

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.11.2012, sp. zn. 26 Cdo 1778/2012, ECLI:CZ:NS:2012:26.CDO.1778.2012.1

**Číslo:** 61/2013

**Právní věta:** Z hlediska naplnění výpovědního důvodu spočívajícího v neplacení nájemného (§ 711 odst. 2 písm. b/ obč. zák.) není rozhodné, že nájemce neuhradil poplatek z prodlení.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 27.11.2012

**Spisová značka:** 26 Cdo 1778/2012

**Číslo rozhodnutí:** 61

**Číslo sešitu:** 6

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Výpověď z nájmu bytu

**Předpisy:** § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák.

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*O b v o d n í s o u d pro Prahu 4 rozsudkem ze dne 8. 9. 2010 vyhověl žalobě a určil, že výpověď z nájmu bytu č. 10 o velikosti 2+1 s příslušenstvím, ve 4. nadzemním podlaží domu č. p. 760, v ulici P. 110, v P. 4 (dále též „předmětný byt“, resp. „byt“ a „předmětný dům“), daná žalobkyni dopisem ze dne 3. 2. 2010, je neplatná; současně rozhodl o nákladech řízení. Vzal za prokázáno, že výpovědní důvod byl ve výpovědi skutkově vymezen tak, že žalobkyně nezaplatila nájemné a zálohy na služby od srpna 2009 do prosince 2009 a vyúčtování služeb za rok 2008 v celkové výši 26 573 Kč, že výpověď obsahovala poučení o zajištění přístřeší a o možnosti podat žalobu na určení její neplatnosti, že o jejím podání rozhodla rada Městské části P. 4, že žalobkyně zaslala dne 27. 1. 2010 na účet žalované částku 28 892 Kč, že oznámení o zvyšování nájemného i vyúčtování služeb za rok 2008 bylo vždy doručováno na jméno rodičů žalobkyně (předchozích nájemců bytu) a že otec žalobkyně Ing. B. v dopise ze dne 26. 9. 2006 (předloženém žalovanou k důkazu v řízení v projednávané věci) uvádí, že se s manželkou a nezletilým synem P. z bytu „odstěhovali na dobu určitou do srpna 2007 (správně 2008)“. Z obsahu spisu soudu prvního stupně ve věci sp. zn. 21 C 370/2008, vzal dále za prokázáno, že rozsudkem ze dne 25. 5. 2009 bylo rozhodnuto, že žalobkyně je výlučnou nájemkyní předmětného bytu, přičemž z odůvodnění tohoto rozsudku se podává, že soud vycházel ze zjištění, že žalobkyně do srpna 2006 vedla v bytě se svými rodiči společnou domácnost, kdy se tito odstěhovali spolu se svým nezletilým synem P. do bytu zvláštního určení a odhlásili se také z čerpání služeb, že otec jmenované v e-mailu ze dne 14. 10. 2008 sděloval žalované, že je nájemcem sporného bytu a že jeho odstěhování je pouze dočasné, a že u jednání konaného v označené věci u soudu prvního stupně dne 25. 2. 2009 poprvé jednoznačně uvedl, že z bytu odchází natrvalo. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že k přechodu práva nájmu na žalobkyni došlo „až při jednání dne 25. 2. 2009“ a že do té doby Ing. B.*

utvrzoval žalovanou (jako pronajímatelku) v tom, že byt opustil pouze dočasně. Byl-li do té doby nájemcem bytu, bylo mu řádně doručováno oznámení o zvyšování nájemného a žalobkyně jako jeho právní nástupkyně byla povinna platit nájemné ve zvýšené výši. Dovodil dále, že výpověď splňuje formální náležitosti uvedené v § 711 odst. 3 obč. zák. ve znění po novele provedené zákonem č. 107/2006 Sb., avšak výpovědní důvod nebyl naplněn, neboť jeho existenci soud posuzuje ke dni doručení výpovědi (R 43/1999) a žalobkyně částky uvedené ve výpovědi zaplatila před tím, než jí byla doručena.

K odvolání žalované M ě s t s k ý s o u d v Praze rozsudkem ze dne 23. 3. 2011 změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu zamítl; dále rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud převzal skutková zjištění soudu prvního stupně, přičemž konstatoval, že mezi účastníky bylo nesporné, že žalobkyně neplatila nájemné a zálohy na služby ve výši požadované žalovanou v době od srpna 2009 do konce roku 2009 a že zaplatila částku, která byla vyčíslena ve výpovědi. Uvedl, že soud prvního stupně se správně zabýval (jako předběžnou) otázkou, ke kterému datu se žalobkyně stala nájemkyní bytu, jež byla rozhodná pro posouzení účinnosti oznámení o zvýšení nájemného ve vztahu k ní. Ztotožnil se s jeho závěrem, že se tak stalo v únoru 2009 a že vstoupila do právního postavení předchozích nájemců bytu včetně povinnosti platit nájemné v té výši, jak bylo zvyšováno v souladu se zákonem č. 107/2006 Sb. Konstatoval, že žalobkyně svým jednáním naplnila uplatněný výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák., a zaujal názor, že není rozhodné, že dlužnou částku před doručením výpovědi uhradila, neboť protiprávní jednání nájemce nemusí k tomuto okamžiku trvat, postačí, že se jej před tímto datem dopustila. Dovodil dále, že výpověď není (z důvodů uvedených v odůvodnění napadeného rozhodnutí) v rozporu s dobrými mravy. Dospěl k závěru, že dluh žalobkyně převýšil trojnásobek měsíčního nájemného a úhrad za plnění poskytovaná za užívání bytu (dále „úhrad za služby“), který by při řádném plnění povinnosti nájemce činil částku 22 638 Kč (při měsíčním nájemném a zálohách na služby ve výši 7546 Kč). Žalovaná však na těchto platbách zaplatila za období od srpna do prosince 2009 o 18 845 Kč méně, než měla. K této dlužné částce je nutno připočíst poplatek z prodlení, jež za uvedené období činí 6862 Kč; nelze však zohlednit vyúčtování úhrad za služby za rok 2008 ve výši 8728 Kč, jež nebylo žalobkyni řádně doručeno.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř. a uplatnila v něm dovolací důvody podle § 241a odst. 2 písm. a), b) a odst. 3 o. s. ř. Rekapituluje obsah odůvodnění rozsudků soudů obou stupňů a uvádí, že zásadní důvod neplatnosti výpovědi spatřuje v tom, že jí jako řádnému nájemci nikdy nebyla doručena oznámení o zvýšení nájemného učiněná žalovanou, nýbrž byla adresována a doručována jejím právním předchůdcům. Nevznikla jí tudíž povinnost platit zvýšené nájemné a žádný dluh na nájemném nemá; uplatněný výpovědní důvod by však nebyl dán, i kdyby tuto povinnost měla. Za pomoci obsáhlé argumentace vyjadřuje nesouhlas s právním posouzením otázky okamžiku přechodu nájmu a otázky naplnění uplatněného výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák. (zahrnutí poplatku z prodlení do trojnásobku měsíčního nájemného a úhrad za služby). Odvolacímu soudu rovněž vytýká, že jeho skutková zjištění týkající se údajného dluhu na nájemném, zálohách na služby a poplatku z prodlení nemají oporu v provedeném dokazování a že řízení je stíženo vadou, jestliže učinil skutková zjištění v tomto směru až v odvolacím řízení a tato zjištění jsou zjevně nesprávná, nedostatečně odůvodněná a nepřezkoumatelná. Rovněž tak namítá nesprávnost právního posouzení výpovědi z hlediska ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. Navrhla, aby napadený rozsudek byl zrušen a věc byla vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Žalovaná ve vyjádření k dovolání navrhla, aby dovolání bylo jako bezdůvodné odmítnuto, a uvedla, že žalobkyně pokračuje i po doručení výpovědi v neplacení nájemného a úhrad za služby.

N e j v y š š í s o u d rozhodnutí odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

## **Z o d ů v o d n ě n í :**

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění zákonné podmínky advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.) a je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř., neboť směřuje proti rozsudku odvolacího soudu, jímž bylo změněno rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé.

Podle ustanovení § 242 odst. 3 o. s. ř. je dovolací soud vázán nejen rozsahem dovolání, ale i uplatněným dovolacím důvodem, včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihledne též k vadám 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 (§ 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř.), i když nebyly dovoláním uplatněny.

Dovolatelka v dané věci uplatnila dovolací důvody podle § 241a odst. 2 písm. a), b) a odst. 3 o. s. ř.

O vadu řízení ve smyslu ustanovení § 241a odst. 2 písm. a) o. s. ř. se jedná v případě, že mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci.

Za skutkové zjištění, které nemá podle obsahu spisu oporu v provedeném dokazování, je třeba ve smyslu § 241a odst. 3 o. s. ř. pokládat výsledek hodnocení důkazů, který neodpovídá postupu vyplývajícímu z ustanovení § 132 o. s. ř., protože soud vzal v úvahu skutečnosti, které z provedených důkazů nebo z přednesů účastníků nevyplývaly, ani jinak nevyšly v řízení najevo, protože soud pominul rozhodné skutečnosti, které byly provedenými důkazy prokázány nebo vyšly v řízení najevo, nebo protože v hodnocení důkazů, popř. poznatků, které vyplynuly z přednesů účastníků nebo které vyšly najevo jinak, je z hlediska závažnosti (důležitosti), zákonnosti, pravdivosti, eventuálně věrohodnosti logický rozpor, nebo jestliže výsledek hodnocení důkazů neodpovídá tomu, co mělo být zjištěno způsobem vyplývajícím z ustanovení § 133 až 135 o. s. ř. Skutkové zjištění nemá podle obsahu spisu oporu v provedeném dokazování v podstatné části tehdy, týká-li se skutečností, které byly významné pro posouzení věci z hlediska hmotného (případně i procesního) práva.

Právní posouzení věci je nesprávné (§ 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř.), 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.

V projednávané věci jde o žalobu na neplatnost výpovědi dané z důvodu podle § 711 odst. 1 písm. b) obč. zák.

Podle citovaného ustanovení může pronajímatel vypovědět nájem bytu, jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu. Přitom zákon za hrubé porušení povinností nájemcem bytu, které zakládá uvedený výpovědní důvod, výslovně označuje rovněž neplacení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

Daný výpovědní důvod je naplněn až tehdy, dosáhne-li neuhrazený dluh na nájemném a platbách za služby v určitém (konkrétním) okamžiku prodlení nájemce s plněním jeho peněžitých závazků částky odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Pro účely naplněnosti citovaného výpovědního důvodu je tedy rozhodující výše nesplaceného dluhu na nájemném a úhradách za služby. Nelze proto usoudit na naplněnost výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák. v situaci, kdy nájemce sice opakovaně nezaplatil měsíční platby nájemného a úhrad za služby, avšak takto vzniklý dluh nedosáhl (v době před dáním výpovědi z nájmu bytu) částky odpovídající trojnásobku uvedených plateb (srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 20.

5. 2008, sp. zn. [26 Cdo 731/2008](#), a ze dne 9. 12. 2010, sp. zn. [26 Cdo 78/2010](#)).

Naplnění daného výpovědního důvodu nelze podmiňovat tím, že v zákoně specifikované protiprávní jednání nájemce trvá i ke dni dání (doručení) výpovědi z nájmu bytu nájemci, resp. ke dni vyhlášení rozsudku (§ 154 odst. 1 o. s. ř.) – srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 2. 2001, sp. zn. [26 Cdo 532/2000](#), uveřejněný pod č. 144 v časopise Soudní judikatura 12/2001, a dále např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 12. 2006, sp. zn. [26 Cdo 3038/2005](#). K uvedenému právnímu názoru, jež je aplikovatelný i po účinnosti zákona č. 107/2006 Sb., se přihlásil Nejvyšší soud v již citovaných rozsudcích sp. zn. [26 Cdo 731/2008](#) a sp. zn. [26 Cdo 78/2010](#), a sdílí jej i v projednávané věci.

Podle ustálené judikatury (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 9. 2002, sp. zn. [26 Cdo 1486/2001](#), uveřejněný pod C 1421 v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, dále např. rozhodnutí z 23. 4. 2008, sp. zn. [26 Cdo 7/2008](#) a z 22. 1. 2009, sp. zn. [26 Cdo 3536/2007](#)) je okolnost, že nájemce ke dni rozhodování soudu nezaplatil pronajímateli dluh na poplatek z prodlení, právně významná pouze pro posouzení, zda výpověď pronajímatele z nájmu bytu daná nájemci z důvodu neplacení nájemného je či není v rozporu s dobrými mravy. Pouze z tohoto hlediska lze tedy pokládat poplatek z prodlení za tzv. „nájemné v širším slova smyslu“ (srov. rozsudek sp. zn. [26 Cdo 1486/2001](#)). K uvedenému právnímu názoru se Nejvyšší soud přihlásil i po účinnosti zákona č. 107/2006 Sb. (kdy je hledisko dobrých mravů /§ 3 odst. 1 obč. zák./ zohledňováno v rámci posouzení /ne/platnosti výpovědi z hlediska § 39 obč. zák.) ve svém rozsudku sp. zn. [26 Cdo 731/2008](#), a nevidí důvodu odchýlit se od něho ani v souzené věci.

Z uvedeného pro projednávanou věc vyplývá, že odvolací soud nepochybil, vycházel-li z názoru, že jednání naplňující výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák., nemusí trvat i ke dni doručení výpovědi z nájmu bytu a že postačí, dopustil-li se nájemce takového jednání před uvedeným datem.

S odvolacím soudem však zásadně nelze souhlasit, pokud z hlediska naplnění daného výpovědního důvodu považoval – v rozporu s výše citovanou judikaturou – za rozhodnou skutečnost, že žalobkyně neuhradila poplatek z prodlení, tj. jinými slovy řečeno, vyložil-li pojem „trojnásobek měsíčního nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu“ tak, že do něho lze zahrnout i částku, odpovídající poplatku z prodlení, a v důsledku toho považoval uplatněný výpovědní důvod za naplněný.

Odvolacímu soudu však lze v tomto směru vytknout i další, závažné pochybení.

Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 21. 4. 2011, sp. zn. [26 Cdo 3260/2009](#), konstatoval, že po účinnosti zákona č. 107/2006 Sb. pronajímatel může (v případech zákonem stanovených) vypovědět nájem bytu, aniž by k tomu potřeboval rozhodnutí (přivolení) soudu. Ukončení nájemního vztahu k bytu je tak v uvedených případech v dispozici jeho subjektů a ingerence soudu je omezena na rozhodování o případném návrhu nájemce na určení neplatnosti výpovědi (§ 711 odst. 5 obč. zák.). To klade pochopitelně vyšší nároky na náležitosti výpovědi z nájmu bytu, včetně vymezení výpovědního důvodu (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2009, sp. zn. [26 Cdo 1109/2009](#)), jímž jsou vázáni jak subjekty nájemního vztahu, tak i soud v řízení o určení neplatnosti výpovědi. Nájemci musí být známo, z jakého důvodu je mu dáвана výpověď z nájmu, a to i proto, aby mohl zvážit podání žaloby podle § 711 odst. 5 obč. zák. a aby v případném soudním řízení dostal své povinnosti tvrzení a povinnosti důkazní, a měl taktéž možnost odpovídajícím způsobem právně argumentovat. Soud projedávající žalobu na neplatnost výpovědi z nájmu bytu přezkoumává náležitosti tohoto právního úkonu, a to i z hlediska vymezení výpovědního důvodu s přihlédnutím ke stavu, jaký zde byl v době, kdy byl učiněn; není tedy oprávněn, a to ani za pomoci výkladu (§ 35 odst. 2 obč. zák.), „překvalifikovat“ uplatněný výpovědní důvod.

Jak vyplývá z obsahu výpovědi, pronajímatelka (žalovaná) v ní skutkově vymezila uplatněný výpovědní důvod tak, že nájemkyně (žalobkyně) dluží zde vyčíslené nedoplatky „nájemného a

služeb“, jakož i nedoplatek představující vyúčtování služeb za rok 2008; žádný poplatek z prodlení nebyl do výpovědi zahrnut. Rovněž tak žaloba neobsahovala tvrzení, že výpověď je neplatná i z toho důvodu, že byla dána i pro nezaplacení poplatku z prodlení.

Se zřetelem k výše uvedenému není závěr odvolacího soudu, že výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák. byl naplněn, správný.

Protože na tomto nesprávném právním závěru, který vyústil v zamítnutí žaloby, napadený rozsudek spočívá, nepovažoval dovolací soud za nutné přezkoumávat rozsudek odvolacího soudu i z hlediska dalších uplatněných dovolacích důvodů podle § 241a odst. 2 písm. a), odst. 3 o. s. ř., neboť tvrzené vady řízení, resp. neúplná (nesprávná) skutková zjištění by nemohly být (při tomto nesprávném závěru) samy o sobě pro rozhodnutí odvolacího soudu právně relevantní.

Nejvyšší soud proto podle § 243b odst. 2, věty za středníkem, o. s. ř. napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 o. s. ř.).