

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.09.2001, sp. zn. 20 Cdo 2685/99, ECLI:CZ:NS:2001:20.CDO.2685.1999.1

Číslo: 26/2002

Právní věta:

I nájem na dobu určitou může skončit výpovědí, je-li podle § 676 odst. 1 obč. zák. dohodnuta. Není-li přitom sjednána výpovědní lhůta, řídí se její délka ustanovením § 677 odst. 2 obč. zák.; počátek a konec výpovědní lhůty určují obecná ustanovení občanského zákoníku o běhu lhůt.

Neuvedení výpovědní lhůty ve výpovědi z nájmu podle § 676 odst. 1 obč. zák. nezpůsobuje neplatnost výpovědi.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 27.09.2001

Spisová značka: 20 Cdo 2685/99

Číslo rozhodnutí: 26

Číslo sešitu: 4

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Nájem

Předpisy: § 663 předpisu č. 40/1964Sb.

§ 676 odst. 1 předpisu č. 40/1964Sb.

§ 677 odst. 1 předpisu č. 40/1964Sb.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

O b v o d n í s o u d pro Prahu 9 uložil svým rozhodnutím sp. zn. 5 C 422/98 žalované, aby vyklidila označené nemovitosti, když dospěl k závěru, že je užívá bez právního důvodu.

Tento rozsudek změnil M ě s t s k ý s o u d v Praze rozsudkem ze dne 24. 6. 1999 tak, že žalobu o vyklizení nemovitostí zamítl. Vycházejí z toho, že nájem sjednaný na dobu určitou (v daném případě deseti let) může podle § 676 odst. 1 obč. zák. skončit i výpovědí, byla-li taková možnost dohodnuta, soustředil pozornost k výpovědi (datované 20. 9. 1994), kterou dali pronajímatelé nájemci, a za rozhodné pokládal důsledky zjištění, že neobsahovala určení výpovědní lhůty. Jelikož výpověď z nájmu je jednostranným hmotněprávním úkonem, který musí splňovat i požadavky stanovené obecnou částí občanského zákoníku, je nezbytné, mínil odvolací soud, v ní uvést výpovědní lhůtu, aby byl identifikovatelný okamžik, k němuž nájem skončí. Neuvedení výpovědní lhůty proto způsobuje její neurčitost a tím – podle § 37 odst. 1 obč. zák. – i její neplatnost (“blíže srovnej”, uvedl odvolací soud,

“analogicky odůvodnění R 4/97”). Vzhledem k tomu, že určení výpovědní lhůty neobsahovala ani nájemní smlouva, nebylo možno neurčitost právního úkonu odstranit ani jeho výkladem dle § 35 odst. 2 obč. zák.

Žalobci (zastoupení advokátem) ve včasné dovolání namítli, že rozsudek odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci, oponující závěru, že výpověď, již dali žalované (ze dne 20. 9. 1994), je pro absenci výpovědní lhůty neplatná. Podle jejich mínění je právní názor odvolacího soudu nesprávný proto, že podle § 12 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, výpovědní lhůta činí 3 měsíce, nebylo-li dohodnuto jinak, v důsledku čehož – “když tuto situaci řeší výslovně zákon” – o délce výpovědní lhůty není pochyb, a nájem dotčených nemovitostí skončil v daném případě k 31. 12. 1994.

Žalovaná se k dovolání nevyjádřila.

Podle části dvanácté, hlavy první, bodu 17. zákona č. 30/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů (to jest podle občanského soudního řádu ve znění účinném do 1. 1. 2001 – dále jen “o. s. ř.”).

Dovolání je ve smyslu ustanovení § 236 odst. 1 o. s. ř. přípustné, jelikož směřuje proti rozsudku odvolacího soudu, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé (§ 238 odst. 1 písm. a/ o. s. ř.), a opírá se o způsobilý dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř., jehož prostřednictvím lze namítat, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

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

Z odůvodnění:

S výjimkou vad řízení vyjmenovaných v ustanovení § 237 odst. 1 o. s. ř. a jiných vad, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, je dovolací soud vázán uplatněným dovolacím důvodem včetně toho, jak byl dovolatelem obsahově vymezen (§ 242 odst. 3 o. s. ř.). Jelikož uvedené vady dovolateli namítány nebyly a z obsahu spisu se nepodávají, je předmětem dovolacího přezkumu posouzení, zda je správný závěr odvolacího soudu, že výpověď z nájmu, nebyla-li v ní určena délka výpovědní lhůty, je neurčitá (§ 37 odst. 1 obč. zák.) a tím neplatná (též podle § 39 obč. zák.).

Právní posouzení věci je nesprávné (§ 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř.), jestliže soud použil právní normy, která na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji nesprávně aplikoval (z podřazení skutkového stavu hypotéze normy učinil nesprávné závěry o právech a povinnostech účastníků).

Okolnost, že dovolací soud je vázán dovolacím důvodem, neznamená, že výsledek dovolacího řízení je již (konečným způsobem) předurčen odpovědí na otázku, zda je správná ta argumentace, kterou k doložení uplatněné námitky užili dovolatelé.

Učinil-li odvolací soud dovoláním nezpochybněné skutkové zjištění, že předmětem nájmu nejsou pouze nebytové prostory, nýbrž “...dům č. p. 6 s pozemkem č. parc. 1 o výměře 11 859 m², obec H., k. ú. H., okres P., s výjimkou truhlárny, jedné vytápěné garáže, tří přístřešků pro traktor, dvou kancelářských místností a příjezdů a vstupů...”, pak je namístě sjednaný nájem podřadit režimu nikoli zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 116/1990 Sb.“), nýbrž režimu občanského zákoníku, a na tom nic nemění ani okolnost, že veřejnoprávní instituty úpravy nájmu nebytových prostor (souhlas městského či

obecního úřadu podle § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb.) jinak mají místo i zde (shodný závěr formuloval Nejvyšší soud např. v rozsudcích ze dne 30. 11. 1999, sp. zn. 20 Cdo 255/99, ze dne 21. 10. 1999, sp. zn. [2 Cdon 1548/97](#), ze dne 27. 10. 1999, sp. zn. 1502/97, uveřejněných v příloze č. I/2000 časopisu Soudní judikatura, pod č. 6 až 8, a v rozsudcích dalších). Při právní kvalifikaci nájmu nemovitostí podle § 663 a násl. obč. zák. se pak logicky neuplatní ani ustanovení § 12 zákona č. 116/1990 Sb. o délce výpovědní lhůty, které tak pro posouzení dovoláním otevřené otázky – na rozdíl od přesvědčení dovolatelů – přímý význam nemá.

Na druhé straně nelze přisvědčit ani odvolacímu soudu, pokud se odvolával na rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 21. 12. 1993, sp. zn. [2 Cdo 72/93](#), uveřejněný pod č. 4/1997 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, podle něhož, jestliže pronajímatel neuvede ve výpovědi nájmu lhůtu, kdy má nájem skončit, a to ani v návrhu na přivolení soudu k výpovědi, popřípadě uvede lhůtu kratší, než stanoví § 710 odst. 3 obč. zák. (ve větě před středníkem), jde o výpověď neplatnou (§ 37 odst. 1, § 39 obč. zák.). Odvolací soud totiž podcenil okolnost, že se tento závěr vztahuje nikoli k výpovědi z nájmu vůbec, nýbrž k výpovědi z nájmu – zvláště – bytu, speciálně upravené v § 710 obč. zák., a je zdůvodněn nepřenositelnou argumentací vycházející ze specifického postavení pronajímatele vůči nájemci bytu (včetně jeho aspektů osobních a sociálních) a výslovným ustanovením, že v písemné výpovědi lhůta, kdy má nájem skončit, být uvedena musí. Pro úsudek, že tentýž závěr platí i pro právní vztahy nájmu podle § 663 obč. zák., tak chybí jakákoli (včetně “analogické”) opora.

Podle § 676 odst. 1 obč. zák., ve znění účinném v době rozhodování odvolacího soudu, nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak.

Ustanovení § 677 odst. 1 obč. zák. uvádí, že nájemní smlouvu sjednanou na neurčitou dobu, nedojde-li k dohodě pronajímatele s nájemcem, lze zrušit pouze výpovědí. Odstavec 2 stanoví, že nájemní smlouvu lze vypovědět při nájmech pozemků patřících do zemědělského půdního fondu nebo lesního půdního fondu v jednorroční lhůtě, a to ke dni 1. října běžného roku; při nájmech jiných nemovitostí v tříměsíční lhůtě, při nájmu movitých věcí v jednoměsíční lhůtě.

Podle § 678 obč. zák. ustanovení o výpovědní době, vyklizení a odevzdání platí pouze tehdy, není-li smlouvou nebo zvláštními předpisy stanoveno jinak.

V rozhodnutí ze dne 9. 8. 2000, sp. zn. [30 Cdo 714/2000](#), formuloval Nejvyšší soud názor, od kterého není důvod se odchýlit, že k dohodě o skončení nájmu (sjednaného na dobu určitou) “jinak” (ve smyslu citovaného § 676 odst. 1 obč. zák.) může dojít buď současně s uzavíráním smlouvy nebo i následně, pokud taková dohoda vyjadřuje vůli účastníků smlouvy a současně neodporuje zákonu, neobchází jej nebo není v rozporu s dobrými mravy (§ 39 obč. zák.), a proto přípustným skončením nájmu “jinak” je i skončení nájmu výpovědí.

V soudní praxi není sporu, že tam, kde jsou délka výpovědní lhůty (doby), případně její počátek event. konec, stanoveny právním předpisem, nemusí být ve výpovědi uváděna, resp. její neuvedení neplatnost výpovědi nezpůsobuje. Rozpor se zákonem (srov. § 39 obč. zák.) nepřichází v úvahu, jelikož tak není právním předpisem vyžadováno (opačně viz citovaný § 710 odst. 3 obč. zák.), a neurčitost právního úkonu (§ 37 odst. 1 obč. zák.) rovněž, je-li okamžik skončení právního poměru (což je jediné, o co jde) jednoznačně determinován právní normou. Tak je tomu jak ve vztazích nájmu nebytových prostor při jejich skončení výpovědí podle zákona č. 116/1990 Sb. (viz zmíněný § 12), tak ve vztazích pracovněprávních, má-li výpověď skončit pracovní poměr (viz § 44, § 45 zákona č. 65/1965 Sb., zákoníku práce, ve znění pozdějších předpisů).

Poněvadž není právního předpisu, který by stanovil, že výpověď z nájmu podle § 663 a násl. obč. zák. musí obsahovat uvedení výpovědní lhůty (a § 710 odst. 3 obč. zák. není užitečný, jak bylo řečeno, ani obdobně), je pro posouzení dovoláním otevřené právní otázky určující, zda i pro případ skončení

nájmu sjednaného na dobu určitou výpovědí pronajímatele (podle § 676 odst. 1 obč. zák.) lze dovodit, že výpovědní lhůta je (též) upravena právním předpisem. V kladném případě totiž nebude překážek v předchozím uvedené závěry aplikovat i zde.

Právě takovému výkladu je namíste přisvědčit.

O tom, že ustanovení § 677 odst. 2 obč. zák. výpovědní lhůtu upravuje (pro nájem jiných nemovitostí než pozemků patřících do zemědělského nebo lesního půdního fondu) jakožto lhůtu tříměsíční, není pochyb. Pochybnosti mohou vyvstat jen potud, zda – vzhledem k jeho systematickému zařazení za první odstavce téhož § 677, jenž se výslovně (oproti § 676) týká nájmu sjednaných na dobu neurčitou – se tato úprava výpovědních lhůt neomezuje právě jen na tento druh nájmu, a na nájem sjednaný na dobu určitou nedopadá. Takový názor však za správný mít nelze.

Za prvé – zařazení úpravy výpovědních lhůt za § 677 odst. 1 obč. zák. má svoji logiku v tom (a jen v tom), že teprve toto ustanovení výpověď jakožto způsob zániku nájmu výslovně upravuje. Dotud (§ 676 odst. 1) je výpověď zahrnuta ve všeobecné možnosti skončit nájem “jinak” (než uplynutím sjednané doby) a jako taková mohla být – co do výpovědních lhůt – speciálně upravena jen obtížně. Interpretační přesah ustanovení § 677 odst. 2 k ustanovení § 676 odst. 1 obč. zák. tím tedy není vyloučen.

Za druhé – ustanovení § 678 obč. zák. je svým obsahem zjevně obecné a postihuje jak poměry podle § 676 odst. 1, tak podle § 677 odst. 1; jestliže – v případech obou nájmu – se týká “vyklizení a odevzdání”, týká se logicky i “výpovědní doby”, neboť je jim postavena na roveň. Nejen pro nájem na dobu neurčitou, ale i pro nájem sjednaný na dobu určitou je tedy zakotveno, že ustanovení (občanského zákoníku) o výpovědní době platí pouze tehdy, není-li smlouvou nebo zvláštními předpisy stanoveno jinak.

Z toho logicky plyne, že i nájem sjednaný na dobu určitou může skončit výpovědí, je-li podle § 676 odst. 1 obč. zák. dohodnuta, a není-li přitom dohodnuta i výpovědní lhůta, spravuje se její délka ustanovením § 677 odst. 2 obč. zák.

Chybí-li v ustanovení § 677 odst. 2 obč. zák. ustanovení obdobná ustanovení § 12 zákona č. 116/1990 Sb. resp. § 45 odst. 2 zákoníku práce, jsou pro určení počátku a konce výpovědní lhůty k dispozici obecná ustanovení občanského zákoníku o běhu lhůt.

Platí tedy, že i když ve výpovědi z nájmu podle § 676 odst. 1 obč. zák. není uvedena výpovědní lhůta, nejde o právní úkon neplatný (§ 39, § 37 odst. 1 obč. zák.).

Jestliže odvolací soud vycházel z jiného právního názoru, je jeho právní posouzení věci nesprávné; dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř. tak byl uplatněn právem, v důsledku čehož nelze dospět k závěru, že je správný rozsudek, jenž na něm spočívá. Nejvyšší soud proto rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst.1, 2 o. s. ř.)