Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 2000, sp. zn. 20 Cdo 2018/98, ECLI:CZ:NS:2000:20.CDO.2018.1998.1

Číslo: 35/2001

Právní věta:

Jestliže mezi účastníky řízení nebylo sporu o tom, že žalovaní na adrese uvedené ve výpovědi z nájmu bytu obývají jediný byt a jen ohledně tohoto bytu jsou v nájemním vztahu k žalobcům, pak skutečnost, že ve výpovědi z nájmu bytu došlo k záměně patra za podlaží, v němž se byt nachází, a že je v ní nesprávně uvedeno číslo bytu, nezpůsobila neplatnost výpovědi. Ve spojení s dalšími údaji obsaženými v žalobě, jejíž byla součástí, nemohla být taková výpověď žalovanými (nájemci) v době doručení objektivně vnímána jinak než jako určitý a srozumitelný projev vůle (§ 37 obč. zák.) týkající se bytu, jehož jsou (společnými) nájemci a ve vztahu ke kterému jsou v nájemním poměru se žalobci.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 30.03.2000

Spisová značka: 20 Cdo 2018/98

Číslo rozhodnutí: 35

Číslo sešitu: 5

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Nájem

Předpisy: 40/1964 Sb. § 37

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

O b v o d n í s o u d pro Prahu 9 rozsudkem ze dne 4. 1. 1996 přivolil k výpovědi z nájmu ve výroku označeného bytu, určil, že nájemní poměr skončí posledním dnem tříměsíční výpovědní lhůty, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku, a uložil žalovaným byt vyklidit a vyklizený předat žalobcům do patnácti dnů ode dne zajištění přístřeší.

K odvolání žalovaných M ě s t s k ý s o u d v Praze rozsudkem ze dne 27. 5. 1998 rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu zamítl. Odvolací soud – na rozdíl od soudu prvního stupně – dospěl (odkazuje na ustanovení § 34, § 37 odst. 1 a § 39 obč. zák. k závěru, že výpověď z nájmu bytu žalovaným nebyla dána. Žaloba obsahující výpověď z nájmu bytu sice žalovaným byla doručena, ti však podle jeho názoru právem namítají, že výpověď se týká bytu, který nikdy neužívali (bytu č. 5 situovaného ve druhém patře označeného domu, oproti správnému bytu č. 2 ve druhém nadzemním podlaží téhož domu). Na námitku prvního žalovaného v uvedeném směru reagovali žalobci toliko tak, že upřesnili znění žalobního petitu, aniž navrhli připuštění změny žaloby nebo doručení opravené

žaloby žalovaným, eventuálně jim doručili novou výpověď z nájmu bytu.

Žalobci (zastoupeni advokátem) podali proti rozsudku odvolacího soudu včas dovolání, jehož přípustnost opírají o ustanovení § 238 odst. 1 o.s.ř., namítajíce, že jsou dány dovolací důvody dle § 241 odst. 3 písm. c) a d) o.s.ř., tedy že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování (písm. c/), a spočívá na nesprávném právním posouzení věci (písm. d/). Odvolacímu soudu oponují jmenovitě co do závěru o neurčitosti výpovědi z nájmu bytu. Žalovaným dali prostřednictvím žaloby výpověď z nájmu bytu, který užívali, a sice bytu 2+1 s příslušenstvím, nacházejícího se ve druhém podlaží domu čp. 227, na ulici P., P. – 9. Byt v textu výpovědi označili jako číslo 5 ve shodě s evidenčním listem sepsaným 18. 11. 1981, předaným jim předchozím správcem domu, přičemž v dohodě o užívání bytu, sepsané téhož dne, byt číslem označen není. Ve výpovědi z nájmu byl byt identifikován tak, že nebylo pochyb o jaký byt jde. Na stejném podlaží domu je ještě jeden byt, ovšem o velikosti 3+1. Je tedy nepochybné, že oba žalovaní, jimž byla žaloba s textem výpovědi řádně doručena, věděli, o jaký byt jde. Kdyby se dovolatelé drželi závěrů odvolacího soudu, pak by museli podat žalobu na vyklizení bytu, neboť by bylo nepochybné, že žalovaní užívají jiný byt, než který podle evidenčního bytu a dohody o užívání bytu skutečně mají užívat. Proto dovolatelé požadují, aby Nejvyšší soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Dovolání je přípustné podle § 238 odst. 1 písm. a) o.s.ř. a je i důvodné.

N e j v y š š í s o u d proto napadený rozsudek zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Dovolací soud přihlíží z úřední povinnosti k vadám vyjmenovaným v § 237 odst. 1 o.s.ř. (tzv. "zmatečnostem"), a (je-li dovolání přípustné) k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci; jelikož tyto vady nebyly dovoláním namítány a z obsahu spisu nevyplývají, je Nejvyšší soud vázán uplatněnými dovolacími důvody, včetně toho, jak je dovolatelé obsahově vymezili (§ 242 odst. 1 a 3 o.s.ř.).

Právní posouzení věci je obecně 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 § 37 odst. 1 obč. zák. právní úkon musí být učiněn také určitě a srozumitelně; jinak je neplatný.

Sankce neplatnosti právního úkonu se tímto ustanovením váže k náležitostem projevu vůle; projev vůle je neurčitý, je-li nejistý jeho obsah, to jest – mimo případy, kdy vůbec chybí určitá vůle – když se jednajícímu nepodařilo obsah vůle jednoznačným způsobem stanovit, a je nesrozumitelný, jestliže jednající nedosáhl – vadným slovním nebo jiným zprostředkováním – jasného vyjádření této vůle. Závěr o neurčitosti či nesrozumitelnosti právního úkonu předpokládá, že ani jeho výkladem nelze dospět k nepochybnému poznání, co chtěl účastník projevit (§ 35 odst. 1 obč. zák.). Ve smyslu § 35 odst. 2 obč. zák. je třeba právní úkony vyjádřené slovy vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem, a současně je třeba chránit dobrou víru toho, komu byl právní úkon určen (§ 35 odst. 3 obč. zák.).

Vůle žalobců (pronajímatelů) vtělená do výpovědi z nájmu bytu je tedy projevena určitě a srozumitelně, jestliže je výkladem objektivně pochopitelná; jinak řečeno, může-li typický účastník v postavení jejího adresáta (nájemci – žalovaní) tuto vůli bez rozumných pochybností o jejím obsahu

adekvátně vnímat (shodně srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 4. 1996, sp. zn. 3 Cdon 1032/96, uveřejněný v časopise Soudní judikatura č. 2, ročník 1998, pod číslem 1 přílohy).

Ze spisu se podává, že výpověď z nájmu bytu byla žalovaným doručena jako součást žaloby (srov. č. l. 1 – 3) dne 17. 11. 1995, na adresu P. 227, P. – 9 (srov. doručenky u č. l. 11). V situaci, kdy mezi účastníky řízení není a nebylo sporu o tom, že žalovaní na uvedené adrese obývají pouze jediný byt, a že jen ohledně tohoto bytu jsou v nájemním vztahu k žalobcům, pak skutečnost, že ve výpovědi došlo k záměně patra za podlaží, a že byt je v ní označen jako č. 5 namísto správného č. 2, neplatnost výpovědi nezpůsobuje. Ve spojení s dalšími údaji, obsaženými v žalobě totiž nemohla být výpověď z nájmu v době, kdy byla žalovaným doručena, těmito objektivně vnímána jinak, než že se týká bytu v domě čp. 227 na P. ulici, v P. – 9, jehož jsou (společnými) nájemci a ve vztahu ke kterému jsou v nájemním poměru k žalobcům (pronajímatelům). To, zda omyl v identifikaci bytu byl způsoben prostou chybou v psaní nebo vadnými údaji v dříve vyhotoveném (a žalovaným známém) evidenčním listu, na uvedeném závěru ničeho nemění (srov. též ustanovení § 37 odst. 3 obč. zák.).

Lze tedy uzavřít, že závěr odvolacího soudu o neplatnosti výpovědi z nájmu bytu pro vadné označení bytu správný není a dovolací důvod dle § 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř. byl uplatněn právem. Nejvyšší soud tudíž, aniž ve věci nařizoval jednání (§ 243a odst. 1, věta první, o.s.ř.), napadený rozsudek zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 1, 2 a 5 o.s.ř.). Neobstál-li napadený rozsudek již v rovině právní, bylo nadbytečné se jím dále zabývat v rovině skutkové (zkoumat existencí dovolacího důvodu dle § 241 odst. 3 písm. c/ o.s.ř.).