

Pro:

Městský soud v Praze

Prostřednictvím:

Obvodní soud pro Prahu 9

Sp. zn. 15 C 170/2019

V Praze dne 18. května 2020

DATOVOU SCHRÁNKOU

Žalobce:

Hlavní město Praha, IČO 00064581, sídlem Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1

Žalovaní:

1/ Mgr. [redacted], nar. [redacted], bytem [redacted]

2/ [redacted] nar. 4 [redacted], bytem [redacted]

Oba zastoupení JUDr. Mgr. [redacted] advokátem, se sídlem [redacted]  
130 00 Praha 3 – Vinohrady

**Odůvodnění odvolání žalovaných**

**proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 30. ledna 2020, čj. 15 C 170/2019-45**

## I.

1. Rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 30. ledna 2020, č.j. 15 C 170/2019-45 uložil soud žalovaným ve výroku I. povinnost vyklidit [REDAKCE] o čtyřech pokojích a kuchyni s příslušenstvím, nacházející se v 2. podlaží domu [REDAKCE] v Praze 9, katastrální území Černý Most, a vyklizený jej odevzdat žalobci do 3 měsíců od právní moci tohoto rozsudku a ve výroku II. povinnost společně a nerozdílně zaplatit žalobci na náhradu nákladů řízení částku 6.800,- Kč, do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku. Rozsudek byl právnímu zástupci žalovaných doručen do datové schránky dne 31. 3. 2020.
2. **Žalobce podal proti rozsudku, do všech jeho výroků, odvolání, ve lhůtě stanovené soudem. Tímto, žalovaní své odvolání podrobněji odůvodňují.**

## II.

3. Žalobce má za to, že soud v napadeném rozhodnutí nepřihlédl k žalobcem tvrzeným skutečnostem a označeným důkazům, s těmito se nevypořádal, a své rozhodnutí neodůvodnil. Soud na základě provedených důkazů dospěl k nesprávným skutkovým zjištěním a v neposlední řadě rozhodnutí soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Tím soud zkrátil žalobce na jeho právech a napadené rozhodnutí je tak nesrozumitelné pro nedostatek důvodů a absenci právní úvahy.
  - a. Dne 13. 12. 2016 přijala Rada hl. města Prahy usnesení č. 3141, kterým schválila *Pravidla pronájmu a prodloužení doby nájmu bytů a ubytovacích místností v objektech HMP nesvěřených MČ dle přílohy č. 1 tohoto usnesení (dále jen jako usnesení č. 3141), dle něhož v části A:*
    - *Dosud nevyřízené žádosti o pronájem bytu HMP (tj. žádosti, které nebyly k datu schválení těchto „Pravidel“ odmítnuty, nebo posouzeny v „PS“) budou řešeny podle těchto „Pravidel“.*
    - *Žádosti o pronájem bytu HMP nebo o prodloužení doby nájmu bytu HMP, které již schválila konkrétním usnesením RHMP (v případě, kdy dosud nebyla uzavřena nájemní smlouva nebo dodatek ke smlouvě o nájmu bytu v případě prodloužení doby nájmu bytu) budou realizovány podle těchto „Pravidel“.*
    - *Smlouvy o nájmu/podnájmu bytu HMP uzavřené před účinností těchto „Pravidel“, budou průběžně prodloužovány resp. uzavírány nově podle těchto „Pravidel“.*
  - b. Žalovaná č. 1 ke dni 13. 12. 2016 vedla se žalobcem jednání o uzavření nové nájemní smlouvy na předmětný byt, byt užívala spolu se svými dětmi a své povinnosti nájemce řádně plnila. Z jednání žalobce měla v dobré víře za to, že nájemní smlouva byla uzavřena, dosud však bez písemného vyhotovení, event.. že se jedná o její žádosti o uzavření nájemní smlouvy. Její dobrá víra byla soudu doložena korespondencí mezi ní a zaměstnancem žalobce, který ostatně se žalovanou jednal v minulosti vždy. Tedy jeho vyjádření a jeho žádosti i přísliby pro žalovanou znamenaly prakticky závazné vyjádření stanoviska žalobce. Není samozřejmě od věci uvést, že žalobkyně č. 1 byla nájemkyní opakovaně, již od roku 2002. Tedy i dosavadní zkušenosti z doby předchozí svědčí v její dobrou víru, že její jednání je zcela v souladu s vůlí

žalobce, tj. vůli uzavřít se žalovanou č. 1 nájemní smlouvu. Žalobce při ochraně svého vlastnického práva nepostupuje hospodárně a **důvěryhodně**. Žalovaná neměla žádný důvod se domnívat, že nájemní smlouva s ní nebude uzavřena.

- c. Jak je uvedeno v usnesení 3141 dopadla na situaci žalované č. 1 působnost tohoto usnesení. Tzn., že o její žádosti o uzavření nové nájemní, resp. pokračování nájmu, mělo být postupováno již podle usnesení 3141. Dle části B) oddílu IV. usnesení č. 3141 - **Doba trvání nájmu bytu:**

*Nájemní smlouva se uzavírá na 2 roky.*

*Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit a HMP ho v této době nevyzve, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednan na tutéž dobu, na jakou byl ujednan dříve, tj. na dva roky.*

*HMP nevyzve nájemce k opuštění bytu, pokud - služební nebo pracovní poměr navrženého nájemce k navrhující organizaci trvá - nájemce, ani člen jeho domácnosti, není vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti určené k trvalému bydlení, ani nemá právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu s výjimkou případů, že po něm nelze spravedlivě požadovat, aby tuto nemovitost užíval - nájemce, ani členové jeho domácnosti, nesmí být vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti, kterou si zakoupil/i, s výjimkou případů, kdy náklady na pořízení takové nemovitosti jsou výrazně nižší, než náklady na pořízení nemovitosti určené k bydlení - nájemce na vyžádání OBF MHMP dodá doklad o výši měsíčních finančních příjmů všech členů domácnosti za posledních 12 měsíců a prohlášení o neexistenci jiných než prokázaných příjmů - nájemce plní povinnosti, které pro něj vyplývají z právních předpisů a z ujednání obsažených v nájemní smlouvě - nebyla zjištěna, že nájemce uvedl v žádosti o pronájem bytu HMP nepravdivé údaje.*

Žalovaná č. 1 pokračovala v nájmu bytu i po ukončení nájemní smlouvy, a to dokonce po dobu delší třech měsíců, aniž by žalobcem byla vyzvaná k opuštění bytu. Naopak byla zabezpečována a jednání žalobce k tomu i směřovalo, že nájem bude smluvně obnoven, tedy bude pokračovat. Jelikož současně žalovaná č. 1 splňovala veškeré podmínky k tomu, aby žalobcem NEBYLA vyzvaná k vyklizení bytu, lze mít za to, že byt užívala v souladu s usnesením a nájem tak trval, a to do 31. 1. 2018. Poté marně uplynula lhůta třech měsíců, v níž nebyla žalobcem vyzvána k opuštění bytu. Tedy platí, že v souladu s usnesením č. 3141 je nájem znovu ujednan na tutéž dobu, na jakou byl ujednan dříve, tj. na další dva roky.

4. Soud se však s usnesením č. 3141 při své úvaze nevypořádal a jeho předmětná ustanovení na skutkový stav neaplikoval. Tedy skutkový stav nemohl řádně posoudit a tudíž i výsledná právní úvaha neodpovídá skutečnostem. Žalovaní mají za to, že nájemní vztah nebyl ukončen a byl v souladu s usnesením č. 3141 obnoven.
5. Žalobce nedoložil opak, nedoložil, že by Rada HMP o nájmu předmětného bytu rozhodla jinak. Naopak, z předložených usnesení lze mít za to, že Rada MHP nájem předmětného bytu neřešila vůbec, tedy měla za to, že nájem je řádně užíván nájemcem a není třeba nájem tohoto bytu jakkoli řešit.

6. **Tedy soud I. stupně pochybil, pokud na základě provedených důkazů konstatoval, že nájem zanikl ke dni 31. 1. 2016. Jeho právní úvaha nemá oporu v provedeném dokazování.**
7. Žalovaní mají za to, že soud neodůvodnil svoji úvahu a tím se nevypořádal s námitkou, že nájemní smlouva je smlouvou adhézní. Není zřejmé a srozumitelné, a zároveň bez opory v příslušné legislativě, proč nelze žalované považovat za slabší stranu v tomto vztahu, když *žalobce je veřejnoprávní korporací pečující o potřeby svých občanů*. Takové konstatování není srozumitelné a zároveň nijak nevyvrací ust. § 1798 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále také jako OZ). Smlouvy předkládané žalobcem jsou smlouvami konečnými, bez jakékoliv možnosti druhé strany o jejím obsahu diskutovat. Druhé straně tak nezbyvá, než přijmout podmínky žalobce bez výhrad, neboť v případě jakýchkoliv námitek či připomínek, event.. snah o změnu znění smlouvy, riskuje, že o možnost nájmu bytu definitivně přijde. Právě pozice žalobce a jeho vlastní interní pravidla a jeho vlastní rozhodování a jeho usnesení o nenárokovosti nájmu, jej činí zásadně silnější stranou při sjednávání nájmu a zároveň využívá závislosti druhé strany, jejíž slabost je zřejmá již ze samotného postavení a označení žalobcem (jedná se o seniory, osoby se zdravotním postižením, osoby v sociální tísní a vybrané profese), tedy osoby v tomto vztahu závislé na rozhodování třetích osob.
8. Pokud soud k námitce žalovaných, že předmětem sporu je nájem služebního bytu, uvedl, že z obsahu dané nájemní smlouvy nikterak nevyplyvá, že by byla splněna podmínka ust. § 2297 OZ, která vyžaduje, aby si strany výslovně ujednaly, že se jedná o byt služební, pak žalovaní shledávají vypořádání se s námitkou jako zcela neodůvodněné. Prosté, formální konstatování příslušného ustanovení nemůže nahradit právní úvahu soudu. Žalovaní mají za to, že v případě, kdy je nájem bytu podmíněn výkonem konkrétní profese – v daném případě byly nájemní smlouvy uzavírány se žalovanými v důsledku jejich služebního poměru k Policii ČR, nelze se odpovědnosti z nájmu služebního bytu zprostit tím, že tato skutečnost nebude výslovně uvedena v nájemní smlouvě. Pokud žalobce neuvádí výslovně do nájemní smlouvy, že předmětem nájmu je služební byt, přičemž však pro uzavření nájemní smlouvy je podmínkou výkon konkrétního zaměstnání, lze mít za to, že ze strany žalobce se jedná o obcházení zákona a takové jednání však nemůže být přičítáno k tíži nájemce. Tato námitka je zásadní i z důvodu, jak žalobce hospodaří s byty v jeho vlastnictví, jak nakládá se svěřeným majetkem – zda jej nevyužívá v rozporu se svým posláním a zda vůči svým občanům nezneužívá svého postavení.
9. Na žalobce jsou a měly by být kladeny zásadně vyšší nároky na průhledné a zřetelné hospodaření, a to i hospodaření s byty. Zároveň by soud, v případě sporu, měl zkoumat i to, zda žalobce neobchází zákonná ustanovení. A to přesto, že jednotlivá ustanovení smluv a usnesení se jeví jako právně bezvadná. V případě nájemních smluv totiž lze mít za to, že žalobce obchází zákon, když vylučuje prolongaci v neprospěch nájemníků, přičemž se jedná zjevně o nájemníky sociálně méně zdatné a slabší. Rovněž tak obchází zákon, pokud byty přiděluje a uzavírá nájemní smlouvy s podmínkou zaměstnání (vybrané profese) a tuto skutečnost do písemného vyhotovení smlouvy neodrazí. Je očividné, že žalobce oklešťuje práva nájemníků, sice v souladu s platnou legislativou, avšak z titulu svého neotřesitelného postavení vůči nim. Nájemníci nemají prakticky žádnou možnost jednat o úpravě smlouvy a jejich případné námitek či návrhy nejsou nijak zohledněny.
10. **Soud se nevypořádal s námitkami žalovaných a svoji úvahu řádně neodůvodnil. Lze tak mít za to, že věc nesprávně právně posoudil.**

11. Soud nevyhověl návrhům žalobců na dokazování, zejména výslechem žalovaných a svědků s odůvodněním, že provedení těchto důkazů je nadbytečné. Jelikož se jedná o svědky navržené žalovanými na jejich obranu, pak odůvodnění soudu shledávají jako nedostatečné. Soud neuvedl, z jakého důvodu shledává provedení navržených důkazů za nadbytečné, když neuvedl, jaké skutečnosti by provedení těchto důkazů mělo osvědčit, resp. v čem by jejich provedení bylo nadbytečné.
12. **Soud tak zkrátil žalované na jejich právech na spravedlivý proces.**
13. Soud uvedl ve své úvaze, že „*neshledal důvodu pro odeřeni ochrany práva, a to zejména s přihlédnutím k situaci, že žalovaní mají možnost užívat jiný byt ve vlastnictví žalobce.*“ Taková úvaha není odůvodněná. Není zřejmé, z jakého důvodu soud přihlíží k této skutečnosti, a není zřejmé, jakou váhu takové skutečnosti přikládá a proč. Lze se tak domnívat, že pokud by žalovaní neměli právo nájmu k jinému bytu, pak by žaloba byla zamítnutá? Výše uvedená úvaha tedy vnáší zmatek do odůvodnění rozhodnutí soudu.
14. **Napadené rozhodnutí je tak nesrozumitelné a tedy nepřezkoumatelné.**
15. Ve věci přiznané náhrady nákladů řízení žalovanému má žalobce za to, že tyto nejsou napadeným rozhodnutím jasně a srozumitelně odůvodněné, a tedy je rozhodnutí soudu v této části nepřezkoumatelné. Není vůbec zřejmé, za jaké úkony byly žalobci přiznány paušální náhrady, není jasná jejich specifikace. Není na žalovaných, aby jednotlivé úkony dohledávali a sami specifikovali. Tato úloha přísluší soudu a je nespornou součástí práva na spravedlivý proces, když ukládá žalovaným peněžitou povinnost. Je tak jejich právem znát a vědět přesně, za jaké úkony, za jakou činnost, jsou k takové částce povinováni.
16. V neposlední řadě lze mít za to, že soudní řízení bylo zahájeno z důvodu liknavosti žalobce a jeho neodpovědného přístupu k hospodaření s byty, když ponechal žalovanou po dobu bezmála dvou let v domnění, že nájemní vztah trvá a užívání bytu je po právu. Pokud by žalobce jednal s péčí řádného hospodáře, ke sporu by nemohlo dojít. **Žalovaní tedy mají za to, že žalobci nevzniklo právo na náhradu nákladů řízení.**
17. Na základě výše uvedeného navrhuji žalovaní, aby Městský soud v Praze rozhodl o jejich odvolání tak, že **rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 30. 1. 2020, č. j. 15 C 170/2019-45 se zrušuje a věc se vrací k dalšímu řízení.**

S úctou

i.s. JUDr. Mgr. Slavomír Hrinko

**Ověřovací doložka změny datového formátu dokumentu podle § 69a zákona č. 499/2004 Sb.**

Změnou datového formátu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.  
Vstupující dokument nebyl podepsán.

**Typ vstupního dokumentu:** .PDF

**Otisk souboru:** SACAFAFD7402DE74FE468461C23C573BBF49F01E055C4CBC922F684413D4A58A

**Použitý algoritmus:** SHA256\_SBB 2.16.840.1.101.3.4.2.1

**Subjekt, který změnu formátu dokumentu provedl:**

Hlavní město PRAHA, Mariánské nám. 2, 11000 PRAHA 1

**Datum vyhotovení ověřovací doložky:**

6.6.2020

**Jméno a příjmení osoby, která změnu formátu dokumentu provedla:**

██████████