

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 08.06.2011, sp. zn. 26 Cdo 2150/2010, ECLI:CZ:NS:2011:26.CDO.2150.2010.1

**Číslo:** 28/2012

**Právní věta:** Podle právní úpravy účinné od 31. 3. 2006 posuzuje soud otázku rozporu výpovědi pronajímatele z nájmu bytu s dobrými mravy v rámci úvahy o neplatnosti výpovědi. Při posuzování otázky neplatnosti výpovědi z nájmu bytu pro rozpor s dobrými mravy jsou právně významné pouze skutečnosti, které byly objektivně dány v době, kdy pronajímatel uvedený právní úkon (výpověď z nájmu bytu) doručil nájemci; okolnosti nastalé po tomto okamžiku nelze při tomto právním posouzení zohledňovat.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 08.06.2011

**Spisová značka:** 26 Cdo 2150/2010

**Číslo rozhodnutí:** 28

**Číslo sešitu:** 2

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Dobré mravy, Neplatnost právního úkonu, Výpověď z nájmu bytu, Žaloba určovací

**Předpisy:** § 3 odst. 1 obč. zák.  
§ 711 odst. 2 písm. b) obč. zák.

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*O k r e s n í s o u d v Ostravě rozsudkem ze dne 5. 3. 2009 vyhověl žalobě a určil, že je neplatná výpověď žalovaného ze dne 1. 8. 2008 z nájmu žalobců k „bytu č. 17 v domě č. p. 1677 v O., P. 2“ (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 Ostravě jako soud odvolací rozsudkem ze dne 17. 2. 2010 citovaný rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu zamítl a rozhodl o nákladech řízení účastníků před soudy obou stupňů.

Z provedených důkazů vzaly soudy obou stupňů především za zjištěno, že pravomocným usnesením ze dne 22. 1. 2001 Okresní soud v Ostravě potvrdil žalobkyni J. Č. a jejímu bratrovi Ing. O. J. jako dědicům ze zákona nabytí dědictví po zemřelém otci J. J. rovným dílem, že majetek sestával mimo jiné i ze zůstatkové hodnoty členského podílu u žalovaného (dále též jen „bytové družstvo“), že od úmrtí J. J. nebylo placeno nájemné z předmětného bytu a ani úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen „nájemné a úhrada za služby“), že žalobkyně vedla se svým bratrem spor o to, kdo bude výlučným členem bytového družstva, a že rozsudkem ze dne 28. 2. 2008, který nabyl právní moci dne 18. 4. 2008, Okresní soud v Ostravě mimo jiné rozhodl, že dnem právní moci

rozsudku případně žalované (v tomto sporu žalobkyni J. Č.) celý členský podíl v bytovém družstvu a že na ni přechází právo nájmu předmětného bytu. Dále zjistily, že nájemné a úhrada za služby nebyly zaplacený ani za měsíce duben, květen, červen a červenec 2008, že žalovaný (pronajímatel předmětného bytu) doručil dne 6. 8. 2008 oběma žalobcům (manželům - společným nájemcům bytu) výpověď ze společného nájmu bytu z důvodu podle § 711 odst. 2 písm. b) zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění po novele provedené zákonem č. 107/2006 Sb., že výpověď odůvodnil nezaplacením nájemného a úhrady za služby za období od 18. 4. 2008 do 30. 4. 2008 a za měsíce květen, červen a červenec 2008 a že dne 12. 8. 2008 žalobci vzniklý dluh žalovanému uhradili.

Na tomto skutkovém základě oba soudy dovodily, že je naplněn uplatněný výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák., neboť žalobci (společní nájemci předmětného bytu) nezaplatili žalovanému (pronajímateli bytu) nájemné a úhradu za služby ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za služby. Soud prvního stupně rovněž dovodil, že - z důvodů specifikovaných v jeho rozsudku - je výpověď neplatná podle § 39 obč. zák. pro rozpor s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč. zák.). Naproti tomu odvolací soud dovodil, že výpověď z nájmu bytu v rozporu s dobrými mravy není. Podle jeho názoru je tomu tak proto, že po celou dobu, kdy vedla spor s bratrem, věděla žalobkyně J. Č., že není placeno nájemné a úhrada za služby, a že „přesto ani poté, kdy se stala výlučnou členkou družstva a nájemkyní předmětného bytu, svou povinnost plnit nezačala“. V této souvislosti dodal, že „žalovaný po celou dobu nesl důsledky sourozeneckých sporů a byl nucen přistupovat k vymáhání dluhů soudní cestou“. Podle něj „tyto všechny okolnosti brání závěru o tom, že výpověď z nájmu bytu je neplatným právním úkonem pro rozpor s dobrými mravy podle § 3 odst. 1 a § 39 obč. zák.“. Za této situace vyhovující rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu zamítl.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci dovolání, jehož přípustnost opřeli o ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění po novele provedené zákonem č. 7/2009 Sb. Uplatněné dovolací námítka podřadili pod dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. Prostřednictvím uplatněného dovolacího důvodu zpochybnili správnost právního názoru, že výpověď z nájmu bytu není neplatná pro rozpor s dobrými mravy. V této souvislosti namítli, že odvolací soud při posouzení věci podle § 39 obč. zák. nepřihlédl k tomu, že po smrti otce bratr žalobkyně byt podnájemal bez souhlasu žalovaného a neplatil nájemné a úhradu za služby, že klíče od bytu žalobkyně obdržela až 14. 5. 2008, že na její požadavek týkající se kontroly bytu žalovaný nereagoval, nereagoval ani na sdělení, že byt je neobyvatelný a je zapotřebí ho opravit z fondu oprav, že výši nájemného a úhrady za služby jí sdělil až dne 19. 6. 2008, že listina obsahující toto sdělení neobsahuje podpis místopředsedy žalovaného a že jméno osoby, která za žalovaného jedná, není uvedeno ani na návrhu nájemní smlouvy ze dne 18. 4. 2008. Zdůraznili, že v současné době nemají na nájemném a úhradách za služby žádný dluh. Navrhli, aby dovolací soud zrušil napadený rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaný se ve vyjádření k dovolání ztotožnil s právním názorem, který odvolací soud zaujal s odkazem na ustanovení § 39 obč. zák. Současně zdůraznil, že dlužné nájemné a úhradu za služby za období devíti let dosud nikdo neuhradil. Navrhl, aby dovolání bylo zamítnuto.

N e j v y š š í s o u d dovolání zamítl.

### **Z odůvodnění:**

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobami k tomu oprávněnými - účastníky řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelů (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.) a je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř., neboť směřuje proti rozsudku, jímž odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé.

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, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř., jakož i k tzv. jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř.), i když nebyly v dovolání uplatněny. Existence uvedených vad namítána nebyla a tyto vady nevyplývaly ani z obsahu spisu.

Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. lze odvolacímu soudu vytknout, že jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. 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.

Na tomto místě dovolací soud zdůrazňuje, že dovoláním nebyla zpochybněna správnost právních názorů, že od 18. 4. 2008 jsou žalobci společnými nájemci předmětného bytu a že byl naplněn uplatněný výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák.; proto z nich vycházel. Naopak – za použití dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. – dovolatelé zpochybnili správnost právního názoru, že výpověď z nájmu bytu není neplatná podle § 39 obč. zák. pro rozpor s dobrými mravy.

V rozsudku ze dne 13. 5. 2010, sp. zn. [26 Cdo 28/2009](#), Nejvyšší soud dovodil, že výpovědní důvod upravený nyní v § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák. je zjevně sankční povahy a jeho cílem je postihnout hrubé porušení povinností nájemcem bytu, a to stejně jako tomu bylo u obdobně formulovaného výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d) zákona č. 40/1964 Sb., ve znění před novelou provedenou zákonem č. 107/2006 Sb. (dále též jen „obč. zák. před novelou“).

Soudní praxe se již v minulosti (tj. za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., ve znění před novelou provedenou zákonem č. 107/2006 Sb.) ustálila v názoru, že při rozhodování o přivolení k výpovědi pronajímatele z nájmu bytu má své místo úvaha, zda výpověď z nájmu bytu není v rozporu s dobrými mravy. V této souvislosti dovodila, že rovněž v případě, kdy je naplněn výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. před novelou, nemusí soud žalobě na přivolení k výpovědi z nájmu bytu vyhovět, a to s ohledem na ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. před novelou (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 11. 1998, sp. zn. [2 Cdon 1706/97](#), uveřejněný pod č. 43 v sešitě č. 7 z roku 1999 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek /rozsudek byl uveřejněn rovněž pod č. 23 v sešitě č. 3 z roku 1999 časopisu Soudní judikatura/). Přitom dlouhodobě ustálená soudní praxe dosud nezaznamenala odklon od názoru, že rozhodnutí o tom, zda jsou splněny podmínky pro použití ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. před novelou, je nutno učinit (zejména v případě, že se účastník řízení tohoto ustanovení výslovně dovolává) po pečlivé úvaze, v jejímž rámci musí být zváženy jak důvody, pro něž se použití citovaného ustanovení dožaduje nájemce (zde může jít např. o rodinné a sociální poměry vyklizovaného apod.), tak všechny rozhodné okolnosti na straně toho, kdo se přivolení k výpovědi z nájmu bytu domáhá (pronajímatele) – srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 3 Cdon 69/96. Takovými rozhodnými okolnostmi jsou ty, které mohou ovlivnit odpověď na otázku, zda lze po žalobci – pronajímateli – spravedlivě požadovat, aby mu byla ochrana jeho práva (práva domáhat se přivolení k výpovědi) dočasně odepřena. Není-li právní posouzení důvodnosti aplikace § 3 odst. 1 obč. zák. podloženo úvahou zabývající se všemi rozhodnými okolnostmi, jde o posouzení neúplné a tedy nesprávné. Přitom úvaha soudu tu musí být podložena konkrétními zjištěními, jak to vyplývá z rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 29. 4. 1994, sp. zn. [2 Cdo 45/94](#), uveřejněného pod č. 36 v sešitě č. 7 z roku 1996 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek. Ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. před novelou tedy je obecným ustanovením 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 odepřít.

S uvedenými názory se Nejvyšší soud ztotožňuje i v současné době. Je ovšem zapotřebí zdůraznit, že v řadě svých rozhodnutí (srov. rozsudky z 23. 11. 2009, sp. zn. [26 Cdo 1592/2008](#), z 25. 11. 2009, sp. zn. [26 Cdo 1109/2009](#), z 23. 3. 2010, sp. zn. [26 Cdo 2561/2008](#), z 27. 4. 2010, sp. zn. [26 Cdo 4093/2008](#), a dále např. usnesení z 24. 8. 2009, sp. zn. [26 Cdo 4908/2007](#)) zaujal právní názor (který sdílí i v projednávané věci), že podle právní úpravy účinné od 31. 3. 2006 posuzuje soud otázku rozporu výpovědi pronajímatele z nájmu bytu s dobrými mravy ( § 3 odst. 1 obč. zák. ) v rámci úvahy o neplatnosti výpovědi ( § 39 obč. zák. ). Pro úplnost je zapotřebí dodat, že při posuzování otázky neplatnosti výpovědi z nájmu bytu podle § 39 obč. zák. pro rozpor s dobrými mravy budou právně významné pouze skutečnosti, které byly objektivně dány v době, kdy pronajímatel uvedený právní úkon (výpověď z nájmu bytu) doručil nájemci; okolnosti nastalé po tomto okamžiku nelze při tomto právním posouzení zohledňovat (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2010, sp. zn. [26 Cdo 5277/2009](#)).

Dovolací soud, a to i s přihlédnutím ke shora uvedené ustálené judikatuře, zastává názor, že nabývali se dědictví smrtí zůstavitele ( § 460 obč. zák. ), bylo povinností žalobkyně J. Č. a jejího bratra (dědiců ze zákona) platit nájemné a úhradu za služby již od úmrtí jejich otce; na tom nic nemění ani to, že nabytí dědictví po zemřelém otci jim jako dědicům ze zákona potvrdil (rovným dílem) Okresní soud v Ostravě až usnesením ze dne 22. 1. 2001, sp. zn. D 1308/99. Byli-li podle ničím nezpochybněného právního názoru dovolatelé od 18. 4. 2008 společnými nájemci předmětného bytu, bylo jejich povinností platit od tohoto data nájemné a úhradu za služby, a to bez ohledu na jimi v dovolání uváděné okolnosti vztahující se k jejich jednání s žalovaným. Dovolací soud zastává názor, že při posuzování věci podle § 39 obč. zák. nelze „izolovaně“ zdůrazňovat a současně vytrhávat z kontextu pouze jednu či více okolností (navíc prospívajících pouze nájemcům) a ve skutečnosti opomenout další právně významné okolnosti, mimo jiné i okolnosti na straně pronajímatele (zejména jeho zájem na placení nájemného a úhrad za služby), jak se o to pokoušejí dovolatelé. V této souvislosti odvolací soud správně nepřehlédl, že po celou dobu, kdy vedla spor s bratrem, věděla dovolatelka, že není placeno nájemné a úhrada za služby, že „přesto ani poté, kdy se stala výlučnou členkou družstva a nájemkyní předmětného bytu, svou povinnost plnit nezačala“ a že „žalovaný po celou dobu nesl důsledky sourozeneckých sporů a byl nucen přistupovat k vymáhání dluhů soudní cestou“. S přihlédnutím k uvedenému lze pokládat za správný právní názor, který odvolací soud zaujal při posouzení věci podle § 39 obč. zák. Lze uzavřít, že dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. nebyl užít opodstatněně.

Z vyložených důvodů vyplývá, že rozsudek odvolacího soudu je z hlediska uplatněného dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. a jeho obsahové konkretizace správný ve smyslu § 243b odst. 2, věty před středníkem, o. s. ř. Dovolací soud proto dovolání podle téhož ustanovení zamítl.