



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Elišky Mrázkové a soudců JUDr. Čestmíra Slaného a JUDr. Miluše Farské ve věci

žalobců: **1) [žalobce 1]** narozená xxx
bytem xxx
2) [žalobce 2] narozený dne xxx
bytem xxx
oba zastoupeni advokátkou JUDr. Věrou Chandryckou
sídlem Slezská 11, Praha 2

proti
žalované: **xxx, s. r. o., IČ xxx**
sídlem xxx
zastoupené advokátem Mgr. Janem Zapotilem
sídlem Praha 1, Václavské náměstí 38

o neplatnost výpovědi nájmu bytu,

k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 13. září 2022, č.j. 26 C 35/2013-520,

takto :

- I. Rozsudek soudu prvního stupně **se potvrzuje.**
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobcům na náhradu nákladů odvolacího řízení částku 15 609 Kč k rukám advokátky JUDr. Věry Chandrycké do tří dnů od právní moci rozsudku.

Shodu s prvopisem potvrzuje J.H.
(K.ř. č. 1 – rozsudek)

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně určil, že výpověď z 16. 12. 2012, kterou žalovaná doručila žalobcům 21. 12. 2012, z nájmu bytové jednotky č. xxx sestávající se z 3 pokojů, kuchyňského koutu, koupelny, WC, předsíně, spíže, komory a příslušenství, která se nachází v 4. nadzemním podlaží domu č. p. xxx na pozemku parc. č. xxx, v kat. území xxx, obec Praha, je neplatná (výrok I), výrokem II žalované uložil povinnost zaplatit žalobcům k rukám jejich právní zástupkyně náhradu nákladů řízení ve výši 146 018 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku, a konečně výrokem III žalobcům vrátil přeplatek na soudním poplatku za odvolání ve výši 2 000 Kč za současného zrušení usnesení ze dne 10. 9. 2019, č. j. 26 C 35/2013-338.
2. Takto rozhodl o žalobě, kterou se žalobci domáhali určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, kterou jim dal žalovaný z důvodu ust. § 711 odst. 2 písm. b/ s tím, že byt přenechali do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, a dále podle ust. § 711 odst. 2 písm. c/ obč. zák. s tím, že mají ve společném jmění rodinný dům v k.ú. Xxx, obec Praha. Soud prvního stupně podle ust. § 3076 zák.č. 89/2012 Sb. věc posuzoval podle dosavadních právních předpisů, tedy občanského zákoníku účinného do 31.12.2013.
3. Ve věci již bylo opakovaně rozhodováno soudy všech stupňů, naposledy byla žaloba zamítnuta s tím, že žalobci nebyli v době dání výpovědi nájemci předmětného bytu z důvodu neplatnosti nájemní smlouvy ze dne 1.12.2000, neboť k tomuto datu svědčilo k bytu nájemní právo matce žalobkyně H. D.. Žalobci tak nebyli k podání žaloby o neplatnost výpovědi aktivně legitimováni. Rozsudek soudu prvního stupně byl potvrzen odvolacím soudem, obě rozhodnutí však byla zrušena rozsudkem Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 31 Cdo 3679/2020 s odkazem na nálezy Ústavního soudu sp.zn. II. ÚS 4235/18, se zásadním závěrem, že nájemní smlouva není neplatná jen proto, že pronajímatel poskytl do nájmu věc, kterou již před tím pronajal třetí osobě. Neobstojí závěr, že nájemní smlouva je absolutně neplatná pro počáteční nemožnost plnění.
4. Soud prvního stupně se tedy věcí znovu zabýval, rekapituloval vznik společnosti žalovaného za účelem koupě bytového domu s následným převedením bytů nájemcům do vlastnictví, kdy od počátku založení společnosti ve věci aktivně vystupovala žalobkyně či její rodiče, až do okamžiku, kdy společnost většinově ovládl současný jednatel žalované Š. Š. a k dovršení procesu koupě tohoto bytu stejně jako dvou dalších v domě nedošlo. Ve věci jsou potom vedeny další soudní spory týkající se různých bytů.
5. Dále se soud zabýval otázkou platnosti nájemní smlouvy ze dne 1.12.2000 z dalších hledisek k námitce žalované a uzavřel, že nájemní smlouva byla podepsána tehdejší jednatelkou žalované L.J. (nyní L.). Její podpis na smlouvě byl žalovanou sporován, sama tehdejší jednatelka vyslechnutá jako svědkyně pravost podpisu uznala. Nebylo prokázáno, že by L.J. měla k podpisu nájemní smlouvy souhlas valné hromady, jak to vyžadovala společenská smlouva ve znění z 10. 12. 1999. Z toho důvodu smlouva sice nenabyla účinnosti pro absenci souhlasu valné hromady, ale smluvní strany zavazoval obligační účinek smlouvy, neboť strany se touto smlouvou cítily být vázány. V tomto směru soud odkázal na konstantní judikaturu. Smlouvu je tedy třeba považovat za platnou.
6. Konečně se soud prvního stupně zabýval otázkou, zda ke dni podání výpovědi byly naplněny jí uplatněné výpovědní důvody. Za situace, kdy v nájemní smlouvě bylo ujednání, že žalobkyně je oprávněna byt dále pronajímat, popř. využívat k podnikatelským účelům není naplněn výpovědní důvod dle ust. § 711 odst. 2 písm. b/ obč. zák. S ohledem na způsob získání domu od Městské části Praha 10 a zapojení žalobců soud shledal neplatnou výpověď, pokud jí žalovaná dala žalobcům z důvodu, že žalobci mají rodinný dům. Výpověď tak považoval za neplatnou a žalobě vyhověl.
7. Proti rozsudku podala žalovaná včas odvolání. Podrobně se zabývala platností nájemní smlouvy z 12.12.2000, resp. její existencí v rozhodné době. Smlouva se vynořila až v době, kdy žalobci nebyli schopni prokázat přechod nájmu bytu. Podrobně se touto problematikou zabývá. Znění smlouvy

ani neodpovídá ustálenému vzoru, který žalovaná v rozhodné době užívala. Poukázala na rozpory v tvrzeních žalobců i v jiných soudních řízeních. Konečně poukázala na pravost podpisu tehdejší jednatelky žalované svědkyně J., která sice svůj podpis na smlouvě uznala, znalecký posudek však dovodil opak. Je zřejmé, že žalobci se svědkyní spolupracují a různě ji instruují. Zabývala se i otázkou obligačních účinků nájemní smlouvy uzavřené bez souhlasu valné hromady. Názor Nejvyššího soudu ČR ohledně možnosti uzavření dvou nájemních smluv k bytu potom považuje za překvapivý. Navrhla, aby odvolací soud rozsudek změnil tak, že žalobu zamítne.

8. Žalobci navrhli potvrzení rozsudku jako věcně správného. Polemiku se závěry kasačního rozhodnutí nejvyššího soudu shledali zcela neopodstatněnou, neboť toto rozhodnutí je pro řízení závazné. Poukázali na to, že nájemní smlouva dne 1.12.2000 byla uzavřena platně a v tomto směru poukázali na správné závěry soudu prvního stupně včetně vázaností stran touto smlouvou. Zpochybňování smlouvy žalovanou je ryze účelové.
9. V průběhu odvolacího řízení žalovaná zaslala odvolacímu soudu dva znalecké posudky a navrhla je provést k důkazu. Prvním z nich je odborné vyjádření soudního znalce Ing. Vladimíra Sitty k ověření technické autenticity a datace listin, druhým potom doplněk znaleckého posudku Mgr. Jany Kudrnové ohledně posouzení podpisu L. J. na nájemní smlouvě.
10. Rovněž žalobci navrhli doplnění dokazování znaleckým posudkem Mgr. Miloše Švandy, který byl pořízen v průběhu odvolacího řízení.
11. Odvolací soud přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně včetně řízení, které jeho vydání předcházelo podle ust. § 212 a § 212a odst. 1 a 5 o.s.ř. a dospěl k závěru, že odvolání žalované není důvodné. Dokazování doplnil podle ust. § 213 o.s.ř.
12. Odvolací soud doplnil dokazování rozhodnutím Městského soudu v Praze ve věci 68 Co 186/2022-1289, kterým byl potvrzen zamítavý rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 10 ve věci 16 C 50/2013-1201. V tomto řízení se žalobci domáhali nahrazení projevu vůle žalované o bezúplatném převodu mimo jiné bytové jednotky č. 7, která je předmětem tohoto řízení. Pravomocně tak souhlas nahrazen nebyl a z tohoto rozhodnutí je třeba vyjít, byť je odvolacímu soudu známo, že žalobci podali proti zamítavému rozsudku dovolání.
13. Odvolací soud dále doplnil dokazování doplňkem znaleckého posudku Mgr. Jany Kudrnové, znalkyně z oboru písmoznalectví, která se na základě zadání žalované vyjádřila k podpisu L. J. (L.) na originálu nájemní smlouvy ze dne 1.12.2000 v porovnání s kopií této nájemní smlouvy. Znalkyně dospěla k závěru, že podpisy jsou jednoznačně totožné. Nicméně dle znalkyně to nemění nic na závěru, který vyslovila ve znaleckém posudku, a sice, že jde o padělek v pravděpodobnostní rovině, neboť podpis vykazuje odlišnou techniku ve znacích obecné roviny zkoumání, než jak je u podpisů srovnávacích.
14. Odvolací soud dále doplnil dokazování znaleckým posudkem Mgr. Miloše Švandy, rovněž znalce z oboru písmoznalectví, který předložili žalobci. Tento znalec v závěru posudku uzavřel, že podpis L. J. (L.) a na originálu nájemní smlouvy ze dne 1.12.2000 je pravým spontánním podpisem L. J. (L.), jejíž vzorky měl znalec k dispozici. Jedná se pravděpodobně o variantu jejího spontánního podpisu s méně frekventovanými znaky.
15. Další dokazování zejména odborným vyjádřením Ing. Sitty, které předložila žalovaná a stanoviska Ing. Musila, jak navrhli žalobci odvolací soud pro nadbytečnost neprováděl, neboť podle názoru odvolacího soudu by již nemohla na posouzení věci nic změnit.
16. Odvolací soud se v zásadě ztotožňuje se skutkovými a právními závěry soudu prvního stupně, na které odkazuje a dále uvádí následující.
17. Danou věc je třeba posuzovat ve smyslu ust. § 3076 zák.č. 89/2012 Sb. podle dosavadních právních předpisů, tedy občanského zákoníku účinného do 31.12.2013.

Shodu s prvopisem potvrzuje J.H.

18. V dané věci je třeba zejména vyjít z toho, a vyplývá to z obsahu celého soudního řízení, že žalovaná vznikla výhradně za účelem privatizace domu xxx, tedy převodu bytových jednotek nájemcům bytů do vlastnictví, žalobci a jejich rodiče byli v průběhu realizace tohoto záměru po celou dobu aktivní, a než došlo k završení tohoto několikaletého procesu, před podpisem samotných kupních smluv, se stal jednatelem společnosti Ing. Š., který započal činit kroky vedoucí k tomu, že proces uzavřením kupních smluv završen nebyl. Celý proces privatizace domu je podrobně popsán v rozsudku soudu prvního stupně, na který odvolací soud v tomto směru plně odkazuje. I z tohoto pohledu je třeba na věc při posouzení věci pohlížet a podle názoru odvolacího soudu jde o významnou okolnost pro posouzení věci.
19. Odvolací soud nadále opouští svůj závěr, na kterém byl postaven jeho původní rozsudek ze dne 11.3.2020, sp.zn. 13 Co 367/2019, že na žalobce v roce 2007 nájem bytu nepřešel po matce žalobkyně H. D., a v době podání výpovědi nájemci bytu nebyli. V řízení totiž nebylo prokázáno, že by před tímto datem matka žalobkyně ukončila nájem zákonným způsobem dle ust. § 710 obč. zák., byt tak nebyl právně volný ke dni 1.12.2000, kdy měla být uzavřena nájemní smlouva mezi žalobkyní a žalovanou, proto je třeba tuto smlouvu hodnotit jako absolutně neplatnou, a to bez ohledu na spekulace o tom, zda byla či nebyla vyhotovena až později. Z rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ve věci dovolání v souzené právní věci . sp.zn. 31 Cdo 3679/2020, který vychází z nálezů ÚS sp.zn. II. ÚS 2435/18, které je pro věc závazné, totiž vyplývá, že neobstojí právní názor, že nájemní smlouva je pro počáteční nemožnost plnění absolutně neplatná podle § 37 odst. 2 obč. zák. z důvodu, že v době jejího uzavření nebyl předmětný byt tzv. právně volný. Byť tímto rozhodnutím byla zcela změněna dosavadní konstantní judikatura zabývající se touto problematikou, nezbyvá, než tento závěr respektovat a odvolací námitky v tomto směru jsou zcela bezpředmětné.
20. Dále je tedy namístě zabývat se tím, zda nájemní smlouva ze dne 1.12.2000 byla uzavřena platně a zda byla vyhotovena v rozhodné době, když žalovaná zpochybňovala samotnou existenci smlouvy, podpis jednatelky žalované L. J. (L.) i nedostatek souhlasu valné hromady žalované. Žalobci předložili originál nájemní smlouvy a tehdejší jednatelka byla vyslechnuta jako svědkyně. Pokud jde o samotný podpis jednatelky na této nájemní smlouvě, je třeba vyjít z její svědecké výpovědi, že smlouvu podepsala, svědkyně vypovídala poučena o následcích křivé svědecké výpovědi dle ust. § 126 o.s.ř., a jelikož jsou zde dva znalecké posudky (které si mimochodem odvolací soud nevyžádal, ale šlo vlastní iniciativu účastníků řízení), které si protirečí, je třeba uvést, že posudek, resp. doplněk předložený žalovanou nemůže touto svědeckou výpovědí otrást, když naopak posudek předložený žalobci tuto svědeckou výpověď podporuje. S ohledem na výpověď svědkyně potom odvolací soud považoval za nadbytečné provádět dokazování odbornými vyjádřeními předloženými účastníky k ověření autenticity a datace listiny, neboť tyto důkazy nejsou sto uvedené závěry odvolacího soudu zvrátit.
21. Pokud jde o nedostatek souhlasu valné hromady, odkazujeme na závěry soudu prvního stupně, se kterými se ztotožňuje. Nedostatek souhlasu valné hromady totiž nezpůsobuje absolutní neplatnost nájemní smlouvy, strany se smlouvou cítily být vázané a jednaly v souladu s ní. Zde odvolací soud odkazuje na bod 48 rozsudku soudu prvního stupně.
22. Nadále lze tedy vyjít ze závěrů, že uzavřením nájemní smlouvy dne 1.12.2000 mezi žalobkyní a žalovanou, vznikl dle ust. § 703 odst. 1 obč. zák. společný nájem bytu manžely.
23. Konečně je třeba zabývat se samotnými výpovědními důvody výpovědi nájmu bytu. Žalovaná dala výpověď nájmu bytu dne 16.12.2012 (doručena 21.12.2012) podle ust. § 711 odst. 2 písm b/ a c/ obč. zák. účinného v rozhodné době, tedy proto, že žalobci dali byt bez souhlasu pronajímatele do podnájmu třetím osobám, a dále proto, že mají ve vlastnictví ve společném jmění manželů rodinný dům č.p. xxx v k.ú. Xxx. Pokud jde o otázku podnájmu, je třeba vyjít ze znění nájemní smlouvy ze dne 1.12.2000, ve které bylo ujednáno, že nájemce je oprávněn byt dále pronajímat příp. využívat k podnikatelským účelům. Uvedený výpovědní důvod dle ust. § 711 odst. 2 písm. b/ obč. zák.

v době dání výpovědi naplněn nebyl. Druhý výpovědní důvod podle ust. § 711 odst. 2 písm. c/ obč. zák. byl naplněn, neboť v řízení bylo prokázáno, že v rozhodné době žalobci vlastnili shora uvedenou nemovitost. Odvolací soud má však shodně se soudem prvního stupně za to, že vzhledem k okolnostem tohoto případu, zejména s přihlédnutím k procesu privatizace bytového domu a dalším okolnostem s tím souvisejícím, angažovanosti žalobců a rodičů žalobkyně ve společnosti, a dále zejména nedovršení koupě bytů nájemci (a to nikoli jen žalobců) pro jednání žalované, je třeba jednání žalované hodnotit jako rozporné s dobrými mravy dle ust. § 3 obč. zák., a pro tento rozpor je třeba výpověď považovat za neplatnou.

24. Ze všech uvedených důvodů odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně jako věcně správný potvrdil podle ust. § 219 o.s.ř.
25. O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto podle § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř. Žalobci byli úspěšní i v odvolacím řízení, proto mají právo na náhradu v něm vynaložených nákladů právního zastoupení za tři úkony právní služby (2x písemné vyjádření a účast u odvolacího jednání dle ust. § 9 odst. 3 písm. a/ vyhl. č. 177/1996 Sb. při zastoupení 2 osob (§ 12 odst. 4 vyhl.), tedy 3x 4 000 Kč, tři paušální náhrady po 300 Kč (§ 13 vyhl.) a DPH ve výši 2 709, celkem 15 609 Kč. Náklady vynaložené na znalecký posudek a odborné vyjádření odvolací soud neshledal účelně vynaloženými, neboť šlo o vlastní iniciativu žalobců v závislosti na jednání žalované v řízení před odvolacím soudem.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí je dovolání přípustné, jestliže Nejvyšší soud České republiky na základě dovolání podaného do dvou měsíců ode dne doručení písemného vyhotovení tohoto rozhodnutí prostřednictvím soudu prvního stupně dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

Praha 10. ledna 2024

JUDr. Eliška Mrázková v. r.
předsedkyně senátu