Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 21.12.1993, sp. zn. 2 Cdo 72/93, ECLI:CZ:VSPH:1993:2.CDO.72.1993.1

Číslo: 4/1997

Právní věta: Jestliže pronajímatel neuvede ve výpovědi nájmu lhůtu, kdy má nájem skončit, a to ani v návrhu na přivolení soudu k výpovědi, popřípadě uvede lhůtu kratší, než stanoví § 710 odst. 3 o.z. (ve větě před středníkem), jde o výpověď neplatnou. Soud tu nemůže nahrazovat chybějící nebo neplatný úkon svým rozhodnutím.

Soud: Vrchní soud v Praze

Datum rozhodnutí: 21.12.1993

Spisová značka: 2 Cdo 72/93

Číslo rozhodnutí: 4

Číslo sešitu: 1

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Nájem, Výpověď nájmu bytu

Předpisy: 40/1964 Sb. § 710 odst. 3

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

O k r e s n í s o u d v Jindřichově Hradci rozsudkem přivolil k výpovědi nájmu bytu žalovaného o 3 pokojích, kuchyni a příslušenství, v pátém podlaží domu žalobce čp. 680/III v J. Vyslovil, že nájemní poměr skončí uplynutím 3 měsíců, které začnou běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku, a uložil žalovanému, aby byt vyklidil do 15 dnů od uplynutí výpovědní lhůty. Dále uložil žalovanému, aby nahradil žalobci náklady řízení.

K odvolání obou účastníků K r a j s k ý s o u d v Českých Budějovicích svým rozsudkem rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že zamítl návrh, aby soud přivolil k výpovědi nájmu bytu a aby stanovil povinnost žalovaného vyklidit byt č. 26 v domě č. 680/III v J. a nastěhovat se k trvalému bydlení do svého rodinného domku č. 221 v L. Žalobci uložil, aby žalovanému nahradil náklady řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud vytkl soudu prvního stupně, že se přesně nevázal zněním návrhu rozsudečného výroku, jak byl formulován žalobcem. Povinností soudu prvního stupně bylo nikoli za žalobce žalobní návrh formulovat, ale žalobce na jeho nepřesnost výroku upozornit. Ve věci samé odvolací soud dovodil, že výpověď nájmu bytu jako jednostranný, adresovaný hmotněprávní úkon neobsahuje lhůtu, kdy má nájem skončit, a proto není perfektní. K nedostatečné výpovědi soud přivolit nemůže.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal včas dovolání žalobce. Odůvodnil je tím, že rozsudek odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci, neboť se zřetelem k ustanovení §

710 odst. 3 o.z. může dát výpověď bez uvedení výpovědní lhůty jak pronajímatel, tak nájemce. Právní názor odvolacího soudu jde nad rámec výslovného znění zákona. Dovolatel vychází z toho, že zákonem je dáno rovné postavení účastníků právního vztahu, a to jak podle hmotného práva, tak podle práva procesního; jeden účastník sporu nemůže být zvýhodněn na úkor práva druhého účastníka, jak by tomu bylo, kdyby se věta za středníkem citovaného ustanovení vztahovala pouze na nájemce. Dovolatel dále dovozoval, že výpověď nájmu nemusí být dána samostatně před podáním žaloby, ale že může být obsažena v žalobě. Navíc jde o případ, kdy z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání právního vztahu mezi účastníky. Konečně dovolatel dovolání odůvodnil tím, že žalobci byla postupem odvolacího soudu odňata možnost jednat před soudem, když dvakrát v průběhu řízení mu nebyla dána možnost vyjádřit se k věci (§ 237 písm. f/ o.s.ř.). Poukázal také na to, že ani výrok rozsudku o náhradě nákladů řízení není správný.

V r c h n í s o u d v Praze svým rozsudkem dovolání zamítl a rozhodl, že žádný z účastníků řízení nemá právo na náhradu nákladů dovolacího řízení.

Z odůvodnění:

Dovolací soud přezkoumal rozhodnutí odvolacího soudu se zřetelem k důvodům v něm uplatněným a k možným vadám řízení, k nimž je povinen přihlížet vždy (§ 242 odst. 1, věta druhá, o.s.ř., ve znění platném do 31. 12. 1995), a neshledal dovolání důvodným.

Podle ustanovení § 710 odst. 1 o.z. nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí. Podle odstavce 3 téhož ustanovení v písemné výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem končit, a to nejméně 3 měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce; není-li lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla druhému účastníkovi.

S dovolatelem lze souhlasit potud, že obecná formulace části věty za středníkem v ustanovení § 710 odst. 3 o.z. se zdá nasvědčovat tomu, že v něm uvedený požadavek se týká společně jak výpovědi dávané pronajímatelem nájemci, tak výpovědi dávané nájemcem pronajímateli.

Argumentace rovným postavením účastníků občanskoprávního vztahu však není případná. Tuto zásadu, kterou občanský zákoník vyjadřuje v ustanovení § 2 odst. 2, je třeba chápat tak, že žádný z účastníku není vůči druhému účastníkovi občanskoprávního vztahu po právní stránce nadřízen (na rozdíl od vztahů administrativně právních). Proto také žádný z účastníků občanskoprávního vztahu nemůže určovat sám o sobě chování druhého účastníka, ukládat mu určité povinnosti apod.. Jestliže se o právech a povinnostech vyplývajících z daného občanskoprávního vztahu nedohodnou, musí se obrátit na soud se žádostí, aby o subjektivním občanském právu (jemu odpovídající povinnosti) rozhodl.

Z kontextu ustanovení § 710 a § 711 o.z. je zřejmé, že zákon zamýšlel upravit odchylně, přísněji, předpoklady pro skončení nájmu ze strany pronajímatele vůči nájemci. Plyne to například ze skutečnosti, že nájemce nemusí uvádět důvod, který ho vede k výpovědi nájmu, zatím co pronajímatel může použít pouze některý z výpovědních důvodů uvedených v ustanovení § 711 odst. 1 o.z., a navíc může nájem bytu vypovědět pouze s přivolením soudu. Občanský zákoník v naznačeném směru tedy zvolil úpravu pro účastníky právního vztahu nestejnou, „nerovnou“, a proto s odkazem na ustanovení § 2 odst. 2 o.z. nelze dovodit opak.

Z uvedených odlišných požadavků zákona na skončení nájmu pronajímatelem a nájemcem lze dovodit, že pronajímatel musí výpo vědní lhůtu ve smyslu ustanovení § 710 odst. 3, věta před středníkem, o.z. vždy uvést. Smysl ustanovení § 710 odst. 3, věty za středníkem, o.z. nemůže být takový jak dovolatel dovozuje. Znamenalo by to, že by pronajímatel raději – ve snaze docílit

rychlejšího skončení nájemního vztahu – výpovědní lhůtu neuváděl a kategorický požadavek části věty před středníkem by se v praxi neuplatnil a byl by zbytečný.

Výpověď nájmu je jednostranným hmotněprávním úkonem a jako takový musí splňovat požadavky stanovené obecnou částí občanského zákoníku, jmenovitě ustanoveními § 37 a násl., pro právní úkony jako projevy vůle účastníků občanskoprávních vztahů (§ 34 o.z.). Právní úkon musí být mimo jiné určitý (§ 37 odst. 1), nesmí obsahem nebo účelem odporovat zákonu nebo jej obcházet a nesmí se příčit dobrým mravům (§ 39). Jen při dodržení uvedených požadavků je právní úkon platný. Projev vůle pronajímatele je omezen v této souvislosti potud, že nemůže zvolit výpovědní lhůtu kratší než zákonem stanovené tři měsíce; se zřetelem na konkrétní okolnosti však může stanovit výpovědní lhůtu delší než tři měsíce. Neuvedení výpovědní lhůty pronajímatelem ve výpovědi dávané nájemci je proto jednak v rozporu s kogentním ustanovením § 710 odst. 3, část věty před středníkem, o.z. a jednak je jeho projev vůle neurčitý. Proto je výpověď" pronajímatele bez uvedení výpovědní lhůty neplatná vzhledem k citovaným ustanovením § 37 odst. 1 a § 39 o.z.

S dovolatelem lze souhlasit také potud, že výpověď může být obsažena v žalobě, kterou se pronajímatel domáhá přivolení soudu k výpovědi nájmu z konkrétního výpovědního důvodu. I v takovém případě však musí mít žaloba shora vysvětlené náležitosti výpovědi jako hmotněprávního úkonu; pronajímatel může zvolit minimální zákonnou, tj. tříměsíční výpovědní lhůtu, ale může určit také lhůtu delší. Jestliže neuvede výpovědní lhůtu vůbec, popřípadě uvede lhůtu kratší, než stanoví § 710 odst. 3 o.z. (ve větě před středníkem), jde o výpověď neplatnou. Soud proto nemůže nahrazovat chybějící či neplatný úkon svým rozhodnutím, a to ani za použití ustanovení § 153 odst. 2 o.s.ř. „Přihlédnutí" k výpovědní lhůtě ve smyslu ustanovení § 711 odst. 2 o.z. znamená, že soud převezme do výroku svého rozhodnutí výpovědní lhůtu zvolenou pronajímatelem, pokud je jeho právní úkon platný z hledisek uvedených v ustanovení § 37 odst. 1 a § 39 o.z. ve vztahu k ustanovení § 710 odst. 3, věta před středníkem, o.z.

V projednávané věci žalobce jako pronajímatel výpovědní lhůtu ve výpovědi neuvedl, neboť uvedení výpovědní lhůty nepovažoval za náležitost výpovědi. Se zřetelem k tomu, co bylo výše uvedeno, je tato výpověď neplatná ve smyslu ustanovení § 37 odst. 1, § 39 o.z. ve spojení s ustanovením § 710 odst. 3, věta před středníkem, o.z. a dovolací důvod podle ustanovení § 241 odst. 2 písm. d) o.s.ř. (ve znění platném do 31. 12. 1995) není dán.

S dovolatelem nelze souhlasit ani pokud vytýká odvolacímu soudu, že mu jeho postupem byla odňata možnost před soudem jednat (§ 237 písm. f/ o.s.ř.), když mu nebyla dvakrát v průběhu řízení dána možnost se k věci vyjádřit. Z protokolu o jednání před odvolacím soudem ze dne 21. 1. 1993 vyplývá, že zástupkyně žalobce, která byla při jednání přítomna, přednesla odvolání, zodpověděla dotazy soudu a na závěr jednání se vyjádřila k věci samé.

K přezkoumání výroku odvolacího soudu o nákladech řízení v projednávané věci není dán právní podklad, když rozhodnutí odvolacího soudu ve věci samé bylo shledáno správným. Přípustnost dovolání do výroku o nákladech řízení byla tu vyloučena ustanovením § 239 odst. 3 o.s.ř. a ani žádný z důvodů obsažených v ustanovení § 237 o.s.ř. ve vztahu k tomuto výroku nebyl uplatněn a ze spisu nevyplývá.

Z uvedeného vyplývá, že rozhodnutí odvolacího soudu je správné. Dovolání žalobce bylo proto zamítnuto (§ 243 odst. 1, věta před středníkem, o.s.ř.).

Žalobce neměl s dovoláním úspěch a žalovanému v dovolacím řízení náklady řízení nevznikly. Proto nemá žádný z účastníků právo na náhradu nákladů dovolacího řízení (§ 243b odst. 4, § 224 odst. 1, § 151 odst. 1 a § 142 odst. 1, věta první, o.s.ř.).