

Rada m. č. Praha 10

P10-003142/2015

3. zasedání

Zastupitelstva m. č. Praha 10

dne

Návrh

na změnu usnesení ZMČ Praha 10 č. 16/58/2013 ze dne 29. 4. 2013 k návrhu záměru na prodej jednotek a uzavření smluv o převodu bytových jednotek s oprávněnými nájemci v domě č. p. 1253, k. ú. Vršovice, ul. Norská č. o. 4, Praha 10 včetně zastavěného pozemku rozděleného na jednotky

Důvod předložení:

§ 89 odst. 2 písm. d) zákona č. 131/00 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění
zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění;
usnesení RMČ Praha 10 č. 106 ze dne 28. 1. 2015

Obsah:

I. Návrh usnesení ZMČ

II. Důvodová zpráva

III. Příloha č. 1: Rozsudek Městského soudu v Praze

Příloha č. 2: Usnesení ZMČ Praha 10 č. 16/58/2013 ze dne 29. 4. 2013

Předkládá:

Doc. Ing. Petr DAVID, Ph.D.,
zástupce starostky

Zpracoval:

Dominika Hronová, referentka oddělení prodeje bytového fondu OMP

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne

k návrhu na změnu usnesení ZMČ Praha 10 č. 16/58/2013 ze dne 29. 4. 2013 k návrhu záměru na prodej jednotek a uzavření smluv o převodu bytových jednotek s oprávněnými nájemci v domě č. p. 1253, k. ú. Vršovice, ul. Norská č. o. 4, Praha 10 včetně zastavěného pozemku rozděleného na jednotky

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. zrušuje

část usnesení ZMČ Praha 10 č. 16/58/2013 ze dne 29. 4. 2013 v bodě II.

II. schvaluje

záměr na prodej jednotek a uzavření smluv o převodu bytových jednotek specifikovaných v prohlášení vlastníka budovy č. p. 1253, k. ú. Vršovice, ul. Norská č. o. 4, Praha 10 včetně souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a spoluvlastnických podílů na pozemcích, to vše za podmínky, že ve lhůtě 8 měsíců ode dne odeslání kvalifikované písemné nabídky nájemci užívající nejméně 51 % podlahové plochy všech bytů v příslušném domě podepíší návrh smlouvy o převodu bytové jednotky do vlastnictví, s oprávněnými nájemci dle tabulky

Kupující	Narozen (a)	Číslo BJ dle PV	Kupní cena Kč
*****	*****	1253/01	894 903
*****	*****	1253/02	733 011
*****	*****	1253/03	1 089 773
*****	*****		
*****	*****	1253/04	722 518
*****	*****	1253/05	914 390
*****	*****	1253/06	975 849
*****	*****	1253/07	1 089 773
*****	*****		
*****	*****	1253/08	722 518
*****	*****		
*****	*****	1253/09	914 390

*****	*****	1253/10	975 849
*****	*****	1253/11	1 089 773
*****	*****		
*****	*****	1253/12	722 518
*****	*****	1253/13	914 390
*****	*****		
*****	*****	1253/14	975 849
*****	*****		
*****	*****	1253/15	1 089 773
*****	*****		
*****	*****	1253/16	722 518
*****	*****	1253/17	914 390
*****	*****	18	975 849
*****	*****		
*****	*****	1253/19	1 089 773
*****	*****		
*****	*****	1253/20	722 518
*****	*****	1253/21	914 390
*****	*****		

za podmínky, že se nejedná o nájemce vyloučené z prodeje bytových jednotek v souladu s bodem 5.2.3, ve spojení s body 5.2.6 a 5.2.7 Prováděcího předpisu pro prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům.

Předkladatel: Doc. Ing. Petr DAVID, Ph.D., zástupce starostky

Číslo tisku: P10-003142/2015

D ů v o d o v á z p r á v a

1) Důvodem předložení je skutečnost, že manželé *****, nar. ***** a *****, nar. *****, oba bytem ul. Norská č. p. 1253/č. o. 4, Praha 10 nebyli uvedeni v usnesení ZMČ Praha 10 č. 16/58/2013 ze dne 29. 4. 2013 jako oprávnění nájemci k odkoupení bytové jednotky č. 1253/13, a to vzhledem k výpovědi z nájmu předmětného bytu z důvodu vlastnictví jiné nemovitosti. Manželé ***** podali žalobu o určení neplatnosti této výpovědi.

Obvodní soud pro Prahu 10 a Městský soud v Praze, rozhodl ve výše uvedené právní věci, že **výpověď z nájmu předmětného bytu je neplatná**. Toto rozhodnutí Městského soudu v Praze nabylo právní moci dne 15. 7. 2014 (Příloha č. 1).

Vzhledem k tomu, že manželé ***** byli v soudním sporu úspěšní, zůstává i nadále v platnosti uzavřená smlouva o nájmu bytu.

V souladu s Prováděcím předpisem pro prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům, který byl schválený Usnesením ZMČ č. 11/28/2012 ze dne 25. 6. 2012, jsou manželé ***** oprávněnými nájemci k uzavření smlouvy o převodu bytové jednotky č. 1253/13 v domě č. p. 1253, k.ú. Vršovice, ul. Norská č. o. 4, Praha 10.

2) Důvodem změny názvu usnesení ZMČ č. 16/58/2013 ze dne 29. 4. 2014 je skutečnost, že Zastupitelstvo MČ Praha 10 dosud nerozhodlo o prodeji souvisejících pozemků v domech odsouhlasených k prodeji.

V návaznosti na výše uvedené skutečnosti je provedena změna v usnesení RMČ a ZMČ Praha 10.

Předkládaný materiál byl projednán na zasedání Rady MČ Praha 10 dne 28. 1. 2015, usnesení č. 106.

Příloha č. 1

Číslo jednací: 16Co 138/2014 - 148

10

Obvodní soud pro Prahu 10	
KOLEK:	12
Došlo dne: 17-06-2014	HOD:
KRÁT	PŘÍLOHA RUBRIK



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Toto rozhodnutí nabylo právní moci
výrok dne 15. 9. 2014
výrok dne
a je vykonatelné dnem 19. 9. 2014

V Praze

dne 17. 6. 2014



Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Tomáše Novosada a soudců JUDr. Veroniky Křest'ánové, Dr. a Mgr. Libora Zhřívála ve věci žalobců: a) [redacted], nar. [redacted], b) [redacted], nar. [redacted], oba bytem v Praze 10, Norská 1253/4, oba zastoupeni JUDr. Zdeňkem Remešem, advokátem, se sídlem v Praze 1, Spálená 5, proti žalované: Městská část Praha 10, IČ 00063941, se sídlem v Praze 10, Vršovická 1429/68, zastoupené Mgr. Soňou Hanzalovou, advokátkou, se sídlem v Praze 2, Šafaříkova 785/1, o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 30. září 2013, č.j. 15 C 229/2011-110,

t a k t o :

- I. Rozsudek soudu I. stupně se v napadaných výrocích I. a IV. **p o t v r z u j e**.
- II. Žalovaná je **p o v i n n a** zaplatit žalobcům na náhradě nákladů odvolacího řízení částku ve výši 10.406,- Kč k rukám právního zástupce žalobců JUDr. Zdeňka Remeše, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění

Napadeným rozsudkem soud I. stupně ve vztahu mezi žalobci a žalovanou Městskou částí Praha 10 vyhověl žalobě a určil se, že výpověď z nájmu bytu č. 13 o velikosti 2+1 s příslušenstvím, umístěného ve 3. patře (4. podlaží) domu čp. 1253 v Praze 10, Norská č. 4 v k.ú. Vršovice, sestávajícího ze 2 pokojů, 1 kuchyně a příslušenství (předsíň, spíž, koupelna, WC, sklep), daná Městskou částí Praha 10 dopisem ze dne 16. 7. 2009, je neplatná (výrok I.). Ve vztahu mezi žalobci a žalovaným Hlavním městem Praha žalobu o určení neplatnosti výpovědi zamítl (výrok II.) pro nedostatek pasivní věcné legitimace Hlavního města Prahy a postupem podle ustanovení § 142 odst. 1 o.s.ř. arg. a contrario rozhodl, že ve vztahu mezi žalobci a žalovaným Hlavním městem Prahou nemá nikdo právo na náhradu nákladů řízení (výrok III.). Ve vztahu mezi žalobci a žalovanou Městskou částí Praha 10 pak žalované uložil povinnost zaplatit žalobcům na náhradě nákladů řízení částku celkem ve výši 27.281,20 Kč k rukám jejich právního zástupce (výrok IV.).

Rozsudek v rozsahu výroku I. a IV. napadla včasným odvoláním žalovaná Městská část Praha 10. V rozsahu výroků II. a III., které se týkaly žalobce a žalovaného Hlavního města Prahy, rozsudek odvoláním napaden nebyl. Účastníky odvolacího řízení tak byli již jen žalobci a žalovaná Městská část Praha 10.

Z odůvodnění napadaného rozsudku se podává, že žalobci se vůči žalované (jako osobě, které je svěřena správa nemovitosti, ve které se nachází dále specifikovaný byt) žalobou ze dne 23. 11. 2009 domáhali určení, že výpověď z nájmu bytu č. 13 o velikosti 2+1 s příslušenstvím, umístěného ve 3. patře (4. podlaží) domu č.p. 1253 v Praze 10, Norská č. 4 v k.ú. Vršovice, sestávajícího ze 2 pokojů, 1 kuchyně a příslušenství (předsíň, spíž, koupelna, WC, sklep), daná Městskou částí Praha 10 dopisem ze dne 16. 7. 2009, je neplatná. Žalobcům jako nájemcům dala žalovaná jako pronajímatel výpověď z nájmu výše uvedeného bytu (dále jen „Obecní byt“), kdy důvodem výpovědi byla skutečnost, že dle evidence katastru nemovitosti je žalobce ing. [redacted] veden jako vlastník nemovitosti, a to bytu [redacted] v budově [redacted] v k.ú. Vinohrady na adrese Praha 3, [redacted] (dále jen „Vinohradský byt“), který může využívat k bydlení, a má tudíž dva byty ve smyslu ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) zákona č. 40/1964 Sb. občanského zákoníku (dále jen obč. zák.). Žalobci podanou výpověď považovali za nedůvodnou a neplatnou. Žalobce [redacted] nespороval, že byl ke dni výpovědi výlučným vlastníkem Vinohradského bytu, až později Vinohradský byt převedl na syna, žalobkyně [redacted] namítala, že Vinohradský byt nikdy nevladnila a nemá k němu ani žádné jiné věcné právo, oba žalobci pak namítali, že Vinohradský byt je o dispozici 1+1 a zahrnuje pouze jeden pokoj a jednu kuchyň a je využíván výlučně [redacted], jejich zletilým synem, který hodlá založit rodinu a užívat byt nadále, žalobci Vinohradský byt ke svému bydlení neužívají. Podle žalobců tedy žalobkyně [redacted] nemá dva a více bytů a ani u jedno z nich nelze spravedlivě požadovat, aby užívali Vinohradský byt o dispozici 1+1, navíc pak ještě se svým zletilým synem, tedy v počtu minimálně tří dospělých osob. Žalobci zdůraznili, že žalobce [redacted] Vinohradský byt nezískal ze spekulativních důvodů, ale zdědil jej jako družstevní po rodičích a pak byl do jeho vlastnictví převeden jako bytová jednotka. Současně zdůraznili, že jsou řádnými nájemci Obecního bytu po dobu třiceti let a je v rozporu s dobrými mravy, aby nyní na „stará kolena“ dostali výpověď a musel si hledat jiný byt, navíc v situaci, kdy se do blízkosti žalobců přestěhoval vážně nemocný otec žalobkyně [redacted], který od žalobců potřebuje časté návštěvy a pomoc ve stáří a nemoci. Zásadně odmítli argumentaci žalované,

pokud j
zdůrazn
sociální
že Obe
a byty
ze dne
dle ust
dni do
kterou
Karlic
Vinoh
prost
ve pr
žalob
další
Na ž
přisl
pak
bydl
byte
byl
15.

Ob
svi
do
od
za
O
Ž
d
ž
z
1
:

pokud jde o charakter Obecního bytu jako bytu, který by měl sloužit sociálním účelům, zdůraznili, že žalovaná dlouhodobě nechávala v domě s Obecním bytem volný byt, tedy sociální účely jen deklaruje, ale nenaplnjuje. Žalovaná není stran výpovědi motivována tím, že Obecní byt má sloužit sociálním účelům, nýbrž tím, že v domě probíhá privatizace bytů a byty jsou nabízeny k odkoupení. Žalovaná Městská část Praha 10 ve svém vyjádření ze dne 16. 2. 2012 navrhla zamítnutí žaloby, zdůraznila, že žalobcům byla dána výpověď dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) obč. zák. po právu, neboť žalobce [redacted] byl ke dni doručení výpovědi z Obecního bytu vlastníkem jiné nemovitosti (Vinohradského bytu), kterou oba žalobci jako manželé mohou užívat k vlastnímu bydlení s tím, že žalobkyně I. [redacted] má jako manželka k uvedenému bytu odvozené užívací právo. Žalobce [redacted] Vinohradský byt do svého vlastnictví nabyl na základě smlouvy o převodu bytu a nebytového prostoru v roce 1994, přičemž byt není zatížen věcným břemenem užívání zřízený ve prospěch třetích osob nebo osob, které by omezovalo nebo vylučovalo užívací právo žalobců k předmětnému objektu bydlení. Skutečnost, že by v bytě bydlel syn žalobců jako další dospělý rodinný příslušník, nemá dle žalované na platnost výpovědi žádný vliv. Na žalovanou nelze přenášet odpovědnost za zajištění bytových potřeb dospělých rodinných příslušníků nájemců obecních bytů, kteří se mohou bydlení zajistit vlastními silami. Žalovaná pak poukazovala na specifickou funkci obecního bytu, jehož cílem je zabezpečovat možnost bydlení osobám sociálně slabým, což žalobci nesplňují. V době dání výpovědi byl Obecní byt bytem s nájemným regulovaným obecně závazným právním předpisem. Výpověď z nájmu byla žalobcům dána na základě rozhodnutí rady Městské části Praha 10 č. 507 ze dne 15. 6. 2009.

Soud I. stupně vzal za prokázané z listinných důkazů a výsledků žalobců následující: Obecní byt (potažmo dům s Obecním bytem) je ve vlastnictví Hlavního města Prahy a byl svěřen do správy žalované Městské části Praha 10 s tím, že žalobce [redacted] byl k datu doručení výpovědi z nájmu a až do konce června 2012 vlastníkem Vinohradského bytu, a to od roku 1994, v roce 2012 Vinohradský byt pak převedl darem na syna. Žalovaná dala žalobcům postupem podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) obč. zák. výpověď z nájmu Obecního bytu dne 16. 7. 2009 z důvodu, že žalobce [redacted] vlastní Vinohradský byt. Žalobkyni [redacted] byla výpověď doručena dne 23. 9. 2009, žalobci [redacted] pak dne 5. 10. 2009. Rada Městské části Praha 10 schválila dání výpovědi k Obecnímu bytu žalobcům dne 15. 6. 2009. Žalobci užívají Obecní byt od 1. 6. 1982. Obecní byt se sestává z pokoje o velikosti 13,68 m², pokoje o velikosti 24,47 m² a dále z kuchyně o velikosti 10,20 m², předsíně, spíže, koupelny WC a sklepu celkem 62,27 m². Vinohradský byt se sestává z pokoje a kuchyně o celkové rozloze 56 m², v každé místnosti je pouze jedno okno a není jej možné technicky rozdělit na více místností. Žalobci bydlí v Obecním domě 30 let, ve Vinohradském bytě po zdědění nejprve bydlela dcera žalobců s přítelem a poté, co si zajistila vlastní bydlení, tak ve Vinohradském bytě bydlí 2 až 3 roky syn žalobců společně s přítelkyní, který si v současné době není schopen zařídit vlastní bydlení, přítelkyně studuje. Otec žalobkyně bydlí dva bloky od žalobců, je na tom zdravotně špatně, má rakovinu páteře, je jen částečně pohyblivý, jezdí na vozíku. V domě v Norské ulici s Obecním bytem jeden z nájemníků dostal výpověď a byt zůstal několik let prázdný, nabízí se v rámci privatizace k prodeji, žalovaná prostřednictvím bytů v domě nenaplnjuje sociální účel. Právně pak soud I. stupně předně shledal, že žalovaná Městská část Praha 10 je ve věci pasivně věcně legitimován, neboť dle ustanovení § 19 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze jí byla svěřena správa předmětného domu, napadaná výpověď splňuje formální náležitosti, jak je zakotvovalo ustanovení § 711 odst. 3 obč. zák., jakož i to, že žaloba byla podána včas ve lhůtě dle ustanovení § 711 odst. 3 obč. zák. Stran námitky žalobců, že u žalobkyně [redacted] vůbec není dána podmínka dvou bytů, soud I. stupně vycházel

z konstantní judikatury, kdy za druhý byt je posuzován i byt, k němuž má manžel pouze právo odvozené od rodinně právního vztahu (§ 18 zákona o rodině), tedy i například byt pouze ve výlučném vlastnictví druhého manžela, jak je tomu i v posuzovaném případě. Rozhodující je, zda v druhém bytě mohou pak manželé uspokojit svou bytovou potřebu. Pokud tedy jde o nedílné právo společného nájmu bytu manželů, stačí jim naplnění podmínky dvou a více bytů u jednoho z manželů. Soud I. stupně k tomu uzavřel, že podmínka dvou bytů je tak v důsledku existence Vinohradského bytu dána u obou žalobců. Dále se zabýval tím, zda je na straně žalobců i jinak naplněn výpovědní důvod zakotvený v ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) obč. zák., tj. tím, zda lze či nelze po žalobcích požadovat, aby užívali pouze jeden byt, tedy Vinohradský byt. K tomu soud I. stupně učinil závěr, že za situace, kdy Vinohradský byt má v porovnání s Obecním bytem nižší rozlohu, má o jednu místnost méně a žalobci Vinohradský byt užívají skoro 30 let, Vinohradský byt žalobce nezískal spekulativně, ale jako důsledek dědictví po rodičích, nelze po nich spravedlivě požadovat, aby užívali pouze jeden byt, a to byt, který splňuje parametry užívání spíše pro jednu osobu. Současně pak soud I. stupně uzavřel, že s ohledem na věk žalobců a dobu bezproblémového užívání předmětného bytu žalobci je daná výpověď v rozporu s dobrými mravy dle ustanovení § 3 obč. zák. Přihlédl k tomu, že předmětný dům s Obecním bytem je určen k privatizaci a tvrzení žalované o nutnosti využití Obecního bytu pro sociálně slabší občany hodnotil jako ryze účelové. Z uvedených důvodů soud I. stupně shledal výpověď ze dne 16. 7. 2009 neplatnou a v tomto směru ve vztahu mezi žalobci a žalovanou rozhodl.

Žalovaná ve svém odvolání namítala, že soud I. stupně na základě zjištěného skutkového stavu učinil nesprávný závěr, že po žalobcích nelze spravedlivě požadovat, aby k bydlení užívali pouze Vinohradský byt, dispozičně i rozlohou se ale jedná o byt, který je pro dvě osoby vyhovující, Vinohradský byt není ani významně menší a ani méně kvalitní a je v sousedním pražském obvodu. Pokud jde o zletilého syna, není přípustné přenášet odpovědnost za jeho bydlení na žalovanou, je na synovi, aby si zajistil bydlení sám. Podle žalované Vinohradský byt splňuje charakter druhého bytu ve smyslu ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) obč. zák. a je zde dán výpovědní důvod podle citovaného ustanovení. Žalovaná dále kategoricky nesouhlasila s tím, že by zde byly okolnosti, pro které by bylo třeba žalobce před výpovědí chránit a pro které by výpověď měla být posuzována jako neplatná pro rozpor s dobrými mravy. Dále zdůraznila, že obecní byty mají zcela specifickou funkci a že mají sloužit bydlení pouze těm nájemníkům, kteří nemají vlastní byt a splňují speciální podmínky, přičemž poukázala i na to, že soud I. stupně nepřihlédl ani k tomu, že žalovaná právě s ohledem na zvláštní povahu bytů při jednostranném zvyšování nájemného v rámci deregulace nevyužívala maximálních možností přírůstku. Žalovaná navrhovala, aby odvolací soud výrok I. napadaného rozsudku soudu I. stupně změnil tak, že žalobu zamítne a přizná jí právo na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.

K odvolání se vyjádřili žalobci tak, že napadaný rozsudek označili za věcně správný a navrhli jeho potvrzení, zdůraznili, že po nich nelze spravedlivě požadovat, aby užívali menší byt s horší dispozicí, pokud by s nimi žil i jejich syn, neměli by žádné soukromí, syn v době dání výpovědi ještě studoval a byl na rodičích finančně závislý. S odkazem na judikaturu Ústavního soudu a Nejvyššího soudu dále zdůraznili, že je třeba odlišovat právo na bydlení od možnosti přenocování, podtrhli, že soud I. stupně správně vzal v potaz, že žalobce byt nezískal ze spekulativních důvodů. Výpovědní důvod aplikovaný žalovanou nemá po deregulaci nájemného význam, občanský zákoník č. 89/2012 Sb. již ani tento výpovědní důvod nezná. Závěrem pak shrnuli, že v celém kontextu je výpověď v rozporu s dobrými mravy, když směřuje proti dlouholetým bezproblémovým nájemcům, navíc v situaci, když žalovaná v domě dlouhodobě nechávala neobsazený byt.

apli

§ 2
a dbe
spz
zč

ú

v
r
r
i
i

Odvolací soud v souladu s ust. bodu 2 čl. II zákona č. 293/2013 Sb. na odvolací řízení aplikoval o.s.ř. ve znění účinném do 31. 12. 2013.

Odvolací soud přezkoumal rozsudek a řízení před soudem prvního stupně podle ust. § 212, § 212a a § 214 odst. 1 o.s.ř., zvažil všechny námitky žalobkyně a vyjádření žalovaných a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.

Podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) obč. zák. pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt.

Podle ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Podle ustanovení § 39 obč. zák. neplatný je právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přiči dobrým mravům.

Podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4093/2008 výpověď pronajímatele z nájmu bytu je jednostranným, adresovaným právním úkonem, který musí vedle náležitostí stanovených v § 711 odst. 3 obč. zák. vyhovovat též obecným náležitostem právních úkonů vyplývajícím z ustanovení § 34 a násl. obč. zák., tj. mimo jiné nesmí odporovat zákonu, ani zákon obcházet a nesmí být ani v rozporu s dobrými mravy (§ 39 obč. zák.).

Podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2010, sp. zn. 26 Cdo 2326/2008 z dikce ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) obč. zák. [resp. dříve § 711 odst. 1 písm. g) obč. zák. ve znění účinném do 30. 3. 2006] nelze dovozovat, že by výpovědní důvod v něm uvedený byl uplatnitelný výlučně v situaci, kdy nájemce skutečně užívá dva a více bytů. Při výkladu ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) obč. zák. je nutno respektovat jak oprávněné zájmy pronajímatele, tak i oprávněné zájmy nájemce.

Podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2010, sp. zn. 26 Cdo 78/2010 se právo vypovědět nájem bytu nepromlčuje.

Podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 1999, sp. zn. 20Cdo 2059/98 při úvaze, zda výpověď z nájmu bytu je v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč. zák.), přihlíží soud též k době, která uplynula od porušení povinností zakládajících výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. do dne výpovědi.

Soud I. stupně ne zcela jednoznačně uvedl, zda výpověď považuje za neplatnou pro nenaplnění výpovědního důvodu podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) obč. zák., neboť po žalobcích nelze spravedlivě požadovat, aby užívali pouze jeden (Vinohradský) byt, nebo (jen) pro rozpor dané výpovědi s dobrými mravy.

Podle odvolacího soudu v řízení před soudem I. stupně bylo jednoznačně prokázáno, že Vinohradský byt je objektivně způsobilý, aby jej k bydlení užívaly dvě dospělé osoby, neboť jej ve skutečnosti i užívají (syn žalobců a jeho přítelkyně), a dříve byt zjevně užívali rodiče žalobce, po kterých žalobce byt (družstevní podíl) zdědil. Pokud jde o tvrzení, že dospělý syn žalobců v době dání výpovědi ještě studoval a žalobci k němu tak měli

i vyživovací povinnost, vč. povinnosti zajistit bydlení, a bylo by třeba hledět na domácnost jako složenou ze tří dospělých sob, žalobci jej uplatnili až v odvolacím řízení, v řízení před soudem I. stupně hovořili o studující přítelkyni syna, tj. odvolací soud k tomuto novému tvrzení (a ani k důkazům k jeho prokázání) nemůže ve smyslu ustanovení § 205a o.s.ř. přihlížet, vzhledem k době zahájení tohoto řízení o neplatnost výpovědi pronajímatele z nájmu bytu se ustanovení § 120 odst. 2 o.s.ř. neuplatní – srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 3. 2010, sp. zn. 26 Cdo 2561/2008. Přesto odvolací soud rozhodnutí soudu I. stupně považuje za správné. Výpověď daná žalobcům je totiž neplatná pro rozpor s dobrými mravy, v tomto jsou závěry soudu I. stupně zcela správné a podložené zjištěným skutkovým stavem. Rozpor s dobrými mravy, který zakládá neplatnost výpovědi jako jednostranného právního úkonu podle ustanovení § 39 obč. zák., odvolací soud shodně se soudem I. stupně shledává v kumulaci několika důvodů, kdy odvolací soud zejména zdůrazňuje, že situace „dvou bytů“ na straně žalobců trvala desetiletí, právo vypovědět nájem bytu se sice nepromlčuje, avšak právě v rámci posuzování souladu výpovědi s dobrými mravy je třeba přihlídnout k tomu, že pronajímatel výpověď podal po dlouhé době od vzniku výpovědního důvodu s tím, že nelze pominout, že tak v konkrétním případě učinil v době privatizace bytů v domě a v situaci, kdy dlouhodobě byl v domě s Obecním bytem volný jiný byt. Sice ani v době končící deregulace nájemného nebylo lze považovat výpovědní důvod dvou bytů za zcela překonaný, a to právě zejména u obecních bytů, jejichž prostřednictvím realizují obce sociální politiku a pronajímají sociální byty, po kterých poptávka převyšuje nabídku, avšak tento jinak oprávněný zájem žalované v konkrétním případě nelze považovat za naplněný. Přestože ve vztahu k Obecnímu bytu žalovaná nevyužila plných možností deregulace, nelze v konkrétní případě hodnotit konání žalované, tedy výpověď žalobcům, za realizaci zásad sociálního bydlení. Oprávněné zájmy žalobců jako dlouholetých bezproblémových nájemců zjevně převládají. Žalobci totiž Obecní byt řádně, bezproblémově užívají déle než 30 let, žalobce je již v důchodu, žalobkyně je v předdůchodovém věku, do blízkosti Obecního bytu se přestěhoval vážně nemocný a potřebný otec žalobkyně a). Vršovice a Vinohrady sice leží vedle sebe, avšak vzdálenost adres předmětných bytů není pro žalobce zanedbatelná, těsná blízkost vážně nemocnému otci žalobkyně je pro každodenní péči významná. Výpověď z nájmu bytu nebyla žalobcům dána v souvislosti se zajišťováním bytových potřeb občanů obce, nýbrž až v souvislosti s privatizací bytového fondu v domě, když navíc žalovaná v domě nechala dlouhodobě prázdný byt. Argument o potřebnosti Obecního bytu pro sociální bydlení tak neobstojí. Výpověď danou žalovanou žalobcům lze považovat za právní úkon přičítící se ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák., tedy za neplatný podle ustanovení § 39 obč. zák.


Odvolací soud tak postupem podle ust. § 219 o.s.ř. rozsudek soudu I. stupně v napadaném rozsahu výroků I. a IV. jako věcně správný potvrdil, když soud I. stupně i řádně v souladu s ustanovením § 142 odst. 1 o.s.ř. a advokátním tarifem vypočetl a přiznal žalobcům vůči žalované náhradu nákladů řízení.

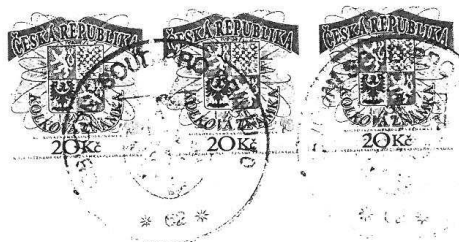
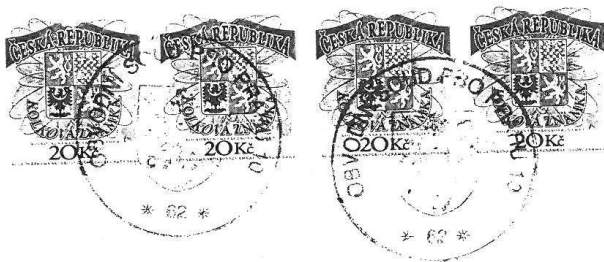
O náhradě nákladů odvolacího řízení odvolací soud rozhodl postupem podle ust. § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o.s.ř. tak, jak uvedeno ve výroku pod bodem II.. Žalobci měli ve věci plný úspěch, soud jim tak přiznal náhradu účelně vynaložených nákladů v odvolacím řízení, které se sestávají z odměny za zastupování advokátem, paušální náhrady výdajů advokáta a DPH k těmto položkám. Výše odměny za zastupování advokátem činí podle ustanovení § 7 a § 9 odst. 3 písm. a) a § 12 odst. 4 advokátního tarifu 2.000,- Kč (2.500 minus 20 %) za úkon a jednoho žalobce, sazba paušálních výdajů činí podle ustanovení § 13 odst. 3 advokátního tarifu 300,- Kč za každý úkon a oba žalobce společně. Zástupce žalobců poskytl v odvolacím řízení dva společné úkony právní služby (vyjádření k odvolání ze dne 27. 5. 2014, účast při jednání dne 29. 5. 2014). Náklady žalobců vč. DPH ve vztahu k odvolacímu řízení tak celkem pro oba činí $(2 \times 2 \times 2000 + 2 \times 300) \times 1,21$, tj. 10.406,- Kč.

Poučení: Proti tomuto rozsudku je dovolání přípustné k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím soudu I. stupně do dvou měsíců od jeho doručení, jestliže dovoláním napadené rozhodnutí 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 vyřešena právní otázka posouzena jinak. Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud.

Nesplní-li povinná dobrovolně, co jí ukládá vykonavatelé rozhodnutí, mohou se oprávnění domáhat soudního výkonu rozhodnutí.

V Praze dne 29. května 2014


JUDr. Tomáš Novosád
předseda senátu





Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo 16/58/2013

ze dne 29. 4. 2013

k návrhu na změnu usnesení ZMČ Praha 10 č. 15/16/2013 ze dne 4. 2. 2013 k návrhu záměru na prodej jednotek a uzavření smluv o převodu bytových jednotek s oprávněnými nájemci v domě č. p. 1253, k. ú. Vršovice, ul. Norská č. o. 4, Praha 10, včetně zastavěných pozemků a pozemků souvisejících s předmětným domem rozděleným na jednotky

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. zrušuje

část usnesení ZMČ Praha 10 č. 15/16/2013 ze dne 4. 2. 2013 v bodě II.

II. schvaluje

záměr na prodej jednotek a uzavření smluv o převodu bytových jednotek, specifikovaných v prohlášení vlastníka budovy č. p. 1253, k. ú. Vršovice, ul. Norská č. o. 4, Praha 10, včetně souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a spoluvlastnických podílů na pozemcích, to vše za podmínky, že ve lhůtě 8 měsíců ode dne odeslání kvalifikované písemné nabídky nájemci užívající nejméně 51 % podlahové plochy všech bytů v příslušném domě podepíše návrh smlouvy o převodu bytové jednotky do vlastnictví, s oprávněnými nájemci dle tabulky

Kupující	Narozen(a)	Číslo BJ dle PV	Kupní cena Kč
*****	*****	1253/01	894 903
*****	*****	1253/02	733 011
*****	*****	1253/03	1 089 773
*****	*****		

*****	*****	1253/04	722 518
*****	*****	1253/05	914 390
*****	*****	1253/06	975 849
*****	*****	1253/07	1 089 773
*****	*****	1253/08	722 518
*****	*****	1253/09	914 390
*****	*****	1253/10	975 849
*****	*****	1253/11	1 089 773
*****	*****	1253/12	722 518
*****	*****	1253/14	975 849
*****	*****	1253/15	1 089 773
*****	*****	1253/16	722 518
*****	*****	1253/17	914 390
*****	*****	1253/18	975 849
*****	*****	1253/19	1 089 773
*****	*****	1253/20	722 518
*****	*****	1253/21	914 390

za podmínky, že se nejedná o nájemce vyloučené z prodeje bytových jednotek v souladu s bodem 5.2.3, ve spojení s body 5.2.6 a 5.2.7 Prováděcího předpisu pro prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům

Ing. Milan R i c h t e r
starosta

Ing. Vladimír N o v á k
1. zástupce starosty

Předkladatel: p. Zoufalík, zástupce starosty
Číslo tisku: P10-030132/2013