



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Liberci rozhodl samosoudkyní Mgr. Renatou Urbánkovou ve věci

žalobce: [osobní údaje žalobce] zastoupený advokátem Mgr. Michalem Tandlerem
sídlem Gorkého 658/15, 460 01 Liberec I - Staré Město

proti

žalovanému: [osobní údaje žalovaného] zastoupený advokátkou JUDr. Miroslavou
Fialovou
sídlem Jánská 864/4, 460 07 Liberec 3 - Jeřáb

o neoprávněnosti výpovědi z nájmu bytu,

takto:

- I. Výpověď z nájmu bytu č. 2 o vel. 1 + 1, v přízemí domu [adresa] v ulici [ulice], [obec] VII, dána žalobci dne 2. 2. 2016, je neoprávněná.
- II. Žalovaný je povinen nahradit žalobci náklady řízení ve výši 11 000 Kč a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku, k rukám právního zástupce žalobce.

Odůvodnění:

1. Žalobou podanou soudu dne 6. 4. 2016 se žalobce, jako nájemce bytu č. 2 o velikosti 1+1 v přízemí domu [adresa] v [obec] VII, v ulici [ulice], skládajícího se ze dvou pokojů a koupelny s WC (dále také jen „bytový dům“ a „byt“), domáhal určení neplatnosti a neoprávněnosti výpovědi z nájmu tohoto bytu. Žalobce byt užívá na základě dohody o užívání bytu ze dne 19. 10. 1985, znějící na dobu neurčitou. Výpověď je ze dne 2. 2. 2016 s tím, že žalobci byla doručena dne 8. 2. 2016. Výpovědním důvodem je dle § 2288 ost. 2 písm. a) občanského zákoníku skutečnost, že žalovaný svůj byt potřebuje pro své potřeby, neboť je to pro něj ekonomicky výhodnější, nemá v České republice kde bydlet a byt se nachází v dobré dojezdové vzdálenosti k jeho dětem.

2. Žalobce spatřuje neoprávněnost výpovědi z nájmu bytu hned v několika důvodech. Předně je napadená výpověď neurčitá, neboť v ní není přesně specifikován byt, jehož nájem se vypovídá. Bytový dům a tedy i byt navíc nebyly v době podání výpovědi ve vlastnictví žalovaného, ale byly vloženy do Svěřenského fondu VIP – Family, svěřenský fond. Žalovaný tedy nebyl oprávněn dát žalobci výpověď jako fyzická osoba. Svěřenský fond má dva svěřenské správce a ti musejí jednat společně. Tento způsob jednání nebyl dodržen, neboť jednal pouze žalovaný. Nadto výpovědní důvod dle § 2288 odst. 2 písm. a) občanského zákoníku nemůže být naplněn, neboť byt je ve svěřenském fondu a svěřenský fond nemůže mít bytovou potřebu, pro kterou by bylo možné byt vypovědět. Svěřenský fond je totiž pouze souborem majetku. Ani žalovaného jako fyzickou osobu navíc netížila bytová potřeba, proto nebyl výpovědní důvod v době podání výpovědi naplněn. Žalovaný, eventuálně svěřenský fond, jehož je správcem, totiž vlastní i další nemovitosti, např. dům [adresa], který je součástí pozemku p. č. 1903, nacházející se v obci [obec], [anonymizováno] nad [anonymizováno]. Stejně tak se v bytovém domě v době od doručení výpovědi žalobci uvolnily byty, ale žalovaný v nich přesto nezačal bydlet (např. byt po synovci žalobce). Výpověď nájmu tedy byla podána účelově, kdy se jedná už o několikátou výpověď s tím, že výpověď ze dne 6. 6. 2015 byla v řízení vedeném u Okresního soudu v Liberci pod sp. zn. 32 C 87/2015 shledána neoprávněnou.

3. Žalovaný s tím, že by výpověď z nájmu bytu byla neoprávněná, nesouhlasil. Uvedl, že bytový dům koupil v roce 1992, ale v roce 2015 je vložil do výše uvedeného svěřenského fondu, jehož je zakladatelem a jedním z obmyšlených. Jako správce, obmyšlený a zakladatel svěřenského fondu může byt požadovat pro svou vlastní potřebu. K jednání svěřenských správců uvádí, že od druhého správce, [jméno] [celé jméno žalovaného], byl písemně zmocněn ke všem jednáním druhého správce ohledně fondu. Výpověď byla žalobci doručena také ze strany k tomu zmocněného správce nemovitosti. Výpověď nemohla být neurčitá, neboť žalobce užívá v bytovém domě je jeden byt. Je tedy jasné, o jaký byt se jednalo. Žalovaný chce byt užívat pouze pro vlastní potřebu. Vlastní sice v [obec] několik bytových domů, ale v žádném z nich nebyl a není volný byt, který by mohl užívat. Tyto byty jsou navíc pronajímány za vyšší nájemné, než které platí žalobce a které by bylo možné pronájmem tohoto bytu získat. Žalovaný trvale žije ve Švýcarsku, ale Českou republiku navštěvuje. Byt se nachází pouze 500 metrů od bydliště jeho dětí, přičemž v současné době musí přespávat u rodičů, což je 25 km od bydliště dětí. Byt potřebuje také proto, aby mohl mít v České republice trvalé či přechodné bydliště, což mu umožní lepší komunikaci s úřady a vstup do země v době pandemie. Dále uvedl, že jedinou motivací žalobce je zisk odstupného za to, že se z bytu odstěhuje. Žalobce má dle tvrzení žalovaného byt protiprávně pronajímat dalším lidem.

4. jednání konané před okresním soudem dne 4. 6. 2020 proběhlo bez přítomnosti žalovaného a jeho právní zástupkyně, která se k jednání bez omluvy nedostavila. Žalovaný se z jednání omluvil, nicméně nepožádal o odročení jednání; jeho přítomnost u jednání ani nebyla nutná, neboť nebyl navržen jeho účastnický výslech a ve věci se opakovaně vyjádřil. Soud proto podle § 101 odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o.s.ř.“) věc projednal a rozhodl bez přítomnosti žalovaného, vycházejíc z obsahu spisu a z provedených důkazů.

5. Z dohody o užívání bytu ze dne 19. 10. 1985 a z protokolu o převzetí bytu soud zjistil, že žalobce uzavřel dohodu o užívání bytu o velikosti 1+1 s příslušenstvím, který se nachází v přízemí domu [adresa] v [anonymizováno] ulici v [obec]. Na základě dohody byl žalobci byt přenechán do osobního užívání. Dohoda byla uzavřena na dobu neurčitou a žalobce byt převzal.

6. Z výpovědi z nájmu bytu ze dne 2. 2. 2016 soud zjistil, že žalovaný jako pronajímatel vypověděl žalobci nájem bytu dle nájemní smlouvy, kterou převzal při koupi nemovitostí zapsaných na LV. č. 1091 pro k. ú. [příjmení] [jméno], obec Liberec. Výpověď byla podána dle § 2288 odst. 2, písm. a) občanského zákoníku, neboť (i) žalobcem užívaný byt je nejhodnější pro potřeby žalovaného, jak z ekonomického důvodu, tak z důvodu blízkosti k bydlišti dětí žalovaného a jejich babičky, (ii) žalovaný nemá v České republice při svých cestách do ČR za

děťmi a obchodem kde bydlet a mít své osobní věci (iii) žalovaný chce mít pro sebe malíčký byt v domě, který pro tyto účely opravil, aby mohl mít trvalý pobyt v České republice. Výpověď byla učiněna pouze jménem žalovaného a nebyl v ní uveden název svěřenského fondu. Žalobce byl ve výpovědi poučen o právu podat proti výpovědi námitky a navrhnout přezkum její oprávněnosti soudem. Výpověď byla doručena žalobci dne 8. 2. 2016 (č.l. 63 p.v.).

7. Z listu vlastnictví č. 1091 pro k. ú. [příjmení] [jméno], obec Liberec (na č. l. 50), soud zjistil, že ke dni 2. 2. 2016 byly pozemek p. č. 663, jehož součástí je stavba, [adresa], rod. dům, a pozemek p. č. 664, vloženy do svěřenského fondu VIP – Family, svěřenský fond. Jako svěřenští správci byli k tomuto datu označeni žalovaný a pan [příjmení] [jméno] [celé jméno žalovaného], [adresa] 43 [obec]. Stejně tomu bylo i ke dni 6. 4. 2016 (č. l. 51). Naopak ke dni 13. 7. 2015 byl vlastníkem zde zapsaných nemovitostí žalovaný jako fyzická osoba (č.l. 6).

8. Z listu vlastnictví č. 1240 pro k.ú. Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, soud zjistil, že ke dni 25. 2. 2016 byly do svěřenského fondu VIP – Family, svěřenský fond, vloženy pozemek p. č. 1903, jehož součástí je stavba [adresa], pozemek p. č. 1903 a pozemek p. č. 1903. Jako svěřenští správci byli k tomuto datu označeni žalovaný a pan [příjmení] [jméno] [celé jméno žalovaného], [adresa] 43 [obec]

9. Z generální plné moci ze dne 1. 10. 2015 soud zjistil, že [jméno] [celé jméno žalovaného] zmocnil žalobce k tomu, aby ho v plném (generálním) rozsahu zastupoval a bez jakýchkoli omezení činil veškeré právní úkony v záležitostech odborného správce svěřenského fondu VIP – Family, svěřenský fond. Z úřední ověřené plné moci na č. l. 59 p.v. soud zjistil, že tato byla udělena na dobu určitou do 31. 12. 2015.

10. Ze zprávy společnosti Správa nemovitostí Liberec s.r.o. ze dne 2. 2. 2016 (č.l. 61) bylo zjištěno, že tato společnost shora uvedenou výpověď žalovaného pouze prostřednictvím České pošty doručovala žalobci (č. l. 63 p.v.).

11. Z dalších provedených důkazů nevyplynuly žádné skutečnosti podstatné pro rozhodnutí ve věci, když z již výše uvedených důkazů soud zjistil skutkový stav v rozsahu potřebném pro své rozhodnutí.

12. Na základě provedeného dokazování, kdy soud hodnotil každý důkaz jednotlivě a všechny důkazy v jejich vzájemné souvislosti, a po přihlédnutí ke všemu, co vyšlo za řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci, dospěl soud k následujícímu závěru o skutkovém stavu; žalobce užívá byt na základě dohody o užívání bytu od roku 1985, dohoda byla uzavřena na dobu neurčitou. Dne 2. 2. 2016 žalovaný žalobci nájem bytu vypověděl s odkazem na § 2288 odst. 2 písm. a) občanského zákoníku, a to z následujících důvodů: chce byt užívat pro svou potřebu při svých cestách za dětmi a obchodem do České republiky; užívání právě tohoto bytu je pro žalovaného ekonomicky i jinak výhodné, neboť je umístěn v těsné blízkosti bydliště jeho dětí; byt potřebuje, aby mohl mít v České republice trvalý pobyt. Výpověď podepsal sám jako fyzická osoba s tím, že žalobci byla zaslána také prostřednictvím správcovské firmy. Předmětný bytový dům i byt byly v době podání výpovědi vyčleněny svěřenského fondu VIP– Family, svěřenský fond. Jako svěřenští správci byli k tomuto datu označeni žalovaný a pan [příjmení] [jméno] [celé jméno žalovaného], [adresa] 43 [obec]. Žalovaný je zakladatelem a obmyšleným tohoto svěřenského fondu (dle svého vlastního tvrzení a vyplývá to rovněž z veřejně dostupného výpisu z evidence svěřenských fondů) a byl ze strany pana [příjmení] [jméno] [celé jméno žalovaného] zmocněn generální plnou mocí, aby jej v neomezeném rozsahu zastupoval v roli odborného správce svěřenského fondu.

13. Podle § 871 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „starý občanský zákoník“), právo osobního užívání bytu a právo užívání jiných obytných místností a místností nesloužících k bydlení vzniklé podle dosavadních předpisů, které

trvá ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, se mění dnem účinnosti tohoto zákona na nájem. Společné užívání bytu a společné užívání bytu manžely se mění na společný nájem.

14. Podle § 3074 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), nájem se řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. To neplatí pro nájem movité věci ani pro pacht.

15. V souladu s § 871 odst. 1 starého občanského zákoníku se právo osobního užívání bytu, které původně svědčilo žalobci, změnilo na nájem. Nájem předmětného bytu se proto dle § 3074 odst. 1 občanského zákoníku řídí ustanoveními „nového“ občanského zákoníku. Při posuzování oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu je tedy nutné aplikovat ustanovení § 2285 a násl. občanského zákoníku.

16. Podle § 2290 občanského zákoníku nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.

17. Protože žalobce podal svou žalobu u soudu dne 6. 4. 2016 a napadená výpověď mu byla doručena dne 8. 2. 2016, byl jeho návrh na přezkum oprávněnosti napadené výpovědi podán včas. Žalobce se v petitu žaloby domáhal toho, aby soud rozhodl o neplatnosti a neoprávněnosti napadené výpovědi. Soud žalobu dle jejího obsahu posoudil tak, že se jedná o žalobu podle § 2290 občanského zákoníku. V tomto směru soud uvádí, že neoprávněnou je výpověď jednak v případě, kdy nebyl naplněn uplatněný výpovědní důvod, ale také pokud je výpověď neplatná či zdánlivá (srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016).

18. Podle § 1448 občanského zákoníku svěřenský fond se vytváří vyčleněním majetku z vlastnictví zakladatele tak, že ten svěří správci majetek kurčitému účelu smlouvou nebo pořízením pro případ smrti a svěřenský správce se zaváže tento majetek držet a spravovat (odst. 1). Vznikem svěřenského fondu vzniká oddělené a nezávislé vlastnictví vyčleněného majetku a svěřenský správce je povinen ujmout se tohoto majetku a jeho správy (odst. 2). Vlastnická práva k majetku ve svěřenském fondu vykonává vlastním jménem na účet fondu svěřenský správce; majetek ve svěřenském fondu však není ani vlastnictvím správce, ani vlastnictvím zakladatele, ani vlastnictvím osoby, které má být ze svěřenského fondu plněno (odst. 3).

19. Podle § 1454 za podmínek uvedených v § 1453 může být svěřenským správcem i zakladatel svěřenského fondu nebo osoba, které má být ze svěřenského fondu plněno. V takovém případě však musí mít svěřenský fond dalšího svěřenského správce, kterým je osoba třetí, a správci musí právně jednat společně.

20. Podle § 436 občanského zákoníku kdo je oprávněn právně jednat jménem jiného, je jeho zástupcem; ze zastoupení vznikají práva a povinnosti přímo zastoupenému. Není-li zřejmé, že někdo jedná za jiného, platí, že jedná vlastním jménem.

21. Předmětný byt, jehož nájem byl ze strany žalovaného vypovězen, vyčlenil žalovaný ze svého vlastního majetku ke správě svěřenským správcům. Jsou to právě svěřenští správci, kdo podle § 1448 odst. 3 občanského zákoníku vlastním jménem a na účet fondu vykonávají vlastnická práva k majetku ve svěřenském fondu. Tento majetek však není ani vlastnictvím svěřenského správce, ani zakladatele svěřenského fondu a ani obmyšleného, tj. osoby, které má být ze svěřenského fondu plněno. Žalovaný jako zakladatel a obmyšlený svěřenského fondu může být zároveň jeho svěřenským správcem. To však pouze v případě, pokud má svěřenský fond podle § 1454 občanského zákoníku ještě dalšího svěřenského správce. Tito správci pak musí na účet svěřenského fondu jednat společně.

22. I v případě napadené výpovědi proto musel žalovaný na účet fondu jednat spolu s dalším svěřenským správcem – [jméno] [celé jméno žalovaného]. Ze znění výpovědi však vyplynulo, že žalovaný výpověď nájmu bytu učinil sám osobně s tím, že ve výpovědi nebylo nikde uvedeno, že tak činí na účet svěřenského fondu. Proto nezbyvá než uzavřít, že žalovaný při podání výpovědi jednal pouze sám za sebe a na svůj účet. K podání výpovědi však nebyl oprávněn, neboť v té době byl byt již vyčleněn do svěřenského fondu, a nebyl ve vlastnictví žalovaného.

23. Pokud žalovaný argumentuje tím, že byl druhým svěřenským správcem zmocněn ke všem jednáním stran fondu, je nutné jeho argumentaci odmítnout. I v tomto směru se totiž uplatní ustanovení § 436 věty druhé občanského zákoníku. Pokud totiž z výpovědi žádným způsobem neplyne, že by žalovaný jednal jednak za sebe a jednak za druhého svěřenského správce [jméno] [celé jméno žalovaného], platí nevyvratitelná domněnka, že žalovaný při podání výpovědi jednal pouze a výlučně sám za sebe a nikoli s druhým svěřenským správcem na účet fondu (k tomu srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2335/2003 a ze dne 28. 3. 2007, sp. zn. 32 Odo 138/2005).

24. Již z tohoto důvodu je tedy napadená výpověď z nájmu bytu neoprávněná, neboť žalovaný jako fyzická osoba nebyl oprávněn nájem vypovědět. Jelikož žalovaný jednal pouze jako fyzická osoba, je to on, kdo je ve věci samostatně pasivně legitimován. I pokud by žalovaný uvedl, že jedná na účet svěřenského fondu, byl by s ohledem na výše uvedené porušen způsob jednání správců svěřenského fondu dle § 1454 občanského zákoníku a z takového jednání by byl zavázán pouze žalovaný, který překročil své oprávnění.

25. Podle § 2288 odst. 2 písm. a) občanského zákoníku pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době i v případě, že má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno.

26. Napadená výpověď by nebyla oprávněná ani v případě, kdy by žalovaný jednal na účet svěřenského fondu za dodržení předepsaného společného způsobu jednání svěřenských správců, tj. žalovaného a [jméno] [celé jméno žalovaného]. Uplatněný důvod výpovědi je totiž dlouhodobě vykládán tak, že svědčí pronajímateli, který chce byt užívat pro vlastní bydlení (srov. naposledy rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 11. 2016, sp. zn. 26 Cdo 1454/2016). V posuzované věci však byl pronajímaný byt v době podání výpovědi vložen do svěřenského fondu. Svěřenský fond je pak v podstatě vyčleněným souborem majetku, který je pouze spravován ze strany svěřenského správce. Jedná se o oddělené a nezávislé vlastnictví vyčleněného majetku. Jak již bylo uvedeno, vlastníkem vyčleněného majetku není zakladatel fondu, ani obmyšlený a ani svěřenský správce (svěřenský správce). Těmto osobám proto zákon nesvěřuje ani postavení pronajímatele, který by mohl byt sám užívat pro vlastní bydlení. Jinými slovy tím, že žalovaný vložil byt do svěřenského fondu, zbavil se práva nájem vypovědět z důvodů dle § 2288 odst. 2 a) i b) občanského zákoníku. Tyto výpovědní důvody zjevně svědčí pouze pronajímatelům fyzickým osobám. Výpovědní důvod proto v době podání výpovědi nebyl a nemohl být dán. I tato skutečnost vede k závěru o neoprávněnosti napadené výpovědi. Z tohoto hlediska je proto nerozhodné, zda žalovaný vlastní v [obec] i další bytové domy či byty.

27. Pro rozhodnutí ve věci tak není ani podstatné, zda byl [jméno] [celé jméno žalovaného], jako druhý svěřenský správce, oprávněn zmocnit žalovaného ke všem jednáním souvisejícím s činností odborného svěřenského správce, čímž se obchází pravidlo dle § 1454 občanského zákoníku. Pokud jde o to, že výpověď žalobci doručil také k tomu zmocněný správce nemovitosti, tato skutečnost je bez významu, jelikož správce nemovitosti vůči žalovanému neučinil právně relevantní projev vůle spočívající ve skutečném podání výpovědi.

28. Na okraj soud dodává, že napadenou výpověď naopak neshledal neurčitou, neboť vzhledem k tomu, že žalobce užívá v bytovém domě pouze jeden byt, bylo zřejmé i samotnému žalobci, který byt je uvedenou výpovědí dotčen.

29. S ohledem na vše výše uvedené rozhodl soud tak, jak je uvedeno ve výroku I tohoto rozsudku.

30. Jelikož soud byl žalobce se svým nárokem plně úspěšný, přiznal mu soud dle § 142 odst. 1 o.s.ř. nárok na náhradu nákladů potřebných k účelnému bránění svého nájemního práva. Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku v částce 2 000 Kč a nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 6 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.“) z tarifní hodnoty dle § 9 odst. 1 a. t. sestávající z částky 1 500 Kč za každý z pěti úkonů uvedených v § 11 odst. 1 a. t. (příprava a převzetí zastoupení, sepsání žaloby, písemné vyjádření ve věci samé ze dne 11. 2. 2020, účast u jednání dne 27. 1. 2020 a 4. 6. 2020), včetně pěti paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t. Celkové náklady proto činí 11 000 Kč. Soud při určení výše tarifní hodnoty vycházel z rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016, který při určení odměny za zastupování vycházel z tarifní hodnoty dle § 9 odst. 1 a. t. a nikoli z odstavce 3 daného ustanovení. Náhrada nákladů je splatná podle § 149 odst. 1 o. s. ř. k rukám advokáta.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem, prostřednictvím Okresního soudu v Liberci. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

Nesplní-li žalovaný povinnosti uložené mu tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se žalobce domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

Liberec 4. června 2020

Mgr. Renata Urbánková
samosoudkyně