



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Marie Rudolfové a soudců Mgr. Tomáše Lisa a JUDr. Marie Korbelové ve věci

žalobce: **Statutární město České Budějovice**, IČO 00244732,
se sídlem nám. Přemysla Otakara II. 1/1, 370 92 České Budějovice,
zastoupené JUDr. Jaromírem Toufarem,
narozeným [REDACTED], bytem [REDACTED],

proti
žalované: [REDACTED], narozená [REDACTED],
bytem [REDACTED],
zastoupena advokátem Mgr. Jaroslavem Drvotou,
se sídlem Husova tř. 1845/11, 370 01 České Budějovice

o vyklizení bytu, o odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu v Českých Budějovicích ze dne 15.2.2024, č. j. 14 C 121/2022-184

takto:

I. Rozsudek soudu prvního stupně **se** ve výroku v odstavci I. a II. **mění** takto:

Žalovaná je povinná vyklidit byt č. [REDACTED] o velikosti 0+1 s příslušenstvím nacházející se ve třetím nadzemním podlaží domu na adrese [REDACTED] ve lhůtě 15 dnů od zajištění náhradního ubytování.

II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.

Odůvodnění:

- Žalobou podanou u soudu dne 29.4.2022 se žalobkyně domáhá vyklizení žalované z bytu č. [REDACTED], který se nachází ve třetím nadzemním podlaží a domu na adrese [REDACTED] 6 do 15 dnů po zajištění náhradního ubytování. Uvádí, že nájemní vztah žalované k

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Houdková.

tomuto bytu skončil uplynutím doby, na který byl sjednán podle nájemní smlouvy uzavřené mezi účastníky dne 30.10.2020. Žalovaná byt užívá dosud, a to bez právního důvodu. Žalobce zohlednil poměry žalované tím, že se domáhá jejího vyklizení po zajištění náhradního ubytování.

2. Okresní soud v Českých Budějovicích (dále jen soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 15.2.2024, č. j. 14 C 121/2022–184 rozhodl tak, že se žaloba zamítá (výrok I.), že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení (výrok II.) a že se ustanovenému zástupci žalované Mgr. Jaroslavu Drvotovi přiznává odměna a náhrada hotových výdajů v částce 32 670 Kč (výrok III.). V odůvodnění rozsudku se uvádí, že ohledně uvedeného bytu byla mezi žalobkyní a žalovanou uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou od 16.12.2020 do 15.12.2021 s možností prodloužení nájemního poměru. Poté, co Rada města České Budějovice rozhodla o ukončení nájemní smlouvy jejím neprodloužením byla žalované zaslána výzva k vyklizení bytu ze dne 8.3.2022. Soud prvního stupně uvádí, že se s jistotou nepodařilo zjistit, kdy byla tato písemná výzva žalované doručena. Bez ohledu na to vzal za prokázané, že žalované nesvědčí právo nájmu k předmětnému bytu, neboť i v případě prodloužení nájemního vztahu by ke skončení doby nájmu došlo v průběhu řízení. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že vyklizení žalované odporuje dobrým mravům. Poukázal na to, že žalovaná je osobou vyššího věku, ohrožená psychiatrickou diagnózou, řádně plní své povinnosti z nájemního vztahu a její majetkové a finanční poměry neumožňují opatřit si jiné bydlení. Žalovaná trpí psychiatrickým onemocněním, úzkostnou poruchou, která je kompenzována tzv. hromaděním věcí. Žalovaná spolupracuje s lékařem na řešení svého zdravotního stavu. Soud prvního stupně uvádí, že v řízení nebylo tvrzeno ani prokázáno, že by žalovaná svévolně poškozovala práva žalobce ještě jiným způsobem než užíváním bytu bez právního důvodu, tedy např. neplatila nájemné či poškozovala byt či dům. Nebyl tak vyvrácen rozpor výkonu práva žalobkyně s dobrými mravy. V té souvislosti soud prvního stupně odkázal na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.7.2003 sp. zn. 22 Cdo 1630/2002. Soud prvního stupně nevzal za prokázaný žalobkyní tvrzený podíl žalované na zvýšených výdajích v souvislosti s likvidací štěnic v bytovém domě. Pokud docházelo ke stížnostem sousedů na zápach vycházející z bytu žalované, bylo zjištěno, že písemná stížnost časově navazuje na období hospitalizace žalované, během které se zkazily potraviny v bytě žalované v důsledku nefunkční lednice. Místním šetřením soud nedospěl k závěru, že by zápach v bytě žalované dosahoval intenzity, která by neumožňovala pobyt v bytě nebo která by obtěžovala ostatní nájemníky pronikáním do společných prostor bytového domu. Poukázal i na to, že stížnosti na zápach skončily po odstěhování jedné z nájemnic paní [REDAKCE]. Žalovaná byt získala v souvislosti se zapojením do projektu Housing First, řádně hradí nájemné a náklady za služby spojené s užíváním bytu. Hromadění věcí v bytě souvisí se zdravotním stavem žalované, která své psychické obtíže aktivně řeší a s lékařem, využívá pomoc dalších osob, které jí pomáhají byt udržovat. Žalovaná nemá možnost zajistit si jiné bydlení, nelze ignorovat dopad případných změn bydlení a na její psychiku. Navrhoval-li žalobce, aby žalované byla uložena povinnost vyklidit předmětný byt oproti zajištění bytové náhrady má soud prvního stupně za to, že náhradní bydlení v domově pro seniory není odpovídající bytovou náhradou v situaci, kdy žalovaná užívá byt, který není bytem zvláštního určení, ani nevyžaduje zvláštní péči, vyjma péče zajištěnou smlouvami s Charitou České Budějovice. K okamžiku rozhodování soudu je žalovaná soběstačná. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že je namístě upřednostnit zájem žalované na ochraně jejího bydlení oproti ochraně vlastnického práva žalobce, jehož úkolem je mimo jiné také zajišťování bytových potřeb sociálně slabším občanům. Přihlédl k tomu, že žalovaná byt získala do nájmu v rámci projektu Housing First, a proto by míra tolerance ke zdravotnímu stavu žalované měla být nepochybně vyšší, než tomu je v případě tržního pronájmu (uvádí se v odůvodnění napadeného rozsudku). Soud s odkazem a na stanovisko Nejvyššího soudu Cpjn 6/2009 dospěl k závěru, že je na místě žalobu zcela zamítnout pro rozpor s dobrými mravy, neboť se v dané věci jedná o natolik mimořádný případ, že by ani uložení povinnosti k vyklizení bytu oproti uložení povinnosti k zajištění adekvátní bytové náhrady nemohlo splnit svůj účel a dostatečně šetřit práva žalované, která je ve věku [REDAKCE] let, má zdravotní obtíže fyzického i

psychického rázu a obtížně se přizpůsobuje změnám. Změnou prostředí by jí tak hrozilo přímé riziko dalšího zhoršení zdravotního stavu.

3. Proti tomuto rozsudku se žalobce odvolává. Má za to, že soud prvního stupně napadením rozhodnutím zasáhl do ústavou chráněných práv žalobce pro mimořádné okolnosti daného případu. Skutkový stav však nebyl dostatečně zjištěn, neboť nebyl umožněn výslech žalobcem navrhovaných svědků žijících v domě, kteří by se mohli vyjádřit k tomu, jak dlouhodobě dochází k narušování pokojného stavu žalovanou. Soud prvního stupně na základě místního šetření dospěl k závěru, že v bytě nebyl zápach, byt byl částečně uklizen, když v prostředku místnosti byl stoh plných krabic od banánů cca 12–16 kusů. Je pravděpodobné, že pracovníci společnosti Mezi proudy p.p.s. zajistili před místním šetřením úklid bytu. Pracovnice uvedené společnosti [REDACTED] a p. [REDACTED] byly soudem vyslechnuty jako svědkyně, přičemž se soud prvního stupně při hodnocení jejich výpovědí nezabýval možnou podjatostí těchto svědkyň z důvodu ekonomických i profesních. Žalobce má za to, že dlouhodobou nečinností zaměstnankyň společnosti Mezi proudy p.p.s. došlo ke stavu, kdy žalobce byl nucen ukončit nájemní poměr po uplynutí doby nájmu a dále jej neprodloužit. Důvodem bylo zajištění pokojného stavu v bytě a domě a vyřešení obtěžování ostatních nájemců pachem z bytu, závadným užíváním bytu žalovanou. Poukazuje na skutečnost, že z 15 klientů zapojených do projektu Housing First jich po dvou letech fakticky 12 skončilo, neboť porušovali povinnosti nájemců a neplnili podmínky projektu. Jedním z posledních nájemců v bytech města podle tohoto projektu je i žalovaná. Podle žalobce došlo pouze ke krátkodobé nápravě stavu užívání bytu (částečnému úklidu bytu) před realizací místního šetření v bytě, tj. téměř dva roky po ukončení nájemního poměru. Tím, že soud neumožnil výslech svědků žijících v sousedních bytech, neumožnil žalobci hájit svá práva a nezjistil řádně skutkový stav. Soud dospěl k závěru, že zápach v bytě byl zapříčiněn pouze v době poškození lednice v bytě žalované v době její hospitalizace, tj. v srpnu 2022. Tuto skutečnost ale vyvrací právě stížnost nájemců v domě z 26.10.2022, tj. 2 měsíce po hospitalizaci žalované. Podle soudu prvního stupně je užívání bytu žalovanou v současné době řádné a nedochází k obtěžování ostatních nájemců a v domě. Při místním šetření soud konstatoval, že v bytě byl přítomen zápach neidentifikovatelného původu, a to i v době, kdy bylo chladno a byla otevřená okenní ventilace. Žalobce potvrzuje, že intenzita zápachu byla při místním šetření v danou dobu nízká. Věci žalované i potraviny byly poskládány v mnoha krabicích, které by žalovaná fakticky nemohla ani zvednout a přesunout. Tento stav mohl být způsoben a ovlivněn činností pracovníků společnosti Mezi proudy p.p.s. těsně a před provedeným šetřením. Dle judikatury Nejvyššího soudu lze za výkon práva v rozporu s dobrými mravy považovat pouze takové jednání, jehož cílem není dosažení účelu a smyslu sledovaného právní normou, nýbrž které je v rozporu s ustálenými dobrými mravy vedeno přímým úmyslem (zde žalobce) způsobit jinému účastníku újmu (rozsudek Nejvyššího soudu z 28.6.2000, sp. zn. 21 Cdo 992/99). V daném případě není úmyslem žalobkyně způsobit žalované újmu, ale zajistit řádné užívání bytu všem ostatním nájemcům bytů v domě a nastolit pokojný stav v domě, kdy se domáhá vyklizení žalované po zajištění bytové náhrady s ohledem na věk a zdravotní stav žalované. Žalobce se domnívá, že soud svým rozhodnutím pochybil, když zamítl žalobu na vyklizení bytu definitivně a nikoliv protentokrát a ponechal žalovanou v dalším užívání bytu bez právního důvodu. Ponechal tak účastníci fakticky „v právním vakuu“, kdy žalovaná užívá již v současné době byt dlouhodobě bez právního důvodu a je zde předpoklad, že s ohledem na její zdravotní stav a onemocnění bude nadále obtěžovat nájemce sousedních bytů v domě. Soud rovněž konstatoval, že je úkolem obce zajišťovat pro své občany bydlení, zejména pak pro občany se sníženou možností si bydlení opatřit. Právě proto se obec zapojila do projektu Housing First, kdy následně tento projekt vyhodnotila jako nepříliš úspěšný a na další období v něm nepokračuje. Obec zajišťuje pro své občany bydlení dle přijatých „pravidel“, které však stanoví i povinnosti nájemců pro řádné užívání bytu. Přijatá pravidla nestanoví, že se jedná o nájemní poměr na dožítí, i když tomu tak v mnoha, v mnoha případech je. Fakticky určují, že nájemní poměr sjednaný na dobu určitou nebude prodloužen u nájemců porušujících své povinnosti. Tito nájemci jsou s tímto srozuměni

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Houdková.

od počátku nájemního poměru a je na nich, zda stanovená pravidla budou dodržovat. Významná je i skutečnost, že žalovaná neužívala byt před skončením nájemního poměru dlouhodobě, ale pouze jeden rok. Stav žalované i její nemoci fakticky existovaly již předtím, než jí žalobce zajistil bydlení a nemohu jít k tíži žalobce. Žalobce chápe obtížnou situaci žalované se zajištěním vlastního bydlení, proto se domáhá jejího vyklizení z bytu po zajištění náhradního ubytování, tj. bytu o jedné místnosti, nebo pokoje v zařízení určenému k trvalému bydlení, přestože tento nárok není fakticky nárokem vyplývajícím ze zákona a žalované standardně nenáleží.

4. Žalovaná ve vyjádření k podanému odvolání souhlasí jak se skutkovými, tak i právními závěry soudu prvního stupně. Je přesvědčena, že v souladu s právní argumentací uvedenou ve stanovisku Nejvyššího soudu ČR Cpn 6/2009 byly splněny podmínky pro zamítnutí žaloby na vyklizení předmětného bytu pro rozpor s dobrými mravy, když s ohledem na okolnosti případu nebylo možné uvažovat o uložení povinnosti k vyklizení bytu po zajištění adekvátní bytové náhrady. Bylo prokázáno, že žalovaná neporušuje vědomě či svévolně žádné své povinnosti, které vyplývají z nájemního vztahu, resp. faktického užívání předmětného bytu. Byly doloženy zdravotní obtíže žalované, které je poskytována ambulantní péče psychiatra od roku 2021. Byla jí diagnostikována významná úzkostná porucha komplikující běžný život, kdy jako kopingový mechanismus slouží právě hoarding. Poté, co žalovaná nebyla prodloužena nájemní smlouva, došlo opětovně k destabilizaci jejího psychického stavu a objevuje se trvalá úzkost, na kterou reaguje zhoršením hromadění věcí. Předpokladem psychické stabilizace žalované je získání stability bydlení. Výslechem svědkůň [REDAKCE] a [REDAKCE] bylo prokázáno, že faktický stav užívaného bytu není natolik závadný, aby tento odůvodňoval stížnosti ostatních nájemníků domu na údajný zápach šířící se z bytu užívaného žalovanou. To bylo vyvráceno i místním šetřením provedeným soudem prvního stupně. Žalovaná sama nikdy žádný zápach necítila. Nebylo prokázáno, že by byt žalované byl někdy zdrojem výskytu štenic v domě. Nebylo tvrzeno ani prokázáno, že by žalovaná svévolně poškozovala práva žalobce jiným způsobem než užíváním bytu bez právního důvodu, tedy že by neplatila nájemné či poškozovala byt nebo dům. Chování žalované, jež je žalobcem vytýkáno, tedy její sklon k hromadění věcí má svou jednoznačnou příčinu v jejím zdravotním stavu, který žalovaná nemůže do značné míry ovlivnit. Žalovaná své psychické obtíže řeší, dochází k odbornému lékaři a využívá pomoc dalších osob. Povinnost vyklizení by jednoduše vedla ke zhoršení jejího psychického stavu. Žalovaná nechce být umístěna do domova seniorů, to vnímá jako omezení svobody. Její zdravotní stav nevyžaduje péči třetích osob, je zvyklá na užívaný byt a okolní prostředí, které jí vyhovuje. V místě, kde se byt nachází, se žalovaná orientuje, při pohybu, v jiném prostředí, např. návštěva lékaře musí být doprovázena jinými osobami, případně převážena vozidlem rychlé záchranné služby. Přizpůsobení se jakýmkoliv změnám je pro žalovanou obtížné. Při vystěhování bytu by žalovaná byla ohrožena bezdomovectvím, kterým si již v minulosti prošla. Žalobce sice navrhuje, aby žalované bylo přiznáno právo na bytovou náhradu, ale fakticky je tím ze strany žalobce nabízeno pouze umístění žalované do domova pro seniory, které není možné považovat za adekvátní bytovou náhradu, což konstatoval i soud prvního stupně. Dle judikатурních závěrů zamítnutí vlastnické žaloby pro rozpor výkonu vlastnického práva s dobrými mravy připadá výjimečně do úvahy, pokud výkon práva na ochranu vlastnictví vážně poškodí uživatele věci, aniž by vlastníkovvi přinesl odpovídající prospěch, a vyhovění žalobě by se dotýkalo zvláště významného zájmu žalované, zpravidla otázky bydlení. O takovou situaci jde v posuzované věci. Výkon práva žalobce dramaticky poškodí žalovanou a žalobce žádný zvláštní prospěch nezíská. Významné je i veřejnoprávní postavení žalobcem a jeho úloha při zajišťování bytových potřeb sociálně potřebným osobám. Zamítnutí žaloby v dané věci neznamená překážku věci rozsouzené, kdy žaloba je zamítána protentokrát a při změně okolností nebrání žalobci opětovně se soudní cestou domáhat vyklizení bytu žalovanou.
5. Krajský soud ve Českých Budějovicích jako soud odvolací (§ 10 odst. 1 o.s.ř.) po zjištění, že přípustné odvolání bylo podáno v zákonem stanovené lhůtě podle § 204 odst. 1 o.s.ř. a osobou k

tomu oprávněnou (§ 201 o.s.ř.) přezkoumal napadený rozsudek soudu prvního stupně podle § 212 a 212a o.s.ř. a dospěl k závěru, že odvolání žalobce je důvodné.

6. Podle § 2285 o.z. pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše, ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu.
7. Podle § 1040 odst. 1 o.z. platí, že kdo věc neprávem zadržuje, může být vlastníkem věci žádán, aby ji vydal.
8. Podle § 2 odst. 3 o.z. výklad a použití právního předpisu nesmí být v rozporu s dobrými mravy a nesmí vést ke krutosti nebo bezohlednosti urážející obyčejné lidské citění.
9. Rozhodovací praxe Nejvyššího soudu (srov stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia ze dne 14.10.2009, sp. zn. Cpjn 6/2009, uveřejněné pod č. 6/2010 Sb. Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, a dále např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14.11.2017, sp. zn. 26 Cdo 119/2017, ze dne 5.6.2019, sp. zn. 26 Cdo 74/2019, či ze dne 8.10.2019, sp. zn. 26 Cdo 3146/2019, se v minulosti ustálila na názoru, podle něhož skutečnost, že výkon vlastnického práva realizovaný žalobou na vyklizení bytu byl uplatňován v rozporu s dobrými mravy se podle okolností případu mohla projevit určením delší než zákonné lhůty k vyklizení (§ 160 odst. 1 o.s.ř.) nebo i zamítnutím žaloby. Zamítnutí žaloby na vyklizení bytu na základě aplikace ustanovení o dobrých mravech však mělo být až poslední možností, jak ve zcela mimořádných případech odstranit přílišnou tvrdost zákona v situaci, kdy by se odložené vyklizení bytu jevilo krajně nespravedlivým.
10. V dané věci odvolací soud vychází ze zjištění a soudu prvního stupně, že žalovaná získala předmětný byt do nájmu na dobu určitou v rámci projektu Housing First, a to na dobu jednoho roku (od 16. 12. 2020 do 15. 12. 2021), s možností prodloužení doby nájmu. Bylo zjištěno, že v době trvání nájemního vztahu docházelo ke stížnostem jiných nájemců na zápach vycházející z bytu žalované. V souvislosti s tím bylo provedeno šetření dne 10.8.2021 v předmětném bytě, kdy bylo potvrzeno, že žalovaná sbírá odpad u popelnic, který nosí do bytu. Byl zjištěn zápach v bytě, i to, že byt je částečně zanesený odpadem, v bytě je plno létajícího hmyzu a špinavá kuchyňská linka. Bylo konstatováno, že žalovaná je psychiatrický pacient s poruchou nutkavého shromažďování věcí. O stavu bytu a byla pořízena fotodokumentace (číslo listu 97 a 98 spisu). Doba nájmu nebyla ze strany žalobce po jejím uplynutí prodloužena. Ověření stavu bytu se rovněž týkalo místní šetření soudu prvního stupně, které proběhlo 1.2.2024, kdy bylo zjištěno, že do společných prostor bytového domu žádný zápach z bytu žalované neproniká. V bytě v průběhu místního šetření byl přítomen zápach neidentifikovatelného původu (při pootevřené ventilaci). Jeho intenzita neznemožňovala delší přítomnost v bytě. Věci žalované byly uloženy, a kromě skříně v papírových krabicích od banánů, popřípadě naskládány mimo tyto krabice, v případě knih. Žalovaná trpí somatickým a psychickým onemocněním, podstoupila operaci kyčelního kloubu a trpí úzkostnou poruchou, kterou kompenzuje tzv. hoardingem (nutkavé shromažďování věcí). Žalovaná řádně hradí platby odpovídající výši nájemného a úhrady za služby spojené s užíváním bytu. Pobírá starobní a vdovský důchod ve výši █████ Kč měsíčně a příspěvek na péči █████ Kč. Platí také služby osobní péče na základě smlouvy uzavřené s Charitou České Budějovice.
11. V posuzované věci není zpochybněn závěr, že nájemní vztah žalované k předmětnému bytu skončil, nedošlo k jeho prodloužení a žalované tak nesvědčí žádný právní důvod k užívání bytu žalobce, který je tak oprávněn požadovat jeho vyklizení. Jedná se o nárok vlastníka a na ochranu jeho vlastnického práva, které je možné odepřít, je-li uplatňován a v rozporu s dobrými mravy.
12. Pro posouzení otázky dobrých mravů je podstatné, že žalobkyně užívala předmětný byt krátkodobě na základě nájemní smlouvy na dobu určitou, a to na dobu jednoho roku v rámci

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Houdková.

projektu Housing First. Tato skutečnost byla žalované od počátku známá. Bylo zjištěno, že užívání bytu žalovanou v době trvání nájemního vztahu bylo problematické, bylo předmětem oprávněných stížností ostatních nájemníků v domě. Bylo zjištěno, že žalovaná v bytě shromažďuje odpadky a zanáší byt nepotřebnými věcmi, neboť trpí tzv. hoardingem spojeným s úzkostnou psychickou poruchou. Žalovaný nájemní vztah (v situaci, kdy se nejednalo o dlouhodobý či opakovaně prodlužovaný nájem) neprodloužil. Vzhledem k okolnostem toto rozhodnutí nelze hodnotit jako svévolné. Žalobce s přihlédnutím k osobním poměrům žalované, tj. jejímu věku, zdravotnímu stavu a finanční situaci se domáhá vyklizení předmětného bytu po zajištění náhradního ubytování. Otázkou v dané věci spornou je, zda takto uplatněný nárok odporuje dobrým mravům. Odvolací soud má za to, že tomu tak není. Zásadně platí, že nesvědčí-li žalovanému platný titul k užívání vyklizovaného bytu, může, se vlastníkem bytu (zde žalobce) domáhat jeho vyklizení. Odepření ochrany výkonu vlastnického práva, který je uplatňován v rozporu s dobrými mravy žalobou na vyklizení bytu se podle okolností případu projeví buď zamítnutím žaloby (pro tentokrát), nebo tím, že vyklizení bude podmíněno zajištěním bytové náhrady, případně bude vázáno na delší lhůtu k vyklizení. Pro účely zamítnutí žaloby na vyklizení bytu užívaného bez právního důvodu pro rozpor s dobrými mravy (§ 2 odst. 3 o.z.) není v daném případě právně významná okolnost, že v době rozhodování soudu nemá žalovaná žádný dluh na nájemném a plní i ostatní povinnosti související s užíváním bytu, řádně. Placení nájemného (úhrady za užívání bytu) a služby spojené s užíváním bytu, popřípadě plnění ostatních povinností uživatele bytu, jako je nepoškození bytu či domu, neobtěžování ostatních uživatelů bytů v domě je základní povinností nájemce, nejedná se o žádný nadstandard, který by nájemce poskytoval pronajímateli a který by mu (navíc) zakládal právo na pokračování nájemního vztahu či jeho obnovení po uplynutí sjednané doby nájmu. Je nerozhodné, zda pronajímatelem je obec či zda se jedná o jiného pronajímatele. V daném případě šlo o nájemní poměr na relativně krátkou dobu určitou a vzhledem k charakteru takového nájemního poměru nemohou vzniknout žádné pochybnosti o tom, že tento nájemní poměr zásadně skončí uplynutím sjednané doby nájmu, a to i v případě, kdy nájemce po dobu trvání tohoto nájmu řádně platil sjednané nájemné. Proto i žalovaná v dané věci musela od počátku vědět, že se jedná o nájemní poměr na dobu určitou, který zásadně skončí uplynutím sjednané doby nájmu.

13. Odvolací soud nepřehlíží, stejně jako žalobce, nepříznivé osobní poměry žalované, která je osobou vyššího věku, trpí zdravotními obtížemi, mimo jiné i psychické povahy, je v péči psychiatra a její sociální a majetkové poměry neumožňují, aby si obstarala na trhu s bydlením náhradní byt či ubytování. Tyto skutečnosti zohledňuje sám žalobce tím, že se domáhá vyklizení žalované z předmětného bytu po zajištění náhradního ubytování. Takto uplatněný nárok nelze posoudit jako rozporný s dobrými mravy. Naopak dochází k zohlednění nepříznivých poměrů žalované a přiznání práva na bytovou náhradu v podobě náhradního ubytování přesto, že takový nárok žalované z právní úpravy nevyplývá. Je to adekvátní způsob zohlednění dobrých mravů ve prospěch žalované při rozhodování o nároku žalobce na ochranu jeho vlastnického práva. Úvaha soudu prvního stupně, zda bytové náhradě v podobě náhradního ubytování odpovídá zajištění bydlení v domově pro seniory je v tomto řízení nadbytečná, neboť to, zda byla v případě vyklizení žalované zajištěna bytová náhrada odpovídající vykonávanému rozhodnutí (exekučnímu titulu) je na místě posuzovat až v rámci případného výkonu rozhodnutí.
14. Se zřetelem k uvedeným závěrům proto odvolací soud napadený rozsudek soudu prvního stupně ve výroku v odstavci I. změnil a žalobě vyhověl. Na tomto závěru nemohou nic změnit námitky žalované, že si nepřeje stěhování, neboť si v daném místě zvykla, dobře se v něm orientuje a nejistota bydlení v předmětném bytě má negativní dopad na její zdravotní stav.
15. Podle § 224 odst. 1 a 2 o.s.ř. rozhodl odvolací soud o náhradě nákladů před soudem obou stupňů tak, že žádný z účastníků nemá právo na jejich náhradu. Podle § 142 odst. 1 o.s.ř. sice úspěšné žalobkyni náleží právo na náhradu nákladů řízení, toto právo jí však soud za použití ustanovení § 150 o.s.ř. odepřel, a to s přihlédnutím k osobním a majetkovým poměrům žalované, která by

měla platit náhradu nákladů řízení ve výši přesahující výši jejího měsíčního příjmu. Takové rozhodnutí by mělo do poměrů žalované značně nepříznivý dopad v porovnání se žalobcem, pro něhož nepřiznání náhrady nákladů řízení nebude mít fatální význam.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je za podmínek uvedených v § 237 o.s.ř. přípustné dovolání, které je možné podat ve lhůtě 2 měsíců od doručení rozsudku k Nejvyššímu soudu u Okresního soudu v Českých Budějovicích.

Tento rozsudek je možné vykonat, nebude-li povinnost v něm stanovená včas a dobrovolně splněna.

České Budějovice 2. srpna 2024

JUDr. Marie Rudolfová v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Houdková.