

Výpověď z nájmu bytu

Pro posouzení, zda výpověď z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. (nájemce nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu na dobu delší než tři měsíce) je či není v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč. zák.), je právně významná rovněž okolnost, že žalovaný – ke dni rozhodnutí soudu o věci samé – nezaplatil žalobci dluh na poplatku z prodlení. Při úvaze, zda výpověď z nájmu bytu je v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč. zák.), přihlíží soud též k době, která uplynula od porušení povinností zakládajících výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 1460/2003, ze dne 2.9.2004)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce města P., zastoupeného advokátem, proti žalované S. H., zastoupené advokátem, o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 5 pod sp. zn. 7 C 487/2000, o dovolání žalované proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 16. ledna 2003, č. j. 64 Co 344/2002-91, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 16. ledna 2003, č. j. 64 Co 344/2002-91, a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 23. července 2002, č. j. 7 C 487/2000-62, se zrušují a věc se vrací Obvodnímu soudu pro Prahu 5 k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 5 (dále též jen „soud prvního stupně“) v pořadí třetím rozsudkem ze dne 23. července 2002, č. j. 7 C 487/2000-62, vyhověl žalobě a ve vztahu k žalované přivoliil k výpovědi z nájmu „bytu č. 1, o třech pokojích a jedné kuchyni s příslušenstvím, I. kategorie, v 1. podlaží domu č. p. 2200 v P., k. ú. S., ulice K.“ (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“), určil, že nájem bytu skončí uplynutím výpovědní lhůty, která je tříměsíční a počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku a žalované uložil povinnost předmětný byt vyklidit a vyklizený žalobci předat do patnácti dnů po zajištění náhradního ubytování; ohledně tehdejšího dalšího žalovaného P. H. žalobu zamítl a rozhodl o nákladech řízení účastníků. Předchozí rozsudky soudu prvního stupně (vyhovující ze dne 3. ledna 2001, č. j. 7 C 487/2000-10, a zamítavý ze dne 5. prosince 2001, č. j. 7 C 487/2000-38) byly zrušeny – první k odvolání druhé žalované a druhý k odvolání žalobce – usneseními Městského soudu v Praze (odvolacího soudu) ze dne 22. června 2001, č. j. 64 Co 203/2001-25, a ze dne 16. dubna 2002, č. j. 64 Co 36/2002-52, a věc byla vždy vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

K odvolání žalované odvolací soud rozsudkem ze dne 16. ledna 2003, č. j. 64 Co 344/2002-91, v pořadí třetí rozsudek soudu prvního stupně v napadeném vyhovujícím výroku o věci samé a ve výroku o nákladech řízení mezi žalobcem a žalovanou potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení účastníků.

Na základě zjištění, že žalovaná a původní další žalovaný P. H. (dřívější společní nájemci předmětného bytu) a posléze pouze žalovaná (pozdější výlučná nájemkyně předmětného bytu) nezaplatili žalobci (pronajímateli bytu) nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu podstatně delší než tři měsíce (za dobu vymezenou v žalobě – kromě období, za něž nájemné dodatečně zaplatili), soudy obou stupňů usoudily na naplněnost uplatněného výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. Za této situace žalobě ve vztahu k žalované vyhověly; její vyklizovací povinnost z bytu – s odkazem na ustanovení § 712 odst. 5 věty druhé obč. zák. – podmínily zajištěním náhradního ubytování.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 237 odst. 1 písm. b/ zákona 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.s.ř.“). Z obsahu dovolání

vyplývá, že soudům vytkla absenci právního posouzení věci podle § 3 odst. 1 obč. zák. Uvedla, že v době podání žaloby byla příjemcem dávek sociální péče, a pokračovala, že pokud jí pronajímatel neposkytl účinnou součinnost při řešení její vypjaté sociální situace a namísto toho jí dal výpověď z nájmu bytu, lze takový postup hodnotit jako postup odporující dobrým mravům. Současně zdůraznila, že na údajný nedoplatek nájemného v částce 107.617,- Kč zaplatila dne 29. prosince 2000 částku 15.000,- Kč, dne 14. května 2001 částku 20.000,- Kč a dne 16. dubna 2002 částku 26.000,- Kč. K tvrzení žalobce, že po vyhlášení rozsudku soudu prvního stupně ze dne 23. července 2002, č. j. 7 C 487/2000-62, již na dluh nic nezaplatila, namítla, že v této době na dluh zaplatila částku 55.000,- Kč, a to tak, že ve dnech 26. srpna 2002, 20. září 2002, 26. listopadu 2002, 16. prosince 2002 a 14. ledna 2003 zaplatila vždy částku 11.000,- Kč. Z toho podle žalované vyplývá, že dluh již zcela vyrovnala, resp. jej alespoň podstatně snížila. Jestliže platí řádně a včas také běžné nájemné a úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu, měla být i z těchto důvodů žaloba při aplikaci ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. zamítnuta. Má rovněž zato, že jde-li o rodinu se sedmi dětmi a je naplněn i předpoklad důvodů zvláštního zřetele hodných, měla jí být podle § 712 odst. 5 obč. zák. přisouzena bytová náhrada ve formě náhradního bytu. Navrhla, aby dovolací soud zrušil napadený rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas, subjektem k tomu oprávněným – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a 2 o.s.ř.).

Poté se Nejvyšší soud zabýval otázkou přípustnosti dovolání, neboť toliko z podnětu dovolání, které je přípustné, může být přezkoumána správnost napadeného rozhodnutí z hlediska uplatněných (způsobilých) dovolacích důvodů.

Podle § 236 odst. 1 o.s.ř. dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Přípustnost dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu se řídí ustanoveními § 237 odst. 1 písm. b/ a c/ o.s.ř. Zbývá dodat, že vady podle § 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř. a ani vady uvedené v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a/ a b/ a § 229 odst. 3 o.s.ř. přípustnost dovolání nezakládají a lze je přezkoumat pouze v případě přípustného dovolání (§ 242 odst. 3 o.s.ř.).

Při řešení otázky přípustnosti dovolání podle § 237 odst. 1 písm. b/ o.s.ř. (tj. ustanovení, o něž přípustnost svého dovolání opřela dovolatelka) dovolací soud nepřehlédl, že v pořadí třetím rozsudkem soudu prvního stupně, potvrzeným – v napadeném vyhovujícím výroku o věci samé – napadeným rozhodnutím odvolacího soudu, bylo sice rozhodnuto jinak než ve druhém (zrušeném) rozsudku, avšak nestalo se tak v důsledku vázanosti právním názorem odvolacího soudu vysloveným ve zrušujícím usnesení ze dne 16. dubna 2002, č. j. 64 Co 36/2002-52. Zbývá dodat, že v pořadí třetím rozsudkem soudu prvního stupně nebylo ve vztahu k žalované rozhodnuto jinak než v jeho prvním rozsudku (v obou případech šlo ve vztahu k žalované o rozsudky vyhovující). Lze uzavřít, že z ustanovení § 237 odst. 1 písm. b/ o.s.ř. nelze přípustnost dovolání dovodit.

Podle § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř. je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b) a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Přitom podle § 237 odst. 3 o.s.ř. rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam (odstavec 1 písm. c/) zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

Z toho, že přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř. je spjata se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, vyplývá, že také dovolací přezkum se otevírá pouze pro posouzení otázek právních. Způsobilým dovolacím důvodem, jímž lze dovolání odůvodnit, je zásadně jen důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř., jehož prostřednictvím lze namítat, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci; není jím naopak důvod, kterým lze vytýkat nesprávnost skutkových zjištění (§ 241a odst. 3 o.s.ř.).

Na jiném místě odůvodnění tohoto rozhodnutí je uvedeno, že dovolatelka odvolacímu soudu vytkla absenci právního posouzení věci podle § 3 odst. 1 obč. zák. Dovolací soud zastává názor, že nezabýval-li se odvolací soud (a ani soud prvního stupně) posouzením věci podle § 3 odst. 1 obč. zák. přesto, že v řízení byly alespoň tvrzeny okolnosti rozhodné pro takové právní posouzení, jde o rozhodnutí (odvolacího soudu), kterému lze vzhledem k ustanovení § 237 odst. 3 o.s.ř. přisoudit zásadní právní význam. V naznačených souvislostech nelze ani opomenout, že v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu je soud povinen provést i jiné důkazy ke zjištění skutkového stavu, než byly

účastníky navrhovány (§ 120 odst. 2 o.s.ř.). Bez významu není ani to, že v předchozích rozhodnutích (v zamítavém rozsudku ze dne 5. prosince 2001, č. j. 7 C 487/2000-38, a ve zrušujícím usnesení ze dne 16. dubna 2002, č. j. 64 Co 36/2002-52) se soudy posouzením věci podle § 3 odst. 1 obč. zák. zabývaly. Má-li rozhodnutí odvolacího soudu zásadní právní význam, stává se tím dovolání přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř.

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 (§ 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.), i když nebyly v dovolání uplatněny. Existence zmíněných vad tvrzena nebyla a tyto vady nevyplývaly ani z obsahu spisu.

Soudní praxe je ustálená v názoru, že rovněž v případě, kdy je naplněn výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák., nemusí soud žalobě na přivolení k výpovědi z nájmu bytu vyhovět, a to s ohledem na ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12. listopadu 1998, sp. zn. 2 Cdo 1706/97, uveřejněný pod č. 43 v sešitě č. 7 z roku 1999 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek /rozsudek byl uveřejněn také pod č. 23 v sešitě č. 3 z roku 1999 časopisu Soudní judikatura/). V citovaném rozsudku Nejvyšší soud rovněž dovodil, že skutečnost, že nájemce dlužné nájemné po doručení výpovědi uhradil, může mít význam jen při posouzení toho, zda přivolení k výpovědi z nájmu bytu není v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč. zák.). V rozsudku ze dne 21. dubna 1998, sp. zn. 26 Cdo 471/98, uveřejněném na straně 425 v sešitě č. 8 z roku 1998 časopisu Právní rozhledy, pak Nejvyšší soud rovněž dovodil, že nezaplatil-li nájemce bytu nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce (§ 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák.) výlučně z důvodu objektivně existující tíživé sociální situace a byla mu proto dána výpověď z nájmu bytu, avšak v době soudního řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu dlužné nájemné uhradí a nadále nájemné řádně platí, není vyloučeno posoudit jednání pronajímatele, který nadále na výpovědi trvá, jako výkon práva, který je v rozporu s dobrými mravy. Objektivní existence tíživé sociální situace a příčinná souvislost této situace s neplacením nájemného však musí být postaveny najisto. Zbývá dodat, že pro posouzení, zda výpověď z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. (nájemce nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu na dobu delší než tři měsíce) je či není v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč. zák.), je právně významná rovněž okolnost, že žalovaný - ke dni rozhodnutí soudu o věci samé - nezaplatil žalobci dluh na poplatku z prodlení (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. září 2002, sp. zn. 26 Cdo 1486/2001, uveřejněný pod C 1421 ve svazku 20 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaného nakladatelstvím C.H BECK). Přitom v soudní praxi není pochyb o tom, že při úvaze, zda výpověď z nájmu bytu je v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč. zák.), přihlíží soud též k době, která uplynula od porušení povinností zakládajících výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. března 1999, sp. zn. 20 Cdo 2059/98, uveřejněný pod č. 86 v sešitě č. 9 z roku 1999 časopisu Soudní judikatura) a nepřehlédne ani specifické postavení obce (v daném případě města P.) jako pronajímatele bytu při zajišťování potřeby bydlení osob bydlících v dané obci. Ustálená soudní praxe nezaznamenala odklon ani od názoru, že rozhodnutí o tom, zda jsou splněny podmínky pro použití ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák., je nutno učinit (zejména v případě, kdy se účastník řízení tohoto ustanovení výslovně dovolává) po pečlivé úvaze, v jejímž rámci musí být zváženy jak důvody, pro něž se použití citovaného ustanovení dožaduje nájemce (zde může jít např. o rodinné a sociální poměry vyklizovaného apod.), tak všechny rozhodné okolnosti na straně toho, kdo se přivolení k výpovědi z nájmu bytu domáhá (pronajímatele) - srov. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 26. června 1997, sp. zn. 3 Cdo 69/96, uveřejněného pod č. 62 v sešitě č. 8 z roku 1997 časopisu Soudní judikatura. Takovými rozhodnými okolnostmi jsou ty, které mohou ovlivnit odpověď na otázku, zda lze po žalobci - pronajímateli - spravedlivě požadovat, aby mu byla ochrana jeho práva (práva domáhat se přivolení k výpovědi) dočasně odepřena. Není-li právní posouzení důvodnosti aplikace § 3 odst. 1 obč. zák. podloženo úvahou zabývající se všemi výše uvedenými okolnostmi, jde o posouzení neúplné a tedy nesprávné. Přitom úvaha soudu tu musí být podložena konkrétními zjištěními, jak to vyplývá z rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 29. dubna 1994, sp. zn. 2 Cdo 45/94, uveřejněného pod č. 36 v sešitě č. 7 z roku 1996 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek. Ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. tedy je obecným ustanovením hmotněprávní povahy, které dává soudu možnost posoudit, zda výkon subjektivního občanského práva je v souladu s dobrými mravy, a v případě, že tomu tak není, požadovanou ochranu odepřít.

Přestože byly v řízení tvrzeny a dokonce zčásti i prokázány (srov. skutková zjištění uvedená na jiném místě tohoto rozhodnutí) okolnosti, které mohly mít význam při posouzení věci ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák., odvolací soud (a ani soud prvního stupně) se posouzením věci podle citovaného ustanovení nezabýval. Jeho právní posouzení věci je tak v tomto směru neúplné a tudíž nesprávné. V tomto ohledu byl tedy dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. použit opodstatněně.

Vycházejí z uvedených závěrů Nejvyšší soud rozhodnutí odvolacího soudu podle § 243b odst. 2 věty za středníkem

o.s.ř. zrušil. Protože důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i na rozhodnutí soudu prvního stupně (který se rovněž posouzením věci podle § 3 odst. 1 obč. zák. nezabýval), bylo zrušeno i toto rozhodnutí a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 věta druhá o.s.ř.).

Vzhledem k důvodům, pro něž byla zrušena rozhodnutí soudů obou stupňů, bylo předčasné zabývat se otázkou bytové náhrady pro žalovanou (ve smyslu § 712 odst. 5 věty první a druhé obč. zák.).

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Pohledávka vyloučená z uspokojení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Oddlužení](#)
- [Odměna advokáta \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odpovědnost státu za škodu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Řízení o dovolání \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Nemajetková újma](#)
- [Vylučovací žaloba](#)
- [Osoba blízká](#)
- [Koncentrace řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Důkazní břemeno](#)
- [Daňové řízení](#)