



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Jany Hráchové a soudců Mgr. Miroslava Nováka a JUDr. Jiřího Škopka v právní věci **žalobců**
a) JUDr. T [redacted] C h [redacted], nar. [redacted], bytem [redacted],
b) JUDr. B [redacted] C h [redacted], nar. [redacted], bytem [redacted],
c) J [redacted] V [redacted], nar. [redacted], bytem [redacted], [redacted], zastoupených
Mgr. R [redacted] V [redacted], advokátkou se sídlem [redacted], [redacted], d) Mgr. R [redacted]
V [redacted], nar. [redacted], bytem [redacted], [redacted], proti žalovanému
Z [redacted] P [redacted], nar. [redacted] P [redacted], bytem [redacted], [redacted], právně
zastoupenému JUDr. Alenou Dvořáčkovou, advokátkou se sídlem Praha 2, Varšavská 345/40,
o **přivolení k výpovědi z nájmu bytu, o odvolání žalovaného** proti rozsudku Obvodního
soudu pro Prahu 10 ze dne 28.6.2006, č.j. 11 C 67/2005 – 85,

t a k t o :

- I. Rozsudek soudu I. stupně **se** ve znění doplňujícího usnesení ze dne 20.7.2006, č.j. 11 C 67/2005 – 89 a opravného usnesení ze dne 1.8.2006, č.j. 11 C 67/2005 – 93 **potvrzuje.**
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobcům a), b), c) na nákladech odvolacího řízení 6.140,50 Kč k rukám Mgr. R [redacted] V [redacted], advokátky, do tří dnů od právní moci rozsudku.
- III. Ve vztahu mezi žalobkyní d) a žalovaným nemá žádný z nich právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Výrokem I. shora označeného rozsudku přivodil Obvodní soud pro Prahu 10 (dále jen soud I. stupně) k výpovědi z nájmu bytu č. ■■■ II. kategorie o velikosti 1+1 s příslušenstvím ve druhém nadzemním podlaží domu čp. ■■■ v katastrálním území ■■■■■■■■■■, v ulici ■■■■■■■■■■ č. ■■■, kterou dali žalobci žalovanému. Výrokem II. rozsudku rozhodl tak, že nájem bytu skončí uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty, která počne běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po právní moci tohoto rozsudku. Výrokem III. rozsudku uložil žalovanému povinnost po skončení nájmu byt vyklidit a vyklizený předat žalobcům do patnácti dnů od poskytnutí přístřeší. O nákladech řízení účastníků rozhodl výrokem IV. rozsudku, kterým žalovanému uložil povinnost zaplatit žalobcům a), b) a c) na náhradě nákladů řízení k rukám jejich právní zástupkyně 16.355,- Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku. O nákladech řízení ve vztahu mezi žalobkyní Mgr. R■■■■ V■■■■ a žalovaným rozhodl výrokem V. rozsudku tak, že na jejich náhradu nemá právo žádný z nich.

Proti uvedenému rozsudku podal žalovaný včasné odvolání, kterým (podle jeho obsahu) uplatnil odvolací důvod podle § 205 odst. 2 písm.g) o.s.ř. (nesprávné právní posouzení věci) a navrhl napadený rozsudek změnit tak, že se podaná žaloba zamítá. Soudu I. stupně odvolatel vytýkal, že ač vázán rozhodnutím odvolacího soudu, dospěl k nesprávnému právnímu závěru, že žalovaný v době po 1.4.2002 ve smyslu ustanovení § 711 odst. 1 písm.d) občanského zákoníku hrubě porušoval své povinnosti nájemce tím, že byt přenechal do podnájmu jiné osobě bez písemného souhlasu pronajímatelů. Souhlas s podnájmem bytu daný mu předcházející vlastníci domu trvá po celou dobu nájemního vztahu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. V posuzované věci byl žalovanému udělen souhlas s podnájmem již ve smlouvě o nájmu bytu, která je dvoustranným právním úkonem a nemůže být jednostranně měněna. V důvodech svého odvolání dále poukázal na to, že soud I. stupně dospěl k nesprávnému právnímu závěru, že výkon práva, jehož se žalobci v řízení domáhají, není v rozporu s dobrými mravy ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku. Tento závěr nesprávně odůvodnil tím, že žalovaný nepřijal ihned opatření poté, kdy se u odvolacího soudu dozvěděl, že přenecháním bytu do podnájmu hrubě porušuje povinnosti nájemce, tedy neukončil ihned podnájem. Takový závěr je předčasný, neboť se žalovaný teprve právní mocí rozhodnutí v posuzované věci může relevantně dozvědět, zda uvedeným způsobem skutečně hrubě své povinnosti nájemce porušoval. Soudu I. stupně dále vytýká, že při posouzení rozporu výkonu práv žalobců s dobrými mravy nevzal dostatečně v úvahu, že žalovaný již dohodu o skončení podnájmu bytu uzavřel, od září 2006 má v úmyslu v ■■■■ bydlet a pracovat, že svého současného příjmu není schopen v ■■■■ platit za nájem bytu obvyklé nájemné, dále že v souvislosti s uzavřením nájemní smlouvy vynaložil nemalé finanční prostředky ve výši 250.000,- Kč a dále že žalobci dali žalovanému výpověď z nájmu bytu až po uplynutí téměř tří let po zjištění jeho údajného porušování povinností nájemce.

V písemném vyjádření k odvolání žalovaného žalobci navrhli rozsudek soudu I. stupně jako věcně správný potvrdit. Poukázali na to, že případným připuštěním výkladu, že souhlas předchozího pronajímatele s podnájmem bytu je neodvolatelný a zavazuje i nového nabyvatele bytu, by docházelo k nadřazování obsahu výkonu nájemního práva nad obsah a rozsah vlastnického práva a takový výklad by vedl k nepřiměřenému a nedůvodnému omezení vlastnických práv pronajímatele bytu. V souvislosti se závěry soudu o tom, že výkon práv, jichž se v řízení domáhají, není v rozporu s dobrými mravy, poukázali žalobci na to, že ze strany žalovaného šlo o trvalé porušování povinností nájemce bytu, které trvalo jak

v okamžiku podání žaloby, tak po celou dobu řízení. Žalovaný tedy i přesto, že by několikrát soudem upozorněn na to, že se dopouští hrubého porušování povinností nájemce, přenechával předmětný byt do podnájmu i nadále.

Krajský soud v Praze, jako soud odvolací, jehož příslušnost ve věci byla založena usnesením Vrhelního soudu v Praze ze dne 6.3.2007 čj. NeD 212/2007-108, přezkoumal odvoláním napadený rozsudek soudu I. stupně podle ustanovení § 212 a § 212a odst. 1, 3 a 5 z.č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu v platném znění (dále jen o.s.ř.) a neshledal odvolání žalovaného důvodným.

Soud I. stupně vycházel v posuzované věci ze skutkového zjištění, že paní J. T., nar. , bytem , se stala na základě dohody o vydání věci uzavřené dne 17.6.1992 vlastnící domu čp. na st. p. č. v katastrálním území . Uvedená dohoda byla registrována Státním notářstvím pro dne 28.8.1992 pod č.j. 10 Reh 385/92. Uvedený dům čp. nabyli do spoluvlastnictví žalobci kupní smlouvou uzavřenou dne 8.11.2001 mezi nimi jako kupujícími a J. T. jako prodávající. Vklad vlastnického práva byl na základě kupní smlouvy povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu ke dni 5.12.2001. Prohlášením vlastníka podle § 2 písm.f) a § 5 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů žalobci vymezili v budově čp. v katastrálním území mimo jiné též bytovou jednotku č. – byt o velikosti 1+1 ve druhém nadzemím podlaží domu. Na základě prohlášení byl vklad do katastru nemovitostí povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu s právními účinky ke dni 11.2.2002. Žalobci jsou zapsáni v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu na LV č. pro obec a katastrální území podílovými spoluvlastníky bytové jednotky č. , a to žalobci JUDr. T. Ch. a JUDr. B. Ch. jednou polovinou ve společném jmění manželů a žalobci J. V. a Mgr. R. V. zbývající jednou polovinou ve společném jmění manželů. Podle zjištění soudu I. stupně uzavřel žalovaný dne 1.4.1995 jako nájemce s J. T. jako pronajímatelkou nájemní smlouvu č. , jejímž předmětem byl nájem bytové jednotky č. v čp. v katastrálním území a nájem byl sjednán na dobu neurčitou. V nájemní smlouvě pronajímatelka vyslovila souhlas s případným podnájmem bytu žalovaným. Podle dodatku nájemní smlouvy ze dne 1.4.1995 se žalovaný pronajímatelce zavázal zaplatit 250.000,- Kč v hotovosti za vybavení bytu s tím, že uvedená částka bude nájemci v případě ukončení nájmu vrácena zpět. Dne 30.9.2000 uzavřel žalovaný jako nájemce s Ing. J. P. jako podnájmcem smlouvu o podnájmu, na základě níž žalovaný přenechal podnájmcem uvedenou bytovou jednotku do podnájmu na dobu určitou, a to na dobu jednoho roku. Dopisem ze dne 27.2.2002 žalobci žalovanému sdělili nesouhlas s dalším podnájmem předmětného bytu a žalovaného vyzvali, aby nejpozději do konce března roku 2002 podnájmem bytu ukončil a do uvedeného dne se podnájmcem z bytu vystěhoval. Dne 12.6.2006 uzavřel žalovaný zastoupený Ing. P. P. s podnájmcem Ing. J. P. dohodu o skončení podnájmu bytu č. na adrese , a dohodou bylo skončení podnájmního vztahu sjednáno ke dni 12.9.2006 a k tomuto dni podnájmcem byt vyklidil. Soud I. stupně vycházel dále ze skutkového zjištění, že žalovaný v letech 2000-2004 studoval na , pedagogické fakultě obor studijní program učitelství pro základní školy a obory učitelství fyziky pro základní školy a učitelství zeměpisu pro základní školy. Dne 2.9.2004 vykonal státní závěrečnou zkoušku. V období měsíců červenec až srpen 2005 a listopad 2004 se žalovaný pokoušel najít zaměstnání u společnosti s.r.o., s.r.o. a s.r.o. V době od 16.12.2004 do 2.1.2005 byl evidován jako uchazeč o zaměstnání u Úřadu práce , pobočky a v evidenci uvedeného úřadu práce byl opětovně od 1.7.2005. Od 3.1.2005 do 30.6.2005 byl

žalovaný zaměstnancem Základní školy [redacted] jako učitel a ve stejné pracovní pozici byl následně zaměstnán od srpna 2005 v Základní škole [redacted] v [redacted]. U tohoto zaměstnavatele za období měsíců srpen 2005 až duben 2006 dosáhl průměrného čistého měsíčního výdělku ve výši 12.401,- Kč. Na základě smlouvy u úvěru ze dne 7.4.2006 byl žalovanému Českou spořitelnou a.s. poskytnut úvěr ve výši 90.000,- Kč, který se žalovaný zavázal bance splácet pravidelnými měsíčními splátkami po 1.821,- Kč. Podle zjištění soudu I. stupně činí výše obvyklého nájemného v [redacted] asi 6.500,- Kč u bytu 1+kuchyňský kout, popřípadě u bytů velikosti 1+1 a asi 8.000,- Kč u bytu 2+kuchyňský kout, případně 2+1. Žalovaný je podílovým spoluvlastníkem rodinného domu čp. [redacted] na st. p. č. [redacted], st. p. č. [redacted] o výměře 349 m² a pozemkové parcely č. [redacted] o výměře 324 m², a to nemovitostí v katastrálním území [redacted], s podílem jedné ideální čtvrtiny k celku. Uvedené nemovitosti jsou zatíženy věcným břemenem užívání ve prospěch M [redacted] K [redacted], nar. [redacted], bytem [redacted], [redacted]. Z přehledů volných pracovních míst vzal soud I. stupně za prokázané, že na území [redacted] jsou k dispozici volná pracovní místa pro učitele základních škol s aprobací zeměpis a fyzika. Soud I. stupně vzal dále za prokázané, že přestože žalovaný uzavřel s Ing. J [redacted] P [redacted] dne 30.9.2000 smlouvu o podnájmu bytu na dobu určitou, a to jednoho roku, byl po uplynutí této doby na základě oboustranné shody sjednán podnájem téhož bytu na dobu neurčitou. Podle zjištění soudu I. stupně dali žalobci žalovanému výpověď z nájmu uvedeného bytu z důvodu, že předmětný byt neužívá nejméně od počátku roku 2002 a dále, že jej přenechává bez jejich souhlasu do podnájmu třetí osobě s tím, že nájem bytu skončí uplynutím tří měsíční výpovědní lhůty, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku, kterým soud k výpovědi přivolí. Výpověď z nájmu bytu učinili žalobci součástí žaloby podané ve věci, a ta byla žalovanému doručena do vlastních rukou dne 24.3.2005.

Na základě takto zjištěného skutkového stavu věci dospěl soud I. stupně k právnímu závěru, že na základě smlouvy o nájmu uzavřené dne 1.4.1995 žalovaným s právní předchůdkyní žalobců se žalovaný stal podle § 685 a násl. občanského zákoníku nájemcem bytové jednotky č. [redacted] o velikosti 1+1 s příslušenstvím ve druhém nadzemním podlaží domu čp. [redacted] v katastrálním území [redacted] v [redacted]. Kupní smlouvou ze dne 8.11.2001 nabyli žalobci do spoluvlastnictví dům čp. [redacted] na st. p. č. [redacted] v katastrálním území [redacted]. Nabytím vlastnického práva k budově vstoupili žalobci podle § 680 odst. 2 občanského zákoníku do právního postavení pronajímatelů, kteří mohou za podmínek uvedených v § 711 odst. 1 občanského zákoníku, ve znění platném a účinném do 30.3.2006, ukončit nájemní vztah výpovědí, k níž je zapotřebí přivolení soudu. V souladu s § 6 odst. 2 zákona č. 107/2006 Sb. posuzoval soud I. stupně věc podle právní úpravy platné a účinné do 30.3.2006, neboť výpověď z nájmu bytu byla nájemci dána před 31.3.2006. Žalobci dali žalovanému výpověď z důvodů uvedených v § 711 odst. 1 písm.d) a h) občanského zákoníku a tato výpověď z nájmu bytu má všechny náležitosti uvedené v § 710 odst. 3 občanského zákoníku a byla žalovanému doručena do vlastních rukou. Soud I. stupně se proto dále zabýval tím, zda výpovědní důvody obsažené ve výpovědi z nájmu bytu byly k datu doručení výpovědi žalovanému, tj. k 24.3.2005 naplněny. Pokud jde o výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm.h) občanského zákoníku, tj. neužívání bytu bez vážného důvodu, soud I. stupně dospěl k závěru, že tento výpovědní důvod nebyl v posuzované věci naplněn, neboť žalovaný v předmětné době studoval v [redacted] vysokou školu magisterského studijního programu, a to až do září roku 2004, doba studia činila minimálně čtyři roky, do konce listopadu roku 2004 pak žalovaný v [redacted] pracoval na základě krátkodobé dohody o pracovní činnosti, ještě v průběhu listopadu roku 2004 se žalovaný vrátil do [redacted], kde neúspěšně sháněl do konce roku 2004 zaměstnání. Uvedené zjištěné skutečnosti považoval soud I. stupně za vážné důvody, pro něž žalovaný byt v předmětné době neužíval, neboť na něm nebylo možné spravedlivě považovat,

aby přijal jakékoliv zaměstnání na území [REDAKCE], při současném respektování práva žalovaného na svobodnou volbu zaměstnání, pokud možno odpovídajícího jeho kvalifikaci. Skutečnost, že žalovaný po skončení vysokoškolského studia hledal i jiné zaměstnání, než pro které získal vysokoškolskou kvalifikaci, neposuzoval soud I. stupně k tíži žalovaného s tím, že tím pouze naplňoval své právo svobodné volby zaměstnání. Soud I. stupně tedy uzavřel, že žalovaný byt neužíval pouze dočasně z vážných důvodů, kterými byly studium a krátkodobý výkon práce mimo území [REDAKCE].

Pokud jde o druhý výpovědní důvod, tj. přenechání bytu do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatelů ve smyslu ustanovení § 711 odst. 1 písm.d) občanského zákoníku, soud I. stupně vázán právním názorem Městského soudu v Praze ve smyslu ustanovení § 226 odst. 1, vysloveným v usnesení ze dne 24.3.2006, č.j. 51 Co 535/2005 – 44, shledal uvedený výpovědní důvod v posuzované věci naplněn a tedy dospěl k závěru, že žalovaný po odvolání souhlasu žalobců, co by pronajímatelů, jako nájemce předmětného bytu hrubě porušoval své povinnosti vyplývající z nájmu bytu právě tím, že byt dále podnájemal třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatelů. Ke dni podání výpovědi byl proto dán výpovědní důvod uvedený v § 711 odst. 1 písm.d) občanského zákoníku. Soud I. stupně neshledal žádné výjimečné skutečnosti, které by zakládaly nesoulad podané výpovědi s dobrými mravy ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku, respektive pro které by přivolení k výpovědi z nájmu bytu bylo v rozporu s dobrými mravy. Dospěl k závěru, že žalovaný nejpozději dne 24.3.2006, tj. při jednání odvolacího soudu zjistil, že jeho jednání spočívající v přenechání bytu do podnájmu třetí osobě poté, co žalobci s tím odvolali souhlas, představuje hrubé porušování povinností nájemce bytu. Dne 7.5.2006, tj. více než šest týdnů poté, při jednání před soudem potvrdil, že podnájemní vztah dosud neukončil a ani neučinil jakýkoliv úkon k ukončení tohoto vztahu. Dohodou ukončení podnájmu uzavřel až dne 12.6.2006, tj. po více než deseti týdnech ode dne, kdy si musel být již bez jakýchkoliv pochybností vědom porušování svých povinností nájemce bytu. Skutečnost, že výpověď z nájmu bytu byla žalobci žalovanému dána necelé tři roky po té, co žalovaný přenecháním bytu do podnájmu bez souhlasu žalobců začal své povinnosti nájemce porušovat, není zjištěním, pro něž by měly být shledány důvody pro odepření práva žalobců, jichž se žalobou domáhají, neboť doba, po kterou pronajímatelé trpěli porušování povinností nájemcem, je při posouzení souladnosti výpovědi s dobrými mravy na samé hranici akceptovatelnosti. Rovněž poměry žalovaného nijak neodůvodňují aplikaci § 3 odst. 1 občanského zákoníku, neboť žalovaný po dlouhou dobu (více než roku a půl) má svou bytovou potřebu zajištěnu jinak, když předmětný byt neužívá a bydlí u své matky v [REDAKCE]. Aplikaci uvedeného zákonného ustanovení neodůvodňují ani zjištěné příjmové a majetkové poměry žalovaného. Postupem podle § 712 odst. 5 věty první občanského zákoníku uložil soud I. stupně žalovanému povinnost byt vyklidit a vyklizený žalobcům předat po zajištění přístřeší, neboť neshledal důvod pro přiznání náhradního ubytování ani náhradního bytu ve prospěch žalovaného podle § 712 odst. 5 věty druhé občanského zákoníku, neboť žalovaný nemá nezletilé děti a ani nebyly shledány důvody zvláštního zřetele hodné.

Za podmínek § 213 odst. 4 o.s.ř. doplnil odvolací soud důkazní řízení dopisem žalovaného ze dne 3.1.2007 a dohodou o skončení pracovního poměru ze dne 10.4.2007. Provedenými důkazy bylo prokázáno, že žalovaný žalobcům dopisem ze dne 3.1.2007 písemně sdělil, že s ním byt č. [REDAKCE] v [REDAKCE] č. [REDAKCE] v [REDAKCE] od 1.1.2007 užívá M. [REDAKCE] D. [REDAKCE], nar. [REDAKCE]. Dne [REDAKCE] uzavřel žalovaný se Základní školou [REDAKCE] dohodu o skončení pracovního poměru, na základní níž skončil pracovní poměr žalovaného u uvedené základní školy ke dni [REDAKCE].

Odvolací soud při svém rozhodování vycházel ze správných skutkových zjištění soudu I. stupně, která jsou výsledkem hodnocení důkazů podle ustanovení § 132 o.s.ř. jednotlivě a v jejich vzájemné souvislosti a na něž pro stručnost a správnost odvolací soud odkazuje. Při svém rozhodování dále vycházel ze skutkových zjištění učiněných v průběhu odvolacího řízení.

Podle § 710 odst. 1 občanského zákoníku nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí.

Podle § 711 odst. 1 písm.d) občanského zákoníku, ve znění platném do 31.3.2006 (dále jen občanského zákoníku), pronajímatel může vypovědět nájem bytu jen s přivolením soudu, jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce.

Podle § 711 odst. 1 písm.h) občanského zákoníku může pronajímatel vypovědět nájem bytu s přivolením soudu dále proto, že nájemce neužívá byt bez vážných důvodů a nebo ho bez závažných důvodů užívá jen občas.

Podle § 712 odst. 5 občanského zákoníku, skončil-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele podle § 711 odst. 1 písm.c), d), g) a h), stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. Jde-li o rodinu s nezletilými dětmi a skončil-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele podle § 711 odst. 1 písm.c) a d), může soud, jsou-li proto důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že nájemce á právo na náhradní ubytování, popřípadě na náhradní byt.

Podle § 680 odst. 2 občanského zákoníku, dojde-li ke změně vlastnictví k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele a nájemce je oprávněn zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu vlastníku, jakmile mu byla změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána.

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

V posuzované věci se žalobci domáhali přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu dané žalovanému ze dvou výpovědních důvodů, a to pro výpovědní důvod uvedený v § 711 odst. 1 písm.d) a § 711 odst. 1 písm.h) občanského zákoníku. Ve vztahu k naplnění výpovědního důvodu uvedené v ustanovení § 711 odst. 1 písm.h) občanského zákoníku, tedy že žalovaný neužívá byt bez vážných důvodů a nebo ho bez závažných důvodů užívá jen občas, dospěl soud I. stupně na základě skutkového stavu věci ke správným právním závěrům, pokud naplnění tohoto výpovědního důvodu neshledal. Soud I. stupně správně dovedl, že žalovaný, pokud byt v době od roku 2000 do dání výpovědi z nájmu bytu, tj. k 24.3.2005 neužíval, případně jej užíval jen v minimální míře, měl k tomu vážné důvody spočívající v tom, že v uvedené době až do září roku 2004 studoval [REDACTED] v [REDACTED], pedagogickou fakultu v magisterském studiu a současně do konce listopadu roku 2004 v [REDACTED] pracoval na základě krátkodobé dohody o pracovní činnosti. Ještě v průběhu listopadu roku 2004 se žalovaný do [REDACTED] vrátil, avšak zaměstnání odpovídající jeho pracovní kvalifikaci nabyté studiem a jeho pracovním schopnostem v [REDACTED] nezískal a překážkou v užívání bytu se následně stal i výkon práce žalovaným mimo [REDACTED] v učitelské profesi. V souvislosti s tím nelze k tíži žalovaného přičítat to, že nepřijal na území města [REDACTED] zaměstnání

neodpovídající jeho kvalifikaci a pracovním schopnostem, neboť žalovaný má právo svobodné volby zaměstnání odpovídajícího jeho kvalifikaci zakotvené v článku 26 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, ve spojení s § 11 a § 20 písm. d) z.č. 435/2004 Sb. o zaměstnanosti a nelze tudíž k tíži žalovaného přičítat, že toto své právo naplnil.

Odvolací soud shledává naplnění výpovědního důvodu uvedeného v ustanovení § 711 odst. 1 písm.d) občanského zákoníku, tedy hrubé porušení povinností žalovaným jako nájemcem, spočívající v přenechání bytu žalovaným do podnájmu bez souhlasu pronajímatelů. Důkazy provedenými v řízení bylo prokázáno, že se žalovaný stal nájemcem bytu č. ■ v čp. ■ v katastrálním území ■ na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 1.4.1995 s pronajímatelkou J ■ T ■, přičemž nájem byl sjednán na dobu neurčitou. Pronajímatelka v nájemní smlouvě dala žalovanému souhlas s přenechání bytu do podnájmu. Ve smyslu ustanovení § 680 odst. 2 občanského zákoníku žalobci vstoupili do práv pronajímatele ke dni 19.11.2001, tedy ke dni povolení vkladu jejich vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě kupní smlouvy uzavřené dne 8.11.2001 s prodávající J ■ T ■. Žalobci pak žalovanému dopisem z 27.2.2002 sdělili, že s dalším podnájmem předmětného bytu nesouhlasí, souhlas odvolávají a žalovaného vyzvali k ukončení podnájemního vztahu do konce měsíce března 2002. Podnájemní vztah pak žalovaný ukončil až dohodou ze dne 12.6.2006 ke dni 12.9.2006. Ustanovení § 680 odst. 2 občanského zákoníku upravuje zvláštní případ sukcese, tj. právního nástupnictví, s nímž je spojen ten důsledek, že na nabyvatele přecházejí práva a povinnosti pronajímatele z nájemního vztahu přímo ze zákona, nastane-li skutečnost, s níž zákon uvedený důsledek spojuje, tj. nabytí vlastnického práva k pronajaté věci. Nabyvatel pronajaté věci vstupuje do původního nájemního vztahu se všemi jeho základními obsahovými atributy. Těmi jsou v případě nájmu bytu předmět nájmu – byt, doba sjednaného nájmu, výše nájemného a práva a povinnosti subjektu daného vztahu vyplývající ze zákona, případně z nájemní smlouvy, s výjimkou těch práv a povinností, které mají samostatný právní režim daný právním důvodem jejich vzniku.

Smyslem ustanovení § 680 odst. 2 občanského zákoníku je zajistit kontinuitu nájemního vztahu na straně pronajímatele pro případ, nastane-li uvedená právní skutečnost, tj. změna vlastnictví k pronajaté věci. Poskytuje tak nájemci právní ochranu v situaci, kterou nemohl ovlivnit. Toto právní nástupnictví se týká práv a povinností typických pro nájemní vztah, tedy těch, jež tvoří jeho pojmové znaky. Se vstupem nabyvatele do nájemního vztahu proto nemůže být spojen ten důsledek, že by na něho přešel takový závazek jeho právního předchůdce, který uvedený rámec přesahuje a který je nad rámcem základních obsahových atributů nájemního vztahu. Žalobci jako nabyvatelé domu čp. ■ v katastrálním území ■ dnem 19.11.2001 vstoupili do práv a povinností pronajímatele bytu č. ■ čp. ■ v katastrálním území ■, tak jak byly sjednány nájemní smlouvou ze dne 1.4.1995 uzavřenou mezi J ■ T ■ jako pronajímatelkou a žalovaným jako nájemcem, avšak toto právní nástupnictví se týkalo práv a povinností tvořících výše uvedené pojmové znaky nájmu bytu. Mezi tyto znaky však nelze řadit souhlas pronajímatele s přenecháním bytu do podnájmu, který, přestože je v posuzované věci součástí nájemní smlouvy jako dvoustranného právního úkonu, je vždy výsledkem jednostranného úkonu pronajímatele a jeho úkonem může být také odvolán. Se vstupem nabyvatele do nájemního vztahu proto nemůže být spojen ten důsledek, že by na něho přešel takový závazek jeho právního předchůdce, který uvedený rámec přesahuje, tedy i souhlas předchozího pronajímatele s přenecháním bytu do podnájmu. K obdobnému právnímu závěru ve vztahu k právnímu nástupnictví dospěl již Nejvyšší soud České republiky ve svém rozsudku ze dne 27.3.2007, sp.zn. 26 Cdo 866/2002.

V posuzované věci byl žalovanému dán souhlas s přenecháním bytu do podnájmu pronajímatelkou J. T. jejím jednostranným úkonem obsaženým v nájemní smlouvě ze dne 1.4.1995. Žalobci se stali spoluvlastníky domu čp. ke dni 19.11.2001, kdy nastaly právní účinky kupní smlouvy ze dne 8.11.2001 a tím vstoupili do práv a povinností pronajímatele předmětného bytu. S ohledem na to, že souhlas pronajímatele s přenecháním bytu do podnájmu není základním obsahovým atributem nájemního vztahu, se vstupem žalobců jako nabyvatelů do nájemního vztahu nebyl spojen ten důsledek, že by na ně přešel uvedený závazek jejich právní předchůdkyně, tedy souhlas s přenecháním bytu do podnájmu daný žalovanému. Žalobci však s tímto podnájmem fakticky vyslovili souhlas konkludentně, o čemž svědčí obsah jejich dopisu z 27.2.2002, který adresovali žalovanému a jímž vyslovili nesouhlas s dalším podnájmem předmětného bytu a žalovaného vyzvali, aby nejpozději do konce března 2002 podnájmem bytu ukončil. Tímto jednostranným úkonem žalobců odpadl jejich závazek spočívající v souhlasu s přenecháním bytu do podnájmu a po doručení tohoto dopisu žalovanému žalovaný byt pronajímal bez souhlasu pronajímatelů a hrubě tím porušoval povinnosti nájemce. Toto porušení povinnosti trvalo až do 12.9.2006, neboť až k tomuto datu žalovaný s podnájmem uzavřel dohodu o skončení podnájmu předmětného bytu. Z uvedeného vyplývá, že žalovaný tímto jednáním naplnil výpovědní důvod ve smyslu ustanovení § 711 odst. 1 písm.d) občanského zákoníku a žalobci tudíž dáním výpovědi žalovanému z nájmu bytu, jež byla součástí podané žaloby, využili svého zákonného práva.

Na základě zjištěného skutkového stavu věci soud I. stupně dospěl ke správnému právnímu závěru i o tom, že nejsou dány žádné výjimečné skutečnosti, které by zakládaly nesoulad podané výpovědi ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku, tedy důvody, jež by odůvodnily odeprání výkonu práv žalobcům uplatněných žalobou. Takové důvody nelze spatřovat v době trvání hrubého porušování povinností žalovaným jako nájemcem, neboť ten své povinnosti přenecháním bytu do podnájmu bez souhlasu žalobců porušoval v době od 27.2.2002 až do 12.6.2006, tedy až do uzavření dohody o skončení podnájmu. Pokud měl žalovaný pochybnosti o tom, zda přenecháním bytu do podnájmu v uvedené době své povinnosti hrubě porušuje, případně vycházel ze subjektivního omylu o tom, že povinnosti neporušuje, pak tento jeho omyl byl nepochybně odstraněn dne 24.3.2006 v průběhu řízení před odvolacím soudem v posuzované věci, neboť právě při něm byl odvolacím soudem vysloven právní závěr o tom, že žalovaný svým jednáním povinnosti nájemce hrubě porušuje. Přesto žalovaný v porušování svých povinností nájemce stejným způsobem dále pokračoval po dobu více než deseti týdnů. Rozpor s dobrými mravy ve věci odvolací soud, ve shodě se soudem I. stupně, nespatřuje ani v délce doby, která uplynula od počátku porušování povinností nájemce žalovaným do dání výpovědi z nájmu bytu žalobci. Uvedená doba představuje necelé tři roky a její délku nelze vykládat k tíži žalobců jako pronajímatelů, kteří, ať k tomu nebyli povinni, trpěli toto porušování povinností nájemce žalovaným a žalovanému tak poskytli dostatečně dlouhou dobu proto, aby podnájmem bytu ukončil a své povinnosti nájemce přestal porušovat. Důvody pro odeprání výkonu práv uplatněných žalobou žalobcům, respektive rozpor s dobrými mravy, nelze v posuzované věci spatřovat ani v sociálních, majetkových, příjmových či osobních poměrech žalovaného. Aktuálně žalovaný předmětný byt neužívá, neboť se dlouhodobě zdržuje pracovně v . Uvedené důvody neshledává odvolací soud ani ve zjištění, že žalovaný v souvislosti s uzavřením nájemní smlouvy zaplatil pronajímatelce 250.000,- Kč, neboť se jedná o částku, na jejíž vrácení, podle obsahu nájemní smlouvy, má žalovaný nárok a uvedené ujednání o zaplacení částky, jakož o nároku na vrácení, je výrazem smluvní volnosti účastníků občanskoprávních vztahů. Lze uzavřít, že veškeré právní závěry soudu I. stupně jsou správné, a to včetně rozhodnutí podle § 715 odst. 5 věty první občanského zákoníku o povinnosti žalobců poskytnout žalovanému pro případ vyklizení přístřeší, neboť nejsou dány důvody pro

přiznání náhradního ubytování či náhradního bytu žalovanému podle ustanovení § 712 odst. 2 věty druhé občanského zákoníku, neboť nejsou dány důvody hodné zvláštního zřetele a žalovaný nemá nezletilé děti.

Z výše uvedených důvodů odvolací soud napadený rozsudek soudu I. stupně podle § 219 o.s.ř. jako věcně správný potvrdil, když správně shledal i výrok o nákladech řízení účastníků.

O nákladech odvolacího řízení ve vztahu mezi žalobci a), b) a c) a žalovaným bylo rozhodnuto podle § 224 odst. 1, § 151 odst. 1 a § 142 odst. 1 o.s.ř., neboť žalobci byli v řízení plně úspěšnými a náleží jim náhrada nákladů odvolacího řízení v celkové výši 6.140,50 Kč. Tato náhrada sestává z nákladů právního zastoupení žalobců, a to z odměny za právní zastoupení podle § 7 písm.d) a § 17 odst. 2 v.č. 484/2000 Sb. ve výši 4.560,- Kč, z náhrady režijních paušálů za dva poskytnuté úkony právní pomoci po 300,- Kč podle § 13 odst. 3 v.č. 177/1996 Sb. a z daně z přidané hodnoty ve výši 980,50 Kč, celkem ve výši 6.140,50 Kč. O nákladech odvolacího řízení ve vztahu mezi žalobkyní Mgr. R. [REDAKCE] V. [REDAKCE] a žalovaným bylo rozhodnuto podle téhož uvedeného zákonného ustanovení tak, že žádný z účastníků právo na tuto náhradu nemá, neboť v odvolacím řízení úspěšné žalobkyni náklady nevznikly.

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku **není** dovolání přípustné, ledaže na základě dovolání podaného do dvou měsíců ode dne doručení k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 10 dospěje odvolací soud k závěru, že věc má po právní stránce zásadní právní význam.

Nebude-li rozhodnutí plněno dobrovolně, lze jej vymáhat výkonem rozhodnutí.

V Praze dne 7. června 2007

JUDr. Jana H r á c h o v á
předsedkyně senátu

