



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Liberci rozhodl soudcem JUDr. Jiřinou Tauchmanovou ve věci žalobkyně [celé jméno žalobkyně], nar. [datum], bytem [adresa žalobkyně], právně zastoupena Mgr. Petrem Šmídkem, advokátem, se sídlem AK Liberec, Jestřabí 974, proti žalované [celé jméno žalované], bytem [adresa žalované], o přivolení k výpovědi z nájmu bytu

takto:

- I. Soud přivoluje k výpovědi z nájmu bytu č.1407/13 o velikosti 1+3 v pátém podlaží domu čp .1407 v ulici [ulice] v [obec a číslo], kterou vypověděla žalobkyně nájem bytu žalované.
- II. Nájem zanikne po uplynutí tříměsíční výpovědní lhůty, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci tohoto rozsudku.
- III. Žalovaná je povinna byt vyklidit a předat žalobkyni do 15 dnů po uplynutí výpovědní lhůty a zajištění přiměřeného náhradního bytu.
- IV. Žalobkyně je povinna uhradit žalované nezbytné stěhovací náklady do 3 dnů od vyčíslení těchto nákladů.
- V. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Žalobkyně podala k Okresnímu soudu v Liberci žalobu o přivolení k výpovědi z nájmu bytové jednotky č.1407/13 o velikosti 1+3 v pátém podlaží domu čp .1407 v ulici [ulice] v [obec a číslo], z důvodů uvedených v §711a odst.1 písm.a) obč.zákon v souvislosti s novelou provedenou zákonem č.107/2006 Sb. s tím, že tento byt potřebuje pro svoji dceru [jméno] [celé jméno žalobkyně], nar. [datum]. Tuto výpověď z nájmu bytu převzala osobně žalovaná dne 02.února 2009.

Žalovaná navrhlá zamítnutí žaloby s tím, že žalobkyně je majitelkou domu ve [anonymizováno] ulici v [obec], kde má svůj byt a v dalším bytě žije její dcera, pro kterou byt, ve kterém je v nájmu

požaduje. Proto navrhuje zamítnutí žaloby, neboť je toho názoru, že zde není dána bytová potřeba žalobkyně.

Z listinných důkazů, z výpisu katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj – Katastrální pracoviště Liberec, katastrální území Vratislavice nad Nisou LV 1397 pak bylo zjištěno, že žalobkyně je vlastníkem předmětného bytu a mezi účastníky není sporu, že žalovaná je nájemcem předmětného bytu na základě přechodu nájmu po její matce. Byla tak osvědčena aktivní legitimace žalobkyně, jakož i pasivní legitimace žalované, kdy o těchto skutečnostech není mezi účastníky sporu, a taktéž není sporu o tom, že žalované byla doručena výpověď z nájmu bytu k 02.02. 2009.

Žalobkyně se vyjádřila tak, že byt potřebuje pro svoji dceru, které je 20 let, chce žít vlastním životem a nechce bydlet s rodinou. Proto by chtěla tento byt pro ni. Žalovaná potvrdila, že je vlastníkem celého domu ve [anonymizováno] ulici 15/13 v [obec], kde je osm bytových jednotek a všechny jsou obsazeny. Dcera však nechce bydlet s ní v jednom domě. Dále uvedla, že ve [anonymizováno] ulici nejsou byty v dobrém technickém stavu a museli by se rekonstruovat. Bydlí tam původní nájemníci s regulovaným nájemným. Ve [anonymizováno] ulici, tedy není žádný byt volný a všechny jsou obsazeny původními nájemníky.

Žalovaná se vyjádřila tak, že v bytě bydlí se svým přítelem a dvěma nezletilými dětmi ve věku 4 roky a 6 měsíců, a v současné době je na mateřské dovolené. Dále podotkla, že ani tento byt, ve kterém bydlí, není v dobrém stavu, protože nebyl po dobu 30-ti let rekonstruován, byla pouze vyměněna okna a zateplení.

Svědčce [jméno] [celé jméno žalobkyně] se vyjádřila tak, že v současné době bydlí u svých rodičů v bytě o velikosti 4+1, chce se osamostatnit a od rodičů odstěhovat. Studuje rok pomaturitního studia a v letních měsících by měla nastoupit do zaměstnání. Uvedla, že neuvažovala o tom, že by bydlela v bytě ve [anonymizováno] ulici, neboť se chce zcela osamostatnit od rodičů a bydlet jinde než s nimi v domě.

Podle ust. §711a odst.1 písm.a) obč.zákon. provedeného novelou zákonem č.107/2006 Sb. pronajímatel může vypovědět nájem bytu pouze s přivolením soudu v těch případech, potřebují-li tento byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě, snachu, své rodiče nebo své sourozence.

V daném případě po provedeném řízení na základě zjištěného skutkového stavu soud dospěl k závěru, že žaloba je důvodná, neboť bytová potřeba pronajímatele, jakož i bytová potřeba dalších osob citovaných v ust. §711a odst.1 písm.a) obč.zákon je bez dalšího dána všude tam, kde vlastník chce realizovat své vlastnické právo, tj. zejména

pokračování - 3- sp.zn.: 24 C 88/2009

právo užívání nejen pro sebe, ale i pro osoby blízké. Podle současné judikatury je tento důvod dán všude tam, kde vlastník chce toto své vlastnické právo realizovat a chce dát tak zákonodárce průchod realizaci vlastnických práv bez dalších omezení a zajistit vhodnější a lepší podmínky pro vlastníka nemovitosti vhodnější a lepší podmínky pro vlastníka nemovitosti, jakož i pro osoby uvedené v citovaném ust. obč.zákon. V daném případě není možno nadřazovatí nájemní vztah nad vztahem vlastnickým, a pokud chce žalobkyně tento byt pro svoji dceru s ohledem na realizaci vlastnických práv je její bytová potřeba dána. Soud proto žalobě v plném rozsahu vyhověl a přivolil k výpovědi z nájmu bytu, tak jak žalobkyně žádala. Soud se zabýval věcí ještě z pohledu případné aplikace ust. §3 odst.1 obč.zákon, podle kterého výkon práv a povinností vyplývající z občanských vztahů nesmí být v rozporu s dobrými mravy a dospěl k závěru, že použití tohoto zákonného ustanovení v úvahu nepřichází, neboť nezjistil na straně žalované, že by existovali okolnosti tak zvláštního zřetele hodné, které by při vyhovění žaloby žalované způsobily zvláště závažnou či neodčinitelnou újmu.

Zároveň bylo rozhodováno o bytové náhradě podle ust. §712 odst.1, 2 obč.zákon, kdy bytovou náhradou je náhradní byt a náhradní ubytování. Skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele z důvodů uvedených v §711a odst.1 písm.a) obč.zákon má nájemce právo na náhradní byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který je vyklizován (přiměřený náhradní byt). V daném případě tedy soud rozhodl tak jak uvedeno v §712 odst.2 obč.zákon a vyslovil povinnost žalované byt vyklidit do 15 dnů po zajištění přiměřeného náhradního bytu, 15-ti denní lhůta k vyklizení je obsažena v ust. §160 odst.3 o.s.ř.

Zároveň bylo rozhodováno podle ust. §711a odst.3 obč.zákon o stěhovacích nákladech, kdy v případě výpovědi dané z důvodů uvedených v odst.1 písm.a) je pronajímatel povinen uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady pokud nedojde k jiné dohodě. V daném případě provedenou novelou byla stanovena povinnost pronajímateli uhradit tyto stěhovací náklady rozdíl od předchozích ustanovení obč.zákon., kdy přiznání stěhovacích nákladů záleželo na zvážení soudu při hodnocení poměru účastníka.

Podle ust. §711a odst.5, jestliže pronajímatel bez vážných důvodů nevyužil vyklizeného bytu k účelu, pro který vypověděl nájem bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnout, že pronajímatel je povinen dodatečně uhradit nájemci, který byt uvolnil stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu. Soud může dále uložit pronajímateli, aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního až za dobu 5-ti let počínaje měsícem v němž se nájemce přestěhoval do náhradního nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu. Právo nájemce na úhradu rozdílu v nájemném se v období 5-ti let nepromlčí a jiné nároky nájemce tím nejsou dotčeny.

O nákladech řízení ve vztahu mezi účastníky pak bylo rozhodnuto tak, že každý z účastníků si ponese náhradu nákladů řízení ze svého, neboť žalobce, který byl ve věci plně úspěšný tento náhradu nákladů řízení nepožadoval a žalovaná taktéž nepožadovala náhradu nákladů řízení, která by jí mohla být přiznána při aplikaci ust. §143 o.s.ř.

pokračování - 4- sp.zn.: 24 C 88/2009

Poučení:

Proti tomuto rozsudku se lze odvolat do 15 dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem – pobočka Liberec, prostřednictvím soudu podepsaného.

Liberec 30. dubna 2009

JUDr. Jiřina Tauchmanová
soudkyně

Rozhodnutí nabylo právní moci dne 13. června 2009.