

U s n e s e n í

Krajský soud v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Kateřiny Soltanové a soudkyň Mgr. Ladislavy Hrušové a JUDr. Pavlína Havelkové ve věci žalobce [celé jméno žalobce], [datum narození], bytem [adresa žalobce], zastoupeného JUDr. Miroslavem Stegurou, [datum narození], obecným zmocněncem, bytem [adresa], proti žalovanému [celé jméno žalovaného], [datum narození], bytem [adresa], Švýcarsko, zastoupenému JUDr. Miroslavou Fialovou, advokátkou se sídlem [adresa], o určení neoprávněnosti a neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, o odvolání žalobce a žalovaného proti rozsudku Okresního soudu v Liberci č.j. 32 C 87/2015 – 173 ze dne 20. ledna 2016,

takto:

Rozsudek Okresního soudu v Liberci č.j. 32 C 87/2015 – 173 ze dne 20. ledna 2016 se zrušuje a věc se vrací soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

Shora uvedeným rozsudkem soud prvního stupně výrokem I. určil, že výpověď z nájmu bytu č. 2 o velikosti 1+1, v přízemí domu [adresa], v ul. [ulice], Liberec VII, daná žalovaným žalobci dne 6. 6. 2015, je neoprávněná. Výrokem II. zamítl žalobu na určení, že výpověď z nájmu shora uvedeného bytu ze dne 6. 6. 2015 je neplatná. Výrokem III. rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Rozhodnutí soudu prvního stupně vychází ze zjištění, že žalovaný je vlastníkem a pronajímatelem bytu č. 2 o velikosti 1+1, v přízemí domu [adresa], v ul. [ulice], Liberec VII, jehož nájemcem je žalobce. Dne 15. 6. 2015 byla žalobci doručena výpověď z nájmu bytu datovaná dne 6. 6. 2015, kterou žalovaný odůvodnil potřebou uvedeného bytu pro svého bratra. Vzhledem k tomu, že bratr žalovaného, Ing. [jméno] [celé jméno žalovaného], slyšený jako svědek, naléhavost bytové potřeby nepotvrdil, když o řešení své bytové situace uvažuje v horizontu jednoho až jednoho a půl roku, a to v závislosti na způsobu vypořádání společného jmění manželů, soud prvního stupně dospěl k závěru, že v době, kdy byla žalobci dána výpověď z nájmu bytu, výpovědní důvod nebyl dán. Proto výrokem I. určil, že daná výpověď je neoprávněná.

Pokud se žalobce domáhal vyslovení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, soud prvního stupně dospěl k závěru, že žaloba není důvodná. Dle jeho názoru výpověď má všechny formální náležitosti, které zákon předpokládá, tj. byla dána osobou oprávněnou, když právní úkon jménem pronajímatele učinil na základě plné moci jeho zástupce, byla dodržena písemná forma, výpověď obsahuje poučení nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem a byla nájemci řádně doručena. Pokud žalobce namítal rozpor výpovědi s dobrými mravy, neboť shodná výpověď byla dána nájemci sousedního bytu, soud prvního stupně této námitce nepřisvědčil. V této souvislosti uvedl, že výpovědi z nájmu bytu byly řádně odůvodněny úmyslem žalovaného propojit oba byty a vytvořit tak jednu větší bytovou jednotku. Současně vyslovil názor, že pronajímateli nelze navíc upírat právo dát výpověď z kvalifikovaného důvodu i za situace, že se jedná o nájemce, který byt užívá dlouhodobě, a že je dáno více výpovědí z různých důvodů. Soud prvního stupně proto žalobu o určení, že výpověď z nájmu bytu daná žalobci žalovaným je neplatná v této části, výrokem II. zamítl. Výrok o náhradě nákladů řízení odůvodnil odkazem na ust. § 142 odst. 2 o.s.ř., neboť dospěl k závěru, že každý z účastníků byl úspěšný v rozsahu 50 %.

Proti tomuto rozsudku se včas odvolali žalobce i žalovaný.

Odvoláním žalobce jsou napadeny výroky II. a III. rozsudku. Žalobce nesouhlasí se zamítnutím žaloby na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu. Uvádí, že soud prvního stupně zcela

pominul jeho tvrzení uvedená v žalobě a dále v průběhu řízení, že ve výpovědi není uvedeno jméno osoby, pro kterou žalovaný byt potřebuje. S ohledem na tuto skutečnost, kdy nebyl splněn požadavek určitosti uvedeného výpovědního důvodu, má za to, že se dovolal relativní neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, což je jedním z důvodů její neoprávněnosti. Protože žádná specifická žaloba na přezkum oprávněnosti výpovědi nájmu bytu není v současných procesních kodexech známa, žalobce se domnívá, že žaloba v žalobním návrhu sice nebyla přesná, avšak při širším přezkumu výpovědi ze strany soudu by mohl soud prvního stupně konstatovat, že žalobce neudělal chybu, když v žalobním návrhu uvedl sousloví, „je neplatná a je neoprávněná“. Při jednání odvolacího soudu zástupce žalobce k dotazu, zda se žalobce domáhal jak přezkumu oprávněnosti výpovědi, tak i vyslovení její neplatnosti, uvedl, že v první řadě se žalobou domáhal vyslovení neoprávněnosti výpovědi, a to i proto, že výpověď považuje za neplatnou pro absenci dostatečné konkretizace osoby, kvůli jejímž bytovým potřebám je výpověď podávána. Dále doplnil, že coby laik vycházel při formulaci žalobního petitu jak ze znalosti dosavadní rozhodovací praxe zdejšího okresního soudu, tak i ze skutečnosti, že i za účinnosti nového občanského zákoníku podle jeho poznatků je tímto způsobem soudy rozhodováno. Pokud by soud prvního stupně v průběhu řízení upozornil žalobce na to, že ze žaloby dovozuje návrh na rozhodnutí o dvou požadavcích, tedy určení neoprávněnosti výpovědi a k tomu i neplatnosti výpovědi, byl by zástupce žalobce na tuto situaci příslušně reagoval a soudu prvního stupně by svůj žalobní požadavek náležitě osvětlil. Zástupce žalobce proto uzavřel, že se podanou žalobou vyslovení neplatnosti výpovědi nedomáhal. Z těchto důvodů navrhl, aby odvolací soud výrok II. zrušil a žalobci přiznal náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.

Žalovaný svým odvoláním napadá výhradně výroky I. a III. Uvádí, že hlavním důvodem výpovědi z nájmu bytu je bytová potřeba jeho bratra, který se rozvádí. Záměrem žalovaného je uzpůsobit byt k řádnému bydlení a pronajmout jej bratrovi, případně spojit sousední byt s předmětným bytem a umožnit bratrovi užívat větší byt, eventuálně tento byt užívat společně s bratrem v případě svého pobytu v Liberci. Bytová potřeba bratra je doložena opatrovníckým spisem, kdy je prokázáno, že děti bratra, které jsou na základě předběžného opatření ve střídavé péči svých rodičů, se přestěhovaly společně se svou matkou ze Světlé pod Ještědem do Liberce. Zde navštěvují školní zařízení a provozují své volnočasové aktivity. Žalovaný uvádí, že lhůta k případnému nastěhování do bytu neběží po dobu potřebnou k jeho úpravě. Vzhledem k předpokládaným stavebním úpravám lze mít za to, že potrvají určitou dobu. Žalovaný je rovněž přesvědčen, že vydané rozhodnutí je v rozporu s dobrými mravy, pokud není vlastníku domu umožněno zajistit bydlení svému bratrovi a provést úpravu bytu, když je zřejmé, že v bytě nelze bez provedení potřebných úprav ihned bydlet. S vysvětlením, které učinil zástupce žalobce v rámci odvolacího jednání ohledně uplatněného nároku, žalobce nesouhlasí, neboť podle nového občanského zákoníku je stanoveno právo nájemce podat žalobu na oprávněnost výpovědi. Je to tzv. aktivní legitimace žalobce. Vedle toho podle § 80 o.s.ř. jsou vyjmenovány žaloby na plnění, určení osobního stavu a na určení platnosti nebo neplatnosti vztahu. Podle názoru žalovaného, v daném případě byla podána žaloba jak na určení neplatnosti výpovědi, tak i na neoprávněnost výpovědi. Zda se jedná o dvě žaloby nebo jednu, má vliv na náklady řízení. Argumentace žalobce a jeho zástupce, že jsou laici, není dle názoru žalovaného přiměřená. S ohledem na uvedené skutečnosti žalovaný navrhl, aby odvolací soud v rozsahu dotčeném jeho odvoláním napadený rozsudek změnil tak, že žalobu na určení neoprávněnosti výpovědi zamítne a žalobci uloží nahradit žalovanému náklady řízení před soudy obou stupňů.

Odvolací soud při jednání (§ 214 odst. 1 o.s.ř.) přezkoumal napadený rozsudek, včetně řízení, které jeho vydání předcházelo. Odvolání žalobce i žalovaného shledal důvodné byť z jiných, než jimi uváděných důvodů.

Odvolací soud předně uvádí, že skutková zjištění soudu prvního stupně o tom, že žalovaný je vlastníkem a pronajímatelem bytu č. 2 o velikosti 1+1 v přízemí domu [adresa] v Liberci VII, v ulici Krokova, jehož nájemcem je žalobce, a dále, že žalobci byla doručena dne 15. 6. 2015

výpověď žalovaného z nájmu předmětného bytu datovaná dnem 6. 6. 2015, jsou správná. Protože odvolací soud neshledal důvod, pro který by se měl od těchto zjištění odchýlit, pro stručnost odůvodnění na ně odkazuje.

Pokud jde o další skutková zjištění a z nich učiněný závěr, odvolací soud uvádí následující.

Soud prvního stupně na základě provedených a následně hodnocených důkazů dospěl k závěru, že výpověď z nájmu bytu, kterou dal žalovaný žalobci, je neoprávněná. Uvedený právní závěr, jenž vyjádřil ve výroku I. rozsudku, opřel o zjištění neexistence použitého výpovědního důvodu v době, kdy byla výpověď dána.

Z obsahu spisu, a to z písemného vyhotovení žaloby ze dne 30. 7. 2015, z vyjádření zástupce žalobce při jednání dne 11. 11. 2015 a ze závěrečného návrhu předneseného při ujednání dne 20. 1. 2016 není však zřejmé, že by se žalobce domáhal věcného přezkumu výpovědi, tedy že by namítal neexistenci daného výpovědního důvodu. Žalobce naopak tvrdil, že se výpovědnímu důvodu, jehož žalovaný užil, nemůže účinně bránit, neboť tím, že žalovaný neoznačil konkrétní osobu, pro kterou byt potřebuje, není schopen posoudit naléhavost její bytové potřeby.

Soud prvního stupně, aniž by přihlédl k důvodům, které žalobce v žalobě tvrdil, se však existencí výpovědního důvodu zabýval. Svým postupem ovšem nerespektoval vůli žalobce vyjádřenou v podobě žalobního požadavku. Tím, že soud prvního stupně posuzoval skutečnost, jež namítána nebyla a na jejím posouzení postavil své rozhodnutí obsažené ve výroku I., zatížil řízení vadou. Tato vada činí rozsudek s ohledem na odvolací námitky žalovaného nepřezkoumatelný.

Odvolací soud dále uvádí, že soud prvního stupně ne zcela vyhodnotil dopad nové právní úpravy provedenou zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, na danou problematiku.

Za předchozí právní úpravy provedené zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem (dále jen obč. zák.), se nájemce mohl dle § 711 odst. 6 obč. zák. domáhat žalobou určení neplatnosti výpovědi. U žalob o neplatnosti výpovědi nájmu bytu podle § 711 odst. 6 obč. zák. nebylo třeba prokazovat existenci naléhavého právního zájmu podle § 80 písm. c) o.s.ř.

Za současné právní úpravy provedené zákonem č. 80/2012 Sb., občanským zákoníkem (dále jen o.z.) má nájemce podle ust. § 2290 o.z. právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.

Otázkou je, zda se nájemce za současné právní úpravy může dovolávat určení neplatnosti výpovědi.

Dle názoru odvolacího soudu lze odpověď nalézt v § 80 o.s.ř. ve znění účinném od 1. 1. 2014, dle kterého určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, se lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem.

Podle citovaného ustanovení zákona předmětem určovací žaloby (přesněji předmětem procesního nároku, který je uplatňován žalobou na určení) může být pouze existence či neexistence právního poměru nebo práva. Omezení předmětu určovací žaloby pouze na právní poměr nebo právo není bezdůvodné; žaloba na určení existence jednotlivých právních skutečností není totiž zpravidla způsobila zjednat pevný základ pro právní vztahy procesních stran a nemůže tak sloužit předcházení dalším sporům (procesní ekonomii a prevenci). Procesní nárok na určení pouhé právní skutečnosti tedy nemá, nestanoví-li zákon výjimečně jinak, v právním řádu oporu. Uvedené ovšem neznamená, že by právní řád vylučoval žaloby na určení právní skutečnosti vůbec; s úspěchem se lze takového určení dožadovat pouze v zákonem upravených případech. Takovýmto případem, jde-li o výpověď nájmu bytu, je případ, na který dopadá ust. § 2286 odst. 3 o.z. Dle tohoto zákonného ustanovení je výpověď neplatná, nepoučí-li pronajímatel nájemce o jeho právech (právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem). Na rozdíl od určovacích žalob podle § 80 o.s.ř. u

žalob na určení právní skutečnosti nevyžaduje naplnění podmínky naléhavého právního zájmu, neboť ten vyplývá z jejich explicitní právní úpravy (srovnej ASPI, komentář k § 80 o.s.ř.).

V případě, že by se nájemce domáhal určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, tedy určení neplatnosti konkrétního právního jednání pronajímatele (tj. právní skutečnosti), jeho žaloba by nemohla být s ohledem na předně uvedené úspěšná. V této souvislosti odvolací soud odkazuje na judikaturní závěry přijaté před rekodifikací, jež lze dle jeho názoru použít i za současné právní úpravy. Dle těchto závěrů má otázka neplatnosti právního jednání totiž povahu otázky předběžné ve vztahu k existenci právního poměru nebo práva, a nemůže (objektivně vzato) řešit celý obsah nebo dosah sporného právního poměru nebo práva.

Žalobce ve svých tvrzeních uvádí důvody, pro které má za to, že výpověď je neoprávněná. Pokud jde o formulaci žalobního petitu, v žalobě ze dne 30. 7. 2015 navrhuje vydání rozsudku, jímž by bylo určeno, že výpověď z nájmu bytu č. 2 v přízemí domu [adresa], v ulici [ulice], Liberci VII, daná žalobci dopisem žalovaného ze dne 6. 6. 2015 je neoprávněná a tudíž neplatná. Při jednání před soudem prvního stupně dne 11. 11. 2015 zástupce žalobce uvedl, že na žalobě trvá v nezměněné podobě, kdy se domáhá určení, že výpověď z nájmu bytu, která byla dána žalobci dne 15. 6. 2015, je nejen neoprávněná, ale i neplatná. V závěrečném návrhu předneseném při jednání téhož soudu dne 20. 1. 2016 žalobce navrhl vydání rozsudku, jímž bude určeno, že výpověď z nájmu bytu č. 2 v přízemí domu [adresa], v ulici [ulice], Liberci VII, daná žalobci dopisem žalovaného ze dne 6. 6. 2015 je neplatná.

Soud prvního stupně, aniž by si v součinnosti se žalobcem, maje na zřeteli ust. § 2290 o.z., ujasnil, zda se žalobce domáhá vydání samostatného rozhodnutí o neoprávněnosti výpovědi a samostatného rozhodnutí o její neplatnosti, rozhodl tak, jako kdyby žalobce uplatnil dva nároky. Takovýto postup však nebyl správný. Soud, který má vždy poučovací povinnost, pokud účastník není zastoupen advokátem, měl žalobce vést k jasnému vymezení žalobního požadavku tak, aby nenastala situace, že bude rozhodnuto o něčem, co nebylo vůlí žalobce.

Odvolací soud dále s odkazem na komentářovou literaturu (Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 467 s.) považuje v této věci za vhodné uvést, že i když judikatura obecných soudů, týkající se rozsahu přezkumu oprávněnosti výpovědi dle § 2290 o.z., není v současné době ustálená, z hlediska „širšího“ přezkumu je výpověď neoprávněná také v případě, že bude relativně neplatná (a nájemce se neplatnosti dovolá; srov. § 228 odst. 3 o.z.), ale i v případě, kdy bude výpověď absolutně neplatná (srov. § 2286 odst. 2 o.z.) či nicotná (§ 2291 odst. 3 o.z.).

Vzhledem k tomu, že napadený rozsudek nelze věcně přezkoumat, a to z důvodů, jež byly předně vysvětleny, odvolací soud jej v celém rozsahu zrušil (§ 219a odst. 1 písm. a) o.s.ř.) a věc vrátil soudu prvního stupně dalšímu řízení (§ 221 odst. 1 písm. a) o.s.ř.).

V dalším řízení si soud prvního stupně v součinnosti se žalobcem ujasní, zda se žalobce domáhá výlučně přezkumu oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu dle § 2290 o.z., a to z důvodu její neplatnosti (neoznačení konkrétní osoby, pro kterou žalovaný byt potřebuje), či zda se současně domáhá i určení její neplatnosti. Podle výsledku pak bude v řízení pokračovat, přičemž bude mít na zřeteli, že žalobce se věcného přezkumu ve výpovědi použitého důvodu nedomáhá. V novém rozhodnutí ve věci rozhodne o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů (§ 224 odst. 3 o.s.ř.).

Poučení:

Proti tomuto usnesení lze podat dovolání prostřednictvím advokáta do 2 měsíců od doručení k Nejvyššímu soudu v Brně u soudu prvního stupně, ale pouze tehdy, 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 vyřešená právní otázka posouzena jinak (§ 240 odst. 1, § 241 odst. 1, § 237 o.s.ř.). Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud (§ 239 o.s.ř.).

Liberec 17. října 2016

JUDr. Kateřina Soltanová v. r.
předsedkyně senátu