ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Karlových Varech rozhodl samosoudkyní JUDr. Petrou Hortenskou ve věci

žalobce: Město Ostrov, IČO 00254843
sídlem Jáchymovská 1, 363 01 Ostrov
zastoupený advokátem JUDr. Václavem Vlkem
sídlem Sokolovská 22, 186 00 Praha 8 - Karlín

proti

žalované: [osobní údaje žalované]

**pro: vyklizení nemovitosti**

takto:

1. Žalovaná je povinna vyklidit a vyklizený předat žalobci byt [číslo], [anonymizováno] kategorie, o velikosti [anonymizováno] + [anonymizováno] s příslušenstvím, v [anonymizováno] podlaží stavby [adresa] jako součásti pozemku st.p. [číslo] o výměře 238m2, na adrese [adresa], vše v katastrálním území Ostrov nad Ohří, obec Ostrov, stavební parcela zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Karlovy Vary, na listu vlastnictví [číslo] to vše do patnácti dnů od právní moci tohoto rozsudku.
2. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 23.574 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobce.

Odůvodnění:

1. Žalobce se žalobou podanou ke zdejšímu soudu dne 15. 11. 2021 domáhal vydání rozhodnutí, jímž by soud rozhodl o povinnosti žalované vyklidit bytovou jednotku citovanou ve výroku I. tohoto rozhodnutí. Žalobu odůvodnil tím, že žalobce se žalovanou uzavřeli dne 1. 10. 2001 nájemní smlouvu, jejímž předmětem byla citovaná bytová jednotka s tím, že nájemní poměr byl sjednán na dobu určitou – na dobu 18 měsíců s možností jeho prodloužení vždy o 18 měsíců. Žalobce neměl zájem o další prodloužení nájemního poměru se žalovanou, neboť žalovaná nehradila předepsané nájemné a nedodržovala sjednaný splátkový kalendář dlužných částek, proto žalované písemně sdělil, že nájemní poměr skončí k 1. 4. 2021. Žalobce vyzval žalovanou k vyklizení a předání bytu, což však žalovaná neučinila.

2. Žalovaná se žalobou nesouhlasí a na svou obranu uvádí, že je pravdou, že nájemní vztah skončil ke dni 1. 4. 2021, když s ní nájemní smlouva nebyla prodloužena, také je pravdou, nájemné a poplatky spojené s užíváním bytu v době covidu nehradila, protože neměla z čeho, byla bez zaměstnání, odkázána jen na výplatu dávek, ale dluh je již vyrovnán a to úhradou v měsíci březnu 2021, trvá na tom, že je ochotna byt opustit, pokud jí město Ostrov přidělí k užívání jiný, třeba i výměrou menší byt, dále poukázala na skutečnost, že v předmětném bytě bydlí dlouhou dobu, nepatří k tzv. problémovým nájemníkům a má zájem nadále bydlet v nájemním bytě města Ostrov. Dále v rámci svého vyjádření uvedla, že opakovaně navštívila příslušnou pracovnici na Městském úřadě v Ostrově a konzultovala s ní, jak má ve věci zachování nájemního vztahu postupovat, s celou záležitostí ji vypomáhal i její syn [jméno] [příjmení], který v projednávané věci za ní jednal se starostou Města Ostrov. Současně žalovaná ve svém písemném vyjádření uvedla, že trvá na tom a žádá, aby s ní Město Ostrov uzavřelo novou nájemní smlouvu a dále předložila listiny prokazující, že dluh dne 29. 3. 2021 v plné výši uhradila, dále listiny, které prokazují, že žalovaná řádně hradí nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu, vyúčtování služeb za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 a přípis žalobce ze dne 13. 10. 2021, ze kterého vyplývá, že žalovaná žádala o prodloužení nájemní smlouvy, ale její žádosti Rada města Ostrov nevyhověla. (viz přílohová obálka žalované - listiny A až E).

3. Soud nařídil jednání a provedl veškeré účastníky řízení navržené důkazy, které byly zároveň postačující pro rozhodnutí soudu.

4. Na základě žalobcem a žalovanou předložených listinných důkazů má soud za zjištěné, že žalobce je vlastníkem shora uvedeného bytu (viz informace z katastru nemovitostí na č.l. 4 spisu). Žalovaná byla nájemcem tohoto bytu od 1. 10. 2001 (viz nájemní smlouva ze dne 1. 10. 2001 na č.l. 5 – 6 spisu). Nájemní vztah skončil uplynutím doby, na kterou byl sjednán, neboť nedošlo ze strany žalobce k jeho prodloužení a zanikl ke dni 1. 4. 2021 (viz sdělení žalobce o ukončení nájemního poměru uplynutím nájemní doby a výzva k vyklizení bytu ze dne 9. 3. 2021 na č.l. 2 spisu, dopis firmy DOSPRA spol. s r.o., Správa a údržba nemovitostí, se sídlem Březenecká 44775, 430 04 Chomutov, provozovna Ostrov, Klínovecká 998, 363 01 Ostrov, ze dne 1. 12. 2020 s upozorněním na možnost ukončení nájemního vztahu z důvodu neuhrazení byť jedné ze splátek sjednaného splátkového kalendáře a přípis Městského úřadu v Ostrově, odboru sociálních věcí a zdravotnictví ze dne 13. 10. 2021, sp. zn. OSVZ/64688/21, ve kterém je uvedeno nesouhlasné stanovisko Rady města Ostrov ze dne 11. 10. 2021 o prodloužení nájemní smlouvy se žalovanou – viz přílohová obálka žalované - E). Žalovaná byt stále užívá bez právního důvodu (viz žalovanou nezpochybněné tvrzení žalobce). Do současné doby žalovaná přes výzvu zástupce žalobce předmětnou bytovou jednotku dobrovolně nevyklidila a žalobci neodevzdala (viz výzva zástupce žalobce ze dne 22. 4. 2021 na č.l. 28 spisu včetně poštovního podacího lístku na č.l. 31 spisu).

5. Soud dále k důkazu provedl listinu nazvanou„ Čestné prohlášení“ ze dne 7. 2. 2022, (viz č.l. 30 a 31 spisu) které sepsala administrativní pracovnice firmy DOSPRA spol. s r.o., se sídlem Březenecká 4475, Chomutov, pobočka Klínovecká 998, Ostrov, [jméno] [příjmení], ze které soud zjistil, že se žalovanou v rámci svého pracovního zařazení jednala opakovaně a to v návaznosti na dodržování splátkového kalendáře ze dne 7. 12. 2020, který byl podepsán žalovanou dne 9. 12. 2020, kdy při jednání s žalovanou dne 18. 1. 2021 a to v návaznosti na žádost žalované o odklad splátkového kalendáře do konce února 2021, tedy do doby, než žalovaná získá zaměstnání, žalované sdělila, že s ohledem na porušení splátkového kalendáře s ní nebude prodloužena nájemní smlouva. Dále soud ze spisu Okresního soudu v Karlových Varech sp. zn. 16 C 126/2021 zjistil, že žalovaná podala žalobu na žalobce o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, rozsudkem Okresního soudu v Karlových Varech ze dne 15. 9. 2021, č.j. 16 C 126/2021 – 27, který nabyl právní moci dne 5. 10. 2021, byla žaloba zamítnuta, neboť se žalovaná domáhá neplatnosti právního jednání, které neexistuje, když bylo zjištěno, že žalované nebyla žalobcem dána výpověď z nájmu bytu, ale nájemní poměr zanikl uplynutím času.

6. Soud zamítl důkazní návrh žalobce na provedení výslechu svědkyně [jméno] [příjmení] a důkazní návrh žalované na provedení výslechu svědka [jméno] [příjmení] - syna žalované, když je toho názoru, že skutkový stav je dostatečně prokázán a výslech navržených svědků považuje soud za nadbytečný. Svědkyně [jméno] [příjmení] se ve věci písemně vyjádřila a její vyjádření bylo k důkazu provedeno a svědek [jméno] [příjmení] by se mohl pouze a jen vyjádřit k jednání, které za žalovanou – svojí matku vedl s příslušnými úřady za účelem zachování nájemního poměru, ale syn žalované není účastníkem nájemního vztahu, který vznikl nájemní smlouvou ze dne 1. 10. 2001.

7. Právní vztah mezi účastníky se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen„ občanský zákoník“).

8. Dle ustanovení § 1040 odst. 1 občanského zákoníku, kdo věc neprávem zadržuje, může být vlastníkem žalován, aby ji vydal.

9. Dle ustanovení § 2285 občanského zákoníku, pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu.

10. V daném případě soud dospěl k závěru, že žaloba byla podána důvodně. V řízení bylo prokázáno, že mezi žalobcem a žalovanou byla uzavřena dne 1. 10. 2001 nájemní smlouva ohledně bytové jednotky specifikované ve výroku I. tohoto rozhodnutí s tím, že nájemní smlouva byla uzavřená na dobu určitou a to na dobu 18ti měsíců, přičemž byla sjednána možnost prodloužení nájmu o 18 měsíců. Nájemní poměr skončil uplynutím doby, na kterou byl sjednán a zanikl ke dni 1. 4. 2021, když žalobce již neměl zájem setrvat v nájemním poměru se žalovanou a tedy nedošlo k prodloužení nájemního vztahu, neboť žalovaná dlouhodobě neplnila své povinnosti vyplývající z nájemního vztahu, nehradila předepsané nájemné a nedodržovala sjednaný splátkový kalendář dlužných částek. Žalovaná byla tedy povinna do 1. 4. 2021 bytovou jednotku vyklidit, o čemž byla vyrozuměna žalobcem ve svém dopise ze dne 9. 3. 2021, avšak žalovaná tuto svoji povinnost nesplnila, bytovou jednotku bez souhlasu žalobce jako jejího vlastníka užívá i nadále a to i přes výzvu žalobce ze dne 22. 4. 2021. Jak sama žalovaná potvrdila, má povědomost o tom, že v současné době byt užívá bez právního důvodu a je si tedy vědoma toho, že žalobce je oprávněn domáhat se jako vlastník uvedeného bytu v souladu s citovaným ustanovením § 1040 odst. 1 občanského zákoníku ochrany svého vlastnického práva k bytu, do něhož žalovaná neoprávněně užíváním bytu bez právního důvodu zasahuje. Jedním z možných způsobů ochrany vlastnického práva žalobce je rovněž žaloba na vyklizení bytu (tato formulace odpovídá způsobu výkonu rozhodnutí dle o.s.ř.), čehož se žalobce v předmětné věci domáhá. Současně žalobce projevil jako pronajímatel dostatečnou aktivitu a v zákonem stanovené lhůtě dle shora citovaného ustanovení § 2285 občanského zákoníku písemně vyzval žalovanou, aby byt, k němuž nájemní poměr skončil uplynutím doby, vyklidila a předala jej žalobci, což žalovaná nesplnila. Soud tedy žalobě v plném rozsahu vyhověl. Ke splnění povinnosti žalované vyklidit a vyklizený předat žalobci uvedený byt stanovil soud žalované běžnou patnáctidenní lhůtu dle ustanovení § 160 odst. 1 o.s.ř.

11. Výrok o náhradě nákladů řízení je odůvodněn ustanovením § 142 odst. 1 o.s.ř. Žalobce měl ve věci plný úspěch, přísluší mu tedy plná náhrada nákladů řízení sestávajících ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 5.000 Kč, odměny za zastoupení účastníka advokátem dle ustanovení § 6 odst. 1, § 7, § 9 odst. 1 a § 11 vyhlášky č. 177/1996 Sb., v platném znění, v celkové výši 9.000 Kč (odměna za 6 úkonů právní služby v plné výši - převzetí zastoupení, podání žaloby, sepis vyjádření ze dne 3. 1. 2022, účast při ústním jednání dne 25. 1. 2022, sepis vyjádření ze dne 9. 2. 2022, účast při ústním jednání dne 8. 3. 2022), náhrady hotových výdajů advokáta za 6 úkonů právní služby po 300 Kč dle ustanovení § 13 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb., v platném znění, dále sestávajících z náhrady za promeškaný čas dle ustanovení §14 odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 177/1996 Sb., v platném znění a to náhrada za ztrátu času na cestě na trase Praha – Karlovy Vary v trvání 2 hodin k soudnímu jednání dne 25. 1. 2022 a dne 8. 3. 2022, celkem tedy náhrada za ztrátu času v trvání 16-ti půlhodin po 100 Kč, tedy 1.600 Kč a dále z náhrady za cestovné k soudnímu jednání dne 25. 1. 2022 a dne 8. 3. 2022 na trase Praha – Karlovy Vary a zpět, kdy jedna cesta 130km, tedy cestovné za celkem 520km, při průměrné spotřebě 6 l nafty/100km, tedy celkem 3.570 Kč a to dle ustanovení § 13 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996Sb., v platném změní a 21 % DPH z odměny a náhrady hotových výdajů. Celkem byla žalobci přiznána náhrada nákladů řízení ve výši 23.574 Kč, splatná dle ustanovení § 149 odst. 1 o.s.ř., k rukám zástupce žalobce, a to v běžné třídenní lhůtě.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Plzni, prostřednictvím Okresního soudu v Karlových Varech. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

Nesplní-li žalovaná povinnosti uložené jí tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se žalobce domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

Karlovy Vary 8. března 2022

JUDr. Petra Hortenská v. r.
samosoudkyně