



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Berouně rozhodl samosoudkyní JUDr. Markétou Švarcovou 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

t a k t o :

- I. Žaloba, aby soud určil, že výpověď z nájmu bytu o velikosti 4+kk, nacházející se ve 2. patře domu č.p. [redacted] v ulici [redacted], ze dne 28.8.2017, kterou dal žalovaný žalobkyni, je neplatná, se zamítá.
- II. Žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku náhradu nákladů řízení ve výši [redacted] - Kč k rukám právního zástupce žalovaného, Mgr. Lukáše Vencle, advokáta, se sídlem Pražská 212/38, Beroun – Závodí.

O d ů v o d n ě n í:

1. Žalobkyně se žalobou podanou u zdejšího soudu dne 19.10.2017 domáhala proti žalovanému určení, že výše uvedená výpověď z nájmu bytu nacházejícího se ve 2. patře domu č.p. [redacted] v ulici [redacted] (dále jen „byt“) je neplatná. Žalobkyně uvedla, že mezi ní a žalovaným byla uzavřena nájemní smlouva ze dne 15.5.2015, jejímž předmětem byl pronájem výše

Shodu s prvopisem potvrzuje Monika Šéglová.

uvedeného bytu. Dne 28.8.2017 byla žalobkyni doručena výpověď z nájmu bytu pro dlouhodobé prodlení žalobkyně s placením nájemného, a pro hrubé porušování nájemní smlouvy, jelikož se údajně nechovala v souladu s dobrými mravy. Žalobkyně dále uvedla, že je samoživitelka, která žije v bytě se třemi nezletilými dětmi, o které řádně pečuje. Vzhledem k tomu, že její příjem není pravidelný, ústně uzavřela se žalovaným dohodu o hrazení nájmu ve splátkách po [REDAKCE] Kč vždy do 20. a 11. dne v měsíci, a tento nájem řádně hradila do doby, než obdržela výpověď z nájmu. Žalobkyně nikdy nebyla upozorněna žalovaným, že dochází k prodlení s placením nájemného, případně, že by žalovaný nesouhlasil s placením nájemného ve splátkách. V srpnu 2017 byla žalobkyně poprvé s několikadenním prodlením s placením nájemného, a žalovaný opakovaně vyvolal konfliktní situace, slovně žalobkyni napadl a vyhrožoval jí exekucí. Žalobkyně namítala, že není zřejmé, z jakého důvodu jí byla výpověď dána, a není zřejmé, co konkrétně porušila. Pokud by porušila své povinnosti zvláště závažným způsobem, nebyla žalovaným vyzvána k nápravě v přiměřené lhůtě. Dále namítala, že výpověď je, pokud jde o dlužné nájemné, neurčitá. Žalovaný podle žalobkyně následně nechal v bytě odpojit přívod vody a elektrické energie. Žalobkyně se proto se svými dětmi dočasně odstěhovala ke svému bratrovi, v bytě má nicméně své věci. Žalovaný podle žalobkyně svým jednáním porušuje dobré mravy, právní předpisy i sjednané smluvní podmínky. Dále uvedla, že žalovaný násilně vnikl do bytu, vyměnil zde zámky a žalobkyni byly odcizeny dva starší notebooky, a v bytě bylo manipulováno s dalšími věcmi. Žalobkyni byla dána ještě výpověď ze dne 15.8.2017, nicméně žalobkyně měla za to, že ani tato výpověď nebyla učiněna platně.

2. Žalovaný navrhl, aby soud žalobu zamítl. Potvrdil, že mezi ním a žalobkyní byla dne 15.5.2015 uzavřena nájemní smlouva, jejímž předmětem byl pronájem předmětného bytu, a že žalobkyni dal výpověď z nájmu tohoto bytu. Při uzavření nájemní smlouvy žalobkyně ujišťovala žalovaného, že proti ní nejsou vedeny žádné exekuce, nemá dluhy, a dále že nemá žádné děti, ale tato tvrzení nebyla pravdivá. Žalobkyni byla dána nejprve výpověď ze dne 15.8.2018, nicméně žalobkyně v ní nebyla upozorněna na možnost přezkoumání výpovědi soudem, proto byla tato výpověď nahrazena předmětnou výpovědí ze dne 28.8.2017. Důvodem této výpovědi bylo neplacení nájemného a služeb spojených s užíváním bytu, neboť žalobkyně byla od prosince 2015 v prodlení s jejich zaplacením, na což byla opakovaně telefonicky i osobně žalovaným upozorňována. Výše dlužného nájemného činila ke dni 16.10.2017 částku [REDAKCE] Kč, čímž žalobkyně hrubým způsobem porušila nájemní smlouvu. Dalšími důvody výpovědi byly neshody žalobkyně s ostatními nájemci, dále skutečnost, že žalobkyně neuklízela společné chodby domu po svých třech psech, a poté, co ji nájemníci požádali o úklid výkalů po psech, vulgárně je napadla. Z bytu se ozýval štěkot psů a jejich vytí, dále hádky a hluk, v bytě se sekalo, vrtalo, a pronikal z něj nesnesitelný a odpudivý zápach. V přízemí domu a v patře pod předmětným bytem jsou provozovány lékařská praxe, proto se žalovaný obával, aby závadné prostředí bytu užívaného žalobkyní nezpůsobilo škody na majetku a zdraví třetích osob. Žalobkyně podle žalovaného užívala byt v rozporu s dobrými mravy a svým způsobem užívání narušovala výkon nájemních práv ostatních nájemců. Jeden z nájemníků se v důsledku jednání žalobkyně z domu odstěhoval. Žalovaný dále uvedl, že mu žalobkyně neumožnila kontrolu bytu, a bez předchozího upozornění byt opustila a zanechala zde své psy, kteří museli být odchyceni odchytovou službou městské police. Žalovaný se následně dostal do bytu v souhlasu s nájemní smlouvou a zjistil, že je byt značně zdevastován. Podle žalovaného není pravdou, že je do bytu zamezen přívod vody a elektrické energie, neboť žalovaný i nadále hradí zálohy na tyto energie. Předmětný byt je do současné doby v noci navštěvován a někdo v něm přespává, nicméně žalobkyně to není.

3. Po provedeném dokazování a zhodnocení důkazů ve smyslu § 132 o.s.ř., vzal soud za prokázané, že žalobkyně uzavřela se s žalovaným dne 15.5.2015 nájemní smlouvu, na základě které jí žalovaný pronajal předmětný byt o velikosti 4 +kk, o podlahové ploše 105 m², nacházející se v 2. patře domu č.p. [REDAKCE], stojícím na pozemku parc.č. st. [REDAKCE], v ulici [REDAKCE] v [REDAKCE] (viz nájemní smlouva). Podle článku II/1 nájemné smlouvy bylo mezi účastníky

dohodnuto, že byt je žalobkyni pronajímán za účelem bydlení s tím, že jej bude užívat výlučně žalovaná. Podle článku II/2 smlouvy byly jiné osoby než žalobkyně oprávněny užívat byt společně s ní pouze s předchozím písemným souhlasem žalovaného. Žalobkyně měla povoleno chovat v bytě psa (bíglu). Podle článku III/1 smlouvy byla smlouva uzavřena na dobu neurčitou, s účinností od 1.6.2015. Podle článku III/3 smlouvy mohl být nájemní poměr zrušen buď písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran, a to s dvouměsíční výpovědní lhůtou, přičemž výpovědní lhůta začínala běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně, nebo jednostrannou výpovědí nájemního vztahu žalovaným v případě, že žalobkyně bude v prodlení s platbou nájemného či plateb s ním souvisejících po dobu delší 10 dnů, a žalobkyně ani přes písemné upozornění žalovaného tuto platbu nezplatí ani v dodatečné lhůtě 10 dnů ode písemného upozornění. V případě takového prodlení byl žalovaný oprávněn žalobkyni vystěhovat následující den, ve kterém uplynula takto dodatečně poskytnutá lhůta. Stejně oprávnění měl žalovaný i v případě, že žalobkyně porušila hrubě nájemní smlouvu nebo by se nechovala v souladu s dobrými mravy. Za hrubé porušení smlouvy se především považovalo rušení řádného užívání bytu; provádění stavebních či jiných úprav v bytě bez písemného předchozího souhlasu žalovaného, a to i na vlastní náklady žalobkyně, a dále neuhrazení škody způsobené žalovanou. Podle článku VIII/1 smlouvy bylo možné smlouvu měnit nebo doplňovat pouze na základě dohody obou smluvních stran, a to formou číslovaných písemných dodatků. Podle přílohy č. 2 smlouvy žalovaný vyslovil souhlas s tím, aby spolu se žalobkyní předmětný byt užíval pan [REDAKCE], narozený [REDAKCE], tedy partner žalobkyně. Žalovaný následně byt žalobkyni předal (viz předávací protokol a seznamu vybavení bytu).

4. Z úředního záznamu o podání vysvětlení ze dne 14.8.2017 vyplývá, že se žalobkyně dostavila na Policii ČR, kde uvedla, že se zpozdila se zaplacením nájemného. Dále uvedla, že ji proto žalovaný několikrát kontaktoval a vyzýval ji k zaplacení a obtěžoval ji. Dále uvedla, že si žalovaný vymyslel, že si na ni stěžují sousedi, i to že žalobkyně neuklízí výkaly po svých psech na společné chodbě a schodišti domu.

5. Žalovaný dne 15.8.2017 doručil žalobkyni okamžitou výpověď z nájemní smlouvy, jak je zřejmé z této výpovědi. Důvodem bylo neustálé porušování nájemní smlouvy žalobkyní, která hlučným chováním rušila noční klid v domě, neuklízela výkaly po jejích psech ve společných prostorách domu, kteří štěkali a rušili klid ostatních nájemců, sprostě a hlučně slovně napadala, urážela a vyhrožovala ostatním nájemcům a nepodílela se na úklidu společných prostor. Dalším důvodem této okamžité výpovědi bylo nezaplacení dlužného nájemného. V této výpovědi však žalobkyně nebyla poučena o možnosti podat u zdejšího soudu návrh ve lhůtě dvou měsíců, aby soud přezkoumal oprávněnost výpovědi. Žalovaný vyzval žalobkyni k vyklizení bytu do 31.8.2017. Při předání výpovědi žalobkyni byl přítomen pan [REDAKCE] který učinil písemné prohlášení o doručení výpovědi žalobkyni na dané výpovědi.

6. Z výpovědi z nájmu ze dne 28.8.2017 soud zjistil, že žalovaný vypověděl žalobkyni nájemní smlouvu. Výpověď odůvodnil tím, že žalobkyně je dlouhodobě v prodlení delším než 10 dní s platbami nájemného, které nehradila v termínu dle nájemní smlouvy, ale ve splátkách. Dalším důvodem bylo hrubé porušování nájemní smlouvy ze strany žalobkyně, která se nechovala v souladu s dobrými mravy, neboť hlučným chováním rušila noční klid, neuklízela společné prostory v domě, zejména neuklízela na chodbách a schodišti výkaly po svých psech a sprostými výrazy napadala ostatní nájemníky v domě. Součástí výpovědi bylo i poučení dle § 2286 odst. 1 občanského zákoníku o možnosti žalobkyně podat ve lhůtě dvou měsíců u zdejšího soudu návrh na přezkoumání oprávněnosti podané výpovědi. Žalovaný současně vyzval žalobkyni k vyklizení bytu nejpozději do 20.9.2017.

7. Z úředního záznamu Policie ČR ze dne 9.10.2017 vyplývá, že žalobkyně uvedla, že opustila předmětný byt, nicméně v bytě zůstali její tři psi, o které se starala její dcera. Soused [REDAKCE]

pak vypověděl, že na chodbě domu nebo v blízkosti domu často bývají psí exkrementy. Podle úředního záznamu Policie ČR ze dne 16.10.2017 žalobkyně uvedla, že uzavřela se žalovaným nájemní smlouvu a asi 11.8.2017 obdržela výpověď z nájmu bytu ke dni 20.8.2017. Výpověď jí předal žalovaný a byla u toho přítomna i jeho manželka. Žalobkyně se pak se svými třemi dětmi odstěhovala s nejnnutnějšími věcmi a byt užívají její další děti, a to starší syn a starší dcera, s tím, že žalobkyně zde má všechny své další věci.

8. Sdělením ze dne 16.10.2017 žalovaný oznámil žalobkyni, že jí byla doručena výpověď z nájmu předmětného bytu a s tím, že žalobkyni skončila lhůta k vyklizení 20.9.2017. Dále ji informoval o tom, že z bytu byli odchytkovou službou odvezeni psi, o které se nikdo nestaral. Z potvrzení o přijatém oznámení ze dne 30.4.2018 vyplývá, že žalobkyně měla v předmětném bytě psy, a z bytu se linul nepříjemný zápach, na který si stěžovali ostatní nájemníci.

9. Mezi účastníky bylo nesporné, že žalobkyni nebyly zasílány písemné výzvy k zaplacení dlužného nájemného ve smyslu článku III., bod 3) – 3.2. nájemní smlouvy. Soud vzal toto nesporné tvrzení účastníků za své skutkové zjištění podle § 120 odst. 3 o.s.ř.

10. Svědek [REDAKCE], zletilý syn žalobkyně vypověděl, že žalovaný pronajímal rodině žalobkyně předmětný byt, kde začali bydlet před asi 4-5 lety, nyní v něm asi rok rodina žalobkyně nebydlí. Žili zde v klidu, žalobkyně hradila nájemné, které občas uhradil přítel žalobkyně, který zde s nimi bydlel. Svědek dále uvedl, že občas mívali spory s ostatními nájemníky proto, že jeho dva mladší bratři běhali po chodbě se psem, což se nelíbilo jedné staré paní. Žalobkyně se hádala se sousedkou, protože sousedka na ně začala řvát, že jsou „parchanti“. Jinak se v domě nikdo nehádal. V domě byly určeny služby na úklid domu, a to jedenkrát za týden, a bylo rozplánováno, kdo bude vytírat chodbu. Svědek párkrát chodbu vytíral, ale spíše ji vytírala žalobkyně nebo sestra svědka. Svědek uvedl, že měli tři psy a chodili je venčit ven. Někdy se stalo, že pes udělal malou potřebu i v domě, což ale hned uklidili, vytřeli a polili místo vodou a dezinfekcí (běžnými čisticími prostředky). Se psy chodili ven svědek, jeho sestra a posléze i malý bratr svědka, který párkrát přišel s tím, že psi udělali potřebu v domě, což ale bylo málokdy. Psi byli naučení, že v domě nemají čurat. Velkou potřebu psi v domě nedělali. Svědek vypověděl, že občas měli nahlas puštěnou hudbu nebo televizi, ale bylo to maximálně do 22 hodin. Soused [REDAKCE] a stará paní sousedka si na rodinu žalobkyně stěžovali, když psi štěkali nebo kňučeli, protože se svědek vrátil z práce nebo ze školy, což ale bylo asi dvakrát nebo třikrát. Žalovaný byl u nich párkrát na kafi a něco se žalobkyni řešil, svědek ale nevěděl co. Žalovaný jim nikdy neříkal, že se nechovají vhodně. Svědek dále uvedl, že poté, co byla žalobkyni doručena výpověď z nájmu bytu a žalovaný jim řekl, aby se hned odstěhovali, zůstal žalovaný v bytě se sestrou a žalovaný jim chodil bouchat na dveře i s panem [REDAKCE]. Žalovaný si pak hrál s pojistkami a vypnula se elektřina; pak také nešla voda. Svědek má dodnes k dispozici klíče od předmětného bytu, a občas do něj chodí a kontroluje jej. Během tří dnů byl svědek v bytě třikrát, protože docházelo k různým incidentům, například žalovaný poté co dal žalobkyni výpověď, vykopl dveře a vytáhl ven psy. Psy pak dali pryč, protože se rodina žalobkyně stěhovala do jiného bytu.

11. Svědek [REDAKCE] nezletilý syn žalobkyně, vypověděl, že žalovaný jim pronajímal byt. Svědek uvedl, že chodil venčit psy, kteří se cestou z domu tak dvakrát do týdne v domě vyčůrali. Svědek pak vzal mop a kýbl, do kterého si natočil horkou vodu a vzal dezinfekci, nejčastěji Savo nebo Jar. Po tomto úklidu to v domě nesmrdělo, protože dezinfekce nedávali moc. Svědek uvedl, že si nepamatuje, že by si někdo stěžoval, že by psi čůrali na chodbě. Psi hlasitě štěkali, když si s nimi hráli nebo když přišli ze školy. Svědek dále vypověděl, že žalovaný psal žalobkyni několik sms zpráv a chtěl se jednou dostat do bytu, když byla žalobkyně v práci. Svědek však žalovanému neotevřel dveře, a poté přijela Policie ČR.

12. Svědkyně [REDAKCE] manželka žalovaného, vypověděla, že žalobkyně byla jejich nájemnicí, se kterou uzavřeli nájemní smlouvu někdy před létem v roce 2015. Podle nájemní smlouvy měla byt užívat žalobkyně, pan [REDAKCE], jedno dítě a jeden pes, ale pak zde bydlelo pět

děti, a tři psy. Žalobkyně měla problémy s ostatními nájemníky, protože ve společných prostorách, na chodbách domu, byl nepořádek - byly zde výkaly od psů žalobkyně. Dole v domě se nacházejí zubní laboratoře a žalobkyně s nimi měla kvůli tomu velké konflikty, a stěžovali si i klienti zubní laboratoře. Pokud ostatní nájemníci žalobkyni vytkli, že neuklízí, byla na ně žalobkyně vulgární a sprostá. Jednalo se o paní [REDAKCE], která ale už v domě nebydlí, pana [REDAKCE], [REDAKCE] a [REDAKCE]. Syn paní [REDAKCE] svědkyni řekl, že pes žalobkyně vykonal potřebu na rohožku paní [REDAKCE], a poté co paní [REDAKCE] požádala žalobkyni o úklid, oslovila ji žalobkyně „ty stará kundo“. Pan [REDAKCE] říkal svědkyni, že se jeho přítelkyně bojí vycházet z bytu, protože žalobkyně sprostě nadává i ohledně úklidu, a v bytě je křik. Ostatní nájemníci se žalobkyně také báli. Do bytu pak byla volána Policie ČR a zasahovala zde Krajská veterinární správa pro podezření, že tři psi žalobkyně jsou o víkendu sami v bytě. Pan [REDAKCE] několikrát klepal v noci na žalobkyni, protože se z bytu ozýval řev a několikrát zde byl mejdan. Svědkyně a její manžel, tedy žalovaný, žalobkyni několikrát žádali o nápravu s tím, že jí jinak budou muset dát výpověď. Žalovaný žádal žalobkyni, aby se takto přestala chovat, aby se omluvila, uklidila výkaly po psech, aby přestal křik, řev a hádky. Svědkyně byla v roce 2017 za žalobkyni na konci školního roku a pak na začátku prázdnin, a to jednou dopoledne a jednou odpoledne. V té době se situace stupňovala, svědkyni a žalovanému volali nájemníci, že pokud se situace nezlepší, dají výpověď z nájmu. Žalobkyně se ke svědkyni a žalovanému chovala relativně slušně a říkala, že vše dá do pořádku. Svědkyně pak se žalovaným odjeli na dovolenou, ale vznikly opět problémy se žalobkyní, a žalovaný psal žalobkyni z dovolené zprávu, což se žalobkyni nelíbilo. Po návratu z dovolené svědkyně se žalovaným telefonicky jednali se žalobkyní ohledně zaplacení nájmu. Protože si nájemníci opět stěžovali kvůli psím výkalům na chodbě, a chování žalobkyně v souvislosti s úklidem domu, dali žalobkyni první výpověď, kterou sepisovala sama svědkyně, a u jejíhož předání byl pan [REDAKCE], svědkyně však nikoliv. Protože svědkyně se žalovaným zjistili, že tato výpověď je neplatná, sepsal jim druhou (předmětnou) výpověď právník. Tuto výpověď pak doručili žalobkyni společně. Svědkyně měla z celé této stresové situace zdravotní problémy, protože žalobkyně říkala, že jim to tam vše podpálí a zničí, že to bude msta. Žalovaný a svědkyně do bytu nechodí, nemají do něj přístup, a žalobkyně je do bytu nepustila ni za asistence Policie.

13. Svědkyně [REDAKCE], vypověděla, že má v domě žalovaného pronajaté prostory pro zubní laboratoř. Žalobkyně je rovněž nájemnicí v daném domě, a to asi od dubna nebo května 2012. Svědkyně uvedla, že se žalobkyní byly problémy, protože nechtěla uklízet společné prostory. Psi žalobkyně dělali velký nepořádek, protože nebyli dostatečně venčeni, nedokázali doběhnout ven a vykonávali proto malou i velkou potřebu již na schodech. Žalobkyně kvůli úklidu na svědkyni mnohokrát křičela, a křičela i na psy a na děti. Žalobkyně zpochybňovala, že jsou nečistoty od jejích psů, a nechtěla nic řešit. V té době ale v domě jiní psi nebyli. Žalobkyně svědkyni osobně nikdy vulgárně nenadávala, ale křičela a nadávala, že to tak nenechá, že v každém případě uklízí. Byl pak udělaný rozpis služeb v domě na úklid, ale žalobkyně nikdy neuklízela. Psí exkrementy vždy uklízely děti žalobkyně, a to i její malý syn. Na nečistoty v domě si stěžovali i klienti a lékaři, kteří chodí k nim do laboratoře. Svědkyně a její kolegyně z laboratoře na žalobkyni několikrát klepaly, když psi vyli a štěkali. Psy v domě řešila i veterinární správa. Problémy se žalobkyní měli i další nájemníci, například paní [REDAKCE]. Svědkyně uvedla, že viděla žalovaného, že na její žádost a žádost jejích kolegyně z laboratoře několikrát šel situaci řešit se žalobkyní. Jedenkrát pak za ní šel, kdy jej s kolegyněmi přímo zavolaly, což bylo loni v létě, zřejmě před prázdninami. S kolegyněmi proto otevřely dveře laboratoře a poslouchaly. Žalovaný žalobkyni říkal, že pokud nezačne řešit úklid psích exkrementů, dá jí výpověď. Pokud jde o hluk z bytu ve večerních hodinách, svědkyně uvedla, že bývala v laboratoři maximálně do 18 hod. Do doby, než se žalobkyně nastěhovala, v domě nebyly problémy, přestože tam dříve bývala školka a jiní nájemníci měli psy.

14. Svědkyně [REDACTED] vypověděla, že má pronajatou zubní laboratoř spolu s dalšími dvěma kolegyněmi v domě žalovaného a žalobkyně užívala byt nad nimi. Žalobkyně ukončila nájem asi loni na podzim. Svědkyně s ní před tím měla spory, které se týkaly úklidu prostor v domě a na chodbě, štěkání psů po celý den a kvůli nehezkému chování žalobkyně k psům. V domě byl rozpis služeb na úklid, podle kterého měla i žalobkyně uklízet společné prostory domu, což nečinila, ale nedalo se s ní v tomto směru vůbec domluvit. Svědkyně uvedla, že psi často vykonali malou potřebu ve společných prostorách domu a psí výkal byl jednou i na schodech, několikrát pak před vchodem do domu, a stěžoval si na to jednou i zákazník. V té době nikdo jiný než žalobkyně neměl psy v domě. Žalobkyně měla konflikty i s kolegyněmi svědkyně, a téměř se všemi ostatními nájemníky, a to s paní [REDACTED], [REDACTED] panem [REDACTED]. Vždy docházelo k hádkám a žalobkyně silně křičela, nicméně nekřičela vulgárně. Svědkyně s kolegyněmi se pak se žalobkyní ani nechtěly setkávat, protože jim to bylo nepříjemné. Žalovaný na žádost svědkyně a jejích kolegyně řešil se žalobkyní úklid domu. Svědkyně spolu s kolegyněmi tehdy stály na chodbě a poslouchaly jejich hovor. Žalovaný říkal žalobkyni, aby sjednala nápravu, začala uklízet a aby také začala uklízet psí výkaly, jinak jí dá výpověď. Psí výkaly uklízel žalovaný, paní [REDACTED] a svědkyně občas viděla i dítě, které to s ohledem na svůj věk ale neuklidilo pořádně.

15. Svědkyně [REDACTED] ve své výpovědi uvedla, že má pronajatou zubní laboratoř v domě žalovaného. Žalobkyně bydlela o patro výše. Svědkyně uvedla, že neví, zda žalobkyně v bytě ještě pobývá, ale zásilky si někdo vyzvedává. Se žalobkyní se neustále dohadovali ohledně úklidu, protože nechtěla uklízet společné prostory domu. Žalobkyně také měla několik výstupů s nájemníkem [REDACTED], kdy žalobkyně strašně řvala, a dále dva výstupy se svědkyní a jejími kolegyněmi. Svědkyně se pak žalobkyně bála a snažila se jí vyhýbat. Žalobkyně měla v bytě tři psy, ke kterým se chovala strašně, a které vůbec nevenčila. Psy chodil venčit malý chlapec a psi učůravali od bytu žalobkyně až do přízemí, protože to nemohli vydržet, a občas také vykonali velkou potřebu. Klienti svědkyně si pak na to stěžovali, a bylo to hodně nepříjemné. V úklidu se pak nájemci střídali, občas exkrement uklidil i žalovaný, a pak občas nějaké malé dítě, ale to to s ohledem na svůj věk neudělalo pořádně. Svědkyně uvedla, že neví, co se v domě dělo ve večerních hodinách, protože v práci bývala maximálně do 19:00 hodin. Žalovaný se snažil situaci řešit, svědkyně slyšela, že žalobkyní několikrát upozorňoval, že má uklízet, ale stejně se to nevyřešilo. V létě po prázdninách pak žalovaný dal žalobkyni výpověď. Do bytu byla rovněž volána Police ČR a svědkyně s kolegyněmi volaly veterinární správu kvůli péči žalobkyni o psy.

16. Svědek [REDACTED] vypověděl, že šest let bydlí v předmětném domě, kde ve druhém patře bydlela i žalobkyně. Na jeho patře ještě sídlí zubní laboratoř, v přízemí je mamograf. V domě docházelo k rozporům mezi žalobkyní a dalšími nájemníky, a to s paní [REDACTED] které žalobkyně sprostě nadávala, a s paní [REDACTED] a dále se zubními laborantkami, a to většinou kvůli úklidu. Svědek uvedl, že úklid domu řešil jen s dětmi žalobkyně, protože chodily ven s jejich psy. Protože s nimi ale nechodili včas, byly schody seshora vždycky počůrány a na chodbě byly občas psí výkaly, což bylo každý týden, na chodbě to strašně smrdělo. Psí výkaly pak uklízel svědek. Nájemníci měli rozpis služeb a všichni uklízeli až na žalobkyni. Svědek uvedl, že sám se žalobkyní konflikt neměl, protože se často nepotkávali, přítelkyně však po něm chtěla, aby situaci řešil. Ve večerních hodinách v domě nepanoval klid, neboť z bytu žalobkyně se každý večer ozývaly vulgární nadávky, neustálý křik, bouchání do zdi a štěkot psů, a to vždy po 22. nebo 23. hodině, někdy i o půlnoci. Svědek to říkal žalovanému, který chtěl situaci se žalobkyní řešit. Svědek byl přítomen jedné situaci loni v létě o prázdninách, kdy se žalovaný ptal žalobkyně, jestli se něco zlepšilo s úklidem, že jinak to bude muset řešit výpovědí. V současné době dochází do bytu jedenkrát za tři dny syn žalobkyně.

17. Soud zamítl návrh na provedení důkazu výslechem svědka [REDACTED], [REDACTED] svědkyně [REDACTED] výslechem žalobkyně a výslechem žalovaného, a dále trestním spisem, který se měl týkat vypnutí elektřiny a vody v předmětné bytové jednotce poté, co byla žalobkyni doručena

výpověď z předmětné bytové jednotky, neboť tyto důkazní návrhy považoval s ohledem na svá skutková zjištění za nadbytečné.

18. V dané věci soud aplikoval na zjištěný skutkový stav ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o.z.“) ve znění ke dni uzavření předmětné nájemní smlouvy. Podle ustanovení § 2201 „o.z.“ se nájemní smlouvou pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Podle § 2235 odst. 1 o.z. zavazuje-li nájemní smlouva pronajímatele přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti byt nebo dům, který je předmětem nájmu, nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu. Podle § 2255 odst. 1 o.z. platí, že nájemce užívá byt řádně v souladu s nájemní smlouvou. Podle § 2256 odst. 1 o.z. pronajímatel udržuje po dobu nájmu v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů. Podle odstavce 2 téhož ustanovení nájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Podle § 2257 odst. 2 o.z. nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Podle § 2258 o.z. má nájemce právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli. Podle ust. § 2286 o.z. vyžaduje výpověď nájmu písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Podle odstavce 2 téhož ustanovení vypoví-li nájem pronajímatel, poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná. Podle § 2288 odst. 1, písm. a) o.z. pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době, poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu. Podle odstavce 3 téhož ustanovení platí, že vypoví-li pronajímatel nájem z důvodů uvedených v odstavcích 1 a 2, uvede výpovědní důvod ve výpovědi. Podle § 2290 o.z. má nájemce právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla. Podle § 2291 odst. 1 o.z. pak platí, že 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. Podle odstavce 2 téhož ustanovení nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-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. Podle odstavce 3 téhož ustanovení pak platí, že neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží. Podle § 553 odst. 1 o.z. o právní jednání nejde, nelze-li pro neurčitost nebo nesrozumitelnost zjistit jeho obsah ani výkladem. Podle § 576 o.z. týká-li se důvod neplatnosti jen takové části právního jednání, kterou lze od jeho ostatního obsahu oddělit, je neplatnou jen tato část, lze-li předpokládat, že by k právnímu jednání došlo i bez neplatné části, rozpoznala-li by strana neplatnost včas.

19. V projednávané věci se žalobkyně domáhala, aby soud vyslovil, že výpověď uvedená ve výroku I. tohoto rozsudku daná jí žalovaným je neplatná. Soud se nejdříve zabýval otázkou včasnosti podání žaloby ve smyslu ust. § 2290 o.z., podle kterého je třeba žalobu podat u soudu v prekluzivní lhůtě 2 měsíců ode dne doručení výpovědi. Z provedených důkazů vyplývá, že žalobkyni byla předmětná výpověď ze dne 28.8.2017 doručena na konci prázdnin 2017, což má soud za prokázané zejména výpovědi svědkyně [REDAKCE]. Tato skutečnost časově koresponduje s tím, že první okamžitá výpověď datovaná 15.8.2018, byla téhož dne doručena

žalobkyni, a výpověď ze dne 28.8.2017 pak byla žalobkyni doručena poté, co žalovaný spolu se svědkyní vyhledali právníka, který tuto druhou výpověď sepsal. Pokud jde o úřední záznam Policie ČR ze dne 9.10.2017, ze kterého vyplývá, že žalobkyně v říjnu 2017 uvedla, že jí byla žalovaným doručena výpověď z nájmu dne 11.8.2017, v níž jí byla stanovena lhůta k vyklizení bytu do 20.8.2017 a u předání výpovědi byla přítomna i manželka žalovaného, tj. se logicky muselo jednat o druhou výpověď, (vzhledem k tomu, že u předání první výpovědi byl jen pan [REDAKCE] dospěl soud k závěru, že toto vyjádření žalobkyně nekoresponduje s listinnými důkazy, neboť v první výpovědi byla žalobkyni dána lhůta k vyklizení bytu do 31.8.2017 a ve druhé výpovědi do 20.9.2017. Soud má proto za to, že žalobkyni byla předmětná výpověď doručena nejdříve 28.8.2017 nebo později. Z tohoto důvodu má soud za to, že žaloba měla být podána nejpozději do 28.10.2017. Protože žalobkyně podala žalobu u soudu dne 19.10.2017, dospěl soud k závěru, že žaloba byla podána včas, tedy před uplynutím prekluzivní lhůty k jejímu podání.

20. V řízení bylo prokázáno, že účastníci uzavřeli platnou nájemní smlouvu dle § 2201 o.z., na základě které žalovaný přenechal žalobkyni k užívání výše uvedený byt, aby jej užívala spolu se svým partnerem a jedním psem. V nájemní smlouvě bylo sjednáno, že nájemní poměr může být zrušen výpovědí jedné ze smluvních stran s dvouměsíční výpovědní lhůtou. Vzhledem k tomu, že podle § 2288 odst. 1, písm. a) o.z. činí výpovědní lhůta tři měsíce, dospěl soud k závěru, že ustanovení nájemní smlouvy o délce výpovědní lhůty je nicotné ve smyslu § 2235 odst. 1 o.z., vzhledem k tomu, že zkracuje práva žalobkyně, a je tedy třeba na daný případ aplikovat zákonné ustanovení o výpovědní lhůtě.

21. Soud se dále zabýval samotnou výpovědí z nájmu bytu ze dne 28.8.2017. V projednávané věci soud zjistil, že výpověď splňuje formální náležitosti vyžadované ust. § 2286 o.z., neboť byla sepsána písemně, a obsahuje i poučení žalobkyně o možnosti podat u zdejšího soudu návrh na přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. S ohledem na to, že ve výpovědi není uvedena výpovědní lhůta, posoudil ji soud nikoli jako výpověď danou žalobkyní dle ust. § 2288 o.z., ale jako výpověď danou dle § 2291 o.z.. Podle tohoto ustanovení může žalovaný požadovat, aby mu žalobkyně bez zbytečného odkladu předmětný byt nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu odevzdala za předpokladu, že žalobkyně porušila svou povinnost zvláště závažným způsobem. Soud proto zkoumal, zda byl naplněn tento předpoklad.

22. Ve výpovědi ze dne 28.8.2017 jsou uvedeny dva okruhy povinností, které žalobkyně měla porušit. Prvním z nich bylo dlouhodobé prodlení žalobkyně po dobu delší než 10 dní s platbami nájemného, neboť nájemné hradila ve splátkách. Takto vymezený důvod výpovědi však není dostatečně určitý, neboť z něj není zřejmé, za jaké konkrétní období byla žalobkyně v prodlení, jak dlouhou dobu hradila nájemné a služby spojené s užíváním bytu ve splátkách, a zejména z výpovědi nevyplývá, že by se mělo jednat o zvláště závažné porušení povinností. Jak konstatoval Nejvyšší soud ve svém rozsudku sp.zn. 26 Cdo 4253/2009 „Výpověď pronajímatele z nájmu bytu z důvodu neplacení nájemného a úhrad za služby je však dostatečně určitá pouze v případě, že přesně specifikuje kdy a kolik nájemce na nájemném a službách neuhradil; jestliže výpověď uvedenou specifikaci neobsahuje, je neurčitá a tudíž neplatná podle § 37 odst. 1 obč. zák.“. Vzhledem k tomu, že z výpovědi ze dne 28.8.2017 ani nevyplývá, že by žalobkyně byla v prodlení se zaplacením nájemného a služeb spojených s užíváním bytu za dobu tří měsíců, dospěl soud k závěru, že v této části je výpověď neurčitá, a tedy nicotná ve smyslu § 553 odst. 1 o.z.

23. Vzhledem k tomu, že výše uvedený neplatný výpovědní důvod, a to neplacení nájemného, je možné ve smyslu § 576 o.z. oddělit od ostatního obsahu výpovědi ze dne 28.8.2017, zabýval se soud dále tím, zda ze strany žalobkyně došlo k porušení druhého okruhu povinností, který byl vymezen tím, že se žalobkyně nechovala v souladu s dobrými mravy, neboť hlučným chováním rušila noční klid, neuklízela společné prostory v domě, zejména neuklízela na chodbách a schodišti výkaly po svých psech a sprostými výrazy napadala ostatní nájemníky v domě. Soud má

za to, že takto vymezený výpovědní důvod již dostatečně určitý je, neboť je z něj zřejmé, jaké konkrétní povinnosti žalobkyně porušila, a tedy v tomto směru je výpověď platná. Soud se proto zabýval tím, zda žalobkyně ke dni, kdy jí byla výpověď dána, naplnila takto uplatněný výpovědní důvod. Podle komentáře C.H.Beck k ust. § 2291 o.z. je zvláště závažným porušováním povinností také způsobení obtíží osobám, které v domě bydlí, a to způsobem, které přímo zhoršuje kvalitu bydlení, přičemž není podstatné, zda nájemce poškodí byt úmyslně, či z nedbalosti. „Způsobování jiných závažných obtíží pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, může spočívat zejména v opakovaném závažném protiprávním jednání, které má výrazný vliv na klidné soužití v domě - např. opakované fyzické a slovní útoky na obyvatele domu, závažné znečišťování společných částí domu nebo bytu apod.“ (viz komentář C.H.Beck k ust. § 2291 o.z.).

24. V řízení bylo prokázáno, že v okamžiku, kdy žalobkyni byla výpověď ze dne 28.8.2017 doručena, byly naplněny výpovědní důvody uvedené ve výpovědi. Nejzávažnější výpovědní důvod soud spatřuje v tom, že žalobkyně neuklízela na chodbách a schodišti výkaly po svých psech. Tuto skutečnost má soud za prokázanou výpověďmi svědků [redacted], [redacted], [redacted], a [redacted], kteří shodně vypověděli, že žalobkyně vlastnila tři psy, kteří nebyli dostatečně venčeni, a proto v okamžiku, kdy je rodina žalobkyně šla vyvenčit, konali svoji potřebu již na schodech a v prostorách domu. Tuto skutečnost potvrdila jak výpověď svědkyně Lenky Soukupové, tak o ní hovořil i svědek [redacted] a [redacted] tedy synové žalobkyně. Psí výkaly pak žalobkyně ani její rodina nedostatečným způsobem uklízeli, neboť i přestože svědci [redacted] a [redacted] vypověděli, že se vše snažili uklidit, ostatní svědci vypověděli, že i přesto byly chodby domu počůrané od psů a občas zde byly i psí exkrementy. S tím souvisí i další výpovědní důvod, a to, že žalobkyně nedostatečným způsobem uklízela společné prostory v domě, resp. i přes rozpis služeb prostory neuklízela vůbec. V tomto směru opět shodně vypověděli svědci [redacted], [redacted], [redacted] a [redacted] že úklid prováděli všichni nájemníci s výjimkou žalobkyně. Soud výpovědi těchto svědků považoval za zcela věrohodné a spontánní, navzájem si odpovídají a korespondují i s výpovědí svědka [redacted] a [redacted]. To že svědkyně [redacted] spolu pracují v zubní laboratoři, neměli podle názoru soud vliv na jejich věrohodnost, neboť pokud jde o další výpovědní důvod, a to sprosté nadávky žalobkyně ostatním nájemníkům, svědkyně se shodli na tom, že žalobkyně sice na ostatní nájemníky křičela, nicméně nepoužívala vulgární výrazy. V případě, že by svědkyně byly zaujaté proti žalobkyni, tuto skutečnost by neuvedly, a vyjadřovaly by se i k rušení nočního klidu žalobkyni. O sprostých nadávkách hovořil pouze svědek [redacted] a svědkyně [redacted] ovšem pouze ve vztahu k další nájemnici paní [redacted], což potvrdil i svědek [redacted]. Pokud jde o poslední výpovědní důvod, a to rušení nočního klidu hlučným chováním, soud má toto jednání žalobkyně za prokázané výpověďmi svědka [redacted] a svědkyně [redacted]. Další svědkyně [redacted] hovořily pouze o hluku z bytu – štěkání psů žalobkyně v denní době, přičemž svědek [redacted] připustil, že asi dvakrát nebo třikrát psy štěkali, když se svědek vrátil z práce nebo ze školy.

25. Z uvedeného vyplývá, že žalobkyně naplnila minimálně dva výpovědní důvody, a to že neuklízela na chodbách a schodišti výkaly po svých psech a neuklízela společné prostory v domě. Soud se dále zabýval tím, zda žalovaný před tím, než žalobkyni dal předmětnou výpověď, ji požádal o odstranění uvedeného závadného stavu. Jak vyplývá z ust. § 2291 o.z. „nezbytným předpokladem okamžité výpovědi ze strany pronajímatele pak je rovněž neúspěšná výzva nájemci, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popř. odstranil protiprávní stav“ (viz komentář ASPI k ust. § 2291 o.z.). V případě, že pronajímatel pouze žádá, aby se nájemce zdržel dalšího protiprávního jednání, není přiměřená lhůta zapotřebí (viz tamtéž). Z rozsudku Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 4249/2016 pak vyplývá, že výzva k odstranění závadného jednání však nemusí být učiněna písemně. Jak vyplynulo ze svědeckých výpovědí zejména svědkyň [redacted] jejichž výpovědi soud považuje jak výše uvedeno za zcela věrohodné, žalovaný několikrát žalobkyni vyzýval k odstranění závadného stavu. Jejich výpověď je pak potvrzena i výpovědi

svědkyně [REDACTED] a svědka [REDACTED] a nepřímo ji potvrdil i svědek [REDACTED] který uvedl, že žalovaný se žalobkyní několikrát jednal, (přestože nevěděl, o čem spolu jednali).

26. Ze všech výše uvedených důvodů soud dospěl k závěru, že předmětná výpověď ze dne 28.8.2017 byla žalobkyni dána po právu, a podaná žaloba je proto nedůvodná. Soud proto žalobu zamítl, jak je uvedeno ve výroku I. tohoto rozsudku.

27. Výrok II. o náhradě nákladů řízení mezi účastníky je odůvodněn ustanovení § 142 odst. 1 o.s.ř. a § 145 o.s.ř., neboť žalovaný měl ve věci plný úspěch a přísluší mu náhrada účelně vynaložených nákladů řízení v plné výši, přičemž pokud jde o náhradu nákladů předběžného opatření, je zcela bez významu, že usnesením Krajského soudu v Praze ze dne 29.6.2018, byl tento návrh zamítnut (viz Janek, Jirsa: Občanský soudní řád, Soudcovský komentář k ust. § 145 o.s.ř., 2. díl). Náklady žalovaného představují jednak zaplacený soudní poplatek za návrh na vydání předběžného opatření ve výši [REDACTED] Kč, a odměnu advokáta podle § 11 odst. 1, písm. a), d) a g) vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif (dále jen „advokátní tarif“), za 8 úkonů po [REDACTED] Kč dle ustanovení § 9 odst. 4 písm. a) ve spojení s odst. 3, dle § 7 bod 5 vyhlášky č. 177/1996 Sb. (dále jen „vyhláška“), a to za převzetí a přípravu věci, vyjádření ze dne 14.11.2017, návrh na vydání předběžného opatření a vyjádření ze dne 5.10.2018, a dále za účast na jednání dne 7.9.2018 (1 úkon) a na jednání dne 2.11.2018 (3 úkony – v době od 9:05 do 14:47 hod.). Dále představují paušální částku jako náhradu hotových výdajů za 8 úkonů právní služby po [REDACTED] Kč podle § 13 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb., a 21% DPH ve výši [REDACTED] Kč, která patří k nákladům podle ustanovení § 137 odst. 3 o.s.ř., když zástupce žalovaného je registrován jako plátcе daně. Celkem tak soud přiznal žalovanému na náhradě nákladů řízení částku [REDACTED] Kč, kterou soud žalobkyni uložil zaplatit ve lhůtě podle § 160 odst. 1 o.s.ř. k rukám zástupce žalovaného jako advokáta podle § 149 odst. 1 o.s.ř..

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání ve lhůtě 15-ti dnů ode dne doručení účastníkovi ke Krajskému soudu v Praze, a to prostřednictvím Okresního soudu v Berouně.

Nebude-li rozhodnutí plněno dobrovolně, lze podat návrh na výkon rozhodnutí podle části šesté o.s.ř., nebo návrh na nařízení soudní exekuce a pověření soudního exekutora podle zákona č. 120/2001 Sb. (exekučního řádu).

Beroun 2. listopadu 2018

JUDr. Markéta Švarcová v.r.
samosoudkyně