Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 3. 2010, sp. zn. 26 Cdo 2561/2008, ECLI:CZ:NS:2010:26.CDO.2561.2008.1

Číslo: 17/2011

Právní věta:

V řízení o neplatnost výpovědi pronajímatele z nájmu bytu se ustanovení § 120 odst. 2 o. s. ř. neuplatní.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 23.03.2010

Spisová značka: 26 Cdo 2561/2008

Číslo rozhodnutí: 17

Číslo sešitu: 2

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Výpověď z nájmu bytu

Předpisy: § 120 odst. 2 o. s. ř.
§ 3 obč. zák.
§ 39 obč. zák.
§ 711 odst. 1 písm. c) obč. zák.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

O b v o d n í s o u d pro Prahu 8 rozsudkem ze dne 28. 5. 2007 zamítl žalobu na určení neplatnosti výpovědi z nájmu žalobkyně k bytu č. 11, o velikosti 2+1 s příslušenstvím, v domě č.p. 1160 v H. (dále též „předmětný byt“, resp. „byt“), a rozhodl o nákladech řízení. Vycházel ze zjištění, že žalobkyně uzavřela dne 21. 4. 1997 se žalovaným smlouvu o nájmu předmětného bytu na dobu neurčitou (dále též „Nájemní smlouva“), že k uvedenému dni nebyla členkou žalovaného družstva (dále též „Družstvo“), jíž se stala až na základě dohody o převodu členských práv a povinností z 9. 10. 2006, uzavřené s J. T., nebydlícím členem Družstva, že žalobkyně je výlučnou vlastnicí rodinného domu č.p. 563 na ulici V. v M. s bytem o velikosti 4+1 (dále též „dům v M.“), který získala na základě dohody o vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví z 20. 11. 1996 (s právními účinky vkladu vlastnického práva ke dni 27. 11. 1996), že dne 1. 4. 2006 uzavřela se svým zletilým synem J. I. smlouvu o nájmu domu v M. na dobu neurčitou, že dle dohody o pracovní činnosti z 14. 12. 2005 pracuje pro nemocnici v M. jako lékařka pohotovostní služby, že dále uzavřela dne 2. 1. 2006 s MUDr. J. F. (lékařkou v L.) pracovní smlouvu, podle níž vykonává pro svou zaměstnavatelku práci lékařky – internistky v rozsahu 40 hodin týdně s tím, že bude vysílána na jednodenní pracovní cesty v okruhu 100 km od sídla zaměstnavatele, pro které bude používat vlastní vozidlo, že dle dohody o

pracovní činnosti z 1. 9. 2006 se zavázala vykonávat pro J. Z. přednáškovou činnost 1x až 2x týdně v rozsahu dvou hodin na téma „Zdraví a životní styl“, a dle dohody o pracovní činnosti z 1. 10. 2006 se zavázala pracovat pro společnost M. P., s. r. o., na dobu určitou od 1. 10. 2006 do 30. 9. 2007 v oblasti kontroly činnosti obchodů na území P., že celková vzdálenost z M. do P. činí 90 až 100 km (v závislosti na cíli v P.), že dopravu zajišťuje během dne (od 5 do 20 hodin) celkem 38 spojů, že dopisem ze dne 20. 10. 2006 dal žalovaný žalobkyni výpověď z nájmu předmětného bytu (dále též „Výpověď“), v níž byl vymezen výpovědní důvod odkazem na ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) občanského zákoníku ve znění účinném po novele provedené zákonem č. 107/2006 Sb. s tím, že žalobkyně má jiný byt, a to dům v M., že Výpověď obsahovala výpovědní lhůtu, poučení o možnosti podat žalobu na její neplatnost, že v ní bylo uvedeno, že jí při vyklizení nepřísluší bytová náhrada, a že byla žalobkyni doručena 24. 10. 2006. Dále vzal za prokázáno, že žalobkyně při uzavření Nájemní smlouvy uhradila Družstvu dlužné nájemné za předchozí nájemkyni ve výši 50 000 Kč, že byt rekonstruovala, že si shání místo v P., že dům v M. neužívá, že se částečně zdržuje v předmětném bytě a jinak bydlí u svého přítele v M. Soud prvního stupně dovodil, že z hlediska časového je nejnáročnější práce žalobkyně v L., která je také nejvýznamnějším zdrojem jejích příjmů, a po ní následuje zaměstnání v M.; obě tyto činnosti také odpovídají její lékařské kvalifikaci, na rozdíl od pracovní náplně v P., která navíc představuje jen její doplňkový příjem, který je oproti výdělkům v L. a v M. zanedbatelný. Z hlediska pracovního a osobního je tak žalobkyně vázána na M. a nikoliv na P. Na základě uvedeného dospěl soud prvního stupně k závěru, že Výpověď je platným právním úkonem, vyhovujícím náležitostem stanoveným v § 710 odst. 3 obč. zák., a že uplatněný výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. c) o. s. ř. je naplněn, neboť žalobkyně má dva byty (vedle předmětného bytu vlastní dům v M.) a lze na ní spravedlivě požadovat, aby užívala pouze jeden byt. Okolnost, že fakticky nerealizuje svoje vlastnické právo k domu v M., nemůže být kladena k tíži žalovaného, který je již i tak omezen ve svém vlastnickém právu ve prospěch práv nájemců bytů. Navíc vzdálenost mezi M. a P. a časová náročnost jízdy mezi oběma městy není velká, a pokud žalobkyně hodlá vykonávat příležitostnou práci v P., může dojíždět z M.; ostatně k dojíždění se zavázala i ve svém hlavním pracovním poměru v L.

K odvolání žalobkyně M ě s t s k ý s o u d v Praze rozsudkem ze dne 15. 2. 2008 změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že se určuje, že výpověď z nájmu předmětného bytu ze dne 20. 10. 2006, kterou dal žalovaný žalobkyni, je neplatná; dále rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. V odůvodnění svého rozsudku uvedl, že soud prvního stupně „z provedených důkazů nevyvodil odpovídající skutková zjištění, což vedlo k nesprávnému právnímu posouzení věci, které navíc nebylo dostatečné“. Pochybení v rámci skutkového zjišťování (uvedl dále odvolací soud) se soud prvního stupně dopustil v tom směru, „pokud se blíže nezabýval tvrzením žalobkyně o tom, že předmětný byt jednak zrekonstruovala s vědomím žalovaného na vlastní náklady a dále o tom, že jí ze strany žalovaného bylo přislíbeno, že pokud se stane členkou Družstva, změní se nájem bytu na nájem družstevního bytu ….“. Soudu prvního stupně dále vytkl, že pominul, že „ve smyslu ustanovení § 120 odst. 2 o. s. ř. v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu (per analogiam vzhledem k pozdější úpravě je nutno tuto zákonnou úpravu vztáhnout i na žaloby na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu) je nutno provést i jiné důkazy potřebné ke zjištění skutkového stavu, než byly účastníky navrhovány“. Podle názoru odvolacího soudu měl soud prvního stupně vyzvat žalobkyni k řádnému prokázání jejích tvrzení, že byt nákladně zrekonstruovala s vědomím žalovaného a navíc, že jí byl dán z jeho strany příslib o přeměně nájmu předmětného bytu. Tato skutková zjištění (pokračoval odvolací soud) jsou zcela nezbytná k právnímu posouzení otázky, zda předmětná výpověď nebyla dána žalobkyni v rozporu s dobrými mravy (§ 3 obč. zák.); pokud by totiž bylo prokázáno, že žalovaný skutečně „vyčkal“, až žalobkyně byt nákladným způsobem zrekonstruuje a teprve poté jí dal výpověď z nájmu, nebo že jí dal shora uvedený příslib, bylo by naprosto zjevné, že jeho jednání je v rozporu s dobrými mravy. Odvolací soud neshledal správným ani závěr soudu prvního stupně, že na žalobkyni lze spravedlivě požadovat, aby užívala jeden byt, jsou-li její pracovní aktivity v P. malé a vzdálenost mezi P. a M. není velká. Na rozdíl od něho dovodil, že na žalobkyni nelze spravedlivě požadovat, aby

v případě, kdy je vícekrát v týdnu pracovně vázána na P., dojížděla z M., když navíc každé z těchto měst leží v jiném kraji. Za podstatné pro právní posouzení věci, zejména pak z hlediska rozporu Výpovědi s dobrými mravy, považoval odvolací soud skutkové zjištění, že žalobkyně byla vlastnicí domu v M. již v době uzavření Nájemní smlouvy. Konstatoval, že ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) obč. zák. pamatuje zejména na ty případy, kdy nájemce získá další byt v průběhu trvání nájemního vztahu, nebo kdy při uzavření nájemní smlouvy uvede pronajímatele v omyl tvrzením, že jiný byt nemá; není-li tomu tak, je třeba klást důraz na posouzení výpovědi z nájmu z hlediska dobrých mravů. Poukázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1619/2003 a sp. zn. 26 Cdo 909/2004, v nichž byl vyjádřen názor, že i v případě naplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. g) obč. zák. ve znění účinném do 30. 3. 2006 nemusí soud vyhovět žalobě na přivolení k výpovědi, a to s ohledem na ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. před novelou. Odvolací soud uzavřel, že soud prvního stupně pochybil při právním posouzení věci, když se nezabýval úvahou o možnosti aplikace ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák.; i kdyby však byl prokázán uplatněný výpovědní důvod – což se v dané věci podle jeho názoru nestalo – je Výpověď jednoznačně v rozporu s dobrými mravy. Přihlédl přitom k tomu, že žalobkyně byla v době uzavření Nájemní smlouvy vlastnicí domu v M., že tento dům není právně volný, že zaplatila žalovanému nedoplatek nájemného, že projevuje dlouhodobý zájem o pracovní místo v P., jakož i k tomu, že při uzavírání Nájemní smlouvy neuvedla žalovaného v omyl, a že bylo v jeho zájmu, aby dlužné nájemné bylo uhrazeno, přičemž mu nic nebránilo v tom, aby se s ní dohodl na neregulovaném nájemném.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, jehož přípustností se nezabýval a odůvodnil je nesprávným právním posouzením věci. Namítá, že ze zákona ani z ustálené judikatury nevyplývá, že by bylo nepřípustné, resp. v rozporu s dobrými mravy, aby pronajímatel uplatnil výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. c) obč. zák., měl-li již nájemce při uzavírání nájemní smlouvy další byt; rovněž tak neodporuje dobrým mravům, aby uplatnil daný výpovědní důvod i v případě, že nájemce uhradil dluh na nájemném za předchozího uživatele bytu. Poukazuje na to, že žalobkyně v řízení neprokázala svá tvrzení ohledně oprav bytu (jejich rozsah, kolaudaci a jeho souhlas s nimi), ani to, že by jí dal příslib, že dojde ke změně charakteru jejího nájemního vztahu k bytu. Dále vyjadřuje nesouhlas se závěrem odvolacího soudu, že na žalobkyni nelze spravedlivě požadovat, aby užívala pouze jeden byt, a namítá, že doplňkovou pracovní činností žalobkyně v P. v době dání výpovědi nelze zpochybňovat důvodnost Výpovědi, resp. její rozpor s dobrými mravy. Navrhl, aby napadený rozsudek byl zrušen a věc byla vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Žalobkyně se v dovolacím vyjádření ztotožnila s právními závěry odvolacího soudu, zdůvodňovala, proč na ní nelze spravedlivě požadovat, aby užívala dům v M., a navrhla, aby dovolání bylo zamítnuto.

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

Z o d ů v o d n ě n í :

Podle čl. II bodu 12., věty před středníkem, zákona č. 7/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vyhlášeným (vydaným) přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. před 1. 7. 2009) se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Bylo-li napadené rozhodnutí vydáno dne 15. 2. 2008, Nejvyšší soud jako soud dovolací dovolání projednal a o něm rozhodl podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 7/2009 Sb.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatele (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.) a že je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř., neboť směruje proti rozsudku

odvolacího soudu, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně, se zabýval jeho důvodností z hlediska uplatněného dovolacího důvodu.

Právní posouzení věci je nesprávné (§ 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř.), jestliže odvolací soud věc posoudil podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu – sice správně určenou – nesprávně vyložil, případně ji nesprávně aplikoval.

Napadené rozhodnutí je založeno na právním závěru, že uplatněný výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. c) obč. zák. nebyl naplněn, jakož i na právním závěru, že Výpověď je v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč. zák.), přičemž dovolatel uvedené právní závěry zpochybnil.

Podle § 711 odst. 2 písm. c) obč. zák. pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu, má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt.

Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 19. 8. 2009, sp. zn. 26 Cdo 3407/2007 zaujal právní názor, který sdílí i v projednávané věci, že pro posouzení existence výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. c) obč. zák. je i nadále využitelná dosavadní judikatura ohledně výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. g) obč. zák. ve znění před novelou provedenou zákonem č. 107/2006 Sb.

Předně je třeba předeslat, že pro existenci výpovědního důvodu pro užívání dvou (více) bytů je rozhodující stav v době dání (doručení) výpovědi nájemci bytu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 11. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1706/97, uveřejněný pod č. 43 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1999). O situaci, kdy „nájemce má dva nebo více bytů“ ve smyslu uvedeného ustanovení jde tehdy, svědčí-li nájemci právní titul užívání dvou (více) bytů; tak je tomu i v případě, užívá-li nájemce jeden byt z titulu práva nájmu bytu a další byt z titulu (spolu)vlastnického práva k domu (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 4. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2135/2000, uveřejněné pod C 415 v Soboru rozhodnutí Nejvyššího soudu). Ze zákona přitom nevyplývá, že uplatnění výpovědního důvodu pro užívání dvou (více) bytů je omezeno především na případy, kdy nájemce získá jiný (druhý) byt v průběhu trvání nájemního vztahu k bytu, jehož nájem je vypovídán, resp. na případy, kdy nájemce uvedl pronajímatele v omyl ohledně existence jiného bytu; takovýto výklad nebyl dle poznatků dovolacího soudu zastáván ani v rozhodovací praxi soudů.

Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 11. 10. 2000, sp. zn. 26 Cdo 2471/99, uveřejněném pod č. 4 v časopise Soudní judikatura, ročník 2002, zaujal názor, podle kterého ustanovení § 711 odst.1 písm. g) obč. zák. před novelou patří – s ohledem na použitý pojem „spravedlivě požadovat“ – k právním normám s relativně neurčitou (abstraktní) hypotézou, tj. k právním normám, jejichž hypotéza není stanovena přímo právním předpisem, a které tak přenechávají soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností. Uvedené pojmy je třeba posuzovat především z objektivního hlediska s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu. O situaci, kdy na nájemci nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt, jde především tehdy, jestliže nájemce užívá k bydlení současně dva byty, z nichž ani jeden nevyhovuje svou velikostí či kvalitou bytové potřebě nájemce a členů jeho rodiny, nebo tehdy, užívá-li druhý byt v místě svého pracoviště, odkud nemůže denně dojíždět do místa trvalého bydliště, apod.

O situaci výše uvedenou (faktické užívání dvou bytů) v daném případě sice nejde, avšak z dikce uvedeného ustanovení nelze dovozovat, že by výpovědní důvod dle § 711 odst. 1 písm. g) obč. zák. před novelou byl uplatnitelný výlučně v situaci, kdy nájemce skutečně užívá dva a více bytů. Uvedené ustanovení je třeba vykládat a aplikovat tak, aby bylo dosaženo spravedlivé uspořádání vztahů pronajímatele a nájemce (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 5. 2004, sp. zn. 26 Cdo 107/2004, uveřejněný pod C 2685 v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu); přitom je zároveň nutno

respektovat nejen oprávněné zájmy nájemce (v rámci úvahy, zda lze na něm spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt), ale též oprávněné zájmy pronajímatele (vlastníka), zejména jeho zájem na řádném využití bytu nájemcem (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 5. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1480/2004). Při hodnocení, zda nelze na nájemci spravedlivě požadovat, aby k bydlení užíval pouze jeden byt, není přitom bez významu okolnost, po jakou dobu stav užívání dvou (více) bytů trvá, a zda (příp. jaké) kroky k vyřešení své bytové situace nájemce činí (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 9. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1198/2000, uveřejněný pod C 732 v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu. Judikatura (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 8. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1439/2004) rovněž dovodila, že nachází-li se druhý byt v nemovitosti ve vlastnictví nájemce, lze na něm spravedlivě požadovat, aby jej užíval, měl-li objektivně možnost zajistit si v této nemovitosti pro sebe vyhovující bytové podmínky; pokud tak neučiní, nelze tuto skutečnost zohlednit k tíži pronajímatele bytu, jehož nájem je vypovídán.

Odvolací soud se posouzením věci z naznačených hledisek nezabýval. Při úvaze, zda lze na žalobkyni spravedlivě požadovat, aby užívala pouze jeden byt (dům v M.), přihlédl k tomu, že žalobkyně má v P. pracovní aktivity, k její snaze získat zde plné pracovní uplatnění jako lékařka a ke vzdálenosti mezi městy M. a P., tedy pouze k okolnostem jí prospívajícím. Nezohlednil přitom oprávněné zájmy žalovaného jako pronajímatele, dobu, po jakou stav užívání dvou bytů trvá, okolnost, že žalobkyně měla objektivně možnost užívat k bydlení svůj dům v M. (a to i vzhledem ke svým hlavním pracovním aktivitám a svému osobnímu vztahu k muži z tohoto města, u něhož v podstatě bydlí), a této možnosti se vzdala a pronajala ho. Ponechal rovněž stranou rozsah její pracovní činnosti v P. ve vztahu k jejím hlavním zdrojům příjmů v době dání (doručení) Výpovědi a nezhodnotil, proč by její snaha získat v P. zaměstnání a mít zde zajištěno i bydlení měla být realizována na účet žalovaného.

Z uvedeného je zřejmé, že právní posouzení naplněnosti výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. c) obč. zák. odvolacím soudem je neúplné, a tudíž i nesprávné.

Napadené rozhodnutí by však nemohlo obstát ani v rovině právního posouzení neplatnosti Výpovědi pro její rozpor s dobrými mravy podle § 3 odst. 1 obč. zák.

Především je třeba předeslat, že úvaha, zda výpověď pronajímatele je či není v rozporu s dobrými mravy, nutně předpokládá, že výpověď vyhovuje ostatním – obecným i zvláštním – náležitostem tohoto právního úkonu, jinými slovy řečeno, má své místo až poté, co soud učinil (kladný) závěr o tom, že jde jinak o právní úkon platný, včetně toho, že byl naplněn uplatněný výpovědní důvod. Není totiž na místě (a to i z důvodu procesní ekonomie) zabývat se posouzením výpovědi pronajímatele z nájmu bytu z hlediska jejího souladu s dobrými mravy (resp. prokazováním okolností, které jsou z tohoto pohledu významné), je-li např. výpověď neurčitá (§ 37 obč. zák.), chybí-li v ní některá z náležitostí vyplývajících z § 710 odst. 3 obč. zák., nebo nebyl-li prokázán uplatněný výpovědní důvod (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 11. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1592/2008). Uvedený právní názor ostatně koresponduje i s ustálenou judikaturou ve vztahu k ustanovení § 711 odst. 1 obč. zák. před novelou, kdy soud rozhodoval o žalobě pronajímatele na přivolení k výpovědi z nájmu bytu a kdy z důvodů rozporu výkonu práva pronajímatele dát nájemci výpověď z nájmu bytu (§ 3 odst. 1 obč. zák. před novelou) žalobě nevyhověl, přestože uplatněný výpovědní důvod byl naplněn [srov. např. rozsudky bývalého Vrchního soudu v Praze ze dne 29. 4. 1994, sp. zn. 26 do 45/94, a Nejvyššího soudu ze dne 12. 11. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1706/97, uveřejněné pod č. 36 a pod č. 43 ve Sbírce rozhodnutí Nejvyššího soudu, ročník 1996 a 1999, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2003, sp. zn. 26 Cdo 1619/2003 (ve vztahu k výpovědnímu důvodu podle § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák. před novelou, nikoliv podle § 711 odst. 1 písm. g/ jak uvedl odvolací soud), a rovněž rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 2. 2005, sp. zn. 26 Cdo 909/2004].

Dále je třeba poukázat na to, že podle ustálené judikatury (srov. již citovaný rozsudek sp. zn. 26 Cdo 1592/2008, dále např. usnesení ze dne 24. 8. 2007, sp. zn. 26 Cdo 4908/2007) soud posuzuje podle

právní úpravy účinné od 31. 3. 2006 otázku rozporu výpovědi s dobrými mravy v rámci úvahy o neplatnosti tohoto právního úkonu z hlediska ustanovení § 39 obč. zák.

Již se zřetelem k uvedenému je zřejmé, že nemůže obstát právní závěr odvolacího soudu o tom, že Výpověď je v rozporu s dobrými mravy ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. S odvolacím soudem nelze souhlasit ani v tom, že ustanovení § 120 odst. 2 o. s. ř. je nutno analogicky vztáhnout i na řízení o neplatnost výpovědi pronajímatele z nájmu bytu, neboť v něm upravená výjimka ze zásady projednací se vztahuje toliko na řízení, jež jsou zde taxativně vyjmenována. Pokud by se měla uplatnit – vedle řízení o přivolení k výpovědi – i v dalších řízeních týkajících se existence nájemního vztahu k bytu, muselo by to být v zákoně výslovně stanoveno. Dovolací soud je tudíž toho názoru, že řízení o neplatnost výpovědi je řízením sporným, se všemi z toho vyplývajícími důsledky (tj. včetně aplikace ustanovení § 205 odst. 1 o. s. ř.).

Lze tedy uzavřít, že dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. byl uplatněn opodstatněně. Nejvyšší soud proto podle ustanovení § 243b odst. 2, věty za středníkem, o. s. ř. zrušil napadený rozsudek a věc vrátil odvolacímu soudu podle § 243b odst. 3, věty první, o. s. ř. k dalšímu řízení.