



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Markéty Wildové a soudkyň JUDr. Blanky Bendové a Mgr. Kateřiny Sedlákové ve věci

žalobce: **Hlavní město Praha**, IČO 00064581,  
sídlem Mariánské náměstí 2, 110 01 Praha 1,

proti  
žalované: **J. K.**, narozená xxx,  
bytem xxx,  
zastoupená JUDr. Adamem Kopeckým, LL.M., advokátem,  
se sídlem Zlatnická 1582/10, 110 00 Praha 1

**o vyklizení bytu,**

k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 31. května 2019,  
č. j. 18 C 384/2018-36,

**takto:**

- I. Rozsudek soudu I. stupně se **potvrzuje**.
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci na nákladech odvolacího řízení částku 600 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.

**Odůvodnění:**

1. Napadeným rozsudkem soud I. stupně uložil žalované povinnost vyklidit byt č. xxx o dvou pokojích a kuchyni s příslušenstvím, nacházející se ve třetím podlaží domu č.p. xxx, ulice xxx v Praze xxx, k. ú. Xxx a vyklizený předat žalobci do tří měsíců od právní moci rozsudku (výrok I.) a uložil žalované povinnost zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 5 600 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok II.).
2. Takto rozhodl o návrhu žalobce, kterým se domáhal vyklizení bytu shora uvedeného s tím, že nájemní vztah byl prodloužen do 30. 10. 2017, další nájemní smlouva nebyla uzavřena, nájem nebyl prodloužen na další dobu, neboť žalovaná porušovala smluvní i zákonná ujednání, žalované byla doručena výzva k vyklizení bytu, byt nevyklidila. Mezi účastníky dále probíhala jednání, která však nevedla k obnovení nájemního vztahu.
3. Žalovaná požadovala zamítnutí žaloby s tím, že výzva k vyklizení jí byla doručena opožděně, k uzavření nájemní smlouvy na 2 roky došlo 4. 5. 2015, nájem tak skončil 4. 5. 2017 a poté došlo k jeho prodloužení do 4. 5. 2019, výzva k vyklizení byla žalované doručena v prosinci 2017, neměla tak dopad na prodloužení nájmu do 4. 5. 2019.
4. Soud I. stupně vzal na základě provedeného dokazování za prokázané, že k uzavření v pořadí druhé nájemní smlouvy došlo podpisem této smlouvy žalovanou dne 30. 10. 2015, vycházel přitom z § 1745 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „o. z.“), nájem byl sjednán na dva roky, nájemní vztah tak trval do 30. 10. 2017. Pokud byla žalované zaslána výzva k vyklizení bytu v prosinci 2017 (což žalovaná nespороvala), byla splněna zákonná lhůta dle § 2278 o. z., nemohlo tak dojít k prodloužení doby nájmu, jak tvrdila žalovaná. Poukázal na to, že i kdyby akceptoval námitku žalované, že došlo k prolongaci nájmu do května 2017 a dále do května 2019, pak i tato doba uplynula, přičemž žalobu na vyklizení by bylo třeba hodnotit jako výzvu k vyklizení bytu, k dalšímu prodloužení nájmu by tak již nedošlo. V době vydání napadeného rozsudku by tak již nájemní vztah ani v takovém případě netrval.
5. Důvody, které vedly žalobce k neprodloužení nájemního vztahu, považoval za zcela irelevantní, proto se jimi nezabýval.
6. K námitce věcné nepřislušnosti vznesené žalovanou v průběhu řízení poukázal na to, že byla předložena až poté, co došlo k vyhlášení rozsudku, proto se jí nemohl zabývat.
7. Žalobě na vyklizení bytu z výše uvedených důvodů vyhověl, lhůtu k vyklizení stanovil delší, než 15denní zákonem stanovenou v § 160 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o. s. ř.“), kterou považoval v daném případě za příliš krátkou, poukázal současně na to, že žalovaná věděla o tom, že s ní žalobce nechce nájemní vztah prodloužit již delší dobu, po kterou mohla vyvíjet aktivitu k zajištění jiného bydlení. Tříměsíční lhůtu k vyklizení tak považoval za dostatečnou.
8. O nákladech řízení rozhodl s odkazem na § 142 odst. 1 o. s. ř., úspěšné žalované přiznal náhradu nákladů řízení za zaplacený soudní poplatek.
9. Proti tomuto rozsudku podala žalovaná včasné blanketové odvolání, které následně doplnila, namítala, že soud I. stupně nepřihlédl k jí uplatněné námitce věcné nepřislušnosti soudu, nepředložil věc k rozhodnutí nadřízenému soudu, poukázala na to, že podání s touto námitkou zaslala soudu I. stupně sice ve večerních hodinách, ale dva dny před termínem nařízeného jednání, nebyly tak naplněny procesní podmínky pro věcné rozhodnutí. Žalovaná se nemohla vyjádřit k žalobě, navrhopvat důkazy. Namítala, že došlo k zákonné prolongaci nájemní smlouvy s tím, že nabídka ze strany žalobce na prodloužení smlouvy byla datována dnem 4. 5. 2015, žalovaná tuto

nabídku akceptovala a pokračovala v užívání bytu, nájem tak byl prodloužen v souladu s § 2285 o. z. do 4. 5. 2017 a následně do 4. 5. 2019. Pokud byla žalované doručena výzva k vyklizení až 28. 12. 2017, nebyla dodržena tříměsíční lhůta, došlo tak k prodloužení nájmu na další dva roky. Žádala, aby odvolací soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil soudu I. stupně k dalšímu řízení, případně jej změnil a žalobu zamítl.

10. Žalobce ve vyjádření k odvolání žalované nesouhlasil s námitkou věcné nepříslušnosti, poukázal na to, že se žalovaná i její právní zástupce z jednání neomluvili, neměli informaci o odročení jednání, žalovaná se k věci mohla vyjádřit a také tak učinila. Vyjádřil se k procesu uzavírání nájemních smluv s tím, že k prodlevě mezi podpisem žalobce a žalované na nájemní smlouvě došlo z důvodu prošetřování, zda nejsou porušovány povinnosti nájemce. Poukázal na to, že i kdyby byl přijat názor žalované ohledně prodloužení nájemního vztahu, ke dni vydání napadeného rozhodnutí již nájemní vztah nepochybně skončil, poukázal přitom na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1082/2017, dle něhož (byť předčasně) podaná žaloba na vyklizení bytu nahrazuje výzvu k opuštění bytu dle § 2285 o. z. V době vyhlášení rozsudku tak žalovaná užívala byt bez právního důvodu. Navrhl potvrzení napadeného rozsudku a přiznání nákladů odvolacího řízení.
11. Při odvolacím jednání účastníci setrvali na svých stanoviscích.
12. Odvolací soud ve smyslu ust. § 212 a § 212a o. s. ř. přezkoumal napadený rozsudek i řízení jemu předcházející, přičemž v souladu s § 213 a 213a o. s. ř. zopakoval dokazování nájemní smlouvou ze dne 30. 10. 2015 a odvolání žalované důvodným neshledal. Soud I. stupně učinil z provedených důkazů správná skutková zjištění a rovněž je v zásadě správně právně vyhodnotil. Odvolací soud pouze poněkud odlišně posoudil nájemní smlouvu ze dne 30. 10. 2015.
13. Podle § 2285 o. z. pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednan na tutéž dobu, na jakou byl ujednan dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu.
14. Smlouvou o nájmu bytu podepsanou žalobcem s datem 4. 5. 2015 a žalovanou s datem 30. 10. 2015 vzal odvolací soud za prokázané, že předmětem této smlouvy byl nájem bytu č. xxx ve xxx. podlaží domu č. p. xxx v xxx ulici, v Praze xxx, k. ú. Xxx, v článku III. byla sjednána doba nájmu na dobu určitou - dva roky počínaje dnem platnosti této smlouvy a v článku VII. bylo pod bodem 1. sjednáno, že smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran.
15. Odvolací soud dále vycházel z toho, že nájem na základě předchozí nájemní smlouvy skončil na základě dodatku z 6. 5. 2013 ke dni 6. 5. 2015. Vzhledem k tomu, že ve lhůtě 3 měsíců po skončení nájmu, tj. do 6. 8. 2015 žalobce nevyzval žalovanou k vyklizení bytu, došlo ve smyslu § 2285 o. z. k prodloužení nájmu na další dva roky, tj. do 6. 5. 2017. Nájemní smlouvou ze dne 30. 10. 2015 tak nemohlo dojít ke sjednání nové nájemní smlouvy k danému bytu, neboť v té době již nájemní vztah žalované k tomuto bytu existoval na základě výše uvedeného prodloužení. Odvolací soud však vycházel z vůle účastníků ve smlouvě uvedené a v souladu se závěry Ústavního soudu o potřebě preference výkladu smluvních ujednání účastníků ve prospěch jejich platnosti (srov. náleží Ústavního soudu ze dne 25. 7. 2017, sp. zn. I. ÚS 34/17) tuto smlouvu posoudil jako ujednání účastníků o změně doby trvání nájmu, kdy výslovně projevíli vůli, aby nájem trval dva roky od účinnosti smlouvy, tj. od jejího podpisu oběma stranami. Vzhledem k tomu, že smlouva byla podepsána oběma stranami ke dni 30. 10. 2015, došlo tak touto smlouvou dle názoru odvolacího soudu k prodloužení doby nájmu do 30. 10. 2017.
16. Pokud tedy byla žalované v prosinci 2017 doručena výzva k opuštění a vyklizení bytu, stalo se tak ve lhůtě 3 měsíců od skončení nájmu, nemohlo tak dojít k dalšímu prodloužení nájmu. Odvolací soud se tak ztotožnil se závěrem soudu I. stupně, že nájem bytu žalované skončil ke dni 30. 10.

2017. Pokud za této situace žalovaná byt nevyklidila, byla žaloba na vyklizení bytu podána důvodně.

17. Nad rámec výše uvedeného soud I. stupně správně poukázal na to, že i kdyby nájem bytu byl prodlužován až do 6. 5. 2019, jak tvrdila žalovaná, nemohla by být v řízení o vyklizení bytu úspěšná, neboť v souladu s judikaturou Nejvyššího soudu, na niž žalovaná správně poukázala (rozsudek ze dne 19. 6. 2017, sp. zn. 26 Cdo 1082/2017), by žalobu na vyklizení bytu bylo na místě posoudit jako výzvu k vyklizení bytu dle § 2285 o. z., byť předčasnou. V době vydání napadeného rozsudku by tedy již nájem žalované k předmětnému bytu ani v tomto případě netrval, žaloba na vyklizení by i v takovém případě musela být posouzena jako oprávněná.
18. Odvolací soud shledal opodstatněnou pouze námitku žalované, že se soud nezabýval vznesenou námitkou věcné nepřislusnosti, když důvodně poukazovala na to, že její podání měl soud I. stupně k dispozici minimálně jeden den před nařízeným jednáním a pokud toto podání bylo založeno do spisu až po jednání, při němž byl vyhlášen napadený rozsudek, jednalo se o pochybení soudu, které nelze klást k tíži žalované. Jednalo se přitom o vadu, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, nicméně se jednalo o vadu, kterou bylo možno zhojit v odvolacím řízení.
19. Odvolací soud tak posoudil námitku věcné nepřislusnosti a shledal ji neopodstatněnou. Žalovaná tvrdila věcnou příslusnost krajského soudu s odkazem na § 9 odst. 2 písm. h/ o. s. ř., toto ustanovení upravuje věcnou příslusnost soudu ve sporech o ochranu práv porušených nebo ohrožených nekalým soutěžním jednáním nebo nedovoleným omezením soutěže, tedy spory o ochranu proti nekalé soutěži dle § 2988 až § 2990 o. z. O takový spor se v daném případě nepochybně nejedná, předmětem sporu je vyklizení bytu po skončení nájmu, nikoliv ochrana proti nekalé soutěži. V daném případě tak bylo rozhodnuto soudem věcně příslušným.
20. Pokud žalovaná dále namítala, že se v důsledku vadného postupu soudu nemohla vyjádřit k žalobě, navrhnout důkazy, odvolací soud tuto námitku důvodnou neshledal. Žalovaná se v prvé řadě k žalobě písemně vyjádřila, jak vyplývá z obsahu spisu, a pokud se k nařízenému jednání nedostavila, nelze to klást k tíži soudu. Žalovaná sice v souvislosti s uplatněnou námitkou věcné nepřislusnosti žádala zrušení nařízeného jednání, ze strany soudu však žádnou informaci o tom, že by jednání bylo zrušeno, neobdržela. V případě nevyhovění žádosti o odročení (zrušení) jednání přitom není povinností soudu o tom účastníka vyrozumět, bylo tak na žalované, aby si včas ověřila, zda nařízené jednání proběhne (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 10. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1962/2003). Pokud tak neučinila, jednání se neúčastnila, není možno to klást k tíži soudu a není možno učinit závěr, že by postupem soudu I. stupně byla žalované odňata možnost jednat před soudem.
21. Odvolací soud tak shodně se soudem I. stupně dospěl k závěru, že nájemní vztah žalované k předmětnému bytu skončil (ke dni 30. 10. 2017) a pokud jej žalovaná dobrovolně nevyklidila, byla žaloba o vyklizení podána důvodně. Z těchto důvodů napadený rozsudek jako věcně správný potvrdil dle § 219 o. s. ř. včetně rovněž správného akcesorického výroku o nákladech řízení.
22. Odvolací soud pouze doplňuje, že žalobci vznikly před soudem I. stupně náklady za zaplacený soudní poplatek 5 000 Kč a dále 2x paušální náhrada hotových výdajů za dva úkony (sepis žaloby a účast u soudního jednání) dle § 151 odst. 3 o. s. ř. a § 1 odst. 3 písm. a/ a c/ a § 2 odst. 3 vyhlášky č. 254/2015 Sb. Soud I. stupně tak správně žalobci přiznal částku 5 600 Kč, byť v odůvodnění zmínil pouze soudní poplatek.
23. O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto dle § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř., úspěšnému žalobci byla přiznána paušální náhrada hotových výdajů 2 x po 300 Kč (vyjádření k odvolání a účast u odvolacího jednání) dle § 151 odst. 3 o. s. ř. a § 1 odst. 3 písm. a/ a c/ a § 2 odst. 3 vyhlášky č. 254/2015 Sb.

**Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí **lze** podat dovolání do dvou měsíců od doručení rozhodnutí k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu I. stupně, jestliže rozhodnutí odvolacího soudu 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 (§ 237, § 239 a § 240 odst. 1 o. s. ř.). Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud. Proti výroku o nákladech řízení **není** dovolání přípustné (§ 238 odst. 1 písm. h/ o. s. ř.)

Praha 21. listopadu 2019

JUDr. Markéta Wildová v. r.  
předsedkyně senátu