

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13.08.2008, sp. zn. 26 Cdo 1720/2008, ECLI:CZ:NS:2008:26.CDO.1720.2008.1

**Číslo:** 75/2009

**Právní věta:** Výpověď z nájmu bytu podle § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák. je neplatná pro neurčitost, není-li v ní závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu konkretizován údajem o formě bytové náhrady.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 13.08.2008

**Spisová značka:** 26 Cdo 1720/2008

**Číslo rozhodnutí:** 75

**Číslo sešitu:** 7

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:**

**Předpisy:** § 711 odst. 3 předpisu č. 40/1964Sb.

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*O k r e s n í s o u d v Bruntále rozsudkem ze dne 6. 6. 2007 vyhověl žalobě a výrokem I. určil, že je neplatná výpověď žalovaného ze dne 22. 6. 2006 z nájmu žalobkyně k „bytu o velikosti 3 + 1 v 2. nadzemním podlaží v domě č. p. 311 v obci L.“ (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“), zamítl vzájemnou žalobu žalovaného, aby žalobkyně byla zavázána předmětný byt vyklidit (výrok II.), a rozhodl o nákladech řízení účastníků (výrok III.).*

K odvolání žalovaného K r a j s k ý s o u d v Ostravě jako soud odvolací rozsudkem ze dne 10. 1. 2008 citovaný rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

Odvolací soud vzal z provedených důkazů shodně se soudem prvního stupně především za zjištěno, že žalovaný jako pronajímatel a žalobkyně jako nájemkyně uzavřeli dne 17. 8. 1996 smlouvu o nájmu předmětného bytu, jejíž součástí byla rovněž dohoda o výši nájemného, že následně byla výše nájemného vyřešena dohodou o narovnání ze dne 10. 12. 2004 tak, že nájemné bude vždy k 1. lednu každého roku, poprvé k 1. 1. 2005, zvyšováno o 10 % do doby, kdy výše nájemného dosáhne částky 27,86 Kč za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy, a že žalobkyně hradí nájemné v částkách, jejichž výše nedosahuje výše nájemného smluveného v dohodě o narovnání. Dále zjistil, že žalovaný dal dne 22. 6. 2006 žalobkyni výpověď z nájmu předmětného bytu, že jako výpovědní důvod uvedl, že žalobkyně nezaplatila nájemné a úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu ve výši odpovídající více než trojnásobku měsíčního nájemného, že výpověď ze dne 22. 6. 2006 obsahuje poučení o výpovědní lhůtě a o možnosti podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi a že žalovaný se v ní zavázal zajistit

žalobkyni „zákonu odpovídající bytovou náhradu.“ Odvolací soud především považoval za nelogické, dal-li žalovaný dne 22. 6. 2006 nejprve žalobkyni výpověď z nájmu bytu a následně tvrdil, že žalobkyně není nájemkyní bytu. K námitce relativní neplatnosti nájemní smlouvy ze dne 17. 8. 1996 vznesené manželkou žalovaného H. Š. uvedl, že relativní neplatnosti se nemůže dovolávat ten, kdo ji sám způsobil (§ 40a, věta druhá, zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném v době dání výpovědi z nájmu bytu, tj. ve znění po novele provedené zákonem č. 107/2006 Sb.). Následně, stejně jako soud prvního stupně, dovodil, že výpověď ze dne 22. 6. 2006 je absolutně neplatná podle § 37 odst. 1 obč. zák. pro neurčitost, zavázal-li se v ní žalovaný bez konkretizace formy bytové náhrady zajistit žalobkyni „zákonu odpovídající bytovou náhradu“. V této souvislosti konstatoval, že zákon zná několik forem bytových náhrad (přiměřený náhradní byt, náhradní byt, náhradní ubytování a přístřeší jako bytovou náhradu svého druhu), „a proto je v zájmu právní jistoty, aby výpověď, na základě které má zaniknout nájemní vztah, obsahovala přesné označení bytové náhrady, kterou se ve smyslu § 711 odst. 3 obč. zák. zavazuje pronajímatel zajistit“. Z těchto důvodů rozsudek soudu prvního stupně potvrdil, a to jak ve výroku I. týkajícím se určení, že výpověď ze dne 22. 6. 2006 je neplatná, tak také ve výroku II. zamítajícím vzájemný návrh žalovaného na vyklizení bytu.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) a c) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů. V dovolání především soudům vytkl, že neprovedly důkaz kolaudačním rozhodnutím či rozhodnutím o povolení užívání stavby (a ani nezduvodnily, proč tyto důkazy neprovedly) a ani nájemní smlouvou ze dne 17. 8. 1996. Dále uvedl, že k řízení o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu je místně příslušný obecný soud účastníka, proti němuž žaloba směřuje; proto podle jeho názoru rozhodl v dané věci místně nepřislušný soud. Poté zpochybnil správnost právního názoru, že výpověď ze dne 22. 6. 2006 je absolutně neplatná podle § 37 odst. 1 obč. zák. pro neurčitost. Zde uvedl, že rozhodovací praxe soudů není v otázce závazku pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu sjednocena, a proto musí jít o otázku zásadně právně významnou. Podotkl, že „ustanovení § 711 odst. 3 obč. zák. po novele k 1. 4. 2006 v praxi znamená, že pronajímatel musí ve výpovědi z nájmu bytu přímo rozhodnout o druhu bytové náhrady, tedy musí rozhodnout ve věci samé, k čemuž je podle názoru dovolatele povolán jen soud“. Dále namítl, že „odvolací soud vzhledem ke svému nesprávnému rozhodnutí o základním vlastnickém právu k předmětné nemovitosti se nezabýval provedeným důkazem omezení dispozičního práva k předmětnému majetku druhým spoluvlastníkem ze dne 20. 7. 1996 ...“ a ani „důkazem vyslovení relativní neplatnosti dohody o narovnání ze dne 9. 2. 2007 druhým spoluvlastníkem ...“. Závěrem zdůraznil, že „soudy nepostupovaly ve věci podle § 99 o. s. ř. ve vztahu k § 114a odst. 2 písm. b) o. s. ř.“ Z obsahu dovolání vyplývá dovolací návrh, aby dovolací soud zrušil rozhodnutí odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

N e j v y š š í s o u d dovolání zamítl.

### **Z odůvodnění:**

Nejvyšší soud 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 4 o. s. ř.).

Poté se Nejvyšší soud zabýval otázkou přípustnosti tohoto mimořádného opravného prostředku (§ 236 odst. 1 o. s. ř.), neboť toliko z podnětu přípustného dovolání lze správnost napadeného rozhodnutí přezkoumat z hlediska uplatněných dovolacích důvodů.

Podle § 236 odst. 1 o. s. ř. dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Přípustnost dovolání proti rozsudku odvolacího soudu se řídí ustanovením § 237 odst. 1 o. s. ř.

Podle § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř. nemůže být dovolání v dané věci přípustné, neboť napadeným rozsudkem byl rozsudek soudu prvního stupně potvrzen a nikoliv změněn.

Dovolání není přípustné ani podle § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř., a to proto, že rozhodnutí soudu prvního stupně, potvrzené napadeným rozsudkem, 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 odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

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 v tomto případě 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 lze vytýkat nesprávnost skutkových zjištění (§ 241a odst. 3 o. s. ř.). Jelikož ve smyslu § 242 odst. 3 o. s. ř. je dovolací soud – s výjimkou určitých vad řízení – vázán uplatněným dovolacím důvodem, jsou pro úsudek, zda rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam či nikoli, relevantní pouze otázky (z těch, na kterých rozhodnutí odvolacího soudu spočívá), jejichž posouzení odvolacím soudem dovolatel napadl, resp. jejichž řešení v dovolání alespoň zpochybnil.

Dovolací soud zastává názor, že, s přihlédnutím k obsahu dovolání (§ 41 odst. 2 o. s. ř.), uplatnil dovolatel vedle dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. a) o. s. ř. rovněž dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř.

Podle názoru dovolacího soudu nemůže být zásadně právně významná otázka vlastnictví nemovitosti, v níž se nachází předmětný byt. Je tomu tak proto, že odvolací soud (a ani soud prvního stupně) se touto otázkou nezabýval; dovolacímu přezkumu proto nemůže být podroben „neexistující“ právní závěr.

Rozhodnutí odvolacího soudu je založeno na právním názoru, že výpověď ze dne 22. 6. 2006 je absolutně neplatná podle § 37 odst. 1 obč. zák. pro neurčitost, jestliže v ní dovolatel nekonkretizoval bytovou náhradu pro žalobkyni a závazek týkající se zajištění bytové náhrady formuloval pouze tak, že se zavázal zajistit žalobkyni „zákonu odpovídající bytovou náhradu“. Dovolatel v dovolání správnost uvedeného právního názoru zpochybnil.

Dovolací soud dospěl k závěru, že napadenému potvrzujícímu rozhodnutí lze přisoudit zásadní právní význam pro řešení otázky neplatnosti výpovědi ze dne 22. 6. 2006 podle § 37 odst. 1 obč. zák. pro neurčitost závazku pronajímatele týkajícího se zajištění bytové náhrady (§ 711 odst. 3 obč. zák.). Je-li podle závěru dovolacího soudu napadené rozhodnutí zásadně právně významné, stává se tím dovolání – pro řešení uvedené otázky – 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 přihlídnout k vadám řízení uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř. (uvedené vady nebyly v dovolání uplatněny a z obsahu spisu nevyplývaly), jakož i

k tzv. jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř.).

Dovolací soud zastává názor, že námitkou místní nepřislušnosti Okresního soudu v Bruntále dovolatel uplatnil existenci vady, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, tj. dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. a) o. s. ř.

Soudní praxe se ustálila v názoru, že k řízení o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu je ve smyslu § 88 písm. g) o. s. ř. výlučně místně příslušný soud, v jehož obvodu se byt nachází (srov. usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. 2. 2007, sp. zn. [42 Co 52/2007](#), uveřejněné pod č. 6 v sešitě č. 1 z roku 2008 časopisu Soudní judikatura /citované usnesení bylo na zasedání občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu, konaném dne 9. 1. 2008, schváleno k uveřejnění ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek/). S přihlédnutím k uvedenému byl Okresní soud ve Bruntále místně příslušný k řízení o žalobě na určení neplatnosti výpovědi z nájmu předmětného bytu, a proto dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. nebyl v tomto směru použit opodstatněně.

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 § 711 odst. 1 obč. zák. pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v zákoně. Ve smyslu § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák. může pronajímatel vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu i tehdy, jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Podle § 711 odst. 3 obč. zák. písemná výpověď pronajímatele musí být doručena nájemci. V písemné výpovědi pronajímatele musí být uveden důvod výpovědi, výpovědní lhůta (§ 710 odst. 2), poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi u soudu, a pokud nájemci podle zákona přísluší bytová náhrada, závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu. Podle § 711 odst. 4 obč. zák. má-li nájemce právo na náhradní byt nebo náhradní ubytování, je povinen byt vyklidit do 15 dnů po zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo náhradního ubytování. Podle § 711 odst. 5 obč. zák. nájemce není povinen byt vyklidit, pokud podá ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi a řízení není ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu.

Výpověď z nájmu bytu jako hmotněprávní úkon pronajímatele musí splňovat jednak náležitosti stanovené v § 711 odst. 3 obč. zák., jednak obecné náležitosti právního úkonu ve smyslu § 34 a násl. obč. zák. Podle § 37 odst. 1 obč. zák. musí být projev vůle učiněn mimo jiné určitě; jinak je neplatný.

Mezi náležitosti právního úkonu patří tedy mimo jiné i určitost. Určitost se týká jeho obsahové stránky; neurčitý právní úkon je sice srozumitelný, avšak nejistý je jeho obsah. Neurčitost může být odstraněna výkladem podle § 35 obč. zák. 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. Výkladem (podle citovaného ustanovení) však nelze doplňovat to, co právní úkon ve skutečnosti neobsahuje. Uvedené teze se v poměrech výpovědi z nájmu bytu v konečném důsledku prosadí tak, že projev vůle pronajímatele vtělený do výpovědi z nájmu bytu je určitý, jestliže je výkladem objektivně pochopitelný; jinak řečeno, může-li typický účastník v postavení adresáta výpovědi z nájmu tuto vůli bez rozumných pochybností o jejím obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Pokud nelze nedostatek určitosti odstranit ani výkladem (ve smyslu § 35 obč. zák.), jde o právní úkon neplatný.

Zákon (srov. § 710 odst. 1 a 2, § 711 odst. 3 obč. zák.) předepisuje pro výpověď pronajímatele z

nájmu bytu, pod sankcí absolutní neplatnosti (§ 40 odst. 1 obč. zák.), písemnou formu.

Soudní praxe se ustálila v názoru, že jde-li o právní úkon, pro který je pod sankcí neplatnosti stanovena písemná forma, musí být určitost projevu vůle dána obsahem listiny, na níž je tento projev vůle zaznamenán. Nestačí, že účastníkům právního vztahu je jasné, co je předmětem smlouvy, není-li to seznatelné z jejího textu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 1996, sp. zn. 3 Cdon 227/96, uveřejněný v sešitě č. 6 z roku 1997 na straně 145 časopisu Soudní rozhledy). Určitost písemného projevu vůle je objektivní kategorií a takový projev vůle by neměl vzbuzovat důvodně pochybnosti o jeho obsahu ani u osob, které nejsou účastníky daného smluvního vztahu. Uvedené právní názory lze bez dalšího vztáhnout i na výpověď z nájmu bytu jako jednostranný úkon pronajímatele. Proto pro řešení otázky určitosti výpovědi ze dne 22. 6. 2006 bude právně významná pouze listina obsahující uvedenou výpověď.

Při řešení otázky neplatnosti výpovědi z nájmu bytu podle § 37 odst. 1 obč. zák. pro neurčitost nelze přehlédnout, že zatímco v ustanovení § 711 odst. 3, věty druhé, obč. zák. je přívlastek „odpovídající“ použit ve vztahu k „bytové náhradě“, je v § 711 odst. 4 obč. zák. užit ve spojitosti s náhradním bytem nebo náhradním ubytováním. Také z tohoto důvodu je takto užitý pojem „odpovídající“ matoucí, a proto také neurčitý. Nelze ani opomenout, že z použitého sousloví „odpovídající bytová náhrada“ vyplývá, že bytová náhrada musí „něčemu“ odpovídat. To však lze vyložit různě – např. i tak, že bytová náhrada musí odpovídat stávajícímu bytu vypovídajícího nájemce, místním poměrům, zdravotnímu stavu a věku nájemce, délce nájemního poměru apod. S přihlédnutím k uvedenému si pak může nájemce vytvořit mylnou představu o bytové náhradě, která mu přísluší, a (také) v důsledku ní pak popřípadě nepodá žalobu na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu. Uvedené lze bez dalšího vztáhnout i na (neurčité) sousloví použité žalovaným ve výpovědi ze dne 22. 6. 2006, tj. na sousloví „zákonu odpovídající bytová náhrada“.

Dovolací soud zastává proto názor, že nejen pro účely naplnění obecného požadavku na určitost právního úkonu, nýbrž i z důvodu právní jistoty účastníků nájemního vztahu, je nezbytné, aby pronajímatel ve výpovědi z nájmu bytu z důvodu podle § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák. dostatečně určitým způsobem vymezil formu bytové náhrady, kterou se zavazuje nájemci zajistit. Přitom závazek pronajímatele zajistit nájemci „odpovídající bytovou náhradu“ musí být v případě tohoto výpovědního důvodu konkretizován údajem, že jde o přístřeší (§ 712 odst. 5, věta první, obč. zák.), které je bytovou náhradou svého druhu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 7. 1997, sp. zn. 2 Cdon 568/97, uveřejněný pod č. 60 v sešitě č. 8 z roku 1997 časopisu Soudní judikatura). Obstojí však i údaj „odpovídající bytovou náhradu – přístřeší“, resp. údaj (vycházející z ustanovení § 712 odst. 5, věty první a druhé, obč. zák.), že jde o „přístřeší a pokud soud rozhodne, o náhradní byt nebo náhradní ubytování“. Lze uzavřít, že dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. nebyl použit opodstatněně.

Jelikož se dovolateli prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. nepodařilo zpochybnit správnost napadeného rozhodnutí, Nejvyšší soud dovolání – bez nařízení jednání (§243a odst. 1 o. s. ř.) – jako nedůvodné zamítl (§ 243b odst. 2, věta před středníkem, a odst. 6 o. s. ř.), aniž se – zejména z důvodů nadbytečnosti – zabýval dalšími dovolacími námitkami podřaditelnými pod dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. a) o. s. ř.