8. 3. 2010

ID: 60635

Výpověď z nájmu bytu

Výpověď z nájmu bytu jako hmotněprávní úkon pronajímatele nemůže být součástí jeho žaloby na vyklizení (téhož) bytu (jako úkonu procesněprávního).

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 78/2008, ze dne 25.11.2009)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně m. č. P. 10, proti žalované M. V., zastoupené advokátem, o vyklizení bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 10 pod sp.zn. 13 C 200/2006, o dovolání žalované proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 27. června 2006 (správně 27. června 2007), č.j. 13 Co 183/2007-35, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 27. června 2006 (správně 27. června 2007), č.j. 13 Co 183/2007-35, a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 12. července 2006, č.j. 13 C 200/2006-9, ve spojení s opravným usnesením ze dne 27. prosince 2006, č.j. 13 C 200/2006-18, se zrušují a věc se vrací obvodnímu soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobkyně se domáhala žalobou, doručenou soudu dne 14. 4. 2006, uložení povinnosti žalované vyklidit do 15 dnů od právní moci rozsudku byt č. 13, IV. kategorie, o velikosti 1+0 s částečným příslušenstvím, ve III. podlaží domu č.p. 366 v P. 10, M. 23 (dále „předmětný byt, resp. „byt“ a „předmětný dům“); součástí žaloby byla rovněž výpověď daná žalované z nájmu k předmětnému bytu.

Obvodní soud pro Prahu 10 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 12. 7. 2006, č.j. 13 C 200/2006-9, ve spojení s opravným usnesením ze dne 27. prosince 2006, č.j. 13 C 200/2006-18, uložil žalované vyklidit předmětný byt do 15 dnů od poskytnutí přístřeší; dále rozhodl o nákladech řízení. Vzal za prokázáno, že žalobkyni byl svěřen do správy předmětný dům, v němž se nachází byt užívaný žalovanou na základě rozhodnutí o přidělení bytu ze dne 13. 12. 1986, že žalovaná ke dni podání žaloby nezaplatila nájemné a úhradu za služby poskytované s užíváním bytu (dále „úhrada za služby“) za období od srpna 2000 do března 2006, že dluh přes upomínky neuhradila, že jí žalobce dal výpověď z nájmu bytu (dále „Výpověď“) z důvodu uvedeného v § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku ve znění po novele provedené zákonem č. 107/2006 Sb. (dále jen „obč.zák.“), že jí žaloba (včetně výpovědi) byla doručena do vlastních rukou dne 27. 4. 2006, a že v průběhu řízení nepodala žalobu na neplatnost Výpovědi. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že žaloba je důvodná, „neboť po uplynutí výpovědní lhůty, tedy dnem 31. 7. 06 žalovaná užívá předmětný byt bez právního důvodu“; poukázal přitom na to, že délka výpovědní lhůty byla stanovena v souladu s ustanovením § 710 odst. 2 věty druhé obč.zák.

K odvolání žalované Městský soud v Praze (soud odvolací) rozsudkem ze dne 27. 6. 2006 (správně 27. 6. 2007), č.j. 13 Co 183/2007-35, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé, změnil ho ve výroku o nákladech řízení a rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Odvolací soud shledal důvodnou odvolací námitku žalované, že žaloba na vyklizení bytu byla předčasná a že v době svého podání nebyla důvodná, neboť „podmínkou její opodstatněnosti je skutečnost, že žalovanému aktuálně nesvědčí žádný právní důvod užívání bytu.“ Zaujal však názor, že vzhledem k tomu, že žaloba obsahovala Výpověď jako hmotněprávní úkon, který splňoval všechny náležitosti platného

právního úkonu, mělo její doručení žalované „…za následek nejen to, že byla obeznámena se žalobou, nýbrž především to, že prvním dnem následujícího měsíce jí počala běžet tříměsíční výpovědní lhůta, po jejímž marném uplynutí jí dnem 31. 7. 2006 skončil nájem“. Nepodala-li žalovaná ve lhůtě 60 dnů od jejího doručení ani žalobu na neplatnost Výpovědi (ačkoliv v ní bylo poučení o této možnosti obsaženo), uběhly jí ke dni 31. 7. 2006 všechny lhůty, v nichž by mohlo být zabráněno ukončení nájemního vztahu; žalovaná tak užívá od 1. 8. 2006 byt bez právního důvodu. Odvolací soud konstatoval, že soud prvního stupně se sice dopustil „zcela zásadního pochybení“, rozhodl-li o žalobě dne 12. 7. 2006, tedy v době, kdy žalované dosud svědčil právní důvod bydlení a nebylo tudíž možno uložit jí povinnost k vyklizení s tím, že podmínky pro její splnění nastanou teprve v budoucnu, nicméně že „musel přistoupit k potvrzení jeho rozhodnutí proto, že v mezidobí nastaly v důsledku plynutí času jiné skutkové okolnosti“ (její nájemní vztah zanikl). Uvedl dále, že pro odvolací soud není rozhodný skutkový stav v době rozhodování soudu prvního stupně, nýbrž stav v době, kdy vydává své vlastní druhoinstanční rozhodnutí (§ 154 odst. 1 a § 211 o.s.ř.); jsou-li k tomuto okamžiku splněny všechny podmínky důvodnosti žaloby na ochranu vlastnického práva podle § 126 odst. 1 obč.zák., je nutno posoudit ji jako opodstatněnou. Závěrem se odvolací soud vypořádal s námitkou žalované, že nebyla před soudem prvního stupně řádně zastoupena a neshledal (z důvodů uvedených v rozhodnutí) v tomto směru v postupu soudu pochybení.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř. a uplatnila v něm dovolací důvody podle § 241a odst. 2 písm. a) a b) o.s.ř. Poukazuje na to, že odvolací soud dospěl k závěru, že se soud prvního stupně dopustil zásadního pochybení, přesto však jeho rozsudek potvrdil s odůvodněním, že hmotněprávní podmínky výpovědi byly naplněny v odvolacím řízení. Tím došlo „k likvidaci dvouinstančního řízení, … v podstatě odvolací soud zaujal rozhodnutí … soudu prvoinstančního“. Navíc (uvádí se dále v dovolání) soudy „přehlédly tu skutečnost, že zde byly dány dvě výpovědi z nájmu bytu“, a to jedna ještě před účinností zákona č. 107/2006 Sb., a druhá v samotné žalobě. Dvě výpovědi přitom nemohou vedle sebe obstát, neboť jakmile byla jedna výpověď účastníkům doručena, nastaly již její účinky a není možné vzít je zpět. Namítá rovněž, že postupoval-li odvolací soud „ve smyslu § 711 o.z. novelizovaných ustanovení, … je otázkou, zda výpověď v žalobě měla veškeré náležitosti“; dovolatelka má za to, že vzhledem k tomu, že v ní nebyl obsažen závazek pronajímatele zajistit jí bytovou náhradu, nebyly tyto náležitosti naplněny. Odvolacímu soudu (soudu prvního stupně) dále vytýká nesprávnost výkladu § 27 obč.zák. ve vztahu k obecnému zmocněnci. Opakuje námitky, vznesené již v odvolání proti rozsudku soudu prvního stupně a vyjadřuje názor, že soudem nemělo být připuštěno, aby ji zastupovala její vnučka, která k tomu nebyla způsobilá. Navrhla, aby rozsudky soudů obou stupňů byly zrušeny a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Vyjádření k dovolání nebylo podáno.

Podle čl. II bodu 12. věty před středníkem zákona č. 7/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vyhlášeným (vydaným) přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. před 1. červencem 2009) se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Bylo-li napadené rozhodnutí vydáno dne 27. června 2007, Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací dovolání projednal a o něm rozhodl podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 7/2009 Sb. (dále opět jen „o.s.ř.”).

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou - účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a 4 o.s.ř.), se zabýval otázkou přípustnosti dovolání.

Dovolání není v dané věci přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř., neboť napadené rozhodnutí je rozhodnutím potvrzujícím, ani podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) o.s.ř., když rozhodnutí soudu

prvního stupně, potvrzené napadeným rozhodnutím soudu odvolacího, je jeho prvním rozhodnutím ve věci. Dovolací soud se proto zabýval přípustností dovolání z hlediska § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř., jehož se dovolatelka dovolává.

Podle § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř. je dovolání přípustné proti rozhodnutí odvolacího soudu, jímž 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. Podle ustanovení § 237 odst. 3 o.s.ř. má rozhodnutí odvolacího soudu po právní stránce zásadní význam 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 je ve smyslu citovaných ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) a odst. 3 o.s.ř. spjata se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, vyplývá, že také dovolací přezkum se otevírá pro posouzení otázek právních; způsobilým dovolacím důvodem, jímž lze dovolání odůvodnit, je zásadně důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř., jehož prostřednictvím lze namítat, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Jelikož ve smyslu § 242 odst. 3 o.s.ř. je dovolací soud – s výjimkou určitých vad řízení – vázán uplatněným dovolacím důvodem, jsou pro úsudek, zda rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam či nikoli, relevantní pouze otázky (z těch, na kterých rozhodnutí odvolacího soudu spočívá), jejichž posouzení odvolacím soudem dovolatel napadl, resp. jejichž řešení v dovolání alespoň zpochybnil.

Napadené rozhodnutí je založeno na právním názoru (byť nikoliv výslovném), že výpověď pronajímatele z nájmu bytu daná podle § 711 obč.zák. může být obsažena v návrhu na zahájení řízení, jímž se pronajímatel domáhá vůči nájemci vyklizení bytu (§ 126 odst. 1 obč.zák.), jakož i na právním názoru, že takovéto žalobě lze vyhovět, i když ke dni zahájení řízení i ke dni rozhodování soudu prvního stupně nájemní poměr trval, uplynula-li v průběhu odvolacího řízení výpovědní lhůta, jakož i lhůta k podání žaloby na neplatnost výpovědi. Správnost posléze uvedeného právního názoru (nutně vycházejícího z názoru uvedeného na prvním místě) dovolatelka v dovolání zpochybnila.

Dovolací soud dospěl k závěru, že napadenému potvrzujícímu rozhodnutí lze pro řešení uvedených právních otázek přiznat zásadní právní význam. Je-li podle závěru dovolacího soudu napadené rozhodnutí zásadně právně významné, stává se tím dovolání – pro řešení těchto otázek – přípustným podle § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř.

Podle ustanovení § 242 odst. 3 o.s.ř. je dovolací soud vázán nejen rozsahem dovolání, ale i uplatněným dovolacím důvodem, včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil. 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 (§ 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.).

Dovolatelka v dovolání uplatňuje dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. a) o.s.ř., jehož naplnění spatřuje v tom, že soud nerozhodl o nepřipuštění zastoupení obecnou zmocněnkyní, ačkoliv nebyla způsobilá k řádnému zastupování. Jak vyplývá z odůvodnění napadeného rozhodnutí, odvolací soud se náležitě vypořádal s námitkou žalované směřující proti jejímu zastoupení před soudem prvního stupně a neshledal ji (stejně jako dovolací soud) opodstatněnou. Ostatně z obsahu spisu se nepodávají okolnosti, z nichž by bylo možno usoudit na nezpůsobilost obecné zmocněnkyně; v odvolacím řízení pak byla žalovaná zastoupena právním zástupcem (advokátem) a byla jí dána možnost realizovat svoje procesní práva, již také využila. Řízení není tedy namítanou vadou postiženo. Pokud jde o námitku „likvidace dvouinstančnosti řízení“, dovolací soud se jí vzhledem k právnímu posouzení věci (viz dále) nezabýval. Protože jiné obligatorně posuzované vady namítány nebyly a jejich existence se nepodává z obsahu spisu, zabýval se dovolací soud dovolacím důvodem

podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř.

Právní posouzení věci je nesprávné (§ 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř.), 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 § 711 odst. 1 obč.zák. pronajímatel může vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu pouze z důvodů uvedených v zákoně, jež jsou taxativně vyjmenovány v ustanovení § 711 odst. 2 písm. a) až e) obč.zák. Podle § 711 odst. 3 obč.zák. písemná výpověď pronajímatele musí být doručena nájemci. Z ustanovení § 711 odst. 4 obč.zák. vyplývá, že má-li nájemce právo na náhradní byt nebo náhradní ubytování, je povinen byt vyklidit do 15 dnů po zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo náhradního ubytování. Podle § 711 odst. 5 obč.zák. nájemce není povinen byt vyklidit, pokud podá ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi a řízení není ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu.

Ustanovení § 711a odst. 1 obč.zák. pak stanoví, že z důvodů upravených pod písm. a) až d) může pronajímatel vypovědět nájem bytu jen s přivolením soudu.

Z uvedených ustanovení vyplývá, že na rozdíl od právní úpravy obsažené v § 711 občanského zákoníku ve znění před novelou provedenou zákonem č. 107/2006 Sb., tj. ve znění účinném do 30. 3. 2006 (dále též „obč.zák. před novelou“) může nyní pronajímatel – v případech zákonem stanovených – vypovědět nájem bytu, aniž by k tomu potřeboval přivolení soudu. Ukončení nájemního vztahu k bytu je tak v uvedených případech v dispozici jeho subjektů a ingerence soudu je omezena na rozhodování o případném návrhu nájemce na určení neplatnosti výpovědi. Záměrem citovaného zákona bylo zjednodušit proces ukončení nájemního vztahu v případech, kdy důvod výpovědi z nájmu bytu spočívá (s výjimkou § 711 odst. 2 písm. e/ obč.zák.) v chování nájemce bytu.

Okolnost, že pronajímatel může podle § 711 odst. 1 a 2 obč.zák. vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu však ničeho nemění na tom, že i nyní je výpověď svou povahou jednostranným hmotněprávním úkonem, jehož obsahem je projev vůle pronajímatele směřující k zániku nájemního vztahu s nájemcem. Jde přitom o právní úkon adresovaný, tj. je učiněn (výpověď je dána) v okamžiku, kdy dojde nájemci – druhému subjektu nájemního vztahu (kdy se dostane do sféry jeho dispozice). V tomto směru jsou tedy i nadále využitelné právní názory vyjádřené v dosavadní judikatuře (srov. např. rozsudek bývalého Vrchního soudu v Praze ze dne 28. 2. 1994, sp.zn. 2 Cdo 3/94, uveřejněný pod č. 26 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1996 /dále též „R 26/96/“).

Zatímco však dřívější soudní praxe připouštěla, aby výpověď pronajímatele byla pojata do textu písemného návrhu na zahájení řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu (srov. např. R 26/96), nepřichází tato možnost u výpovědi dané podle § 711 odst. 1 a 2 obč.zák. v úvahu. Je tomu tak právě proto, že k ukončení nájemního vztahu dochází u těchto výpovědních důvodů bez ingerence (přivolení) soudu, tj. aniž by byla podávána žaloba na přivolení k výpovědi, jejíž součástí by byl i hmotněprávní úkon pronajímatele (výpověď z nájmu bytu). Nelze také pominout skutečnost, že zatímco podle právní úpravy účinné do 30. 3. 2006 nastávaly účinky výpovědi (zánik nájemního vztahu) až ve spojení s pravomocným soudním rozhodnutím a součástí výroku rozsudku, jímž soud přivolil k výpovědi, byl vždy také výrok o povinnosti k vyklizení - v návaznosti na určení výpovědní lhůty a rozhodnutí o bytové náhradě (srov. ustanovení § 711 odst. 2 obč.zák. před novelou), podle současné právní úpravy tomu tak u výpovědi dané podle § 711 odst. 1 a 2 obč.zák. není. Účinky platné výpovědi nastávají již jejím doručením nájemci a pokud nájemce po zániku nájemního vztahu (resp. po právní moci rozsudku, jímž byla zamítnuta žaloba na neplatnost výpovědi) byt nevyklidí, nezbývá pronajímateli než domáhat se jeho vyklizení prostřednictvím žaloby na ochranu svého vlastnického práva podle § 126 odst. 1 obč.zák.

Základním předpokladem pro poskytnutí ochrany podle uvedeného ustanovení je – vedle prokázání vlastnického práva žalobce – též prokázání skutečnosti, že žalovaný neoprávněně do výkonu jeho vlastnického práva zasahuje (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 6. 2003, sp.zn. 25 Cdo 1922/2001, uveřejněný pod C 2006 v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, a jeho rozsudek ze dne 10. 8. 2005, sp.zn. 26 Cdo 2511/2004).

V dané věci nebylo v žalobě tvrzeno (tím méně prokazováno), že žalovaná neoprávněně zasahuje do vlastnického práva žalobkyně užíváním bytu bez právního důvodu. Již proto nebyla žaloba opodstatněná (jak ostatně konstatoval i odvolací soud ve vztahu k rozsudku soudu prvního stupně), neboť nájemní vztah žalované k bytu trval a neužívala ho bez právního důvodu.

Vycházel-li tedy odvolací soud v dané věci z právního názoru (byť výslovně neformulovaného), že výpověď z nájmu bytu jako hmotněprávní úkon pronajímatele může být součástí jeho žaloby na vyklizení (téhož) bytu (jako úkonu procesněprávního), není jeho právní posouzení správné. Přijetí názoru odvolacího soudu by navíc ve svých důsledcích znamenalo zatížení soudů neopodstatněnými žalobami a stavělo by je do role „doručovatele“ hmotněprávních úkonů (výpovědí pronajímatele), pro niž není zákonná opora.

Se zřetelem k uvedenému nemůže obstát ani právní názor odvolacího soudu, že žalobě na vyklizení bytu lze v dané věci vyhovět, uplynula-li v průběhu odvolacího řízení jak výpovědní lhůta, tak i lhůta k podání žaloby na neplatnost výpovědi.

Protože rozhodnutí odvolacího soudu není správné, Nejvyšší soud je podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o.s.ř. zrušil. Jelikož důvody, pro něž bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i na rozhodnutí soudu prvního stupně, dovolací soud zrušil i toto rozhodnutí a věc vrátil k dalšímu řízení soudu prvního stupně (§ 243b odst. 3 věta druhá o.s.ř.).

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

Další články:

- Územní plán
- Základní vzdělávání (exkluzivně pro předplatitele)
- Žalobní argumentace (exkluzivně pro předplatitele)
- Zastavení exekuce
- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody zaměstnancem
- Náklady řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Zajištění dluhu (exkluzivně pro předplatitele)
- Způsobilost být účastníkem řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody