



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Naděždy Zachystalové a soudců JUDr. Ivy Zemanové a Mgr. Pavla Riedlbaucha ve věci

žalobkyně: **H. C.**, narozená dne xxx
bytem xxx xxx, xxx xxx

zastoupená advokátkou Mgr. Marií Látovou
sídlem Pařížská 204/21, 110 00 Praha 1

proti
žalovaným:

1. **Ing. P. M.**, narozený dne xxx
bytem xxx xxx, xxx xxx

2. **Ing. M. M.**, narozený dne xxx
bytem xxx xxx, xxx xxx

3. **Ing. T. M.**, narozená dne xxx
bytem xxx xxx, xxx xxx

všichni zastoupeni advokátkou Mgr. Zuzanou Čumpelíkovou
sídlem Kudeříkové 1103/11, 148 00 Praha 4

o přezkum oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu
o odvolání žalovaných proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 6 ze dne 28. 2. 2024,
č. j. 7 C 188/2022-84,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se **potvrzuje**.
- II. Žalovaní jsou **povinni** společně a nerozdílně nahradit žalobkyni náklady odvolacího řízení ve výši 8 228 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám advokátky Mgr. Marie Látové.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně určil, že výpověď z nájmu bytu číslo xxx, nacházejícího se v pátém patře domu na adrese xxx xxx, xxx, datovaná dne 26. 9. 2022 a doručená žalovanými žalobkyni dne 30. 9. 2022, je neoprávněná (výrok I.), a uložil žalovaným zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení ve výši 26 684 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právní zástupkyně žalobkyně (výrok II.). Rozhodl tak o žalobě podle § 2290 zák. č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. z.“), na určení oprávněnosti výpovědi z bytu, kterou žalovaní coby pronajímatelé odůvodňovali potřebou bytu pro xxx žalovaných 2/ a 3/, resp. xxx žalovaného 1/ Z. M. podle § 2288 odst. 2 písm. b/ o. z.
2. Po skutkové stránce soud prvního stupně zejména zjistil, že žalobkyně na základě nájemní smlouvy ze dne 1. 1. 1999 užívá byt č. xxx v 5. patře domu na adrese Xxx xxx, xxx, přičemž nájem byl uzavřen dobu neurčitou, a žalobkyně za něj hradí 6 000 Kč měsíčně, dále zálohy na služby ve výši 1 022 Kč měsíčně a další služby ve výši 5 840 Kč měsíčně; její náklady na bydlení tak činí cca 13 000 Kč. Od července 2023 žalobkyně pobírá důchod ve výši 20 628 Kč. V okolí bytu má žalobkyně podstatnou část jí navštěvovaných lékařských zařízení. Vlastníky dotčeného bytu, resp. celého domu, v němž se předmětný byt nachází, jsou žalovaní, a to tak, že žalovaní 2. a 3. mají ve společném jmění podíl $\frac{1}{2}$, a žalovaný vlastní výlučně rovněž podíl $\frac{1}{2}$ na předmětném domě. Žalovaní vypověděli nájem předmětného bytu založený nájemní smlouvou ze dne 1. 1. 1999 z důvodu, že předmětný byt potřebují pro dceru žalovaných 2/ a 3/ Z. M.. V rámci námitkového řízení proti této výpovědi účastníci komunikovali prostřednictvím svých právních zástupců o možném smírném řešení sporu, přičemž ze strany žalovaných byl vznesen návrh, že by byli ochotní uzavřít dohodu o nájmu na dobu neurčitou za předpokladu zvýšení nájemného na částku 13 000 Kč měsíčně za současného zdůraznění, že tento návrh platí jen pro účely mimosoudní dohody a nijak naruší požadavek žalovaných na uvolnění bytu pro účely jejich dcera. Žalovaní 2/ a 3/ přitom vlastní v Praze množství blíže označených bytových domů s celkem asi 130 bytovými jednotkami, které jsou pronajaty s automatickou prolongací nájmu, nicméně s možností ukončení pronájmu tak, aby dcera žalovaných 2/ a 3/ mohla uspokojovat svou bytovou potřebu. Z. M. přitom žije se svými rodiči v domě s xxx místnostmi, 4 koupelnami, bazénem a saunou, s rodiči se však hádá a chtěla by se osamostatnit. Byt žalobkyně se jí zamlouvá velikostně, vybavením o terasu a situováním mimo hlavní ulici xxx. Vlastní domy mají též dcera a syn žalobkyně.
3. Po právní stránce soud prvního stupně odkázal na § 2 odst. 3, § 8, § 588, § 2286, § 2288 odst. 2 písm. b/ a § 3074 o. z. Shrnul, že výpověď obsahovala formální náležitosti (poučení žalobkyně o právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout soudu přezkoumání oprávněnosti), přičemž žaloba byla podána včas. Po stručném výkladu ust. § 2288 odst. 2 písm. c/ dospěl k závěru, že výpověď daná žalovanými žalobkyni z důvodu, že potřebují byt žalobkyně k uspokojení své dcery Z. M., byla zjevným zneužitím práva ve smyslu ust. § 8 o. z., resp. jednáním, které se zjevně přičí dobrým mravům, a jejím jediným účelem byla snaha o ukončení nájemního vztahu k dotčenému bytu, který obývá dlouhodobě za účelem přimět žalobkyni k přistoupení na zvýšení nájemného nad rámec stanovený právními předpisy. Dovodil to z faktu, že žalovaní disponují značným počtem jiných bytů, v nichž by mohla Z. M. uspokojovat bytovou potřebu, jeden dokonce v tomtéž domě, který je srovnatelný s bytem žalobkyně a je rovněž s terasou. Výpovědi uvedené svědkyně stran naplnění příslušného výpovědního důvodu a jejího zájmu o bydlení v předmětném bytě obývaném žalobkyní pak soud prvního stupně neuvěřil, pokud její rodiče spoluvlastní v Praze cca 130 bytů a v předmětném domě je i další byt s terasou. Neuvěřil pak svědkyni, že by ze všech těchto bytů byl byt obývaný žalobkyní jediný, který by jí vyhovoval k jejímu osamostatnění, obývali rozsáhlý dům s deseti místnostmi, saunou a bazénem. Přihlédl též k návrhu na smírné řešení věci formou uzavření nové nájemní smlouvy se žalobkyní s nájemným ve výši 12 000 Kč (správně 13 000 Kč, pozn. odvolacího soudu) měsíčně, kdy na tyto podmínky nemohla žalobkyně přistoupit s ohledem na výši jí pobíraného starobního důchodu, neboť při zohlednění záloh na plyn a elektřinu, by jí na běžné výdaje zbývala částka cca 2 000 Kč na měsíc. Podle soudu prvního stupně

byla výpověď reakcí na neochotu žalobkyně uzavřít nájemní smlouvu na podstatně vyšší nájemné, než jaké platí ve stávající výši, a tvrzená naléhavá potřeba Z. M. uspokojit bytovou potřebu právě v bytě žalobkyně je jen uměle vytvořeným důvodem pro podání výpovědi. Soud prvního stupně tím nepopřel právo určit volný byt k užívání uvedené svědkyně, takové určení je však limitováno korektivem dobrých mravů, resp. zákazem zneužití práva, a to právě ve vazbě na míru naléhavosti uspokojit bytovou potřebu. V tomto směru pak soud prvního stupně přihlédl jednak k věku žalobkyně (80 let), a dále k tomu, že žalobkyně v bytě bydlí dlouhodobě, plní své povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, má sice určité zdravotní obtíže, byť nijak nepřiměřené jejímu věku a současně většina navštěvovaných lékařských zařízení je v blízkosti předmětného bytu. I ve spojitosti s tím, že na straně svědkyně Z. M. neshledal naléhavou potřebu bydlení právě v bytě žalobkyně, soud prvního stupně uzavřel, že právní jednání spočívající v předmětné výpovědi z nájmu je rozporným s dobrými mravy, a tedy neplatným podle ust. § 588 o. z. Podle § 142 odst. 1 zák. č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“), též odůvodnil výrok o náhradě nákladů řízení.

4. Proti tomuto rozsudku žalovaní podali včasné a přípustné odvolání. V něm závěr soudu prvního stupně o nemravnosti výpovědi z důvodu, že mají více bytů, které může svědkyně Z. M. využít, označili za zásah do jejich vlastnického práva, v důsledku něhož jim fakticky bylo znemožněno nakládat s nemovitostmi v jejich vlastnictví. Podle žalovaných soud nemůže osobám vlastnících více bytů omezovat v tom směru, že se jejich příbuzný má přestěhovat pouze do uvolněných bytů či vyčkat na uplynutí doby nájmu, a nikoliv si vybrat byt, který mu vyhovuje. Podrobněji rekapitulovali důvody uvedené svědkyní k tomu, proč jí vyhovuje právě byt obývaný žalobkyní, které vylučují ostatní byty ve vlastnictví žalovaných, vč. jiného bytu ve stejném domě, který je na rozdíl od předmětného bytu situován na rušnou hlavní ulici. Žalovaní nepopřeli, že otázka nájmu hrála při jejich rozhodování jednu, nikoli však jedinou roli, a též ostatní byty jsou sice pronajaty, nájem je automaticky prodlužován, pokud nájemníci plní své povinnosti, tyto jsou tedy fakticky pronajaty dlouhodobě. Nabídka dohody se žalobkyní pak vzešla od právní zástupkyně žalovaných, a pokud by s ní žalobkyně souhlasila, došlo by k jednání i s nájemcem druhého bytu s terasou, a dohoda by byla uzavřena v závislosti na tomto jednání. Pokud bylo řečeno, že svědkyně by se v případě skutečné potřeby za dobu uplynulou od podání výpovědi již přestěhovala jinam, žalovaní by tím přišli o možnost užívání bytu obývaného žalobkyní. Neobstojí ani poukaz na blízkost lékařských zařízení, neboť nic nebránilo žalobkyni se přestěhovat v rámci téže lokality, ostatně ani v rámci téhož domu. Pokud by svědkyně byt nevyužila, mohla by se žalobkyně domáhat náhrady škody či nastěhování zpět. Žalovaní proto navrhli, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil tak, že se žaloba zamítá, případně aby jej zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.
5. Žalobkyně se v písemném vyjádření k odvolání žalovaných ztotožnila s napadeným rozsudkem. Žalovaní podle ní neuvádějí žádná konkrétní tvrzení či argumenty, se kterými by se soud prvního stupně již nevypořádal, a nadále přehlíží, že přes silnou ochranu jejich vlastnického práva se nejedná o právo neomezitelné, např. při kolizi s jiným ústavním právem, s nutností minimalizovat zásah do každého z nich. V případě kolize vlastnického práva a práva na bydlení pak Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 20. 6. 2023, sp. zn. 26 Cdo 3296/2022, judikoval, že vlastník má právo určit, ve kterém bytě bude sám nebo jeho příbuzný bydlet, toto právo je však limitováno korektivem dobrých mravů a zákazem zneužití práva. Soud prvního stupně se těmito okolnostmi pečlivě zabýval a své úvahy podrobně odůvodnil mj. odkazem na věk a zdravotní stav žalobkyně, a s přihlédnutím k délce nájemního vztahu, jejímu chování, jakož i k míře naléhavosti bytové potřeby svědkyně. Nepřehlédl ani fakt, že v případě jejího souhlasu s podstatným zvýšením nájemného by žalovaní na výpovědi netrvali, a je bezvýznamné, zda tento nápad vzešel od jejich právní zástupkyně. Žalobkyně proto navrhla, aby odvolací soud napadený rozsudek potvrdil jako věcně správný a přiznal jí náhradu nákladů odvolacího řízení.

6. Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek včetně řízení, které jeho vydání předcházelo (§ 212 a § 212a o. s. ř.), a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.
7. Podle odvolacího soudu si soud prvního stupně opatřil pro své rozhodnutí dostatek skutkových podkladů, ze kterých vyvodil přiléhavé skutkové závěry a na jejich základě též správné závěry právní.
8. Podle § 588 o. z. soud přihlédne i bez návrhu k neplatnosti právního jednání, které se zjevně přiči dobrým mravům, anebo které odporuje zákonu a zjevně narušuje veřejný pořádek. To platí i v případě, že právní jednání zavazuje k plnění od počátku nemožnému.
9. Podle § 2286 odst. 2 písm. b/ o. z. pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době i v případě, že potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.
10. Podle § 2290 o. z. nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.
11. Soud prvního stupně rozhodl v naprostém souladu s judikaturou k uvedeným ustanovením. Podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 21. 9. 2017, sp. zn. 26 Cdo 5679/2016, při posouzení při posouzení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu dané z důvodu potřeby bytu pro osoby blízké pronajímateli soud zkoumá mj. *míru naléhavosti bytové potřeby osoby, v jejíž prospěch nájem vypovídán, bydlet právě v bytě, jehož se výpověď týká.* Soud prvního stupně se v souladu s tímto rozhodnutím zabýval touto otázkou velmi podrobně, vyslechl mj. svědkyni, v jejíž prospěch byl nájem vypovězen, a neopomněl ani zkoumat širší rodinné a sociální poměry na straně žalobkyně vč. možnosti jejího potenciálního ubytování u jejích zletilých dětí, a přihlédl k délce nájemního vztahu i k řádnému plnění smluvních povinností žalobkyně. Pokud při tom zjistil, že rodiče uvedené svědky coby jedni ze společných pronajímatelů vlastní v Praze cca 130 bytů určených převážně ke krátkodobým pronájmům na dobu určitou, že svědkyně nyní bydlí se žalovanými 2/ a 3/ v luxusně zařízeném domě, a pokud dále zjistil, že žalovaní po podání výpovědi oslovili žalobkyni s nabídkou na uzavření nové nájemní smlouvy za nových podmínek, zejména vyššího nájemného (je skutečně nerozhodné, zda tak učinila jejich právní zástupkyně, neboť tato jednala jejich jménem), pak jsou závěry soudu prvního stupně stran účelovosti výpovědi a malého, pokud vůbec nějakého reálného zájmu či nezbytnosti, aby uvedená svědky obývala z množství jiných bytů právě byt obývaný žalobkyní, zcela odpovídající obecným lidským a odborným zkušenostem nejsoucích v rozporu s pravidly logického myšlení, které jsou základem soudcova hodnotícího postupu v rámci hodnocení důkazů podle § 132 o. s. ř. (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2012, sp. zn. 25 Cdo 133/2011). Je-li tato úvaha prosta defektů, nelze ji pak zpochybnit ani před odvolacím soudem (viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 2017, sp. zn. 21 Cdo 1472/2017). Na prve uvedené rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2679/2016 lze též poukázat ve vztahu k námitce ochrany vlastnického práva žalovaných, pokud k tomu Nejvyšší soud judikoval, že: „*ani v poměrech nájemního vztahu k bytu nelze totiž vlastnické právo absolutizovat a v konečném důsledku pojmát tak, že by je vlastník mohl vykonávat jakýmkoli (libovolným) způsobem, tj. např. i způsobem, který jednoznačně odporuje zájmům účastníků nájemního poměru.*“ Odvolacímu soudu není známo, z jakého ustanovení právního řádu žalovaní dovozují případný nárok žalobkyně na nastěhování se zpět do předmětného bytu, pokud by svědkyně Z. M. předmětný byt nakonec nevyužila.
12. Ze všech uvedených důvodů proto odvolací soud shledal, že napadený rozsudek je ve výroku věcně správný (a z tohoto důvodů i ve výroku o náhradě nákladů řízení, srov. nálezn Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2024, sp. zn. I. ÚS 1238/23, bod 35 odůvodnění), a podle § 219 o. s. ř. jej proto potvrdil.
13. O náhradě nákladů odvolacího řízení rozhodl odvolací soud podle § 224 odst. 1 ve spojení s § 142 odst. 1 a § 151 odst. 1 o. s. ř. Žalobkyně byla v řízení zcela úspěšná, neúspěšní žalovaní (kteří mají procesní postavení tzv. nerozlučných společníků) jsou proto povinni jí společně a nerozdílně nahradit částku spočívající v odměně její právní zástupkyně za vyjádření k odvolání

žalovaných a za účast na ústním jednání dne 22. 10. 2024, v jednotlivé výši 3 100 Kč podle § 7 bodu 5, § 9 odst. 4 písm. b/, § 11 odst. 1 písm. g/ a k/ vyhl. Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, ve znění pozdějších předpisů, s připočtením paušální náhrady hotových výdajů za každý z těchto úkonů podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu, a náhrady DPH podle § 14a advokátního tarifu, celkem částku 8 228 Kč uvedenou ve výroku II. tohoto rozsudku odvolacího soudu. O lhůtě k plnění bylo rozhodnuto podle § 160 odst. 1 o. s. ř., o platebním místě podle § 149 odst. 1 o. s. ř.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání k Nejvyššímu soudu prostřednictvím soudu prvního stupně ve lhůtě dvou měsíců ode dne jeho doručení, avšak jen za splnění podmínek a z důvodů stanovených v § 237 o. s. ř. - jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu nebo která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně, anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.

Proti tomuto rozsudku v části týkající se výroku o nákladech řízení dovolání není přípustné.

Praha 22. října 2024

JUDr. Naděžda Zachystalová v. r.
předsedkyně senátu