

OKRESNÍ SOUD PRAHA-VÝCHOD

Na Poříčí 1044/20, 112 97 Praha 1

Tel.: 221 729 311 (399), Fax.: 257 005 060

e-mail: podatelna@osoud.prah.justice.cz, ID datové schránky: zynabwu

Náš značka: 43 Si 122/2019

e-Lectum, s.r.o.

Vaše značka: ///

Vyřizuje: XXXXXXXXXXXX

Dne: 6. června 2019

Informace dle zákona č. 106/1999 Sb.

Vážení,

ve shora uvedené zasílám Vám požadované rozhodnutí v anonymizované podobě.

S pozdravem

Mgr. Jana Stejskalová
předsedkyně Okresního soudu Praha – východ



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud Praha - východ rozhodl předsedkyní senátu JUDr. Jitkou Sochorovou jako samosoudkyní ve věci žalobců: A) [redacted], bytem [redacted] B) [redacted], bytem [redacted], oba zast. Mgr. Jiřím Lukešem, advokátem se sídlem Vršovická 27/7, Praha 10 proti žalované: [redacted], bytem [redacted] zast. JUDr. Janem Šafrou, LL.M., advokátem se sídlem Praha - Nové Město, Revoluční 1082/8

o vyklizení

t a k t o :

- I. Žaloba o uložení povinnosti žalované vyklidit soubor místností, tvořených dvěma pokoji, kuchyní, koupelnou, zádveřím, před síní a WC, o celkové výměře 61,5 m², umístěných v prvním nadzemním podlaží budovy č.p. [redacted] fakticky označené s číslem [redacted] na pozemku parcelní číslo st. [redacted], sklep umístěný v prvním nadzemním podlaží budovy č.p. [redacted] na pozemku parcelní číslo st. [redacted], půdu v druhém nadzemním podlaží budovy č.p. [redacted] na pozemku parcelní číslo st. [redacted], dále na pozemcích parcelní číslo [redacted] a parcelní číslo [redacted] umístěnou stavbu označenou jako zahradní domek o celkové výměře 53,5 m², část pozemku parcelní číslo [redacted] a část pozemku parcelní číslo [redacted] o výměře 354 m², vymezenou oplocením, vše zapsáno na listu vlastnictví č. [redacted] vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ pro katastrální území [redacted] a vyklizené je předat žalobcům do tří měsíců od právní moci tohoto rozsudku, s e z a m í t á.
- II. Žalobci jsou povinni zaplatit žalované náklady řízení 30.640,-Kč a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalované.

Odůvodnění:

Žalobci se žalobou došlou soudu dne 17.6.2013 domáhali proti žalovaným vyklizení souboru místností o celkové výměře 61,5 m² v prvním nadzemním podlaží 61,5 m², umístěných v prvním nadzemním podlaží budovy č.p. [redacted] na pozemku parc. č. [redacted], sklep umístěný v prvním nadzemním podlaží budovy č.p. [redacted] na pozemku parc. č. [redacted], sklep umístěný v prvním podzemním podlaží budovy č.p. [redacted] na pozemku parc. č. [redacted] půdu ve druhém nadzemním podlaží budovy č.p. [redacted] na pozemku parc. č. [redacted], část pozemku parc. [redacted] o výměře 354 m², vymezenou oplocením, vybudovaným žalovanými, a zahradní domek o výměře 53,5 m², umístěný na pozemku parc. č. [redacted] vše zapsáno na listu vlastnictví č. [redacted] pro katastrální území [redacted], vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ, a vyklizené je předat žalobcům do jednoho měsíce od právní moci tohoto rozsudku. Žalovaní s vyklizením nesouhlasili, v uvedených prostorách bydlí pan [redacted] a od roku 1989 s ním zde bydlí i druhá žalovaná. Žalobci si v červenci 2012 rozdělili majetek po svém otci, [redacted] žalovaným v srpnu 2012 předal výpočet částek, které by měli žalovaní jemu za bydlení platit (částka byla 5x vyšší než desavadní platby) Žalovaní výši částek nepřijali a opakovaně žádali, aby s nimi byla sepsána smlouva o užívání bytu. Žalovaní poukázali na přechodná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – § 3074 a násl., s tím, že se na trvajícím nájemní vztah aplikují ustanovení tohoto zákona. Podle § 2237 pak nemá pronajímatel právo namítat vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy. Dále poukazovali na úpravu obsaženou v § 2238 upravující dobrou víru nájemce, užíval-li byt po dobu 3 let.

Žalovaní jinou možnost bydlení nemají, platby za bydlení vždy řádně platili dle vystavených evidenčních listů. Od roku 1975 byl nájem panu [redacted] srážen JZD Svornost [redacted] Rozsudkem Okresního soudu pro Prahu-východ č.j. 8C 302/2013-46 z 4.6.2014 bylo žalobě vyhověno, žalovaným uloženo předmětný soubor místností spolu s označeným sklepem a půdou a částí pozemku parc. č. [redacted] vymezenou oplocením vyklidit a vyklizené předat žalobcům. Uvedený rozsudek byl k odvolání žalovaným usnesením Krajského soudu v Praze č.j. 19Co 441/2015-112 z 31.3.2016 zrušen a vrácen soudu prvního stupně k dalšímu řízení s tím, že v dalším řízení je třeba objasnit, zda soubor místností nebyl jako byt přidělen v roce 1975 žalovanému na základě rozhodnutí příslušného orgánu a zda byla uzavřena dohoda o odevzdání a převzetí bytu, zda byt takto přidělený splňoval kvalitu bytu podnikového podle 76 zákona o hospodaření s byty, zda po skončení pracovního poměru žalovaného i nadále trvalo právo osobního užívání, které se transformovalo k 1.1.1992 na nájem bytu nebo zda toto právo osobního užívání zaniklo s ukončením pracovního poměru a následně byla uzavřena dohoda o nájmu bytu, která na základě sukcese v smyslu §680 odst. 2 obč. zák. v souvislosti s vrácením majetku zavazovala i otce žalobců a následně oba žalobce. Pokud jde o vyklizení části oploceného pozemku a zahradního domku, bylo třeba se zabývat otázkou, na základě jakých skutečností žalovaní tyto užívají.

Z úmrtního listu předloženého stranou žalovanou bylo zjištěno, že dne [redacted] zemřel žalovaný [redacted]. Z usnesení Okresního soudu Praha-východ 251D 826/2016-31 z 7.11.2016 bylo zjištěno, že dědické řízení po prvním žalovaném bylo zastaveno pro majetek nepatrné hodnoty. V řízení tomto je nadále pokračováno s žalovanou.

Z provedeného dokazování byl zjištěn tento skutkový stav:

- Z vyjádření žalovaných ze dne 7.11.2013 a 19.2.2014 bylo zjištěno, že žalovaní bydlí v předmětném objektu 39 let. Žalovaná pro žalobce od roku 1999 do roku 2012

vybírala od ostatních bydlících nájemné. Při častých setkáních pan [REDAKCE] reagoval na výzvy k narovnání vztahu tak, že to ani není potřeba. V srpnu 2012 žalovaným předal kus obálky s výpočtem, co mají žalovaní platit, částka byla 3x vyšší než do té doby. Žalovaní tyto platby odmítli a žádali nájemní smlouvu. Žalovaní namítají, že v minulosti vždy za bydlení platili, na výzvu žalobce do bytu investovali a hradili opravy.

- Z prohlášení [REDAKCE] z 21.3.2013 bylo zjištěno, že pro účely řešení užívání předmětných nemovitostí žalovanými je ujednáno, že záležitosti související se správou a rozhodováním o uvedených nemovitostech vyřizuje dle dohody žalobců výlučně pan [REDAKCE]
- Z dopisů právního zástupce žalobců žalovaným ze dne 22.11.2012, 17.1.2013, 21.3.2013 dopisů JUDr. Richarda Halšky právnímu zástupci žalobců ze dne 25.1.2013 6.2.2013 a 11.3.2013 bylo zjištěno, že mezi účastníky resp. jejich právními zástupci bylo jednáno o užívání předmětných nemovitostí žalovanými se snahou sjednat výši úhrady za bydlení s tím, že žalobce vyslovil závěr, že žalovaní užívají předmětné nemovitosti bez právního důvodu a pokud nedojde k uzavření nájemní smlouvy za sjednaných podmínek žalobce by zvážil vyklizení žalovaných. S názorem žalobce žalovaní nesouhlasili, k uzavření nájemní smlouvy nedošlo. Zástupce žalobců jim sdělil, že bude požadovat jejich vyklizení a dále zpětně bezdůvodné obohacení za užívání nemovitostí. Žalovaní požadovali uzavření nájemní smlouvy na dobu neurčitou s nájmem dle jejich výpočtu ve výši 2.790,-Kč měsíčně oproti požadovanému nájmu do vyklizení bytu ve výši 3.083,-Kč měsíčně. Žalovaní pro případ návrhu na vyklizení bytu a požadavku na zaplacení bezdůvodného obohacení požadovali zaplacení jejich investic do bytu alespoň ve výši 87.036,-Kč.
- Z přehledu vybraných finančních částek ze složky – tři listy formátu A4 (rukou psané údaje na linkovaném papíře – duben 2012, květen 2012, srpen, září, prosinec 2010, leden 2011) bylo zjištěno, že se jedná o přehled kopie potvrzení o tom, jaké žalovaná vybírala činže od nájemníků.
- Ze svazku 4 listů formátu A4 byl zjištěn přehled plateb žalovaných za nájemné za rok 1980, 1986, 1987, 1993, 1994, 1996, 2002, 2006, 2007, z listiny rukou psané 1x list formát A4 bez data bylo zjištěno, že se jedná o kalkulaci výpočtu nájmu pro osobu [REDAKCE]
- Z mailové zprávy žalované z 16.10.2013- žádost o dohledání dokladů, bylo zjištěno, že žalovaná požádala společnost Soka-Praha-východ o dohledání dokladů prokazujících přidělení a právo k užívání bytu na adrese [REDAKCE]
- Ze sdělení obecního zastupitelstva spoluobčanům o uzavření smlouvy o odvádění splaškových vod bylo zjištěno, že obec oznámila spoluobčanům podmínky, za kterých budou odváděny splaškové vody do splaškové kanalizace.
- Z kopie průkazu ZTP žalovaného bylo zjištěno, že žalovaný byl držitelem průkazu ZTP č. 530712 vydaného MěÚ Brandýs nad Labem- St. Boleslav.
- Z kopie změny dohody o pracovních podmínkách ze dne 1.1.1975 bylo zjištěno, že žalovaný a JZD Svornost se dne 1.1.1986 dohodli na změně pracovních podmínek.
- Z předložených evidenčních listů (originály Evidenčních listů nájemného) bylo zjištěno, že žalovaní disponují jedním vyhotovením evidenčního listu pro výpočet úhrady za užívání bytu, pro uživatele bytu [REDAKCE], bytem [REDAKCE], pro byt kategorie II., Evidenční list vystavený JZD Svornost se sídlem ve [REDAKCE], datován rokem 1976, bližší specifikace chybí, pouze je uvedena číslovka 1976, jako ročník. Měsíční úhrada za užívání bytu a za služby a zálohy činí 108,- Kč. Z evidenčního listu výpočtu nájemného vyplývá, že výpočet je proveden pro byt na adrese [REDAKCE] pro dva pokoje, kuchyň, předstíň. Uvedený evidenční list je podepsán [REDAKCE]

Dále pak bylo zjištěno z další listiny - Evidenční list pro výpočet úhrady, za užívání bytu dle vyhlášky 1964 Sb., datum neuvedeno, vystavilo Jednotné zemědělské družstvo Svornost, se sídlem ve [REDAKCE] pro byt II., kategorie bytu II. č. 21 a úhrada měsíční za užívání bytu a služby a zálohy je uvedena 221,- Kč s tím, že jsou zde uvedeny výpočty úhrad za leden 1992 a červenec 1992, tzn. pokud tato listina není datována, tak vlastně datace vyplývá z uvedených údajů. Uvedený evidenční list je podepsán [REDAKCE]

- Z předloženého 1x listu formátu A4 bylo zjištěno, že se jedná o seznam stavebního materiálu pro pokoj 1+2, koupelnu, kuchyň, předstí, topení.
- Z potvrzení starosty obce [REDAKCE] ze dne 15.10.2013 bylo zjištěno, že [REDAKCE] je přihlášen k trvalému pobytu v obci [REDAKCE] od 26.5.1975. [REDAKCE] je na téže adrese přihlášen a od 14.9.1989. Potvrzení bylo vydáno na žádost [REDAKCE]
- Ze svazku listů formátu A4 v rozsahu tří listů bylo zjištěno placení nájemného nájemníky v uvedených měsících roku 2010, 2011, 2012 – přehled vybraných finančních částek.
- Ze svazku 5 listů formátu A4 byl zjištěn přehled a způsob plateb žalovaných za nájemné za uvedené měsíce roku 1980, 1986, 1987, 1993, 1994, 1996, 2002, 2006, 2007 – částečně placeno hotově proti příjmovému dokladu, částečně složenkami. Z doložených kopií výplatních pásek za rok 1989 vyplývá platba nájmu žalovanými za rok 1980, 1987, 1988, 1989 srážkami ze mzdy pana [REDAKCE]
- Z listiny předložené žalovanou bylo zjištěno, že majitelé [REDAKCE] dne 28.9.2016 potvrdili žalované, bytem ve [REDAKCE], že hradí měsíční nájemné za byt ve výši 2.790,- Kč a elektřinu za čerpadlo na vodu a to převodem na účet pana [REDAKCE]
- Z výslechu svědka [REDAKCE] bylo zjištěno, že bydlí ve stejné vesnici poblíž žalované- v nájmu u pronajímatele pana [REDAKCE] na adrese [REDAKCE]. V nájmu bydlí od listopadu roku 1992. V roce 1992 se začal vracet majetek družstva. Svědek se v tom roce začal zajímat o byt v družstvu, a pak se domluvil s panem [REDAKCE] starším. Konkrétně se s panem [REDAKCE] starším domluvil tak, že se může do toho domu č.p. [REDAKCE] nastěhovat, byl sjednán nájem a podmínky, za kterých tam bude bydlet, s tím že si to tam předělá. S tím on souhlasil. Smlouva se sepisovala ještě s družstvem, ale ta už neexistuje, protože nějaký pan [REDAKCE] ztratil všechny papíry. Když svědek v tom bytě začal bydlet, tak dodržoval podmínky tak, jak byly původně sjednány ještě s družstvem, podle písemné smlouvy a pak v těchto podmínkách pokračovali už s panem [REDAKCE] starším. Družstvu svědek platil nájem tak, že mu byl strháván z výplaty. Výši částek, jak se platily družstvu, si svědek nepamatuje. To znamená, to co mu sráželo družstvo z platu, už si nepamatuje. K tomu bytu v užívání má svědek ještě v pískovci ve skále vytesané chlívký a používá parcelu, na které dříve stál špejchar, ten je teď zbouraný. Tento pozemek užívá jako úložný prostor. Tyto pozemky dostal k užívání současně s tím domem a i toto užívání bylo tenkrát dohodnuto s družstvem. U družstva pracoval do roku 1993, družstvo nebo vlastně JZD pak zaniklo. Dál pak v tom bydlení pokračoval tak, že se dohodl s panem [REDAKCE] starším, ten přišel, změřil si pozemky a v tom nájmu svědek pokračoval a platil mu složenkami. S panem [REDAKCE] starším neměl svědek žádnou písemnou smlouvu. Domluvili se, důvěřovali si. V minulosti se bavili s panem [REDAKCE] starším o nějaké nájemní smlouvě, ale neexistuje, sešlo z toho. S nájemným začínali vlastně na té částce po družstvu, potom se postupně zvyšoval nájem tak, jak se zvedaly nájemny, takže pak to bylo asi 1.200,- Kč. Pak došlo ještě k dalším zvýšením až k nájmu, který platí nyní. S panem [REDAKCE] starším i mladším se vždycky na zvýšení nájemného

domluvili. To probíhalo tak, že se všichni nájemníci sešli, pan [REDACTED] řekl, že by potřeboval zvýšit nájemné, řekl o kolik, domluvili se a platili. V současné době svědek nájem platí převodem z účtu na účet pana [REDACTED]. S panem [REDACTED] v současné době nemá žádnou dohodu, do kdy může ten byt užívat. Pokud jde o platby nájemného, svědek se k dotazu opravil tak, že ze začátku platil složenkami, pak se nosil nájem k paní [REDACTED] a to bylo tak, že dostávali vlastně složenky od paní [REDACTED] a peníze předávali paní [REDACTED]. Nevím, jak dlouho se platilo těmi složenkami. To vyřizovala manželka a ty platby na účet trvají asi tři roky zpětně. Paní [REDACTED] vybírala platby za nájem i od jiných uživatelů nemovitostí. Pokud by se měl vyjádřit k tomu, zda ví, z jakého důvodu užívali [REDACTED] nynější bydlení, tak dá se říci, že vlastně všichni místní věděli, že pan [REDACTED] pracoval u družstva, proto dostal byt a vlastně ho užíval asi 40 let. Svědek není schopen se vyjádřit, odkud přesně to ví, to prostě všichni obecně ve vsi vědí. [REDACTED] v minulosti a teď paní [REDACTED] užívá půlku domku a dvorek a garáž. To bylo takhle vcelku, tzn. to je historická záležitost z minulosti, to bylo takto užíváno a pokračuje to až do současné doby. V minulosti tedy měl to bydlení dostat pan [REDACTED], a pokud se svědek pamatuje, tak vlastně užívali [REDACTED] i tu část domku s dvorkem s garáží tak, jak je to v současné době.

- Z výsledku svědka [REDACTED] dne 4.6.2014 doplněného dne 3.5.2017 bylo zjištěno, že původně jim byty v předmětném domě nechalo užívat JZD Svornost. Původně jsme měli byt od podniku a teď mají byt od pana [REDACTED]. Ten, kdo je byty tenkrát nechal užívat, to bylo JZD Svornost, dneska už neexistuje. V té době svědek i jeho žena museli v družstvu pracovat, a potom mohli užívat byt, ve kterém dosud bydlí. Asi před dvěma lety svědek sepisoval nějakou smlouvu s panem [REDACTED] a předtím ještě v bytě bydlel na základě dohody se starým panem [REDACTED]. Se starým panem [REDACTED] měl nějakou dohodu, neví, jestli byla písemná. Starý pan [REDACTED] jim umožnil nadále bydlet v objektu, ale je to už asi dvacet let, a svědek si nepamatuje, jestli sepisovali nějakou smlouvu nebo měli nějakou dohodu. Resp. měli dohodu, ale neví, jestli byla písemná. Kdo navrhl před dvěma lety sepsání smlouvy o tom, jaká bude výše nájmu, svědek uvedl, že toto navrhovali on i pan [REDACTED]. V současné době bydlí na adrese [REDACTED] už asi 50tý rok. K tomu bydlení, lidově řečeno, se dostal tak, že šli s manželkou oba pracovat do družstva. O tom přidělení bytu tenkrát s nimi jednala předsedkyně a její zástupce družstvo bylo tenkrát malé. K přidělení bytu dostal asi něco písemně, ale už je to 50 let. Výše plateb, za to bydlení, vyměřovali v kanceláři družstva a svědek ty platby hradil při výplatě. Částky byly zaznamenány na tak zvané výplatní listině. Tenkrát ještě výplatní pásky nebyly, takže to nebylo nikde zaznamenané. Za dobu trvání JZD se platby za užívání bytu neměnily. To bydlení vlastně bylo v dvojdomku, žádnou zahradu nedostávali, ale užívali dvorky. V době, kdy pan [REDACTED] starší družstvo restituoval, ty pozemky a objekty, tak se prostě stalo, že svědka oslovil likvidátor a pan [REDACTED], že si je tedy „vezme“. Tím se mínilo, že je s rodinou nechá v tom objektu bydlet. Svědek se v té době s nikým neradil, jaké má možnosti dalšího bydlení. Dohoda s panem [REDACTED], že tam budou dál bydlet, byla ústní a až později sepsali nějakou smlouvu s mladším panem [REDACTED] a tam sjednali, co za co budou platit. Starý pan [REDACTED] jim tedy umožnil nadále bydlet v objektu, ale je to už asi dvacet let, a vůbec si nepamatuje, jestli sepisovali nějakou smlouvu nebo měli nějakou dohodu. Resp. měli dohodu, ale neví, jestli byla písemná. Smlouvu s panem [REDACTED] mladším sepisovali, protože se tak dohodli. Dle názoru svědka, kdyby to tak udělali všichni, tak dnes nemuseli být u soudu. Pokud jde o platby nájemného, tak nějakou dobu vybírala nájemné paní [REDACTED] a dále pak už se platí nájemné domácím. Po celou dobu bydlení pan

domáci upozorňoval, že nájemné je veľmi nízke a asi tak tri roky zpätne prišiel s tým, že by bolo potreba nájemné zvýšiť. Odsouhlasili si to a dohodli sa. To znamená po tom zvýšení nájmu, po dohode s panom [REDAKOVANÉ] mladším, má svädek nejakou písennou smlouvu, čítal ju, vi, čo je v ní napsáno. Do roku 2012 domácimu platili 1.000,- Kč nájemné, od roku 2012 platí nájem 2.800,- Kč mesačne. Pan [REDAKOVANÉ] už pól roku dopredu říkal, že bude žadat zvýšené nájemné. Opravdu to byla velmi malá částka, těch 1.000,- Kč. Pokud bylo takto zvýšeno nájemné, tak svědek si zjišťoval informace i z okolí a naprosto se zvýšením nájemného souhlasil, připadalo mu to odpovídající. Potvrzení o přijetí nájemného vydával pan domácí. Pokud jde o platby nájemného, tak nejakou dobu vybírala nájemné pani [REDAKOVANÉ], a potom později platí nájemné domácimu. Svědek si nevybavuje, jak nájemné platil. Ta nemovitost, kde svědek bydlí, vypadá teď „parádně“, v tom objektu jsou nová okna, nové dveře. Je to asi pól roku nebo rok. Ty opravy hradí pan domácí. Svědek manžele [REDAKOVANÉ] zná, bydlí spolu čtyřicet let, nijak se nenavštěvují, zdraví se, potkávají se, každý si žije svým životem.

- Z výslechu svědkyně [REDAKOVANÉ] bylo zjištěno, že jmenovaná od roku 1975 do roku 1990 byla zaměstnána v JZD [REDAKOVANÉ]. Nastoupila jako hospodárka technika. Potom dělala personální problematiku, zajišťovala záležitosti související s učni, péči o důchodce a družstevníky. JZD [REDAKOVANÉ] disponovalo se staršími byty i s novými byty. Tím je míněno, že JZD [REDAKOVANÉ] budovalo byty. V první fázi se přidělovaly zaměstnancům byty, které byly v majetku družstva, to byly starší byty a později se potom byty budovaly. Pokud jde o přidělování bytu, tak zaměstnanci družstva, kteří měli zájem o přidělení bytu, si museli písenně požadat představenstvo dopisem, ten dopis byl potom představenstvem družstva projednaný na základě doporučení vedoucího příslušného pracovníka. Jednou měsíčně se žádosti projednávaly, pokud představenstvo chtělo, tak příslušné přidělení bytu odsouhlasilo. Představenstvo mělo určitá kritéria, podle kterých odsouhlasilo tu příslušnou žádost. Po jednání představenstva byl vyvěšen zápis, a pokud bylo přidělení bytu odsouhlaseno, tak ten příslušný nadřizený pracovník zaměstnanci oznámil, že se může nastěhovat. Úřední postup byl takový, že vlastně už se dál nic nesepisovalo, vedoucí oznámil zaměstnanci, že má přidělený byt, takže se mohl zaměstnanec nastěhovat, nic se nesepisovalo a bylo pravidlo, že jestliže ten zaměstnanec skončil v družstvu, tak se vystěhoval, nikdo si nedovolil v tom bytě zůstat. Svědkyně si nepamatuje, že někdo, kdo přestal pracovat pro družstvo, by ten byt neopustil, zůstávali tam ale bydlet důchodci. Do toho procesu přidělování nezasahoval žádným způsobem Národní výbor. Svědkyně s manželem tam také bydleli, dostali starší byt, takže uvádí skutečnosti z vlastní praxe. Později se přestěhovali do novější bytovky u hřbitova, svědkyně se domnívá, že šlo o podnikový byt. Bylo snahou družstva vyjít vstříc družstevníkům, tzn. pokud byly přidělovány byty (a družstevníci nebo ti nájemníci většinou chovali drůbež) tak pokud byla možnost, tak se jim umožňovalo užívat k těm bytům ještě i nějaké pozemky. Svědkyně se na tomto procesu přidělování bytů podílela, proto někdy v roce 78, 79 vlastně v souvislosti s novou funkcí personalisty každý měsíc zasedala v představenstvu. Nebyla přítomna toho přidělování bytu žalované, ale ví, o jaký byt se jednalo, jednalo se o byt ve starší bytovce vedle [REDAKOVANÉ]. A pokud svědkyně ví, tak způsob přidělování bytů se v družstvu neměnil.

- Z fotokopii příjmových pokladních dokladů, ústřížků složenek, potvrzení o srážkách ze mzdy, v rozsahu dvanácti listů formátu A4 byl zjištěn způsob plateb žalované za nájem bytu a výše částek nájmu částky s tím, že po určitou dobu bylo manželovi žalované nájemné strháváno z platu, dále pak bylo placeno složenkami a dále pak bylo placeno přímo panu žalobci.

Věc byla odkazem na ustanovení § 3028 zákona č. 89/2012 Sb. hmotně právně posouzena dle příslušných ustanovení zákona č.40/1964Sb. (OZ)

Podle ustanovení § 680 OZ (1) Zničením pronajaté věci nájemní smlouva zaniká.

(2) Dojde-li ke změně vlastnictví k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele a nájemce je oprávněn zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu vlastníku, jakmile mu byla změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána.

(3) Dojde-li ke změně vlastnictví k nemovité věci, může z tohoto důvodu vypovědět nájemní smlouvu pouze nájemce, a to i tehdy, byla-li smlouva uzavřena na dobu určitou; výpověď však musí podat v nejbližším výpovědním období, pokud je zákonem nebo dohodou stanoveno. Při změně vlastnictví k movité věci může smlouvu vypovědět i nabyvatel (obecně platí, že právním následkem změny vlastnictví k pronajaté věci je přechod práv a povinností pronajímatele na nabyvatele této. Jde o zvláštní případ právního nástupnictví, k němuž dochází přímo ze zákona. Nabyvatel pronajaté věci vstupuje do původního nájemního vztahu se všemi jeho základními obsahovými atributy, jakými jsou zejména předmět nájmu a práva a povinnosti subjektů daného právního vztahu, vyplývající ze zákona, resp. z nájemní smlouvy).

Podle ustanovení § 685 OZ nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Nájem bytu je chráněn, pronajímatel jej může vypovědět jen z důvodů stanovených v zákoně.

Podle ustanovení § 710 (OZ) nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí. Nájem bytu, který byl sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele, skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal bez vážného důvodu na své straně pro pronajímatele pracovat.

Podle ustanovení § 871 (OZ)

(1) 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.

(2) Právo užívání části bytu se mění na podnájem s tím, že jej nelze vypovědět po dobu jednoho roku od účinnosti tohoto zákona.

(3) Obdobně to platí u osobního užívání jiných obytných místností a místností nesloužících k bydlení.

(4) Osobní užívání bytů sloužících k trvalému ubytování pracovníků organizace se mění na nájem služebního bytu, pokud tyto byty splňují kritéria stanovená zákonem pro služební byty; pokud tyto podmínky nejsou splněny, mění se takové osobní užívání na nájem.

Z provedeného dokazování po zhodnocení důkazů ve smyslu ustanovení § 132 o.s.ř. má soud v řízení za prokázané, že žalobci jsou podílovými spoluvlastníky pozemku st. [redacted] a budovy č.p. [redacted] umístěné na pozemku č. st. [redacted] vše zapsáno na LV č. [redacted] pro katastrální území [redacted], vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ. Dům získali žalobci v roce 2012 po svém otci. Objekt na uvedeném pozemku je dle zápisu v katastru nemovitostí označen popisným číslem [redacted] ovšem fakticky je stavba opatřena tabulkou s číslem [redacted]. Stavba č.p. [redacted] dle zápisu v katastru nemovitostí umístěná na pozemku č. st. [redacted] není fakticky označena žádným číslem. Stavba č.p. [redacted] dle zápisu v katastru nemovitostí je fakticky označena tabulkou s číslem [redacted]. Žalobci tak vycházejí ze

stavu, jak je správně zapsán v katastru nemovitostí. Vedle uvedené stavby žalovaní a nyní žalovaná (dále jen žalovaná) dle nesporných prohlášení účastníků užívá jako zahradu ohraničenou oplocením nejen část pozemku parc.č. st. [redacted] ale i část pozemku parc.č. [redacted] a část pozemku parc.č. [redacted] tak, že užívají na pozemcích parc.č. [redacted] a parc.č. [redacted] umístěnou stavbu označenou jako zahradní domek o celkové výměře 53,5m² a část pozemku parc.č. [redacted] o výměře cca 354m², které oplotili (všechny uvedené pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví č. [redacted] vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ pro katastrální území [redacted]). Žalovanou užívaný byt je soubor místností tvořený dvěma pokoji, kuchyní a koupelnou, zádveřím, předsíní a WC o celkové výměře 61,5m² v prvním nadzemním podlaží, sklep o výměře 12m² v prvním nadzemním podlaží budovy č.p. [redacted] na pozemku parc.č.st. [redacted], půdu ve druhém nadzemním podlaží budovy č.p. [redacted] na pozemku parc.č.st. [redacted]. V průběhu řízení bylo z listin a výpovědí účastníků zjištěno, že byty bývalého JZD Svornost nejsou v katastru nemovitostí vyznačeny. Žádné údaje o bytech nebyly nalezeny ani v archívních dokumentech vztahujících se k bývalému JZD Svornost. Účastníci v průběhu řízení učinili nesporným, že mezi žalovanými a žalobci nebyla uzavřena žádná nájemní smlouva.

Žalobci argumentují ve prospěch svého tvrzení o neexistenci titulu pro užívání předmětných nemovitostí žalovanou tím, že předmětný soubor místností užívaný žalovanými nebyl zkolaudován jako byt a žalovaným tak nemohl nájem bytu vzniknout. Po provedeném dokazování tomuto názoru žalobců však nelze přisvědčit mimo jiné, protože k takovému tvrzení nenabídli relevantní důkazy a tento závěr neprokázali. Jejich tvrzení vyvrací nepřímo svědecké výpovědi svědků pí [redacted] a vyjádření žalovaných, kteří shodně odkázali na praxi JZD Svornost při přidělování bytů. Přestože žalobci v žalobě použili pojem soubor místností, nijak nerozporovali výslechy svědků, pokud bylo hovořeno o přidělování bytů JZD Svornost. Svědci navíc potvrdili, že JZD Svornost disponovalo bytovým fondem. Jednalo se o starší byty a samo družstvo stavělo i nové byty a poskytovalo svým zaměstnancům k bydlení. V evidenčních listech pro výpočet nájemného (dále evidenční listy) pro byt obývaný žalovanými je rovněž použit pojem byt II. kategorie se specifikací výměry a výpočtu plateb za užívání bytu. I přes skutečnost, že nebyly dohledány archívní listiny týkající se předmětného bytu a prostor spolu s ním užívaných, má soud z celkového souhrnu provedených důkazů za prokázané, že v daném případě prostor užívaný žalovanými a nyní žalovanou k bydlení dle žaloby je byt. Zároveň z výpovědí svědků vyplývá, že v JZD Svornost byla historicky praxe taková, že uživatelé bytů měli k dispozici ještě další prostory, které užívali např. proto, že chovali drobné domácí zvířectvo. Uživatelům bytů proto družstvo vycházelo vstříc a umožňovalo jim užívat přilehlé prostory jako zahrádky, dvorky a sklepy. Takovou praxi potvrdili bez výhrad všichni svědci, přičemž svědek [redacted] popsál, že v době, kdy majetek družstva přebíral zpět otec žalobců, tento si přeměřil výměry bytů a prostor a dohodl se se stávajícími nájemníky, že si je „ponechá“. Znamenalo to, že nadále akceptoval bydlení nájemníků a užívání prostor v dosavadním rozsahu. Nové smlouvy s nájemníky otec žalobců a v následujících letech do r. 2012 ani žalobci neuzavírali. V režimu užívání bytů a prostor s nimi užívaných byl zachován režim stejný jako v období existence JZD Svornost, dle svědků řečeno slovy, za podmínek stanovených ještě za družstva“. Z uvedeného dále vyplývá, a soud vzal za prokázané, že se v daném případě jednalo o byty, které družstvo- JZD Svornost poskytovalo svým zaměstnancům jako byty podnikové. Z dokazování zejména svědeckými výpověďmi vyplývá, že nešlo o byty služební ve smyslu ustanovení §67 zákona č.41/1964 o hospodaření s byty. U zaměstnanců JZD Svornost se ve skutečnosti nejednalo o byty, které bylo možno zahrnout do kategorie bytů služebních, tj. bytů zřízených při veřejných nebo provozních budovách užívaných pro ubytování pracovníků, kteří jsou z jiných služebních (pracovních) důvodů povinni v bytě bydlet proto, že by jinak

byl ohrožen provoz podniku. Po provedeném dokazování lze uzavřít, že prostory k bydlení byly žalovanému přiděleny v roce 1975 jako byt podnikový. Pokud šlo o byty postavené jednotnými zemědělskými družstvy, byly přidělovány způsobem dle ustanovení § 25 odst. 2 zákona č. 41/1964 o hospodaření s byty. Takový postup potvrdila mj. svědkyně [REDAKCE], která popsala proces přidělování bytů, tj. přidělení předcházelo schválení přidělení bytu na členské schůzi JZD. O jednání schůze byl pořízen zápis a dle výpovědi svědkyně [REDAKCE] v JZD Svornost po schválení přidělení bytu tuto skutečnost příslušnému pracovníkovi oznámil jeho vedoucí. Následně se pak zaměstnanec mohl do bytu stěhovat. Za takových okolností žalování ani nemohou disponovat zápisem z členské schůze a dle jejich tvrzení nemají k dispozici ani nějaké rozhodnutí o přidělení bytu. Následně pak JZD vyhotovilo evidenční list na jméno žalovaného. Tuto kopii doložili žalovaní jako jeden z důkazů existence titulu, na jehož základě byt a s ním související prostory a přílehlé prostory dle žaloby užívají. Z uvedených skutečností má soud vznik práva žalovaných k užívání bytu za prokázány i přes absenci dalších relevantních listin, které se nepodařilo dohledat v nemovitostním fondu JZD Svornost. Pro vznik užívacího titulu k bytu rovněž svědčí i chování účastníků tvrzené dohody, která založila žalovaným právní titul pro užívání bytu. Je bez všech pochyb, že žalovaní od roku 1975 předmětné prostory užívali a to jak prostory k bydlení tak i prostory představované pozemky, sklepy, zahradním domkem a půdou. Za prostory užívané k bydlení družstvu platili nájem a ve vztahu k ostatním popsaným prostorám postupovali stejně, jako postupovali ostatní nájemníci ostatních bytů přidělených jim družstvem k bydlení. Z dalšího dokazování vyplývá, že mezi účastníky je nesporné, že v roce 1991 ukončil žalovaný [REDAKCE] pracovní poměr v JZD Svornost, přičemž doložil družstvem vystavený další evidenční list nájemného z roku 1992. Tato skutečnost svědčí o tom, že právo užívání bytu a uvedených prostor nebylo v souvislosti s ukončením pracovního poměru žalovaného ukončeno, naopak nadále trvalo a v souvislosti s novelou zákona č. 40/1964 Sb. se transformovalo na právo nájmu bytu, aniž bylo třeba uzavírat písemnou nájemní smlouvu dle § 685 OZ. Následně v restituci získal předmětné nemovitosti otec žalobců. Z obsahu spisu, korespondence zástupců účastníků a výpovědí svědků vyplývá, že jak otec žalobců, tak žalobci sami akceptovali postup JZD Svornost v roce 1992 a od roku 1993 ve skutečnosti vzniklý nájemní poměr žalovaných akceptovali, a pokračovali v něm, právo žalovaných bydlet v bytě a užívat předmětné přílehlé prostory nezpochybňovali. Až do roku 2012 nečinili žádné kroky směřující k ukončení nájmu žalovanými a k jejich vystěhování, komunikovali s nimi a svým chováním dávali najevo, že nemají k trvání nájmu žalovaných výhrady. Žalovaní platili nájem k rukám nejprve otce žalobců a později pak již žalobcům a to způsobem, který vyplývá z předložených listin. Nájem v době trvání JZD Svornost byl žalovanému p. [REDAKCE] srážen ze mzdy. Otci žalobců byl po určitou dobu placen hotově a mezi účastníky je nesporné, že po určitou dobu po ukončení restituci nájem od ostatních nájemníků pro žalobce vybírala žalovaná.

Ustálená judikatura (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000, uveřejněný pod č. 90/2003 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek) dospěla k závěru, že při posuzování toho, zda určitý soubor místností, popř. jednotlivá místnost, je bytem, je třeba respektovat kolaudační stav (daný stavebněprávními předpisy) a nikoliv faktický způsob užívání takovýchto místností (26 Cdo 5249/2009). V této dané věci soud dospívá k závěru, že jestliže JZD Svornost budovalo bytový fond, byty přidělovalo zaměstnancům postupem, který předpokládá zákon o hospodaření s byty, lze uzavřít s ohledem na objektivní nemožnost opatření relevantních listin, že s pravděpodobností hraničící s jistotou se jednalo o byty zkolaudované.

V průběhu řízení bylo třeba dále vyřešit otázku, zda žalovaný po skončení pracovního poměru v JZD Svornost nadále bydlel se žalovanou v předmětném bytě a z jakého titulu. K tomu vypověděla svědkyně [REDAKCE], že JZD Svornost např. v případě odchodu zaměstnance do důchodu akceptovalo jeho další bydlení v přiděleném bytě. Tak tomu bylo i v tomto případě. Žalovaní v předmětném bytě bydleli dále, JZD Svornost pokračování práva užívání bytu potvrdilo vystavením nového evidenčního listu nájemného. Ve smyslu ustanovení § 871 OZ došlo k transformaci užívání bytu a v tomto případě společného užívání bytu manželé na společný nájem bytu manželé. V souvislosti s restitucemi majetku přešlo v roce 1993 vlastnické právo k předmětným nemovitostem na otce žalobců. V roce 1992-1993 v souvislosti s restitucemi objekty s byty, z nichž jeden nyní obývá žalovaná svědci [REDAKCE] shodně uvedli, že se s panem [REDAKCE] starším dohodli, že ten si je „nechá“ což znamenalo, že stávající nájemníci jeho objektů zůstanou v bytech a budou v nich dále bydlet za podmínek, za kterých v bytech bydleli v době existence JZD Svornost. Z toho lze nepřímou dovodit, že tímto způsobem v bytě nadále zůstali a bydleli i žalovaní a nadále byt a přilehlé prostory užívali a obývali za podmínek sjednaných s JZD Svornost. Projev směřující k pokračování v užívání bytů ze strany pana [REDAKCE] staršího a následně i žalobců spočíval v tom, že akceptovali nadále bydlení žalovaných i dalších svědků v nemovitostech, přijímali od nich nájemné, na kterém se s obyvateli nemovitostí dohadovali ústně. Obyvatelé nemovitostí v bytech nadále bydleli, užívali přilehlé prostory v rozsahu jako do roku 1993 a platili nájemné. Po určitou dobu od ostatních obyvatel objektů vybírala pro [REDAKCE] nájem paní [REDAKCE]. Protože soud po provedeném dokazování dospěl k závěru, že žalovaní prokázali existenci titulu k užívání bytu – souboru místností popsaných žalobě sloužících k bydlení, nezabýval se dále dokazováním v souvislosti s tvrzením žalovaných o eventuálním uzavření nájemní smlouvy předchůdcem žalobců konkludentně. V souvislosti s tím pak již nebyl vyslýchán ani svědek p. [REDAKCE] který údajně již v místě nebydlí.

Pokud jde o přilehlé prostory označené žalobou a užívané žalovanými a později žalovanou z výpovědi svědků vyplývá, že šlo v místě o obvyklou praxi, jednalo se o jakýsi nadstandard v minulosti ze strany družstva, který přejali i žalobci a pokračovali v něm. Za doby existence JZD Svornost byty se přidělovaly nájemníkům s možností užívat nějaké zahrádky nebo kůlny resp. k objektům, ve kterých byly byty, přilehlé zahrádky a kůlny s vědomím družstva. O tomto dle svědků nebyly sepsány smlouvy, nepromítlo se to ani v evidenčních listech nájemného. Jednalo se o praxi v místě obvyklou, užívání k domům přilehlých pozemků a kůlen bylo družstvem tolerováno bez nároku na nějakou formu úplaty či uzavření smlouvy o užívání, s tím že z výpovědi svědků vyplynulo, že prakticky všichni nájemníci bytů takto pozemky a kůlny využívali pro osobní potřebu. Stejně tak bylo obvyklé, že pokud zaměstnanec ukončil pracovní poměr v družstvu, odstěhoval se, nikdo si nedovolil v bytě bydlet dále. Důchodci v bytech zůstávali. Z uvedeného je zřejmé, že po dobu existence JZD Svornost v souvislosti s přidělením podnikového bytu za okolností popsaných shora umožnilo JZD Svornost žalovaným užívání i popsaných přilehlých prostor k prostorům určeným k bydlení. Došlo tak k situaci, kdy fakticky na základě totožného titulu žalovaní i další uživatelé prostor k bydlení v místě užívali se souhlasem JZD Svornost i předmětné přilehlé prostory. Soud proto dospěl k závěru, že v souvislosti s transformací práva užívání bytu žalovanými došlo fakticky i k přeměně takto vzniklého práva užívání na právo nájmu i pokud jde o uvedené přilehlé prostory označené žalobou. Tomuto závěru svědčí i následný postup žalobců a předchůdce žalobců, jejich otce, kteří pokud jde o další užívání předmětných přilehlých prostor, převzali bez dalšího stav nastolený JZD Svornost, který až do podání žaloby v této věci ve vztahu k nájemníkům nijak nerozporovali. S ohledem na shora uvedené soud dospěl k závěru, že žalovaná prokázala existenci titulu k užívání předmětných shora specifikovaných nemovitostí, o kterých je žalobou tvrzeno, že je žalovaná

v současné době a v minulosti s manželem užívá a užívali bez právního důvodu. Právní důvod k bydlení a dále k užívání všech přílehlých nemovitostí označených žalobou byl prokázán. V roce 1975 uvedené prostory jako byt byly přiděleny manželovi žalované, po skončení jeho pracovního poměru pro JZD Svemost právo užívání předmětných prostor nezaniklo a následně bylo transformováno v případě žalovaných na společný nájem bytu manželi dle ustanovení § 871 O. Žalovaná v bytě po smrti manžela nadále bydlí. V řízení bylo prokázáno, že prostory byly manželovi žalované přiděleny jako podnikový byt a dále bylo prokázáno, že spolu se souborem místností označených v evidenčním listu jako byt, byly k užívání poskytnuty i přílehlé prostory označené v žalobě. Žaloba na vyklizení předmětných prostor odůvodněná tím, že žalovaná užívá předmětné nemovitosti bez právního důvodu, proto byla v plném rozsahu zamítnuta.

O nákladech řízení bylo rozhodnuto dle ustanovení § 142 odst. 1 o.s.ř. za situace, kdy žalovaná byla ve věci z procesního hlediska zcela úspěšná. Žalobcům bylo proto uloženo zaplatit žalované náklady řízení celkem ve výši Kč k rukám zástupce žalované za řízení ve dvou stupních tj. řízení v prvním stupni před Okresním soudem Praha-východ, řízení o odvolání do zrušení rozsudku soudu prvního stupně usnesením Krajského soudu v Praze č.j. 19Co 62/2016-112 z 31.3.2016 a dále v řízení před soudem prvního stupně. Náklady řízení v celkové výši 30.640,-Kč tvoří – odměna za zastupování účastníků advokátem dle vyhl.č. 177/1996Sb.(AT) za 12 úkonů právní služby dle § 11 cit. vyhlášky po 1.500,- Kč (, příprava a převzetí věci, sepsání písemného podání 16.5.2014, 18.9.2014 odvolání, 15.7.2016, 1.3.2017, 7x účast při jednání- 8.4.2014, 4.6.2014, 31.3.2016, 16.6.2016, 1.3.2017, 3.5.2017, 11.5.2017 a z částky představující paušální náhradu hotových výdajů za 12 úkonů právní služby dle § 13 odst. 3 AT včetně 21% DPH a částky 1000,-Kč za odvolání proti rozsudku Okresního soudu č.j. 8C 302/2013-46 z 4.7.2014. Odměna za celkem 8 úkonů od převzetí zastoupení do 18.8.2016 je zvýšena za společné zastoupení dvou osob ve smyslu ustanovení § 12 odst. 4 citované vyhlášky. Za dva úkony do převzetí právního zastoupení zástupcem žalovaných jim byly přiznány náklady v rozsahu dle § 151 odst. 3 o.s.ř. v platném znění a to ve výši 2x300,-Kč dle §13 AT (k tomu nález Pl.ÚS 39/2013 ze 7.10.2014).

Podle ustanovení § 149 odst. 1 o.s.ř. byla žalobcům uložena povinnost zaplatit tyto náklady společně a nerozdílně k rukám zástupce žalované. Povinnost placení nákladů byla stanovena v obecné pariční lhůtě 3 dny (§ 160 odst. 1 o.s.ř.věta za středníkem) když nebyly shledány okolnosti odůvodňující stanovení lhůty v jiné délce.

Poučení: Proti tomuto rozsudku lze do 15ti dnů od doručení jeho písemného vyhotovení podat odvolání. Odvolání se podává ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím soudu podepsaného.

V Praze, dne 11. května 2017

JUDr. Jitka Sochorová, v.r.
samosoudkyně

Za správnost: [redacted]

Tento rozsudek ze dne 11. 5. 2017, č. j. 8C 302/2013-181 nabyl právní moci dne 7. 1. 2019 ve znění rozhodnutí Krajského soudu v Praze č. j. 19 Co 31/2018-310 a vykonatelné výrok II dne 11. 1. 2019 ve znění výroku II. rozhodnutí Krajského soudu v Praze č. j. 19 Co 31/2018-310. Připojení doložky provedla [redacted] dne 31. 1. 2019.