22. 3. 2007

ID: 46913

Výpověď z nájmu bytu

Účinky jednou dané (doručené) výpovědi nemohou být následným uzavřením manželství zvráceny, naopak manžel nájemce vstupuje do nájemního poměru v tom stavu, v jakém tento poměr existuje v okamžiku uzavření manželství, nemůže nabýt více práv, než má dosavadní výlučný nájemce, a proto i on musí přijmout fakt, že právo společného nájmu, jehož nositelem se vedle dosavadního nájemce stal, je „zatíženo“ danou výpovědí.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 2872/2005, ze dne 16.1.2007)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce Bytového družstva U. p., zastoupeného advokátem, proti žalované E. S. (dříve P.), zastoupené advokátkou, o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Okresního soudu v Šumperku pod sp. zn. 15 C 224/2003, o dovolání žalobce proti usnesení Krajského soudu v Ostravě – pobočky v Olomouci ze dne 18. dubna 2005, č.j. 12 Co 994/2004-95, a proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě – pobočky v Olomouci ze dne 18. dubna 2005, č.j. 12 Co 994/2004-99, tak, že usnesení Krajského soudu v Ostravě – pobočky v Olomouci ze dne 18. dubna 2005, č.j. 12 Co 994/2004-95, a rozsudek Krajského soudu v Ostravě – pobočky v Olomouci ze dne 18. dubna 2005, č.j. 12 Co 994/2004-99, se zrušují a věc se vrací krajskému soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Šumperku (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 2. 4. 2004, č.j. 15 C 224/2003-60, přivolil k výpovědi z nájmu žalované k bytu č. 5, sestávajícímu ze tří pokojů, kuchyně a příslušenství, v 1. nadzemním podlaží budovy č.p. 2632, číslo orientační 13, na ulici Bratrušovské v Š. (dále „předmětný byt“ nebo „byt“ a „předmětný dům“), určil, že nájemní vztah skončí uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty a uložil žalované byt vyklidit do 15 dnů od zajištění přístřeší; dále rozhodl o nákladech řízení. Po provedeném dokazování dospěl k závěru, že uplatněný výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d) zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2006 (dále jen „obč. zák.“) je dán, neboť žalovaná (nájemkyně předmětného bytu) dluží žalobci (vlastníku předmětného domu) nájemné za dobu podstatně přesahující tři měsíce; na základě toho žalobě vyhověl.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná odvolání. V průběhu odvolacího řízení žalobce učinil – poté, co žalovaná uzavřela po vyhlášení rozsudku soudu prvního stupně dne 27. 11. 2004 manželství s J. S. – návrh, aby odvolací soud podle § 107a o.s.ř. připustil přistoupení jmenovaného do řízení na straně žalované.

Krajský soud v Ostravě – pobočka v Olomouci (soud odvolací) usnesením ze dne 18. 4. 2005, č.j. 12 Co 994/2004-95, návrh žalobce na přistoupení J. S. do řízení zamítl. Svoje zamítavé rozhodnutí odůvodnil tím, že v dané věci nebyly splněny předpoklady pro postup soudu podle § 107a o.s.ř., neboť nedošlo k převodu ani k přechodu práva, ale žalované a jejímu manželovi vzniklo ze zákona k předmětnému bytu právo společného nájmu. Odvolací soud dále uvedl, že nedostatek podmínky řízení – projednání společných práv a povinností žalované a jejího manžela k předmětnému bytu – nelze nahradit postupem podle § 107a o.s.ř. Navíc, i kdyby došlo některým ze zákonných postupů k rozšíření okruhu účastníků na straně žalované, nebylo by možno žalobě vyhovět pro nedostatek řádné výpovědi doručené manželovi žalované.

Rozsudkem ze dne 18. 4. 2005, č.j. 12 Co 994/2004-99, odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu na přivolení k výpovědi z nájmu žalované k předmětnému bytu zamítl a rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud přisvědčil závěru soudu prvního stupně, že uplatněný výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. byl ve vztahu k žalované naplněn. Po vyhlášení rozsudku soudu prvního stupně však došlo ke změně skutkového stavu spočívající v tom, že žalovaná uzavřela dne 27. 11. 2004 manželství s J. S. Protože tato změna se nepromítla do procesních úkonů žalobce, který setrval na podané žalobě, nemůže tato žaloba – za situace, kdy došlo ke vzniku práva společného nájmu bytu žalované a jejího manžela – obstát. Žalovaná a její manžel mají v souzené věci postavení nerozlučných společníků (§ 91 odst. 2 o.s.ř.) a rozsudek se musí vztahovat na všechny účastníky, kteří vystupují na žalované straně sporu. Vzhledem k tomu, že žalobce neuplatnil žalobu také vůči manželu žalované, postup podle § 92 odst. 1 o.s.ř. není v odvolacím řízení možný, ustanovení § 107a o.s.ř. evidentně na

předmětný spor nedopadá a výpověď nebyla jejímu manželovi dána, nezbylo, než žalobu zamítnout.

Žalobce napadl dovoláním shora označené usnesení i rozsudek odvolacího soudu, přičemž přípustnost dovolání proti prvnímu rozhodnutí odůvodnil podle § 239 odst. 1 písm. b) o.s.ř. a proti druhému podle § 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř., a uplatnil v něm dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. s tím, že důvody, pro které napadl obě rozhodnutí jsou v podstatě totožné. Přisvědčuje sice názoru odvolacího soudu, že v dané věci mají žalovaná a její manžel postavení nerozlučných společníků, avšak nesouhlasí s jeho závěrem, že za daného skutkového stavu nelze aplikovat ustanovení § 107a o.s.ř., ani se závěrem o nutnosti hmotněprávního úkonu ve formě výpovědi z nájmu bytu, doručené manželovi žalované. Uvádí, že v teorii i v soudní praxi je zastáván názor, že změna výlučného práva nájmu bytu na společný nájem bytu manžely, k níž dochází uzavřením manželství dosavadního výlučného nájemce, je speciálním případem singulární sukcese, v jejímž důsledku vstupují do práv a povinností dosavadního výlučného nájemce oba manželé jako společní nájemci. Dovolatel má za to, že dojde-li k uvedenému případu singulární sukcese poté, co již soud prvního stupně ve věci rozhodl, nelze žalobu zamítnout, ale je třeba (z důvodů uváděných v dovolání) analogicky aplikovat ustanovení § 107a o.s.ř. Uvádí dále, že podstatou singulární sukcese je právní nástupnictví do práv a povinností právního předchůdce; pokud tedy došlo k doručení výpovědi z nájmu bytu ještě před uzavřením manželství a tedy i před vznikem společného nájmu bytu, vztahují se účinky takovéto výpovědi i na druhého z manželů bez toho, aby mu žalobce musel dávat zvlášť výpověď z nájmu bytu. Navrhl, aby obě napadená rozhodnutí byla zrušena věc byla vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Vyjádření k dovolání nebylo podáno.

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatele.

Dovolání proti usnesení odvolacího soudu je přípustné podle § 239 odst. 1 písm. b) o.s.ř. a proti rozsudku odvolacího soudu podle § 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř.

Podle § 242 odst. 1 o.s.ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden; přitom je vázán uplatněným dovolacím důvodem včetně jeho obsahového vymezení. Z ustanovení § 242 odst. 3 věty druhé o.s.ř. vyplývá povinnost dovolacího soudu přihlédnout k tzv. zmatečnostním 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, i když nebyly dovoláním uplatněny (§ 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.). Existence těchto vad nebyla tvrzena a ani z obsahu spisu se nepodává.

Dovoláním je uplatněn dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř., jímž lze namítat, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Právní posouzení věci je nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný stav nesprávně aplikoval.

Napadené usnesení odvolacího soudu je založeno na právním závěru, že v dané věci nebyly splněny předpoklady pro aplikaci § 107a o.s.ř., kterýžto postup navrhl žalobce v odvolacím řízení poté, co žalovaná uzavřela manželství s J. S.

Napadený rozsudek odvolacího soudu pak vychází taktéž ze závěru, že ustanovení § 107a o.s.ř. na předmětný spor nedopadá a že žalobě nelze vyhovět i z toho důvodu, že výpověď z nájmu bytu nebyla dána (doručena) též manželovi žalované.

Podle § 704 odst. 1 obč. zák. stal-li se některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství, vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství.

Podle ustanovení § 107a o.s.ř. má-li žalobce za to, že po zahájení řízení nastala právní skutečnost, s níž právní předpisy spojují převod nebo přechod práva nebo povinnosti účastníka řízení, o něž v řízení jde, může dříve, než soud o věci rozhodne, navrhnout, aby nabyvatel práva nebo povinnosti vstoupil do řízení na místo dosavadního účastníka; to neplatí v případech uvedených v § 107 (odstavec 1). Soud návrhu usnesením vyhoví, jestliže se prokáže, že po zahájení řízení nastala právní skutečnost uvedená v odstavci 1 a jestliže s tím souhlasil ten, kdo má vstoupit na místo žalobce; souhlas žalovaného nebo toho, kdo má vstoupit na jeho místo, se nevyžaduje. Právní účinky spojené s podáním žaloby zůstávají zachovány (odstavec 2). Ustanovení § 107 odst. 4 platí obdobně (odstavec 3).

Procesní nástupnictví podle § 107a o.s.ř. se uplatí i v řízení odvolacím (§ 211 o.s.ř.), a to především tehdy, přezkoumává-li odvolací soud rozhodnutí soudu prvního stupně v rámci systému úplné apelace (jako je tomu mimo

jiné i v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu).

Podle právního názoru publikovaného v odborné literatuře (viz Soudní rozhledy 10/2001 s. 353, citováno též v Bureš, J. a kol.: Občanský soudní řád, Komentář, Praha, C.H.Beck, 2003, I. díl, s. 385) a vyjádřeného též v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 13. 12. 2006, sp. zn. 26 Cdo 130/2006, změna práva výlučného nájmu bytu na společný nájem bytu manžely, k níž dochází uzavřením manželství dosavadního výlučného nájemce, je speciálním případem singulární sukcese, v jejímž důsledku do práv a povinností dosavadního výlučného nájemce vstupují oba manželé jako společní nájemci. Nastane-li tato právní skutečnost v průběhu soudního řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu vedeného proti jednomu z manželů jako dosavadnímu výlučnému nájemci bytu, jemuž byla doručena výpověď z nájmu ještě před uzavřením manželství, je třeba na postavení druhého manžela vztáhnout § 107a o.s.ř., aniž by byl žalobce povinen dát i jemu výpověď z nájmu bytu. Označuje-li hmotné právo v § 704 odst. 1 obč. zák. uzavření manželství za právní skutečnost, která zakládá zákonnou změnu institutu výlučného nájmu bytu na společný nájem manželů, v jehož důsledku získává do nájmu vstupující manžel shodná práva a povinnosti jako nájemce dosavadní, omezená pouze právy druhého společného nájemce, nemůže se jednat o nic jiného, než o speciální případ singulární sukcese, kdy se dosavadní účastník hmotněprávního vztahu „rozdvojí“ na účastníky dva, kteří jako společní nájemci vstupují v již existujícím nájemním vztahu do práv a povinností dosavadního výlučného nájemce. Znění ustanovení § 107a odst. 1 o.s.ř. je sice formulováno tak, jako by chtělo naznačit jen jedinou variantu dopadů singulární sukcese, totiž že nabyvatel práva nebo povinnosti vstoupí do řízení na místo dosavadního účastníka řízení, pro něhož tak řízení zcela končí. Takový výklad je však neudržitelný již s ohledem na potřeby praxe, v níž je běžné, že účastník soudního řízení může např. v jeho průběhu převést pouze část svých práv, jichž se řízení týká. Tam uvedenou formulaci „na místo“ je proto třeba chápat i jako „vedle dosavadního účastníka v rozsahu práv a povinností, ohledně nichž nastal převod nebo přechod“ (shodně srov. citovaný Komentář k občanskému soudnímu řádu, s. 384, bod 9). Uvedený právní názor sdílí dovolací soud i v projednávané věci.

Nejvyšší soud dále v usnesení ze dne 30. 4. 2003, sp. zn. 20 Cdo 994/2002, uveřejněném pod č. 96 v časopise Soudní judikatura 6/2003, vyslovil názor, že výpověď z nájmu daná nájemci předtím, než uzavřel manželství (než vzniklo společné právo nájmu), má bez dalšího účinky též vůči pozdějšímu manželu - společnému nájemci. K tomuto názoru se přiklonil i v již citovaném rozsudku sp. zn. 26 Cdo 130/2006, a nemá důvod odchylovat se od něj ani v projednávané věci; na jeho podporu lze dodat, že účinky jednou dané (doručené) výpovědi nemohou být následným uzavřením manželství zvráceny, naopak manžel nájemce vstupuje do nájemního poměru v tom stavu, v jakém tento poměr existuje v okamžiku uzavření manželství, nemůže nabýt více práv, než má dosavadní výlučný nájemce, a proto i on musí přijmout fakt, že právo společného nájmu, jehož nositelem se vedle dosavadního nájemce stal, je „zatíženo“ danou výpovědí.

Jestliže tedy v dané věci odvolací soud dovodil, že postup podle § 107a o.s.ř. nepřichází v úvahu, a že bylo nutno žalobu na přivolení k výpovědi z nájmu bytu zamítnout, nebyla-li výpověď dána (doručena) též manželovi žalované, není jeho právní posouzení věci správné.

Nejvyšší soud proto podle § 243b odst. 2 části věty za středníkem o.s.ř. napadené usnesení odvolacího soudu i napadený rozsudek odvolacího soudu zrušil a podle § 243b odst. 3 věty první o.s.ř. mu věc vrátil k dalšímu řízení.

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

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