



Z judikatury Nejvyššího soudu České republiky

1) Výpověď z nájmu bytu není neplatná jen proto, že podpis zástupce žalobce (pronajímatele) je uveden v záhlaví žaloby, do níž je výpověď zahrnuta.

2) Písemná forma právního úkonu předpokládá existenci dvou náležitostí: písemnosti a podpisu. Žádný právní předpis však nestanoví, kde má být podpis na listině zachycující písemný projev vůle umístěn. Jestliže soudní praxe připustila, aby výpověď z nájmu bytu byla zahrnuta do žaloby, a zároveň běžně akceptuje, že podpis zástupce účastníka je obsažen v záhlaví podání, není důvodu zpochybňovat platnost výpovědi jen proto, že podpis zástupce pronajímatele není umístěn za textem výpovědi obsažené v žalobě, nýbrž v záhlaví žaloby.

3) Princip, že text psaný pod podpisem nereprezentuje relevantní projev vůle osoby, která se podepsala, se vztahuje bezvýjimečně pouze k některým úkonům – typicky k závěti. Ohledně jiných soukromých listin nevládnou požadavky tak rigorózní, neboť je třeba dát přednost vážně míněnému a obsahově nezávadnému projevu vůle před bezúčelnými formalitami; např. součástí písemně uzavřené smlouvy se stávají i ty listiny, označené v rámci smluvních ujednání za součást smluvního textu, ačkoli nebyly podepsány.

4) Základním principem výkladu smluv (právních úkonů) je priorita výkladu, který nezakládá neplatnost smlouvy, před takovým výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, jsou-li možné oba výklady; je tak vyjádřen a podporován princip autonomie smluvních stran a povaha soukromého práva.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR [26 Cdo 2317/2006 ze dne 27. března 2008]

Z odůvodnění:

Žalobci se domáhali, aby soud přivolil k výpovědi z nájmu bytu, kterou učinili součástí žaloby a kterou dali žalované pro hrubé porušování práv nájemce bytu (§ 711 odst. 1 písm. d/ zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném

do 30. 3. 2006 – dále jen „obč. zák.“), dále z důvodu, že žalovaná má dva byty (§ 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák.) a dále proto, že žalovaná byt bez vážných důvodů neužívá (§ 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák.). V žalobě uvedli, že žalovaná je na základě dohody se žalobcem a) nájemkyní bytu označeného v žalobě (žalovaná



se přestěhovala o jedno poschodí výše v domě žalobců). Žalovaná však vlastní rodinný dům, byt bez vážných důvodů neužívá a pronajímá ho třetím osobám.

Okresní soud Plzeň – město (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 14. listopadu 2005, č.j. 30 C 195/2004-93, výrokem I. zamítl žalobu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu o velikosti 3 + 1, I. kategorie, ve III. nadzemním podlaží (v podkroví) v domě sestávajícího ze 3 pokojů, kuchyně a příslušenství (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“), a rozhodl o nákladech řízení (výrok II.).

Soud prvního stupně vzal z provedených důkazů za zjištěné, že žalobci jsou podílovými spoluvlastníky domu, v němž se nachází předmětný byt, že žalovaná původně žila v bytě v I. patře domu ve společné domácnosti se svojí matkou M. K., její matka zemřela, že po jejím úmrtí žalovaná uzavřela s žalobcem a) dohodu, na základě které se přestěhovala do předmětného bytu, že následně uzavřela manželství (opětovně) J. T., že se její manžel do předmětného bytu nenastěhoval ze zdravotních důvodů a že žaloba ze dne 24. 6. 2004 podepsaná pouze advokátkou žalobců v záhlaví žaloby, obsahovala výpověď z nájmu bytu pouze vůči žalované.

Na základě takto zjištěného stavu soud prvního stupně po právní stránce uzavřel, že výpověď z nájmu

bytu, která byla součástí žaloby, je neplatným hmotněprávním úkonem, neboť nebyla podepsána žalobci pod textem, ale pouze právní zástupkyní žalobců na titulní stránce. Vedle toho dovedl, že uzavřením manželství vzniklo J. T. k předmětnému bytu právo společného nájmu ve smyslu § 704 odst. 1 obč. zák. (nebylo prokázáno, že by manželé nežili ve společné domácnosti) a že výpověď z nájmu bytu měla být správně dána též manželu žalované, což se nestalo. Nakonec ještě uzavřel, že nebyly ani naplněny jednotlivé výpovědní důvody. Proto žalobu o přivolení k výpovědi z nájmu předmětného bytu zamítl.

K odvolání obou žalobců Krajský soud v Plzni (soud odvolací) rozsudkem ze dne 31. března 2006, č.j. 11 Co 111/2006-116, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil (výrok I.) a rozhodl, že žádný z účastníků nemá nárok na náhradu nákladů odvolacího řízení (výrok II.).

Odvolací soud se ztotožnil s názorem soudu prvního stupně, že výpověď z nájmu bytu je neplatným hmotněprávním úkonem, i s jeho dalším názorem, že výpověď měla být správně dána i manželu žalované. Uzavřel, že vznik práva společného nájmu k předmětnému bytu bylo zapotřebí posoudit podle § 703 obč. zák., přičemž v dané věci nebylo prokázáno, že by spolu manželé nežili (srov. § 703 odst. 3 obč. zák.). Současně uvedl,



že v úvahu nepřichází analogické použití ustanovení § 708 obč. zák., neboť manželé jako společní nájemci bytu „tvoří nerozlučné společenství“. Odvolací soud pak pokládal za nadbytečné zabývat se uplatněnými výpovědními důvody podle § 711 odst. 1 písm. d), g) a h) obč. zák.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci dovolání, jehož přípustnost opřeli „o ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) ve spojení s ustanovením § 241a odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění“. Jako dovolací důvody uplatnili nesprávné právní posouzení věci (§ 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř.), dále, že řízení bylo postiženo vadou, která měla za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.), a dále, že napadené rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování. Namítali, že soudy obou stupňů nesprávně posoudily výpověď z nájmu bytu vtělenou do žaloby jako neplatnou. Poukazovali na to, že podle ustálené judikatury není důvodem neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, jestliže podpis zástupce pronajímatele není umístěn za textem výpovědi obsažené v žalobě, nýbrž v záhlaví žaloby. Zpochybňovali i závěr, že výpověď z nájmu bytu bylo třeba dát oběma manželům. Vyslovili přesvědčení, že žalované a jejímu manželu nesvědčí

společný nájem bytu, neboť nevznikl v důsledku analogického použití ustanovení o trvalém opuštění společné domácnosti (§ 708 obč. zák.). Poukazovali na to, že manžel žalované se po sňatku s ní do předmětného bytu nikdy nenastěhoval a nikdy v něm nebydlel a oni ani nemohli vědět, že žalovaná uzavřela manželství. Vyslovili názor, že ustanovení § 704 obč. zák. je v rozporu s Ústavou a vytýkali odvolacímu soudu, že měl ze své iniciativy přerušit řízení a obrátit se na Ústavní soud s žádostí o posouzení, zda § 704 obč. zák. je či není v rozporu s ústavním pořádkem. Dále v dovolání rozebírali otázku výpovědních důvodů podle § 711 odst. 1 písm. d), g) a h) obč. zák. a dovozovali, že výpovědní důvody byly naplněny. Závěrem navrhli zrušit rozsudky obou stupňů a věc vrátit soudu prvního stupně.

Žalovaná ve vyjádření k dovolání obšírně rozebrala vztahy mezi ní a žalobcem a), vyvracela námítky o tom, že dům v L., jehož je vlastnící, je obyvatelný, zabývala se nepříznivým zdravotním stavem svého manžela a zpochybňovala, že by předmětný byt neužívala bez závažného důvodu. Závěrem navrhla, aby dovolací soud dovolání žalobců odmítl, popř. zamítl.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, osobami k tomu oprávněnými – účastníky řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění zákonné



podmínky advokátního zastoupení dovolatelů (§ 241 odst. 1 a 4 o.s.ř.), se nejprve zabýval přípustností tohoto mimořádného opravného prostředku.

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 odvolací 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 odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo odvolacím 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 odvolací soud – s výjimkou určitých vad řízení – vázán uplatněným dovolacím důvodem, jsou pro úsudek, zda rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam či nikoli, relevantní pouze otázky (z těch, na kterých rozhodnutí odvolacího soudu spočívá), jejichž posouzení odvolacím soudem dovolatelé napadli, resp. jejichž řešení v dovolání alespoň zpochybnili.

Napadený rozsudek odvolacího soudu je založen především na právním závěru, že ustanovení § 708 obč. zák. nelze ani analogicky aplikovat na opuštění společné domácnosti jedním z manželů jako společných nájemců bytu, a dále na právním závěru že k platnosti výpovědi z nájmu bytu obsažené v žalobě nepostačuje, byl-li podpis zmoc-



něnce, který dává výpověď jménem pronajímatelů, uveden jen v záhlaví žaloby. Dovolatelé správnost obou závěrů zpochybnili. Dovolací soud dospěl k závěru, že pro řešení obou těchto otázek lze napadenému potvrzujícímu rozhodnutí odvolacího soudu přisoudit zásadní právní význam. Je-li podle závěru odvolacího soudu napadené rozhodnutí zásadně právně významné, stává se tím dovolání přípustným podle § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř.

Dovolatelé mimo jiné v dovolání namítali, že v projednávané věci byly naplněny výpovědní důvody podle § 711 odst. 1 písm. d), g) a h) obč. zák.

Podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. lze dovolání podat z důvodu, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci. V projednávané věci se však odvolací soud – s ohledem na přijaté právní závěry – z důvodů procesní ekonomie naplněním výpovědních důvodů podle § 711 odst. 1 písm. d), g) a h) obč. zák. nezabýval. Protože jeho rozhodnutí na uvedeném právním posouzení nespočívá, nelze v dovolání přezkoumávat neexistující právní závěry.

Dovolatelé pak prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. odvolacímu soudu vytýkali nesprávnost jeho závěru, že ustanovení § 708 obč. zák. nelze ani analogicky aplikovat na opuštění společné domácnosti jed-

ním z manželů jako společných nájemců bytu.

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.

Podle § 708 obč. zák. platí ustanovení § 706 odst. 1 a § 707 odst. 1 i v případě, jestliže nájemce opustí společnou domácnost.

V rozhodovací praxi soudů není pochyb o tom, že ustanovení § 708 obč. zák. týkající se opuštění společné domácnosti lze použít i pro opuštění společné domácnosti jedním z manželů, kteří jsou společnými nájemci. Již ve zobecňujícím materiálu: „Zo správy a zhodnotenia rozhodovania súdov v Slovenskej socialistickej republike, prejednaných a schválených občianskoprávnym kolégiom Najvyššieho súdu SSR, z 15. 6. 1977, Cpj 11/77, uverejneném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod 14, ročník 1978, byl vysloven závěr, že v případě opuštění společné domácnosti jedním z manželů (§ 181 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 509/1991 Sb. – nyní § 708 obč. zák.) zanikne přímo ze zákona právo společného užívání (nyní nájmu) bytu manžely. Také ve Zprávě o výsledcích



průzkumu rozhodování soudů ve věcech přechodu práva osobního užívání bytu (uvedená zpráva byla uveřejněna pod č. 34 z roku 1982 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek a pod č. 19 z roku 1982 Bulletinu bývalého Nejvyššího soudu ČR, občanskoprávní část) v oddílu III. bylo uvedeno: „Trvalé opuštění společné domácnosti je možno obecně vymezit jako jednání vedené s úmyslem domácnost zrušit a již neobnovit. Trvalé opuštění společné domácnosti ve vztahu mezi manžely je takové jednání, kdy za trvání manželství jeden z nich byt opustí a lze dovodit, že tak učinil s úmyslem se již nevrátit a neobnovit manželské soužití“. V soudní praxi nebyl do současné doby od těchto závěrů zaznamenán odklon (srov. nyní např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6. ledna 2005, sp. zn. 26 Cdo 2494/2004, a ze dne 12. ledna 2006, sp. zn. 26 Cdo 1399/2005). Opačný závěr odvolacího soudu, je tak v rozporu s lety ustálenou rozhodovací praxí.

Dovolatelé prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. napadli též správnost právního posouzení, že k platnosti výpovědi z nájmu bytu obsažené v žalobě nepostačuje, aby byl podpis zmocněnce, který dává výpověď jménem pronajímatelů, uveden v záhlaví žaloby, ale že je zapotřebí, aby se nacházel za textem žaloby

a tedy i za samotnou výpověď z nájmu bytu.

Podle § 40 odst. 3 obč. zák. písemný právní úkon je platný, je-li podepsán jednajícím osobou.

Nejvyšší soud České republiky již v rozsudku ze dne 25. května 2006, sp. zn. 26 Cdo 1789/2005 (ústavní stížnost podaná proti citovanému rozsudku byla odmítnuta usnesením Ústavního soudu České republiky ze dne 8. listopadu 2006, sp. zn. I. ÚS 535/06), a dále v rozsudku ze dne 15. 2. 2007, sp. zn. 26 Cdo 492/2006, dovodil, že výpověď z nájmu bytu není neplatná jen proto, že podpis zástupce žalobce (pronajímatele) je uveden v záhlaví žaloby, do níž je výpověď zahrnuta. K odůvodnění uvedeného právního názoru Nejvyšší soud uvedl, že písemná forma právního úkonu předpokládá existenci dvou náležitostí: písemnosti a podpisu (srov. Občanský zákoník, Komentář, 8. vydání, Praha: C.H.Beck, 2003, str. 206). Žádný právní předpis však nestanoví, kde má být podpis na listině zachycující písemný projev vůle umístěn. Jestliže soudní praxe připustila, aby výpověď z nájmu bytu byla zahrnuta do žaloby, a zároveň běžně akceptuje, že podpis zástupce účastníka je obsažen v záhlaví podání, není důvodu zpochybňovat platnost výpovědi jen proto, že podpis zástupce pronajímatele není umístěn za textem výpovědi obsažené v žalobě, nýbrž v záhlaví žaloby. Princip, že text



psaný pod podpisem nereprezentuje relevantní projev vůle osoby, která se podepsala, se podle soudní praxe (srov. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2005, sp. zn. 30 Cdo 1190/2004, uveřejněného ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2006, sešit 3, pod č. 25) i odborné literatury (srov. Eliáš, K.: Právní úkony na soukromých listinách se zvláštním zřetelem k jejich podepisování, Ad Notam 1996, č. 3, s. 58) vztahuje bezvýjimečně pouze k některým úkonům – typicky k závěti. Ohledně jiných soukromých listin nevládnou požadavky tak rigorózní, neboť je třeba dát přednost vážně míněnému a obsahově nezávadnému projevu vůle před bezúčelnými formalitami; např. součástí písemně uzavřené smlouvy se stávají i ty listiny, označené v rámci smluvních ujednání za součást smluvního textu, ačkoli nebyly podepsány (srov. Eliáš, K: op. cit. s. 59). Rovněž dle judikatury Ústavního soudu základním principem výkladu smluv (právních úkonů) je priorita výkladu, který nezakládá neplatnost smlouvy, před takovým výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, jsou-li možné oba výklady; je tak vyjádřen a podporován princip autonomie smluvních stran a povaha soukromého práva (srov. např. náleží Ústavního soudu ze dne 14. 4. 2005, sp. zn. I.ÚS 625/03). Od uvedeného názoru se dovolací soud neodklonil ani v roz-

sudku ze dne 15. 2. 2007, sp. zn. 26 Cdo 492/2006, a nemá důvod se od něj odklonit ani v projednávané věci.

Je-li dovolání přípustné, vyplývá z ustanovení § 242 odst. 3 věty druhé o.s.ř. pro dovolací soud povinnost 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 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. Vady podle § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o.s.ř. nebyly namítány a z obsahu spisu nevyplývaly. Dovolatelé však námitkou, že odvolací soud měl řízení podle § 109 odst. 1 písm. c) o.s.ř. přerušit a obrátit se na Ústavní soud s žádostí, aby posoudil, zda ustanovení § 704 obč. zák. není v rozporu s Ústavou a Listinou základních práv a svobod uplatnili dovolací důvod, že řízení bylo postiženo tzv. jinou vadou ve smyslu § 241a odst. 2 písm. a) o.s.ř., která mohla mít za následek nesprávné právní posouzení věci.

Podle § 109 odst. 1 písm. c) o.s.ř. soud řízení přeruší, jestliže dospěl k závěru, že zákon, jehož má být při projednávání nebo rozhodování věci použito, nebo jeho jednotlivé ustanovení je v rozporu s ústavním zákonem nebo s mezinárodní smlouvou, která má přednost před zákonem, a podal-li u Ústavního soudu návrh



na zrušení tohoto zákona nebo jeho jednotlivého ustanovení.

Tento postup v řízení je třeba dodržet v případě, že soud dospěl k závěru, že ustanovení zákona, které má být aplikováno, je v rozporu s ústavním zákonem nebo s mezinárodní smlouvou (nyní s ústavním pořádkem). V dané věci však odvolací soud ustanovení § 704 obč. zák. na projednávaný případ neaplikoval. Namítaná vada byla tedy bez významu pro rozhodnutí odvolacího soudu a není tak založen důvod k jejímu přezkumu.

Protože však oba výše uvedené dovolací důvody podřaditelné pod § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. byly uplatněny opodstatněně, Nejvyšší soud podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o.s.ř. napadené rozhodnutí zrušil a podle § 243b odst. 3 věty první o.s.ř. věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Právní názory dovolacího soudu jsou pro odvolací soud závazné. V novém rozhodnutí o věci rozhodne soud o náhradě nákladů řízení včetně řízení dovolacího (§ 243d odst. 1 o.s.ř.).

Nad rámec přezkumu v dovolacím řízení dovolací soud dodává, že posouzení, zda manželu (manželce) nájemkyně (nájemce) bytu vzniklo právo společného nájmu podle § 704 obč. zák. (jak v dané věci dovodil soud prvního stupně) anebo podle § 703 obč. zák. (jak dovozuje odvolací soud), se odvíjí od toho, zda uza-

vření manželství časově následovalo po skutečnosti, jež založila nájemní poměr k určitému bytu a nebo zda této skutečnosti předcházelo. I v případě použití ustanovení § 704 odst. 1 obč. zák. však platí, že společný nájem bytu manžely podle § 704 odst. 1 obč. zák. nevznikne, jestliže manželé, kteří nezaložili společnou domácnost, prokazatelně vstoupili do manželství s úmyslem trvale žít odděleně nebo jestliže jejich záměr (zákonem předpokládaný) trvale žít spolu nebyl nikdy uskutečněn v důsledku toho, že – aniž by spolu vůbec někdy začali trvale žít – došlo v jejich vztazích k trvalému a hlubokému rozvratu a manželství přestalo plnit svoji společenskou funkci; v takovýchto případech, tedy jestliže manželé spolu trvale nežijí, je možné analogickým užitím (ve smyslu § 853 obč. zák.) ustanovení § 703 odst. 3 obč. zák. dovodit, že právo společného nájmu manžely podle § 704 odst. 1 obč. zák. nevznikne (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. října 2003, sp. zn. 21 Cdo 969/2002, uveřejněný pod č. 4 v sešitě č. 1 z roku 2004 časopisu Soudní judikatura a pod C 2255 ve svazku 27 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, popřípadě rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1962/2006).

zdroj: www.nsoud.cz

Připravila: Mgr. Barbora Frantová