



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 2 rozhodl soudkyně Mgr. Terezou Maříkovou v právní věci žalobce: [redacted] zast. JUDr. Natašou Císařovou, advokátkou se sídlem Praha 7, Nad Štolou 18, proti žalované: M [redacted] C [redacted], bytem [redacted], zast. Mgr. Jakubem Svobodou, advokátem se sídlem Praha 1, 28.října 1001/3, o vyklizení bytu,

t a k t o :

- I. Žalovaná je povinna vyklidit bytovou jednotku č. [redacted] ve [redacted] patře domu č.p. [redacted] v [redacted] [redacted] v katastrálním území [redacted] sestávající z pokoje, předsíně, wc a spíže, do 15 dnů od právní moci rozsudku.
- II. Žalovaná je povinna nahradit žalobci náklady řízení ve výši 10.225,- Kč, do 3 dnů od právní moci rozsudku, k rukám právní zástupkyně žalobce JUDr. Nataši Císařové, advokátky.

O d ů v o d n ě n í

Žalobce se podanou žalobou jako výluční vlastník domu č.p. [redacted] v [redacted] č.p. [redacted] v katastrálním území [redacted] ulice [redacted] zapsaného na LV č. [redacted] u katastrálního úřadu Praha město, domáhal na soudu vyklizení žalované jako nájemkyně bytu č. [redacted] nyní bytové jednotky č. [redacted] ve [redacted] patře, a to na základě nájemní smlouvy uzavřené s právním předchůdcem žalobce dne [redacted] kterou považuje za neplatnou. Žalobce uvedl, že původní vlastník domu, za kterého uzavíral nájemní smlouvu jednatel této společnosti pan Č [redacted] žalobci sdělil, že nájemní smlouvu se žalovanou nikdy nepodepsal a rovněž nikdy neobdržel finanční hotovost ve výši [redacted]-Kč, která je v nájemní smlouvě v bodu IV. odst. 1 uvedena. Při bližším zkoumání nájemní smlouvy pak žalobce zjistil, že podpis J [redacted] Č [redacted] a razítko na smlouvě je přetištěno z jiné smlouvy a na smlouvě se nachází pouze v kopii. V porovnání s jinými nájemními smlouvami žalobce zjistil že totéž razítko a identický podpis

se nachází na jiné nájemní smlouvě v téže nemovitosti a to u nájemkyně paní D. H. Jedná se o dvě typově stejné smlouvy, které jsou vždy uzavřeny na 99 let s jednorázovou částkou, kde poslední strany jsou stejné. Vzhledem k tomu, že právní předchůdce žalobce nepodepsal nájemní smlouvu se žalovanou a nikdy neobdržel nájemné za nájem předmětného bytu, jedná se zjevně o podvod a o smlouvu absolutně neplatnou. S ohledem na shora uvedené skutečnosti, tedy žalované nikdy nevznikl žádný nájemní vztah a je povinna tento byt vyklidit. Žalobce proto navrhl aby soud této žalobě vyhověl.

Žalovaná ve svém vyjádření při jednání konaném dne 3.10.2006 uvedla, že jde o platně uzavřenou nájemní smlouvu jejíž originál má u sebe. V minulosti nikdy nebyla platnost této smlouvy sporována ani napadána a žalovaná rovněž nikdy nebyla vyzývána k tomu, aby předložila originál této nájemní smlouvy.

Soud provedl dokazování výpisy z katastru nemovitostí, úplným výpisem z obchodního rejstříku společnosti [redacted], nájemní smlouvou ze dne [redacted] a to jednak kopii založenou ve spise (v držení žalobce) a originálem této smlouvy (v držení žalované) a z těchto listin vzal za prokázané, že žalobce je vlastníkem nemovitosti domu č.p. [redacted] v ulici [redacted], a to na základě kupní smlouvy ze dne [redacted]. Především vlastníkem této nemovitosti byla společnost [redacted] která uzavřela s žalovanou nájemní smlouvu dne [redacted]. Za tuto společnost uzavíral nájemní smlouvu její jednatel pan Č. [redacted]. Předmětem nájemní smlouvy byl nájem bytu č. [redacted] kategorie, [redacted] s příslušenstvím. Nájem byl sjednán na dobu 99 let, tj. do [redacted] za dohodnuté nájemné ve výši [redacted],- Kč, které mělo být zapláceno při podpisu této smlouvy, což měl pronajímatel potvrdit podpisem této smlouvy. Kopii této nájemní smlouvy, kterou předložil a má v držení žalobce obsahuje podpis žalované (příjmení za svobodna) a pana Č. [redacted] s otiskem razítka společnosti [redacted]. Z této kopie je zřejmé, že razítko i podpis pana Č. [redacted] jsou ofocené (fotokopie). Na originálu této nájemní smlouvy, kterou má v držení žalovaná jsou dva podpisy pana Č. [redacted] a dvě razítka společnosti [redacted], kdy další podpis i razítko jsou v originálu.

Za účastnického výslechu žalované, dále z výslechu svědka P. V. [redacted] a svědka J. Č. [redacted] vzal soud za prokázané, že žalovaná s předchůdcem žalobce uzavřela předmětnou nájemní smlouvu, přičemž byla zaplácena i cena ve výši [redacted]-Kč, tedy celkové nájemné. Vzhledem k tomu, že poté, co nájemní smlouvu podepsala, měla žalobkyně dojem, že se jedná o fotokopii, tzn. že na nájemní smlouvě razítko i podpis pana Č. [redacted] je již ofocen, požádala svého tehdejšího přítele svědka P. V. [redacted], aby předmětnou smlouvu vzal a dojel s ní za panem Č. [redacted], aby ji opětovně podepsal, což se také stalo. Svědek V. [redacted] potvrdil, že pan Č. [redacted] předmětnou smlouvu před ním znovu podepsal, zda na smlouvu otiskl ještě jednou razítko společnosti, si již nepamatoval. Také svědek Č. [redacted] při svém výslechu potvrdil, že za ním někdo byl, avšak z jakého důvodu, to si již nevybavil. Setkání konkrétně s panem V. [redacted] si nepamatoval. Dále svědek při předložení originálu nájemní smlouvy, který má v držení žalovaná potvrdil, že podpis u razítka [redacted] je jeho vlastním podpisem. Jakým způsobem došlo k uzavření předmětné nájemní smlouvy si již nevzpomínal, rovněž ani jak došlo k jejímu podepsání.

Z nájemní smlouvy uzavřené mezi společností [redacted] a panem M. [redacted] V. [redacted] a dále z nájemní smlouvy ze dne [redacted] soud zjistil, že byly také uzavřeny za pronajímatele jeho jednatel panem Č. [redacted] a obě jsou notářsky ověřeny. Z nájemní smlouvy ze dne [redacted] uzavřené s D. H. [redacted] soud zjistil, že se obsahově i po formální stránce shoduje s nájemní smlouvou, která byla uzavřena s žalovanou.

Z čestného prohlášení ze dne 25.10.2007 pana J. Č. soud zjistil, že po předložení obou nájemních smluv a to nájemní smlouvy uzavřené s žalovanou a nájemní smlouvy uzavřené s paní D. H. pan Č. čestně prohlásil, že takovéto smlouvy nikdy v této formě nezpracovával a nepodepisoval a ani mu nikdy v tomto znění a s tímto obsahem nebyly k podpisu předloženy.

Z provedeného dokazování má soud za prokázaný následující skutkový stav. Žalobce je vlastníkem předmětné nemovitosti, v němž se nachází byt žalované na který byla uzavřena nájemní smlouva s právním předchůdcem žalobce. Tuto nájemní smlouvu uzavíral pan Č. jako jednatel společnosti [redacted]. (tehdejší vlastník nemovitosti) a tato nájemní smlouva byla uzavřena na dobu 99 let tj. na dobu neurčitou za předem dohodnuté nájemné ve výši [redacted]-Kč, které bylo uhrazeno. Nájemní smlouvu podepsala osobně jak žalovaná tak za pronajímatele pan J. Č. Nájemní smlouva je neplatná, avšak pro obcházení zákona.

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

Po provedeném dokazování, kdy soud hodnotil důkazy jednotlivě a všechny ve své vzájemné souvislosti a s ohledem na shora citované zákonné ustanovení dospěl soud k závěru, že žaloba je důvodná. K námitce žalobce, že předmětná nájemní smlouva je neplatná, a to z důvodu, že nebyla uzavřena ve formě ve které byly obvykle nájemní smlouvy společnosti [redacted] uzavírány, a že jí pan Č. jako jednatel společnosti [redacted] nepodepsal, soud uvádí, že v řízení bylo prokázáno, a to jednak účastnickým výsledkem žalované, dále výsledkem svědka V. a rovněž i výsledkem svědka Č. že podpis, který se nachází na originále této nájemní smlouvy ( který má v držení žalovaná) je skutečně podpisem pana Č. a že tento tedy nájemní smlouvu podepsal. Sama žalovaná i svědek V. vysvětlili, proč si žalovaná nechala nájemní smlouvu od pana Č. podepsat znovu a proč se tedy v tomto směru odlišuje od nájemní smlouvy, kterou má k dispozici žalobce. Lze si pak stěžít představit situaci, že nájemní smlouva byla zkompilevaná z různých smluv, tak jak tvrdí žalobce a pan Č. ve skutečnosti podepsal něco jiného, s jiným obsahem. K této skutečnosti žalobce soudu nepředložil žádný důkaz, kromě čestného prohlášení pana Č. návrhu na vypracování znaleckého posudku, že tomuto tak skutečně bylo. Soud důkazní návrh znaleckým posudkem zamítl z důvodu, že je závěru, že znaleckým posudkem tuto skutečnost prokázat nelze (maximálně by znalec mohl uzavřít, že nájemní smlouva se skládá ze tří různých strojopisných stran, avšak toto by neprokazovalo tvrzenou skutečnost žalobce, že nájemní smlouvu žalovaná zkompileovala z různých smluv v jednu) a zejména pak z důvodu, že s ohledem na právní názor soudu, je tento důkaz nadbytečný. Pro nadbytečnost zamítl i návrh na opětovný výslech pana Č. Z čestného prohlášení pana Č. pak vyplývá, že žádnou takovouto smlouvu s daným obsahem a formou nezpracoval ani nepodepsal, přičemž ve své pozdější svědecké výpovědi uvedl, že si již nevzpomíná jakým způsobem došlo k uzavření a podpisu předmětné nájemné smlouvy. Je tedy pravděpodobné, že si již s odstupem času nevybavuje okolnosti jak k uzavření této nájemní smlouvy došlo, a to i proto, že nájemních smluv ohledně bytů v předmětném domě bylo uzavřeno několik, jak vyplývá, z provedených důkazů. Je tedy pochopitelné, že si již spíše nevybavuje okolnosti uzavření sporné smlouvy, než že by takovouto smlouvu nikdy neuzavřel a nepodepsal, obzvláště jestliže potvrdil, že podpis na smlouvě žalované je jeho pravým podpisem. Soud proto vycházel z jeho svědecké výpovědi, při které potvrdil, že sporný podpis je jeho. K sporným skutečnostem mezi účastníky řízení ohledně uzavření nájemní smlouvy se soud vyjádřil, avšak nájemní smlouvu po provedeném dokazování shledal absolutně neplatnou, avšak z důvodu jiného než napadal žalobce, a to dle ust. § 39 obč. zák. pro obcházení zákona. Dle tohoto zákonného ustanovení je neplatný právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází nebo se přiči dobrým mravům. Není rozhodné zda účastníci o její neplatnosti věděli.

Pokud jde o obsah nájemní smlouvy, tak tato byla mezi účastníky uzavřena na dobu 99 let za sjednané celkové nájemné ve výši [REDAKCE] Kč a s ohledem na toto ujednání lze uzavřít, že obchází zákon. Doba nájmu, která byl sjednána jako doba určitá (99 let) a jež je podstatnou náležitostí nájemní smlouvy, vzhledem k její délce, je možno posuzovat jako dobu neurčitou, neboť přesahuje běžný lidský život. Další náležitostí nájemní smlouvy je pak přenechání bytu za úplatu tzn. nájemné, které je cenou za užívání bytu. Toto by mělo odpovídat nabídce a poptávce v místě a čase. V daném případě nebyl zachován vyvážený vztah mezi užíváním bytu a hrazením nájemného resp. jeho výší tak, aby nájemné odpovídalo a bylo přiměřené charakteru bytu a místu, v jaké lokalitě se byt nachází. Účelem nájmu bytu je přenechání bytu do užívání, za účelem realizace bydlení a tomu odpovídající hrazení nájemného. V daném případě tak účel nájmu bytu byl účastníky nájemní smlouvy obejít, neboť nájemné v tomto případě činilo [REDAKCE] Kč za rok, tj. [REDAKCE] Kč za měsíc, za byt v lokalitě [REDAKCE], o velikosti [REDAKCE] s příslušenstvím, [REDAKCE] kategorie. Dle názoru soudu nelze fakticky hovořit o nájemném za užívání bytu, neboť sjednaná částka nájemného předmětu nájmu zjevně neodpovídá. Účel nájemní smlouvy nemohl být tedy dosažen a je nepodstatné, jestli účastníci předmětného právního úkonu o jeho neplatnosti věděli. Takováto nájemní smlouva poškozuje i stávajícího pronajímatele, který byl jednáním svého předchůdce (pokud jde o toto ujednání) poškozen a omezen na právech pronajímatele bytu, čehož si mohl a měl být původní vlastník nemovitosti vědom zejména vzhledem k možné budoucí situaci, kdy se rozhodne dům prodat, což se také stalo. Soud tedy dospěl k závěru, že předmětná nájemní smlouva je absolutně neplatná, neboť obchází ujednání o nájemném jako ceně za užívání bytu v daném místě a čase, a proto rozhodl jak je uvedeno ve výroku I. tohoto rozsudku.

Výrok o nákladech řízení je odůvodněn ust. § 142 odst. 1 o. s. ř. podle něhož má účastník, který měl ve věci plný úspěch právo na náhradu nákladů řízení proti účastníku, který úspěšný nebyl. Vzhledem k tomu, že byl žalobce plně úspěšný, přiznal mu soud náklady tohoto řízení, které se skládají z odměny advokáta ve výši 2.500,- Kč dle vyhl. č. 484/2000 Sb., z náhrady hotových výdajů ve výši 150,- Kč dle vyhl. č. 177/1996 Sb. (2 úkony právní služby po 75,- Kč – převzetí věci a sepsání žaloby) a ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 1.000,- Kč, a to za řízení před soudem prvního stupně, z odměny advokáta ve výši 2.500,- Kč dle vyhl. č. 484/2000 Sb., z náhrady hotových výdajů ve výši 75,- Kč dle vyhl. č. 177/1996 Sb. (účast u jednání odvolacího soudu) před odvolacím soudem a z odměny advokáta ve výši 2.500,- Kč dle vyhl. č. 484/2000 Sb., z náhrady hotových výdajů ve výši 1.500,- Kč dle vyhl. č. 177/1996 Sb. ve znění vyhl. č. 260/2006 Sb. (5 úkonů právní služby po 300,- Kč – 5x účast u jednání) za opětovné řízení před soudem prvního stupně (po zrušení rozhodnutí ve věci samé odvolacím soudem).

**P o u č e n í :** Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího.

Nesplní-li žalovaná dobrovolně co jí ukládá pravomocné rozhodnutí, má žalobce právo podat návrh na soudní výkon rozhodnutí nebo exekuci.

V Praze dne 17. září 2008

Mgr. Tereza Maříková, v.r.  
soudkyně

Za správnost vyhotovení :  
Markéta Semeráková