

# Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20.10.2016, sp. zn. 26 Cdo 2453/2015, ECLI:CZ:NS:2016:26.CDO.2453.2015.1

**Číslo:** 44/2018

**Právní věta:** V řízení o určení neplatnosti výpovědi nájmu bytu, která byla nájemci dána za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (obč. zák.) [do 31. 12. 2013], avšak žaloba byla podána až za účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (o. z.), bude soud postupovat podle dosavadní právní úpravy.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 20.10.2016

**Spisová značka:** 26 Cdo 2453/2015

**Číslo rozhodnutí:** 44

**Číslo sešitu:** 3

**Typ rozhodnutí:** Usnesení

**Hesla:** Přejícná (intertemporální) ustanovení, Výpověď z nájmu bytu, Zpětná účinnost právních předpisů

**Předpisy:** § 3036 o. z.  
§ 3074 odst. 1 o. z.  
§ 3076 o. z.

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

**Sbirkový text rozhodnutí:**

*Nejvyšší soud zamítl dovolání žalobkyně proti usnesení Krajského soudu v Plzni ze dne 4. 3. 2015, sp. zn. 15 Co 44/2015.*

## I.

### Dosavadní průběh řízení

1. 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.“).

2. Okresní soud Plzeň - město 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 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku., 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 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, dokončí se podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, bez ohledu na to, zda výpověď byla dána za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku. Vyšel přitom zejména ze znění ustanovení § 3076 o. z., podle něhož se řízení o neplatnost výpovědi z nájmu bytu zahájené před účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku dokončí podle zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku. Podle soudu prvního stupně tak musí a contrario platit, že nebylo-li řízení zahájeno do konce účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, je třeba v řízení postupovat podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Soud posléze uzavřel, že výpověď je neplatná, neboť zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník neobsahuje výpovědní důvod analogický tomu, který užil žalovaný 1.

3. Krajský soud v Plzni 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 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, je třeba její (ne)platnost posoudit podle právní úpravy účinné v době doručení výpovědi (zákon č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku). 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 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku 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.

## II.

### Dovolání a vyjádření k němu

4. 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 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a nesprávně tak posoudil otázku, jaký právní předpis je třeba aplikovat v řízení o určení platnosti výpovědi z nájmu bytu doručené před účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, byla-li žaloba podána až po 1. 1. 2014, tedy otázku, která nebyla doposud v rozhodnutích odvolacího 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 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku), 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 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, dokončí se podle zákona č. 40/1964 Sb.,

občanského zákoníku. Lze tak a contrario dospět k závěru, že bylo-li řízení zahájeno až po účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, je nutné v řízení postupovat podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. 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.

5. Žalovaný 1. v dovolacím vyjádření poukázal na to, že výklad přechodných ustanovení nastíněný dovolatelkou v dovolání by vedl k nepřipustné pravé retroaktivitě zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ztotožnil se s právními závěry odvolacího soudu a navrhl, aby dovolání bylo zamítnuto.

### **III.**

#### **Připustnost dovolání**

6. 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 zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem nebo zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, 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.

### **IV.**

#### **Důvodnost dovolání**

7. 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 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku 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 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku nebylo skončeno již zahájené řízení o určení neplatnosti výpovědi nájmu bytu. Ustanovení § 3076 o. z. ani jiné přechodné ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku neřeší výslovně situaci (která nastala i v projednávané věci), kdy výpověď z nájmu bytu byla doručena za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, tedy do 31. 12. 2013, lhůta k podání žaloby na určení neplatnosti výpovědi podle § 711 odst. 3 obč. zák. však skončila až za účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, 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 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku.

8. Byla-li dána nájemci výpověď z nájmu bytu bez přivolení soudu za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (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 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, neměla podle ustanovení § 3036 o. z. skutečnost, že v jejím průběhu nabyt účinnosti zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, na její běh žádný vliv. Lhůta k podání žaloby na určení neplatnosti tak skončila uplynutím šedesátého dne po jejím doručení, i když dobehla až za účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. 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.

9. Jestliže by v řízení mělo být postupováno podle nové úpravy (zákon č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku), musel by nájemce místo žaloby na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu (takovou žalobu již zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník 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 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

10. V souladu s principem nepravé retroaktivity, jíž se řídí nájemní vztahy (§ 3074 odst. 1 o. z.) se bude (ne)platnost výpovědi dané za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku posuzovat podle zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (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 č. 28/2012 Sb. rozh. obč.).

11. V řízení o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, která byla nájemci dána za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, tedy do 31. 12. 2013, avšak žaloba byla podána až za účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tak bude soud v řízení postupovat podle zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku.

12. Pro úplnost je třeba dodat, že závěr odvolacího soudu o možné aplikaci § 3030 o. z. v řízení, v němž je postupováno podle zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, 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 č. 4/2016 Sb. rozh. obč.

13. 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.].