



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Krajský soud v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Kateřiny Soltanové a soudkyň JUDr. Zuzany Vybíralové a JUDr. Pavlíny Havelkové ve věci

žalobce: [osobní údaje žalobce]
bytem [adresa žalobce]
zastoupený obecným zmocněncem JUDr. Miroslavem Stegurou
bytem [adresa]

proti

žalovanému: [osobní údaje žalovaného]
bytem [adresa žalovaného]
zastoupena advokátkou JUDr. Miroslavou Fialovou
sídlem Jánská 864/4, 460 07 Liberec 3

o neplatnost výpovědi z nájmu bytu, o odvolání žalovaného proti rozsudku Okresního soudu v Liberci č.j. 32 C 87/2015 – 268 ze dne 22. března 2017

takto:

- I. Rozsudek Okresního soudu v Liberci č.j. 32 C 87/2015 – 268 ze dne 22. března 2017 se potvrzuje.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 300 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně výrokem I vyhověl žalobě o určení oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu, výrokem II závázal žalovaného nahradit žalobci náklady řízení ve výši 6.400 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku. Rozhodl tak o žalobě na vydání rozhodnutí, kterým by byla vyslovena neoprávněnost výpovědi z nájmu bytu, již obdržel dne 6. 6. 2015 žalobce coby nájemce bytu č. 2, o velikosti 1+1, v přízemí domu [adresa] v [obec] VII, v ulici [ulice], od žalovaného coby pronajímatele. Jako výpovědní důvod (s odkazem na ust. § 2288 odst. 2 písm. b) o.z.) bylo ve výpovědi uvedeno, že žalovaný byt potřebuje pro svého bratra, u něhož probíhá rozvodové řízení, žije v domě, který je rozestavěný, a bude si zajišťovat bydlení v Liberci. Soud prvního stupně přisvědčil názoru žalobce, že uplatněný výpovědní důvod není dostatečně určitý, pokud jde o označení zmíněného bratra jeho jménem a dalšími údaji, které by jednoznačně ukazovaly na konkrétní osobu. Nezabýval se důvodností další vznesené námitky žalobce, podle níž vyslovit neplatnost výpovědi je třeba i z toho důvodu, že k výpovědi nebyla přiložena plná moc, tj. oprávnění správce nemovitosti tuto výpověď vypracovat, podepsat a zaslat. Soud prvního stupně vyšel ze skutkových zjištění vyplývajících z provedených důkazů a dále z názoru a pokynů odvolacího soudu obsažených v usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 17.10.2016, č.j. 30 Co 143/2016 – 240, jímž byl zrušen předchozí rozsudek. Podstatným nyní soud prvního stupně shledal, že formulace výpovědního důvodu učiněná v písemné výpovědi nesplňovala náležitosti dostatečně určitého a srozumitelného právního jednání, které tak nemohlo vyvolat právní následky, jež zákon s takovým právním jednáním spojuje. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že výpověď z nájmu bytu je v části, v níž je uváděn výpovědní důvod, neplatná, nebyla tedy dána po právu. Soud dále, po připuštění změny žaloby k návrhu žalobce, zkoumal rovněž to, zda byl v době výpovědi i v době rozhodování naplněn důvod bytové potřeby na straně Ing. [jméno] [celé jméno žalovaného]. O náhradě nákladů řízení soud prvního stupně rozhodl na základě míry procesního úspěchu účastníků ve věci podle ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. a přiznal plně úspěšnému žalobci částku 6.400 Kč, jejíž zaplacení uložil žalovanému ve lhůtě tří dnů od právní moci rozsudku.

2. Proti rozsudku se včas odvolal žalovaný. Soud prvního stupně podle jeho názoru dospěl na základě provedených důkazů k nesprávným skutkovým zjištěním, rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Závěry soudu prvního stupně, že výpověď nebyla dána řádně a platně, nejsou správné. Žalovaný poukázal na obsah protokolu o jednání ze dne 1. 3. 2017, v němž žalobce výslovně trval na vyslovení toho, že výpověď daná žalovaným žalobci dne 6. 6. 2015 je neoprávněná, a to z toho důvodu, že není přesně konkretizována osoba, kvůli níž byla výpověď dána, tedy z důvodu, že je v této části výpověď neplatná. Samostatného určení neplatnosti výpovědi se žalobce nedomáhá. Žalovaný vytkl soudu prvního stupně, že se odchýlil od názoru odvolacího soudu vysloveného v kasačním usnesení. Odůvodnění napadeného rozsudku je založeno na tom, že výpovědní důvod nebyl a není dán ani v současné době. Žalobce ovšem při jednání dne 1. 3. 2017 navrhl změnu žaloby ve skutkovém tvrzení, kdy se domáhá určení neoprávněnosti nejen z důvodu relativní neplatnosti, ale i z důvodu nenaplnění výpovědního důvodu uvedeného v ustanovení § 2288 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku. Po uplynutí lhůty k podání žaloby podle § 2290 občanského zákoníku však již žalobce není oprávněn uvádět jiné důvody, než uvedl v podaném návrhu, a změna žaloby připuštěná soudem prvního stupně proto odporuje zákonu. Pro připuštění změny žaloby nebyly dány ani důvody relativní neplatnosti, k nimž navíc tvrzení žalobce zcela absentují, ani soud prvního stupně je v napadeném rozhodnutí nijak nespecifikuje. Žalovaný dále vytkl soudu prvního stupně, že ve svém předchozím rozhodnutí považoval identifikaci bratra žalovaného za dostatečnou, nyní však zaujal názor opačný. Žalovaný doplnil, že pouze jeden z jeho bratrů se rozvádí a byt potřebuje. Výpovědní důvod tak konkretizoval dostatečně a žalobce se proti němu mohl věcně bránit. Odkaz soudu prvního stupně v odůvodnění napadeného rozsudku na § 580 odst. 1 občanského zákoníku považuje žalovaný za nepřipadný. Žalovaný dále zopakoval svá tvrzení ohledně skutkových okolností, dotýkajících se existence uplatněného výpovědního důvodu. Žalovaný připomněl i svá předchozí tvrzení týkající se potřeby stavebních úprav předmětného bytu.

Doplnil, že bytová potřeba jeho bratra trvá i po vydání napadeného rozsudku, neboť nebylo dosud rozhodnuto o vypořádání SJM bývalých manželů, byť manželství bratra již bylo pravomocně rozvedeno. Žalovaný v odvolání navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil a žalobu zamítl.

3. Žalobce se se závěry soudu prvního stupně ztotožnil. Argumentaci odvolatele založenou na posuzování existence bytové potřeby jeho bratra ani v současné době nepovažuje za opodstatněnou, když navíc žalovaný dal žalobci ohledně nájmu téhož bytu další výpověď, tentokrát z důvodu bytové potřeby samotného žalovaného. Z výše uvedených důvodů žalobce navrhl odvolacímu soudu potvrzení napadeného rozsudku.

4. Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek a řízení, které předcházelo jeho vydání, při jednání konaném dle § 214 odst. 1 o.s.ř., aniž by přistoupil k byť částečnému zopakování dokazování. Odvolání žalovaného důvodným neshledal.

5. Odvolací soud v rámci své přezkumné činnosti se zabýval výhradně správností postupu soudu prvního stupně a jeho skutkových zjištění a právních závěrů z pohledu existence okolností, majících za následek neplatnost výpovědi z nájmu bytu ze dne 6. 6. 2015 coby právního jednání.

6. Nesprávný procesní postup soudu, jenž připustil změnu žaloby při jednání konaném v nepřítomnosti žalované strany, aniž by usnesení o připuštění změny či alespoň protokol z jednání žalované straně následně doručil, ve svém důsledku nebylo důvodem pro nesprávné rozhodnutí o věci samé, jak bude vyloženo dále.

7. Podle § 2286 odst. 1 věta první o. z. výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Podle odst. 2, vypoví-li nájem pronajímatel, poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná.

8. Podle § 2288 odst. 2 písm. b) o. z. pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době i v případě, že potřebuje byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni. Podle odst. 3, vypoví-li pronajímatel nájem z důvodů uvedených v odstavcích 1 a 2, uvede výpovědní důvod ve výpovědi.

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

10. Podle § 553 odst. 1 o.z. o právní jednání nejde, nelze-li pro neurčitost nebo nesrozumitelnost zjistit jeho obsah ani výkladem.

11. Určitost projevu vůle právního jednání, pro něž je pod sankcí neplatnosti stanovena písemná forma, musí být dána obsahem listiny, na níž je zaznamenáno.

12. Odvolací soud neshledal důvody pro opakování či doplňování dokazování nad rámec výše uvedený. Pro posouzení důvodnosti odvolání totiž byl rozhodný stav, jenž mezi účastníky sporný nebyl, a to podoba písemné výpovědi z nájmu ze dne 6. 6. 2015, doručený žalobci. Shodně s odvolatelem měl odvolací soud za to, že rozhodnutí má být podrobeno přezkumu v rovině právních, nikoliv skutkových závěrů. Zčásti se tedy odvolací soud shoduje se žalovaným, jenž nesprávným shledává postup soudu prvního stupně, směřující ke zjišťování skutkového stavu ohledně bytové potřeby Ing. [jméno] [celé jméno žalovaného].

13. Na tomto místě lze uvést, že některé z odvolatelem uplatněných odvolacích námitek považuje odvolací soud za důvodné, nicméně z pohledu věcné správnosti výrokové části přezkoumávaného rozsudku nemá tato skutečnost na výsledek odvolacího řízení vliv. Odvolací soud nemohl pominout, že soud prvního stupně opřel své rozhodnutí i o další úvahy a závěry, jež by samy o sobě pro přijetí rozhodnutí o žalobě postačovaly.

14. Vypovídá-li nájem pronajímatel, musí výpověď obsahovat výpovědní důvod a poučení nájemce o právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Výpovědní důvod musí být ve výpovědi vymezen skutkově (NS 26 Cdo 4548/2008). Ve výpovědi musí být uvedeny konkrétní skutečnosti, ze kterých lze usoudit na to, že výpovědní důvod byl naplněn. Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi důvod, popřípadě ho uvede tak obecně, že je v podstatě znemožněno nájemci prokázat neexistenci, popřípadě nepravdivost takového uváděného důvodu, jde o nicotnou výpověď pro neurčitost podle § 553 odst. 1 o.z. (NS 26 Cdo 1109/2009). Vedle zvláštních, shora uvedených obsahových náležitostí (výpovědní důvod, poučení nájemce) musí výpověď splňovat obecné náležitosti právního jednání. Musí být zejména určitá.

15. Odvolací soud nejprve přezkoumal správnost závěru soudu prvního stupně, podle něhož výpověď z nájmu bytu nenaplnuje všechny zákonem požadované náležitosti platného právního jednání. Absolutní neplatnost v daném případě byla žalobcem v řízení prvostupňovém tvrzena pro absenci dostatečné identifikace osoby, jejíž bytová potřeba je coby výpovědní důvod uplatněna. Pokud jde o uvedení výpovědního důvodu, zákon vyžaduje, aby tento důvod byl dostatečně specifikovaný a konkretizovaný, aby bylo zabráněno zneužití daného výpovědního důvodu a byl dán i prostor nájemci ke vznesení námitek proti uvedenému výpovědnímu důvodu.

16. Žalobce neoprávněnost výpovědi z nájmu výslovně opřel o okolnosti, z nichž dovozuje jak neplatnost právního jednání (absolutní), tak neexistenci uváděného výpovědního důvodu. Soud prvního stupně své právní závěry založil na zjištěném skutkovém stavu, odvíjejícím se od vyjádření účastníků, výsledků dokazování z předložených listin a z výsledku Ing. [jméno] [celé jméno žalovaného] (bratra, pro něhož by byt měl být uvolněn).

17. Z pohledu odvolacího soudu je třeba zdůraznit, že soud prvního stupně výše uvedenou výpověď z nájmu bytu posoudil s ohledem na její obsah správně. Vlastní text výpovědi, jejíž forma je v souladu s právní úpravou obligatorně písemná, postrádá dostatečnou konkretizaci obsahových náležitostí tohoto právního jednání, a to v části identifikující osobu, pro niž pronajímatel byt potřebuje. Nejedná se o formalitu, neboť v řízení nevyšly najevo žádné okolnosti, pro něž by bylo možné přisuzovat žalobci vědomost o tom, který ze dvou bratrů žalovaného je onou osobou, které má výpovědní důvod svědčit, aby si mohl učinit subjektivní úsudek o oprávněnosti výpovědi, příp. zvážit možnost úspěšného uplatnění zákonného práva nájemce na soudní přezkum podané výpovědi dle § 2290 o.z.

18. Vzhledem ke shodnému závěru ohledně platnosti výpovědi z nájmu bytu, k němuž dospěly soud prvního stupně i soud odvolací, již nebylo třeba přistoupit k posouzení správnosti toho postupu soudu prvního stupně, jenž vyústil v závěr, že výpovědní důvod v době, kdy byla žalobci dána výpověď nájmu bytu, ani v době vydání napadeného rozsudku, nebyl dán a že výpověď z nájmu bytu s uvedením tohoto konkrétního výpovědního důvodu je tedy neoprávněná (v tomto ohledu se nicméně odvolací soud stručně vyjádřil v rámci rekapitulace odvolacích námitek). Nicméně pokud jde o marné uplynutí zákonné dvouměsíční lhůty pro podání žaloby na určení neoprávněnosti výpovědi, odvolací soud má za to, že běh lhůty může započít pouze tehdy, je-li právní jednání – tj. v daném případě výpověď – z hlediska svých obsahových náležitostí řádné, a tudíž netrpí vadami způsobujícími absolutní neplatnost. V posuzované věci zaujaly soudy obou stupňů názor, že výpověď pro nedostatečnou obsahovou určitost týkající se skutkového vymezení výpovědního důvodu v části uvádějící konkrétní osobu z okruhu pronajímatele je (z pohledu odvolacího soudu absolutně) neplatným právním jednáním, příslušná lhůta tudíž žalobci běžet nezačala.

19. Odvolacímu přezkumu bylo podrobeno i rozhodnutí soudu prvního stupně o náhradě nákladů řízení. V souladu se zásadou procesního úspěchu ve věci (§ 142 odst. 1 o.s.ř.) soud prvního stupně uložil žalovanému nahradit žalobci náklady řízení v plné výši. Kromě soudního poplatku za řízení a za odvolání po 2.000 Kč v souladu se závěry formulovanými Ústavním

soudem v nálezu sp. zn. Pl. ÚS 39/13 ze dne 14. 10. 2014 žalobci náleží paušální náhrada po 300 Kč za každý úkon učiněný v řízení, za nějž by mu náležela náhrada dle § 13 odst. 1 advokátního tarifu, pokud by byl zastoupen advokátem. Za účelně vynaložené úkony žalobce při uplatňování jeho práv odvolací soud shledal podání žaloby z 30. 7. 2015, účast na jednáních soudu prvního stupně ve dnech 11. 11. 2015, 16. 12. 2015, 20. 1. 2016, písemné odvolání ze dne 4. 3. 2016 proti prvnímu rozsudku Okresního soudu v Liberci, účast na jednání odvolacího soudu dne 7. 10. 2016, účast na jednáních soudu prvního stupně ve dnech 1. 3. 2017, 22. 3. 2017.

20. Jelikož odvolací soud po provedeném řízení neshledal důvody pro změnu žalobě vyhovujícího rozhodnutí soudu prvního stupně, byl napadený rozsudek jako věcně správný podle § 219 o.s.ř. potvrzen.

21. Odvolací soud dále podle § 224 odst. 1 o.s.ř. v návaznosti na § 142 odst. 1 o.s.ř. i v odvolacím řízení úspěšnému žalobci přiznal náklady nezastoupeného účastníka, a to za účast při jednání odvolacího soudu dne 4. 4. 2018. Přiznanou náhradu nákladů odvolacího řízení je žalovaný povinen žalobci zaplatit ve lhůtě tří dnů od právní moci rozsudku ve smyslu § 160 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s § 211 o.s.ř.

Poučení:

Proti tomuto usnesení je přípustné dovolání, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak (§ 237, § 238 odst. 1 písm. c) o.s.ř.).

Účastník může podat dovolání do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu prostřednictvím advokáta u soudu, který rozhodoval v prvním stupni (§ 240 odst. 1, § 241 o.s.ř.).

Liberec 4. dubna 2018

JUDr. Kateřina Soltanová v. r.
předsedkyně senátu