



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Liberci rozhodl dne 20.01.2016 předsedkyní senátu JUDr. Reginou Sypeckou jako samosoudkyní ve věci žalobce [celé jméno žalobce], [datum narození], bytem [adresa žalobce], zastoupeného JUDr. Miroslavem Stegurou, [datum narození], bytem [adresa], jako obecným zmocněncem proti žalovanému [celé jméno žalovaného], [datum narození], bytem [adresa], Švýcarsko, zastoupenému JUDr. Miroslavou Fialovou, advokátkou, se sídlem Jánská 864/4, Liberec, o určení neplatnosti a neoprávněnosti výpovědi z nájmu bytu,

takto:

- I. Určuje se, že výpověď z nájmu bytu č. 2 o velikosti 1+1, v přízemí domu čp. 265, v ul. [ulice], Liberec VII, daná žalovaným žalobci dne 06.06.2015, je neoprávněná.
- II. Žaloba na určení, že výpověď z nájmu shora uvedeného bytu ze dne 06.06.2015 je neplatná se zamítá.
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Žalobce podal u zdejšího soudu žalobu, kterou se domáhal vydání rozhodnutí, jímž by byla vyslovena neplatnost a neoprávněnost výpovědi z nájmu bytu, kterou obdržel jako nájemce bytu č. 2 o velikosti 1+1 v přízemí domu čp. 265 v Liberec VII, v ulici [ulice] od žalovaného coby pronajímatele, a to dne 15.06.2015. Žalobce uvedl, že tento byt užívá jako nájemce na základě dohody o užívání bytu ze dne 19.10.1989, přičemž nájemní smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou. Dne 15.06.2015 obdržel žalobce shora uvedenou výpověď z nájmu bytu s odkazem na ust. § 2288 odst. 2 písm. b) o.z. s uvedením důvodu, že žalovaný byt potřebuje pro svého bratra, který v současné době žije v domě bez čp. a který bude muset prodat dům v rámci majetkového vypořádání s manželkou a s věřiteli. Žalobce uvedl, že výpověď považuje za neoprávněnou a i za neplatnou, když pronajímatel neuvedl, pro koho konkrétně byt potřebuje, neboť nespecifikoval bratra jménem a dalšími údaji, které by jednoznačně ukazovaly na konkrétní osobu. Dále se

domáhal vyslovení neplatnosti z toho důvodu, že k výpovědi nebyla přiložena plná moc, tj. oprávnění správce nemovitostí tuto výpověď vypracovat, podepsat a zaslat. Výpověď žalobce považuje nejen za nekonkrétní a podanou neoprávněnou osobou, ale také za nedůvodnou a příčící se dobrým mravům, dále za nepřezkoumatelnou a z toho titulu neplatnou.

Žalovaný ve svém písemném vyjádření s žalobou nesouhlasil s tím, že hlavním důvodem, pro který dal žalobci výpověď z nájmu bytu, je, že potřebuje bydlení pro sebe a svého bratra. Pokud jde o bydlení pro bratra, uvedl, že se jedná o [jméno] [celé jméno žalovaného], bytem [adresa], bratr je však nyní v rozvodovém řízení, předpokládá majetkové vypořádání, v rámci kterého zamýšlí i prodej domu, v němž dosud žije a z toho titulu je třeba mu obstarat i bydlení. [příjmení] [jméno] [celé jméno žalovaného] dále jedná s manželkou o péči o děti, a to tak, že děti by byly ve střídavé péči obou rodičů, z toho titulu potřebuje bratr takové bydlení, aby jim zajistil vhodné podmínky, dále se musí jednat o bydlení v Liberci, neboť všechny děti již chodí do školy v Liberci, mají zde i kroužky a je tedy i v zájmu nezletilých, aby i bratr coby jejich otec měl bydlení v Liberci. Žalovaný dále uvedl, že i on sám nemá trvalé bydliště v ČR a místo, kde by mohl bydlet, toto se rozhodl řešit tak, že by měl malý byt ve svém domě, kam by mu mohla být doručována i pošta. Žalovaný dále ve svém vyjádření uvedl skutečnosti ohledně historie domu užívání, nutných potřeb oprav v minulosti, postojů žalobce k těmto opravám, protože se však jedná o irelevantní skutečnosti ve vztahu k předmětu řízení, soud se jimi dále nezabýval.

Soud provedl dokazování výsledkem žalobce jako účastníka řízení, dále výslechy svědků [jméno] [celé jméno žalobce] a Ing. [jméno] [celé jméno žalovaného], dále listinnými důkazy, výpisem z katastru nemovitostí, výpovědí z nájmu bytu [celé jméno žalobce], dohodou o užívání bytu a protokolem o převzetí bytu z roku 1985, plnou mocí udělenou žalovaným firmě Lada – Martimex ze dne 31.08.2011.

Na základě shora uvedeného provedeného dokazování vzal soud za prokázané, že žalobce se stal nájemcem bytu o velikosti 1+1 v přízemí domu [adresa] v ulici Krokova v Liberci, a to na základě rozhodnutí Městského národního výboru v Liberci ze dne 18.10.1985 a na to navazující dohody o užívání bytu ze dne 19.10.1985. Z výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1091 pro k.ú. Horní Růžodol, obec Liberec soud zjistil, že výlučným vlastníkem domu [adresa], v němž se předmětný byt nachází, je žalovaný [celé jméno žalovaného]. Dne 06.06.2015 je datována výpověď z nájmu bytu žalobci s odkazem na ust. § 2288 o.z., kdy jako důvod je uvedena skutečnost, že bratr žalovaného má v úmyslu po rozvodu manželství pečovat o děti v rámci střídavé péče a žalovaný mu chce upravit bydlení v Liberci, a to v bytě užívaném žalobcem. Dále žalovaný poučil žalobce o délce výpovědní lhůty a ve smyslu § 2286 odst. 2 o.z. jej řádně poučil o možnosti vznést proti výpovědi námitky do dvou měsíců ode dne obdržení výpovědi. Výpověď z nájmu bytu pak byla opatřena razítkem společnosti Lada – Martimex a podpisem Ing. [jméno] [příjmení], v zastoupení správce nemovitostí [jméno] – Martimex. Jak vyplynulo z plné moci, udělené žalovaným jako majitelem domu [adresa] společnosti Ing. [jméno] [jméno] [jméno] – Martimex, žalovaný coby zmocnitel udělil plnou moc uvedené společnosti jako zmocněnci, kdy mimo jiné byla společnost zmocněna ke zpracování, uzavírání a změnám nájemních smluv, uzavírání dohod o ukončení nájmu bytu a vyhotovení a zaslání výpovědi nájemcům dle platných předpisů. Plná moc je ze dne 31.08.2011 opatřena podpisy obou stran.

Z výpovědi svědka [jméno] [celé jméno žalobce] soud zjistil, že tento svědek je synovec žalobce, který bydlel na stejné adrese, a to ve vedlejší bytě, jako bydlí žalobce. Potvrdil, že ve stejný den obdrželi oba výpověď z nájmu bytu, proti této výpovědi však svědek nevznnesl žádné námitky, neboť sám měl již v úmyslu v dohledné době byt opustit, a to z důvodu výstavby svého vlastního domu. Pouze požádal o prodloužení termínu vyklizení o jeden měsíc a v tomto mu bylo vyhověno. Svědek potvrdil, že i on měl ve výpovědi napsáno, že byt chce majitel pro svého bratra, nebylo však uvedeno, o jakého konkrétně bratra se má jednat.

Z výpovědi svědka [příjmení] [jméno] [celé jméno žalovaného] soud zjistil, že tento je bratrem žalovaného, oba mají ještě jednoho bratra, jeho se však tato záležitost netýká. Svědek potvrdil, že je již zhruba rok v rozvodovém řízení, kdy řeší i úpravu poměrů tří nezletilých dětí. Během manželství byl postaven dům v Rozstání ve Světlé pod Ještědem, který nyní obývá pouze svědek, manželka se z tohoto domu odstěhovala. Svědek uvedl, že má zájem nadále v tomto domě bydlet, jeho další setrvání v domě však závisí na tom, jak se vypořádá s manželkou, kdy o tomto stále jednájí a pokud nebude vypořádání provedeno dle představ svědka, je zde reálná obava, že bude muset dům svědek prodat. Sám svědek však uvedl, že se nejedná o otázku nejbližší doby, není tedy ani reálné, že by se nastěhoval do bytu, který se snaží bratr uvolnit pro jeho potřebu, do jednoho měsíce. Sám svědek předpokládá další jednání v rozmezí dalšího jednoho roku. Výpověď z nájmu bytu, kterou dal jeho bratr dvěma nájemcům v sousedních bytech, a to ze stejného důvodu, vysvětlil svědek tak, že oba dva byty jsou samy o sobě malých rozměrů a za situace, kdy by měl ve své péči tři nezletilé děti, měl zájem na tom, aby bydlel ve větším bytě a tento by byl vybudován spojením těchto dvou sousedních bytů.

Podle § 2288 odst. 2 písm. b) o.z. pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době v případě, že potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni. Hodnocení oprávněnosti výpovědního důvodu lze výkladem vyrozumět z ust. § 2289 o.z., dle něhož dal-li pronajímatel nájemci výpověď z některého z důvodů uvedených v § 2288 odst. 2 o.z., je povinen nájemci byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu, nevyužil-li byt do jednoho měsíce od jeho vyklizení nájemcem k účelu uvedenému jako výpovědní důvod. Z uvedeného lze tedy vyrozumět, že výpovědní důvod daný ve výpovědi z nájmu bytu je oprávněný, pokud je naplněn ve lhůtě jednoho měsíce po vyklizení bytu, případně do dvou týdnů po vyklizení bytu, jedná-li se o úpravu bytu, s nimiž je pak dále řádně pokračováno.

V daném případě soud z provedeného dokazování zjistil, že žalovaný jako pronajímatel dal žalobci jako nájemci výpověď z nájmu bytu s uvedením důvodu, že byt potřebuje pro svého bratra. Z výpovědi uvedeného bratra, který byl vyslechnut jako svědek, však je zřejmé, že tento pouze uvažuje o bydlení v Liberci, pokud nedojde k takému vypořádání majetku spadajícího do SJM, aby mohl svědek nadále užívat dům v Rozstání Světlé pod Ještědem, který dosud užívá. Sám svědek uvedl, že výhledově vidí řešení této situace ve lhůtě jednoho až jednoho a půl roku, v září či v říjnu nebyla otázka řešení jeho bytové situace aktuální vůbec. Na základě těchto důkazů pak soud dospěl k závěru, že výpovědní důvod v době, kdy byla žalobci dána výpověď nájmu bytu, nebyl dán, není dán ani v současné době a výpověď z nájmu bytu s uvedením tohoto konkrétního výpovědního důvodu je tedy neoprávněná.

Pokud se žalobce domáhal vyslovení neplatnosti výpovědi, zde soud konstatoval, že žaloba není důvodná, neboť výpověď z nájmu bytu splňuje všechny formální náležitosti, které předpokládá zákon, tedy byla podána v písemné formě, byla řádně doručena žalobci jako nájemci, obsahovala i poučení nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Dále byla podána osobou oprávněnou, a to na základě plné moci, kterou žalovaný jako pronajímatel udělil společnosti Lada – Martimex. Soud neshledal ani rozpor s dobrými mravy, kdy bylo argumentováno, že byla dána shodná výpověď nájemci vedlejšího bytu, když toto bylo řádně odůvodněno úmyslem žalovaného propojit oba byty a vytvořit jednu větší bytovou jednotku, navíc nelze upírat pronajímateli právo dát výpověď z kvalifikovaného důvodu i za situace, že se jedná o nájemce, který byt užívá dlouhodobě a že je dáno více výpovědí z různých důvodů. Na základě toho soud žalobu o určení, že výpověď z nájmu bytu daná žalobci žalovaným je neplatná v této části zamítl.

Výrok o nákladech řízení je odůvodněn ust. § 142 odst. 2 o.s.ř., dle kterého měl-li účastník ve věci úspěch jen částečný, soud náhradu nákladů poměrně rozdělí, popřípadě vysloví, že žádný z účastníků nemá na náhradu nákladů právo. V daném případě soud má za to, že žalobce byl úspěšný pouze v části o vyslovení neoprávněnosti výpovědi z nájmu bytu, pokud se domáhal

vyslovení neplatnosti, pak zde úspěšný nebyl. Z toho titulu měla každá strana 50% úspěch ve věci, soud proto rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Poučení:

Proti rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci, prostřednictvím Okresního soudu v Liberci, písemně, dvojmo.

Liberec 20. ledna 2016

JUDr. Regina Sypecká v. r.
soudkyně