

# Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 28.02.1994, sp. zn. 2 Cdo 3/94, ECLI:CZ:VSPH:1994:2.CDO.3.1994.1

**Číslo:** 26/1996

**Právní věta:** Návrh na vydání rozsudku, aby soud přivolił k výpovědi nájmu bytu, a jeho odůvodnění, obsažené v návrhu na zahájení řízení v této právní věci, je procesním úkonem, který v sobě nezahrnuje bez dalšího zároveň výpověď nájmu bytu jako hmotněprávní úkon. Výpověď nájmu bytu může být obsažena v návrhu na zahájení soudního řízení o přivolení k výpovědi nájmu; doručením tohoto návrhu nájemci je výpověď nájmu účinná.

**Soud:** Vrchní soud v Praze

**Datum rozhodnutí:** 28.02.1994

**Spisová značka:** 2 Cdo 3/94

**Číslo rozhodnutí:** 26

**Číslo sešitu:** 6

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Nájem, Výpověď nájmu bytu

**Předpisy:** 40/1964 Sb. § 710 odst. 1 40/1964 Sb. § 711

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Žalobkyně se domáhala zrušení užívacího práva žalovaného Z. Š. a žalované A. Š. k bytu o dvou pokojích ve II. poschodí domu v B. č. 19 s vchodem vpravo od schodiště, s tím, aby prvnímu žalovanému a druhé žalované bylo uloženo byt vyklidit do 30 dnů od právní moci rozsudku.*

*V průběhu řízení žalobkyně rozšířila žalobu vůči další žalované M. P. a dále změnila žalobní návrh tak, že „soud přivoliuje k výpovědi z nájmu dvoupokojového bytu ve II. poschodí domu v B. č. 19 s vchodem vpravo od schodiště, jenž svědčil žalovanému Z. Š. a žalované A. Š. Tito žalovaní jsou povinni byt vyklidit do 15 dnů od skončení výpovědní lhůty, jež činí 3 měsíce a počíná běžet prvního měsíce následujícího po právní moci rozsudku; žalovaná M. P. je povinna vyklidit a navrhovatelce vyklizený předat do 3 dnů od právní moci rozsudku“.*

*Městský soud v Brně rozšíření žaloby vůči žalované M. P. a změnu žalobního návrhu usnesením připustil a rozsudkem přivolił k výpovědi z nájmu bytu dané žalovanému Z. Š. a žalované A. Š. a uložil jim, aby byt vyklidili do 15 dnů od skončení výpovědní lhůty v trvání 3 měsíců, která počíná prvním dnem měsíce následujícího po právní moci rozsudku, a vyklizený předali žalobkyni. Žalované M. P. uložil, aby byt vyklidila do tří dnů od právní moci rozsudku. Dále uznal všechny tři žalované povinnými zaplatit žalobkyni na nákladech řízení 2370 Kč. Podle názoru soudu prvního stupně bylo jednoznačně prokázáno, že žalovaní Z. Š. a A. Š. mají dva byty, a je proto u nich dán výpovědní důvod*

podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. g) o. z. Žalovaná M. P. pak měla jen odvozené právo bydlení od práva svých rodičů. Vzhledem k tomu, že první dva žalovaní neučinili žádný úkon směřující k ukončení nájmu, jde u nich o přenesení společné domácnosti do jejich rodinného domku a v tom případě byli povinni vzít s sebou i třetí žalovanou. Z toho, že žalovaná M. P. zůstala v bytě bydlet, dovodil soud spekulativní úmysl získat vlastní byt, když i z výpovědi rodičů žalované vyplynulo, že chtěla v bytě zůstat, aby měla vlastní byt.

Proti rozsudku podali všichni tři žalovaní odvolání a Krajský soud v Brně svým rozsudkem rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé změnil tak, že žalobu proti všem třem žalovaným zamítl. Výrok rozsudku o náhradě nákladů řízení mezi účastníky změnil tak, že žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému Z. Š. a žalované A. Š. k jejich ruce společné a nerozdílné 3420 Kč a žalované M. P. 1380 Kč. O náhradě nákladů odvolacího řízení rozhodl tak, že žalobkyně je povinna zaplatit na náhradě nákladů žalovanému Z. Š. a žalované A. Š. k jejich ruce společné a nerozdílné 1260 Kč a žalované M. P. 960 Kč.

K odůvodnění svého rozhodnutí odvolací soud uvedl, že soud prvního stupně sice provedl celou řadu důkazů navržených účastníky, ovšem neuvědomil si, že základní hmotněprávní podmínkou rozhodnutí o přivolení k výpovědi nájmu bytu je písemná výpověď daná pronajímatelem nájemcům (§ 710 odst. 1 o. z.). Podle souhlasného tvrzení procesních stran žalovaný Z. Š. a žalovaná A. Š. neobdrželi od žalobkyně výpověď v písemné formě. Odvolací soud byl toho názoru, že výpověď nájmu bytu lze pojmout až do žaloby, lze ji také doručit nájemcům až v průběhu řízení o přivolení k výpovědi nájmu bytu, nejpozději do okamžiku rozhodování soudu ve věci (§ 154 odst. 1 o. s. ř.); nelze však přivolit k výpovědi, která nebyla žalovaným doručena. Žalobu ze dne 23. 12. 1991 nelze podle odvolacího soudu pokládat za výpověď nájmu bytu, neboť občanský zákoník v tehdy platném znění výpověď pronajímatele neznal. Za výpověď nelze považovat ani písemné podání žalobkyně ze dne 28. 4. 1992, který je ryze procesním úkonem, a to změnou žaloby podle ustanovení § 95 odst. 1 o. s. ř. Pokud jsou žalovaný Z. Š. a žalovaná A. Š. dosud společnými nájemci bytu, odvozuje žalovaná M. P. svůj právní důvod bydlení od jejich práva a nemůže být pronajímatelem žalována o vyklizení bytu, protože na jejím odvozeném právu k bydlení se nic nemění ani tím, že žalovaný Z. Š. a žalovaná A. Š., s nimiž vedla společnou domácnost, se z bytu odstěhovali. Pokud došlo k trvalému opuštění společné domácnosti žalovaným Z. Š. a žalovanou A. Š. ve smyslu ustanovení § 181 o. z. (před 1. 1. 1992) nebo ve smyslu ustanovení § 708 o. z. (po 1. 1. 1992), přešlo na žalovanou M. P. právo nájmu a rovněž ji nelze žalovat o vyklizení bytu.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, které odůvodnila tím, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241 odst. 2 písm. d) o. s. ř.). Uvedla, že není správný právní názor odvolacího soudu, že žalovaným nebyla doručena výpověď nájmu bytu. Dovožovala, že výpověď žalovanému Z. Š. a žalované A. Š. byla dána již tím, že jim byl doručen návrh na zrušení práva společného užívání bytu, později upřesněný tak, aby odpovídal novelizovanému znění občanského zákoníku. Podle žalobkyně s ohledem na přechodné ustanovení § 868 o. z. zůstávají splněny předpoklady nezbytné k uplatnění práva žalobkyně, a to mimo jiné s přihlédnutím ke skutečnosti, že občanský zákoník ve znění před novelou provedenou zákonem č. 509/1991 Sb. další podmínky mimo podání samotné žaloby nepožadoval. Podle dovolatelky se odvolací soud nezabýval tím, že všichni žalovaní byt opustili v červnu 1990. Dále dovolatelka odvolacímu soudu vytkla, že náležitě nezjistil skutečný stav, když se některými důkazy náležitě nezabýval (kolaudační rozhodnutí) a nesprávně posoudil skutečnost, že žalovaná M. P. měla jen odvozené právo v bytě bydlet od práva žalovaného Z. Š. a žalované A. Š. Navrhla, aby rozsudek odvolacího soudu byl zrušen a věc vrácena tomuto soudu k dalšímu řízení.

Vrchní soud v Praze přezkoumal napadené rozhodnutí odvolacího soudu podle ustanovení § 242 odst. 1 o. s. ř. a dospěl k závěru, že dovolání není důvodné. Proto svým rozsudkem dovolání zamítl a rozhodl, že žádný z účastníků odvolacího řízení nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.

## Z odůvodnění:

S dovolatelkou nelze souhlasit, pokud odvolacímu soudu vytýká nesprávné právní posouzení věci spočívající v neodpovídající aplikaci ustanovení občanského zákoníku ve znění novely provedené zákonem č. 509/1991 Sb.

Podle ustanovení § 868 o. z., které je přechodným ustanovením k úpravám účinným od 1. 1. 1992, pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní vztahy vzniklé před 1. lednem 1992; vznik těchto vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před 1. lednem 1992, se však posuzují podle dosavadních předpisů.

V daném případě nejde o posouzení vzniku právního vztahu ani nároků z něj vzniklých, ale jde o posouzení toho, zda jsou splněny hmotněprávní předpoklady pro zánik právního vztahu způsobem, který navrhuje žalobkyně.

Podle ustanovení § 871 odst. 1 o. z. (ve znění novely provedené zákonem č. 509/1991 Sb.) právo osobního užívání bytu vzniklé podle dosavadních předpisů, které trvá ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, se mění dnem účinnosti tohoto zákona na nájem. Nájem bytu je odlišný právní institut od dřívějšího práva osobního užívání bytu a odlišné jsou i zákonné předpoklady zániku nájmu od zákonných předpokladů pro zánik práva osobního užívání bytu.

Z toho, co bylo uvedeno, vyplývá, že právo osobního užívání bytu prvního žalovaného a druhé žalované se dnem 1. ledna 1992 změnilo na nájem bytu a k jeho zániku po tomto datu mohlo dojít jen na základě právních skutečností, s nimiž uvedená novela občanského zákoníku zánik tohoto právního vztahu spojuje. Jednou z těchto právních skutečností je i výpověď nájmu bytu daná pronajímatelem.

Podle ustanovení § 710 odst. 1 o. z. nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí. Pronajímatel může podle ustanovení § 711 odst. 1 o. z. vypovědět nájem bytu jen s přivolením soudu a pouze z důvodů taxativně v tomto ustanovení uvedených. Ze srovnání požadavků zákona na výpověď danou nájemcem pronajímateli (který nemusí uvést důvod a výpověď není podmíněna přivolením soudu) a na výpověď danou pronajímatelem nájemci (uvedení některého výpovědního důvodu a přivolení soudu) nutno dovodit, že pronajímatel musí ve smyslu ustanovení § 710 odst. 3, věta před středníkem, o. z. v písemné výpovědi uvést lhůtu, kdy má nájem skončit, a to nejméně tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce.

Z citovaných ustanovení vyplývá, že výpověď nájmu bytu je hmotněprávní úkon, který směřuje ke skončení právního vztahu nájmu. Musí mít náležitosti stanovené citovanými ustanoveními občanského zákoníku, jakož i obecnými ustanoveními občanského zákoníku, která upravují náležitosti platných právních úkonů, jmenovitě § 37 odst. 1 (požadavek určitosti) a § 39 (mj. požadavek souladu se zákonem). Výpověď tedy musí mít písemnou formu, musí v ní být uveden důvod výpovědi a uvedena lhůta, kdy nájem skončí, a výpověď musí být doručena nájemci.

Občanský zákoník 1) upravující zánik nájmu bytu nevyklučuje, aby výpověď nájmu bytu byla obsažena v návrhu na zahájení řízení o udělení přivolení k této výpovědi. I v takovém případě však musí být splněny všechny shora zmíněné náležitosti, které občanský zákoník pro tento hmotněprávní úkon požaduje. Okamžikem doručení návrhu na zahájení řízení soudem dojde výpověď nájemci a teprve tímto okamžikem je účinná.

Návrh rozsudečného výroku, aby soud přivolil k výpovědi nájmu bytu (žalobní návrh) a jeho odůvodnění obsažené v návrhu na zahájení řízení (jenž je procesněprávním úkonem) nezahrnují v sobě bez dalšího zároveň výpověď jako hmotněprávní úkon. Přivolení k výpovědi nájmu bytu může se zřetelem k platné právní úpravě přicházet v úvahu pouze tehdy, je-li splněn základní hmotněprávní

předpoklad, kterým je dání výpovědi pronajímatelem nájemci.

V posuzovaném případě však hmotněprávní předpoklad pro přivolení k výpovědi chybí, neboť výpověď nájmu nebyla žalovanému Z. Š. a žalované A. Š. dána. Ani skutečnost, že žalobkyně změnila žalobu ( § 95 odst. 1 o. s. ř.) tak, aby žalobní návrh odpovídal nové právní úpravě provedené zákonem č. 509/1991 Sb., nemůže sama o sobě nic změnit na tom, že výpověď žalovaným dána nebyla.

Závěr odvolacího soudu, že v této věci nejsou splněny předpoklady pro přivolení k výpovědi nájmu bytu, je proto správný.

Správný je také závěr odvolacího soudu, že žalovaná M. P. má právní důvod k užívání bytu, takže požadavku žalobců na vyklizení bytu uplatněnému vůči třetí žalované nelze proto vyhovět. I když z odůvodnění rozhodnutí odvolacího soudu jednoznačně nevyplývá, zda právní důvod užívání bytu žalovanou M. P. spatřuje v tom, že na ni přešlo užívací právo (nájemní poměr) poté, kdy žalovaný Z. Š. a žalovaná A. Š. byt opustili ( § 181 ve spojení s § 179 odst. 1 o. z. ve znění před novelou provedenou zákonem č. 509/1991 Sb., popřípadě § 708 ve spojení s § 706 o. z. ve znění novely provedené zákonem č. 509/1991 Sb.) nebo zda tento právní důvod spatřuje v tom, že žalovaná M. P. sice nesplnila předpoklady pro přechod užívacího práva (nájmu) k bytu, avšak odvozuje své právo na bydlení od společného užívacího práva (společného nájmu) žalovaného Z. Š. a žalované A. Š., které v případě, že k jeho přechodu na žalovanou M. P. nedošlo, trvá, je jeho rozhodnutí správné. Bez ohledu na to, zda žalovaná M. P. bydlí v bytě na základě nájemního práva, které na ni přešlo po odstěhování se žalovaného Z. Š. a žalované A. Š., nebo odvozeně na základě dosud trvajících nájemního poměru svých rodičů, neužívá byt bez právního důvodu a požadavku žalobců tak, jak byl uplatněn v žalobě, nelze vyhovět.

Protože je napadené rozhodnutí správné, bylo dovolání podle ustanovení § 243b odst. 1 o. s. ř. zamítnuto.

O nákladech dovolacího řízení bylo rozhodnuto za užití ustanovení § 243b odst. 4, § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř.

1) Zákon č. 40/1964 Sb. (ve znění se změnami a doplňky vyhlášeném pod č. 47/1992 Sb. a ve znění zákonů č. 264/1992 Sb., č. 267/1994 Sb. a č. 118/1995 Sb.)