24. 5. 2005

ID: 33199

Výpověď z nájmu bytu a výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák.

Přivolení k výpovědi z nájmu konkrétního bytu podle § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák. z důvodu bytové potřeby pronajímatele není vyloučeno ani tehdy, bylo-li již dříve – z důvodu bytové potřeby pronajímatele – přivoleno podle citovaného ustanovení k výpovědi z nájmu jiného bytu v témže domě.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 1209/2002, ze dne 30.9.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce P. K., zastoupeného advokátkou, proti žalovaným 1) Z. Č., a 2) J. Č., zastoupeným advokátem, o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 7 pod sp. zn. 26 C 35/2001, o dovolání žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 26. února 2002, č. j. 17 Co 45/2002-37, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 26. února 2002, č. j. 17 Co 45/2002-37, a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 7 ze dne 20. září 2001, č. j. 26 C 35/2001-21, se zrušují a věc se vrací Obvodnímu soudu pro Prahu 7 k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 7 (dále též jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 20. září 2001, č. j. 26 C 35/2001-21, zamítl žalobu na přivolení k výpovědi z nájmu „bytu I. kategorie o velikosti 3+1 s příslušenstvím v 2. nadzemním podlaží (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“), který se nachází v domě č. p. 982, č. or. 27 v P.“ (dále jen „předmětný dům“, resp. „dům“), a rozhodl o nákladech řízení účastníků.

K odvolání žalobce Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 26. února 2002, č. j. 17 Co 45/2002-37, zamítavý rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení účastníků.

Soudy obou stupňů z provedených důkazů především zjistily, že žalobce je vlastníkem předmětného domu, že je rovněž nájemcem družstevního bytu o velikosti 3+1, I. kategorie, v P. (dále jen „družstevní byt“), v němž bydlí, a že předmětný byt žalovaní užívají na základě rozhodnutí bývalého Obvodního národního výboru v P. o schválení dohody o výměně bytů ze dne 6. května 1986, č. j. Byt 7/86-1191-1662-Hr. Poté rovněž zjistily, že žalobce dal žalovaným výpověď z nájmu „bytu o velikosti 3+1, který se nachází v nemovitosti čp. 982, P.“, a že ve výpovědi z nájmu bytu použil výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. a/ zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění platném v době dání výpovědi z nájmu bytu (dále jen „obč. zák.“), jenž vymezil tvrzením, že byt potřebuje pro sebe. Následně vzaly za zjištěno, že ve věci sp. zn. 8 C 369/95 Obvodního soudu pro Prahu 7 bylo vyhověno žalobě žalobce proti žalované P. B. o přivolení k výpovědi z nájmu bytu o velikosti 1+1 ve třetím patře předmětného domu (dále jen „byt P. B.“), že zde byl žalobcem použit také výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák., který byl odůvodněn rovněž jeho bytovou potřebou, a že P. B. v tomto bytě dosud bydlí. Nakonec zjistily, že ve třetím patře předmětného domu je volný byt, který vznikl stavebním spojením bytu o velikosti 1+1 po paní P. a bytu o jedné místnosti po panu H. (dále jen „byt po paní P. a panu H.“). Na základě uvedených skutkových zjištění soudy obou stupňů mimo jiné dovodily, že výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák. není naplněn, neboť je-li

žalobce nájemcem družstevního bytu, v němž bydlí, má-li v předmětném domě volný byt po paní P. a P. H. a bylo-li v jeho prospěch (z důvodu jeho bytové potřeby) již přivoleno k výpovědi z nájmu bytu P. B., není dána jeho bytová potřeba ve smyslu citovaného ustanovení. Odvolací soud nadto rovněž dovodil, že žaloba by musela být zamítnuta také proto, že v písemné výpovědi z nájmu bytu není byt dostatečně identifikován a v podané žalobě je identifikován nesprávně.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, v němž uplatnil dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ zákona číslo 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.s.ř.“). V dovolání zpochybnil především správnost právního závěru, že v daném případě není dána jeho bytová potřeba, a že tudíž výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák. není naplněn. Namítl, že bydlením v bytě hodlá realizovat vlastnické právo k předmětnému domu, o nějž chce rovněž pečovat. Zde odkázal na článek 11 Listiny základních práv a svobod, zmínil rovněž ustanovení § 126 obč. zák. a zdůraznil, že jako vlastník je oprávněn v mezích zákona předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. Má zato, že jako vlastníka předmětného domu jej nelze nutit, aby užíval byt po paní P. a panu H. (byt, který byl jako jeden /spojený/ již kolaudován, a který v současné době užívá jeho syn), neboť je věcí vlastníka, který z bytů si vybere; kromě toho tento byt neodpovídá z hlediska velikosti jeho bytovým potřebám. Dále uvedl, že byt po Petře B. není dosud právně volný, neboť P. B. v něm bydlí do zajištění náhradního bytu; ani tento byt, který je bytem o jednom pokoji a kuchyni, neodpovídá jeho potřebám a v budoucnu jej hodlá spojit s předmětným bytem, jak uvedl již v odvolání proti rozsudku soudu prvního stupně. Zastává rovněž názor, že neexistenci bytové potřeby pronajímatele nelze odůvodnit tím, že je nájemcem jiného bytu (tj. v daném případě družstevního bytu). Jde o byt v panelovém domě na sídlišti, I. kategorie, o třech pokojích a kuchyni a podlahové ploše 72 m2; naproti tomu předmětný byt má rozlohu 103,5 m2, rozměry kuchyně a koupelny jsou dvakrát větší a také všechny pokoje jsou větší a v bytě je spíž a šatna. Je rovněž přesvědčen, že předmětný byt ve výpovědi z nájmu bytu dostatečně identifikoval, a nebylo pochyb o tom, ze kterého bytu dostali žalovaní výpověď. Nepochybně oba vědí, který byt v předmětném domě užívají; do tohoto bytu jim byla rovněž výpověď z nájmu doručena. Neuvedení čísla bytu, resp. jeho polohy v domě, nečiní výpověď z nájmu neplatnou. Žalobce připustil, že předmětný byt se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží (nikoli ve druhém nadzemním podlaží, jak bylo v důsledku chyby v psaní nesprávně uvedeno v žalobním petitu). Má však zato, že pokud soud uvedenou chybu zjistil, měl jej poučit a vyzvat k opravě či doplnění žaloby. Z obsahu dovolání vyplývá návrh, aby dovolací soud zrušil 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, osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky povinného advokátního zastoupení dovolatele (§ 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. přípustnost dovolání nezakládají a lze je přezkoumat pouze v případě přípustného dovolání (§ 242 odst. 3 o.s.ř.).

Podle § 237 odst. 1 písm. b/ o.s.ř. není dovolání v dané věci přípustné proto, že napadeným rozsudkem odvolací soud potvrdil v pořadí první rozsudek soudu prvního stupně.

Podle § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř. (tedy ustanovení, o něž přípustnost svého dovolání žalobce ve skutečnosti opřel) 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.

Předpokladem přípustnosti dovolání ve smyslu § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř. tedy je rovněž závěr dovolacího soudu, že rozhodnutí odvolacího soudu (popřípadě konkrétní v něm řešená právní otázka) má po právní stránce zásadní význam. 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 by bylo možné vytýkat nesprávnost skutkových zjištění (§ 241a odst. 3 o.s.ř.). Otázku, zda dovoláním napadené rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam, dovolací soud řeší jako otázku předběžnou (nevydává ohledně ní žádné rozhodnutí) a jeho kladně vyjádřeným závěrem se podané dovolání stává přípustným.

Napadené potvrzující rozhodnutí je založeno nejen na právním závěru, že výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák. není – z důvodů uvedených v napadeném rozsudku – naplněn. Jestliže totiž odvolací soud uvedl, že žaloba by musela být zamítnuta také proto, že v písemné výpovědi z nájmu bytu není byt dostatečně identifikován, pak, byť nikoli výslovně, dovodil, že výpověď z nájmu bytu jako hmotněprávní úkon je neplatná. Žalobce napadl v dovolání správnost obou právních závěrů.

Protože uvedené otázky posoudil odvolací soud zčásti jinak, než jak jsou řešeny v konstantní judikatuře vyšších soudů, a zčásti v rozporu s hmotným právem, nelze než dovodit, že jde o rozhodnutí (odvolacího soudu) po právní stránce zásadního významu.

Je-li podle závěru dovolacího soudu napadené rozhodnutí zásadně právně významné, stává se tím dovolání ve smyslu § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř. přípustným.

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 uvedených vad nebyla tvrzena a z obsahu spisu tyto vady zjištěny nebyly.

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 § 710 odst. 1 obč. zák. nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí. Pronajímatel přitom může vypovědět nájem bytu jen s přivolením soudu a z důvodů taxativně zákonem stanovených (§ 711 odst. 1 obč. zák.). Podle

ustálené judikatury musí výpověď pronajímatele z nájmu bytu splňovat jednak náležitosti stanovené v § 710 odst. 1 a 3 obč. zák., jednak obecné náležitosti právního úkonu (§ 34 a násl. obč. zák.).

Ve smyslu § 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 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. Projev vůle pronajímatele, vtělený do výpovědi z nájmu bytu, je tedy určitý a srozumitelný, jestliže je výkladem objektivně pochopitelný; jinak řečeno, může-li typický účastník v postavení adresáta výpovědi z nájmu bytu tuto vůli bez rozumných pochybností o jejím obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Ke stejným závěrům dospěl Nejvyšší soud v rozsudcích ze dne 17. srpna 1999, sp. zn. 26 Cdo 1663/99, a ze dne 17. února 2000, sp. zn. 26 Cdo 2535/98.

Soudní praxe se ustálila v názoru, že nebylo-li mezi účastníky řízení sporu o tom, že žalovaní na adrese uvedené ve výpovědi z nájmu bytu obývají jediný byt a jen ohledně tohoto bytu jsou v nájemním vztahu k žalobcům, pak skutečnost, že ve výpovědi z nájmu bytu došlo k záměně patra za podlaží, v němž se byt nachází, a že je v ní nesprávně uvedeno číslo bytu, nezpůsobila neplatnost výpovědi. Ve spojení s dalšími údaji obsaženými v žalobě, jejíž byla součástí, nemohla být taková výpověď žalovanými (nájemci) v době doručení objektivně vnímána jinak než jako určitý a srozumitelný projev vůle (§ 37 obč. zák.) týkající se bytu, jehož jsou (společnými) nájemci a ve vztahu ke kterému jsou v nájemním poměru se žalobci (srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. března 2000, sp. zn. 20 Cdo 2018/98, uveřejněný pod č. 35 v sešitě č. 5 z roku 2001 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Ustálená soudní praxe je jednotná rovněž v názoru, že podmínkou dostatečné identifikace bytu není uvedení patra /podlaží/, v němž se byt nachází (srov. usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31. března 1999, sp. zn. 2 Cdon 1236/97, uveřejněné pod č. 16 v sešitě č. 3 z roku 2000 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

Z obsahu spisu vyplývá, že v dané věci byla výpověď z nájmu bytu žalovaným dána před zahájením řízení (podáním ze dne 2. ledna 2001, doručeným oběma žalovaným dne 8. ledna 2001). V tomto podání je mimo jiné uvedeno, že žalovaným se dává výpověď z nájmu „bytu o velikosti 3+1, který se nachází v nemovitosti čp. 982, P.“. Z uvedeného vyplývá, že ve výpovědi z nájmu bytu byl – s přihlédnutím k citované judikatuře – předmětný byt dostatečně specifikován. Za této situace nemohli mít žalovaní objektivně žádné pochybnosti o tom, ze kterého bytu je jim dávána výpověď z nájmu; ostatně v nalézacím řízení nebylo mezi účastníky v tomto ohledu žádných rozporů. Závěr, že žaloba by musela být zamítnuta také proto, že v písemné výpovědi z nájmu bytu není byt dostatečně identifikován, nelze tak pokládat za správný.

Podle § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák. může pronajímatel – s přivolením soudu – vypovědět nájem bytu, potřebuje-li (pronajímatel) byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence.

Dovolací soud zastává názor, že přivolení k výpovědi z nájmu konkrétního bytu podle § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák. z důvodu bytové potřeby pronajímatele není vyloučeno ani tehdy, bylo-li již dříve – z důvodu bytové potřeby pronajímatele – přivoleno podle citovaného ustanovení k výpovědi z nájmu jiného bytu v témže domě. Nelze-li nájemci, který má dva nebo více bytů, úspěšně vypovědět nájem jednoho z nich v případě, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt (§ 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák.), jinak řečeno může-li mít více bytů nájemce, nelze ani u pronajímatele (fyzické osoby) vyloučit uspokojování jeho bytové potřeby ve dvou či více bytech. Tím méně lze vyloučit situaci, kdy v pořadí druhou (další) výpovědí z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák. hodlá pronajímatel (fyzická osoba) docílit stavu dvou bytů pro svou potřebu proto, aby

jako vlastník domu – na základě příslušného rozhodnutí – pro svou bytovou potřebu stavebně sloučil dva či více bytů a tyto prostory pak byly kolaudovány jako jeden byt. Za tohoto stavu nelze akceptovat závěr, že bylo-li ve prospěch žalobce již přivoleno k výpovědi z nájmu bytu P. B., nelze usoudit na existenci bytové potřeby pronajímatele ve smyslu § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák.

Soudní praxe nezaznamenala odklon ani od právního názoru, že ustanovení § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák. nevyžaduje, aby pronajímatel byl osobou, která nemá vlastní byt. Bytovou potřebu pronajímatele z hlediska tohoto ustanovení je naopak třeba chápat v širším slova smyslu. Je dána i v těch případech, kdy pronajímatel má vlastní byt, avšak chce realizovat své vlastnické právo (k jehož obsahu patří rovněž právo užívat předmět vlastnictví) bydlením v domě, jehož je vlastníkem, a o dům také pečovat (srov. odůvodnění 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 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Smyslem výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák. tedy je i to, aby bylo pronajímateli umožněno bydlení ve vlastním domě, jinak řečeno, aby pronajímatel mohl bydlením ve vlastním domě realizovat své vlastnické právo.

Je-li smyslem výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák. umožnit pronajímateli bydlení ve vlastním domě (aby pronajímatel mohl bydlením ve vlastním domě realizovat své vlastnické právo), nelze podle názoru dovolacího soudu neexistenci bytové potřeby pronajímatele odůvodnit tím, že je nájemcem jiného bytu. S odvolacím soudem nelze proto souhlasit v názoru, že bytová potřeba žalobce ve smyslu § 711 odst. 1 písm. a/ o.s.ř. není dána, je-li nájemcem družstevního bytu.

Za správný nelze pokládat ani závěr, že má-li žalobce v předmětném domě volný byt po paní P. a P. H., nelze usoudit na jeho bytovou potřebu ve smyslu § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák. Skutkové zjištění, že v předmětném domě je volný jiný byt (jiný než ten, vůči jehož nájemci uplatnil pronajímatel výpověď z nájmu bytu), tj. v posuzovaném případě byt po paní P. a panu H., je bez právního významu pro posouzení otázky bytové potřeby pronajímatele (ve smyslu § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák.), ale může se uplatnit při posouzení věci podle § 3 odst. 1 obč. zák., což připadá v úvahu i v případě výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák. Ustálená soudní praxe (srov. již citovaný rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 29. dubna 1994, sp. zn. 2 Cdo 45/94) totiž dovodila, že ani v případě, že výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák. bude dán, nemusí soud (mimořádně) žalobě na přivolení k výpovědi z nájmu bytu vyhovět, a to s ohledem na ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. S přihlédnutím k výsledkům řízení se však soudy posouzením věci podle tohoto ustanovení nezabývaly.

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

Dovolací soud proto podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o.s.ř. zrušil napadený rozsudek odvolacího soudu. Protože důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i na rozhodnutí soudu prvního stupně, bylo zrušeno i toto rozhodnutí a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 věta druhá o.s.ř.).

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

Další články:

- 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
- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)