

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12.11.1998, sp. zn. 2 Cdon 1706/97, ECLI:CZ:NS:1998:2.CDON.1706.1997.1

Číslo: 43/1999

Právní věta: Soud posuzuje existenci výpovědního důvodu k okamžiku doručení výpovědi z nájmu bytu i v případě, že tímto důvodem je neplacení nájemného po dobu delší než 3 měsíce (§ 711 odst. 1 písm. d/ o. z.). Skutečnost, že nájemce dlužné nájemné po doručení výpovědi uhradil, může mít význam jen při posouzení toho, zda přivolení k výpovědi z nájmu bytu není v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 o. z.).

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 12.11.1998

Spisová značka: 2 Cdon 1706/97

Číslo rozhodnutí: 43

Číslo sešitu: 7

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Byt, Hospodaření s byty, Výpověď nájmu bytu

Předpisy: 40/1964 Sb. § 3 odst. 1
§ 711 odst. 1 písm. d)

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Č. 43

Soud posuzuje existenci výpovědního důvodu k okamžiku doručení výpovědi z nájmu bytu i v případě, že tímto důvodem je neplacení nájemného po dobu delší než 3 měsíce (§ 711 odst. 1 písm. d/ o. z.). Skutečnost, že nájemce dlužné nájemné po doručení výpovědi uhradil, může mít význam jen při posouzení toho, zda přivolení k výpovědi z nájmu bytu není v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 o. z.).

(Rozsudek Nejvyššího soudu z 12. 11. 1998, [2 Cdon 1706/97](#))

Okresní soud ve Frýdku-Místku rozsudkem ze dne 8. 12. 1995 přivolil k výpovědi nájmu žalovaných k "bytu č. 11, sestávajícího z kuchyně, koupelny, WC, předsíně, obývacího pokoje, dvou dětských pokojů, ložnice, I. kategorie, ve 3. podlaží domu č. p. 109 na ulici T. ve F., kterou dal žalobce žalovaným dne 10. 5. 1995", a určil, že nájem žalovaných skončí uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty, která začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku. Dále uložil žalovaným povinnost předmětný byt vyklidit a vyklizený žalobci odevzdat do 15 dnů po uplynutí výpovědní lhůty a rozhodl o nákladech řízení. Soud prvního stupně dospěl po provedeném

dokazování k závěru, že žaloba je důvodná, když v řízení bylo prokázáno, že žalobce je vlastníkem domu, ve kterém se předmětný byt nachází, a že žalovaní, kterým byl byt přidělen rozhodnutím bývalého Městského národního výboru ve F. dne 4. 1. 1980 a přenechán do užívání na základě dohody o odevzdání a převzetí bytu, uzavřené mezi bývalým Okresním bytovým podnikem ve F. a druhým žalovaným s účinností k 15. 1. 1980, nezaplatili nájemné za měsíce srpen až listopad 1993, vyúčtování služeb za rok 1993, nájemné za měsíce leden až duben 1994 a říjen až listopad 1994 a neplatí řádně nájemné v roce 1995, přičemž celkový dluh činí k 5. 12. 1995 částku 30 534 Kč; proto jim výpověď z nájmu, opírající se o ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) o. z., byla dána právem. Povinnost žalovaných k vyklizení bytu soud nepodmínil zajištěním bytové náhrady s odůvodněním, že podle ustanovení § 712 odst. 5 o. z. žalovaným nárok na bytovou náhradu nepřísluší.

K odvolání první žalované Krajský soud v Ostravě rozsudkem ze dne 4. 4. 1997 rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu v plném rozsahu zamítl a rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud, vycházející ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, poté, co, doplnil dokazování listinnými důkazy, dospěl k závěru, že žalobě o přivolení k výpovědi nájmu žalovaných k bytu nelze s ohledem na ustanovení § 3 o. z. vyhovět. Uvedl, že dluh žalovaných na nájemném činil sice k 5. 12. 1995 částku 30 534 Kč, avšak v době rozhodování odvolacího soudu nemají již dluh žádný, neboť jej v průběhu odvolacího řízení uhradili (včetně dlužné úhrady za služby ve výši 1482 Kč). I když tato skutečnost nemůže být sama o sobě důvodem zamítnutí návrhu, je třeba podle názoru odvolacího soudu přihlídnout - ve shodě se stanoviskem dosavadní soudní praxe (viz rozhodnutí uveřejněné pod č. 74/1968 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů) - k důvodům a délce neplacení nájemného. Protože v dané věci byla důvodem neplacení nájemného žalovanými jejich mimořádně svízelná osobní a sociální situace (nemoc první žalované, rodinné problémy, nevyplacení mzdy druhému žalovanému jeho zaměstnavatelem), do níž se dostali nezaviněně, a žalovaní celý dluh na nájemném již uhradili, nebylo možné přivolit k výpovědi žalobce z nájmu bytu, když v řízení nebylo prokázáno tvrzení žalobce, že by žalovaní byli v prodlení s platbami nájemného v tomto roce.

Proti tomuto rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, jehož přípustnost odůvodnil z ustanovení § 238 odst. 1 písm. a) o. s. ř.. Namítá, že rozhodnutí odvolacího soudu vychází ze skutkového zjištění, které nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování, a že spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241 odst. 3 písm. c/ a d/ o. s. ř.). Nesouhlasí s názorem odvolacího soudu, že důvodem neplacení nájemného žalovanými byla jejich mimořádně svízelná osobní a sociální situace, a poukazuje na to, že čistý měsíční příjem žalovaných převyšoval životní minimum, jakož i na to, že rozpětí doby, po kterou žalovaní neplatili nájemné (srpen 1993 až červen 1994), svědčí o tom, že neplacení nájemného nebylo pouze krátkodobé a přechodné. Žalovaní (uvádí se dále v dovolání) užívali nepřiměřeně velký byt (kuchyň a 4 pokoje), na jehož zaplacení jim nestačily prostředky, aniž vyvinuli snahu vyměnit ho za menší, který by pro ně byl finančně dostupný. Dovolatel dále namítá, že z dokladů předložených soudu (aktualizace dluhu ze dne 2. 12. 1996, aktualizace dlužného nájemného) je patrné, že žalovaní uhradili nájemné za duben 1996 (splatné 30. 4. 1996) a za květen 1996 (splatné 31. 5. 1996) až 24. 7. 1996 a že tak byli v prodlení s placením nájemného i v roce 1996. Vzhledem k tomuto opětovnému neplnění povinnosti žalovanými je zde předpoklad, že ji nebudou řádně plnit ani v budoucnu. Proto dovolatel navrhl, aby napadený rozsudek byl zrušen a věc vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Žalovaní se ve svém vyjádření ztotožnili se závěry odvolacího soudu o tom, že jedinou příčinou neplacení nájemného byla jejich mimořádně svízelná osobní a sociální situace, a poukázali na to, že dlužné nájemné již uhradili. Navrhli, aby dovolání bylo zamítnuto.

Nejvyšší soud dovolání zamítl.

Z odůvodnění:

Dovolání je v dané věci přípustné, neboť bylo podáno proti pravomocnému rozsudku odvolacího soudu, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé (§ 238 odst. 1 písm. a/ o. s. ř.). Dovolání přitom bylo podáno včas, osobou oprávněnou - účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), řádně zastoupeným advokátem, splňuje formální i obsahové znaky předepsané ustanovením § 241 odst. 2, věty první, o. s. ř. a opírá se o způsobilé dovolací důvody podle § 241 odst. 3 písm. c) a d) o. s. ř., jimiž lze namítat, že rozhodnutí odvolacího soudu vychází ze skutkového zjištění, které nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování, a že spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

Vady řízení, které podle § 242 odst. 3, věta druhá, o. s. ř. dovolací soud posuzuje z úřední povinnosti, nebyly dovoláním namítány a z obsahu spisu se nepodávají. Z téhož ustanovení vyplývá, že s výjimkou těchto vad je dovolací soud vázán dovolacím důvodem, včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil. Dovolací soud proto posoudil napadené rozhodnutí z hlediska uplatněných dovolacích důvodů ve smyslu ustanovení § 241 odst. 3 písm. c) a d) o. s. ř., neshledal však dovolání důvodným.

Podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) o. z. může pronajímatel vypovědět nájem bytu, jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce.

Podle ustanovení § 3 odst. 1 o. z. výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Z uvedených ustanovení vyplývá, že neplacení nájemného (úhrady za služby) nájemcem po dobu delší než tři měsíce kvalifikuje zákon objektivně jako hrubé porušení povinností nájemcem, které zakládá důvod výpovědi nájmu bytu pronajímatelem. Existenci uvedeného výpovědního důvodu posuzuje soud k okamžiku doručení výpovědi nájemci bytu. S tím, že nájemce v průběhu soudního řízení o přivolení k výpovědi splní povinnost, jejíž porušení zakládá důvod k výpovědi (zaplatí dlužné nájemné či úhradu za služby), nespojuje zákon výslovně žádný právní následek, např. že výpovědní důvod zaniká.

Při rozhodování o přivolení k výpovědi pronajímatele z nájmu bytu má své místo úvaha, zda vyhovění návrhu nebrání v dané konkrétní věci ustanovení § 3 odst. 1 o. z. Soudní praxe dovodila, že i když výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. a) o. z. je dán, nemusí soud návrhu na přivolení k výpovědi nájmu bytu vyhovět, a to s ohledem na ustanovení § 3 odst. 1 o. z. Jde o obecné ustanovení hmotněprávní povahy, které dává soudu možnost posoudit, zda výkon subjektivního občanského práva je v souladu s dobrými mravy, a v případě, že tomu tak není, požadovanou ochranu odeprít. Úvaha soudu však musí být podložena konkrétními skutkovými zjištěními, jež dovolují závěr, že výkon práva dát výpověď z nájmu bytu konkrétnímu nájemci je v rozporu s dobrými mravy (srov. rozhodnutí uveřejněné pod č. 36/1996, Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Uvedený závěr sdílí dovolací soud i v této věci ve vztahu k výpovědnímu důvodu upravenému v ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) o. z.

V projednávané věci odvolací soud dospěl k závěru, že uplatněný výpovědní důvod opírající se o neplacení nájemného žalovanými je dán; přesto však návrhu žalobce na přivolení k výpovědi nájmu žalovaných k předmětnému bytu nevyhověl s odůvodněním, že v době rozhodování odvolacího soudu již žádný dluh na nájemném nemají a že důvodem neplacení nájemného žalovanými byla jejich mimořádně svízelná situace (nemoc první žalované, rodinné problémy, problémy spojené s nevyplacením mzdy druhému žalovanému), do níž se dostali nezaviněně. Na základě toho dovodil, že vyhovění návrhu brání v dané věci ustanovení § 3 o. z. Přihlédl přitom k tomu, že první žalovaná se musela podrobit několika operacím a je plně invalidní pro řadu onemocnění, která vyžadují pobyt v

teple a suchu, je neschopná větší fyzické zátěže, snáší velmi špatně nepříznivé klimatické podmínky, pobírá plný invalidní důchod ve výši 4051 Kč, jakož i k tomu, že druhý žalovaný pobíral z důvodu přeřazení na jinou práci nižší mzdu, finančně podporoval svého syna a jeho bývalý zaměstnavatel mu dluží k 31. 12. 1996 na nevyplacené mzdě 8155 Kč, a že žalovaní celý dluh na nájemném uhradili v prosinci 1996. Uvedená skutková zjištění čerpal odvolací soud, vycházejí ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, jednak z výpovědí žalovaných v řízení před soudem prvního stupně, jednak z listinných důkazů (potvrzení o zdravotním stavu první žalované, potvrzení o výši jejího důchodu, zprávy bývalého zaměstnavatele druhého žalovaného, poštovní poukázky ze dne 30. 11. 1996), jimiž v souladu s ustanovením § 213 odst. 1 o. s. ř. doplnil dokazování. Skutková zjištění, z nichž odvolací soud vycházel, jsou tedy podložena důkazy. Podle názoru dovolacího soudu nejde o případ, že by odvolací soud vzal v úvahu skutečnosti, které z provedených důkazů nevyplývaly, nebo že by odvolací soud pominul nějakou podstatnou skutečnost z uvedených důkazů vyplývající, neboť ani z obsahu listinných důkazů, na něž dovolatel poukazuje a jimiž byl při jednání před odvolacím soudem konaném dne 4. 4. 1997 (č. l. 57 spisu) proveden důkaz, nevyplývají žádné takové údaje, které by byly v rozporu se závěrem odvolacího soudu, že v době rozhodování odvolacího soudu (4. 4. 1997) žalovaní již nemají dluh na nájemném a že v řízení nebyly prokázány opožděné platby nájemného v tomto roce (tj. v roce 1997, kdy byl vydán rozsudek odvolacího soudu).

Za těchto okolností nelze než přisvědčit odvolacímu soudu, jestliže v rámci právního posouzení věci dospěl k závěru, že přivolení k výpovědi z nájmu žalovaných k předmětnému bytu brání v dané věci ustanovení § 3 o. z. Skutková zjištění, která učinil odvolací soud východiskem pro své rozhodnutí ve věci, odůvodňují závěr, že výkon práva žalobce dát žalovaným výpověď z nájmu bytu podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) o. z. není v tomto konkrétním případě v souladu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 o. z.), a to s přihlédnutím k poměrům žalovaných, k důvodům, pro které nájemné neplatili, jakož i k tomu, že dlužné nájemné uhradili. Odvolací soud proto nepochybil, když požadovanou ochranu žalobci odepřel a žalobu zamítl. Je ovšem třeba zdůraznit, jak to ostatně učinil již odvolací soud, že v případě opětovného neplacení nájemného žalovanými může žalobce dát žalovaným novou výpověď z nájmu předmětného bytu.

Z uvedeného vyplývá, že rozsudek odvolacího soudu vychází ze skutkového zjištění, které má oporu v provedeném dokazování, a že věc byla odvolacím soudem po právní stránce posouzena správně; uplatněné dovolací důvody podle ustanovení § 241 odst. 3 písm. c) a d) o. s. ř. nejsou tedy naplněny. Dovolací soud proto podle ustanovení § 243b odst. 1 o. s. ř. dovolání zamítl.