14. 4. 2011

ID: 73040

Výpověď z nájmu bytu a promlčení

Právo vypovědět nájem bytu se nepromlčuje.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 78/2010, ze dne 9.12.2010)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců a) G. H., a b) J. H., zastoupených JUDr. R. H., advokátem se sídlem v B., proti žalovanému statutárnímu městu Brnu, městské části Brno – Královo Pole, se sídlem v B., o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, vedené u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 48 C 20/2008, o dovolání žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 5. srpna 2009, č. j. 19 Co 101/2009-41, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění :

Městský soud v Brně (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 20. ledna 2009, č. j. 48 C 20/2008-26, zamítl žalobu o určení, že je neplatná výpověď žalovaného ze dne 26. listopadu 2007 z nájmu žalobců k „bytu č. 5, situovanému v domě čp. 2490 k. ú. K. P. na pč. 1381/20 v Brně, ulice B. N. 8“ (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“); současně rozhodl o nákladech řízení účastníků.

K odvolání žalobců Krajský soud v Brně jako soud odvolací rozsudkem ze dne 5. srpna 2009, č. j. 19 Co 101/2009-41, citovaný rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení účastníků.

Z provedených důkazů vzal odvolací soud shodně se soudem prvního stupně především za zjištěno, že žalovaný (pronajímatel předmětného bytu) dopisem ze dne 26. listopadu 2007, který žalobci (manželé – společní nájemci bytu) obdrželi v prosinci roku 2007, vypověděl nájem předmětného bytu (dále jen „Výpověď“) a že důvodem pro dání Výpovědi bylo nezaplacení nájemného a úhrad za služby (nájemné v širším smyslu) za květen 2003 ve výši 2.819,- Kč, za září 2005 ve výši 2.811,- Kč a za srpen 2007 ve výši 3.061,- Kč, a dále nezaplacení nedoplatků z vyúčtování služeb za rok 2001 ve výši 880,- Kč a za rok 2005 ve výši 5.410,- Kč. Vzal rovněž za zjištěno, že dlužné nájemné (v širším smyslu) za měsíce květen 2003 a září 2005, jakož i nedoplatky plynoucí z vyúčtování služeb za léta 2001 a 2005, žalobci uhradili dne 13. dubna 2007 a že dne 18. prosince 2007 uhradili rovněž dlužné nájemné (v širším smyslu) za srpen 2007.

Na tomto skutkovém základě se odvolací soud především zabýval námitkou promlčení práva žalovaného vypovědět nájem bytu, kterou žalobci uplatnili v odvolání proti rozsudku soudu prvního stupně. Přitom dovodil, že právo vypovědět nájem bytu není právem majetkovým, a proto nepodléhá promlčení. Poté – shodně se soudem prvního stupně – usoudil na naplněnost uplatněného výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. b/ zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění po novele provedené zákonem č. 107/2006 Sb. (dále jen „obč. zák.“), neboť žalobci hrubě porušili povinnosti nájemce bytu tím, že nezaplatili nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrad za služby. Protože Výpověď nepokládal – z důvodů uvedených v napadeném rozsudku – za rozpornou s dobrými mravy, zamítavý rozsudek soudu prvního stupně jako věcně správný potvrdil.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci dovolání, jehož přípustnost opřeli o ustanovení § 237

odst. 1 písm. c/ a odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění po novele provedené zákonem č. 7/2009 Sb. (dále jen „o.s.ř.“). Uplatněné dovolací námitky podřadili pod dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. V dovolání především zpochybnili správnost právního názoru, že právo vypovědět nájem bytu není právem majetkovým, a proto nepodléhá promlčení. Vyjádřili přesvědčení, že – s výjimkou práva vlastnického – se promlčuje jakékoliv právo a nemusí se tedy nezbytně jednat o právo na zaplacení peněžité pohledávky. Zdůraznili, že pro právo vypovědět nájem bytu není v občanském zákoníku stanovena zvláštní lhůta, a proto pro něj platí obecná tříletá promlčecí doba. V této souvislosti namítli, že pro nezaplacený nedoplatek z vyúčtování služeb za rok 2001 a nezaplacené nájemné za květen 2003 jim žalovaný mohl dát výpověď z nájmu bytu nejpozději do června 2006, avšak výpověď jim dal až v listopadu 2007. Dále uvedli, že pokud nedoplatek z vyúčtování služeb za rok 2001 a dlužné nájemné za květen 2003 a září 2005 uhradili dne 13. dubna 2007, neexistoval k tomuto datu na nájemném (v širším smyslu) žádný dluh, čímž – k 13. dubnu 2007 – zhojili předchozí porušení nájemní smlouvy. Jestliže jim žalovaný dal Výpověď až dne 26. listopadu 2007, kdy dlužili pouze nájemné za srpen 2007, „neexistoval v té době již žádný výpovědní důvod“. Rovněž vyjádřili přesvědčení, že z ustanovení § 711 odst. 2 písm. b/ obč. zák. jednoznačně plyne, že „minimálně v jednom okamžiku musí nájemce dlužit plnění odpovídající nejméně trojnásobku měsíčního nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu“; v projednávané věci však nenastala situace, kdy by žalovanému dlužili v určitém okamžiku „nejméně 3 měsíční nájmy“. Navrhli, aby dovolací soud zrušil napadený rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení, případně, aby zrušil rovněž rozsudek soudu prvního stupně a věc vrátil k dalšímu řízení tomuto soudu.

Žalovaný se ve vyjádření k dovolání ztotožnil s rozhodnutím odvolacího soudu a navrhl, aby dovolání bylo zamítnuto.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) především shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobami k tomu oprávněnými – účastníky řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelů (§ 241 odst. 1 a 4 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.

Podle § 237 odst. 1 písm. b/ o. s. ř. není dovolání v dané věci přípustné proto, že rozhodnutí soudu prvního stupně, potvrzené rozsudkem odvolacího soudu, bylo jeho prvním rozhodnutím ve věci.

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 soudy rozhodována rozdílně, nebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak; k okolnostem uplatněným dovolacími důvody podle § 241a odst. 2 písm. a/ a § 241a odst. 3 se nepřihlíží.

Rozhodnutí odvolacího soudu je založeno rovněž na právních názorech, že právo vypovědět nájem bytu není právem majetkovým, a proto nepodléhá promlčení, a že výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. b/ obč. zák. byl v daném případě naplněn, neboť – se zřetelem ke zjištěnému skutkovému stavu – žalobci nezaplatili nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrad za služby.

Správnost posléze uvedeného právního názoru dovolatelé zpochybnili především námitkou, že dal-li jim žalovaný Výpověď až dne 26. listopadu 2007 (správně v prosinci roku 2007), kdy dlužili pouze nájemné (v širším smyslu) za srpen 2007 (neboť nedoplatky z vyúčtování služeb za léta 2001 a 2005 a nájemné /v širším smyslu/ za květen 2003 a září 2005 uhradili dne 13. dubna 2007, čímž – k tomuto datu – zhojili předchozí porušení nájemní smlouvy), „neexistoval v té době již žádný výpovědní důvod“.

Dovolací soud zastává názor, že zásadně právně významná nemůže být takto nastolená otázka, tj. otázka, zda protiprávní stav zakládající výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. b/ obč. zák. musí existovat i ke dni dání (doručení) výpovědi z nájmu bytu nájemci; tuto otázku totiž odvolací soud vyřešil v souladu s názorem zaujímaným v ustálené soudní praxi.

V rozsudku ze dne 13. května 2010, sp. zn. 26 Cdo 28/2009, Nejvyšší soud České republiky dovodil, že výpovědní důvod upravený nyní v § 711 odst. 2 písm. b/ obč. zák. je zjevně sankční povahy a jeho cílem je postihnout hrubé porušení povinností nájemcem bytu, a to stejně jako tomu bylo u obdobně formulovaného výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d/ zákona č. 40/1964 Sb., ve znění před novelou provedenou zákonem č. 107/2006 Sb. (dále jen „obč. zák. před novelou“). V citovaném rozsudku Nejvyšší soud – s odkazem na ustálenou soudní praxi vztahující se k výpovědnímu důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. před novelou (srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. února 2001, sp. zn. 26 Cdo 532/2000, uveřejněný pod č. 144 v sešitě č. 12 z roku 2000 časopisu Soudní judikatura, ze dne 27. srpna 2003, sp. zn. 26 Cdo 148/2003, a ze dne 29. srpna 2007, sp. zn. 26 Cdo 2091/2006) – rovněž dovodil, že se zřetelem k povaze daného výpovědního důvodu nelze jeho uplatnění podmiňovat tím, že protiprávní jednání nájemce trvá i ke dni doručení výpovědi; rozhodné je, že k uvedenému dni nájemce hrubě porušil své povinnosti vyplývající z nájmu bytu. Od uvedených právních názorů, které dovolací soud sdílí i v souzené věci, se odvolací soud při řešení otázky naplněnosti výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. b/ obč. zák. neodchýlil.

Dovolací soud však dospěl k závěru, že napadenému potvrzujícímu rozhodnutí lze přisoudit zásadní právní význam především pro řešení otázky, zda právo vypovědět nájem bytu podléhá promlčení, a dále také otázky naplněnosti výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. b/ obč. zák. z pohledu naposledy uplatněné dovolací námitky. Uvedené otázky totiž dosud nebyly v rozhodovací praxi dovolacího soudu (jednoznačně) vyřešeny. Je-li podle závěru dovolacího soudu napadené rozhodnutí zásadně právně významné, stává se tím dovolání – pro řešení zmíněných otázek – přípustným 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 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 tzv. jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř.). Existence těchto vad nebyla v dovolání namítána a tyto vady nevyplynuly ani z obsahu spisu.

Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. lze 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 § 100 odst. 1 obč. zák. právo se promlčí, jestliže nebylo vykonáno v době v tomto zákoně stanovené (§ 101 až 110). K promlčení soud přihlédne jen k námitce dlužníka. Dovolá-li se dlužník promlčení, nelze promlčené právo věřiteli přiznat. Podle § 100 odst. 2 věty první obč. zák. promlčují se všechna práva majetková s výjimkou práva vlastnického (a dalších práv vyjmenovaných zejména v ustanovení § 100 odst. 3 obč. zák.).

Z citovaných ustanovení vyplývá, že institutu promlčení, jak je tradičně pojímán v občanském právu, podléhají pouze práva majetková (s výjimkami uvedenými v zákoně) a nikoli „jakákoliv“ práva s výjimkou práva vlastnického, jak se dovolatelé mylně domnívali.

Právo vypovědět nájem bytu svědčí především pronajímateli jako vlastníku bytu, resp. domu, v němž se vypovídaný byt nachází (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. října 2005, sp. zn. 26 Cdo 186/2005). Výpověď pronajímatele z nájmu bytu je z tohoto pohledu jeho jednostranný hmotněprávní úkon adresovaný nájemci, v jehož důsledku zaniká – uplynutím stanovené výpovědní lhůty – nájem bytu. Prostřednictvím výpovědi z nájmu bytu tak pronajímatel realizuje své vlastnické právo. Právo vypovědět nájem bytu je tudíž součástí vlastnického práva pronajímatele a není jiným majetkovým právem, které by (s výjimkou vlastnického práva) podléhalo promlčení (§ 100 odst. 2 obč. zák.). Už z tohoto důvodu je vyloučena úvaha o promlčení (§ 100 odst. 2 věta první obč. zák.). Je pak nerozhodné, jaké (zákonné) výpovědní důvody pronajímatel ve výpovědi z nájmu bytu uplatnil a stejně tak je nerozhodné i to, jak dlouhá doba uplynula od naplnění uplatněných výpovědních důvodů do dání (doručení) výpovědi nájemci bytu; ostatně již v rozsudku ze dne 31. března 1999, sp. zn. 20 Cdo 2059/98, uveřejněném pod č. 86 v sešitě č. 9 z roku 1999 časopisu Soudní judikatura, Nejvyšší soud České republiky ve vztahu k výpovědnímu důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. před novelou dovodil, že k době, která uplynula od porušení povinností zakládajících tento výpovědní důvod do dne výpovědi, soud přihlíží (jen) při úvaze, zda výpověď z nájmu bytu je v rozporu s dobrými mravy. Navíc je zapotřebí zdůraznit, že ze samotného práva vypovědět nájem bytu přímo neplyne žádné oprávnění, kterému by bylo možné přisoudit majetkovou hodnotu a které by tudíž podléhalo promlčení ve smyslu § 100 odst. 1 věty první obč. zák. K uplatněným dovolacím námitkám dovolací soud dodává, že pro nezaplacený nedoplatek z vyúčtování služeb za rok 2001 a nezaplacené nájemné za květen 2003 by bylo – po uplynutí tříleté promlčecí doby (§ 101 obč. zák.) – promlčeno právo na zaplacení těchto dlužných částek; nelze však v této souvislosti uvažovat o promlčení práva dát výpověď z nájmu bytu, jak se o to pokoušejí dovolatelé. Lze uzavřít, že je správný právní názor, podle něhož právo vypovědět nájem bytu nepodléhá promlčení (§ 100 odst. 2 obč. zák.).

Podle § 711 odst. 2 písm. b/ obč. zák. může pronajímatel vypovědět nájem bytu, jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu. Přitom zákon za hrubé porušení povinností nájemcem bytu, které zakládá uvedený výpovědní důvod, výslovně označuje rovněž neplacení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

Dovolatelům lze přisvědčit v názoru, že výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. b/ obč. zák. je naplněn až tehdy, dosáhne-li neuhrazený dluh na nájemném a platbách za služby v určitém (konkrétním) okamžiku prodlení nájemce s plněním jeho peněžitých závazků částky odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Pro účely naplněnosti citovaného výpovědního důvodu je tedy rozhodující výše nesplaceného dluhu na nájemném a úhradách za služby. Nelze proto usoudit na naplněnost výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. b/ obč. zák. v situaci, kdy nájemce sice opakovaně nezaplatil měsíční platby nájemného a úhrad za služby, avšak takto vzniklý dluh nedosáhl (v době před dáním výpovědi z nájmu bytu) částky odpovídající trojnásobku uvedených plateb (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.

května 2008, sp. zn. 26 Cdo 731/2008). Přitom pro účely naplněnosti výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. b/ obč. zák. je nerozhodné, že v této výši vzniklý dluh existoval již v době před účinností zákona č. 107/2006 Sb. (srov. § 7 zákona č. 107/2006 Sb.).

V posuzovaném případě byla součástí zjištěného skutkového stavu (v daném případě nezpochybnitelného prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 3 o. s. ř.) též zjištění, že dovolatelé Výpověď obdrželi v prosinci 2007 a že dlužné nájemné (v širším smyslu) za měsíce květen 2003 ve výši 2.819,- Kč a září 2005 ve výši 2.811,- Kč, jakož i nedoplatky plynoucí z vyúčtování služeb za rok 2001 ve výši 880,- Kč a za rok 2005 ve výši 5.410,- Kč, uhradili dne 13. dubna 2007 (tento dluh tedy trval i ke dni 31. března 2006). Z uvedených skutkových zjištění je zřejmé, že měli-li dovolatelé hradit žalovanému na nájemném (v širším smyslu) v roce 2007 částku 3.061,- Kč měsíčně, překročil jejich dluh do jeho zaplacení dne 13. dubna 2007 (tj. i k 31. březnu 2006) částku odpovídající nejméně trojnásobku uvedených plateb. Je proto správná úvaha odvolacího soudu (a potažmo i soudu prvního stupně), že dovolatelé hrubě porušili své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, tj. v intenzitě zakládající výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. b/ obč. zák.

Lze uzavřít, že dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. nebyl uplatněn opodstatněně.

Z vyložených důvodů vyplývá, že rozsudek odvolacího soudu je z hlediska uplatněného dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. a jeho obsahové konkretizace správný ve smyslu § 243b odst. 2 věty před středníkem o. s. ř. Dovolací soud proto dovolání podle téhož ustanovení zamítl.

(zdroj: www.nsoud.cz)

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

Další články:

- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)
- Nepoctivý záměr (exkluzivně pro předplatitele)
- Zemědělská půda
- Zastoupení
- Veřejné zakázky
- Vázanost rozhodnutím soudu
- Pracovní smlouva
- Odstoupení od smlouvy (exkluzivně pro předplatitele)
- Péče o zdraví (exkluzivně pro předplatitele)
- Pohledávka (exkluzivně pro předplatitele)