



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Reného Fischera a soudců Mgr. Halky Hovorkové a JUDr. Čestmíra Slaného ve věci

žalobců:           **a) Marie D.**, narozená dne xxx  
                          **b) Radek D.**, narozený dne xxx  
                          oba bytem xxx, xxx  
                          zastoupení advokátem Mgr. Davidem Taušem  
                          sídlem Pod Stadiony 19, 150 00 Praha 5

proti  
žalované:           **Městská část Praha 5**, IČO 00063631  
                          sídlem 14. října 1381/4, 150 22 Praha 5  
                          zastoupená advokátkou JUDr. Karolinou Besser  
                          sídlem Palác Riesů, Panská 895/6, 110 00 Praha 1

**o přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu,**

k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 18. 8. 2020, č. j. 25 C 175/2019 - 173,

**takto:**

- I.     Rozsudek soudu I. stupně **se mění** tak, že se žaloba, kterou by bylo určeno, že výpověď z nájmu bytové jednotky xxx (dříve označované číslem xxx) o velikosti 3+1, o celkové ploše 118,18 m<sup>2</sup>, nacházející se ve druhém podlaží budovy č. p. xxx v katastrálním území xxx, zapsané na listu vlastnictví č. xxx, xxx, xxx, sepsaná žalovanou dne 20. 3. 2019 a doručená žalobcům dne 29. 3. 2019, není oprávněná a je tedy neplatná, **zamítá**.
- II.    Žalobci jsou povinni zaplatit žalované na náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů částku 16 664 Kč, a to do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám JUDr. Karoliny Besser.

**Odůvodnění:**

Shodu s prvopisem potvrzuje Jan Hlavatý.

1. Napadeným rozsudkem soud I. stupně určil, že výpověď z nájmu bytové jednotky xxx (dříve označované číslem xxx) o velikosti 3 + 1, o celkové ploše 118,18 m<sup>2</sup>, nacházející se ve druhém podlaží budovy č. p. xxx v katastrálním území xxx, zapsané na listu vlastnictví č. xxx, xxx, xxx, sepsaná žalovanou dne 20. 3. 2019 a doručená žalobci dne 29. 3. 2019, není oprávněná a je tedy neplatná (výrokem I/). Současně uložil žalované povinnost nahradit žalobcům náklady řízení ve výši 43 624 Kč, k rukám jejich právního zástupce, a to do 3 dnů od právní moci rozsudku (výrokem II/).
2. Takto rozhodl soud I. stupně o žalobě, kterou se žalobci domáhali určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytové jednotky specifikované shora v odstavci 1 tohoto rozsudku (dále jen „bytová jednotka“ či „předmětný byt“) s odůvodněním, že jsou na základě nájemní smlouvy ze dne 28. 7. 2011 (dále jen „nájemní smlouva“) nájemci této bytové jednotky a mají zde trvalé bydliště. Podle žalobních tvrzení žalovaná nájemní smlouvu vypověděla s tím, že žalobci údajně hrubým způsobem porušili zákonné povinnosti, když podnajíli bytovou jednotku třetí osobě, což žalobci spороvali. Tvrdili, že na základě doporučení žalované, aby si k části bytové jednotky našli spolubydlicího, uzavřeli s manželi N. smlouvu, na základě které mohli N. užívat část bytové jednotky. Dále, že až do dne 23. 4. 2018, kdy byly vyměněny zámky u vstupních dveří, a pan N. jim oznámil, že na vstup do bytové jednotky nemají právo, v bytové jednotce žili a nikdy se z ní neodstěhovali, ač převážnou část roku trávili mimo ni. Poukázali na to, že žalovaná nejméně od 4. 6. 2018 věděla o tom, že žalobci nemohou pro chování manželů N. bytovou jednotku užívat.
3. Žalovaná navrhla žalobu zamítnout s tím, že tvrzení žalobců jsou nepravdivá. Nesporovala konzultaci s žalobci a své doporučení, aby si našli spolubydlicího, který by jim přispíval na úhradu nájemného, současně však odmítla, že by tato komunikace byla souhlasem pronajímatele s podnájmem bytové jednotky nebo její části. Namítla, že žalobci se dopustili hrubého porušení svých povinností i tím, že neoznámili žalované změnu počtu osob užívajících bytovou jednotku v zákonné lhůtě, když smlouva mezi žalobci a manželi N. byla uzavřena dne 24. 6. 2015 a navýšení počtu osob bylo žalované oznámeno až dne 3. 5. 2016. Poukázala na to, že dne 11. 6. 2018 se dostavili k žalované podnajíemci žalobců, kteří uvedli, že jim žalobci bytovou jednotku pronajali v celém rozsahu od samého počátku a v bytové jednotce s žalobci nikdy společně nebydleli. S poukazem na protiprávnost tohoto stavu provedla žalovaná dne 8. 2. 2019 kontrolu bytové jednotky, při níž zjistila, že jednotka je obývána pouze podnajíemci. Odkázala dále na obsah spisu vedeného u Obvodního soudu pro Prahu 5 pod sp. zn. 13 C 110/2018 a akcentovala, že podnájemní smlouva byla uzavřena za účelem simulace dodržení podmínek zákonné úpravy.
4. Po stránce skutkové vyšel soud I. stupně ze zjištění, která podrobně zrekapituloval v odstavcích 4 až 35 odůvodnění napadeného rozsudku, a která učinil z nájemní smlouvy, evidenčního listu ze dne 20. 6. 2011, emailové komunikace ze dne 15. 5. 2015, smlouvy o podnájmu ze dne 24. 6. 2015, nákresu půdorysu bytové jednotky, změnových listů, výpisu z katastru nemovitostí, předběžného opatření Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 9. 5. 2018, č. j. 25 Nc 902/2018-32, rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 9. 1. 2019, č. j. 13 C 110/2018 – 107, rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 18. 6. 2019, č. j. 14 Co 97/2019 – 126, obsahu spisu 13 C 110/2018, resp. z emailové komunikace mezi žalobkyní a) a svědkem N., výpovědi nájmu bytu žalovanou ze dne 20. 3. 2019 (včetně doručenek žalobcům), námitek žalobců ze dne 24. 5. 2019, výzvy žalobců, čestného prohlášení svědkyně Bohumily F., výpovědi této svědkyně, čestného prohlášení Karla F., emailu ze dne 5. 6. 2018, výpovědi svědkyně Jitky P., svědkyně Blanky R., svědka Ing. Radka D., svědka Richarda N., svědkyně Lenky N., svědka Jana N., účastnické výpovědi žalobkyně a), zápisu z jednání dne 4. 6. 2018, zápisu o místním šetření dne 8. 2. 2019, zápisu z jednání dne 11. 6. 2018, úředního záznamu policie ČR ze dne 4. 6. 2018.

Shodu s prvopisem potvrzuje Jan Hlavatý.

5. Na základě daného vzal za prokázané, že žalovaná uzavřela se žalobci v roce 2011 smlouvu, na základě které žalobci užívali bytovou jednotku. Dále, že žalobci v roce 2015, poté co se na možnost podnájmu informovali u žalované, uzavřeli s manželou N. smlouvu, na základě níž jim podnajíli část bytové jednotky a zbylou část bytové jednotky (místnost proti vchodovým dveřím) stále, byť nepravidelně, užívali. Příslušnou změnu počtu osob v bytě ohlásili žalobci správcovské společnosti. V roce 2018 pak zamezili N. žalobcům přístup do bytové jednotky tím, že vyměnili zámek vchodových dveří. Dále soud I. stupně po skutkové stránce uzavřel, že žalovaná vypověděla smlouvu se žalobci z důvodu hrubého porušení jejich povinností, když výpověď opřela o závěry rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 9. 1. 2019, č. j. 13 C 110/2018 – 107, ve věci určení, že výpověď žalobců z podnájemní smlouvy je neplatná, byť rozsudek vycházel ze závěru, že není dán naléhavý právní zájem na požadovaném určení a předložené listinné důkazy hodnotil soud jen ve vztahu k tomuto závěru (vycházel zejména z tvrzení manželů N.).
6. Soud I. stupně uzavřel, že nesporným mezi účastníky bylo, že bytová jednotka byla N. vyklizena v roce 2019, přičemž ke dni vyhlášení rozsudku soudu I. stupně tak žalobci mohli byt užívat, a své povinnosti tím, že by dali byt do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, již porušovat nemohli. Soud I. stupně však tuto skutečnost s odkazem na relevantní judikaturu (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 4145/2009, 26 Cdo 2091/2006 či 26 Cdo 532/2000) označil za bez významu pro posouzení oprávněnosti výpovědi.
7. Co do naplnění podmínek podle § 80 o. s. ř. dospěl soud I. stupně k závěru, že je zde dána naléhavost právního zájmu žalobců na požadovaném určení, když bez daného nelze postavit na jisto, zda právní vztah mezi žalobci a žalovanou založený nájemní smlouvou trvá či nikoli.
8. Po právní stránce subsumoval soud I. stupně věc pod ustanovení § 2201, § 2274, § 2275, § 2276, § 2288 a § 2290 o. z., přičemž konstatoval, že byly naplněny zákonné podmínky pro přezkum oprávněnosti výpovědi z nájmu bytové jednotky, když jejich návrh byl podán včas.
9. Po zhodnocení výše uvedeného soud I. stupně uzavřel, že ze strany žalobců nedošlo k hrubému porušení jejich povinností nájemce podle § 2276 o. z. Konstatoval, že žalobci byli ve smyslu ustanovení § 2274 o. z. oprávněni přenechat do podnájmu část bytové jednotky, pokud by v bytové jednotce trvale bydleli, a to i bez souhlasu žalované jakožto pronajímatele. Soud ve vztahu k této skutečnosti vzal za prokázané, že žalobci (jakožto uživatelé jednoho pokoje podle podnájemní smlouvy) společně s N. (jakožto podnájemci větší části bytové jednotky podle podnájemní smlouvy) bydleli v minimální míře, a to s ohledem na to, že trávili část roku mimo Prahu, ale i proto, že N. pobývali často na cestách. Soud I. stupně označil za nevěrohodnou výpověď svědků Richarda a Lenky N., o tom, že bydleli sami v bytové jednotce od roku 2015 až do vystěhování, neboť tato byla v rozporu s výpověďmi svědků (F., R. a syna žalobců Ing. D.) a rovněž dalšími provedenými důkazy. Přiklonil se k tvrzení žalobců, že v dané bytové jednotce žili s úmyslem žít v ní trvale, a to i přeto, že v ní nežili každodenně po celý rok. Tento úmysl byl, dle závěrů soudu I. stupně, podpořen i tím, že se u žalované na možnost podnájmu informovali, že uzavření podnájemní smlouvy s N. netajili, navýšili počet osob pro účely výpočtu nákladů spojených s užíváním bytové jednotky, že se úspěšně domohli vydání předběžného opatření, na základě něhož byla N. uložena povinnost vpustit žalobce do bytové jednotky a že se vůbec dostavili k žalované a informovali ji o způsobu užívání bytové jednotky. Tvrzení žalované o tom, že se žalobci snažili podnájemní smlouvou zastřít skutečné právní jednání spočívající ve faktickém podnájmu celé bytové jednotky, nevzal soud za v řízení prokázané.
10. S tímto podstatným odůvodněním proto soud I. stupně rozhodl tak, jak vyplývá z výroku I/ napadeného rozsudku.

11. Výrok o náhradě nákladů řízení odůvodnil soud I. stupně odkazem na § 142 odst. 1 o. s. ř. s tím, že procesně úspěšným žalobcům přiznal proti žalované právo na náhradu nákladů řízení v částce 43 624 Kč. Určil, že tato sestává ze zaplaceného soudního poplatku v částce 2 000 Kč a dále z nákladů právního zastoupení žalobců (zahrnující odměnu za 8 úkonů právní služby po 2 500 Kč sníženo o 20% tedy 2 000 Kč, 8 náhrad hotových výdajů po 300 Kč a DPH ve výši 21%, počítáno vždy pro jednoho z žalobců).
12. Proti tomuto rozsudku podala včasné odvolání žalovaná, které doplnila podáním ze dne 30. 10. 2020 a 17. 3. 2021. Skutková zjištění soudu I. stupně označila za nesprávná, když naopak bylo v řízení prokázáno, že žalobci v bytové jednotce, kterou údajně podnájali, ve skutečnosti s podnájemci nebydleli. Za stěží představitelnou označila situaci, kdy by manželé N., kteří vlastní bytovou jednotku jen o jeden vchod vedle od domu č. p. xxx, bydleli v bytové jednotce společně s žalobci po dobu tří let z důvodu rekonstrukce. Pokud pak žalobci v této souvislosti uvedli, že za minulých let bylo spoluobývání jedné bytové jednotky běžné, pak dané žalovaná označila za možné, avšak toliko v bývalém režimu, popřípadě za situace, kdy jsou spolubydlíci studenty či dělníky cizí národnosti. Za uvedeného stavu proto možné realitě odpovídá naopak plně výpověď manželů N., že s nimi žalobce v bytové jednotce nikdy nebydleli. Vyvrátit této závěr pak, podle názoru žalované, nemohou ani neurčitá tvrzení ostatních nájemníků domu, že žalobce v době, kdy tito měli bydlet s manželí N., občas potkali na chodbě, jak uvádí např. svědkyně F., F. či P. Touto optikou by pak bylo možné dospět i k závěru, že v domě bydlí pošťák, neboť i toho lze v domě „vidět“. Z výpovědi je navíc zřejmé, že nikdo ze svědků nebyl se žalobci v tak blízkém vztahu, že by se vzájemně navštěvovali a nikdo z nich tak neviděl, že by žalobci obývali byt společně s N. Tito svědci tak nebyli přímými svědky této tvrzené skutečnosti. Za nesprávné pak žalovaná označila poměrování výpovědi přímého účastníka právního vztahu se žalobci svědka N. s výpověďmi osob, které pouze prohlašují své dojmy a to, co věděli z doslechu, ale ani jedna z nich nebyla přímým svědkem spolubydlení žalobců s manželí N. Žalovaná taktéž odmítla bagatelizaci obsahu zápisu z jednání ze dne 11. 6. 2018 (sepsaný na oddělení správy bytů žalované) ze strany soudu I. stupně s tím, že jde o jednostranné stanovisko a ke zjištění objektivních skutečností nemůže sloužit, když nebyla-li prokázána jeho nepravdivost, pak je třeba, aby se s ním soud náležitě vypořádal. Poukázala taktéž na to, jak nelogické je tvrzení žalobců o tom, že dne 4. 6. 2018, kdy jim byl znemožněn vstup do bytové jednotky, se již o vstup do ní nepokoušeli z obavy o své zdraví, když pokud zde měli všechny věci, věci denní potřeby atd., pak by se je pokoušeli získat. Dále žalovaná poukázala na to, že již dne 15. 5. 2015 bylo žalobci b) ze strany žalované sděleno, že souhlas pronajímatele k podnájmu bytu nepotřebuje, pokud zde bude současně trvale bydlet, přičemž i přes uvedené žalobci dané porušili. Občasné užití bytové jednotky pak rozhodně není trvalým bydlením v bytové jednotce. Žalovaná opětovně zdůraznila, že podnájemní smlouva byla uzavřena za účelem simulace dodržení podmínek zákonné úpravy a nelze tak než uzavřít, že žalobci porušili hrubým způsobem své zákonné povinnosti nájemců.
13. Žalovaná dále doplnila své odvolání obsáhlým podáním ze dne 17. 3. 2021, v němž poukázala zejména na to, že žalobci tvrzené „občasné užití pokoje v průběhu tří let“ se nedá podle judikатурních závěrů srovnat s povinností trvalého bydlení v podnájaté bytové jednotce, když poukázala na závěry rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 18. 12. 2018, sp. zn. 26 Cdo 4157/2017 a dále ze dne 9. 6. 2020, sp. zn. 26 Cdo 3623/2019, které se navíc skutkově shoduje s posuzovaným případem, kdy N. hradili za podnájem „části“ bytu fakticky částku v plné výši nájemného. Dále namítla, že podle nájemní smlouvy mohli N. využívat jakoukoli část bytové jednotky, bez omezení, přičemž si lze jen těžko představit, že by žalobci souhlasili a bylo takové řešení pro ně konformní. K odstavci 49 odůvodnění napadeného rozsudku pak poukázala na rozpor výpovědi svědkyně P. s tvrzením samotných žalobců (tato tvrdila, že žalobce vídala v domě tak jednou měsíčně, přičemž tito tvrdili, že od jara do podzimu se zdržovali mimo bytovou jednotku) a na to, že výpověď svědkyně F. a R. je výpovědí „z doslechu“, kdy vypovězené skutečnosti mají tyto svědkyně toliko

od žalobců. Dále žalovaná poukázala na výpověď svědka Ing. Radka D., podle níž ani tento nebyl schopen potvrdit, že by žalobci v bytové jednotce žili spolu s N., neboť je tam nikdy nenavštívil. Nad uvedené ve své výpovědi uvedl, že v době rekonstrukce bytu N. bydleli žalobci u něj.

14. Žalovaná odmítla slepě přihlížet tomu, že na počátku vzniku celého podnájemního vztahu i smlouvy o smlouvě budoucí kupní byla spolupráce žalobců s N. při privatizaci podnajatého bytu tak, aby z jeho privatizace mohli vzájemně profitovat. N. by získali bytovou jednotku za lepší cenu, než byla cena tržní, a žalobci by získali finanční prostředky z prodeje bytové jednotky N. za vyšší cenu, než byla cena privatizační. To potvrzuje nejen dopis právního zástupce žalobců N. ze dne 4. 5. 2018, ale v další výpovědi i syn žalobců. Tento svědek ve své výpovědi jednoznačně potvrdil, že žalobci v bytové jednotce po většinu roku nebyli, což koresponduje s výpovědí svědkyně R., která potvrdila pobyty žalobců na jejich chatě na Šumavě a v bytě příbuzných. Dále žalovaná poukázala na email ze dne 20. 4. 2015, podle jehož obsahu žalobkyně a) nabízí sama panu N. bytovou jednotku k budoucímu odkupu, je tedy zřejmé, že N. na nikoho netlačili, ale naopak to byli žalobci, kdo jej oslovili a ptali se, zda nabídka odkupu bytové jednotky stále platí. Ve světle tohoto emailu se pak celá výpověď pana N. jeví jako naprosto věrohodná; žalobci se odstěhovali, N. byt žalobců zrekonstruovali, zároveň platili nájem a pochopitelně se žalobci v bytové jednotce nikdy nebydleli. Akcentovala též výpověď Lenky N., podle níž se na bytovou jednotku byla podívat v květnu 2015 a tato byla téměř vystěhovaná, stejně tak jako výpověď Jana N., který uvedl, že s rodiči v bytové jednotce bydleli sami.
15. S tímto podstatným odůvodněním žalovaná uzavřela, že bylo nesprávné, když soud I. stupně odmítl reflektovat uvedené výpovědi jako nevěrohodné a dal naopak přednost výpovědím pouhých sousedů, kteří měli příslušné informace pouze od žalobců. Žalovaná proto navrhla, aby odvolací soud změnil napadený rozsudek tak, že se žaloba zamítá a přiznal žalované právo na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.
16. Žalobci se k odvolání žalované vyjádřili podáním ze dne 9. 5. 2021, kdy se plně ztotožnili se skutkovými i právními závěry soudu I. stupně. Ve věci popisu a hodnocení skutkového stavu před podáním výpovědi i poté i následného hodnocení svědeckých výpovědí, plně odkázali na svůj závěrečný návrh ze dne 7. 8. 2021. Navrhli potvrdit napadený rozsudek a přiznat žalobcům proti žalované náklady odvolacího řízení.
17. Odvolací soud na základě podaného odvolání přezkoumal napadený rozsudek dle § 212 a § 212a o. s. ř., mimo jiné jej tedy přezkoumal i z důvodů, které nebyly v odvolání uplatněny (§ 212a odst. 1 o. s. ř.). V řízení opakoval odvolací soud postupem dle § 213 odst. 2 a 3 o. s. ř. důkazy: smlouvou o nájmu bytu z 28. 7. 2011 (na č. l. 7 - 11), podnájemní smlouvou ze dne 24. 6. 2015, změnovými listy (na č. l. 24 -27), dopisem zástupce žalobců ze dne 4. 5. 2018 (na č. l. 28-29), výpověď z podnájmu bytu z 11. 5. 2018 (č. l. 86 p. v. - 87), zápisem z místního šetření z 8. 2. 2019 (č. l. 48-49), emailovou komunikací mezi žalobkyní a) a N. ze dne 26. 1. 2019, 5. a 11. 2. 2019 (č. l. 50-51), tzv. zápisu z jednání ze dne 11. 6. 2018 (č. l. 74-75), úřední záznam PČR z 4. 6. 2018 (č. l. 37), dále spisem Obvodního soudu pro Prahu 5 vedeným pod sp. zn. 13 C 110/2018 (dále jen „13 C 110/2018“), jakož i výsledkem svědka Ing. Radka D. a svědkyně Blanky R. a dospěl k závěru, že odvolání žalované je důvodné.
18. Odvolací soud vzal za prokázané, že mezi účastníky řízení byla dne 28. 7. 2011 uzavřena nájemní smlouva na dobu neurčitou, jejímž předmětem byla předmětná bytová jednotka sestávající ze tří pokojů a kuchyně o celkové výměře 118,18 m<sup>2</sup>, s tím, že v čl. IV. odst. 7 bylo stranami ujednáno, že **nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat byt nebo jeho část jinému do podnájmu** (viz *smlouva o nájmu bytu z 28. 7. 2011*).

Shodu s prvopisem potvrzuje Jan Hlavatý.

19. Odvolací soud vzal dále za prokázané, že žalobkyně a) se emailem ze dne 20. 4. 2015 obrátila na Richarda N. v reakci na jeho nabídku s tím, že by byt rádi pronajali, resp. podnájali do doby, než se vyřeší privatizace předmětné bytové jednotky s tím, že dostali nabídku „dočasného bydlení“. Následně se žalobci b) po urgenci u žalované dostalo emailové odpovědi žalované ze dne 15. 5. 2015, s tím, že **souhlas s podnájmem části bytu není potřeba, pokud budou nájemci v bytě trvale bydlet**. Připojeno bylo i stanovisko právního odboru, které poukazuje v kontextu shora uvedeného smluveného zákazu na znění nového občanského zákoníku, s tím závěrem, že je věcí budoucí judikatury, jak bude vykládat problematiku přednosti zákonem vázaného podnájmu s podmínkou trvalého bydlení na zákaz podnájmu bez souhlasu pronajímatele sjednaný nájemní smlouvou (viz. 13 C 110/2018 – *email ze dne 20. 4. 2015 na č. l. 13 a 15. 5. 2015 na č. l. 9-10*) – to vše zjištěno ze spisu sp. zn. 13 C 110/2018.
20. Dále má odvolací soud za prokázané, že oba žalobci dne **24. 6. 2015** uzavřeli s manželou N. (Richardem a Lenkou) jednak smlouvu o smlouvě budoucí kupní a dále podnájemní smlouvu. Z tzv. *smlouvy o podnájmu části bytu ze dne 24. 6. 2015* (viz. 13 C 110/2018 - na č. l. 31-32, dále také jen „podnájemní smlouva“) bylo odvolacím soudem zjištěno, že žalobci jakožto nájemci předmětného bytu podnájali část předmětného bytu N. jakožto podnájemcům s tím, že podnájemci mohou využívat jakoukoliv část bytu, podle svého uvážení. Podnájemní smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou, od 24. 6. 2015 s výpovědní dobou 12 měsíců. Předmětný byt byl přenechán nájemci podnájemníkům za účelem bydlení s tím, že podnájemníci mohou byt na omezenou dobu podnajímt jiným osobám, kdy byt nebo jeho část může být přenechána bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Výše „nájemného“ byla sjednána v částce 14 547 Kč měsíčně s tím, že dále bylo sjednáno, že vedle nájemného budou podnájemci hradit nájemci také částku 6 000 Kč měsíčně. Dodávky elektrické energie, plynu a vody do bytu budou hrazeny podnájemníky na základě smlouvy o dodávkách uzavřené mezi nájemcem a jejich poskytovatelem služby. Nájemci se zavázali podnájemcům vrátit zpět přeplatky na měsíčních zálohových platbách na služby spojené s užíváním bytu nad rámec skutečné spotřeby a to na základě vyúčtování od příslušných dodavatelů. Splátnost nájemného a částky 6 000 Kč byla sjednána vždy nejpozději k 10. dni stávajícího měsíce, počínaje červencem 2015 na účet nájemníků, který je v podnájemní smlouvě specifikován. Přílohu nájemní smlouvy tvoří dle textu evidenční list k bytu. Z tzv. *smlouvy o smlouvě budoucí kupní ze dne 24. 6. 2015* (viz. 13 C 110/2018 – na č. l. 33-34, dále jen „SoSB“) bylo odvolacím soudem zjištěno, že žalobci jakožto budoucí prodávající a manželé N. (Richard a Lenka) jakožto budoucí kupující uzavřeli dle § 1785 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“) smlouvu, dle které žalobci, jakožto nájemci předmětného bytu, prohlásili, že mají zájem být zařazeni do privatizace bytového fondu žalované, od níž mají zájem byt koupit, případně se stát členy družstva či jiné korporace, která se stane vlastníkem domu č.p. xxx jako celku s právem nájmu k bytu, kdy na výzvu žalované svůj zájem potvrdí. Manželé N. mají zájem stát se vlastníky bytu, členy družstva či jiné obchodní korporace, která se stane vlastníkem domu č. p. xxx jako celku. Strany prohlásili, že předmětem převodu bude byt jako bytová jednotka se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a pozemku, případně družstevní podíl či podíl v obchodní korporaci s právem k nájmu bytu, kdy předmětem prodeje a koupě je předmětný byt s tím, že kupní smlouva bude přizpůsobena způsobu, jakým byt a bytový dům budou privatizovány. Kupní smlouva bude uzavřena nejpozději do 3 měsíců od privatizace bytu a zápisu vlastnického práva žalobců či obchodní korporace k domu jako celku. Kupní cena za byt či převod podílu byla sjednána tak, že žalobcům bude náležit částka, za kterou byt koupí od žalované a k tomu dále polovina částky do celkové maximální výše 9 mil. Kč. Např. bude-li byt koupen od žalované za 5 mil. Kč, bude kupní cena pro žalobce 7 mil. Kč (5+2). Jelikož mají N. již část bytu v nájmu, kdy se kromě nájmu zavázali platit veškeré poplatky za byt a energii žalobcům, částka 6 000 Kč měsíčně představuje splátku kupní ceny bytu, kdy tato bude po uzavření kupní smlouvy započítána na úhradu kupní ceny. Doplatek bude zaplacen prostřednictvím advokátní úschovy Mgr. Filipa Šutryho. Dále byly sjednány podmínky smluvní pokuty a odstoupení od smlouvy, jakož i učiněno prohlášení žalobců

o neznalosti závazku ve vztahu k předmětu koupě. Závěrem bylo ujednáno, že v případě neschopnosti žalobců přejímá práva a povinnosti ze smlouvy syn žalobců – Radek D.; na straně budoucích kupujících může být určena jiná třetí osoba, s níž bude kupní smlouva uzavřena. Přílohu SoSB dle textu tvoří nájemní smlouva uzavřená mezi žalobci a žalovanou a evidenční list k bytu.

21. Z tzv. *změnového listu ze dne 6. 5. 2016* (na č. l. 26) bylo odvolacím soudem zjištěno, že dle původního předpisu činila platba za předmětný byt 14 547 Kč (z toho nájemné 13 400 Kč, zbytek tvoří zálohy na služby spojené s nájmem předmětného bytu), od 1. 5. 2016 byly zálohy na služby navýšeny při zachování nájemného, kdy celková částka za nájem a služby spojené s nájmem předmětného bytu představovala částku 15 537 Kč.
22. Odvolací soud vzal dále za prokázané, že mezi účastníky podnájemní smlouvy a SoSB, tj. mezi žalobci a manžely N. probíhala emailová komunikace. Z *emailu ze dne 19. 1. 2016 (13 C 110/2018 na č. l. 7)* bylo odvolacím soudem zjištěno, že žalobkyně a) přeposlala Richardu N. email Jitky P. z 18. 1. 2016, kterým jmenovaná vyzývá sousedy k aktivitě při argumentaci s žalovanou ohledně přesvědčení, že je dům vhodné privatizovat. Vyzývá k zamyšlení, co je nutno v tom kterém bytě zrekonstruovat vč. vyčíslení nákladů na rekonstrukci. Žalobkyně a) kromě přeposlání emailu sděluje, že neví, co by měla napsat a nechává to na N., které shledává kompetentnějšími, případně je vyzývá ke sdělení jejich stanoviska. Připojuje pozdrav obou žalobců v novém roce. Richard N. téhož dne oba žalobce také zdraví v novém roce, sděluje, že jde na schůzku lidí z JN (xxx xxx – pozn. odvolacího soudu), upozorňuje na web žalované k tématu privatizace. Z *emailu ze dne 5. 3. 2016 (13 C 110/2018 na č. l. 14)* bylo odvolacím soudem zjištěno, že žalobkyně a) píše Richardu N., že byla včera pro poštu a ve schránce bylo UPOZORNĚNÍ !!!!, že byla 3. 3. prováděna pravidelná kontrola spalinové cesty, a protože nebyl zajištěn přístup do bytu, je třeba domluvit si náhradní termín, kdy žalobkyně označila příslušnou osobu jménem a telefonním číslem, které je třeba po návratu (N.) z hor zavolat. Z *emailu ze dne 10. 5. 2016 (13 C 110/2018 na č. l. 15)* bylo odvolacím soudem zjištěno, že N. žalobcům sděluje, že platba za vyúčtování došla. Z *emailu ze dne 21. 7. 2016 (13 C 110/2018 na č. l. 16)* bylo odvolacím soudem zjištěno, že žalobkyně a) sděluje Richardu N., že klíče jsou vyzvednuty, má pro ně 4 ks/220 Kč. Dále sděluje, že jedou na víkend mimo, ale ve středu v 10 hod. jde ke kadeřnici do xxx, tak by klíče vzala. Ovšem budou-li se tou dobou nacházet doma. Vyzývá závěrem k reakci. Z *emailu ze dne 3. 10. 2017 (13 C 110/2018 na č. l. 6)* bylo odvolacím soudem zjištěno, že žalobkyně a) píše Richardu N., že přeposílá oznámení o výměně plynoměru, které bylo ve schránce, aby si jej mohl přečíst a zařídit se podle toho. V příloze emailu je dopis Pražské plynárenské, z něhož vyplývá, že výměna plynoměru je plánována na den 6. 10. 2017. Z *emailu ze dne 9. 11. 2017 (13 C 110/2018 na č. l. 19)* bylo odvolacím soudem zjištěno, že žalobkyně a) Richardu N. přeposlala email Petry S. stran informace o příchodu odhadce do domu na JN, kdy je třeba svolat setkání sousedů. Z *emailu ze dne 10. 12. 2017 (13 C 110/2018 na č. l. 21, vč. přílohy – tzv. vyúčtování služeb 2017)* bylo odvolacím soudem zjištěno, že žalobkyně a) Richardu N. zaslala v příloze vyúčtování za služby 2017, kde specifikovala nedoplatky a přeplatky za služby – plyn + elektřina + roky 2015, 2016 s výsledným nedoplatkem 3 056 Kč a požadavkem na 72 000 (12 x 6000) Kč výsledná částka činí 75 056 Kč. Vznese dotaz, zda je něco známo po návštěvě pana odhadce s tím, že „to bude asi až po Novém roce“. Žalobci popřáli klidnou druhou adventní neděli. Z *emailu ze dne 7. 1. 2018 (13 C 110/2018 na č. l. 22)* bylo odvolacím soudem zjištěno, že Richard N. píše žalobkyni a) email s předmětem „privatizační ceny“, kdy sděluje, že trochu počítal a žádá, aby žalobci dali vědět, až obdrží dopis s nabídkou. Téhož dne žalobkyně a) odpovídá, že také stále počítají, kdy představa je naprosto odlišná od té, kterou předpokládali. Z *emailu ze dne 2. 3. 2018 (13 C 110/2018 na č. l. 23)* N. v emailu s předmětem „privatizace bytu“ píše, že doufají, že se žalobce b) již dostal z té chřipky a jaký je další postup ohledně bytu s tím, že jsou si vědomi nějakých rozporů k řešení, kdy doufají, že naleznou společné řešení, mají nápady a navrhují se sejit a dostat se z té šlamastiky ven. Žalobci týž den odpovídají, že žalobkyně a) to samozřejmě chytila od žalobce b), kdy jsou „tu jak v lazaretu“ a nebyli zatím schopni nic řešit s tím,

že je čas do 31. 3., kdy nic se nemá uspěchat a „nemoci neporučíš“, ozvou se, jak to bude možné. Dne 20. 4. 2018 právní zástupce žalobců sdělil emailem Richardu N., že jejich nabídka na odkoupení bytové jednotky za částku 10 090 000 Kč nebyla žalobci přijata (*viz email z 20. 4. 2018 - 13 C 110/2018 na č. l. 12*).

23. Dále odvolací soud zjistil, že žalobce b) se synem Radkem se dne 23. 4. 2018 pokusili vstoupit do předmětného bytu a zjistili, že N. byly vyměněny zámky od vstupních dveří, Richard N. je poté, co sdělili, že hodlají pořídit fotodokumentaci, do bytu nepustil. Proto žalobci podali u Obvodního soudu pro Prahu 5 návrh na vydání předběžného opatření, kterým by N. bylo uloženo umožnit vstup žalobcům a užívání části bytové jednotky včetně povinnosti předat klíče, přičemž jim bylo usnesením Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 9. 5. 2018, č. j 25 Nc 902/2018-32, vyhověno (*viz dopis zást. žalobců adresovaný žalované, tzv. odpověď na výzvu k odstranění protiprávního stavu, email ze dne 20. 4 a 23. 4. 2019 na č. l. 12 13 C 119/2018, usnesení OSP5 ze dne 9. 5. 2018*). Richard N. vyjádřil ve vztahu k právnímu zástupci žalobců se vstupem ze dne 23. 4. 2018 téhož dne ostrý nesouhlas s tím, že žalobci v bytě od léta 2015 nebydlí, kdy mohou vstoupit toliko přátelé – žalobci, avšak pořizování fotodokumentace proběhne jedině s výslovným souhlasem. Již před tím se dotazoval 20. 4. 2018 emailem Mgr. Tauše, co má být předmětem návštěvy žalobců, kdo přesně se dostaví a za jakým účelem (*viz email z 20. 4. a 23. 4. 2018 - 13 C 110/2018 na č. l. 12*).

24. Dále odvolací soud zjistil, že dopisem ze dne 25. 4. 2018 N. vyzvali žalobce ke splnění závazku z SoSB, tj. k uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem je převod předmětné bytové jednotky, na což žalobci reagovali prostřednictvím svého právního zástupce tak, že již 12. 3. 2018 avizovali změnu okolností, přičemž v důsledku této zanikla jejich povinnost kupní smlouvu uzavřít. Uvedli (mimo jiné), že platilo, že po uhrazení kupní ceny žalované a následném odprodání bytu N. budou disponovat částkou, která jim umožní nákup vlastní nemovitosti, aby měli kde bydlet. Na trhu nemovitostí však v mezidobí došlo ke změně podmínek, která se odrazila i v ceně privatizovaných bytů, přičemž N. by nabyli byt v hodnotě 22 mil. korun a žalobcům by zbyla částka v rádech desítek tisíců. V důsledku změny okolností pak v souladu s §1788 o. z. došlo podle sdělení právního zástupce žalobců k zániku povinnosti uzavřít smlouvu, navíc žalobci nejsou vlastníky bytové jednotky, proto je i vzdor již uvedenému výzva N. předčasná. Zástupce žalobců žádá dopisem o sdělení č. ú., kam lze vrátit částku 144 000 Kč, jakož i vyzývá k předání klíčů a umožnění vstupu do bytu (*viz. dopis Mgr. Tauše adresovaný Mgr. Š. ze dne 4.5.2018, dopis Mgr. Tauše ze dne 4. 5. 2018 adresovaný R. N. – 82 p. v.*).

25. Dále bylo odvolacím soudem zjištěno, že 4. 6. 2018 se dostavili žalobci k žalované na bytový odbor se svým právním zástupcem Mgr. Taušem, kde uvedli, že uzavřeli s N. dne 24. 6. 2015 podnájemní smlouvu, kdy společné soužití fungovalo do dubna 2018, kdy manželé N. vyměnili zámky dveří a znemožnili žalobcům vstup do bytu. Užívali místnost u vchodu dle potřeby, hodně času trávili mimo Prahu. Informovali o zahájení řízení o předběžném opatření, jeho výsledku, vč. zajištění výměny zámku za přítomnosti PČR, kde došlo k fyzickému napadení žalobce b) p. N. a o tom, že dne 11. 5. 2018 doručili N. výpověď z podnájmu bytu. Byt žalobci z bezpečnostních důvodů nebudou do vyšetření celé záležitosti užívat. Pokud jde o místní šetření žalované dne 6. 6. 2018 nebudou mu žalobci přítomni (*viz. zápis z jednání ze dne 4. 6. 2018 na č. l. 78, výpověď z podnájmu bytu z 11. 5. 2018*).

26. Dále bylo odvolacím soudem zjištěno, že 11. 6. 2018 se Richard N. dostavil k žalované na bytový odbor, kde uvedl, že žalobci od léta 2015 sporný byt neužívají, zdržují se na adrese xxx, xxx, v bytě nemají žádné své osobní věci. Informoval žalovanou o uzavření podnájemní smlouvy i SoSB, jakož i o úhradě kupní ceny v částce 144 000 Kč s tím, že podal na žalobce trestní oznámení pro



podvodné jednání. Požádal žalovanou o provedení místního šetření na obou adresách (viz zápis z jednání ze dne 11. 6.2018 na č. l. 74-75).

27. Odvolací soud ze zápisu žalované z místního šetření ze dne 8. 2. 2019 (č. l. 48-49) zjistil, že do bytu vstoupila za žalovanou Mgr. Marcela J. a Nina T. Zástupce žalobce Mgr. Tauš do bytu vpuštěn N. nebyl, syn žalobců Radek D. podmiňoval svůj vstup jeho přítomností z obavy o své zdraví, do bytu tedy nevstoupili. Žalovaná zaznamenala, že N. uvedli, že do bytu se nastěhovali v létě r. 2015, v bytě se nenacházely žádné věci žalobců s výjimkou lustru v obývacím pokoji a komody v ložnici, které žalobci nechtěli. Byt je zrekonstruován na dispozici 3+1 - ložnice, dětský pokoj, obyvák, v místech, kde byla dříve kuchyň, je šatna. Od léta 2015 je byt užíván N. a jejich synem.
28. Odvolací soud zopakoval výpověď svědkyně Blanky R. Z té to vzal za zjištěné, že žalobci svědkyni navštěvovali po řadu let v letních měsících v Jizerských horách, když jde o známou žalobkyně a) ze střední zdravotnické školy. Svědkyně přes tuto skutečnost neměla bližší povědomí o soužití žalobců s N., myslí si, že bydleli společně, později došlo ke konfliktu v souvislosti s výměnou zámku, proto byt nemohli užívat.
29. Dále odvolací soud zopakoval výsledek svědka ing. Radka D. Vypověděl, že rodiče jako důchodci užívali byt občas – místnost proti dveřím, často trávili čas u příbuzných a to i o Vánocích, žili aktivním způsobem života. Žalobkyně a) svědkovi pomáhala s dětmi, neboť je bývalou učitelkou mateřské školy. Svědek se v r. 2014 – 2015 rozvedl, bydlí na adrese v xxx ulici v bytě tety, dr. S., rodiče měli možnost tento byt užívat v době, kdy byl rekonstruován D.
30. Odvolací soud z hlediska podstatných skutečností pro posouzení této věci vzal za prokázané, že žalobci podnájali byt N. na základě smlouvy o podnájmu ze dne 24. 6. 2015 bez souhlasu žalované s tím, že předmětný byt trvale neužívali. N. byt užívali výlučně sami po té, co provedli s vědomím žalobců v bytě rekonstrukci. N. hradili podnájmné a zálohy na služby spojené s nájmem bytu žalobcům dle výše stanovené žalovanou, navíc pak hradili částku 6 000 Kč měsíčně, která měla být započtena na úhradu kupní ceny žalobců po té, co získají právní titul k užívání bytu po jeho privatizaci.
31. Pokud jde o opakované dokazování v průběhu odvolacího řízení, pak lze shrnout, že v závěrech učiněných z jednotlivých důkazů, ani v jejich vzájemných souvislostech, nespátroval odvolací soud žádný rozpor ani pochybnost, pro které by považoval za potřebné provádět další dokazování a shledal provedené dokazování dostačujícím s tím, odvolací soud vycházel ze skutkových závěrů přijatých soudem prvního stupně ohledně obsahu a doručení výpovědi z nájmu bytu ze dne 20. 3. 2019 žalobcům. Na rozdíl od soudu I. stupně odvolací soud zohlednil při svém rozhodování z hlediska provedených důkazů též obsah emailové korespondence žalobců s N., když je přesvědčen o tom, že povaha tohoto důkazního materiálu věrně zachycuje skutečný vzájemný vztah nájemců a podnájemců, resp. skutečnost, zda nájemci s podnájemci bydleli společně v předmětném bytě, kdy prvostupňový soud obsah této korespondence zcela ignoroval (viz bod 36 odůvodnění napadeného rozsudku). V této souvislosti odvolací soud uvádí, že dané sporné řízení je stavěno na základě zásady projednací, pro kterou platí, že se soud může zásadně zabývat toliko skutečnostmi, které byly účastníky řízení tvrzeny, a důkazy, které účastníci uplatnili (tj. že procesní strana má právo rozhodovat o tom, jaký skutkový materiál vnese do řízení, jaká budou její skutková tvrzení, důkazní návrhy, vyjádření k provedeným důkazům). Žalovaná již ve svém vyjádření k žalobě uvedla, že pro ni z hlediska dalšího postupu k nájemcům, které se promítlo v podání výpovědi z nájmu bytu po té, co přistoupila ke kontrole bytu 8. 2. 2019, přispělo seznámení se s rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 5 ve věci sp. zn. 13 C 110/2019 (srov. vyjádření žalované ze dne 22. 7. 2019). V rámci koncentrace řízení (srov. např. rozsudek Nejvyššího

Shodu s prvopisem potvrzuje Jan Hlavatý.

soudu ze dne 27. 03. 2008, sp. zn. 29 Odo 1538/2006, R 28/2009 civ.) pak v závěru prvního ústního jednání, které se konalo dne 24. 10. 2019, označila k důkazu podstatný obsah spisu 13 C 110/2018. Podstatná část spisu, včetně emailové komunikace žalobců s N., pak byla provedena k důkazu při ústním jednání konaném dne 14. 5. 2020. Odvolací soud je tak přesvědčen, že i listinami obsaženými v připojeném spise 13 C 110/2018 bylo na místě se zabývat. Se žalovanou lze rovněž souhlasit v tom, že na podnájemní vztah nutno nahlížet ve všech souvislostech, tedy i v té, že vznikl za současně žalobci přijatého závazku, že s podnájemci bude po zprivatizování předmětného bytu uzavřena kupní smlouva. Z emailové korespondence žalobců s Richardem N. je současně z chronologického hlediska zřejmé, že to byla žalobkyně, která Richarda N. v dubnu r. 2015 oslovila s tím, že by byt rádi pronajali, resp. podnájali do doby, než se vyřeší privatizace předmětné bytové jednotky s tím, že dostali nabídku „dočasného bydlení“. Následovalo v květnu 2015 emailové stanovisko žalované k dotazu žalobce b), kterému potřeba nutnosti souhlasu pronajímatele s podnájemem byla negována za situace, kdy žalobci budou v bytě *trvale bydlet*. V červnu 2015 pak došlo mezi žalobci a manžely N. k uzavření SoSB a podnájemní smlouvy. Z obsahu SoSB, jakož i z dopisu zástupce žalobců ze dne 4. 5. 2018, kterým oznámil zánik jejich povinnosti z SoSB pro změnu poměrů je zřejmé, že žalobci hodlali na privatizaci bytu finančně profitovat. Současně uzavřeli podnájemní smlouvu, kterou sice účelově podnájali část předmětného bytu N. jakožto podnájemcům s tím, že dle dohody podnájemci mohou využívat jakoukoliv část bytu, podle svého uvážení. V kontextu emailové korespondence, kterou žalobci v přátelském duchu ve společném očekávání privatizace s N. až do dubna 2018 vedli, je zřejmé, že společně předmětný byt neužívali, neboť byl užíván výlučně N. Žalobci si zachovali přístup do poštovní schránky, kdy žalobkyně a) informovala o potřebě zajištění kontroly spalinových cest a výměně plynoměru, kdy pokud by byl žalobci byt užíván, a to i ve velmi omezené míře, nebylo by třeba apelovat na N., aby byly tyto povinnosti právě jimi zajištěny. Z emailové korespondence vyplývá, že žalobci vánoční svátky, ale ani adventní čas či leden, jakož i dobu své nemoci netrávili v předmětném bytě, z obsahu jejich zpráv je naprosto zřejmé, že svou bytovou potřebu uspokojovali jinde. Zjevné je to např. z dotazu žalobkyně a) na manžele N., zda budou doma, že jim předá vyzvednuté klíče od domu, neboť jde nedaleko do kadeřnictví. Z uvedeného je zřejmé, že žalobci nedisponovali ani klíči od bytu, případně ctili soukromí N., jinak by žalobkyně a) klíče v bytě jednoduše zanechala bez přítomnosti kohokoliv. N. hradili žalobcům veškeré náklady spojené s užíváním bytu, tzn. nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu, když ujednání z podnájemní smlouvy koresponduje s údajem ze změnového listu z r. 2016. Žalobkyně a) prováděla N. přehled vyúčtování skutečně spotřebovaných služeb – plynu a elektřiny za r. 2017 v souladu s podnájemní smlouvou. Všechny tyto skutečnosti vedou odvolací soud k jednoznačnému závěru, že žalobci přenechali celý předmětný byt N. do podnájemní, aniž by jej užívali a to od června 2015 do dubna 2018. Lze dodat, že fakticky ke změně podnájemního vztahu došlo v dubnu r. 2018, kdy jeho stranám bylo zřejmé, že v důsledku nárůstu cen nemovitostí a změn privatizačních podmínek nejsou již jejich zájmy ve shodě s ohledem na závazky plynoucí z SoSB, kdy vztahy eskalovaly uplatněním užívacího práva žalobců k předmětnému bytu, čemuž N. s ohledem na svá očekávání spojená s koupí rekonstruovaného bytu čelili svým způsobem, který nepřisluší odvolacímu soudu v daném řízení hodnotit. Odvolací soud je na rozdíl od soudu I. stupně přesvědčen, že stanovisko Richarda N. vtělené do zápisu žalované ze dne 11. 6. 2018 a 8. 2. 2019 koreluje s ostatními provedenými důkazy, z nichž vyplývá, že N. předmětný byt užívali sami, kdy vzájemné vztahy žalobců a N. byly poklidné do doby, než došlo ke změně podmínek ve vztahu k naplnění SoSB. Žalobcům tak nelze přisvědčit v jejich skutkové verzi, že předmětný byt sdíleli s N., kdy poklidné spoluzití bylo narušeno 23. 4. 2018 výměnou zámku od bytu N.

32. Na shora uvedeném závěru nemůže ničeho změnit ani výpověď svědka – ing. Radka D., jediného syna žalobců, který byl do pragmatického vztahu žalobců s N. od počátku zainteresován a který s ohledem na jeho vývoj nabyt k N. antagonický vztah. Z jeho výpovědi je zřejmé, že od r. 2014 – 2015, po rozpadu svého manželství využil možnosti bydlení nabízeného příbuznou žalobkyně a)

Shodu s prvopisem potvrzuje Jan Hlavatý.

v třípokojovém bytě v xxx ulici, kdy tuto možnost měli dle jeho slov i žalobci. V dalším je jeho výpověď ve vztahu k životu žalobců, kteří dle jeho popisu prakticky stále pobývali někde u někoho na návštěvě, když jinak bydleli v jedné místnosti v předmětném bytě s N., nepřesvědčivá, opakovaně vyhýbavá a účelová v přirozené snaze pomoci rodičům zachovat účinky nájemního vztahu. Z úřední činnosti je odvolacímu soudu známo, že v březnu 2018 se svědek přihlásil do předmětného bytu k trvalému pobytu. Přítomnosti společného soužití rodičů s N. svědek nikdy nebyl. Ani výslech svědkyně Blanky R. ničeho podstatného z hlediska soužití N. a žalobců nepřinesl, v předmětném bytě v inkriminované době svědkyně nebyla, domnívá se, že žalobci bydleli s N. v předmětném bytě, přes společně trávený čas v letním období na chalupě v Jizerských horách, kdy se označila za přítelkyni žalobců, nic bližšího nevěděla. Odvolací soud sdílí závěr žalované, že výslech svědků bydlících v domě na xxx xxx, kteří vypovídali k tomu, jak potkávali v domě žalobce, aniž by někdo byl přímým svědkem soužití žalobců a N., je zcela bez potenciálu k rozhodným skutečnostem pro posouzení dané věci, proto jejich výslech nebyl pro nadbytečnost odvolacím soudem opakován. Navíc v průběhu dokazování před odvolacím soudem bylo zjištěno, že žalobkyně a) dům navštěvovala, chodila vybírat schránku, na což se také upamatovala ve své výpovědi svědkyně R. Lze rovněž přisvědčit žalované, že žalobci nikdy netvrdili, natož prokazovali, že by se po dubnu 2018 domáhali jakkoliv vydání svých osobních věcí.

33.K námitce žalobců, která zazněla v průběhu odvolacího jednání, že nebylo prokázáno, že by žalobci bydleli na jiné adrese, odvolací soud dodává, že v řízení bylo prokázáno nade vší pochybnost zjištěno, že předmětný byt nebyl žalobci užíván v době minimálně od července 2015 do dubna 2018, kdy byl užíván výlučně manželi N. na základě podnájemní smlouvy. Skutečnost, kde žalobci trvale uspokojovali své bytové potřeby, není pro posouzení dané věci podstatná.

34.Podle § 3074 odst. 1 věty první zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“) nájem se řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. To neplatí pro nájem movité věci ani pro pacht.

35.Podle § 2274 o. z. nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele. Ustanovení § 2272 se použije přiměřeně.

36.Podle § 2275 o. z. v případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze se souhlasem pronajímatele (odst. 1). Žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájmem vyžadují písemnou formu. Nevyjádří-li se pronajímatel k žádosti ve lhůtě jednoho měsíce, považuje se souhlas za daný; to *neplatí, pokud byl ujednan zákaz podnájmu* (odst. 2).

37.Podle ust. § 2276 o. z., dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s ustanovením § 2274 a 2275 o. z., *hrubě tím poruší svou povinnost*.

38.Podle ust. § 2288 o. z. může pronajímatel vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu.

39.Podle ust. § 2290 o. z. má nájemce právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.

40.Jak správně uvedl soud I. stupně, návrh žalobců na soudní přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu, která byla žalobcům dána z důvodu hrubého porušení povinností žalobců, které mělo

Shodu s prvopisem potvrzuje Jan Hlavatý.

spočívat v podnájmu celého bytu třetí osobě, která navíc měla možnost byt podnájemat dalším osobám, byl včasný, když byl podán v zákonné dvouměsíční lhůtě. Správně rovněž prvostupňový soud uvedl, že za situace, kdy předmětný byt byl nesporně N. vyklizen v roce 2019 a žalobci jej mohou opět užívat, a své povinnosti tím, že by dali byt do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, již porušovat nemohou, je tato skutečnost pro posouzení oprávněnosti výpovědi bez významu (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 4145/2009, 26 Cdo 2091/2006 či 26 Cdo 532/2000).

41. Jak uvedl Nejvyšší soud ve svém rozsudku 26 Cdo 3623/2019 ze dne 20. 6. 2020 – „pro závěr, zda žalobci mohli podnájemout část bytu bez souhlasu pronajímatele, je tedy rozhodující, zda žalobci v Bytě sami trvale bydleli. Pojem „trvale bydlí“ přitom o. z. blíže nedefinuje. Důvodová zpráva k těmto ustanovením pak vychází z myšlenky, že „užívá-li nájemce byt, je stále v místě jako pronajímatelův smluvní partner dobře zastizitelný a pronajímatel ho může bez obtíží kontaktovat.
42. Dosavadní judikatura při výkladu ustanovení § 719 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „obč. zák.“, upravujícího podnájem na jedné straně poukazovala na to, že přenechat byt (jeho část) do užívání třetí osobě na základě smlouvy o podnájmu je jedním z dispozičních práv nájemce, na druhou stranu zdůrazňovala, že mezi oprávněné zájmy pronajímatele patří i zájem na řádném využití bytu a na rozhodování o tom, kdo bude byt užívat (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 8. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2091/2006).
43. I když o. z. (oproti předchozí úpravě) rozšířil dispoziční oprávnění nájemce tak, že nevyžaduje souhlas pronajímatele s podnájmem části bytu, **pokud v něm nájemce trvale bydlí**, i nadále platí, že pronajímatel má mít přehled o tom, kdo v bytě bydlí. Účelem nájmu bytu je zajištění bytových potřeb nájemce (srov. § 2235 o. z.), je to tudíž primárně nájemce, kdo má byt užívat a být v případě nenadálých situací pronajímateli k dispozici. Na základě podnájemní smlouvy vzniká vztah výlučně mezi nájemcem a podnájemcem, vztah mezi pronajímatelem a podnájemcem nevzniká. Podnájem části bytu bez souhlasu pronajímatele tak má smysl především v těch případech, kdy nájemce sám pronajatý byt trvale užívá (uspokojuje v něm svou bytovou potřebu), z důvodu jeho velikosti jej však celý nevyužije, a tudíž přenechá část bytu třetí osobě do podnájmu.
44. Za trvalé bydlení tedy nelze považovat jen občasně návštěvy (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 12. 2018, sp. zn. 26 Cdo 4157/2017, uveřejněný pod číslem 111/2019 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek), a stejně tak ani situace, kdy nájemce užívá byt pouze k občasnému přenocování či ke krátkodobým pobytům a zcela nebo převážně uspokojuje své bytové potřeby jinde (a byt je tak fakticky obýván výlučně podnájemcem). Podpůrně lze přitom poukázat i na nález Ústavního soudu ze dne 12. 3. 2001, sp. zn. II. ÚS 544/2000, v němž Ústavní soud uvedl, že současná potřeba bydlení nespočívá „pouze v přenocování, ale v celém komplexu zajišťování potřeb člověka v jeho materiální i duševní rovině“. Bez právního významu je vyznačení trvalého pobytu na adrese předmětného bytu, neboť to má jen evidenční účinky.
45. Z dikce § 2274 o. z. vyplývá, že naplnění skutkové podstaty tohoto ustanovení je vázáno toliko na zjištění, že nájemce v bytě **trvale bydlí**. Jestliže soudy zjistí, že nájemce v bytě trvale nebydlí (a na „trvalost“ nemají vliv okolnosti přechodného charakteru), dále nezjistí, zda tu jsou vážné důvody, pro které v bytě trvale nebydlí. Není povinností nájemce pronajatý byt užívat, v takovém případě ale, chce-li jej podnájemout, může tak učinit jen se souhlasem pronajímatele.“
46. V poměrech projednávané věci bylo odvolacím soudem zjištěno, že žalobci v době od července 2015 do dubna 2018 v předmětném bytě nebydleli, svou bytovou potřebu uspokojovali jinde, v roce 2019 docílili vyklizení předmětného bytu svých podnájemníků manželů N. se synem.

Podstatné pro posouzení oprávněnosti výpovědi z důvodu hrubého porušování povinností nájemce je, že předmětný byt byl dán do podnájmu třetím osobám, které navíc mohly dát byt do podnájmu dalším osobám bez souhlasu pronajímatele a to v rozporu s nájemní smlouvou (k tomu srovnej čl. IV. bod 7.) i se zákonem, tudíž výpověď žalované žalobcům z nájmu bytu ze dne 20. 3. 2019, která byla žalobcům doručena 29. 3. 2019 byla dána po právu.

47. Nelze nezmínit, že Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 18. 12. 2018 č. j. 26 Cdo 4157/2017 vyjádřil názor, že jestliže si pronajímatel s nájemcem ujedná (jako v tomto případě - srov. čl. IV. odst. 7) v nájemní smlouvě, že nájemce může dát byt či jeho část do podnájmu jen s jeho souhlasem, pak si zjevně pronajímatel při sjednání podnájmu jen části bytu ujednal výhradu ve smyslu § 2272 odst. 2 o. z., a nájemce tak k uzavření podnájemní smlouvy, jejímž předmětem bude jen část bytu, *potřebuje jeho písemný souhlas i v případě, že sám v bytě trvale bydlí.*
48. Odvolací soud v daném konkrétním případě zohlednil z hlediska legitimního očekávání žalobců emailové stanovisko žalované, které předjímalo určitou výkladovou nejasnost ve vztahu k nové právní úpravě – ač dle přesvědčení odvolacího soudu smluvní ujednání účastníků zní naprosto jasně. Žalovaná vymezila jednoznačnou podmínku podnájmu bez jejího písemného souhlasu, kterou bylo trvalé užívání bytu žalobci. Jelikož tuto okolnost odvolací soud neshledal a veškeré okolnosti případu nasvědčují závěru, že žalobci na uzavření podnájemní smlouvy chtěli profitovat získáním finančních prostředků, neshledal ani rozpor ustanovení § 2276 o. z. s dobrými mravy. Žalobci mohli svou tíživou situaci řešit spolužitím v předmětném bytě se svým synem, kterému se v té době rozpadlo manželství, řešili však otázku bydlení jiným - ziskuchtivým způsobem. Motivace a postup Richarda N. není pro posouzení dané věci relevantní, kdy nevydařené vztahy žalobců a N. nemohou jít při posuzování dané věci k tíži žalované.
49. Na základě výše uvedeného dospěl odvolací soud k závěru, že žalobci tím, že dali předmětný byt do podnájmu manželům N., kteří mohli dát byt do podnájmu dalším třetím osobám, a to bez souhlasu žalované, hrubě porušili povinnosti nájemců. Vypověděla-li žalovaná nájem žalobcům výpovědí ze dne 20. 3. 2019, učinila tak po právu, kdy návrh žalobců na vyslovení neoprávněnosti výpovědi nemůže být po přezkumu soudem shledán důvodným.
50. Jsou tak naplněny odvolací důvody podle § 205 odst. 2 písm. e) a g) o. s. ř. Odvolací soud po doplnění důkazního řízení zjistil skutkový stav, který mu umožnil učinit správné právní posouzení. Rozsudek soudu I. stupně podle § 220 odst. 1 písm. b) o. s. ř. změnil tak, žaloba se jakožto nedůvodná, zamítá.
51. O nákladech řízení před soudy obou stupňů rozhodl odvolací soud dle § 142 odst. 1 o. s. ř. za použití § 224 odst. 2 o. s. ř., když v řízení úspěšně žalované přiznal právo na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.
52. Tyto náklady jsou za řízení před soudem I. stupně, kdy žalovaná nebyla zastoupena advokátem, tvořeny paušální náhradou nákladů v řízení nezastoupeného účastníka za 1 úkon po 300 Kč /§ 151 odst. 3 o. s. ř. a § 1 odst. 3 písm. a), b), c) a § 2 odst. 3 vyhlášky č. 254/2015 Sb./, a to celkem 3 krát za sepsání vyjádření ze dne 22. 7. 2019, 27. 11. 2019 a 15. 6. 2020, 6 krát za přípravu účasti na jednání a 6 krát za účast na jednání dne 24. 10. 2019, 16. 1. 2020, 14. 5. 2020, 16. 6. 2020, 30. 6. 2020 a 18. 8. 2020. Celkem žalované za řízení před soudem I. stupně náleží 4 500 Kč.
53. Náklady řízení před odvolacím soudem tvoří zaplacený soudní poplatek za odvolání ve výši 2 000 Kč, dále jsou tvořeny odměnou právního zástupce za přípravu a převzetí věci, sepsání odvolání a účasti na jednání odvolacího soudu dne 15. 5. 2021, tj. odměnou právního zástupce žalované za 3 úkony právní služby po 2 500 Kč /§ 7 bod 5., § 8 odst. 1 § 9 odst. 3 písm. a) a § 11 odst. 1 písm.

Shodu s prvopisem potvrzuje Jan Hlavatý.

d), g) a k) advokátního tarifu/, ke každému z těchto úkonů ještě náleží paušální náhrada na výdaje advokáta ve výši 300 Kč (§ 13 odst. 4 advokátního tarifu), s navýšením o 21 % sazbu DPH k nákladům právního zastoupení v částce 1 764 Kč (§ 137 odst. 1 a 3 písm. a) o. s. ř.) náklady žalované za řízení před odvolacím soudem představují částku 12 164 Kč.

54. Celkové náklady žalované za řízení před soudy obou stupňů ve výši 16 664 Kč byly přisouzeny v obecné pariční lhůtě (§ 160 odst. 1 o. s. ř. část věty před středníkem ve spojení s § 211 o. s. ř.) a na zákonné platební místo (§ 149 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s § 224 odst. 1 a 2 o. s. ř.).

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku  **lze**  podat dovolání do dvou měsíců ode dne doručení rozhodnutí odvolacího soudu k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu, který ve věci rozhodoval v prvním stupni, a to za podmínek stanovených v § 237 o. s. ř.

Praha 12. května 2021

Mgr. René Fischer v. r.  
předseda senátu