

# Usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 23.02.2007, sp. zn. 42 Co 52/2007, ECLI:CZ:KSOS:2007:42.CO.52.2007.1

**Číslo:** 45/2008

**Právní věta:** K řízení o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu je ve smyslu ustanovení § 88 písm. g) o. s. ř. výlučně místně příslušný soud, v jehož obvodu se byt nachází.

**Soud:** Krajský soud v Ostravě

**Datum rozhodnutí:** 23.02.2007

**Spisová značka:** 42 Co 52/2007

**Číslo rozhodnutí:** 45

**Číslo sešitu:** 5

**Typ rozhodnutí:** Usnesení

**Hesla:** Místní příslušnost

**Předpisy:** § 88 písm. g) o. s. ř.

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Žalobkyně se žalobou domáhala proti žalovanému určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu v domě č. p. 310 v obci L., dané žalobcem dne 22. 6. 2006.*

O k r e s n í s o u d v Bruntále, pobočka v Krnově, usnesením ze dne 14. 12. 2006 námitku místní nepřislušnosti soudu vznesenou žalovaným zamítl, když dovodil, že v řízení o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu se řídí místní příslušnost soudu ustanovením § 88 písm. g) o. s. ř.

Proti tomuto rozhodnutí ve lhůtě podal odvolání žalovaný. V podaném odvolání poukazoval na ustanovení § 119 odst. 2 obč. zák., dle kterého nelze byt považovat za nemovitost žalobce, jako nájemce, není vlastníkem dispozičního práva k předmětnému bytu a není vlastníkem práva bráti z předmětného bytu užitek, což jsou základní atributy práva vlastnického. Tvrzený nájemní vztah pak nemůže založit žalobcům vlastnického právo k předmětnému bytu v attributech disponovati se svým majetkem a bráti z něho užitek. Odvolatel má za to, že proto ustanovení § 88 písm. g) o. s. ř. na daný případ nedopadá a z těchto důvodů navrhoval, aby odvolací soud zrušil usnesení soudu prvního stupně.

Z podnětu podaného odvolání přezkoumal K r a j s k ý s o u d v Ostravě napadené rozhodnutí včetně předcházejícího řízení a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné. Proto usnesení soudu prvního stupně potvrdil.

**Z odůvodnění:**

V posuzovaném případě se žalobkyně žalobou domáhá určení, že výpověď z nájmu bytu, datovaná dnem 22. 6. 2006, je neplatná.

Dle § 88 písm. g) o. s. ř. namísto obecného soudu, popřípadě namísto soudu uvedeného v § 85a, je k řízení příslušný soud, v jehož obvodu je nemovitost, týká-li se řízení práva k ní, není-li dána příslušnost podle písmene b).

Ustálená judikatura k tomuto ustanovení dovodila, že soud polohy nemovitosti je místně příslušným nejen tehdy, jestliže v řízení jde o práva věcná, ale i v případě práv závazkových, týkají-li se přímo práva k nemovitosti, jak správně dovedl soud prvního stupně. Za práva k nemovitosti pak soudní praxe považuje i právo nájemní. Má-li být výlučná příslušnost dle § 88 písm. g) o. s. ř., musí se v řízení jednat o samotnou existenci práva k nemovitosti, jeho vznik, trvání a zánik.

Byť předmětem řízení je určení neplatnosti jednostranného právního úkonu, výpovědi z nájmu, bude se soud v řízení zabývat a posuzovat samotnou podstatu nájemního vztahu, jehož předmětem je nemovitost a jeho rozhodnutí bude mít právní následky pro existenci nájemního vztahu k nemovitosti.

Ze všech těchto důvodů odvolací soud dovedl, že v řízení o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu je místně příslušný soud dle ustanovení § 88 písm. g) o. s. ř. a usnesení soudu prvního stupně jako věcně správné dle § 219 o. s. ř. potvrdil.

Pro úplnost zbývá dodat, že ve smyslu ustanovení § 119 odst. 2 obč. zák. se byty jako reálně a prostorově vymezené části (neboli jednotky) považují za samostatné věci v právním smyslu a tím i za samostatné předměty občanskoprávních vztahů, a protože se jedná o věci nepřemístitelné, jsou považovány za nemovitosti.