

# Výpověď z nájmu bytu a zpětná účinnost právních předpisů

V souladu s principem nepravé retroaktivity, již se řídí nájemní vztahy (§ 3074 odst. 1 o. z.) se bude (ne)platnost výpovědi dané za účinnosti obč. zák. posuzovat podle obč. zák. (srovnej také např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2015, sp. zn. 26 Cdo 801/2015, proti němuž byla podána ústavní stížnost, kterou Ústavní soud odmítl usnesením ze dne 31. 5. 2016, sp. zn. IV. ÚS 462/2016). Tento závěr je i v souladu s dřívější judikaturou Nejvyššího soudu, podle níž jsou pro posouzení otázky neplatnosti výpovědi z nájmu bytu právně významné pouze skutečnosti, které byly dány v době, kdy pronajímatel výpověď z nájmu bytu doručil nájemci, při právním posouzení platnosti výpovědi nelze zohlednit skutkové okolnosti nastalé poté, co pronajímatel tento právní úkon (výpověď z nájmu bytu) učinil (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 6. 2011, sp. zn. 26 Cdo 2150/2010, uveřejněný pod číslem 28/2012 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

(Usnesení Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 2453/2015 ze dne 20.10.2016)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně M. K., zastoupené JUDr. J.Š., advokátem se sídlem v P., proti žalovaným 1. statutárním městu Plzeň, se sídlem v P., zastoupenému JUDr. K.H., advokátem se sídlem v P., 2. P. K., o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, vedené u Okresního soudu Plzeň - město pod sp. zn. 13 C 43/2014, o dovolání žalobkyně proti usnesení Krajského soudu v Plzni ze dne 4. března 2015, č. j. 15 Co 44/2015-96, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění :

Žalobou došlou soudu dne 14. 2. 2014 se žalobkyně domáhala určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu č. 5 umístěného v prvním nadzemním podlaží budovy č. p. na adrese M., obec a katastrální území P. (dále jen „Byt“), kterou jí dal 1. žalovaný dopisem ze dne 18. 12. 2013 a která jí byla doručena 20. 12. 2013, s tvrzením, že Byt bez vážných důvodů neužívá a byl proto naplněn výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. d) zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále též jen „obč. zák.“).

Okresní soud Plzeň - město (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 3. 12. 2014, č. j. 13 C 43/2014-70, určil, že výpověď z nájmu Bytu je neplatná, a rozhodl o nákladech řízení. Po provedeném dokazování zjistil, že žalovaný 1. jako pronajímatel a žalobkyně a žalovaný 2. (manžel žalobkyně) jako nájemci uzavřeli dne 9. 3. 2007 smlouvu o nájmu Bytu. Dne 18. 12. 2013 žalovaný 1. s odkazem na § 711 odst. 2 písm. d) obč. zák. nájem Bytu písemně vypověděl s tím, že nájemci ho nejméně od července 2012 bez vážného důvodu neužívají, výpověď byla doručena žalobkyni dne 20. 12. 2013 a žalovanému 2. dne 23. 12. 2013. Uzavřel, že žalobkyně podala žalobu v zákonné šedesátidenní lhůtě (§ 711 odst. 3 obč. zák.). Protože výpověď byla dána a doručena za účinnosti obč. zák., avšak žaloba byla podána až za účinnosti zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále též jen „o. z.“), zabýval se soud tím, podle kterého právního předpisu má být (ne)platnost výpovědi posouzena. S odkazem na přechodná ustanovení § 3076, 3074 o. z. dospěl k závěru, že bylo-li řízení o neplatnost výpovědi zahájeno po dni nabytí účinnosti o. z., dokončí se podle o. z. bez ohledu na to, zda výpověď byla dána za účinnosti obč. zák. Vyšel přitom zejména ze znění ustanovení § 3076 o. z., podle něhož se řízení o neplatnost výpovědi z nájmu bytu zahájené před účinností o. z. dokončí podle obč. zák. Podle soudu prvního stupně tak musí a contrario platit, že nebylo-li řízení zahájeno do konce účinnosti obč. zák.,

je třeba v řízení postupovat podle o. z. Soud posléze uzavřel, že výpověď je neplatná, neboť o. z. neobsahuje výpovědní důvod analogický tomu, který užil žalovaný 1.

Krajský soud v Plzni (soud odvolací) usnesením ze dne 4. 3. 2015, č. j. 15 Co 44/2015-96, zrušil rozsudek soudu prvního stupně a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Na rozdíl od soudu prvního stupně měl za to, že byla-li výpověď doručena za účinnosti obč. zák., je třeba její (ne)platnost posoudit podle právní úpravy účinné v době doručení výpovědi (obč. zák.). Z výpovědi z nájmu vznikají práva a povinnosti a ty je třeba ve smyslu § 3028 odst. 1 a 3074 odst. 1 o. z. posoudit podle práva účinného v době, kdy byl tento úkon učiněn. Posuzování platnosti výpovědi nelze učinit závislým na datu, v němž nájemce zahájí řízení o její neplatnosti. Výpovědní doba i lhůta pro podání žaloby začala běžet v prosinci 2013, její charakter se v průběhu času nezměnil (§ 3036 o. z.). Měl za to, že v dalším průběhu řízení lze při posouzení důvodnosti žaloby aplikovat § 3030 o. z. Protože se soud prvního stupně s ohledem na své odlišné právní posouzení přechodných ustanovení o. z. věcně nezabýval platností výpovědi a neprovedl žádné dokazování, zrušil podle § 219a odst. 1 písm. b) zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“), napadený rozsudek a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Proti usnesení odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 237 o. s. ř. a uplatnila dovolací důvod podle § 241a odst. 1 o. s. ř. Namítala, že odvolací soud nesprávně vyložil přechodná ustanovení o. z. a nesprávně tak posoudil otázku, jaký právní předpis je třeba aplikovat v řízení o určení platnosti výpovědi z nájmu bytu doručené před účinností o. z., byla-li žaloba podána až po 1. 1. 2014, tedy otázku, která nebyla doposud v rozhodnutích dovolacího soudu vyřešena. Vytýkala odvolacímu soudu, že se vůbec nezabýval interpretací § 3076 o. z., který je však pro posouzení sporu klíčový. Situaci, kdy byla výpověď z nájmu bytu doručena v roce 2013, avšak řízení o neplatnost výpovědi bylo zahájeno až v roce 2014 (po účinnosti o. z.), ustanovení § 3074 odst. 1 o. z. vůbec neřeší. Situaci neřeší ani ustanovení § 3036 o. z. (o něž odvolací soud opřel své rozhodnutí), neboť toto ustanovení upravuje jen posouzení lhůt a dob, jejich vlastnosti - jako např. jejich délku, stavení, přerušování atd., nikoliv však účinky právních jednání (právních úkonů) učiněných během nich. Odpověď na danou otázku tak dává jen ustanovení § 3076 o. z. Podle tohoto ustanovení bylo-li řízení o určení neplatnosti zahájeno před účinností o. z., dokončí se podle obč. zák. Lze tak a contrario dospět k závěru, že bylo-li řízení zahájeno až po účinnosti o. z., je nutné v řízení postupovat podle o. z. Svůj názor opřela i o literaturu, v níž někteří autoři dospěli ke stejnému závěru. Navrhla, aby dovolací soud změnil usnesení odvolacího soudu a rozsudek soudu prvního stupně potvrdil, případně ho zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaný 1. v dovolacím vyjádření poukázal na to, že výklad přechodných ustanovení nastíněný dovolatelkou v dovolání by vedl k nepřipustné pravé retroaktivitě o. z., ztotožnil se s právními závěry odvolacího soudu a navrhl, aby dovolání bylo zamítnuto.

Otázka, zda se řízení zahájené po 1. 1. 2014 o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, která byla nájemci doručena do 31. 12. 2013, řídí o. z. nebo obč. zák., nebyla v rozhodování dovolacího soudu doposud řešena. Dovolání podané včas, subjektem k tomu oprávněným - účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), je proto přípustné, není však důvodné.

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 přihlídnout 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 jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Existenci takových vad dovolatelka netvrdila a nebyly zjištěny ani z obsahu spisu.

Podle § 3074 odst. 1 o. z. se nájem řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. To neplatí pro nájem movité věci ani pro pacht.

Za účinnosti obč. zák. mohl pronajímatel ukončit nájem bytu výpovědí bez přivolení soudu podle § 711 odst. 2 obč. zák., nájemce měl právo domáhat se u soudu ve lhůtě šedesáti dnů od jejího doručení určení její neplatnosti (§ 711 odst. 3 obč. zák.).

Podle § 3076 o. z. bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno řízení o neplatnosti výpovědi nájmu bytu, dokončí se podle dosavadních právních předpisů; právo nájemce na bytovou náhradu nebo na jiná plnění podle dosavadních právních předpisů nejsou dotčena.

Ustanovení § 3076 o. z. upravuje (jen) situaci, kdy do konce účinnosti obč. zák. nebylo skončeno již zahájené řízení o určení neplatnosti výpovědi nájmu bytu. Ustanovení § 3076 o. z. ani jiné přechodné ustanovení o. z. neřeší výslovně situaci (která nastala i v projednávané věci), kdy výpověď z nájmu bytu byla doručena za účinnosti obč. zák., tedy do 31. 12. 2013, lhůta k podání žaloby na určení neplatnosti výpovědi podle § 711 odst. 3 obč. zák. však skončila až za účinnosti o. z., tedy po 1. 1. 2014, kdy byla i podána žaloba. I v takovém případě je však třeba postupovat podle předchozí právní úpravy (podle níž byla nájemci dána výpověď), tedy podle obč. zák.

Byla-li dána nájemci výpověď z nájmu bytu bez přivolení soudu za účinnosti obč. zák. (tedy do konce roku 2013), náleželo mu při vyklizení přístřeší (§ 711 odst. 3 věta třetí obč. zák.), výpověď musela být písemná, bylo nutné ji doručit nájemci a musela podle § 711 odst. 3 obč. zák. obsahovat nejen důvod výpovědi, ale také výpovědní lhůtu a poučení o možnosti podat u soudu žalobu na určení její neplatnosti ve lhůtě šedesáti dnů, která začala běžet jejím doručením. Začala-li lhůta stanovená v § 711 odst. 3 obč. zák. běžet za účinnosti obč. zák., neměla podle ustanovení § 3036 o. z. skutečnost, že v jejím průběhu nabytí účinnosti o. z., na její běh žádný vliv. Lhůta k podání žaloby na určení neplatnosti tak skončila uplynutím šedesátého dne po jejím doručení, i když došla až za účinnosti o. z. Jestliže nájemce s takovou výpovědí nesouhlasil (měl za to, že výpovědní důvod nebyl naplněn, popř. že výpověď je z jiných důvodů neplatná), měl se – podle poučení, kterého se mu v souladu s tehdy platnou právní úpravou ve výpovědi od pronajímatele dostalo – bránit u soudu žalobou na určení její neplatnosti podle § 711 odst. 3 obč. zák. Po celou zákonem stanovenou dobu také očekával, že takovou žalobu (na určení neplatnosti výpovědi podle § 711 odst. 3 obč. zák.) má k dispozici a že může uplatnit všechny důvody neplatnosti výpovědi, které tu byly v době, kdy mu výpověď byla doručena. Podal-li takovou žalobu, pak ji soud musí (logicky) projednat právě podle § 711 odst. 3 obč. zák., od jehož znění se podání žaloby odvíjelo. Ke stejnému závěru dospěli i autoři komentáře HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 2012. ISBN 978-80-7400-287-8.

Jestliže by v řízení mělo být postupováno podle nové úpravy (o. z.), musel by nájemce místo žaloby na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu (takovou žalobu již o. z. neupravuje) podat žalobu na přezkum její oprávněnosti podle § 2290 o. z., k jejímu podání by měl lhůtu dvou měsíců (§ 2290 o. z.); žalobou by tak bylo zahájeno jiné řízení. O ničem takovém však nájemce ve výpovědi dané v roce 2013 nebyl (a ani podle tehdy platné právní úpravy nemohl být) poučen a nic takového ostatně neučinila ani dovolatelka, byť v dovolání tvrdila, že by v řízení mělo být postupováno podle o. z.

V souladu s principem nepravé retroaktivity, jíž se řídí nájemní vztahy (§ 3074 odst. 1 o. z.) se bude (ne)platnost výpovědi dané za účinnosti obč. zák. posuzovat podle obč. zák. (srovnej také např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2015, sp. zn. 26 Cdo 801/2015, proti němuž byla podána ústavní stížnost, kterou Ústavní soud odmítl usnesením ze dne 31. 5. 2016, sp. zn. IV. ÚS 462/2016).

Tento závěr je i v souladu s dřívější judikaturou Nejvyššího soudu, podle níž jsou pro posouzení otázky neplatnosti výpovědi z nájmu bytu právně významné pouze skutečnosti, které byly dány v době, kdy pronajímatel výpověď z nájmu bytu doručil nájemci, při právním posouzení platnosti výpovědi nelze zohlednit skutkové okolnosti nastalé poté, co pronajímatel tento právní úkon (výpověď z nájmu bytu) učinil (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 6. 2011, sp. zn. 26 Cdo 2150/2010, uveřejněný pod číslem 28/2012 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

V řízení o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, která byla nájemci dána za účinnosti obč. zák., tedy do 31. 12. 2013, avšak žaloba byla podána až za účinnosti o. z., tak bude soud v řízení postupovat podle obč. zák.

Pro úplnost je třeba dodat, že závěr odvolacího soudu o možné aplikaci § 3030 o. z. v řízení, v němž je postupováno podle obč. zák., není správný. Výkladem přechodného ustanovení § 3030 o. z. a nepřijatelností pravé zpětné účinnosti „nové“ právní úpravy na „staré“ právní vztahy se Nejvyšší soud zabýval např. v rozsudku ze dne 16. 6. 2015, sp. zn. 21 Cdo 3612/2014, uveřejněném pod číslem 4/2016 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.

Lze tak uzavřít, že rozsudek odvolacího soudu je v konečném důsledku věcně správný, Nejvyšší soud – aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) – proto dovolání jako nedůvodné zamítl [§ 243d písm. a) o. s. ř.].

zdroj: [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)

Právní věta - redakce.

## Další články:

- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení, insolvence](#)
- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výživné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)