

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.06.2008, sp. zn. 26 Cdo 3842/2007, ECLI:CZ:NS:2008:26.CDO.3842.2007.1

**Číslo:** 33/2009

**Právní věta:** Výpověď z nájmu bytu daná osobě, která není nájemcem bytu, nemá žádné právní účinky.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 17.06.2008

**Spisová značka:** 26 Cdo 3842/2007

**Číslo rozhodnutí:** 33

**Číslo sešitu:** 3

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Nájem bytu

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

§ 711 odst. 3 předpisu č. 40/1964Sb.

§ 711 odst. 5 předpisu č. 40/1964Sb.

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*O k r e s n í s o u d ve Znojmě rozsudkem ze dne 27. 11. 2006 vyhověl žalobě a určil, že je neplatná výpověď žalovaného ze dne 17. 4. 2006 z nájmu žalobkyně k „bytu sestávajícímu ze tří pokojů, kuchyně a příslušenství, nacházejícímu se v domě čp. 637 na ulici D. v J.“ (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“); současně rozhodl o nákladech řízení účastníků.*

*K odvolání žalovaného K r a j s k ý s o u d v Brně jako soud odvolací rozsudkem ze dne 6. 6. 2007 potvrdil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku o věci samé, změnil ho v nákladovém výroku a rozhodl o nákladech odvolacího řízení účastníků.*

*Z provedených důkazů vzaly soudy obou stupňů mimo jiné za zjištěno, že žalovaný doručil žalobkyni výpověď z nájmu bytu ze dne 17. 4. 2006 pro nezaplacení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši několikanásobně přesahující trojnásobek měsíčního nájemného, že ve věci Okresního soudu ve Znojmě bylo již ke dni 22. 12. 2005 pravomocně přivoleno k výpovědi z nájmu žalobkyně k předmětnému bytu, že tříměsíční výpovědní lhůta začala běžet 1. 1. 2006 a že její běh skončil 31. 3. 2006. Na tomto skutkovém základě odvolací soud shodně se soudem prvního stupně především dovedl, že nájem žalobkyně k předmětnému bytu skončil uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty, tedy v daném případě 31. 3. 2006, a že od 1. 4. 2006 již nebyla nájemkyní předmětného bytu. Poté uzavřel, že za této situace je výpověď z nájmu bytu ze dne 17. 4. 2006 „neplatným právním úkonem, neboť nelze platně vypovědět nájem bytu, který již v době doručení výpovědi z nájmu*

neexistoval“.

*Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání. Namítl v něm, že žalobkyně není v dané věci aktivně věcně legitimována, neboť v době doručení výpovědi z nájmu bytu již nebyla nájemkyní předmětného bytu. V této souvislosti odkázal na ustanovení § 711 odst. 3 a 5 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Dále uvedl, že místní příslušnost soudu se v daném případě neřídí ustanovením § 88 odst. 1 písm. g) o. s. ř. – správně zřejmě § 88 písm. g) o. s. ř. (zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů – dále opět jen „o. s. ř.“), nýbrž ustanovením § 85 o. s. ř., a že za této situace nebyl Okresní soud ve Znojmě místně příslušným soudem k projednání této věci. Z obsahu dovolání vyplývá dovolací návrh, aby dovolací soud zrušil rozhodnutí odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.*

*N e j v y š š í s o u d zrušil rozhodnutí soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.*

### **Z odůvodnění:**

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky povinného advokátního zastoupení dovolatele (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.).

Poté se zabýval otázkou přípustnosti tohoto mimořádného opravného prostředku (§ 236 odst. 1 o. s. ř.), neboť toliko z podnětu přípustného dovolání lze správnost napadeného rozhodnutí přezkoumat z hlediska uplatněných dovolacích důvodů.

Podle § 236 odst. 1 o. s. ř. dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Přípustnost dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu se řídí ustanoveními § 237 odst. 1 písm. b) a c) o. s. ř.

Podle § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř. není dovolání v dané věci přípustné proto, že rozhodnutí soudu prvního stupně, potvrzené napadeným rozsudkem, bylo jeho prvním rozhodnutím ve věci.

Podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b) a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Přitom podle § 237 odst. 3 o. s. ř. rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam (odstavec 1 písm. c/) zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

Z toho, že přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. je spjata se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, vyplývá, že také dovolací přezkum se otevírá pouze pro posouzení otázek právních. Způsobitým dovolacím důvodem, jímž lze dovolání odůvodnit, je v tomto případě zásadně jen důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř., jehož prostřednictvím lze namítat, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci; není jím naopak důvod, kterým lze vytýkat nesprávnost skutkových zjištění (§ 241a odst. 3 o. s. ř.). Jelikož ve smyslu § 242 odst. 3 o. s. ř. je dovolací soud, s výjimkou určitých vad řízení, vázán uplatněným dovolacím důvodem, jsou pro úsudek, zda rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam či nikoliv, relevantní pouze otázky (z těch, na kterých rozhodnutí odvolacího soudu spočívá), jejichž posouzení odvolacím soudem dovolatel napadl, resp. jejichž řešení v dovolání alespoň zpochybnil.

Rozhodnutí odvolacího soudu je založeno mimo jiných rovněž na právním názoru, že doručil-li žalovaný žalobkyni výpověď z nájmu bytu ze dne 17. 4. 2006 v době, kdy již nebyla nájemkyní bytu, jde o „neplatný právní úkon, neboť nelze platně vypovědět nájem bytu, který již v době doručení výpovědi z nájmu neexistoval“. Bylo-li z tohoto důvodu žalobě vyhověno, spočívají rozhodnutí soudů obou stupňů rovněž na právním názoru (byť nikoliv výslovném), že žalobkyně je v dané věci aktivně věcně legitimována. Správnost tohoto právního názoru dovolatel v dovolání zpochybnil.

Dovolací soud dospěl k závěru, že napadenému potvrzujícímu rozhodnutí lze přisoudit zásadní právní význam pro řešení otázky aktivní věcné legitimace žalobkyně v daném řízení. Je-li podle závěru dovolacího soudu napadené rozhodnutí zásadně právně významné, stává se tím dovolání, pro řešení uvedené otázky, přípustným podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř.

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, odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř. (uvedené vady nebyly v dovolání uplatněny), jakož i k tzv. jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř.).

Dovolací soud zastává názor, že námitkou, že místní příslušnost soudu se v daném případě neřídí ustanovením § 88 písm. g) o. s. ř., nýbrž ustanovením § 85 o. s. ř., a že za této situace Okresní soud ve Znojmě rozhodl v dané věci jako soud místně nepřislušný, dovolatel uplatnil existenci vady, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, tj. dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. a) o. s. ř.

Soudní praxe se ustálila v názoru, že k řízení o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu je ve smyslu § 88 písm. g) o. s. ř. výlučně místně příslušný soud, v jehož obvodu se byt nachází (srov. usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. 2. 2007, sp. zn. [42 Co 52/2007](#), uveřejněné pod č. 6 v sešitě č. 1 z roku 2008 časopisu Soudní judikatura /citované usnesení bylo na zasedání občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu České republiky konaném dne 9. 1. 2008 schváleno k uveřejnění ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek/). S přihlédnutím k uvedenému byl Okresní soud ve Znojmě místně příslušný k rozhodnutí o žalobě na určení neplatnosti výpovědi z nájmu předmětného bytu, a proto dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. nebyl použit opodstatněně.

Jinak lze uplatněné dovolací námitky podřadit pod dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. Právní posouzení věci je 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.

Vzhledem k obsahové konkretizaci uplatněného dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. půjde v dovolacím řízení o odpověď na otázku, zda žalobkyně, která v době doručení výpovědi z nájmu bytu ze dne 17. 4. 2006 nebyla již nájemkyní předmětného bytu, je v dané věci aktivně věcně legitimována.

Podle § 711 odst. 1 obč. zák. pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v zákoně. Ve smyslu § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák. může pronajímatel vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu i tehdy, jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Podle § 711 odst. 3, věty první, obč. zák. písemná výpověď pronajímatele musí být doručena nájemci. Podle § 711 odst. 5 obč. zák. nájemce není povinen byt vyklidit, pokud podá ve lhůtě šedesáti dnů

ode dne doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi a řízení není ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu.

Z uvedeného vyplývá, že v řízení o žalobě podle § 711 odst. 5 obč. zák. je aktivně věcně legitimován vypovídaný nájemce bytu, resp. společní nájemci bytu, jako je tomu zejména v případě manželů - společných nájemců bytu. Pro úplnost zbývá dodat, že pasivně věcně legitimován je v daném řízení pronajímatel, resp. všichni pronajímatelé, pokud jako spoluvlastníci domu dali nájemci výpověď z nájmu bytu. Jde-li navíc o řízení o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu (tj. výpovědi, kterou pronajímatel vypovídá nájem bytu nájemci), jinak tomu - logicky vzato - ani nemůže být (srov. rovněž usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 27. 8. 2007, sp. zn. [I. ÚS 1806/07](#), kterým Ústavní soud odmítl ústavní stížnost žalovaného proti rozsudkům soudů obou stupňů). Z uvedeného pak bez dalšího vyplývá, že k podání žaloby o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu (žaloby podle § 711 odst. 5 obč. zák.) není aktivně věcně legitimována osoba, které sice byla doručena výpověď z nájmu bytu, avšak která v době jejího doručení není (již) nájemcem bytu (např. proto, že nájemcem bytu nikdy nebyla, či proto, že v době doručení výpovědi jí svědčí ve smyslu § 712a obč. zák. pouhé právo na bydlení, nebo proto, že v této době není již nájemcem bytu proto, že v důsledku trvalého opuštění společné domácnosti nájemcem právo nájmu bytu přešlo podle § 706 odst. 1 a 2 ve spojení s ustanovením § 708 obč. zák. na jinou /jiné/ tam uvedenou /uvedené/ osobu /osoby/). Je tomu tak také proto, že výpověď z nájmu bytu doručená takové osobě není způsobilá vůči ní vyvolat žádné právní účinky a tudíž ani nijak nepříznivě zasáhnout do jejího právního postavení. Žaloba na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu podaná takovou osobou musí být tedy zamítnuta pro nedostatek aktivní věcné legitimace. Lze uzavřít, že dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. byl uplatněn opodstatněně.

S přihlédnutím k uvedenému nemůže napadené rozhodnutí obstát. Proto je Nejvyšší soud podle § 243b odst. 2, věty za středníkem, o. s. ř. zrušil. Jelikož důvody, pro něž bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i na rozhodnutí soudu prvního stupně, dovolací soud zrušil i toto rozhodnutí a věc vrátil k dalšímu řízení soudu prvního stupně (§ 243b odst. 3, věta druhá, o. s. ř.).