

30. 1. 2007

ID: 45898

Výpověď z nájmu bytu

Právní kvalifikace výpovědních důvodů není obligatorní náležitostí výpovědi z nájmu a soud není použitou právní kvalifikací vázán; proto neurčitost výpovědi nelze dovozovat z okolnosti, že ve výpovědi je odkazováno na chybné zákonné ustanovení upravující výpovědní důvod, popřípadě není odkazováno na žádné zákonné ustanovení.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 1486/2006, ze dne 30.11.2006)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce město Z. H., advokátem, proti žalovaným 1) J. M., zastoupenému advokátkou, a 2) P. M., o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Okresního soudu v Jeseníku pod sp. zn. 5 C 356/2002, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě – pobočky v Olomouci ze dne 24. 10. 2005, č.j. 12 Co 620/2005-140, ve znění usnesení ze dne 24. 10. 2005, č.j. 12 Co 620/2005-147, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ostravě – pobočky v Olomouci ze dne 24. 10. 2005, č.j. 12 Co 620/2005 – 140, ve znění usnesení ze dne 24. 10. 2005, č.j. 12 Co 620/2005-147, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Jeseníku (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 12. 1. 2005, č.j. 5 C 356/2002-113, zamítl žalobní návrh, kterým se žalobce domáhal uložení povinnosti žalovaným vyklidit a vyklizený žalobci předat byt č. 1 sestávající ze dvou pokojů, kuchyně a příslušenství ve II. podlaží domu č.p. 99 na n. S. ve Z. H. (dále jen „předmětný byt“). Současně vyhověl eventuálnímu petitu žaloby a přivoliil k výpovědi z nájmu předmětného bytu, určil, že nájemní poměr skončí uplynutím tříměsíční lhůty, která začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku, uložil žalovaným, aby předmětný byt vyklidili a vyklizený jej žalobci předali do 15 dnů od zajištění přístřeší, a rozhodl o nákladech řízení. Soud prvního stupně po přezkoumání formálních náležitostí výpovědi dospěl k závěru, že výpověď, jež byla oběma žalovaným soudem doručena v průběhu řízení, tak jak byla obsažena v podání žalobce ze dne 16. 12. 2003 (doručeném soudu 17. 12. 2003), je platným právním úkonem, neboť po obsahové stránce vyhovuje požadavkům pro právní úkony obecně a současně splňuje veškeré požadavky stanovené hmotným právem pro výpověď z nájmu bytu (ust. § 710 občanského zákoníku). Vyšel ze skutkových zjištění, že prarodiče 1. žalovaného byli nájemci předmětného bytu, jehož vlastníkem je žalobce, že 1. žalovaný s nimi po ukončení střední školy začal bydlet ve společné domácnosti a po úmrtí dědečka nadále bydlel pouze s babičkou, která v roce 1994 opustila společnou domácnost a natrvalo se odstěhovala ke své dceři do L. Následně pak v bytě bydlel pouze žalovaný. Dne 22. 9. 2001 uzavřeli 1. žalovaný a 2. žalovaná manželství. V řízení bylo dále prokázáno, že 1. žalovaný poskytl na dobu několika týdnů až jednoho roku předmětný byt do užívání I. S. a P. S. bez souhlasu pronajímatele (žalobce) nikoli pouze za účelem krátkodobé návštěvy či soužití ve společné domácnosti s nájemcem (1. žalovaným), čímž hrubě porušil povinnosti nájemce ve smyslu § 711 odst. 1 písm. d) ve spojení s § 719 odst. 1 občanského zákoníku ve znění účinném v době dání výpovědi, tj. do 30.3.2006 (dále jen „obč. zák.“). Na základě těchto zjištění dospěl soud prvního stupně k závěru, že s ohledem na přechod nájmu a tedy existenci nájemního vztahu mezi žalobcem a žalovaným, resp. žalovanými, je žaloba v části domáhající se vyklizení nedůvodná, důvod k přivolení k výpovědi z nájmu však existuje.

Krajský soud v Ostravě – pobočka v Olomouci (odvolací soud) rozsudkem ze dne 24. 10. 2005, č.j. 12 Co 620/2005-140, změnil rozsudek soudu prvního stupně v odvoláním napadené části tak, že žalobu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu zamítl a rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud se co do zjištění skutkového stavu zcela ztotožnil se soudem prvního stupně a v odůvodnění svého rozhodnutí na ně odkázal, avšak na základě těchto zjištění dospěl k odlišnému právnímu závěru, a sice že výpověď z nájmu bytu daná žalobcem žalovaným v průběhu řízení podáním ze dne 17. 12. 2003 (správně 16. 12. 2003), jež byla následně oběma žalovaným – společným nájemcům bytu doručena, nesplňuje všechny náležitosti, neboť v ní chybí specifikace skutkových tvrzení ohledně hrubého porušení povinností nájemců předmětného bytu (žalovaných), tedy výpověď neobsahuje výpovědní důvod ani skutkově vymezený ani s odkazem na zákonné ustanovení. Podle názoru odvolacího soudu tak chybí základní hmotněprávní podmínka pro přivolení k výpovědi ze společného nájmu bytu – platná výpověď.

Pravomocný rozsudek odvolacího soudu napadl žalobce dovoláním, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř. a v němž uplatnil dovolací důvod, podle něhož rozhodnutí odvolacího soudu vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování (§ 241a odst. 3 o.s.ř.). Dovolatel nesouhlasí se závěrem odvolacího soudu o neplatnosti výpovědi ze dne 17. 12. 2003 (správně 16. 12. 2003) pro neurčitost z důvodu chybějícího skutkového vymezení hrubého porušení povinností nájemců vyplývajících z nájmu bytu, a naopak má za to, že v textu výpovědi je „výslovně uvedeno, čeho se žalovaní dopustili (přenechání bytu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele) a je zde také výslovně uvedeno, že právě z tohoto důvodu jim žalobce vypovídá nájem bytu.“ Dovolatel dále poukazuje na to, že výpověď nemůže být neplatná pro nedostatek odkazu na zákonné ustanovení upravující výpovědní důvod, což již opakovaně vyjádřil Nejvyšší soud ve svých rozhodnutích. Podotýká, že odvolací soud při hodnocení listiny zahrnující výpověď pominul, že tato listina obsahuje skutkové vymezení jednání žalovaných i srozumitelné jazykové vyjádření tohoto jednání jakožto výpovědního důvodu. Z těchto důvodů dovolatel navrhuje, aby Nejvyšší soud zrušil napadené rozhodnutí a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

K podanému dovolání se žalovaný č. 1 ani žalovaná č. 2 nevyjádřili.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) posoudil dovolání podle § 240 odst. 1, § 241 a § 241a odst. 1 o.s.ř. a shledal, že dovolání bylo podáno oprávněnou osobou, včas, obsahuje stanovené náležitosti, dovolatel je zastoupen advokátem a jím bylo dovolání též sepsáno.

Dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř., neboť směřuje proti rozsudku odvolacího soudu, jímž bylo změněno rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé.

Podle § 242 odst. 1 a odst. 3 o.s.ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden; přitom je vázán uplatněným dovolacím důvodem, včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil.

Je-li dovolání přípustné, je dovolací soud povinen přihlídnout k vadám řízení uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o.s.ř. a k tzv. jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Takové vady řízení však v dovolání namítány nejsou a nevyplývají ani z obsahu spisu.

Nejvyšší soud tedy přezkoumal napadené rozhodnutí z hlediska uplatněných dovolacích důvodů. Ačkoli dovolatel výslovně podřazuje jím uplatněný dovolací důvod ustanovení § 241a odst. 3 o.s.ř. a tvrdí, že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování, ve skutečnosti (posuzováno z obsahového hlediska) uplatňuje též dovolací důvod dle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř., neboť pokud namítá, že nedostatek odkazu na zákonné ustanovení důvodem neplatnosti výpovědi být nemůže, protože zákon takový požadavek nestanoví, a (na rozdíl od odvolacího soudu) dovozuje, že výpověď je platným právním úkonem, jde o námitky zpochybňující správnost právního posouzení věci.

Skutkovým zjištěním, které nemá oporu v provedeném dokazování, se ve smyslu uvedeného ustanovení rozumí výsledek hodnocení důkazů, který neodpovídá postupu vyplývajícímu z § 132 o. s. ř., protože soud vzal v úvahu takové skutečnosti, které z provedených důkazů nevyplývaly ani jinak nevyšly v řízení najevo nebo protože soud naopak určité prokázané skutečnosti při hodnocení důkazů pominul, popř. v jeho hodnocení důkazů a dalších poznatků, jež vyšly v řízení najevo, je logický rozpor z hlediska jejich závažnosti, zákonnosti, věrohodnosti apod.

Jestliže by dovolací soud vycházel pouze z formulace použité v odůvodnění rozsudku odvolacího soudu, že „výpověď neobsahuje žádný výpovědní důvod“, jevil by se v porovnání se skutkovými závěry soudu prvního stupně použitý dovolací důvod dle § 241a odst. 3 o.s.ř. jako přílehlavý. Takové posouzení by však bylo mechanické, přeceňovalo by význam jediné věty vytržené z kontextu a přehlíželo ostatní části odůvodnění napadeného rozsudku.

Pokud totiž soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že v listině ze dne 16. 12. 2003 byla obsažena výpověď z nájmu předmětného bytu odůvodněná tím, že žalovaní (resp. žalovaný) opakovaně dali bez souhlasu žalobce předmětný byt do podnájmu, a to minimálně I. S. a P. S., a hrubě tím porušili povinnosti, které jim plynou z nájmu bytu, pokud takto vymezený výpovědní důvod je skutečně v listině datované dnem 16. 12. 2003 založené na č. listu 52 spisu uveden, pokud tato listina byla dle doručenek založených za č.l. 53 spisu doručena žalovanému prostřednictvím jeho zmocněnkyně i žalované a pokud odvolací soud označil skutková zjištění soudu prvního stupně za správná a svůj nesouhlas s rozhodnutím soudu prvního stupně výslovně omezil na jeho právní závěry, pak nelze dovodit, že by skutková zjištění odvolacího soudu (jež jsou vzhledem k uvedenému shodná se zjištěními soudu prvního stupně) neměla podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování, a dovolací důvod dle § 241a odst. 3 o.s.ř. tak není dán.

Dále se dovolací soud zabýval rovněž uplatněnou námitkou nesprávného právního posouzení věci.

Právní posouzení věci je nesprávné, jestliže odvolací soud věc posoudil podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu – sice správně určenou – nesprávně vyložil, případně ji na zjištěný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Výpověď pronajímatele je z hmotněprávního hlediska jednostranným právním úkonem, který musí vyhovovat všem obecným náležitostem právních úkonů (§ 37 a násl. obč. zák.) i zvláštním náležitostem výpovědi z nájmu bytu (§ 710 a § 711 obč. zák.), a to i když je součástí žaloby. Z podání musí být patrné, že pronajímatel dává nájemci výpověď, z jakého zákonného důvodu a s jakou výpovědní lhůtou.

Podle § 37 odst. 1 obč. zák. musí být projev vůle učiněn mimo jiné určitě a srozumitelně, jinak je neplatný. Právní úkon je nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze – objektivně posuzováno – zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Závěr o neurčitosti právního úkonu předpokládá, že vyjádření projevu vůle je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Podle § 35 odst. 2 obč. zák. je třeba právní úkony vyjádřené slovy vykládat nejen podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem.

Podle ustálené judikatury projev vůle pronajímatele vtělený do výpovědi z nájmu bytu je určitý, jestliže je výkladem objektivně pochopitelný, tj. jestliže typický účastník v postavení adresáta výpovědi z nájmu může tuto vůli bez rozumných pochybností o jejím obsahu odpovídajícím způsobem vnímat (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2818/99, uveřejněný v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu – dále jen „Soubor“ – svazku 5, pod C 436). Požadavku určitosti výpovědi (§ 37 odst. 1 obč. zák.) dané z důvodů podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. neodporuje, je-li v ní výpovědní důvod vymezen uvedením skutkových okolností, které jej zakládají. K výpovědi může ovšem soud přivolit pouze za předpokladu, jestliže ke dni doručení výpovědi nájemci byl takto skutkově vymezený důvod skutečně naplněn, a pronajímatel v řízení o přivolení k výpovědi prokáže svá tvrzení o skutečnostech, jimiž je výpověď odůvodněna (srov. např. rozsudek ze dne 16. 1. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2989/99, uveřejněný v Souboru, sv. 1, pod C 40). Je-li výpověď pronajímatele z nájmu bytu pojata do textu žaloby na přivolení soudu k této výpovědi, není vyloučeno, aby formulace výpovědi byla rozčleněna do více částí žaloby (nikoli žalobního návrhu); je však nezbytné, aby kontext jednotlivých dílčích částí takové výpovědi byl ze žaloby zřetelně patrný (srov. rozsudek ze dne 20. 12. 2001, sp. zn. 26 Cdo 604/2001, uveřejněný v Souboru, sv. 13, pod C 932). Právní kvalifikace výpovědních důvodů není obligatorní náležitostí výpovědi z nájmu a soud není (žalobcem) použitou právní kvalifikací vázán; proto neurčitost výpovědi nelze dovozovat z okolnosti, že ve výpovědi je odkazováno na chybné zákonné ustanovení upravující výpovědní důvod, popřípadě není odkazováno na žádné zákonné ustanovení (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 6. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2014/2005).

V dané věci žalobce podáním ze dne 16. 12. 2003 dal žalovaným výpověď, v níž vymezil výpovědní důvod tak, jak je uvedeno shora. Toto skutkové vymezení výpovědního důvodu je určité a srozumitelné, pro žalované i kohokoli jiného objektivně seznatelné, nezaměnitelné a nepochybně podřaditelné výpovědnímu důvodu dle ust. § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. ve spojení s § 719 odst. 1 věty druhé obč. zák. (přenechání bytu do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele); splňuje tudíž požadavek, aby ve výpovědi pronajímatele byl uveden její zákonný důvod. Nedostatek odkazu na příslušné zákonné ustanovení pak nemůže být důvodem pro neplatnost takové výpovědi.

Dospěl-li tedy odvolací soud k závěru, že výpověď z nájmu daná žalovaným je neplatná, protože postrádá náležitě vymezený výpovědní důvod, je toto jeho právní posouzení věci nesprávné.

Za tohoto stavu byl dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. uplatněn opodstatněně. Dovolací soud proto zrušil napadený rozsudek odvolacího soudu v celém rozsahu a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 věta za středníkem, odst. 3 věta první o.s.ř.).

Další články:

- [Dokazování](#)
- [Bolestné](#)
- [Blankosměnka](#)
- [Nájem](#)
- [Ochrana osobnosti \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odpovědnost státu za újmu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odpovědnost státu za újmu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přerušení řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Svéprávnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení a dobré mravy](#)
- [Práva dětí](#)