu věci.

Skutkové zjištění nemá oporu v provedeném dokazování tehdy, jestliže výsledek hodnocení důkazů soudem neodpovídá § 132 o. s. ř., protože soud vzal v úvahu skutečnosti, které z provedených důkazů nebo přednesů účastníků nevyplynuly ani jinak nevyšly v řízení najevo, soud pominul rozhodné skutečnosti, které byly provedenými důkazy prokázány nebo vyšly za řízení najevo, v hodnocení důkazů, popřípadě poznatků, které vyplynuly z přednesů účastníků nebo které vyšly najevo jinak, z hlediska závažnosti (důležitosti), zákonnosti, pravdivosti, event. věrohodnosti je logický rozpor, nebo jestliže výsledek hodnocení důkazů neodpovídá tomu, co mělo být zjištěno způsobem vyplývajícím z § 133 až 135 o. s. ř. Skutkové zjištění nemá oporu v provedeném dokazování v podstatné části tehdy, týká-li se skutečností, které byly významné pro posouzení věci z hlediska hmotného (popřípadě i procesního) práva. Samotné hodnocení důkazů nelze napadnout dovolacím důvodem podle § 241a odst. 3 o. s. ř. Na nesprávnost hodnocení důkazů lze usuzovat – jak vyplývá ze zásady volného hodnocení důkazů (§ 132 o. s. ř.) – jen ze způsobu, jak soud hodnocení důkazů provedl. Nelze-li soudu v tomto směru vytknout žádné pochybení, pak není možné polemizovat s jeho skutkovými závěry, například namítat, že soud měl uvěřit jinému svědkovi, že některý důkaz není pro skutkové zjištění důležitý, že z provedených důkazů vyplývá jiné skutkové zjištění apod.; znamená to, že hodnocení důkazů, a tedy ani skutkové zjištění jako jeho výsledek, z jiných než z výše uvedených důvodů nelze dovoláním úspěšně napadnout (srovnej Občanský soudní řád, komentář 6. vydání 2003, nakladatelství C. H. BECK, strana 1067 a 1068).

Z pohledu skutkové podstaty podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. ve spojení s § 719 odst. 1 obč. zák. spočívající v přenechání bytu do podnájmu jinému bez souhlasu pronajímatele bylo v posuzované věci právně významné skutkové zjištění týkající se přenechání předmětného bytu jeho nájemcem jinému do užívání bez souhlasu pronajímatelů bytu. Odvolací soud ze skutečností zjištěných soudem prvního stupně a ze skutečností zjištěných z důkazů provedených v odvolacím řízení vzal za prokázáno, že zmocněnec dovolatele Ing. J. T. přenechal byt od počátku roku 1995 do srpna 1997 k užívání J. F., aniž k tomu vyžádal souhlas pronajímatelů, že se tak stalo na základě dohody jimi uzavřené dne 24. 1. 1995, podle níž se J. F. zavázal platit nájemné a poplatky spojené s užíváním bytu a za to mu bylo umožněno, aby v bytě přespával – a to na dobu neurčitou s výpovědní dobou jednoho roku. Uvedená skutková zjištění byla čerpána z výpovědí žalobce J. M., svědka Ing. J. T. a zejména pak z obsahu samotné dohody ze dne 24. 1. 1995, z výpovědi této dohody ze dne ze dne 4. 8. 1997 a zpráv o spotřebě elektrické energie a plynu ve sledovaném období. Odvolací soud vzal v úvahu skutečnosti, které z uvedených důkazů skutečně vyplynuly, a které jsou výsledkem logického postupu při hodnocení všech provedených důkazů (včetně výpovědí dovolatele a svědka F.) podle zásad zakotvených v § 132 o. s. ř. ve spojení s § 211 o. s. ř. Dovolací důvod podle § 241a odst. 3 o. s. ř. nebyl proto uplatněn opodstatněně.

V rámci dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. je možno 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.

Podle § 719 odst. 1 občanského zákoníku ve znění platném ke dni 24. 1. 1995 (dále opět jen „obč. zák.“) pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení

jen s písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti podle § 711 odst.1 písm. d/ obč. zák. Smlouva o podnájmu upravuje podmínky skončení podnájmu, zejména možnost dát výpověď ze strany pronajímatele; nebylo-li dohodnuto jinak, platí, že podnájem lze vypovědět bez uvedení důvodu ve lhůtě podle § 710 odst. 3 obč. zák.

Podnájem vzniká smlouvou (u níž zákon nestanoví obligatorně písemnou formu) mezi nájemcem a podnájemcem, tedy dvoustranným právním úkonem, který ke svému vzniku vyžaduje dva vzájemné a shodné projevy vůle stran (§ 34 obč. zák.). Při zjišťování obsahu vůle se uplatní výkladová pravidla obsažená v § 35 odst. 2 obč. zák. Projev vůle může být učiněn i prostřednictvím zástupce; ze zastoupení vznikají práva a povinnosti přímo zastoupenému (§ 22 odst. 1 obč. zák.). Podnájemní vztah je v podstatě zvláštním případem nájemního vztahu, na jehož základě nájemce přenechává jinému – podnájemci – své nájemní právo k bytu. Je vztahem mezi nájemcem a podnájemcem a nedochází zde ke vzniku právního vztahu mezi podnájemcem a pronajímatelem. Smlouvu o podnájmu lze uzavřít jen s písemným souhlasem pronajímatele, který pod sankcí neplatnosti musí být dán vždy. Přenechání bytu nájemcem jinému (strpění jeho užívání jinou osobou) bez písemného souhlasu pronajímatele je výpovědním důvodem podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. (§ 719 odst. 1 věta druhá obč. zák.) a to i tehdy, přenechá-li nájemce byt do podnájmu, aniž by za to získal úplatu (srovnej např. rozsudky Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 5. 2000, sp. zn. 26 Cdo 250/99, a ze dne 14. 6. 2000, sp. zn. 26 Cdo 701/2000).

Dovodil-li odvolací soud, že podnájemní vztah vznikl dohodou ze dne 24. 1. 1995 na základě zjištění, že shodné projevy vůle účastníků uzavřené dohody směřovaly k přenechání předmětného bytu nájemcem – dovolatelem (jehož jménem jednal zmocněnec - § 24 obč. zák.) do užívání jiné osobě – J. F. na dobu neurčitou za podmínek v dohodě uvedených, nepochybil a jeho právní závěr je správný. Za tohoto stavu neobstojí námitka dovolatele, že předmětná dohoda byla smlouvou o obstarání věci (§ 733 obč. zák.). Jelikož bylo zároveň zjištěno, že uvedená dohoda byla sjednána, aniž k tomu byl dán písemný souhlas pronajímatelů, nelze než dát za pravdu odvolacímu soudu, který dospěl k závěru, že výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. ve spojení s § 719 odst. 1 větou první a druhou obč. zák je v této věci naplněn. V tomto ohledu nebyl dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. uplatněn opodstatněně.

V rámci dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. a jeho obsahové konkretizace zbývá posoudit správnost právního závěru odvolacího soudu, že je nerozhodné, kdy je nájemci doručena výpověď z nájmu bytu, a že rozhodující je, že se tak stalo do okamžiku rozhodnutí ve věci samé (§ 154 odst. 1 o. s. ř.), resp. že není vyloučeno, aby v průběhu řízení byla nájemci bytu doručena žaloba dříve než samotná výpověď z nájmu bytu.

Podle § 710 odst. 1 obč. zák. nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí.

Výpověď z nájmu bytu pronajímatelem (dále jen „výpověď") je jednostranným hmotněprávním právním úkonem, jehož obsahem je projev pronajímatelovy vůle směřující k zániku nájemního vztahu s nájemcem. Tento projev vůle musí mít písemnou formu (pod sankcí neplatnosti). Zároveň jde o právní úkon adresovaný, to znamená, že je učiněn (výpověď je dána) v okamžiku, kdy dojde nájemci – druhému subjektu nájemního vztahu (kdy se dostane do sféry jeho dispozice). Tento okamžik je pak rozhodný pro posouzení existence výpovědního důvodu (srovnej rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky publikované pod R 43/1999 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

Soudní praxe se ustálila v názoru, že výpověď z nájmu bytu může být dána až v průběhu řízení - její účinky mohou nastat až po dni zahájení řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu. Tak tomu je tehdy, učiní-li pronajímatel, který nedoručil výpověď nájemci dříve, výpověď součástí žaloby o přivolení k výpovědi z nájmu bytu. Účinky výpovědi pak nastanou až v souvislosti s doručením stejnopisu žaloby žalovanému nájemci (srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 7. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2937/99, dále rozhodnutí publikované pod R 26/1996 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, a také dovolatelem zmiňovaný rozsudek ze dne 20. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdon 37/97, uveřejněný v časopise Soudní judikatura, ročník 1997, sešit č. 7, pod poř. č. 55). Rozhodovací praxe soudů je však zajedno i potud, že výpověď se může stát předmětem řízení i v rámci postupu podle § 95 o. s. ř., kdy soud připustí navrhovanou změnu žaloby a dále jedná již o přivolení k oné „další" výpovědi z nájmu bytu (takovýto postup však nepřichází v úvahu v řízení odvolacím), a že nelze přisvědčit názoru, že nová výpověď se může stát předmětem soudního řízení pouze a výlučně na základě nové žaloby (srovnej např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 1996, sp. zn. 2 Cdon 546/96, ze dne 27. 11. 1996, sp. zn. 2 Cdon 294/96, ze dne 31. 7. 2000, sp. zn. 20 Cdo 2176/98, uveřejněném v časopise Soudní judikatura, ročník 2001, pod poř. č. 40, ze dne 18. 12. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2357/99, uveřejněném pod č. 74 v Přehledu judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing s. r. o., 2003). Platí-li zároveň, že je věcí pronajímatele, jakou formu doručení výpovědi zvolí, není vyloučeno, aby žaloba o přivolení k výpovědi z nájmu bytu

byla doručena žalovanému nájemci v průběhu řízení před soudem prvního stupně dříve, než výpověď, k níž má soud přivolit. Tento postup plně odpovídá zásadě upravené v § 154 odst. 1 o. s. ř., podle níž je pro rozsudek rozhodující stav v době jeho vyhlášení (okamžik vyhlášení rozsudku je rozhodující pro zjištění skutkového stavu věci). Pro rozhodnutí ve věci samé je pak mimo jiné určující zjištění, zda výpověď byla pronajímatelem nájemci účinně dána a zda k tomuto okamžiku byl dán uplatněný výpovědní důvod.

Převzal - li odvolací soud právní závěr soudu prvního stupně, že žaloba nebyla podána předčasně, neboť za rozhodující pokládal zjištění, že výpověď z nájmu bytu ze dne 23. 4. 1996, která byla předmětem tohoto řízení, byla žalovanému řádně (účinně) dána dne 19. 11. 1997, tedy v průběhu řízení před soudem prvního stupně před rozhodnutím ve věci samé, nepochybil. Navíc námitka dovolatele se nemůže prosadit i z toho důvodu, že situace jím uvažovaná v této věci nenastala. Jak vyplývá z obsahu spisu (viz doručenka u čl. 8 spisu), byla žaloba ze dne 29. 4. 1996 doručena dovolateli dne 24. 11. 1997, kdežto výpověď ze dne 23. 4. 1996 mu byla doručena dne 19. 11. 1997 (jak bylo prokázáno) - tedy dříve nežli žaloba. Okolnost, že v žalobě byla obsažena další výpověď, je nerozhodná, neboť žalobci navrhovali přivolit k výpovědi ze dne 23. 4. 1996, a nikoli k té, která je součástí žaloby.

Jelikož správnost rozsudku odvolacího soudu se dovolateli ani prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. a jeho obsahové konkretizace zpochybnit nepodařilo, Nejvyšší soud dovolání proti napadenému rozsudku podle § 243b odst. 2 věty před středníkem, odst. 6 o. s. ř. zamítl.

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

Další články:

- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování
- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)