



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Jana Zavřela a soudců JUDr. Petry Flídové a JUDr. Jana Kolby ve věci

žalobce: **statutární město Brno, městská část Brno – XXXXX, IČO XXXXX**
sídlem XXXXX

proti
žalované: **M.D.**, narozená XXXXX
bytem XXXXX
zastoupená advokátem Mgr. Tomášem Bučkem
sídlem Milady Horákové 1957/13, 602 00 Brno

o vyklizení bytu

o odvolání žalované proti rozsudku Městského soudu v Brně ze dne 26. 4. 2024,
č. j. 47 C 176/2023-98,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně **se** ve výroku I **mění** tak, že žaloba, kterou se žalobce domáhal, aby žalované byla uložena povinnost vyklidit byt č. XXXXX, 1 + 1, nacházející se ve 2. nadzemním podlaží domu číslo popisné XXXXX, číslo orientační XXXXX, na ulici XXXXX v Brně, v katastrálním území XXXXX a vyklizený je předat do 4 měsíců od právní moci tohoto rozsudku, se zamítá.
- II. Žalobce je povinen nahradit žalované náklady řízení před soudy obou stupňů ve výši 15 530 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalované.

Odůvodnění:

I. Rozsudek soudu prvního stupně

1. V záhlaví označeným rozsudkem Městský soud v Brně (dále též jen „soud prvního stupně“ nebo „soud“) uložil žalované povinnost vyklidit byt identifikovaný ve výroku I tohoto rozsudku (dále též jen „předmětný byt“ nebo „byt“) a vyklizený jej předat žalobci do čtyř měsíců od právní moci rozsudku (výrok I). Dále soud žalované uložil povinnost zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 5 900 Kč, taktéž do čtyř měsíců od právní moci rozsudku (výrok II).
2. Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalovaná, která je romské národnosti, v současnosti užívá byt ve vlastnictví žalobce bez právního důvodu, a to od okamžiku smrti jejího druhu, který měl byt ve svém výlučném nájmu. Druh žalované uzavřel se žalobcem nájemní smlouvu k předmětnému bytu dne 18. 3. 2015, v kteréžto smlouvě bylo mimo jiné uvedeno, že pro případ smrti nájemce žalobce jakožto pronajímatel nesouhlasí s přechodem nájmu bytu na jiné osoby než ty, které jsou uvedeny v § 2279 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „o. z.“). Druh žalované dne 16. 6. 2022 zemřel a žalobce opakovaně (poprvé dne 27. 7. 2022) sdělil žalované, že neuděluje souhlas s přechodem nájmu bytu na její osobu. Žalobce rovněž žalovanou opakovaně vyzýval k vyklizení bytu. Po úmrtí svého druhu žalovaná dovolila, aby se do bytu nastěhovaly další dvě osoby (její zletilá dcera a nezletilá vnučka). Tyto tři osoby užívají byt bez souhlasu žalobce.
3. Mimo takto shrnutý skutkový závěr soud prvního stupně rovněž zjistil, že nájemní smlouvu k předmětnému bytu měl druh žalované uzavřenou na dobu určitou s tím, že tato smlouva byla postupně prodlužovaná (naposledy dodatkem ze dne 4. 5. 2021 do 31. 3. 2023). Žalovaná byla v bytě evidovaná jako osoba spolužijící od 29. 7. 2020.
4. Žalovaná se po smrti svého druhu obrátila na příspěvkovou organizaci DROM, romské středisko, a to v souvislosti s potřebou pomoci s řešením přechodu nájmu bytu na její osobu, přičemž s touto organizací řeší dodnes svoji bytovou situaci.
5. V době své smrti dlužil druh žalované žalobci za užívání předmětného bytu 12 773 Kč, přičemž žalovaná tento dluh po smrti svého druhu uhradila.
6. Dne 22. 7. 2022 si žalovaná osobně převzala od pošty dopis žalobce, v němž již žalobce sdělil, že neosvědčuje přechod nájmu bytu na žalovanou a že žalovaná není osobou, na kterou by přešel ze zákona nájem bytu. Totéž žalobce žalované sdělil dopisem ze dne 29. 8. 2022 a vyzval jí k vyřešení formalit stran ukončení nájmu. Dne 14. 12. 2022 žalovaná doručila žalobci svoji žádost o udělení souhlasu s přechodem nájmu bytu podle § 2279 o. z. Dne 23. 12. 2022 byla do domovní schránky žalované vhozena výzva žalobce ze dne 7. 12. 2022 k vyklizení předmětného bytu s odůvodněním, že dědické řízení po jejím druhovi bylo zastaveno z důvodu zanechání majetku jen nepatrné hodnoty. Na tuto výzvu žalovaná reagovala dopisem doručeným žalobci dne 28. 12. 2022, v němž sdělila, že dne 15. 12. 2022 podala znovu žádost o přechod nájmu k předmětnému bytu. Žalobce následně doručil žalované svůj dopis ze dne 10. 1. 2023 adresovaný v té době již zemřelému druhu žalované, v němž uvedl, že nájemní vztah končí ke dni 31. 3. 2023 a že pokud druh žalované bude požadovat prodloužení nájemní smlouvy, nechť podá písemnou žádost. Žalobce prostřednictvím své primátorky písemně žalované dopisem ze dne 20. 2. 2023 sdělil, že pronajímatel mohl dle své úvahy rozhodnout, zda s přechodem nájmu po zemřelém nájemci na žalovanou souhlasí či nikoliv. Žalovaná na to dne 23. 3. 2023 doručila žalobci žádost ze dne 9. 3. 2023 o udělení souhlasu s přechodem nájmu bytu na ni. Žalobce dopisem ze dne 26. 4. 2023 reagoval na žádost žalované ze dne 23. 3. 2023 tak, že se nedopustil pochybení, jestliže nesouhlasil s přechodem nájmu na žalovanou a poukázal na čl. VIII.3 nájemní smlouvy. Dne 24. 5. 2023 si žalovaná osobně od pošty převzala

opětovnou výzvu žalobce k vyklizení předmětného bytu do 7 dní od doručení, a to s odůvodněním, že dne 12. 7. 2022, dne 29. 8. 2022 a dne 11. 1. 2023 zaslal žalobce svůj nesouhlas s přechodem nájmu předmětného bytu na žalovanou. Na to reagovala žalovaná dopisem doručeným žalobci dne 31. 5. 2023 zejména tak, že nemá možnost jiného bydlení. Dne 30. 5. 2023 žalovaná doručila žalobci žádost o zapsání své dcery a vnučky k užívání předmětného bytu, té však nebylo vyhověno. Dne 2. 8. 2023 rovněž žalovaná doručila žalobci žádost o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory, přičemž ke dni 8. 4. 2024 se nacházela na 1 199. místě v pořadí žadatelů. Dne 1. 8. 2023 byl do domovní schránky předmětného bytu vhozen dopis žalobce adresovaný zemřelému druhovi žalované obsahující návrh na zvýšení nájemného na celkem 3 259 Kč. Na tento dopis reagovala žalovaná tak, že dopis žalobce v kolonce pro podpis nájemce připojila svůj podpis s tím, že souhlasí se zvýšením nájemného, přičemž do kolonky označené jako jméno a příjmení uvedla nejen sebe, ale i jméno zemřelého druha.

7. Dcera žalované má v péči svou nezletilou dceru (vnučku žalované) a otec vnučky žalované byl zavázán k hrazení výživného. Od ledna 2021 dcera žalované bydlela v nájemním bydlení u soukromého majitele a od dubna 2023 bydlí i se svou dcerou u žalované, neboť jí vlastník v původním bytě neprodloužil nájemní smlouvu. Dcera žalované čerpá dávky státní sociální podpory a brigádně pracuje. Otec vnučky žalované výživné nehradí, přičemž dcera žalované podniká kroky k získání tohoto výživného.
8. Příjmy žalované činí měsíčně 20 130 Kč, z toho 1 980 Kč a 1 150 Kč činí příspěvek na živobytí, 9 000 Kč příjem z dohody o provedení práce a 8 000 Kč příjem z druhé dohody o provedení práce. Žalovaná pracuje jako pracovnice úklidu v Brně.
9. Žalovaná spadá dle Strategie sociálního začleňování 2021 – 2030 do kategorie osob s nejistým bydlením. Podle IQ Roma servis, z. s. jsou Romové ohroženou skupinou v oblasti bydlení a jsou někdy (často) neúspěšní na trhu s bydlením z důvodu diskriminace ze strany realitních makléřů a majitelů bytů. V březnu 2024 v periodiku Severník místostarosta městské části Brno-XXXXX prohlásil, že tato městská část má opravené byty (mimo jiné i o výměře 40 m² na ulici YY, o které není několik měsíců zájem. V lednu 2024 městská část Brno-XXXXX zveřejnila nabídku k pronájmu tří bytů v domě na ulici XXXXX s nájmem ve výši od 3 823 Kč do 3 996 Kč měsíčně. Podmínkou uzavření nájemní smlouvy bylo složení peněžní jistoty ve výši jednoho měsíčního nájemného, přičemž žádost o pronájem těchto bytů mohla zaslat jen osoba zařazená do evidence žadatelů o pronájem běžného obecního bytu na bytovém odboru Úřadu městské části Brno-XXXXX. Jiné osobě než žalované (M.D.) Městská část Brno-Židenice udělila souhlas s přechodem nájmu jiného bytu ve smyslu § 2279 o. z. dne 31. 3. 2020.
10. Z výsledku pracovnice příspěvkové organizace DROM soud prvního stupně zjistil, že žalovaná žila jako družka s A.H. už dlouho, a to také na různých ubytovnách. Žalovaná měla po domluvě na starosti placení energií v souvislosti s užíváním předmětného bytu a její druh měl na starosti placení nájemného. Žalovaná by mohla bydlet v azylovém domě pro ženy, ale tam jsou sdílené pokoje, sprchy a kuchyně a bývají zde i osoby závislé na alkoholu. Dále by žalovaná mohla bydlet v komerčních ubytovnách, a to buď v pokojích pro více osob nebo v samostatném pokoji se sdílenou sprchou a kuchyní, kde často bývají štěnice a platí se zde okolo 6 500 Kč měsíčně a více. Konečně by žalovaná mohla bydlet v komerčním nájmu, ale to je pro člověka s nízkým příjmem složité získat (mimo jiné s ohledem na požadovanou kauci a provizi pro realitního makléře). Navíc příslušníky romského etnika někdy realitní makléři nechťejí s ohledem na přání majitele bytu.
11. Vycházejí z těchto skutkových zjištění soud prvního stupně uzavřel, že po smrti druha žalované nájem předmětného bytu na žalovanou ve smyslu § 2279 o. z. nepřešel, neboť žalovaná byla „jen“ družkou původního nájemce (A.H.), přičemž soud prvního stupně přijal a

odůvodnil závěr, že ustanovení o přechodu nájmu bytu se na druhu či družku nevztahuje. Žalobce pak souhlas s přechodem nájmu bytu na žalovanou neudělil, a proto nájem bytu skončil ke dni úmrtí A.H., tj. ke dni 16. 6. 2022. Od 17. 6. 2022 tak žalovaná užívá předmětný byt bez právního důvodu. Navíc nájemní vztah s A.H. by v souladu s nájemní smlouvou trval jen do 31. 3. 2023. I pokud by nájem bytu na žalovanou podle § 2279 o. z. přešel, byl by to nájemní vztah na dobu určitou, který by uplynutím sjednané doby (tj. dnem 31. 3. 2023) skončil.

12. Zároveň prvoinstanční soud vyloučil, že by žalobce uzavřel se žalovanou nájemní smlouvu konkludentně, neboť takový způsob uzavření nájemní smlouvy by předpokládal, že mezi oběma stranami dojde ke shodě o všech zákonem předvídaných podstatných náležitostech nájemní smlouvy. Tato shoda je v daném případě vyloučena již proto, že příslušný návrh žalobce na zvýšení nájemného (z něhož žalovaná usuzovala na konkludentní uzavření nájemní smlouvy) nebyl adresován žalované, nýbrž jejímu, již zemřelému, druhovi. Ani podle obsahu dopisu žalobce ze dne 1. 8. 2023 nešlo o návrh žalobce na uzavření nové nájemní smlouvy se žalovanou. I podle žalobce se jednalo toliko o administrativní omyl, jelikož adresát dopisu byl v té době již dávno po smrti. Toho si musela být vědoma i sama žalovaná, která v jiném obdobném případě sama uzavřela, že se jednalo o omyl žalobce. Za konkludentní souhlas žalobce s uzavřením nájemní smlouvy k předmětnému bytu se žalovanou nelze podle soudu prvního stupně považovat ani to, že žalovaná doručila žalobci svůj souhlas se zvýšením nájemného a že následně takto zvýšené nájemné platila a žalobce toto nájemné přijímal a nic proti tomu nenamítal, neboť – jak zdůraznil soud první instance – pouhé opomenutí ve formě mlčení či jiné nečinnosti potencionálních smluvních stran neznamena souhlas. Navíc žalobce v tomto případě užívání bytu žalovanou netrpěl, ale naopak od počátku se konzistentně domáhal a domáhá vyklizení žalované z bytu. Rovněž tak výše zmíněný návrh žalobce na zvýšení nájemného neznamenal konkludentní souhlas žalobce s přechodem nájmu na žalovanou. Mimo výše uvedené tento závěr podle soudu prvního stupně platí i proto, že tři dny na to žalobce sepsal a dne 7. 8. 2023 podal žalobu na vyklizení žalované z bytu. Tato žaloba byla žalovaná doručena dne 25. 8. 2023 a až dne 16. 10. 2023 žalovaná podepsala návrh pronajímatele na zvýšení nájemného. O to méně proto mohla být žalovaná ke dni 16. 10. 2023 v dobré víře v to, že by žalobce změnil svůj názor a nově již souhlasil s přechodem nájmu na ni.
13. Soud prvního stupně rovněž dospěl k závěru, že žaloba na vyklizení předmětného bytu není v rozporu s dobrými mravy a není též neproporcionální (neodporuje zásadě, že by vyklizení nebylo v demokratické společnosti nezbytné). Prvoinstanční soud na základě relevantní judikatury a odborné literatury odůvodnil závěr, že prostřednictvím argumentu výkonu práva v rozporu s dobrými mravy nelze právo konstituovat, nýbrž lze jen omezit právo stávající. Je-li žaloba na vyklizení v rozporu s dobrými mravy, lze toliko buď určit delší než zákonem stanovenou lhůtu k vyklizení, nebo zamítnout žalobu, avšak jen pro tentokrát. Zamítnutí žaloby na vyklizení pro rozpor s dobrými mravy je postupem výjimečným, neboť soud v takovém případě nepřiznává právo, které je jinak dáno právním předpisem, a tím podstatným způsobem zasahuje do ústavního principu právní jistoty. Pro takový postup musí být dány zcela mimořádné důvody, které soud v daném případě neshledal.
14. Skutečnost, že žalovaná nemá majetek, blíží se důchodu a pracovala a pracuje jen v dělnických profesích, a nedosáhne tak například na komerční pronájem a je pro ni nedůstojné bydlet na ubytovnách či v azylových domech, nemůže podle soudu prvního stupně odůvodnit odepření výkonu vlastnického práva žalobce už proto, že se jedná o okolnosti svým charakterem dlouhodobé. Čekací doba na uzavření nájemní smlouvy se žalobcem jako pronajímatelem sociálního bytu může podle samotné žalované trvat i několik let (šest let i více). O běžný obecní byt pak žalovaná žalobce požádat nemůže, jelikož podle žalobce užívá předmětný byt bez právního důvodu, i když na ulici YY v Brně jsou volné byty. Dokud tedy žalovaná nevyklidí předmětný byt, nemůže si úspěšně požádat o pronájem běžného obecního bytu. V případě

zamítnutí žaloby by se tedy jednalo o zamítnutí na několik let, a nebylo by tak možné v rozumné době vyřešit stávající situaci tak, aby byl odstraněn protiprávní stav. Žalobce by tak nemohl po tuto dobu svobodně disponovat se svým majetkem, což by bylo nepřiměřeným omezením jeho vlastnického práva.

15. Soud prvního stupně zdůraznil, že žalované rovněž nikdy nesvědčilo legitimní očekávání, že se v budoucnu stane nájemcem předmětného bytu. Přitom vlastnické právo žalobce má stejný zákonný obsah a ochranu jako vlastnické právo jakéhokoliv jiného subjektu, a nelze proto argumentovat tím, že žalobce je obcí a je povinen pečovat o bytové potřeby svých občanů. Dále soud prvního stupně poznamenal, že i podle judikatury platí, že tam, kde je vlastníkem vyklizovaného bytu obec, musí být přihlédnuto k tomu, je-li spravedlivé požadovat, aby zájmy vyklizované osoby byly upřednostňovány na úkor zájmů těch osob, jejichž bytové potřeby obec postupně uspokojuje podle podaných žádostí o byt. Nelze proto ani v souzeném případě podle soudu prvního stupně žádat, aby zájmy žalované, která v předmětném bytě bydlí již od 17. 6. 2022 bez právního důvodu, byly dlouhodobě upřednostňovány na úkor zájmů těch osob, jejichž bytové potřeby obec postupně uspokojuje a kteří se – na rozdíl od žalované – nedopouštějí protiprávního jednání vůči žalobci (užíváním bytu žalobce bez právního důvodu). Na pronajímatele též nelze přenášet sociální zátěž sociálně slabších osob, kterou by měl jinak nést stát. I když obec má jako pronajímatel specifické postavení, nelze na ni podle soudu prvního stupně přesouvat zcela zabezpečení bytových potřeb jejích obyvatel.
16. Skutečnost, že v bytě bydlí dcera žalované s nezletilou vnučkou rovněž podle soudu prvního stupně nezakládá úvahu o nedůvodnosti žaloby, neboť odpovědnost za ochranu zájmů nezletilých dětí nesou primárně jejich rodiče. Obec jim má být v tomto ohledu nápomocná, ale tato pomoc nezahrnuje právo na setrvání v bytě bez právního důvodu. Pasivita dcery žalované stran zajištění prostředků pro výživou svou i své dcery nemůže jít k tíži žalobce.
17. Soud rovněž poznamenal, že doba uplynulá od 27. 7. 2022 (kdy si žalovaná převzala dopis od žalobce oznamující, že na ni nájem předmětného bytu nepřešel), prodloužená navíc o 4 měsíce od právní moci rozsudku, je vskutku dostatečná pro to, aby si žalovaná (a spolu s ní i její zletilá dcera s nezletilou vnučkou) našla jiné bydlení.
18. Podle soudu prvního stupně byl naplněn i požadavek nezbytnosti zásahu do práva žalované na ochranu obydlí a soukromého života v demokratické společnosti ve smyslu čl. 12 odst. 1 a 3 Listiny základních práv a svobod a čl. 8 Úmluv o ochraně lidských práv a základních svobod. Vyklizení je v souladu se zákonem (§ 1040 odst. 1 o. z. a § 2279 o. z.) a sleduje legitimní cíl plynoucí z uvedených článků, zejména právo žalobce na ochranu vlastnictví. V tomto kontextu soud prvního stupně vyzdvihl zejména nedostatečné úsilí žalované směřující k zajištění alternativního bydlení, kdy se omezila jen na žádost směřující k žalobci o sociální byt. Ve spojení s příjmem své dcery může žalovaná reálně dosáhnout na důstojné bydlení.
19. Dále soud první instance poukázal na to, že setrvávání na stávajícím stavu (neoprávněném užívání bytu) jest překážkou bránící žalované v dosažení příspěvku na bydlení. To je podle soudu prvního stupně důvodem pro to, aby žalovaná předmětný byt již vyklidila a našla si jiné bydlení s existujícím právním titulem k jeho užívání. Je tak namístě vystoupit z bludného kruhu dlouhodobého protiprávního užívání předmětného bytu žalovanou (a její dcerou a vnučkou). Nynější situace je neřešitelná. Žalobce se žalovanou odmítá uzavřít smlouvu o nájmu, k čemuž má právo. Žalovaná argumentuje svou tíživou sociální situací, avšak setrváváním v bytě bez nájemní smlouvy si žalovaná předem nutně odepírá možnost státní pomoci. I v zájmu žalované je tak byt vyklidit. Navíc pokud by žalovaná předmětný byt vyklidila, může reagovat na nabídky žalobce na pronájem běžných obecních bytů, o kterých sama uvádí, že jsou volné a že je nikdo jiný nechce.

20. Žaloba na vyklizení není rozporná s dobrými mravy podle soudu prvního stupně též proto, že žalovaná předmětný byt užívá neoprávněně již téměř dva roky a od dubna 2023 umožnila protiprávní užívání téhož bytu ještě dvěma dalším osobám (své zletilé dceři a nezletilé vnučce), to vše bez souhlasu žalobce. Tyto okolnosti je třeba klást k tíži žalované a reflektovat je při úvaze o dobrých mravech a principu proporcionality.
21. Soud následně odmítl i argumentaci žalované vztahující se k obdobným případům žalob na vyklizení, které nebyly shledány důvodnými, přičemž rovněž žalovanou uváděný rozsudek Evropského soudu pro lidská práva (dále též jen „ESLP“) ze dne 9. 10. 2007, ve věci *Stanková proti Slovensku* (stížnost č. XXXXX205/02) shledal skutkově natolik odlišným, že jeho závěry na daný případ nemohou dopadat; tehdejší stěžovatelka nebydlela ve vyklizovaném bytě s další zletilou osobou schopnou se živit, nýbrž sama byla matka dvou nezletilých dětí. Dále tehdejší stěžovatelka bydlela v jejím otcem pronajatém bytě za jeho života, tj. původně se souhlasem pronajímatele (obce) i se svými dvěma dětmi. Intenzita protiprávního jednání žalované v souzeném případě je tak podle soudu prvního stupně vyšší než v právě dokazovaném případě posuzovaném ESLP. Navíc v odkazovaném případě bylo shledáno porušení práva stěžovatelky nikoliv v samotné povinnosti vyklidit byt, ale v tom, že se jí nedostalo náhradního ubytování. Přiznání bytová náhrady osobě, která užívá byt bez právního důvodu, je však v České republice vyloučeno. Majetkové a sociální poměry vyklizovaných osob tak mohou být zvažovány pouze při posouzení toho, zda žalující vlastník bytu nevykonává své právo v rozporu s dobrými mravy.
22. Závěrem soud prvního stupně poukázal na rozsudek ESLP ze dne 21. 11. 1995 ve věci *Velosa Barreto proti Portugalsku* (stížnost č. 18072/91) a na další rozhodnutí téhož soudu, podle nichž účinná ochrana soukromého života nemůže jít tak daleko, aby zajišťovala každé rodině vlastní domov, přičemž článek 8 Úmluvy neuznává právo na poskytnutí bydlení. Prvoinstanční soud rovněž *obiter dictum* připojil své úvahy aplikující starořímské zásady nikomu neškodit a každému dát, co jeho jest, přičemž uzavřel, že by nemělo být akceptováno, aby člověk škodil druhému s argumentem, že pokud by mu neškodil, tak by mu bylo dáno to, co mu náleží. Žalovaná v jistém smyslu škodí žalobci, jemuž protiprávně zabírá byt, což by nedělala, kdyby jí bylo poskytnuto důstojné bydlení. Pokud ale člověk někomu škodí, tak to zásadně znamená, že má více, než mu náleží. Svoboda jednoho končí tam, kde začíná svoboda druhého. Žalovaná by si tak měla položit otázku, zda kupříkladu její důstojnosti neodpovídá právě to, co jest její, tedy i komerční ubytovna, pokud právě na její zajištění má momentálně finance. Ani běžné, komerční nájem nejsou žalované zapovězené (zvláště pokud by se o ně zajímala společně se svou dcerou) a lze je obstarat i bez poplatků realitnímu makléři.

II. Odvolání žalované

23. Proti tomuto rozsudku podala žalovaná odvolání namítajíc, že soud prvního stupně se tendenčně držel jen jedné strany sporu a její právní argumentace prosazující své vlastnické právo, a naproti tomu nedostatečně zhodnotil i jiné právem chráněné zájmy zejména na straně žalované, tj. právní jistotu, ochranu slabší strany, právo na bydlení a právo na důstojný život. Podle odvolatelky je třeba v souzeném případě vyvažovat mezi právy žalobce a lidskými potřebami na straně žalované. Žalobce se ve svých předpisech obšírně zastřešuje podstatou funkce municipality jako takové s tím, že má pomáhat svým občanům a zajišťovat jim základní životní potřeby, mezi které náleží i potřeba bydlet. Podle žalované tedy není správné, aby soud toliko zastával práva vlastníka bez dalšího a nehlédl na okolnosti konkrétního životního příběhu, o který se v tomto případě jedná. Žalobce jako subjekt veřejného práva má zastávat jiné názory a postupy oproti obyčejnému soukromníkovi – fyzické či právnické osobě soukromého práva. Žalobkyně neměla jediný racionální argument pro nevyhovění žádosti žalované ohledně přechodu nájmu na její osobu, jestliže žalovaná v bytě již bydlela, žalobkyně nemusela vybírat nového nájemníka a podstupovat riziko neplatiče. Naopak zde měla

Shodu s prvopisem potvrzuje: Radka Bezděková

spolehlivou a platící osobu, která měla o byt enormní zájem, měla zde historii, okolí ji akceptovalo a nebyly s ní žádné problémy. Žalovaná pravidelně hradí nájemné, o byt se řádně stará a udržuje jej. Žalobce není ve své smluvní volnosti nijak omezen a může se svým majetkem nakládat zcela libovolně, proto není namístě argumentace, že není možné svévolně měnit pravidla přidělování bytů vlastníkem, zvláště když v rámci městských částí dochází k originálním postupům v konkrétních jednotlivých případech. Žalobce je podle názoru město, v němž žijí lidé a těmto lidem by město mělo do jisté míry sloužit a nebránit žalované v dlouhodobém nájmu bytu. Žalovaná navrhl, aby odvolací soud zrušil rozsudek soudu prvního stupně a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

III. Vyjádření žalobce

24. Žalobce ve svém vyjádření k odvolání uvedl, že výrok I rozsudku soudu prvního stupně je zcela po právu, stejně tak po právu je i výrok II tohoto rozsudku. Mezi žalobce a žalovanou nebyla nikdy uzavřena nájemní smlouva a žalovaná není osobou, na kterou by přešlo právo nájmu, přičemž žalobce k takovému přechodu nikdy nedal souhlas. Žalovaná užívá předmětný byt od 17. 6. 2022 bez právního důvodu, a žalobce byl proto nucen domáhat se vyklizení soudní cestou. Žalobce chápe, že je žalovaná v těžké životní situaci, ale její odvolání není postaveno na žádných právních skutečnostech. Žalobce nelze žádným způsobem nutit, aby souhlasil s přechodem nájmu na žalovanou. Žalovaná se nemůže dovolávat dobrých mravů, když je sama porušuje. Žalobce proto navrhl, aby odvolací soud odvoláním napadený rozsudek potvrdil.

IV. Posouzení věci odvolacím soudem

a) obecné zhodnocení rozsudku soudu prvního stupně

25. Krajský soud v Brně jako soud odvolací (§ 10 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů – dále též jen „o. s. ř.“), po zjištění, že odvolání bylo podáno v zákonné odvolací lhůtě (§ 204 odst. 1 o. s. ř.), osobou k tomu oprávněnou (§ 201, 202 o. s. ř. *a contrario*) a že směřuje proti rozhodnutí, proti němuž je odvolání přípustné, dospěl k závěru, že odvolání je důvodné.
26. Nejprve je ale třeba zdůraznit, že odvolací soud považuje rozhodnutí soudu prvního stupně za mimořádně přehledně, srozumitelně a precizně odůvodněné. Co do skutkových zjištění, učiněného skutkového závěru a právních úvah o neexistenci právního titulu (důvodu), který by svědčil nároku žalované na užívání předmětného bytu, se odvolací soud s odůvodněním odvoláním napadeného rozsudku ztotožňuje. V tomto smyslu je tak možno souhlasit s expozicí právního rozboru učiněnou prvoinstančním soudem stran otázky přechodu práva nájmu ve smyslu § 2279 o. z. (odstavce 37 až 41) i stran otázky konkludentního jednání žalobce, resp. konkludentního udělení souhlasu s přechodem nájmu či s uzavřením nové nájemní smlouvy (odstavce 42 až 55). V tomto rozsahu lze na odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně také odkázat.
27. Odvolací soud pokládá za v zásadě relevantní i argumentaci soudu prvního stupně co do právního hodnocení obrany žalované spočívající v tom, že žaloba na vyklizení předmětného bytu je za zjištěných okolností tohoto případu v rozporu s dobrými mravy a není v demokratické společnosti nezbytná. Soud první instance v tomto ohledu poukázal na relevantní judikaturu Ústavního soudu a Nejvyššího soudu, zabývající se možností zamítnutí žaloby na vyklizení nemovitosti v případě, že je nemovitost (sloužící k bydlení) užívána bez právem uznaného důvodu, a rovněž tak zmínil důležitá rozhodnutí ESLP (viz odstavce 56 a následující odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně).
28. Odvolací soud nicméně po doplnění dokazování dospěl stran otázky hodnocení toho, zda vyklizení žalované z předmětného bytu je za stávajících okolností z hlediska principů uznávaných v demokratické společnosti nezbytné, přece jen k jinému právnímu závěru.

b) doplnění dokazování odvolacím soudem

29. V průběhu řízení o odvolání odvolací soud provedl (doplnil) dokazování listinnými důkazními prostředky předloženými jak žalobcem, tak i žalovanou.
30. Z podstatného obsahu listiny nazvané Kritéria pro pronájem obecních bytů MČ Brno-XXXXX jakožto přílohy č. 1/8 z usnesení č. 9/6 ze zasedání zastupitelstva uvedené městské části konaného dne 28. 6. 2023 (č. l. 169) odvolací soud zjistil, že občan může podat celkem 4 typy žádostí o pronájem bytu, mezi než se řadí žádost o pronájem obecního bytu nebo žádost nájemce obecního bytu městské části Brno-XXXXX o pronájem jiného obecního bytu z důvodu mimořádné životní situace s podmínkou uvolnění stávajícího bytu. Obecně pak může být podle těchto pravidel byt pronajat tomu, kdo prokáže čistý měsíční příjem dle dále uvedených ukazatelů, a to za posledních 6 měsíců a podmínkou uzavření smlouvy o nájmu bytu je také závazek uzavření dohody o vyklizení bytu formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti. Žádost o pronájem obecního bytu se podává v písemné nebo elektronické podobě na schváleném formuláři a je k ní třeba doložit doklady zde vyjmenované (mimo jiné potvrzení o bezdlužnosti na adrese trvalého pobytu, doklady opravňující užívání bytu v současném bydlišti, doložení výše příjmů žadatele, doložení bezdlužnosti od distributorů elektřiny a plynu, doložení čestného prohlášení o bezdlužnosti vůči DPMB, a.s., doložení dokladu o úhradě komunálního odpadu za poslední období). Za bezdlužného se podle těchto pravidel považuje rovněž žadatel, který má uzavřený splátkový kalendář nebo je v insolventci, jestliže plní podmínky dané splátkovým kalendářem či procesem oddlužení. Žádost o pronájem bytu je zaregistrovaná do 30 dnů po řádném doložení všech požadovaných dokladů. Pro výběr žadatelů k uzavření nájemní smlouvy na konkrétní byt je pak vytvořen bodový systém, přičemž různá výše bodů je udělována podle zde uvedených kritérií (např. žadatel do 35 let věku obdrží 2 body, žadatel mající ve své péči nezletilé dítě 3 body, příjmy z dohod o provedení práce či pracovní činnosti jsou ohodnoceny 10 body, trvalý pobyt žadatele v Brně 5 body, doba trvání žádosti 12 měsíců – 0 body, 12 až 24 měsíců 2 body, 24 měsíců a více – 3 body). Městská část průběžně zveřejňuje volné byty a vyzývá žadatele zapsané v příslušném seznamu k podání přihlášek, a to na úřední desce uvedené na webových stránkách městské části. Uchazeč o volný byt pak podá přihlášku na předepsaném formuláři, v písemné nebo v elektronické podobě. V dokumentu jsou dále uvedena pravidla, podle kterých jsou uchazeči vyřazováni ze seznamu uchazečů o konkrétní byt, přičemž dále je uvedeno, že žadatelé o obecní byt musí prokázat čistý měsíční příjem, který se vypočítá jako dvojnásobek nájemného konkrétního bytu bez dalších slev. Žádost o pronájem jiného obecního bytu z důvodu mimořádné životní situace pak v zásadě může podat jen stávající nájemce bytu ve vlastnictví žalobce, který splní další kritéria zde uvedená. V témže dokumentu se nachází i klauzule, podle níž městská část postupuje vůči nájemcům, kteří porušují povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy dle právních předpisů, současně však činí vůči nájemcům kroky, které mohou předejít ztrátě bydlení. Podle připojené tabulky je požadavek na čistý příjem žadatele v případě zájmu pronájem bytu o velikosti 1+1 (35 m²) v katastrálním území XXXXX 12 700 Kč.
31. Odvolací soud dále provedl dokazování dokumentem nazvaným Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku města Brna, který byl schválen zastupitelstvem města Brna na jeho Z7/29. zasedání konaném dne 20. 6. 2017, ve znění pozdějších změn (č. l. 172 a následující). V čl. 2 bodu A odst. 2 jsou uvedeny obecné požadavky na žadatele o byty ve vlastnictví žalobce (zletilost, absence jiné možnosti vlastního či nájemního bydlení, trvalý pobyt na území ČR) s tím, že v čl. 1 jsou vymezeny definice jednotlivých typů bytů (jako například běžné obecní byty, byty bezbariérové, pro seniory, sociální byty, startovací byty, byty pro rodiče s dětmi, sdílené bydlení, služební byty atd.). Výběr žadatelů o byt provádí příslušná městská část podle kritérií a způsobem určeným touto městskou částí. Tato kritéria by pak měla být transparentní, předvídatelná, v souladu s právními předpisy a nesmí zvýhodňovat žadatele o byt, který poskytl

městské části dar. Podle čl. 3 bodu 6 uvedených pravidel s předchozím souhlasem Rady města Brna může městská část v odůvodněných případech rozhodnout o pronájmu nebo jiném využití mimo tato pravidla. Bez předchozího souhlasu Rady města Brna může městská část rozhodnout o pronájmu bytu s nájemcem, kterému skončil nájem uplynutím dvou let od přechodu nájmu za podmínky, že nájemce splňuje podmínky pro pronájem bytu dle těchto pravidel, byt je pro nájemce a jeho příslušníky přiměřený a nájemné bude sjednáno ve stejné výši jako u nově uzavíraných nájemních smluv. Podle článku 12 těchto pravidel pak město i městské části postupují vůči nájemcům, kteří porušují povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy dle právních předpisů, přitom ale činí vůči nájemníkům kroky, které mohou předejít ztrátě bydlení. Město a ve svěřeném majetku městská část může uzavřít s nájemcem, jehož nájem bytu skončil výpovědí či uplynutím doby, novou nájemní smlouvu na pronájem jím užívaného bytu, pokud nájemce pronajímateli uhradil dluh na nájemném a za služby spojené s užíváním bytu včetně příslušenství či uzavřel dohodu o splátkách dluhu, a pokud nájemce jinak řádně splnil povinnosti vyplývající z nájmu.

32. Podle listiny nazvané „Žádost o pronájem obecního bytu“ (č. l. 183) žalovaná dne 11. 2. 2025 doručila na městskou část Brno-XXXXX uvedenou žádost, v níž mimo své osobní údaje uvedla, že mimo ni by v přiděleném bytě bydlela i její dcera a vnučka. Dále uvedla, že aktuálně má evidovaný trvalý pobyt u příbuzných v městě Brně, že nemá řádnou nájemní smlouvu na dobu určitou a že nebydlí v Brně v podnájmu. V odůvodnění žalovaná uvedla, že jí hrozí ztráta bydlení, neboť na byt, který užívá se svou dcerou a vnučkou, nemá uzavřenou nájemní smlouvu po úmrtí jejího druhu. K této žádosti pak žalovaná připojila příslušné doklady, včetně potvrzení o bezdlužnosti u společnosti E.ON Energie, a.s., dále o tom, že uzavřela dohodu o splátkovém kalendáři k uhrazení dluhu vzniklého na poplatku za komunální odpad a dále dohodu o splátkovém kalendáři k uhrazení dluhu vůči DPMB, a.s. (k čemuž přiložila i příslušná potvrzení).
33. Dne 3. 6. 2025 žalovaná požádala o přidělení konkrétního bytu na adrese XXXXX, číslo bytu 22 (viz žádost o přidělení konkrétního bytu na č. l. 194).
34. Žalovaná rovněž připojila doklady prokazující její příjmy. U společnosti XXXXX činí její čistý měsíční příjem 9 000 Kč (viz mzdový list na č. l. 198). Zde žalovaná pracuje na základě dohody o provedení práce uzavřené dne 8. 11. 2022 (č. l. 200). Podle dohody o pracovní činnosti uzavřené dne 1. 7. 2024 (č. l. 203) žalovaná rovněž provádí pracovní činnosti pro společnost XXXXX, za kterou jí náleží hrubá měsíční odměna 3 900 Kč.
35. Z e-mailu datovaného dne 15. 8. 2025 adresovaného právnímu zástupci žalované z e-mailové schránky XXXXXX@brno-stred.cz, se podává, že městská část Brno-střed v roce 2025 řešila dva případy přechodu nájmu obdobné situaci žalované. V jednom případě se jednalo o úmrtí druhu, přičemž rada městské části Brno-střed schválila přechod nájmu na družku, která žila se zemřelým nájemcem 6 let a po celou dobu v bytě hlášena na služby i evidenčně a nevlastnila žádnou nemovitost určenou k bydlení. V druhém případě se jednalo o úmrtí družky, přičemž pozůstalý druh doložil rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o určení své osoby jako pečovatele o zemřelou ve IV. stupni závislosti (doba péče 7 let). V obou případech se jednalo o důvody zvláštního zřetele hodné.
36. Z listiny nazvané „Zpráva o spolupráci s paní M.D., nar. XXXXX, kterou vypracovaly za DROM, romské středisko sociální pracovníce V.H., a právnička K.F. dne 27. 8. 2025, odvolací soud zjistil, že žalovaná se na uvedenou organizaci obrátila v červenci roku 2022, po úmrtí svého druhu. Spolupráce se žalovanou je na velmi dobré úrovni, žalovaná je velmi spolehlivá a je patrná její aktivní snaha svou situaci řešit, přičemž se podílí na výchově své vnučky. Organizace DROM pomáhala žalované s řešením bytové situace s tím, že žalovaná si v srpnu 2025 požádala o obecní byt 2+1 na ulici XXXXX v Brně. Žalovaná byla na prohlídce jiného

bytu 1+1 i v červenci (na adrese XXXXX, Brno), ale vzhledem k tomu, že se jednalo o byt v 6. nadzemním podlaží bez výtahu, žádost o přidělení tohoto bytu nepodala. Žalovaná s pomocí jmenované organizace se též pokoušela získat nájem bytu na komerčním trhu s tím, že celkem telefonicky oslovily 42 inzerátů nabízejících nájem bytu 1+1 nebo 1+kk (přes portál „ideální nájemce“ nebo „bazos.cz“). Ve styku s nabízejícími vždy uváděly informaci o romské národnosti žalované, aby se vyhnuly situacím, kdy možný pronajímatel až na místě zjistí, že zájemce je Rom, kterému mu by byt pronajmout nechtěl. Ani jeden ze 42 nabízejících pronajímatelů neměl zájem byt žalované pronajmout, ani v jednom případě se nedostala do užšího výběru, kdy by byla pozvána na prohlídku bytu. V jednom případě se setkaly s vyloženě rasistickou reakcí. Podle statistiky, kterou si uvedená organizace činila, jsou průměrné vstupní náklady na získání bytu 46 700 Kč (náklady zahrnovaly provizi „ideálnímu nájemci“ ve výši jednoho nájmu, dále kauci ve výši jednoho nájmu a samotné nájemné včetně služeb, jež se hradí předem při podpisu smlouvy). Co se týče žádosti o přidělení sociálního bytu, je žalovaná aktuálně na 1 111. pozici. Ve zprávě též bylo poukázáno na aktuální rozhodnutí Městského soudu v Brně ze dne 31. 1. 2025 ve věci sp. zn. 44 C 153/2024, zamítající žalobu na vyklizení bytu ve vlastnictví žalobce pro rozpor s dobrými mravy, akcentující specifické postavení žalobce jako vlastníka bytů, kterého tíží jistá míra sociální odpovědnosti a který musí dbát na to, aby svým jednáním nevystavoval své občany nepřiměřeným rizikům, jde-li o ochranu jejich života či lidské důstojnosti (stejnopis tohoto rozsudku byl rovněž proveden k dokazování). Dále uvedená organizace v rozebírané zprávě poukázala na rozhodnutí Evropského výboru pro sociální práva ze dne 2. 7. 2024 (ve věci č. 191/2020 *European Federation of National Organizations working with the Homeless proti České republice*), v němž bylo konstatováno, že Česká republika porušila čl. 16 Evropské sociální charty, v kteréžto souvislosti se smluvní státy zavázaly podporovat právní a sociální ochranu rodinného života například poskytováním bydlení pro rodiny či jinými vhodnými prostředky. V tomto rozhodnutí je rovněž popsáno zranitelné postavení Romů a kočovníků s tím, že stále patří mezi nejvíce znevýhodněné skupiny obyvatelstva v Evropě. Vnitrostátní politiky bydlení by se proto měly snažit řešit jejich specifické problémy jako naléhavou záležitost. Diskriminace a proti romské nálady také výrazně ovlivňují možnost Romů pronajmout si bydlení od soukromých pronajímatelů, mají pětkrát menší šanci získat nájemní bydlení než neromské osoby.

37. Odvolací soud dále přihlédl k tomu, co zaznělo při jím nařízených jednáních. Žalovaná uvedla, že hledá dostupný obecní byt, například na ulici YY v Brně, avšak jednalo se o byt, který byl v 6. nadzemním podlaží bez výtahu, což vzhledem k věku žalované nebylo vhodné. Žalovaná též doplnila, že pravidla města Brna jí nepovolovala žádat o byt v situaci, kdy byla ve sporu se žalobcem. To se ve spolupráci s organizací DROM povedlo změnit s tím, že od března 2025 je již žalovaná vedena v seznamu žadatelů o obecní byt. Nicméně doposud nemá dostatek bodů (nyní asi 15) a šance na získání bytu je v jejím případě zatím poměrně nízká. Žalovaná se rovněž domáhala u soudu nahrazení projevu vůle žalobce ve formě souhlasu s přechodem nájmu předmětného bytu, ale tato žaloba byla zamítnuta s právní mocí ke dni 30. 8. 2024. Zájem o jiný byt žalovaná má, jestliže by byl aspoň trochu dostupný. Její čistý měsíční příjem činí 16 000 Kč.
38. Zástupkyně žalobce nebyla schopna k dotazu odvolacího soudu sdělit důvody, proč nebylo vyhověno žádosti žalované o přechod nájmu bytu, neboť jako zaměstnankyně úřadu nemá povědomí o tom, co samosprávu (radu městské části) k tomuto nesouhlasu vedlo. Nicméně odkázala na znění nájemní smlouvy uzavřené s druhem žalované, ve které byl nesouhlas žalobce s přechodem nájmu bytu vysloven s tím, že žalovaná o tom předem věděla. Zástupkyně žalobce zdůraznila, že pravidla pro přidělování obecních bytů jsou takto daná s tím, že k přidělení bytu na ulici YY stačí minimální body a každou chvíli jsou tam byty volné (jedná se o vícepodlažní dům bez výtahu). Byt, o který si žalovaná aktuálně požádala, jí nebyl přidělen, protože zde byly

osoby, které měly více bodů. Lepší byty se přidělují okolo 36 bodů. Zástupkyně žalobce k dotazu soudu sdělila, že neví, zda platí pravidlo o tom, že užívá-li konkrétní osoba obecní byt v rozporu s právními předpisy nebo vede spor se žalobcem, nemůže být zařazena na seznam žadatelů o obecní byt. Také uvedla, že neexistují žádná kritéria či pravidla pro udělení souhlasu městské části s přechodem nájmu bytu na osoby odlišné od osob uvedených v § 2279 o. z. Tento souhlas uděluje rada městské části „za zavřenými dveřmi“, a to zpravidla z důvodu zvláštního zřetele hodných. I zástupkyně žalobce potvrdila, že žalovaná vystupuje aktivně ve snaze získat byt s tím, že aktuálně je volných 7 bytů o dispozici 1+1. Žalovaná se rovněž snaží uhradit svůj dluh na službách spojených s užíváním bytu. Konečně zástupkyně žalobce zdůraznila, že rozsudek Městského soudu v Brně ze dne 31. 1. 2025 ve věci sp. zn. 44 C 153/2024 se týká jiné skutkové okolnosti, kdy žalovaným byl bývalý nájemce městského bytu, což žalovaná není a nikdy nebyla.

c) právní posouzení odvolacího soudu

39. Odvolací soud vyhodnotil všechny shora uvedené skutkové okolnosti a dospěl k závěru, že rozsudek soudu prvního stupně je třeba změnit tak, že žaloba na vyklizení žalované z předmětného bytu se zamítá, avšak toliko pro tentokrát (tedy za existence daných, stávajících okolností).
40. Odvolací soud si je dobře vědom toho, že na žalovanou po smrti jejího druha nepřešel nájem předmětného bytu ve smyslu § 2279 odst. 1 o. z., neboť žalovaná nepatří ani do jedné ze skupin osob zde vyjmenovaných, a že i kdyby nájem k předmětnému bytu podle tohoto ustanovení na žalovanou přece jen přešel (k čemuž by byl nezbytný souhlas žalobce coby vlastníka bytu), uplynula by též maximální možná, zákonem stanovená, lhůta dvou let a nájemní právo k předmětnému bytu pro žalovanou by tak již ke dni rozhodnutí odvolacího soudu tak jako tak neexistovalo (§ 2279 odst. 2 o. z.). Žalovaná tedy zcela zřejmě od smrti svého druha dodnes užívá byt ve vlastnictví žalobce bez právem seznatého důvodu, a žalobci tudíž v obecné rovině svědčí právo, jemuž odpovídá povinnost žalované předmětný byt opustit (vyklidit).
41. Apelační soud rovněž zná a respektuje ustálenou judikaturu vysokých soudů týkající se výjimečné možnosti zamítnutí žaloby na vyklizení pro rozpor s dobrými mravy, která byla podrobně rozebrána již v rozsudku soudu prvního stupně, a v tomto směru také vzal v potaz argumenty soudu prvního stupně z této judikatury vycházející.
42. Nicméně, při zvážení toho, zda zásah v podobě nuceného vyklizení žalované z předmětného bytu je za daných okolností (aktualizovaných doplněným dokazováním před odvolacím soudem) přiměřený sledovanému cíli, odvolací soud, opíraje se zejména o článek 8 odst. 1 a 2 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod (dále též jen „Úmluva“) a jej rozvíjející judikaturu ESLP, dospěl k závěru, že tomu tak v daném případě (alespoň prozatím) není.
43. Již samo uložení povinnosti vyklidit byt představuje podle ESLP zásah do práva na respektování obydlí ve smyslu výše uvedeného článku Úmluvy (viz soudem prvního stupně citovaný rozsudek ESLP ze dne 9. 10. 2007, ve věci *Stanková proti Slovensku*, stížnost č. XXXXX205/02, odstavec 7). V daném případě je pak nepochybné, že – jak již uvedeno výše – vyklizení předmětného bytu by jinak bylo v souladu s českými (vnitrostátními) předpisy. Vyklizení předmětného bytu taktéž zcela zřejmě sleduje legitimní cíl, jímž je ochrana výkonu vlastnického práva žalobce v celém jeho rozsahu. Přitom však podle judikatury ESLP je nutné v takovém případě zhodnotit, zda zásah do práva na respektování obydlí je přiměřený sledovanému cíli, a tedy (slovy čl. 8 odst. 2 Úmluvy) nezbytný v demokratické společnosti (k tomu viz například rozsudek ESLP ze dne 27. 5. 2004, ve věci *Connors proti Spojenému království*, stížnost č. 66746/01, odstavce 81 až 84). Podle tohoto rozsudku platí, že „zásah bude považován za nezbytný v demokratické společnosti pro dosažení legitimního cíle, odpovídá-li naléhavé společenské potřebě, a zejména jestliže je přiměřený sledovanému legitimnímu cíli.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Radka Bezděková

Zatímco prvotní posouzení nezbytnosti náleží vnitrostátním orgánům, konečné posouzení, zda uváděné důvody zásahu jsou relevantní a dostatečné, podléhá přezkumu Soudu z hlediska souladu s požadavky Úmluvy.“

44. ESLP v uvedeném rozsudku rovněž zdůraznil, že v oblastech týkajících se sociálních nebo hospodářských politik je prostor pro takové uvážení vnitrostátních orgánů široký a že v oblasti jako je bydlení „bude respektováno rozhodnutí zákonodárce o tom, co je v obecném zájmu, pokud toto rozhodnutí nepostrádá rozumný základ.“ Nicméně v souvislosti s čl. 8 odst. 1 Úmluvy ESLP uvedl, že toto ustanovení „se týká práv zásadního významu pro identitu jednotlivce, jeho sebeurčení, fyzickou a morální integritu, udržování vztahů s ostatními a pevného a bezpečného zakotvení v komunitě.“ Podle ESLP se tedy vnitrostátní soudy nemají omezit jen na konstatování, že žalovaný užívá byt bez právního důvodu, ale mají zkoumat hlouběji přiměřenost opatření, které má být vůči žalovanému uplatněno (viz rozsudek ESLP ze dne 15. 1. 2009 ve věci *Čosić proti Chorvatsku*, stížnost č. 28261/06, odstavec 21). Podle posledně uvedeného rozhodnutí ESLP „...ztráta domova je jednou z nejhorších forem zásahu do práva na respektování obydlí. Každá osoba ohrožená zásahem takového rozsahu by v zásadě měla mít možnost, aby přiměřenost a oprávněnost opatření určil nezávislý soud s ohledem na příslušné zásady stanovené v článku 8 Úmluvy, a to bez ohledu na to, že podle vnitrostátních právních předpisů její právo užívat byt skončilo“ (*Čosić proti Chorvatsku*, odstavec 22 odkazující na dřívější rozsudek ESLP ve věci *McCann proti Spojenému království*, číslo stížnosti 19009/04, odstavec 50). Zásah bude podle rozsudku ve věci *Čosić* považován za nezbytný v demokratické společnosti pro dosažení legitimního cíle, pokud odpovídá naléhavé potřebě a zejména pokud je přiměřený sledovanému legitimnímu cíli (odstavec 81); důležitost uspokojení potřeby bydlení jakožto „součásti esenciálního obsahu (jádra) práva na pomoc v hmotné nouzi“ zdůraznil rovněž český Ústavní soud v usnesení pléna ze dne 5. 6. 2018, sp. zn. Pl. ÚS 40/17).
45. Na tuto zásadu poukázal ESLP i ve svém rozsudku ze dne 12. 7. 2016 ve věci *Vrzić proti Chorvatsku* (číslo stížnosti 43777/13, odstavec 64), přičemž z rozsudku ve věci *McCann proti Spojenému království* a z dalších zde uvedených rozhodnutí (odstavec 65) vyvodil obecný závěr, že porušení práva na respektování obydlí bylo shledáno tam, kde vnitrostátní soudy neprovedly test proporcionality. Při interpretaci toho, co znamená „nezbytný v demokratické společnosti“ ESLP v tomto rozsudku (myšleno *Vrzić proti Chorvatsku*) dovedl (zejména v odstavcích 66 a 67), že je třeba rozlišovat mezi případy, kdy vyklizované osoby (stěžovatelé) bydlí ve státně či veřejně vlastněných bytech a kde není přítomen žádný jiný soukromý zájem, a dále to, zda stěžovatelé dobrovolně podstoupili riziko ztráty bydlení (například tím, že své obydlí poskytli jako zástavu pro zajištění půjčky).
46. Nezbytnost rozlišení toho, zda vyklizovaný byt (či jiná nemovitost určená k bydlení) je ve veřejném vlastnictví či v soukromém vlastnictví je na základě judikatury ESLP dovozována též komentářovou literaturou; viz například Kratochvíl, J. Kapitola XVIII [Právo na respektování soukromého a rodinného života (čl. 8 EÚLP)]. In: Kmec, J., Kosař, D., Kratochvíl, J., Bobek, M. Evropská úmluva o lidských právech. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2012, s. 929.
47. Při posouzení nezbytnosti vyklizení žalované z předmětného bytu v demokratické společnosti, aplikované pod prizmatem právě uvedených závěrů ESLP, vzal odvolací soud v úvahu zejména to, že žalobce coby vlastník předmětného bytu je veřejnoprávní korporací (územně samosprávným celkem), který vlastní na území města Brna několik tisíc bytů. Jejich užívání formou pronájmu jiným osobám se řídí dopředu stanovenými pravidly (viz výše), jejichž cílem je mimo jiné potřeba předcházet ztrátě bydlení obyvatel, kteří na území města Brna žijí. Tato pravidla by nicméně měla sledovat legitimní cíl spočívající v předem daném, transparentním a objektivním systému, dle kterého se volné byty určené k pronájmu přidělují konkrétním žadatelům. Toho se konec konců žalobce v průběhu řízení několikrát výslovně sám dovolával.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Radka Bezděková

Žalobce tím plní jednu ze svých veřejnoprávních úloh výslovně předvídaných například v § 35 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Žalobce tak v zásadě neužívá byty ve svém vlastnictví pro svoji vlastní (soukromou) potřebu, nýbrž za účelem uspokojování potřeby bydlení pro své občany. V tom je třeba – též v souladu s výše citovaným rozhodnutím ESLP ve věci *Vrzić* – spatřovat rozdíl v postavení žalobce oproti soukromým vlastníkům bytů, byť jinak nelze zpochybňovat, že obsah a rozsah vlastnického práva žalobce je stejný.

48. Pravidla vydaná žalobcem týkající se přidělování obecních bytů k pronájmu (výše citovaná Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna) jsou v jistém ohledu poněkud nejasná a neurčitá, neboť v nich není vymezeno (alespoň příkladmo), za jakých okolností může být obecní byt přidělen mimo tato pravidla (podle čl. 3 odst. 6) a v konkrétních případech není zřetelné, proč ve vztahu k některým obyvatelům (nacházejícím se v podobné situaci jako žalovaná) žalobce (konkrétní městská část) souhlasí s přechodem nájmu bytu na osobu spolu žijící a v jiném případě nikoliv.
49. Co se týče okolností na straně žalované, je třeba (znovu v souladu s výše citovanou judikaturou ESLP) vyzdvihnout, že v předmětném bytě žila poměrně dlouhou dobu se svým druhem a byt jí samotné nesvědčilo právo nájmu, pak společně se svým druhem byt až do jeho smrti užívala po právu. Do současné situace (kdy nedisponuje právním titulem opravňujícím ji k užívání bytu) se žalovaná nedostala výlučně vlastním zaviněním. Žalované náleželo právo bydlení k tomuto bytu odvozené od jejího druha, které pozbyla tím, že její druh zemřel, což ale žalovaná nemohla ovlivnit. Také zřejmě nemohla ovlivnit obsah ujednání mezi žalobcem a zemřelým druhem stran souhlasu žalobce s přechodem nájmu bytu na její osobu.
50. Sám žalobce uznal, že žalovaná se nachází v nepříznivé sociální situaci, má nízký příjem, který se snaží udržet, snaží se úspěšně splácet závazky vůči žalobci či jím zřízeným společnostem (DPMB, a.s.) a přesto usiluje o nalezení jiného bydlení.
51. Dále je nutno přihlédnout k tomu, že žalovaná je z hlediska svého etnického původu osobou zranitelnou (k tomu viz čtená rozhodnutí ESLP shrnutá například ve Factsheet – Roma and Travellers vydaného ESLP v říjnu 2024, dostupný – stejně jako zde zmíněné rozsudky ESLP – na internetových stránkách <https://hudoc.echr.coe.int>), a to právě i ve vztahu k možnosti získání obydlí na trhu s bydlením (k tomu viz, mimo podklady uvedené soudem prvního stupně v odstavci 9 tohoto odůvodnění, též článek Veroniky Havlové s názvem Bytová nouze mezi Romy, publikovaný na stránkách Ministerstva práce a sociálních věcí, <https://socialnibydleni.mpsv.cz>, *Krajským soudem v Brně otevřeno dne 17. 7. 2025*). To, že se takový závěr týká i žalované, bylo v tomto případě prokázáno i zprávou organizace DROM (viz výše).
52. Soud prvního stupně několikrát zdůraznil, že žalovaná by měla vystoupit z bludného kruhu, kdy nemůže požádat žalobce o přidělení konkrétního obecního bytu k nájmu, dokud se bez právního důvodu nachází v jiném žalobcem vlastněném bytě nebo dokud vede spor se žalobcem. Avšak je nutno vzít v potaz, že žalovaná se v tomto „bludném kruhu“ ocitla také v důsledku pravidla přijatého žalobcem, které staví žalovanou do téměř bezvýchodné situace, kdy nemůže zůstat v bytě stávajícím, zároveň žalobce nemůže úspěšně požádat o přidělení jiného bytu, a pronájem jiného (tržního) bytu je s ohledem na její sociální situaci a etnický původ téměř nedosažitelný. Tato situace se nyní změnila, žalovaná je již zařazena v seznamu žadatelů o obecní byt a sama se snaží aktivně vhodný byt vyhledat.
53. Odvolací soud považuje za legitimní, že žalobce se snaží respektováním dopředu přijatých pravidel přistupovat spravedlivě k uspokojování bytových potřeb svých občanů (tedy uspokojit ty žadatele o pronájem obecního bytu, kteří splňují více dopředu stanovených kritérií), avšak v průběhu řízení vyšlo najevo, že žalobce disponuje dostupnými (volnými) byty, v nichž další

žadatelé (stejně jako žalovaná) mohou svoji potřebu bydlení uspokojit. Jeví se tak minimálně pochybným, zda zde vůbec existuje naléhavá potřeba k vyklizení žalované z předmětného bytu.

54. Navíc není zřetelné, z jakého důvodu žalobce nesouhlasil s přechodem nájmu předmětného bytu na žalovanou (když v obdobných případech tak několikrát učinil), a nutí ji tak, aby se nejprve z bytu vystěhovala a následně požádala o přidělení jiného bytu. To sice odpovídá pravidlům nastaveným žalobcem, na druhou stranu to představuje vynaložení (pro žalovanou) poměrně vysokých nákladů (přinejmenším na zajištění vícečetného stěhování). Je též do určité míry nelogické, že bytovou potřebu „v pořadníku“ lépe situované osoby sice žalobce takovým způsobem uspokojí, avšak za cenu toho, že jinou osobu (žalovanou) zbaví možnosti pokračovat v bydlení (navíc v bytě, který dlouhodobě a po právu s jiným užívala), aby tak tato osoba mohla požádat o přidělení jiného bytu a zařadila se na konec pomyslného žebříčku žadatelů. Jedná se tak o jakési vytloukání klínu klínem, které představuje pro žalovanou přivození citelných komplikací. To vše za situace, kdy se i podle slov žalobce žalovaná snaží chovat zodpovědně, žalobcem zvýšené „nájemné“ řádně platí a splácí rovněž jiné dluhy vůči žalobci či jím zřízeným subjektům (částečně dokonce převzaté dobrovolně po zesnulém druhovi). Skutečnost, že žalovaná bez souhlasu žalobce dovolila své dceři a nezletilé vnučce v předmětném bytě bydlet spolu s ní, je sice porušením pravidel, na druhou stranu je i toto chování v kontextu výše uvedených okolností třeba hodnotit jako lidsky pochopitelné, nezakládající důvod ztráty bydlení v souladu s tím, co je v demokratické společnosti nezbytné.
55. Ze všech výše uvedených důvodů dospěl odvolací soud k závěru, že vyklizení žalované pro tentokrát nesplňuje kritérium nezbytnosti v demokratické společnosti, a proto rozsudek soudu prvního stupně podle § 220 odst. 1 písm. b) o. s. ř. změnil tak, že žalobu pro tentokrát zamítl. Žalované tím není poskytnut právní titul (důvod) k užívání předmětného bytu, pouze se jí tímto dává možnost (šance), aby se ucházela o nové bydlení, tedy o získání nájmu obecního bytu v městě Brně. To již není nemožné a nejedná se ani z časového hlediska o dlouhodobý horizont.
56. Nad rámec nutného rozsahu odůvodnění považuje odvolací soud za nezbytné se jen velmi stručně vyslovit k tomu, co soud první instance vyřkl na okraj svého rozhodnutí (tzv. *obiter dictum*). Apelační soud nehodlá na tomto místě se stanoviskem soudu prvního stupně zde vyjádřeném nějak zarytě polemizovat, pouze se domnívá, že obecná (filozofická) východiska prvoinstančním soudem akcentovaná („Každému, co jeho jest“ nebo „Svoboda jednoho končí tam, kde začíná svoboda druhého“) nezohledňují přinejmenším jiné (nerovné) postavení žalované, a to nikoliv jen na trhu s bydlením, ale do jisté míry i na trhu pracovním. Přitom i moderní tržní společnosti postavené na principech meritokracie (zásluhovosti) vychází z toho, že volný trh je spravedlivý jen tehdy, jestliže má každý člen společnosti stejné příležitosti uplatnit svoje schopnosti a talent. „Jen jestliže každý začíná na stejné startovací čáře, můžeme hovořit o tom, že si vítězové závodu zaslouží svoji odměnu“ (Sandel, M. J., *Justice. What's the Right Thing To Do?* Penguin Books: London, 2010, str. 154). Odhlédnuto od tohoto faktoru je též třeba zmínit, že společenský systém založený na principu zásluhovosti v právě zmíněné podobě byl rovněž podroben kritice například americkým politickým filozofem Johnem Rawlsem (srov. dílo právě citované, str. 154).
57. Odvolací soud se domnívá, že není povolán ani disponován k tomu, aby uvedené otázky (tedy to, co je či má být obecně spravedlivé, a to třeba jen stran partikulárního, byť aktuálně celospolečensky palčivého, problému dostupnosti bydlení) (vy)řešil, avšak pokládal za nutné zmínit, že existují i jiná (filozofická) východiska, jejichž zohlednění by ve vztahu k žalované nevyznívalo tak příkře.

V. Náhrada nákladů řízení

58. Jelikož došlo ke změně rozsudku soudu prvního stupně, přistoupil odvolací soud podle § 224 odst. 2 o. s. ř. k rozhodnutí o náhradě nákladů řízení mezi jeho účastníky, a to jak před odvolacím soudem, tak i před soudem prvního stupně.
59. V tomto řízení má žalovaná jako úspěšná účastnice vůči žalobci právo na náhradu nákladů řízení, a to podle § 142 odst. 1 o. s. ř.
60. V průběhu řízení před soudem prvního stupně nebyla žalovaná zastoupená advokátem, má proto ve smyslu § 151 odst. 3 o. s. ř. ve spojení s vyhláškou Ministerstva spravedlnosti č. 254/2015 Sb., o stanovení výše paušální náhrady pro účely rozhodování o náhradě nákladů řízení v případech podle § 151 odst. 3 občanského soudního řádu a podle § 89a exekučního řádu, ve znění pozdějších předpisů, právo na náhradu nákladů řízení ve výši 300 Kč za každý z úkonů učiněný v řízení před soudem prvního stupně (§ 2 odst. 3 uvedené vyhlášky), tedy za celkem pět úkonů (písemné vyjádření ze dne 12. 9. 2023, odvolání proti usnesení soudu prvního stupně ze dne 16. 10. 2023, písemné vyjádření ze dne 15. 4. 2024, účast na jednání soudu dne 19. 4. 2024, účast na jednání soudu dne 26. 4. 2024), tedy celkem 1 500 Kč.
61. Dále má žalovaná právo na náhradu nákladů, které vynaložila v souvislosti s řízením odvolacím, a to za zaplacený soudní poplatek za odvolání ve výši 3 130 Kč, a dále za náklady související s právním zastoupením žalované zástupcem z řad advokátů.
62. Co se týče odměny advokáta za jeden úkon právní služby, pak u žalob na vyklizení nemovitostí se vychází ze závěru, že je-li předmětem vyklizení nemovitosti, určí se výše odměny advokáta primárně z ceny této věci podle § 8 odst. 1 ve spojení s § 7 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „AT“). Teprve tehdy, nelze-li hodnotu věci nebo práva vyjádřit v penězích, nebo ji lze zjistit jen s nepoměrnými obtížemi, a není-li dále stanoveno jinak, je nezbytné postupovat ve smyslu § 9 odst. 1 AT. Tak tomu bude v případech, kdy hodnota nároku (plnění) nebyla nikdy zjišťována a objektivně stanovena a bylo by ji možné zjistit jen zcela nad rámec podstaty rozhodnutí o věci samé (viz například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2002 sp. zn. 33 Odo 590/2002, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 2. 2016 sp. zn. 22 Cdo 3509/2015 či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 8. 2016 sp. zn. 26 Cdo 684/2016; dále pak též například usnesení Ústavního soudu ze dne 11. 2. 2020, sp. zn. IV. ÚS 2305/19).
63. V daném případě nebyla v průběhu řízení cena předmětného bytu zjišťována a tato otázka se nijak nedotýkala předmětu tohoto řízení. Proto byla odměna zástupce (advokáta) žalované určena podle § 9 odst. 1 AT s tím, že za úkony učiněné do 31. 12. 2024 byla tarifní hodnota určena částkou 10 000 Kč (a tedy odměna za jeden úkon činila podle § 7 bodu 4 AT 1 500 Kč) a za úkony učiněné od 1. 1. 2025 byla tarifní hodnota určena částkou 30 000 Kč (a tedy odměna za jeden úkon činila podle § 7 bodu 5 AT 2 300 Kč). Zástupce žalované vyúčtoval celkem 10 úkonů právní služby, ovšem odvolací soud dospěl k závěru, že bylo prokázáno učinění toliko pěti účelných úkonů (a to převzetí a příprava zastupování dne 25. 7. 2024, doplnění odvolání dne 2. 8. 2024, podání žádosti o osvobození od soudních poplatků ze dne 17. 9. 2024, účast na jednání odvolacího soudu dne 17. 7. 2025 a účast na jednání dne 4. 9. 2025). Úkony spočívající ve dvou poradách se žalovanou (navíc nijak datově nespecifikované) a přípis zaměstnavateli žalované ze dne 27. 9. 2024 nebyly odvolacímu soudu nijak prokázány (ve spise se nenalézá žádný doklad o tom, že by zástupce žalované takové úkony učinil). Přípisy soudu prvního stupně ze dne 18. 9. 2024 a ze dne 1. 10. 2024 pak byly pouhými doplněními žádosti o osvobození od soudních poplatků, a nelze je tak považovat za účelně provedené úkony, neboť veškeré nezbytné podklady a informace měly být soudu prvního stupně poskytnuty najednou.

64. Odměna zástupce žalované tak činí celkem 9 100 Kč s tím, že mu dále přísluší paušální náhrada hotových výdajů za 3 úkony učiněné do 31. 12. 2024 ve výši 900 Kč a za dva úkony učiněné po 1. 1. 2025 ve výši 900 Kč (§ 13 odst. 4 AT v příslušném znění). Celkem tak náklady na zastupování žalované advokátem činí 10 900 Kč a náklady žalované za řízení před oběma stupně soudů celkem 15 530 Kč. Tuto částku je žalobce povinen zaplatit žalované ve lhůtě uvedené ve výroku II tohoto rozsudku k rukám zástupce žalované (§ 149 odst. 1 o. s. ř.).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je dovolání přípustné za předpokladu, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe Nejvyššího soudu (dovolacího soudu) nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak. Dovolání se podává k Nejvyššímu soudu prostřednictvím soudu, který rozhodoval ve věci v prvním stupni, ve lhůtě do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu.

Samostatně jen proti výroku II není dovolání přípustné.

Nebude-li plněno dobrovolně, co ukládá vykonatelné rozhodnutí, lze se plnění domoci v rámci jeho soudního výkonu nebo exekuce.

Brno 4. září 2025

JUDr. Jan Zavřel v. r.
předseda senátu