



ČESKÁ REPUBLIKA  
ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Kateřiny Burešové a soudců JUDr. Tomáše Němce a JUDr. Radky Zahradníkové, Ph.D. ve věci

žalobkyně: [redacted], narozená dne [redacted]  
trvale bytem [redacted]  
zastoupená advokátem JUDr. Mgr. Slavomírem Hrinkem  
sídlem Jičínská 2348/10, 130 00 Praha 3 - Vinohrady

proti  
žalovanému: [redacted], narozený dne [redacted]  
bytem [redacted]  
zastoupen Mgr. Lukášem Venclem, advokátem  
se sídlem Pražská 212/38, 266 01 Beroun – Závodí

o určení neplatnosti výpovědi nájmu z bytu  
o odvolání žalobkyně proti rozsudku Okresního soudu v Berouně ze dne 2. 11. 2018, č. j. 10 C  
206/2017 - 160

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se mění tak, že se určuje, že výpověď z nájmu bytu o velikosti 4+kk, nacházejícím se ve 2. patře domu č. p. [redacted] v ulici [redacted], ze dne 28. 8. 2017, není oprávněná.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně částku [redacted] Kč a na náhradě nákladů odvolacího řízení částku [redacted] Kč, to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobkyně.

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová

## Odůvodnění:

1. Okresní soud v Berouně shora označeným rozsudkem zamítl žalobu, na určení, že výpověď z nájmu bytu o velikosti 4+kk, nacházející se ve 2. patře domu č. p. ■■■■■, v ulici ■■■■■ v ■■■■■, ze dne 28. 8. 2017, kterou dal žalovaný žalobkyni, je neplatná (výrok I.) a uložil žalobkyni povinnost zaplatit žalovanému na náhradě nákladů řízení částku ■■■■■ Kč (výrok II.).
2. Po skutkové stránce vyšel soud prvního stupně ze zjištění, že mezi účastníky byla dne 15. 5. 2015 uzavřena nájemní smlouva, jejímž předmětem byl pronájem ve výroku uvedeného bytu. Dne 28. 8. 2017 žalovaný doručil žalobkyni výpověď z nájmu bytu jednak pro dlouhodobé prodlení žalobkyně s placením nájemného, které nehradí v termínu podle nájemní smlouvy, ale poukazuje postupně ve splátkách s tím, že na povinnost platit nájemné včas, již několikrát upozorňoval, naposledy ve výpovědi 15. 8. 2017; dalším žalovaným označeným výpovědním důvodem bylo hrubé porušování nájemní smlouvy ze strany žalobkyně, protože se nechová v souladu s dobrými mravy, hlučným chováním ruší noční klid, neuklízí společné prostory v domě, neuklízí po chodbách a schodišti výkaly po svých psech a sprostými výrazy napadá ostatní nájemníky v domě. Výpověď obsahovala poučení ve smyslu § 2286 odst. 1 občanského zákoníku (dále jen „o. z.“) o možnosti domáhat se u soudu přezkoumání oprávněnosti výpovědi. Ve výpovědi žalovaný vyzval žalobkyni k vyklizení bytu nejdéle do 20. 9. 2017. Soudem hodnocený nejzávažnější výpovědní důvod, spočívající v tom, že žalobkyně neuklízela na chodbách a schodišti výkaly po svých psech, i další méně závažné důvody výpovědi, tedy že neuklízela společné prostory, vulgárně se chovala k nájemníci ■■■■■ a rušila noční klid hlučným chováním, vzal soud za prokázané svědeckými výpověďmi.
3. Z hlediska právního posouzení soud dospěl k závěru, že účastníci uzavřeli ve smyslu § 2201 a § 2235 odst. 1 o. z. nájemní smlouvu, ke které se vztahuje specifikace práv a povinností pronajímatele a nájemce podle § 2255 odst. 1, § 2256 odst. 1, § 2257 odst. 2 a § 2258 o. z. Výpověď žalovaného žalobkyni ze dne 28. 8. 2017 posoudil soud jako včasnou podle § 2290 o. z. Soud prvního stupně posoudil ujednání smluvních stran v nájemní smlouvě o možnosti zrušit nájemní poměr výpovědí s dvouměsíční výpovědní lhůtou jako nicotné ve smyslu § 2235 odst. 1 o. z., protože podle § 2288 odst. 1 písm. a) o. z. činí výpovědní lhůta tři měsíce, ujednání účastníků tak zkracuje práva žalobkyně, a je tedy třeba na daný případ aplikovat zákonné ustanovení o výpovědní lhůtě. Soud uzavřel, že výpověď splňuje formální náležitosti vyžadované § 2286 o. z. S ohledem na to, že ve výpovědi není uvedena výpovědní lhůta, posoudil ji soud nikoliv jako výpověď danou žalobkyni podle ustanovení § 2288 o. z., ale jako výpověď danou podle § 2291 o. z. Z dvou okruhů povinností, které žalobkyně měla porušit, uvedených ve výpovědi ze dne 28. 8. 2017, označil soud výpovědní důvod spočívající v prodlení s placením nájemného jako nedostatečně určitý a z dalšího okruhu důvodů, vymezených jako hrubé porušování nájemní smlouvy, shledal jako naplněné minimálně dva výpovědní důvody, a to, že žalobkyně neuklízela na chodbách a schodišti výkaly po svých psech a neuklízela společné prostory v domě. Soud tedy shledal výpověď ze dne 28. 8. 2017 jako danou po právu a podanou žalobu jako nedůvodnou. O nákladech řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 a § 145 o. s. ř., neboť žalovaný měl ve věci plný úspěch a přísluší mu náhrada účelně vynaložených nákladů v plné výši, včetně náhrady nákladů předběžného opatření.
4. Proti tomuto rozsudku podala žalobkyně včasné odvolání, ve kterém namítala, že soud bez žádného odůvodnění a důkazů, zcela svévolně zhodnotil předmětnou výpověď podle § 2291 o. z., a nikoliv podle § 2288 o. z., čímž zkrátil žalobkyni na právech nájemce, protože je z výpovědi zjevné, že žalovaný měl vůli poskytnout žalobkyni řádnou výpovědní lhůtu. Soud podle žalobkyně směřuje porušování povinností, porušování povinností zvláště závažným způsobem a chování v rozporu s dobrými mravy. Soud shledal vymezení výpovědního důvodu za dostatečně určité, neboť je z něj zřejmé, jaké konkrétní povinnosti žalobkyně porušila, ale nezabýval se hodnocením jednání na škále porušování povinností. Z provedených důkazů není zřejmé, zda žalobkyně byla žalovaným vyzvána k nápravě chování, které shledává žalovaný v rozporu s dobrými mravy a soud za zvláště závažné porušování povinností. Není zřejmé, zda žalobkyni byla dána lhůta k nápravě a zda jednání vytýkané žalovaným trvalo i po uplynutí lhůty. Chov psů žalobkyně je zcela v souladu s právem

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová

nájemce zakotveným v § 2258 o. z. a pokud platná legislativa umožňuje nájemcům chovat v bytě zvířata, lze logicky předpokládat, že v této souvislosti mohou vzniknout nákladnější a náročnější situace jak pro pronajímatele, tak další nájemníky. Zákon dává pronajímateli právo žádat náhradu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu po nájemci, bylo tedy na pronajímateli, aby v případě, že žalobkyně chová v bytě zvířata a úklid jí prováděný shledává pronajímatel jako nedostatečný, zajistil úklid společných prostor a po žalobkyni následně požadoval nahradit náklady spojené s údržbou společných částí domu. Pokud soud shledal za zvlášť závažný způsob porušování nájmu to, že žalobkyně neuklízela společné prostory v domě podle rozpisu, pak je povinností soudu zdůvodnit, proč tuto okolnost shledal za zvlášť závažný způsob porušování povinností, když v nájemní smlouvě není taková povinnost sjednána, ani není uvažována jako povinnost ze zákona. Nebylo prokázáno, že žalobkyně by sprostě napadala ostatní nájemníky a soud se také nevypořádal s tvrzeným rušením nočního klidu žalobkyní. Soud pochybil, pokud tvrzené jednání žalobkyně nekonkretizoval, bez řádného odůvodnění jej podřadil pod důvody výpovědi z nájmu podle ustanovení § 2291 o. z., nevypořádal se s intenzitou tvrzeného jednání, četností, rozsahem a časovou sousledností k předmětné výpovědi ani příčinami. Soud zkrátil žalobkyni na jejích právech, pokud neprovedl důkaz její výpovědi. Žalobkyně proto navrhla, aby odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně zrušil a vrátil věc tomuto soudu k dalšímu řízení.

5. Žalovaný navrhl potvrzení rozsudku soudu prvního stupně.
6. Krajský soud v Praze jako soud odvolací po zjištění, že odvolání je přípustné, bylo podáno oprávněnou osobou a včas (§ 202 a contr., § 201, § 204 odst. 1 o. s. ř.), přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně a řízení, které jeho vydání předcházelo podle ust. § 212 a § 212a odst. 1 a 5 občanského soudního řádu (dále jen o. s. ř.) a dospěl k závěru, že odvolání žalobkyně je důvodné.
7. Soud prvního stupně správně uzavřel, že ve smyslu ustanovení § 2290 o. z. byla žaloba podána v prekluzivní dvouměsíční lhůtě ode dne doručení výpovědi. Odvolací soud rovněž souhlasí se závěrem soudu prvního stupně, že účastníci uzavřeli platně nájemní smlouvu podle § 2201 o. z., a že v nájemní smlouvě byla neplatně sjednána možnost zrušit nájemní poměr výpovědí s dvouměsíční výpovědní lhůtou. Soud prvního stupně rovněž správně zjistil, že výpověď z nájmu bytu daná žalovaným žalobkyni dne 28. 8. 2017, obsahuje dva okruhy povinností, jejichž porušení představuje podle žalovaného důvod pro výpověď a odvolací soud se ztotožňuje i s hodnocením soudu prvního stupně, že pokud jde o důvod výpovědi spočívající v dlouhodobém prodlení žalobkyně s platbami nájemného, jedná se o výpověď neurčitou, a že důvody výpovědi, spočívající v nedostatečném úklidu společných prostor v souvislosti s chovem psů žalobkyně, představují zvlášť závažné porušení povinností nájemce ve smyslu § 2291 odst. 1 o. z. Soud prvního stupně nijak nepochybil, když neprovedl důkaz výsledkem žalobkyně, měl-li rozhodné skutečnosti za prokázané jinými důkazy.
8. Podle úpravy obsažené v občanském zákoníku může pronajímatel nájemci vypovědět nájem bytu, který mu byl přenechán k zajištění jeho bytových potřeb, výpovědí v tříměsíční době z důvodů uvedených v § 2288 odst. 1, 2 o. z., nebo výpovědí podle § 2291 o. z. bez výpovědní doby.
9. Podle § 2288 odst. 1 o. z., pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době,
  - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
  - b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin, spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
  - c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
  - d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová

10. Podle § 2291 o. z., poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu (odst. 1). Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno (odst. 2). Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcoví povinnosti, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží (odst. 3).
11. Z § 2288 odst. 1 a § 2291 odst. 1 o. z. je zřejmé, že zákon rozlišuje různé stupně intenzity porušení povinností nájemce a s tím související podmínky, za nichž může pronajímatel nájem bytu vypovědět. Jen „běžné“ porušení povinností není spojeno s naplněním žádného výpovědního důvodu. Aby pronajímatel mohl nájem vypovědět, musí nájemce porušit své povinnosti alespoň hrubým způsobem. V takovém případě mu pronajímatel může dát výpověď s tříměsíční výpovědní dobou (§ 2288 odst. 1 písm. a/ o. z.) a výpovědi nemusí předcházet žádné upozornění pronajímatele ani žádná výzva ke sjednání nápravy. Má-li pronajímatel za to, že nájemce porušil své povinnosti zvláště závažným způsobem, tedy naprosto zásadně, může mu dát výpověď bez výpovědní doby. Předtím, než přistoupí k podání výpovědi, však musí podle § 2291 odst. 3 o. z. vyzvat nájemce, aby své závadné chování odstranil. Jde o hmotněprávní podmínku, která odráží závažnost důsledků spojených s výpovědí bez výpovědní doby, a jen při jejím splnění může být výpověď oprávněná a platná. Výzva nemusí být písemná, ale aby tato hmotněprávní podmínka byla splněna, musí obsahovat specifikaci závadného chování a k nápravě musí pronajímatel nájemci stanovit přiměřenou dobu. Účelem § 2291 o. z. je tedy okamžité skončení nájmu jen v případě, že nájemce, který porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem, ani přes výzvu pronajímatele od svého jednání neupustí. V případě výpovědi podle § 2288 odst. 1 písm. a) o. z. zákon nestanoví pro platnost výpovědi podmínku předchozí výzvy k odstranění výzvy závadného chování, k oprávněnosti výpovědi je jen třeba, aby porušení povinnosti trvalo ke dni doručení výpovědi a nájem skončí až uplynutím tříměsíční výpovědní doby.
12. Výpověď představuje právní jednání, kterým se ukončuje nájemní vztah a toto jednání musí splňovat náležitosti ustanovení § 2286 o. z.; obligatorně musí výpověď z nájmu bytu být vyhotovena písemně, doručena druhé straně a musí obsahovat i výpovědní lhůtu, tedy termín, kdy má nájem skončit tak, aby byl bezpochyby determinován okamžik, kdy nájem bytu, o který jde, zanikne. Pronajímatel je zároveň zatížen poučovací povinností o právu nájemce podat pod sankcí neplatnosti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem (§ 2286 odst. 2 o. z.). V posuzované věci soud prvního stupně uzavřel, že výpověď z nájmu bytu ze dne 28. 8. 2017 splňuje formální náležitost ustanovení § 2286 o. z., ale protože v ní není uvedena výpovědní doba, posoudil výpověď nikoliv jako výpověď danou žalobkyní podle § 2288 o. z. ale jako výpověď danou podle § 2291 o. z.
13. Z výpovědi pronajímatele je zřejmé, že nájem vypovídá ze zákonem stanovených důvodů uvedených v § 2288 odst. 1 písm. a) o. z., které specifikoval v souladu s ustanovením § 2288 odst. 3 o. z. Soud nemůže sám právně kvalifikovat výpovědní důvod podle přísnějšího ustanovení než pronajímatel a posoudit výpověď jako neplatnou podle ustanovení § 2291 o. z. (rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 4872/2017 ze dne 11. 10. 2018). Protože žalovaný dal žalobkyni výpověď z konkrétních výpovědních důvodů podřaditelných pod ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) o. z., tato výpověď byla předmětem řízení a soud nemohl za pronajímatele učinit volbu právní kvalifikace výpovědního důvodu, který pronajímatel skutkově vymezil. Žalovaný dal žalobkyni výpověď s výpovědní dobou, ve výpovědi však výpovědní lhůtu neurčil, výpověď tak nesplňuje náležitosti výpovědi podle § 2286 odst. 1 o. z.

14. Byť žalobkyně v petitu žaloby navrhuje, aby soud rozhodl o neplatnosti výpovědi a soud prvního stupně žalobu v tomto znění zamítl, z obsahu žaloby je zřejmé, že jde o žalobu podle § 2290 o. z., kterou se žalobkyně domáhá přezkumu oprávněnosti výpovědi. Žalobkyně se domáhala přezkoumání, zda je výpověď oprávněná, tedy „zkontrolování oprávněnosti (správnosti) výpovědi“. S ohledem na účel a smysl § 2290 o. z. a následky, které výpověď z nájmu bytu pro nájemce má, je třeba přezkum oprávněnosti výpovědi podle tohoto ustanovení chápat v širším smyslu. Neoprávněná je proto je i neplatná a zdánlivá výpověď, bez ohledu na naplněnost výpovědního důvodu (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016). Protože výpověď žalovaného daná žalobkyní nesplňuje zákonem požadované náležitosti, není oprávněná.
15. Odvolací soud proto za situace, kdy nebyl petitem žaloby vázán (usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 8. 2003, sp. zn. 21 Cdo 909/2003), změnil na základě shora uvedených závěrů rozsudek soudu prvního stupně podle § 220 odst. 1 písm. a) o. s. ř. tak, že výpověď není oprávněná.
16. Protože odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně, rozhodoval podle § 224 odst. 2 o. s. ř. o nákladech řízení před soudem prvního stupně tak, že v souladu s ustanovením § 142 odst. 1 o. s. ř. má ve věci úspěšná žalobkyně právo na náhradu nákladů řízení ve výši ■■■■■ Kč, tj. ■■■■■ Kč za zaplacený soudní poplatek a ■■■■■ Kč za zastoupení advokátem, tj. odměna advokáta za sedm úkonů právní služby podle § 11 odst. 1 písm. a), d) a g) vyhlášky č. 177/1996 Sb. (převzetí a příprava zastoupení, žaloba, odvolání proti usnesení o neosvobození od soudních poplatků, odvolání proti předběžnému opatření, jednání před soudem prvního stupně dne 7. 9. 2018 a dne 2. 11. 2018 přesahující dvě hodiny) po ■■■■■ Kč podle § 9 odst. 4 písm. b) vyhlášky č. 177/1996 Sb., náhrada hotových výdajů za sedm úkonů právní služby po ■■■■■ Kč podle § 13 odst. 1 a 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb., a DPH z odměny a hotových výdajů zástupce žalobkyně podle § 137 odst. 1 a 3 o. s. ř. ■■■■■ Kč.
17. O náhradě nákladů odvolacího řízení rozhodl odvolací soud podle § 224 odst. 1, § 142 odst. 1 a § 151 odst. 1 o. s. ř. tak, že v odvolacím řízení úspěšné žalobkyni přiznal náhradu nákladů řízení ve výši ■■■■■ Kč, tj. ■■■■■ Kč za zaplacený soudní poplatek a částku ■■■■■ Kč za zastoupení advokátem, která představuje odměnu zástupce žalobkyně za dva úkony právní služby podle § 11 odst. 1 písm. d) a g) vyhlášky č. 177/1996 Sb. (podání odvolání, účast u jednání odvolacího soudu dne 6. 3. 2019), po ■■■■■ Kč podle § 9 odst. 4 písm. b) a § 7 bod 5. vyhlášky č. 177/1996 Sb., náhradu hotových výdajů za dva úkony právní služby po ■■■■■ Kč podle § 13 odst. 1 a 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb., a DPH z odměny a hotových výdajů zástupce žalobkyně podle § 137 odst. 1 a 3 o. s. ř. ■■■■■ Kč.

#### Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání do dvou měsíců ode dne jeho doručení k Nejvyššímu soudu České republiky v Brně prostřednictvím Okresního soudu v Berouně, 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.

Praha 6. března 2019

JUDr. Kateřina Burešová v. r.

předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová