



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Českých Budějovicích rozhodl samosoudkyní Mgr. Bc. Petrou Kořínkovou v právní věci

žalobkyně: **Statutární město České Budějovice**, IČO 00244732,
se sídlem nám. Přemysla Otakara II. 1/1, 370 92 České Budějovice,
zastoupena obecným zmocněncem JUDr. Jaromírem Toufarem,
narozeným 5. 4. 1961, bytem Jírovцова 1345/28, 370 01 České
Budějovice,

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

o vyklizení bytu

takto:

- I. Žaloba, aby žalované byla uložena povinnost vyklidit byt č. [REDACTED] nacházející se ve [REDACTED] nadzemním podlaží domu o velikosti 0+1 s příslušenstvím na adrese [REDACTED], a vyklizený jej předat žalobkyni do 15 dnů od právní moci rozsudku a po zajištění náhradního ubytování, tj. bytu o jedné místnosti nebo pokoje v zařízení určeném k trvalému bydlení, **se zamítá.**
- II. Žádný z účastníků **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Ustanovenému zástupci žalované Mgr. Jaroslavu Drvotovi **se přiznává** odměna a náhrada hotových výdajů ve výši 32 670 Kč.

IV. Žalobkyně je **povinna** zaplatit státu na účet Okresního soudu v Českých Budějovicích náhradu nákladů řízení ve výši 32 670 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobou podanou u nadepsaného soudu dne 29. 4. 2022 se žalobkyně domáhala, aby soud uložil žalované povinnost vyklidit byt číslo ■, nacházející se ve ■. nadzemním podlaží domu, o velikosti 0+1 s příslušenstvím, na adrese ■, a vyklizený jej předat žalobkyni do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku a dále, aby soud uložil žalované povinnost uhradit žalobkyni náhradu nákladů řízení. Podaný návrh žalobkyně odůvodnila tím, že je vlastníkem domu v ulici ■, v tomto domě byla žalovaná na základě smlouvy o nájmu bytu ze dne 30. 10. 2020 nájemkyní bytu č. ■, nacházejícího se ve ■ podlaží domu, o velikosti 0+1 s příslušenstvím (dále také jen „byt“). Nájemní poměr byl sjednán mezi stranami na dobu určitou, a to od 15. 12. 2020 do 15. 12. 2021. Dne 21. 2. 2022 přijala Rada města České Budějovice usnesení č. ■, kterým rozhodla o neprodloužení nájemního poměru po uplynutí doby nájmu, tedy po 16. 12. 2021. Dopisem ze dne 8. 3. 2022 sdělila žalobkyně žalované v zákonné lhůtě dle § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o.z.“), že trvá na ukončení nájemního poměru ke dni 16. 12. 2021 a vyzvala žalovanou k vyklizení a předání bytu zpět žalobkyni ke dni 31. 3. 2022. Dopis byl žalobkyní žalované doručen osobně dne 8. 3. 2022 a jeho převzetí žalovaná stvrdila svým podpisem. Dopisem ze dne 17. 3. 2022 žalovaná sdělila žalobkyni, že byt na základě výzvy ve stanovené lhůtě dobrovolně nevyklidí. Nájemní poměr skončil uplynutím doby nájmu, po skončení nájemního poměru nebyl nájemní poměr ve smyslu § 2285 o.z. ze strany žalobkyně prodloužen a žalovaná proto byla a je povinna byt předat zpět žalobkyni. Žalovaná však byt užívá i nadále a na výzvu k vyklizení bytu po skončení nájemního poměru nereagovala a byt žalobkyni do dne podání žaloby předala.
2. Žalovaná ve svém vyjádření k podané žalobě uvedla, že se k výzvě k vyklizení bytu žalobkyně vyjádřila dne 18. 3. 2022 tak, že nemá kam jít a byt nevyklidí. Žalovaná nechápe, proč ze strany žalobkyně nedošlo k prodloužení nájemní smlouvy, neboť jí žádný důvod sdělen nebyl. Žalovaná je osobou ve vyšším věku ■ let a v komplikovaném zdravotním stavu, je starobní důchodkyní. Trpí řadou závažných onemocnění, mimo jiné depresemi, úzkostmi a poruchou osobnosti, pro které je v péči psychiatra ■. Zapojila se do projektu Housing First, v jehož rámci se o ni stará odbor sociálních věcí Magistrátu města České Budějovice, Mezi proudy o.p.s. FOKUS České Budějovice, z.ú. Jedná se o projekt Statutárního města České Budějovice, který teoreticky nabízí jedincům, domácnostem či rodinám v bytové nouzi poskytnutí vhodného standardního bytu a podporu při jeho udržení. Platí, že účastníci projektu plní povinnosti nájemního vztahu. Žalovaná své nájemní povinnosti plní, řádně hradí nájemné prostřednictvím projektového účtu Housing First, který je jí umožněno využívat cestou zmíněných institucí. Ukončením nájmu by došlo k ohrožení života a zdraví žalované, protože v ■ letech by na ulici dlouho nepřežila. Bojí se rovněž ztráty soukromí a důstojnosti.
3. Žalovaná podáním ze dne 28. 6. 2022 rovněž požádala o ustanovení právního zástupce a osvobození od soudních poplatků. O této žádosti bylo nadepsaným soudem rozhodnuto usnesením ze dne 21. 7. 2022, č.j. 14 C 121/2022-69 tak, že žalované bylo přiznáno osvobození od soudních poplatků v plném rozsahu (výrok I.) a byl jí ustanoven zástupce z řad advokátů (výrok II.).
4. Právní zástupce žalované v doplnění jejího vyjádření uvedl, že z žalobkyní předložených důkazů nevyplývá, kdy žalobkyně doručila žalované dopis ze dne 8. 3. 2022, neboť na předloženém dopise není nikde uvedeno datum jeho osobního převzetí žalovanou. Žalovaná proto namítá, že není prokázáno, že by žalobkyně žalovanou ve stanovené zákonné tříměsíční lhůtě vyzvala k vyklizení bytu, a proto je nutné vycházet ze skutečnosti, že v souladu s § 2285 o.z. došlo k prodloužení nájemního vztahu o jeden rok, tedy do dne 15. 12. 2022. Žalovaná rovněž namítla, Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Soukupová.

že výkon práva žalobkyně je za současných okolností v rozporu s dobrými mravy, a to s ohledem na nepříznivou sociální situaci žalované a její aktuální zdravotní stav. Žalovaná pobírá pouze nízký starobní důchod a dále příspěvek na péči, když z těchto příjmů není schopna opatřit si jiné ubytování tak, aby si mohla dále zajišťovat i své základní životní potřeby. V případě, že by žalovaná byla přinucena se z bytu vystěhovat dříve, než bude mít zajištěno jiné přiměřené ubytování, skončila by jako osoba bez domova. Taková situace by pro žalovanou mohla mít fatální následky a znamenala by reálné vážné ohrožení jejího zdraví či dokonce života. Žalovaná i nadále řádně a včas plní své povinnosti z daného nájemního vztahu. Z uvedených důvodů právní zástupce žalované navrhl soudu, aby žalobu zamítl, případně, aby byla žalobkyni uložena povinnost zajistit žalované přiměřené náhradní ubytování oproti povinnosti žalované předmětný byt vyklidit.

5. Návrhem ze dne 17. 1. 2024 navrhla žalobkyně změnu žaloby tak, aby žalované byla uložena povinnost vyklidit byt č. ■, nacházející se ve ■. podlaží domu o velikosti 0+1 s příslušenstvím na adrese ■ a vyklizený její předat žalobkyni do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku a po zajištění náhradního ubytování, tj. bytu o jedné místnosti, nebo pokoje v zařízení určenému k trvalému bydlení. Změna žaloby byla soudem připuštěna při jednání dne 18. 1. 2024.
6. Na základě provedeného dokazování dospěl soud k následujícímu závěru o skutkovém stavu:
7. Z evidenčního listu nájemníka pro období 12/2020 soud zjistil, že žalované byla k úhradě předepsána částka ve výši celkem ■ Kč s datem splatnosti 31. 12. 2020. V bytě byla evidována spolubydlící osoba, pan ■.
8. Z vyjádření k výzvě o vyklizení bytu za dne 17. 3. 2022 soud zjistil, že žalovaná reagovala na výzvu k vyklizení předmětného bytu ke dni 31. 3. 2022, když uvedla, že s obsahem výzvy nesouhlasí a byt nevyklidí, neboť nemá kam jít. Dále uvedla, že poslední dva roky bydlí na ■ v bytě č. ■, v terénní službě s ní pracuje Magistrát města České Budějovice, Mezi Proudý o.p.s. a FOKUS. Zdravotní stav žalované je velmi komplikovaný, trpí artrózou kyčelních kloubů, má vysoký krevní tlak a je v péči psychiatra. Vzhledem k jejímu věku a zdravotnímu stavu, stejně jako nízkému příjmu ze starobního důchodu, je přesvědčená, že je pro ni nemožné sehnat jiné bydlení. Vyjádření bylo doručeno Správě domů s.r.o. dne 18. 3. 2022.
9. Z informace o pozemku parc. č. ■ v obci České Budějovice, katastrální území České Budějovice ■, soud zjistil, že se jedná o zastavěnou plochu a nádvoří, jejíž součástí je stavba, objekt k bydlení, č. p. ■. Vlastníkem je Statutární město České Budějovice s platností dat k 29. 4. 2022.
10. Z usnesení Rady města České Budějovice č. 238/2022 soud zjistil, že bylo schváleno ukončení nájemní smlouvy jejím neprodloužením, klientům projektu Housing First, za podmínek stanovených nájemní smlouvou nájemkyni ■ pro č. bytu ■ o velikosti 1+0 v domě ■ (výrok I. přijatého usnesení).
11. Ze smlouvy o nájmu bytu ze dne 30. 10. 2020 včetně příloh a protokolu o předání bytu do nájmu soud zjistil, že mezi žalobkyní jako pronajímatelem, zastoupenou společností SPRÁVA DOMŮ s.r.o., IČO 25157337, jako pronajímatelem a žalovanou jako nájemcem byla dne 30. 10. 2020 uzavřena smlouva o nájmu bytu na adrese ■ v ■ (článek 1.1. smlouvy). Předmětem nájmu je byt č. ■ nacházející se ve ■. podlaží (2.1. smlouvy). Smlouva byla uzavřena na dobu určitou, a to od 16. 12. 2020 do 15. 12. 2021 (článek 3.1.). Dle článku 3.2. je možné nájemní poměr prodloužit ve smyslu § 2285 o.z. o dobu sjednanou v nájemní smlouvě, nejdéle však o dobu jednoho roku, a to za předpokladu splnění podmínek vyplývajících z této smlouvy, a pokud pronajímatel ve lhůtě tří měsíců ode dne skončení nesdělí písemně nájemci, aby byt opustil a předal pronajímateli. V tomto případě skončí nájemní poměr uplynutím sjednané doby. Dle článku 5.1. si strany sjednaly nájemné za užívání předmětného bytu

Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Soukupová.

o započitatelné ploše 15,92 m² v částce [REDAKCE] Kč/m², celkem v částce [REDAKCE] Kč měsíčně, ve které nejsou zahrnuty zálohy na služby. Nedílnou součástí uzavřené smlouvy je evidenční list, Domovní řád, specifikace běžné údržby a drobných oprav realizované na vrub účtu nájemce a další. Dle článku 11 Domovního řádu jsou uživatelé bytů a nebytových prostor povinni chovat se tak, aby oni sami nebo osoby, které s nimi bydlí nebo se u nich zdržují, neobtěžovali ostatní uživatele domu a ostatní třetí osoby užívající dům (např. nadměrným hlukem, zápachem, kouřem, otrěsy apod.).

12. Z výzvy k vyklizení bytu po skončení nájmu ze dne 8. 3. 2022 soud zjistil, že žalobkyně vyzvala žalovanou k vyklizení bytu číslo [REDAKCE] na adrese [REDAKCE] ke dni 31. 3. 2022, neboť nájemní poměr k užívanému bytu skončil uplynutím doby ke dni 16. 12. 2021 a ze strany pronajímatele je trváno na jeho ukončení, nedojde tak k jeho prodloužení. Ukončení nájemního poměru schválila dne 21. 2. 2022 Rada města České Budějovice svým usnesením č. [REDAKCE] a pověřila společnost SPRÁVA DOMŮ s.r.o. k jeho realizaci. Na listině je ručně dopsáno „dopis převzala:“ s podpisem pravděpodobně žalované bez uvedení data.
13. Z vyjádření o průběhu léčby na přání pacientky ze dne 29. 6. 2022 sepsaného [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] za Psychiatrickou ambulanci MUDr. Roušal – MUDr. Roušalová s.r.o. soud zjistil, že žalovaná je pacientkou v ambulantní péči od roku 2021, kdy byla do péče přivedena sociálními pracovníky z organizace FOKUS České Budějovice pro problematiku hoardingu. Ta jí komplikovala soužití v bytě v městském domě, který se jí tehdy podařilo získat. Žalované byla diagnostikována významná úzkostná porucha komplikující běžný život, jako copingový mechanismus zde slouží právě hoarding. Žalovaná je od počátku dobře spolupracující, po nasazení medikace a psychoterapeutických intervencí se dařilo udržet stav v rámcové stabilitě, po úmrtí partnera a zejména poté, co žalované nebyla prodloužena nájemní smlouva, však dochází k opětovné destabilizaci, bylo nutné navýšit medikaci a objevuje se trvalá úzkost. Rovněž došlo ke zhoršení somatického stavu, je plánována ortopedická operace. Se získáním stability bydlení lze na základě předchozí zkušenosti předpokládat i stabilizaci psychickou. U žalované se projevovaly známky obsedantně kompulzivní, významný hoarding a degradace osoby letitým pobytem na ulici.
14. Z propouštěcích zpráv Nemocnice České Budějovice, a.s. soud zjistil, že žalovaná byla dne 23. 8. 2022 přijata k plánované operaci levého kyčelního kloubu, od dne 12. 9. 2022 do dne 12. 10. 2022 byla hospitalizována na 2. oddělení následné péče.
15. Ze smlouvy o poskytování charitní pečovatelské služby ze dne 31. 10. 2022 soud zjistil, že žalovaná jako uživatel uzavřela s Charitou České Budějovice, IČO 60072709, jako poskytovatelem smlouvu uzavřenou v souladu se zákonem č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, kterou se Charita České Budějovice zavazuje ode dne 3. 11. 2022 zahrnout žalovanou do péče v pečovatelské službě, když sjednána byla pomoc při úkonech osobní hygieny a pomoc při základní péči o vlasy a nehty ve čtvrtek v čase 16:30 až 17:30 hodin s tím, že žalovaná se zavázala hradit hotově částku za poskytnuté služby pověřenému zaměstnanci poskytovatele nebo v kanceláři poskytovatele.
16. Z oznámení o přijetí žádosti ze dne 21. 7. 2022 Domova důchodců [REDAKCE] soud zjistil, že sociální pracovníci Domova důchodců [REDAKCE] bylo sděleno, že žádost žalované o přijetí do Domova důchodců [REDAKCE] – Domova pro seniory byla zaevidována, k danému okamžiku však nedisponují dostatečnou kapacitou, a proto byla žádost žalované zařazena do evidence žadatelů s tím, že po uvolnění vhodného místa by žalovaná byla přijata.
17. Ze sdělení Centra sociálních služeb [REDAKCE] ze dne 16. 9. 2022 sepsaného sociální pracovnící [REDAKCE] soud zjistil, že dne 16. 9. 2022 byla přijata žádost žalované o poskytnutí sociální služby domova pro seniory. Kapacita domova pro seniory byla k danému okamžiku naplněna, a proto byla žádost zařazena do evidence žadatelů.
Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Soukupová.

18. Ze stížnosti doručené společnosti SPRÁVA DOMŮ s.r.o. dne 26. 10. 2022 nadepsané „Bytové družstvo [REDAKCE]“ soud zjistil, že byla podána stížnost na obyvatelku domu č. [REDAKCE] na [REDAKCE], číslo bytu [REDAKCE], paní [REDAKCE]. Paní [REDAKCE] vybírá popelnice a obsah nosí domů do zmíněného bytu, na celé chodbě je proto nesnesitelný zápach a nepořádek. Paní uklízečka si stěžovala své vedoucí, protože neví, jakými prostředky by zápach odstranila. Již několikrát byl tento problém šetřený zaměstnankyní bytového družstva. Pod nadsíms „Nájemníci“ je uvedeno 23 podpisů.
19. Z fotografií žurnalizovaných na č.l. 113-121 soud zjistil, že v bytě žalované byly v rámci prohlídek zjištěny papírové krabice od banánů zaplněné různorodým obsahem, dále také papírové a igelitové tašky smíšeného obsahu. Z fotografií je rovněž patrné, že prostor uprostřed místnosti, tedy mezi lůžkem a kuchyňskou linkou, byl vyklizen. Taška neznámého obsahu je rovněž umístěná v koupelně.
20. Z výsledku svědkyně [REDAKCE] soud zjistil, že svědkyně je klíčovou pracovnící projektu Housing First pro žalovanou od září roku 2022, avšak žalovanou v rámci projektu zná již od listopadu roku 2020. Svědkyně nebyla osobně přítomna doručení výpovědi z bytu žalované, avšak společně se žalovanou situaci ohledně vyklizení bytu řešila. Rovněž řešila v té době otázku psychické podpory žalované, kontaktovala proto psychiatra žalované, žalované byla navýšena medikace. K projektu Housing First svědkyně uvedla, že se jedná o projekt řešící situaci osob v bytové nouzi, jedná se o osoby, které nejsou schopny bez pomoci najít si byt, projekt následně díky bydlení zlepšuje jejich celkovou situaci. Tak tomu bylo také v případě žalované. K podmínkám pro zapojení do projektu svědkyně uvedla, že klient musí splňovat tři podmínky, a to platit nájem, spolupracovat s týmem a být dobrým sousedem. Ke zdravotnímu stavu žalované svědkyně uvedla, že žalované byli zajištěni lékaři včetně psychiatra. V souvislosti s řešením otázky bydlení došlo ke zhoršení psychického stavu žalované, neboť žalovaná se bydlení vzdát nechce, jedná se pro ni o významnou záležitost, vidina stěhování je pro ni stresující. Žalovaná nechce být umístěna do domova seniorů, vnímá to jako tlak a omezení svobody. Zdravotní stav žalované nevyžaduje opečovávání třetími osobami. Ke stížnostem od sousedů se svědkyně vyjádřila tak, že se jednalo o občasné stížnosti, které však nebyly nikdy řešeny přímo se žalovanou. Stav bytu vnímá žalovaná jako subjektivně v pořádku, cítí se v něm dobře. Ke stavu bytu svědkyně dále uvedla, že v minulosti proběhly tři kontroly, a to v srpnu, říjnu a listopadu roku 2021 a s každou kontrolou se stav bytu zlepšoval. Motivace žalované udržovat stav bytu poklesla poté, co jí byla dána výpověď. Svědkyně rovněž potvrdila, že v srpnu roku 2022 pobývala žalovaná v nemocnici a v té době došlo k výpadku elektřiny v bytě, lednice byla nefunkční, a proto došlo ke zkažení potravin jak v mrazáku, tak v lednici. Žalovaná po návratu z nemocnice situaci začala řešit s přihlédnutím ke zdravotnímu stavu a omezení v mobilitě, které v té době měla. K údajnému zápachu v bytě svědkyně uvedla, že v bytě pobývá třeba hodinu a řeší tam se žalovanou věci, je pravdou, že někdy zápach vnímá, není to však tak, že by v bytě se žalovanou nemohla společně být. Žalovaná však opakovaně uvádí, že zápach necítí a není jejím cílem sousedy obtěžovat. Stížnosti sousedů v době, kdy byla svědkyně klíčovou pracovnící žalované, nepřicházely z důvodu, že zde nebyla ani platná nájemní smlouva. K zařazení žalované do projektu Housing First svědkyně uvedla, že má informace o tom, že žalovaná žila několik let na ulici a z tohoto důvodu byla projektem hodnocena jako osoba potřebná. Dům, ve kterém se nachází byt, který užívá žalovaná, je obýván seniory a sociálně slabšími. Žalovaná si na byt zvykla a prostředí jí vyhovuje, odchod z bytu si nedokáže představit, stresuje ji to, neboť svůj domov vnímá právě v tomto bytě. Žalovaná má mnohdy také zhoršenou orientaci v jiném prostředí, v oblasti [REDAKCE] se orientuje, ale je-li potřeba, aby navštívila lékaře, tak je doprovázena, popřípadě převážena sanitkou.
21. Z výsledku svědkyně [REDAKCE] soud zjistil, že svědkyně začala se žalovanou pracovat v průběhu roku 2020 v rámci projektu Housing First, když po dobu asi roku a čtvrt do podzimu roku 2021 byla její klíčovou pracovnící. Pro zabydlení žalované byl byt vybaven nábytkem Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Soukupová.

z materiální banky, poté se ozývali lidé, kteří u sebe měli osobní věci žalované a tyto věci byly do bytu doplňovány. Žalovaná užívala byt sama, následně se do bytu přistěhoval partner žalované. V bytě postupně přibývaly věci, jednalo se o věci, které dovezli různí známí žalované, nejčastěji se jednalo o zavazadla s osobními věcmi, peřiny, knihy či oblečení. Ke stížnostem na zápach svědkyně uvedla, že se jedná o otázku, která byla nejčastěji se žalovanou řešena, pokud svědkyně žalovanou upozorňovala na případný přítomný zápach v bytě, žalovaná k tomu sdělovala, že ona nic necítí. Ta situace se následně řešila zajištěním větší ledničky. Po zajištění větší lednice, která obsahovala také mrazák, se snížil zápach v bytě, žalovaná současně intenzivně větrala, neboť v minulosti čelila svědkyně také situacím, kdy bylo cítit, že v bytě není vyvětráno. Postupem času se nábytek v bytě obměnil, byla přidána skříň, neboť původní nábytek nebyl dostačující z hlediska úložných prostor. Žalovaná postupem času rovněž přešla do péče psychiatra a dále byla řešena udržitelnost stavu. Jídlo bylo přebíráno, případně odnášeno při každé schůzce. Přítomnost štěnic v bytě svědkyně negovala. Žalovaná do bytu přináší jídlo, nejedná se o věci od popelnic typu nábytku či příkrývek, jednalo se o jídlo a knihy, popřípadě noviny. K zásadní změně a vyklizení bytu došlo pouze jednou, když byl získán sklep. Tehdy se věci zabalily do beden od banánů a nastěhovaly se do sklepa. Nashromážděné věci byly řešeny pravidelně, jednalo se o knihy a oblečení, které byla žalovaná ochotna darovat. Věci, které podléhaly zkáze se vyhodily. Když svědkyně v minulosti žalované sdělovala, že cítí zápach v bytě, žalovaná jí sdělovala, že ona nikoliv. Žalovaná sama nechtěla nikomu komplikovat situaci a stěžovat život, mnohdy se tedy svědkyně při příchodu ptala, zda je vzduch v bytě v pořádku a zajímala se o stav. K dostupnosti jiného řešení bytové situace žalované svědkyně uvedla, že by se muselo jednat o bydlení se sociální službou, neboť bez pomoci žalovaná v bytě fungovat samostatně nemůže. K psychické stránce žalované uvedla, že žalovaná stěhování považuje za fyzicky nereálné, a to i za předpokladu, že by jí pomohli s věcmi. Má obavu z jiného prostředí, v minulosti trvalo půl roku až rok, než si navykla na MHD, s jejíž pomocí se přesouvá. Žalovaná si v bytě vytvořila domov. Svědkyně rovněž dále sdělila, že si nevybavuje, že by v období prvního půl roku bydlení žalované, která v bytě bydlela od června roku 2020, řešili zápach v bytě. Zápach intenzivně vnímala v létě roku 2021. Při kontrole v bytě v listopadu roku 2022 byla svědkyně dotazována přítomným jednatelem Správy domů a bytů s.r.o. na odchod žalované do domova pro seniory. Žalovaná však takový odchod odmítla s tím, že je prozatím soběstačná. Svědkyně rovněž potvrdila, že v bytě byly fotografovány věci na kuchyňské lince a stav bytu. V době zmíněné kontroly však stav bytu nemohl sousedy obtěžovat, neboť zde nebyl žádný zápach. Je pravdou, že v bytě bylo více věcí, jedná se však o subjektivní hodnocení a v případě žalované se jedná o stav, který je pro žalovanou vyhovující. Svědkyně ke stížnosti paní [REDAKCE], která byla sousedkou žalované, uvedla, že se jednalo o dámu, která chtěla větší byt. Ke stížnosti pana [REDAKCE] svědkyně uvedla, že mu doporučila věc řešit osobně se žalovanou, případně se žalovanou za přítomnosti svědkyně, domovníka a vedoucí týmu, toho však pan [REDAKCE] nevyužil.

22. Ze zápisu ze šetření dne 10. 8. 2021 v bytě č. [REDAKCE] na adrese [REDAKCE], sepsaném [REDAKCE], vedoucí kontaktního místa pro bydlení, soud zjistil, že šetření proběhlo na základě opakovaných stížností jiných nájemců na zápach z bytu a na paní [REDAKCE], že sbírá odpad u popelnic, který pak nosí do bytu. Šetření proběhlo za účasti jednatele, klíčové pracovníce, paní [REDAKCE] a vedoucí projektu HF. Při šetření bylo zjištěno, že z bytu jde opravdu zápach, byt je částečně zanesený odpadem, v bytě plno létajícího hmyzu a špinavá kuchyňská linka. Klíčová pracovníce vše vysvětlila, tím, že paní je psychiatrický pacient s poruchou nutkavého shromažďování, chybějící skříni a také tím, že na nápravě pracují. Ze šetření byla pořízena fotodokumentace, další kontrolní šetření domluveno na září 2021.
23. Z vyjádření k přijetí do pobytové služby ze dne 31. 3. 2023 sepsaného [REDAKCE], vedoucím sociálního úseku Domova pro seniory [REDAKCE], p.o., dne 31. 3. 2023 soud zjistil, že žalovaná má ode dne 19. 7. 2022 podanou žádost o umístění v zařízení Domov pro seniory [REDAKCE], p.o., dne 3. 1. 2023 byla kontaktována kontaktní osoba

Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Soukupová.

žalované, žadatelka si t.č. přála zůstat v bytě a počkat, jak dopadne soud s Magistrátem města České Budějovice. Po zaslání žádosti vedoucí odboru sociálních věcí [REDAKCE] byla její žádost opět zařazena mezi urgentní.

24. Z vyjádření k možnosti podat žádost o přijetí do pobytové služby ze dne 23. 3. 2023 sepsaného doc. Dr. Ing. Dagmar Škodovou Parmovou, primátorkou města České Budějovice, soud zjistil, že statutární město České Budějovice je zřizovatelem tří příspěvkových organizací, které poskytují občanům města České Budějovice pobytovou sociální službu domov pro seniory. Jedná se o Domov pro seniory [REDAKCE] Domov pro seniory [REDAKCE] p.o. a Centrum sociálních služeb [REDAKCE], p.o. Žalovaná má k danému okamžiku podané žádosti o umístění do všech uvedených pobytových zařízení v Českých Budějovicích a dále také do Domova pro seniory [REDAKCE].
25. Ze zprávy sepsané dne 17. 5. 2023 [REDAKCE] [REDAKCE] za Psychiatrickou ambulanci MUDr. Roušal – MUDr. Roušalová, s.r.o. soud zjistil, že žalovaná byla do ambulantní péče přivedena v roce 2021 sociálními pracovníky z organizace Mezi Proudý pro problematiku hoardingu. Tato jí komplikuje soužití v bytě v městském domě, který se jí tehdy podařilo získat. U žalované byla diagnostikována významná úzkostná porucha komplikující běžný život. Jako copingový mechanismus zde slouží hromadění. V terapii je od počátku milá, spolupracující, po nasazení medikace se dařilo udržet stav v rámcové stabilitě, nicméně po úmrtí partnera z ulice, zejména po neprodloužení nájemní smlouvy, dochází k opětovné destabilizaci, bylo nutné navýšení medikace a objevuje se trvalá úzkost, na kterou reaguje zhoršením hromadění.
26. Z výsledku svědka [REDAKCE], který pracuje na poloviční úvazek jako domovník v domě žalované již 21 let, soud zjistil, že žalované doručoval v minulosti v souvislosti se shromažďováním odpadků a zápachem obtěžujícím ostatní nájemníky asi dva či tři vytýkácí dopisy. Poslední dopis doručoval žalované na Mezinárodní den žen dne 8. 3. 2023. Věci žalované se ve společných prostorách nenacházejí, jsou uskladněné ve sklepě, věci nezapáchají, jedná se však o hořlavé věci. V minulosti byly zaznamenány potíže se spolubydlícím žalované, který požíval alkohol a místy byl proto agresivní. Po domluvě se však choval slušně. Od počátku byly v bytě přítomny tašky a plno věcí, to přetrvává i nadále. V domě se v jedné třetině jedná o nájemníky, kteří byt získali obálkovým způsobem v rámci soutěže o byt, pokud se uvolní sociální byt, opraví se a následně jde do soutěže o byt v obálkové podobě. Zbylé 2/3 bytů procházejí výběrovým řízením u komise. Jedná se o sociální byty se sníženým nájemným. Jsou zde ubytovány také osoby vyššího věku a osoby s omezenou svéprávností. V minulosti byly v domě štěnice, které byly do domu zavlečeny jinou obyvatelkou. Co se týče bytu žalované, zde byl zpočátku proveden preventivní zásah z důvodu přítomnosti štěnic v sousedním bytě, přímo v bytě žalované štěnice zjištěny nebyly. Na soužití se žalovanou si stěžovali sousedé pan [REDAKCE] a paní [REDAKCE], ale ta se chtěla odstěhovat i z jiných důvodů a následně se skutečně odstěhovala. Stížnosti měly stejné téma, a to zápach z bytu žalované. Svědek žalovanou upozorňoval na přítomné tašky a věci v bytě a plnou kuchyňskou linku, a to nejen při návštěvě v bytě, ale rovněž v rámci rozhovorů u popelnic. Zápach byl v létě lepší z důvodu otevřeného balkonu, v zimě, kdy je balkon zavřený, byl zápach po celé chodbě. Jednalo se nepochybně o zápach vycházející z bytu žalované. K povaze shromažďovaných věcí svědek uvedl, že je přesvědčen o tom, že se jedná o věci zbytečné, které by postačovalo vyhodit a se žalovanou by nebyly žádné potíže. Jedná se o zápach jiného typu v porovnání se zápachem od jídla, při pálení a podobně.
27. Ze svědeckého výsledku svědkyně [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] soud zjistil, že svědkyně je zaměstnankyní společnosti. Správa domů a bytů s.r.o. Do domu docházela z důvodu provádění kontrol ke stížnostem nájemců z domu na [REDAKCE]. Stížnosti obdržela jak písemně, tak osobně či telefonicky. Předmětem těchto stížností byly odpadky z popelnic, zápach z bytu a shromažďování osob, které v domě nebydlí. Stížnosti podávala paní [REDAKCE], která rovněž dokládala fotografii, kde žalovaná vybírala odpadky z popelnic, dále se jednalo o sousedy Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Soukupová.

z patra i další nájemníky z domu, neboť zápach se šířil z druhého patra, kde žalovaná bydlí i do patra prvního a třetího. Svědkyně dům pravidelně navštěvovala, připravuje výběrová řízení a chodila tedy do domu fotit, zápach nebylo možné minout. Poslední stížnost obdržela na podzim roku 2022. Pak paní [REDAKCE] uspěla ve výběrovém řízení a odstěhovala se, podněty přestaly přicházet. Problémy se žalovanou v tomto směru byly od počátku. V rámci rozhodování o přidělení bytu žalovaná měla svědkyně jeden z poradních hlasů. Informace, které obdrželi od projektu Housing First, byly v rozporu s tím, jaká byla následně zjištěna minulost žalované. V případě, že by o tomto byly vyrozuměni, asi by žalovanou Radě nedoporučili ke schválení. V minulosti měla žalovaná údajně pronajatý městský byt v [REDAKCE], ze kterého byla vystěhována ze stejných důvodů, neboť v bytě shromažďovala věci. Svědkyně rovněž potvrdila, že v době hospitalizace žalované v roce 2022 bylo zjištěno, že došlo k poruše lednice, ze které vycházel zápach. V domě jsou nájemníci ve věku od 20 let až po seniory, první vchod je určen pro běžné bydlení, druhý vchod je bydlení seniorské, jedná se o dům s pečovatelskou službou. V domě jsou převážně malé bytové jednotky, řada nájemníků tedy přechází do většího bytu, fluktuace v domě je způsobena také vyšším počtem úmrtí. Projekt Housing First je společným projektem statutárního města České Budějovice a Mezi Proudý o.p.s., který skončil v roce 2021 či 2022. Klíčové pracovnice vynosily věci z bytu do kontejnerů, žalovaná je však následně nanosila zpět a situace se nijak nezměnila.

28. Z poštovního podacího archu ze dne 9. 3. 2022 soud zjistil, že toho dne byla odeslána poštovní zásilka společností SPRÁVA DOMŮ s.r.o. žalované.
29. Z ústřížků – výplatních dokladů o starobním a vdovském důchodu žalované ze dne 8. 8. 2023, 8. 9. 2023 a 9. 10. 2023 soud zjistil, že žalovaná je příjemkyní starobního a vdovského důchodu ve výši [REDAKCE] Kč měsíčně.
30. Z potvrzení o platbě ze dne 12. 10. 2023, 16. 11. 2023 a 18. 9. 2023 soud zjistil, že z účtu vedeného na majitele Mezi Proudý o.p.s. je hrazen nájem ve výši [REDAKCE] Kč za měsíce září, říjen a listopad 2023 za žalovanou.
31. Ze stvrzenek ze dne 8. 8. 2023, 10. 8. 2023, 7. 9. 2023, 9. 10. 2023 a 8. 11. 2023 soud zjistil, že žalovaná využívá služeb Charity České Budějovice spočívajících v pomoci při úkonech osobní hygieny, za které uhradila v hotovosti částku [REDAKCE] Kč dne 8. 8. 2023 a 10. 8. 2023, částku ve výši [REDAKCE] Kč dne 7. 9. 2023, částku ve výši [REDAKCE] Kč dne 9. 10. 2023 a částku ve výši [REDAKCE] Kč dne 8. 11. 2023.
32. Z rozhodnutí o přiznání příspěvku na péči ze dne 9. 12. 2021, č.j. [REDAKCE] soud zjistil, že žalované byl počínaje měsícem červencem 2021 přiznán příspěvek na péči ve výši [REDAKCE] Kč měsíčně.
33. Z faktury č. [REDAKCE], faktury č. [REDAKCE], faktury č. [REDAKCE], faktury č. [REDAKCE], faktury č. [REDAKCE], faktury č. [REDAKCE] a faktury č. [REDAKCE] vystavených společností ASANA spol. s.r.o. jako dodavatelem společnosti SPRÁVA DOMŮ s.ro. jako odběrateli soud zjistil, že uvedenými fakturami byly vyúčtovány práce spočívající v dezinsekcí bytů na adrese [REDAKCE] a [REDAKCE].
34. Z evidenčního listu nájemníka pro období 3/2022 soud zjistil, že celková plocha bytu č. [REDAKCE] na adrese [REDAKCE] činí 16,24 m² a pro období měsíce března 2022 byla předepsána k úhradě částka ve výši [REDAKCE] Kč zahrnující nájemné a služby spojené s užíváním bytu a společných prostor a zálohy na energie.
35. Soud ve věci k návrhu stran rovněž provedl místní šetření, které bylo provedeno dne 1. 2. 2024 ve společných prostorách domů na adrese [REDAKCE] a dále v bytě č. [REDAKCE] tohoto domu, který užívá žalovaná. Stav bytu č. [REDAKCE] a stav společných prostor domu byly zachyceny rovněž pořízenými fotografiemi. Během místního šetření bylo soudem zjištěno, že do společných prostor bytového domu, tedy na chodbu, žádný zápach z bytu žalované Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Soukupová.

nevníká, jak bylo nesporně potvrzeno také zástupci účastníků. V bytě bylo v průběhu místního šetření okno pootevřené na ventilaci a uvnitř bytu byl přítomen zápach neidentifikovatelného původu, který však nebyl v intenzitě, která by znemožňovala delší přítomnost v bytě. V obytné místnosti bytu je umístěna krátká kuchyňská linka, na které se nacházely potraviny, nádobí a elektrický dvojvařič. Dalším nábytkem v obytném prostoru je samostatně stojící lednice a jedna úložná skříň. Věci žalované jsou proto kromě této skříně uloženy v papírových krabicích od banánů, popřípadě naskládány mimo tyto krabice, jak je tomu v případě knih. Mezi postelí žalované a kuchyňskou linkou se rovněž nacházely papírové krabice od banánů zakryté dekou.

36. Návrh na provedení důkazů pravidly pro přenechání bytů v majetku Statutárního města České Budějovice, výslechem svědků [REDACTED], [REDACTED] a účastnickým výslechem žalované soud pro jejich nadbytečnost zamítl, neboť skutková zjištění učiněná na základě provedených důkazů již byla plně dostačující pro rozhodnutí soudu ve věci samé. Návrhům na výslech sousedů žalované soud nevyhověl, neboť navržená svědkyně paní [REDACTED] se z domu obývaného žalovanou odstěhovala, jak bylo v řízení zjištěno, stav bytu žalované i tvrzení o zápachu byly soudem bezprostředně zjištěny při místním šetření, výslech svědků by proto nemohl přinést další skutková zjištění. Soud má také za prokázané, že písemná stížnost sousedů na zápach z bytu žalované časově odpovídá období hospitalizace žalované v nemocnici a poruše ledničky, v jejímž důsledku došlo ke zkažení uskladněných potravin. Majetkové poměry žalované byly dostatečně zjištěny předloženými listinnými důkazy a o spolupráci žalované se zaměstnanci neziskových organizací si soud učinil představu z učiněných svědeckých výpovědí, výslech dalších pracovníků proto shledal nadbytečným.
37. Provedené důkazy soud hodnotil ve smyslu § 132 o.s.ř. jednotlivě i v jejich vzájemné souvislosti. Provedeným dokazováním má soud za prokázané, že žalovaná na základě nájemní smlouvy ze dne 30.10.2020 uzavřené mezi žalobkyní jako pronajímatelem a žalovanou jako vlastníkem na dobu určitou od 16.12.2020 do 15.12.2021 užívala byt na adrese [REDACTED] v [REDACTED], jehož vlastníkem je žalobkyně. Usnesením Rady města České Budějovice č. [REDACTED] bylo rozhodnuto o neprodloužení nájmu, o čemž žalobkyně žalovanou vyzvala k vyklizení bytu ze dne 8.3.2022 a vyzvala žalovanou k vyklizení bytu ke dni 31.3.2022. Žalovaná byt odmítla vyklidit, neboť má nízký důchod, nemá jiné ubytování a má zdravotní obtíže, jak sdělila žalobkyni dopisem ze dne 17.3.2022. V řízení bylo dále zjištěno, že žalobkyně trpí somatickými a psychickými onemocněními, podstoupila operaci kyčelního kloubu a trpí úzkostnou poruchou, kterou kompenzuje tzv. hoardingem. Sklony žalované k hoardingu byly prokázány místním šetřením, svědeckými výpověďmi všech svědků i předloženými fotografiemi z kontrol v bytě. Strany učinily nesporným, že žalovaná řádně hradí platby odpovídající výši sjednaného nájemného ve výši [REDACTED] Kč a záloh na služby dle evidenčních listů. Žalovaná pobírá starobní a vdovský důchod ve výši [REDACTED] Kč měsíčně a příspěvek na péči ve výši [REDACTED] Kč, ze kterého kromě úhrad bydlení hradí také služby osobní péče na základě smlouvy uzavřené s Charitou České Budějovice.
38. 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 ujednan na tutéž dobu, na jakou byl ujednan dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu.
39. Podle ustanovení § 2 odst. 3 občanského zákoníku výklad a použití právního předpisu nesmí být v rozporu s dobrými mravy a nesmí vést ke krutosti nebo bezohlednosti urážející obyčejné lidské citění.
40. Podle § 2256 odst. 2 o.z. nájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.

Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Soukupová.

41. Soud se v rozhodované věci nejprve zabýval otázkou, zda žalované i nadále svědčí právo nájmu bytu či nikoliv. V řízení bylo zjištěno, že smlouva o nájmu bytu byla mezi žalobkyní a žalovanou uzavřena na dobu určitou od 16. 12. 2020 do 15. 12. 2021. Strany si v článku 3.2. ujednaly možnost prodloužení nájemního poměru o dobu sjednanou v nájemní smlouvě, nejdéle však o dobu jednoho roku, pokud pronajímatel ve lhůtě tří měsíců ode dne skončení nesdělí písemně nájemci, aby byt opustil a předal pronajímateli. V takovém případě skončí nájemní poměr uplynutím sjednané doby. Rada města České Budějovice usnesením č. ████████ rozhodla o ukončení nájemní smlouvy jejím neprodloužením klientům projektu Housing First, mimo jiné také žalované. O této skutečnosti byla žalovaná vyrozuměna výzvou k vyklizení bytu po skončení nájmu ze dne 8. 3. 2022, u které se však s jistotou nepodařilo zjistit, kdy tato výzva byla žalované doručena, neboť u podpisu žalované potvrzujícího převzetí dopisu není uvedeno žádné datum a svědecká výpověď domovníka v tomto směru nebyla příliš věrohodná. V řízení však bylo zjištěno, že výzva byla žalované zaslána také poštou, a to dne 8. 3. 2022. Soud po provedeném dokazování při zohlednění názoru vyjádřeného v rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. 6. 2018 ve věci sp. zn. 26 Cdo 1082/2017 dospěl bez nutnosti dalšího hodnocení důkazů prokazujících doručení výzvy k vyklizení bytu k závěru, že žalované nadále nesvědčí právo nájmu bytu, neboť i v případě, že by v řízení bylo prokázáno, že došlo k prodloužení nájmu o jeden rok z důvodu pozdního doručení výzvy k vyklizení tak, jak uváděla žalovaná, v průběhu soudního řízení by uplynula i tato dodatečná doba, není tedy pochyb o tom, že žalovaná v době rozhodování soudu užívá byt bez právního důvodu, neboť dle názoru vyjádřeného v odkazovaném rozsudku Nejvyššího soudu ČR uplyne-li doba nájmu v průběhu soudního řízení, není další výzva k vyklizení nutná. Soud se proto nezabýval dále dokazováním a hodnocením důkazů k otázce prodloužení nájemní smlouvy. Přestože žalované nadále nesvědčí právo nájmu bytu, v rozhodované věci je klíčovou otázkou posouzení dalších okolností věci a případného rozporu požadavku žalobkyně na vyklizení bytu s dobrými mravy. Mezi účastníky nebylo sporu o tom, že žalovaná uzavřela nájemní smlouvu jako účastník projektu Housing First, který se zaměřoval na osoby se sníženou šancí získat nájemní bydlení na trhu, jak bylo prokázáno svědeckými výpověďmi. Žalovaná dále poukazovala na to, že je osobou vyššího věku, ohroženou v případě vystěhování bezdomovectvím, trpící řadou závažných onemocnění, a to včetně psychiatrické diagnózy, která navíc řádně plnila a plní své povinnosti z nájemního vztahu, když její majetkové a finanční poměry by jí neumožňovaly opatřit si jiné bydlení. V řízení bylo prokázáno, že žalovaná trpí psychiatrickým onemocněním, úzkostnou poruchou, která je kompenzována tzv. hromaděním, jak bylo potvrzeno lékařskými zprávami lékaře žalované, svědeckými výpověďmi i místním šetřením a fotografiemi stavu bytu. Lékařskými zprávami má soud také za prokázané, že se žalovaná snaží řešit své psychické obtíže za pomoci odborného lékaře, dále i za pomoci třetích osob, tak aby udržovala byt v užitelném stavu. Z námitek žalobkyně vůči žalované je zřejmé, že tyto námitky k chování žalované vycházejí právě z projevů kompenzačních mechanismů žalované. V řízení bylo dále smlouvou uzavřenou mezi žalovanou a Charitou České Budějovice prokázáno, že žalovaná rovněž využívá služeb osobní pomoci. Žalovaná s ohledem na svůj věk, zdravotní stav, finanční a majetkové poměry nemá možnost zajistit si bydlení jinak, neboť po úhradě tržního nájemného by žalované nezbyval dostatek prostředků na úhradu ostatních potřeb. V řízení nebylo tvrzeno ani prokázáno, a to ani k udělenému poučení dle § 118a odst. 1 a 3 o.s.ř., že by žalovaná svévolně poškozovala práva žalobkyně ještě jiným způsobem než užíváním bytu bez právního důvodu, tedy např. neplatila nájemné či poškozovala byt či dům, nebyl tedy vyvrácen rozpor výkonu práva žalobkyně s dobrými mravy (obdobně rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 7. 2003 ve věci sp. zn. 22 Cdo 1630/2002). Žalobkyně argumentovala tím, že z bytu žalované vychází zápach a že žalovaná dle názoru žalobkyně v bytě neudržuje dostatečný pořádek, což mělo vést i ke zvýšeným výdajům žalobkyně, které měly být vynaloženy na likvidaci štěnic v bytovém domě. Přítomnost štěnic v bytovém domě a nutnost jejich desinsekce doložila žalobkyně fakturami za provedené služby v domech na ████████, výpovědí domovníka však bylo zjištěno,

Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Soukupová.

že přítomnost štenic a potřeba jejich likvidace v bytovém domě, který mimo jiné obývá žalovaná, je častým a opakovaným problémem a v žádném z případů nebyly štenice zjištěny v bytě žalované. Soud proto tvrzení žalobkyně o zvýšených výdajích v souvislosti s likvidací štenic v bytovém domě, které by byly zapříčiněny žalovanou, nemá za prokázána. Žalobkyně dále v řízení argumentovala také stížnostmi sousedů na zápach vycházející z bytu žalované, to žalobkyně prokazovala stížností doručenou společnosti SPRÁVA DOMŮ s.r.o. dne 26. 10. 2022 a svědeckou výpovědí [REDAKCE]. Svědeckou výpovědí i lékařskými zprávami bylo v řízení prokázáno, že písemná stížnost časově přímo navazuje na období hospitalizace žalované, během které došlo k poruše ledničky v bytě žalované a zkažení v ní skladovaných potravin. Při místním šetření 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. V souvislosti s tvrzením o zápachu vycházejícím z bytu žalované nelze pominout ani vyjádření svědkyně [REDAKCE], podle níž podněty o zápachu z bytu žalované přestaly přicházet poté, co se odstěhovala paní [REDAKCE]. Při podrobení žalobou uplatněného nároku testu dobrých mravů a zvážení zájmů, jejichž ochrana má být v rozhodované věci upřednostněna před zájmy ostatními, soud přihlédl také k osobě vlastníka předmětného bytu, kterým je město České Budějovice, a k okolnostem, za nichž k uzavření nájemní smlouvy došlo, tedy ke skutečnosti, že žalovaná se zapojila do projektu Housing First. V řízení bylo učiněno účastníky nesporným, že žalovaná řádně hradí nájemné a náklady na služby spojené s užíváním bytu, námitky žalobkyně vůči žalované proto jsou pouze námitkami, které vyplývají z důsledku chování žalované, jehož příčinou je zdravotní stav žalované, její psychiatrická diagnóza, tedy chování, které žalovaná nemůže do značné míry ovlivnit. Žalovaná aktivně řeší své psychické obtíže, kromě docházení k odbornému lékaři, kterého navštěvuje od roku 2021 z důvodu, že jí její nemoc komplikovala soužití v bytovém domě, také využívá pomoc dalších osob, které pomáhají žalované udržovat stav v bytě. Je zřejmé, že důvody, pro které došlo k ukončení nájemní smlouvy se žalovanou, nespočívají v záměrném poškozování práv či zájmů žalobkyně. Svědeckými výpověďmi bylo naopak prokázáno, že žalovaná se opakovaně dotazuje na případný zápach v bytě a toto se snaží řešit. Je nepochybné, že žalovaná nemá možnost zajistit si jiné bydlení v tržním prostředí, když sjednané nájemné nezahrnuje zálohy na služby, jak je soudu z úřední činnosti známo, představuje svou výší polovinu či dokonce třetinu tržního nájemného za jednopokojový byt s příslušenstvím. Současně nelze ignorovat dopad případných změn bydlení na již tak citlivou psychickou stránku žalované. Důsledkem vyklizení bytu by nepochybně byla ztráta jakékoli možnosti lidsky důstojného bydlení žalované a byla by opět ohrožena bezdomovectvím, kterému mělo bránit její zapojení do projektu Housing First. Navrhovala-li žalobkyně, aby žalované byla uložena povinnost vyklidit předmětný byt oproti zajištění bytové náhrady žalobkyni, když žalobkyně v této bytové náhradě shledávala zajištění náhradního bydlení v domově pro seniory, nezbyvá soudu než konstatovat, že umístění do domova seniorů není odpovídající bytovou náhradou za situace, kdy žalovaná užívá byt, který není bytem zvláštního určení, ani sama žalovaná nevyžaduje zvláštní péči vyjma péče, kterou má zajištěnou smlouvami s externím subjektem – Charitou České Budějovice. K okamžiku rozhodování soudu proto lze konstatovat, že žalovaná je dostatečně soběstačná pro to, aby v jejím případě nebylo jediným řešením umístění žalované do domova seniorů, když úvaha o takovém umístění nepřisluší v řešené věci ani soudu, natož žalobkyni, neboť se nepochybně nejedná o adekvátní bytovou náhradu. Soud se rovněž ztotožňuje s názorem právního zástupce žalované o tom, že by žalovanou nebylo možné ubytovat ani nikde jinde, jsou-li důvody pro její odmítnutí jako nájemníka založeny na zdravotním stavu, na jejím psychiatrickém onemocnění. Soud proto dospěl k závěru, že v rozhodované věci je na místě upřednostnit zájem žalované na ochraně jejího bydlení oproti ochraně vlastnického práva žalobkyně jako města, jehož úkolem je mimo jiné také zajišťování bytových potřeb sociálně slabším občanům tak, jak tomu bylo ostatně i v rámci nájemního vztahu se žalovanou, která se zapojila do projektu Housing First, a proto by míra tolerance ke zdravotnímu stavu nájemníků měla být nepochybně vyšší, než tomu je

Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Soukupová.

v případě tržního pronájmu. V tomto směru nelze opomenout ani skutečnost, že samotný projekt Housing First je projektem, který pracuje s osobami se sníženou šancí získat nájemní bydlení na trhu, lze proto předpokládat, že jejich integrace nebude vždy zcela snadná a bezproblémová. Soud proto v souladu s názory připuštěnými Nejvyšším soudem ČR ve stanovisku Cpjn 6/2009; 26 Cdo 649/2012 dospěl k závěru, že je namístě zcela zamítnout žalobu na vyklizení předmětného bytu pro její rozpor s dobrými mravy, neboť je soud přesvědčen, že v projednávané věci se 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. Žalovaná je osobou vyššího věku (■ let), má zdravotní obtíže fyzického i psychického rázu, v jejichž důsledku se hůře přizpůsobuje změnám, soud nepochybuje o tom, že se změnou prostředí by hrozilo přímé riziko dalšího zhoršení jejího zdravotního stavu.

42. Soud proto žalobu z výše uvedených důvodů pro její rozpor s dobrými mravy zamítl v celém rozsahu.
43. O náhradě nákladů řízení mezi účastníky rozhodl soud dle § 142 odst. 1 o.s.ř. na základě úspěchu účastníků ve věci, když v řízení byla plně úspěšná žalovaná, a proto by jí náleželo právo na náhradu nákladů řízení. Žalovaná však byla usnesením napsaného soudu ze dne 21. 7. 2022 osvobozena od soudních poplatků a byl jí ustanoven zástupce z řad advokátů, Mgr. Jaroslav Drvota. Náklady řízení představující hotové výdaje a odměnu za zastupování proto platí dle § 140 odst. 2 o.s.ř. stát.
44. Výrokem III. byla ve smyslu § 140 odst. 2 o.s.ř. přiznána odměna a náhrada hotových výdajů ustanovenému zástupci žalované, Mgr. Jaroslavu Drvotovi, za celkem 15 úkonů právní služby (převzetí a příprava zastoupení, prostudování spisu dne 30. 8. 2022, písemné podání ze dne 16. 9. 2022, porada s klientem ze dne 6. 1. 2023, účast na jednání soudu dne 2. 3. 2023, písemné podání ze dne 21. 4. 2023, porada s klientem ze dne 13. 6. 2023, účast na jednání soudu dne 15. 6. 2023 v rozsahu dvou úkonů právní služby, písemné podání ze dne 29. 11. 2023, účast na jednání soudu dne 26. 10. 2023, účast na jednání soudu dne 18. 1. 2024, účast na místním šetření dne 1. 2. 2024, písemné podání ze dne 12. 2. 2024 a účast na jednání soudu dne 15. 2. 2024) s odkazem např. na usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 12.8.2016 ve věci sp. zn. 26 Cdo 684/2016 po 1 500 Kč/jeden úkon právní služby dle § 7 ve spojení s § 9 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, dále paušální náhradu hotových výdajů podle § 13 odst. 1 a 3 advokátního tarifu ve výši 300 Kč/jeden úkon právní služby za 15 úkonů právní služby, celkem ve výši 27 000 Kč, to vše navýšeno o DPH ve výši 21 %, neboť zástupce osvědčil, že je plátcem této daně. Celkem byla ustanovenému zástupci žalované přiznána odměna a náhrada hotových výdajů ve výši 32 670 Kč.
45. Žalobkyni jako neúspěšnému účastníku byla výrokem IV. rozsudku uložena povinnost ve smyslu § 149 odst. 2 o.s.ř. zaplatit náklady státu představující náklady zastoupení žalované ustanoveným advokátem, tedy celkem částku ve výši 32 670 Kč odpovídající přiznané odměně a náhradě hotových výdajů ustanoveného zástupce tak, jak byly vyčísleny v předcházejícím odstavci.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí je možno podat odvolání ve lhůtě 15 dnů od doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím Okresního soudu v Českých Budějovicích.

Nebudou-li povinností tímto rozsudkem uložené řádně, včas a dobrovolně splněny, může se oprávněný domáhat výkonu rozhodnutí či exekuce.

České Budějovice dne 15. února 2024

Mgr. Bc. Petra Kořínková v. r.
samosoudkyně