Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15.11.2018, sp. zn. 26 Cdo 3328/2017, ECLI:CZ:NS:2018:26.CDO.3328.2017.1

Číslo: 112/2019

Právní věta: Vypoví-li pronajímatel nájem bytu z jiných než zákonem stanovených důvodů, jde o výpověď neoprávněnou, nikoliv neplatnou; její neoprávněnost musí nájemce uplatnit žalobou podle § 2290 o. z.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 15.11.2018

Spisová značka: 26 Cdo 3328/2017

Číslo rozhodnutí: 112

Číslo sešitu: 9

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Nájem bytu, Výpověď z nájmu bytu

Předpisy: § 2290 o. z.
§ 243d písm. a) o. s. ř. ve znění do 29.09.2017

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

I. Dosavadní průběh řízení

1. Žalobou došlou soudu dne 1. 10. 2015 se žalobkyně domáhala, aby soud uložil žalovanému vyklidit byt č. 800/15 nacházející se ve třetím nadzemním podlaží domu XY na pozemku XY, sestávající z pokoje, kuchyně, předsíně, spíže, koupelny s WC, o celkové ploše 47m2, na adrese XY (dále též jen „Byt“). Tvrdila, že se stala vlastnicí Bytu na základě darovací smlouvy ze dne 23. 12. 2013, žalovaný byl nájemcem Bytu, s předchozími vlastníky Bytu uzavřel nájemní smlouvu. Protože Byt potřebuje pro sebe, dala mu podle § 2288 odst. 2 písm. a) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“), výpověď z nájmu (dále též jen „Výpověď“), která mu byla osobně předána dne 30. 3. 2015 a doručena poštou dne 31. 3. 2015. Žalovaný nepodal žalobu na přezkum její oprávněnosti, ač o tomto právu byl poučen. Byt po uplynutí výpovědní doby nevyklidil, a to ani poté, co ho k vyklizení vyzvala dopisem ze dne 3. 8. 2015.

2. Krajský soud v Hradci Králové (soud odvolací) rozsudkem ze dne 17. 1. 2017, č. j. 20 Co 408/2016-69, potvrdil rozsudek Okresního soudu v Havlíčkově Brodě (soud prvního stupně) ze dne 21. 9. 2016, č. j. 7 C 223/2015-49, jímž žalovanému uložil povinnost vyklidit Byt a předat jej žalobkyni do 3 měsíců od právní moci rozsudku a rozhodl o náhradě nákladů řízení; současně rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení.

3. Zjistil (ztotožnil se se skutkovými zjištěními soudu prvního stupně), že žalovaný uzavřel dne 23. 7. 2008 s předchozími vlastníky smlouvu o nájmu Bytu, doba nájmu byla sjednána do konce jeho života, nájemné bylo dohodnuto ve výši 1 Kč ročně. Dne 23. 12. 2013 uzavřela žalobkyně jako obdarovaná s předchozími vlastníky darovací smlouvu k Bytu. Dne 31. 3. 2015 byla žalovanému doručena poštou Výpověď, kterou mu dala žalobkyně podle § 2288 odst. 2 písm. a) o. z. s odůvodněním, že Byt potřebuje pro sebe a s poučením o výpovědní době, povinnosti Byt vyklidit a právu podat proti Výpovědi námitky a návrh k soudu na přezkum oprávněnosti Výpovědi ve lhůtě 2 měsíců od jejího doručení. Žalovaný dne 14. 4. 2015 sdělil žalobkyni, že Výpověď považuje za neplatnou, protože nájem byl sjednán na dobu určitou a použitý výpovědní důvod lze uplatnit pouze u nájmu bytu na dobu neurčitou. Žalobu na přezkum oprávněnosti Výpovědi u soudu nepodal, Byt nevyklidil. Dopisem ze dne 3. 8. 2015 vyzvala žalobkyně žalovaného k vyklizení a předání Bytu do 31. 8. 2015.

4. Shodně se soudem prvního stupně dospěl k závěru, že Výpověď je platná, obsahuje všechny náležitosti požadované zákonem. Protože žalovaný nepodal ve hmotněprávní prekluzivní lhůtě stanovené v § 2290 o. z. žalobu na přezkum její oprávněnosti, nemůže se soud zabývat existencí výpovědního důvodu (i kdyby výpovědní důvod nebyl použit po právu, jako v této věci), a to ani v řízení o vyklizení. Po marném uplynutí lhůty k podání žaloby na přezkum oprávněnosti již nájemce nemůže úspěšně zpochybnit existenci výpovědního důvodu; může jen namítat neplatnost či nicotnost výpovědi pro jiné vady (např. neuvedení výpovědního důvodu, nedostatek písemné formy, absence podpisu pronajímatele), k nim by soud musel přihlédnout z úřední povinnosti. O takové vady však v projednávané věci nešlo. Protože právo nájmu skončilo uplynutím výpovědní doby, žalovaný užívá Byt bez právního důvodu, soud prvního stupně mu tak správně uložil, aby ho vyklidil.

II.
Dovolání a vyjádření k němu

5. Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, měl za to, že v rozhodovací praxi Nejvyššího soudu nebyla doposud řešena otázka, zda výpověď z nájmu bytu sjednaného na dobu určitou podle § 2288 odst. 2 o. z. je neplatná či jde o přezkum naplněnosti výpovědního důvodu, kterým se lze zabývat jen v řízení o přezkum oprávněnosti výpovědi podle § 2290 o. z. Vytýkal odvolacímu soudu, že tuto otázku nesprávně právně posoudil. V o. z. není nikde definován pojem „oprávněná“ výpověď, jestliže zákonodárce nepoužil pojem „platná“, zřejmě neoprávněnost výpovědi chápe jako situaci, kdy pronajímatel dá nájemci výpověď sice platnou, ale použitý výpovědní důvod pronajímateli nesvědčí. Zdůraznil, že je významné vymezit pojmy „neoprávněná“ a „neplatná“ výpověď a rozdíl mezi nimi. Měl za to, že v případě použití jiného výpovědního důvodu, než připouští o. z., jde o výpověď absolutně neplatnou, která nevyvolává žádné právní účinky. Poukázal přitom na silnou ochranu nájemce bytu vyplývající např. z § 2235, 2239 o. z., jejímž smyslem a účelem je mj. i to, že pronajímatel může dát nájemci výpověď jen z důvodů stanovených zákonem, a na skutečnost, že absolutní neplatnost výpovědi podané z jiného důvodu, než který připouští o. z. vyplývá i z § 580 o. z., neboť jde o jednání, které odporuje zákonu. K takové neplatnosti musí soud podle § 588 o. z. přihlédnout i bez návrhu. Protože byl nájemcem bytu na dobu určitou a žalobkyně použila výpovědní důvod určený pouze pro nájem na dobu neurčitou, je Výpověď absolutně neplatná, nebyl proto povinen podat žalobu na přezkoumání její oprávněnosti a neplatností Výpovědi se musí soud zabývat v řízení o vyklizení. Navrhl, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu změnil tak, že se žaloba zamítá, případně jej zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

6. Žalobkyně ve vyjádření k dovolání uvedla, že má za to, že šlo o nájem na dobu neurčitou, jinak se ztotožnila se závěry odvolacího soudu. Navrhla, aby dovolání bylo zamítnuto.

III.
Přípustnost dovolání

7. Nejvyšší soud v souladu s čl. II bod 2 zákona č. 296/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, projednal dovolání a rozhodl o něm podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném do 29. 9. 2017 (dále jen „o. s. ř.“).

8. Dovolání podané včas, subjektem k tomu oprávněným – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), proti rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, je přípustné, neboť v rozhodnutích Nejvyššího soudu doposud nebyla výslovně řešena otázka, zda výpověď, jíž pronajímatel vypověděl nájem bytu z jiného než zákonem stanoveného důvodu, je neplatná či neoprávněná. Není však důvodné.

IV.
Důvodnost dovolání

9. Projednávanou věc je třeba posuzovat – vzhledem k okamžiku dání Výpovědi – podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále opět jen „o. z.“ (§ 3074 odst. 1 o. z.).

10. Podle § 2290 o. z. má nájemce právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.

11. Institutem přezkumu oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu upraveným v § 2290 o. z. se již Nejvyšší soud ve svých rozhodnutích zabýval (srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016, uveřejněný pod č. 75/2018 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, dále též jen „R 75/2018“, rozsudek téhož soudu ze dne 21. 9. 2017, sp. zn. 26 Cdo 5679/2016, rozsudek ze dne 17. 12. 2015, sp. zn. 26 Cdo 3862/2015, uveřejněný pod č. 21/2017 Sb. rozh. obč.).

12. V R 75/2018 dospěl k závěru, že žaloba podle § 2290 o. z. se obsahově liší od žaloby na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, kterou upravoval § 711 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013. Nájemce se v řízení podle § 2290 o. z. domáhá přezkoumání, zda je výpověď oprávněná, tedy „zkontrolování oprávněnosti (správnosti) výpovědi“. Soud se tak v tomto řízení zabývá naplněností uplatněného výpovědního důvodu a zjistí-li, že výpovědní důvod nebyl dán, rozhodne, že výpověď je neoprávněná. Dále zdůraznil, že přezkum oprávněnosti výpovědi podle tohoto ustanovení je třeba chápat v širším smyslu, a zjistí-li soud v řízení podle § 2290 o. z., že výpověď je z nějakého důvodu neplatná (absolutně, relativně) či zdánlivá, žalobě nájemce vyhoví, neboť ani taková výpověď nebyla dána „po právu“, a je proto „v širším smyslu“ neoprávněná.

13. Z výše uvedeného plyne, že naplněností uplatněného výpovědního důvodu se může soud zabývat jen v řízení podle § 2290 o. z., tedy jen v případě, že nájemce, kterému byla výpověď doručena (dostala se do sféry jeho dispozice), podal ve lhůtě stanovené v § 2290 o. z. žalobu, jíž se domáhá přezkumu oprávněnosti výpovědi. Jde o specifickou žalobu, definovanou v hmotněprávním předpise, žalobce nemusí v řízení prokazovat naléhavý právní zájem. Ustanovení § 2290 o. z. brání tomu, aby naplněnost výpovědního důvodu uplatněného ve výpovědi z nájmu bytu byla posuzována v jiném řízení, a to ani jako otázka předběžná. Pod pojem „oprávněnost“ (v užším smyslu) tak lze podřadit důvodnost, naplněnost uplatněného výpovědního důvodu (zda nájemce skutečně nezaplatil nájemné, dal celý byt bez souhlasu pronajímatele do podnájmu, neoznámil zvýšení počtu osob žijících v bytě atd.); důvodnost výpovědi tak nelze zkoumat v jiném řízení než v řízení podle § 2290 o. z.

14. Ustanovení § 2290 o. z. naopak nebrání, aby soud k neplatnosti či zdánlivosti výpovědi přihlédl i v jiném řízení. V R 75/2018 Nejvyšší soud formuloval a odůvodnil závěr, že zjistí-li soud již v řízení podle § 2290 o. z., že výpověď je neplatná či zdánlivá, bude to mít za následek rozhodnutí o neoprávněnosti takové výpovědi (tedy vyhovění žalobě). Neuplatní-li však žalobce v řízení podle §

2290 o. z. důvody neplatnosti (absenci písemné formy, neuvedení výpovědního důvodu, nepoučení nájemce o možnosti podat žalobu podle § 2290 o. z., rozpor s dobrými mravy atd.) či zdánlivosti výpovědi (výpovědní důvod je uveden neurčitě, nesrozumitelně apod.) a v řízení nevyjdou najevo ani jinak, nebrání to jejich uplatnění v dalších řízeních. Zákon nestanoví žádnou lhůtu ani neupravuje žádné zvláštní řízení k jejich uplatnění.

15. Uvede-li pronajímatel dostatečně určitě a srozumitelně ve výpovědi důvod, pro který nájem vypovídá (skutkově ho vylíčí), pak otázka, zda uplatnil zákonem stanovený důvod (§ 2288, 2291 o. z.), je otázkou důvodnosti dané výpovědi, tedy otázkou její oprávněnosti v užším smyslu. Má-li proto nájemce za to, že důvod uvedený ve výpovědi není dán – ať již proto, že se vytýkaný skutek nestal (např. nájem zaplatil), nebo proto, že zákon pronajímateli z takového důvodu vypovědět nájem bytu neumožňuje (má v nájmu více bytů apod.) – musí se žalobou podle § 2290 o. z. domáhat přezkumu její oprávněnosti. Uplatnil-li pronajímatel „nesprávný“ výpovědní důvod, nejde o výpověď neplatnou (absolutně či relativně), ale jen o výpověď neoprávněnou.

16. Nelze přisvědčit námitkám dovolatele, že může-li pronajímatel vypovědět nájem bytu jen ze zákonem stanovených důvodů, pak výpověď, v níž uplatnil jiný důvod, odporuje zákonu a ochraně nájemce, kterou o. z. upravuje, a proto je podle § 580 o. z. neplatná. Úprava nájmu bytu v o. z. je úpravou relativně kogentní, chrání práva nájemce, v jeho neprospěch se nelze od této úpravy odchýlit. Součástí této ochrany nájemce je i skutečnost, že pronajímatel může nájem bytu vypovědět jen ze zákonem stanovených důvodů. Současně o. z. upravuje – ve prospěch nájemce – speciální žalobu, kterou se může takové výpovědi bránit. Jen okolnost, že aktivitu při nesouhlasu s výpovědí z nájmu bytu přenechává zákonná úprava na nájemci (je jen na něm, aby zvážil, zda se chce výpovědi a tím i možnému skončení nájmu bránit), neznamená, že by tím byla jeho ochrana oslabena.

17. Vypoví-li pronajímatel nájem bytu z jiných než zákonem stanovených důvodů, jde o výpověď neoprávněnou, nikoliv neplatnou, její neoprávněnost proto musí nájemce uplatit žalobou podle § 2290 o. z.

18. Lze tak uzavřít, že rozsudek odvolacího soudu je z pohledu uplatněných dovolacích námitek 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.].