



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

Obvodní soud pro Prahu 2 rozhodl soudkyní Mgr. Karolínou Šorbanovou ve věci

žalobkyně:

██████████ s.r.o., IČO ██████████  
sídlem ██████████  
zastoupená advokátem Mgr. Janem Šanderou  
sídlem Holečkova 332/5, 150 00 Praha 5

proti

žalovaným:

1. Mgr. L ██████████ B ██████████, narozená ██████████  
2. Mgr. et Mgr. I ██████████ B ██████████, narozený ██████████  
oba bytem ██████████  
oba zastoupeni advokátkou JUDr. Pavlínou Širůčkovou, Ph.D.  
sídlem Vodičkova 791/41, 110 00 Praha 1 – Nové Město

o vyklizení bytu,

takto:

- I. Žaloba, aby 1. žalovaná a 2. žalovaný vyklidili byt č. ██████████ umístěný ██████████  
██████████ velikosti ██████████ o rozloze ██████████ m<sup>2</sup>, ve ██████████  
patře v domě čp. ██████████ v ██████████, sestávající ze ██████████  
██████████ vyklizený předat žalobkyni do 15 dnů od právní  
moci rozsudku, se zamítá.
- II. Žalobkyně je povinna zaplatit žalovaným náhradu nákladů řízení ve výši 29 403 Kč, a to  
do 3 dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalovaných.

### Odůvodnění:

1. Žalobkyně se podanou žalobou domáhala vyklizení bytu uvedeného ve výroku rozsudku s tím, že žalobkyně je vlastníkem bytového domu čp. [REDAKCE], kde se předmětný byt nachází. 1. žalovaná byla nájemkyní předmětného bytu, a to na základě dohody o užívání bytu, kdy na ni přešlo právo nájmu po [REDAKCE] s tím, že předmětný byt užívá a bydlí s ní její syn – 2. žalovaný. Dle žalobkyně žalovaní v předmětném bytě nebydlí, 2. žalovaný je vlastníkem jiných nemovitostí. Žalobkyně z důvodu, že 1. žalovaná opakovaně hrubě porušovala povinnosti na straně nájemce, dala této výpověď z nájmu bytu ze dne [REDAKCE] s tím, že 1. žalovaná na výpověď nijak nereagovala, byt neužívá. S ohledem na skutečnost, že 1. žalovaná byt nevyklidila a nepředala k rukám žalobkyně po marném uplynutí výpovědní lhůty, tj. po 31. 12. 2016, vyzvala žalobkyně dopisem ze dne 25. 1. 2016 1. žalovanou, aby předmětný byt vyklidila. Vzhledem k tomu, že nedošlo k vyklizení, domáhá se nyní svého nároku žalobou.
2. Žalovaní ve svém vyjádření uvedli, že výpověď z nájmu bytu ze dne [REDAKCE] nikdy neobdrželi, nemohli tedy na tuto výpověď adekvátně reagovat. Rovněž nikdy nebyla doručena výzva k předání bytu. Žalovaní nespороvali tu skutečnost, že žalobkyně je vlastníkem předmětného domu, předmětný byt žalovaní užívají s tím, že nájemkyní je pouze 1. žalovaná. 2. žalovaný ve vztahu ke své osobě vznesl nedostatek pasivní legitimace. Žalovaní tvrdili, že žalobkyně má nespočet konfliktů s nájemníky, žalovaní rovněž uvedli, že vedou několik soudních sporů se žalobkyní. Dle žalovaných jim pak výpověď nikdy nebyla doručena, ani nebyla ve schránce zanechána výzva k vyzvednutí zásilky. Výpověď ze dne [REDAKCE] nemohla žalobkyní být poslána, pokud byla poslána, o jeho doručení se žalovaní nikdy nesměli dozvědět a případné doručení je pro žalované velkou záhadou. Dle žalovaných po koupi domu žalobkyní došlo k vyměnění panelu se schránkami, kdy kromě nájemníků dostala klíče od nových schránek rovněž i žalobkyně. Žalovaní uvedli, že v předmětném bytě bydlí, dle žalovaných není dán žádný výpovědní důvod. Žalovaní rovněž uvedli, že v jiném řízení vedeném u zdejšího soudu žalobkyně tvrdí, že v červnu 2016 bylo žalovaným posláno oznámení o zvýšení nájemného, kdy rovněž žalovaní odmítají doručení tohoto oznámení. Žalovaní rovněž uvedli, že podobná událost se stala v říjnu 2016, kdy byla doručena obálka odeslaná žalobkyní ze dne [REDAKCE]. Při otevření zásilky před svědky bylo zjištěno, že zásilka obsahovala pouze jeden čistý list papíru bez jakéhokoliv textu. Žalovaní před tvrzenou čtvrtou výpovědí již dostali tři předchozí výpovědi, kterým se aktivně bránili. Dále uváděli případy jiných nájemníků bytů, jejichž vlastníkem byla žalobkyně či jejich jednatelé. Jednatelé žalobkyně jsou trestně stíháni za přečiny útisku a neoprávněného zásahu do práva bytu, kdy 2. žalovaný v této věci svědčil u Obvodního soudu pro Prahu 4 a svědectví se týkalo právě chování manželů H [REDAKCE] k nájemníkům domu [REDAKCE]. Dle žalovaných je jednání žalobkyně neetické, nemorální, do tohoto kontextu zapadá i tvrzené doručení čtvrté výpovědi ze dne [REDAKCE] kdy žalovaní mají za to, že se jim nedostala do sféry jejich dispozice.
3. Dle nesporných tvrzení mezi účastníky není sporu o skutečnosti, že vztahy mezi účastníky jsou velmi vyostřené a vyhrocené, mezi účastníky bylo a nyní je vedeno několik soudních sporů, v současnosti u Obvodního soudu pro Prahu 2 pod sp. zn. [REDAKCE] rovněž pod sp. zn. [REDAKCE]. Ve věci jsou řešena trestní oznámení, která jsou podávána jak ze strany jednatelů žalobkyně jako oznamovatelů, tak rovněž ze strany žalovaných jako oznamovatelů. Rovněž nebylo sporu, že zde probíhá trestní řízení ve věci jednatelů žalobkyně, které je vedeno nyní u odvolacího soudu pod sp. zn. [REDAKCE]. Mezi účastníky rovněž bylo učiněno nesporným, že v trestním řízení vedeném u Obvodního soudu pro Prahu 4 pod sp. zn. [REDAKCE] kde manželé H [REDAKCE] byli trestně stíháni pro přečin útisku dle § 177 odst. 1 tr. zákoníku a přečin oprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytového prostoru dle § 208 odst. 1 tr. zákoníku, vše ve formě spolupachatelství dle § 23 tr. zákoníku, 2. žalovaný vystupoval jako svědek. Mezi účastníky rovněž nebylo sporu o skutečnosti, že 1. žalovaná je nájemkyní

- předmětného bytu, spornou pak byla skutečnost, zda výpověď, která měla být adresována 1. žalované a měla být datována datem [REDAKCE] byla 1. žalované doručena a dostala se tak do sféry její dispozice.
4. Na základě provedeného dokazování soud dospěl k následujícím skutkovým zjištěním: Žalobkyně je vlastníkem domu čp. [REDAKCE] na adrese [REDAKCE] vše zapsáno na listu vlastnictví [REDAKCE] pro katastrální území [REDAKCE] v obci Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha (prokázáno informací o pozemku LV [REDAKCE] ze dne 27. 1. 2017). Žalobkyně pronajímá nemovitosti, byty a nebytové prostory, jednateli jsou Mgr. K. [REDAKCE] H. [REDAKCE] a Mgr. I. [REDAKCE] H. [REDAKCE] (prokázáno výpisem z obchodního rejstříku ze dne 27. 1. 2017). Žalobkyně dne [REDAKCE] sepsala výpověď z nájemní smlouvy, která byla určena 1. žalované, a to výpověď z nájemní smlouvy k bytu č. [REDAKCE] z důvodu dle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) a d) občanského zákoníku (prokázáno výpovědí ze dne [REDAKCE]). Výpověď pak ze strany žalobkyně byla podána k doručení jako doporučené psaní dne [REDAKCE] s tím, že výpověď byla doručována na dodejku, nikoliv však s možností uložení, byla doručována na dodejku s tím, že v případě nezastižení adresáta se výpověď neukládala na poště, ale rovnou se měla vhodit do schránky (prokázáno výpovědí ze dne [REDAKCE] spolu s podacím lístkem z téhož dne a dodejkou, ze které vyplývá, že zásilka vložena do adresátem užívané schránky dne [REDAKCE]). Zásilka pak byla dodána do schránky dne [REDAKCE] (detailní informací k zásilce z pošty online odpovídající číslu podacího lístku). Dne [REDAKCE] byla sepsána výzva k předání a vyklizení bytu určená 1. žalované, která byla podána na poště dne [REDAKCE] k doručení (prokázáno výzvou k předání a vyklizení bytu ze dne [REDAKCE] spolu s podacím lístkem podání zásilky pro 1. žalovanou žalobkyní dne [REDAKCE]). Zásilka pak byla dodána (detailní informací k zásilce z pošty online odpovídající číslu podacího lístku). Žalobkyně emailem kontaktovala Českou poštu k dotazu ohledně doručení předmětných zásilek, pošta k reklamaci sdělila, že obě doručované zásilky byly dodány (prokázáno emailovými odpověďmi Centra reklamací ze dne 8. 9. 2017) 1. Žalovaná je nájemkyní bytu, kdy na ni přešlo právo nájmu bytu, kdy původně předmětný byt na základě dohody o odevzdání a převzetí bytu po výměně bytu užíval J. [REDAKCE] B. [REDAKCE] jako [REDAKCE] 1. žalované, později toto právo přešlo na 1. žalovanou a jejího manžela, kdy [REDAKCE] se stala jedinou nájemkyní předmětného bytu (prokázáno zápisem o dohodě o odevzdání a převzetí bytu ze dne [REDAKCE] schválením výměny bytu ze dne [REDAKCE] ohlášením úmrtí uživatele bytu ze dne [REDAKCE] prokázáno převodem užívacího práva k bytu po J. [REDAKCE] B. [REDAKCE] na dr. Z. [REDAKCE] B. [REDAKCE] a I. [REDAKCE] B. [REDAKCE] ze dne [REDAKCE]).
5. Poté soud zjišťoval skutkový stav ohledně sporné skutečnosti, zda předmětná výpověď ze dne [REDAKCE] byla doručena 1. žalované. V tomto směru byla slyšena jednak svědkyně K. [REDAKCE] H. [REDAKCE] která pracuje pro společnost žalující, z jejíž výpovědi soud zjistil, že svědkyně pracuje na pozici asistentky v advokátní kanceláři manželů H. [REDAKCE] od [REDAKCE] do současnosti. Mezi její pracovní náplň patří i všechny věci ohledně domů manželů H. [REDAKCE] jednatelů žalobkyně. Svědkyně uvedla, že žalované zná od vidění, dříve jim nosila i přípis, nebo jim něco doručovala proti podpisu, když došlo k otevření dveří. V současnosti se vše posílá poštou. Svědkyně potvrdila, že manželé H. [REDAKCE] a žalovaní mají nějaké problémy ve vztahu pronajímatel a nájemce. Svědkyně uvedla, že nikdy nepsala výpověď žalovaným, ale je možné, že tuto poštou odesílala, kdy vyplňuje obálky a podací lístky. Dle svědkyně je to tak, že nechá vytisknout dokument, dá ho k podpisu manželům H. [REDAKCE] fotokopii nechá v kanceláři, originál odesílá s vyplněným podacím lístkem, případně obálku. Poslední rok se v kanceláři vše posílá na obálky se zeleným pruhem, kdy si myslí, že byla posílána takto i výpověď ze dne [REDAKCE] Svědkyně si nebyla jista, jestli je to doručování na dodejku do vlastních rukou. K dotazu ohledně výměn schránek uvedla, že tato výměna měla proběhnout někdy v roce 2009 či 2010, dle ní výměnu schránek prováděl pan S. [REDAKCE] Dle svědkyně byly nějaké problémy s fakturací s panem S. [REDAKCE] kdy věci s ním dojednávávali jednatelé. Svědkyně uvedla, že je

možné, že přebírala nějaké podklady ke schránkám, svědkyně uvedla, že si myslí, že pan S [REDACTED] přinesl nějaké klíče od schránek od volných bytů. Svědkyně si myslela, že přebírala klíče od schránek patřících k bytům, které byly volné. Dle svědkyně jí nebyly předány klíče od schránek od bytů, které nebyly volné. Svědkyně si myslela, že dostala v krabici od pana S [REDACTED] 4-5 svazečků klíčů, jednotlivý svazek byl po dvou klíčích. Nikdo jiný jako 2. žalovaný dle svědkyně nejednal tak razantně o nepořádku v domě, nefunkčním osvětlení. Svědkyně nemá žádnou znalost o tom, že by ona či někdo jiný vybíral poštu z jiné schránky než z té, která je pro žalobkyni. Dle svědkyně bylo více problémů s doručováním poštou, proto se vše začalo posílat na dodejku.

6. Z výsledku Z [REDACTED] S [REDACTED] soud zjistil, že od žalobkyně měla dříve pronajatý byt, žalovaní jsou bývalí sousedé. K předmětné věci uvedla, že ví, že s žalující společností jsou nějaké problémy, vše se týkalo domu [REDACTED]. Do předmětného domu se přistěhovala někdy v říjnu či v [REDACTED] přesně si to nepamatuje, k vyhození její osoby z domu došlo na jaře roku [REDACTED]. V době, kdy se do domu nastěhovala, byla prováděna rekonstrukce, kterou dělal její syn. Svědkyně se domlouvala s ostatními nájemníky, kdy dala na dům ceduli a ke schránkám, že je u ní k vyzvednutí klíček od nových schránek, které se tam instalovaly. Svědkyně uvedla, že ví, že od každé schránky bylo více klíčků. Pamatuje si, že byla v kontaktu s 2. žalovaným, neboť mu špatně napsala cedulku na schránku, kdy mu omylem změnila jméno na B [REDACTED]. Svědkyně si myslela, že ke každé schránce byly dva klíčky a dávala je tak, aby jeden zůstal rezervní pro žalobkyni, klíčky i popsala. Uvedla, že žalobkyně chtěla, kdyby se něco stalo, kdyby se například někdo odstěhoval, aby byl rezervní klíček. Svědkyně potvrdila, že byly napjaté vztahy mezi žalobkyní a žalovanými, ale i rovněž se všemi nájemníky, co tam bydleli déle. Když došlo k rozebrání všech klíčků, pak předmětné klíčky odevzdala paní K [REDACTED] S [REDACTED] což byla sekretářka u paní H [REDACTED]. Svědkyně potvrdila, že žalovaní nedostávali vyúčtování, když ona byla vyhozena z bytu, když také chtěla po paní H [REDACTED] vyúčtování. Potvrdila, že v domě docházelo k vypínání vody, nešel plyn, nejezdil výtah. Potvrdila, že nejezdil výtah z důvodu, kdy jí pracovníci firmy sdělili, že nedojde k zapnutí výtahu, když firma neplatí. Dle svědkyně žalobkyně stoprocentně měla rezervní klíčky od schránek. Svědkyně potvrdila, že s paní H [REDACTED] se seznámila na začátku, kdy jí právně zastupovala a nabídla, že je tam volný byt, kdy v domě začala bydlet. Svědkyně si pak stěžovala, že v domě běhají krysy, je tam nepořádek, ze strany žalobkyně to bylo bráno úporně a byla vyhozena. Později byla na ni ze strany paní H [REDACTED] podána žaloba za jedno nezaplacené nájemné, kdy žalobkyně rovněž požadovala zvýšené nájemné, což však soud neuznal a svědkyně byla povinna zaplatit jedno nezaplacené měsíční nájemné. Dle svědkyně nyní nejsou žádné vztahy mezi ní a žalobkyní. Dle svědkyně rekonstrukci domu prováděl její syn, ona pouze pomáhala při předávání klíčků. Kým byla přesně požádána o rezervní klíče, že už si to nepamatovala, myslela si, že s někým mluvila telefonicky, buď to s paní H [REDACTED], nebo paní S [REDACTED], dle ní bylo logické, aby byly rezervní klíče, kdyby například klíče od schránky někdo poztrácel. Svědkyně při předávání klíčků vypracovala seznam na A4, kdy ke každé schránce bylo uvedeno číslo a ke komu ta schránka byla dána s tím, že žalobcům dala jednu plechovou krabičku, kde byly klíčky, u kterých bylo číslo té schránky uvedeno. K dotazu, zda vztahy se žalobkyní mohly negativně ovlivnit výpověď svědkyně, svědkyně uvedla, že měla negativní vztah ve vztahu k paní H [REDACTED] ohledně výpovědi, ale předání klíčků se to vůbec netýkalo. Svědkyně si přesně nepamatovala, zda nájemníkům dávala jeden či dva klíčky, ale stoprocentně jeden nechávala pro žalobkyni. Svědkyně rovněž uvedla, že slečna S [REDACTED] se nyní jmenuje K [REDACTED] H [REDACTED]. Svědkyně rovněž uvedla, že jí paní H [REDACTED] řekla, že 2. žalovaný je buřič a poškozuje dům, že si pořád něco fotí, nepořádek na chodbě a pořád si na něco stěžuje. Svědkyně potvrdila, že nepořádek na chodbě si pak taky fotila.

7. Z výsledku svědka M [REDACTED] S [REDACTED] soud zjistil, že je bývalý soused žalovaných a H [REDACTED] byli majitelé domu. Svědek potvrdil, že v roce 2010 či 2011, přesně si nevzpomněl, v domě [REDACTED] demontoval stávající schránky a montovaly se tam schránky nové. Ke každé schránce byly dva až

tři klíčky, byl to standardní typ schránky, které měly klíček a číslo bylo vyraženo na klíčku i na zámku. Po montáži schránek došlo k vyrobení cedulek na schránky, svědek uvedl, že to dělala jeho matka a koho svědek v domě potkal, tomu odevzdal klíček. Dle svědka vždy dal jeden klíček a zbytek klíčků se pak pokoušela udat jeho matka a po poměrně krátké době dala H [redacted] do kanceláře, či si je vyzvedli v domě, to si již nepamatuje, kdy chtěli po něm, aby jim dal druhé klíče. Svědek uvedl, že žalobkyni dal vždy rezervní klíček od schránky, ke které byly nájemníkům dány klíče, tedy vždy k jedné schránce byl klíček. Od těch schránek, od nichž nebyl předán žádný klíček, pak dal žalobkyni všechny klíčky. Dle svědka určitě H [redacted] měli klíčky od schránek. Svědek přesně nevěděl, jestli ty klíčky předával on, nebo jeho matka, ale myslí si, že je předával on. Dle svědka by to mohl najít i v nějaké komunikaci, kdy od jisté doby si nechával zprávy v telefonu, pokud se týkaly H [redacted]. H [redacted] chtěli, aby jim svědek vrátil zbytek klíčků a aby jim od každé schránky minimálně jeden klíček odevzdal. Svědek potvrdil, že se žalobci vedl spor, co se odstěhoval z předmětného domu o doplacení zbytku nájemného, kdy spor se tak trochu týkal schránek, kdy H [redacted] věděli, že už v domě nebydlí a přesto nechali tedy posílat výzvy k uhrazení nájemného a předvolání k soudu na adresu v předmětném domě, a svědek tak vůbec nevěděl, že soud vůbec je, ačkoliv H [redacted] věděli, kde svědek má trvalé bydliště a že si tedy nemůže předvolání vyzvednout v domě [redacted] když jim odevzdal klíček od schránek i od toho domu. K dotazu, zda negativní zkušenost se žalobkyní mohla ovlivnit negativně výpověď svědka, svědek uvedl, že se to nemohlo stát, že spíš měl spor s 2. žalovaným, kdy se řešilo nějaké napadení na magistrátu a nemohl říct, že by byl panu 2. žalovanému nějak nakloněn.

8. Z výslechu svědka D [redacted] H [redacted] soud zjistil, že jsou mu známy spory mezi žalobkyní a žalovanými, jednou mu 2. žalovaný volal, že má problémy s majitelem domu a pocítil nutnost otevírat korespondenci před svědky, kdy jednou jel do redakce, kde 2. žalovaný otevíral před ním a dalšími osobami, a to někdy před rokem na konci října či začátku listopadu. Při otevírání obálky byl kromě svědka přítomen 2. žalovaný, R [redacted] K [redacted], P [redacted] V [redacted], kdy na obálce bylo napsáno [redacted], a byla adresována někomu od B [redacted]. Svědek uvedl, že neví, co bylo na obálce uvedeno, nevzpomene si, jak přesně byla obálka otevírána, jenom si 2. žalovaný hlídal, aby všichni viděli, jak otevřel obálku a vytáhl z ní prázdný papír. Od té doby jinému otevírání obálek svědek již nebyl přítomen. Dle svědka pak žalovaní v bytě v domě [redacted] bydlí. Jeho výpověď pak potvrdil svědek P [redacted] V [redacted] který uvedl, že byla otevírána obálka, kdy na obálce byl uveden název společnosti [redacted] obálka byla otevírána v redakci za přítomnosti 2. žalovaného, D [redacted] H [redacted] a R [redacted] K [redacted].
9. Z výslechu svědkyně A [redacted] P [redacted] soud zjistil, že byla bývalou majitelkou předmětného domu [redacted] kdy v roce [redacted] manželé H [redacted] koupili od ostatních spolumajitelů část předmětného domu, od svědkyně pak až v roce [redacted]. Dle svědkyně manželé H [redacted] dávali výpověď všem nájemníkům, a to i rodině B [redacted] kdy tyto výpovědi nebyly opodstatněné. Výpovědi byly dány po té, co získali spoluvlastnictví domu v roce [redacted]. Vztahy mezi manželí H [redacted] a mezi svědkyní nefungovaly, když manželé dělali, co uznali za vhodné a odmítali se dohodnout. Svědkyně se s manžely H [redacted] musela soudit asi 5 let, kdy musela podávat žalobu týkající se uzavření kupní smlouvy. I po prodeji domu do domu docházela asi do léta [redacted] kdy tam bydlela její maminka, byla tam asi [redacted] v týdnu, dům nebyl udržovaný, kdy se tam dělaly nějaké úpravy. Svědkyně uvedla, že si pamatuje, že došlo k instalaci nových schránek. Rovněž uvedla, že ještě v době, kdy byla spolumajitelkou, jedna z nájemkyň paní V [redacted] dostala výpověď, kdy poté ji svědkyni ukazovala, kde byla i plná moc, která měla být podepsána svědkyní, ale svědkyně zjistila, že to není její podpis, že to bylo zfalšované.
10. Z rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 13. 9. 2017, č. j. [redacted] spolu s nahlédnutím do ISAS soud zjistil, že 1. žalovaná v postavení žalobkyně podala žalobu proti

nynější žalobkyni na určení neoprávněnosti výpovědi z nájmu předmětného bytu ze dne [redacted] žalobě bylo vyhověno, věc není dosud v právní moci, bylo podáno odvolání. Z rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 20. 10. 2010, č. j. [redacted] soud zjistil, že byla již v minulosti podána žaloba o vyklizení předmětného bytu, kdy žaloba byla zamítnuta pravomocně. Další návrhy na doplnění dokazování ze strany žalovaných soud zamítl, když ke zjištění skutkového stavu pro rozhodnutí ve věci samé by ničeho neobjasnily.

11. Dle § 2286 Z.č.89/2012 Sb., občanského zákoníku, dále jen obč. zák., výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Dle odst. 2 vypoví-li nájem pronajímatel, poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná.
12. Dle § 570 odst.1 obč. zák. Právní jednání působí vůči nepřítomné osobě od okamžiku, kdy jí projev vůle dojde; zmaří-li vědomě druhá strana dojítí, platí, že řádně došlo.
13. Soud posoudil nárok žalobkyně dle ust. § 2286 odst. 1 obč. zák a § 570 odst.1 obč. zák., kdy se žalobkyně domáhala vyklizení bytu po žalovaných. Pro úspěšnost žaloby na vyklizení bytu je v řízení nutné prokázat skončení nájemního vztahu mezi účastníky. V řízení nebylo sporu a bylo prokázáno, že žalobkyně je vlastníkem, a tedy i pronajímatelem předmětného bytu. V řízení nebylo mezi účastníky sporu a rovněž bylo prokázáno, že 1. žalovaná je nájemkyní předmětného bytu, když došlo transformací užívacího práva na nájem předmětného bytu, který byl původně ve společném nájmu manželů B [redacted], kdy po smrti manžela se stala 1. žalovaná jedinou nájemkyní bytu. Soud se v prvé řadě zabýval hodnocením, zda 2. žalovaný jako syn 1. žalované je nájemcem bytu č. [redacted] v domě č.p. [redacted]. Nebylo mezi účastníky sporu, že 2. žalovaný v předmětném bytě bydlí, což bylo prokázáno i výpověďmi některých svědků (svědkyně S [redacted], S [redacted], H [redacted]), zároveň však soud dospěl k závěru, že 2. žalovanému nesvědčí žádné nájemní právo vyplývající přímo z jakékoliv nájemní smlouvy, dohody o užívání bytu, když 2. žalovaný žije v předmětném bytě jako člen domácnosti 1. žalované, tudíž soud dospěl k závěru, že jeho právo je odvozeno od nájemního práva 1. žalované. Této skutečnosti si je zřejmě vědoma i žalobkyně, když samotnou výpověď ze dne [redacted] odeslala pouze 1. žalované. Z těchto důvodů soud ve vztahu k 2. žalovanému žalobu bez dalšího zamítl, když tento není ve sporu pasivně legitimován.
14. Soud se ve vztahu k 1. žalované zabýval tím, zda došlo k ukončení nájemního vztahu mezi žalobkyní a 1. žalovanou, zda tedy výpověď z nájmu bytu ze dne [redacted] byla doručena 1. žalované, když 1. žalovaná tvrdila, že ji výpověď nebyla doručena do sféry její dispozice, zda došlo k uplynutí výpovědní lhůty a zda byla 1. žalované doručena výzva k vyklizení. Výpověď z nájmu bytu je jednostranným právním jednáním, na základě kterého dochází k ukončení nájemního vztahu. Zákon požaduje, aby výpověď splňovala obligatorní náležitosti stanovené v § 2286 obč. zák. Spornou otázkou bylo, zda výpověď došla 1. žalované. Žalobkyně argumentovala tím, že odesláním výpovědi, i výzvy k vyklizení splnila všechny podmínky, které požaduje občanský zákoník, v tomto směru poukázala na rozhodnutí Nejvyššího soudu v Brně sp. zn. 26Cdo 278/2011 a 26 Cdo 864/2004, dle kterých slovní spojení „dostane do sféry jeho dispozice“ nelze vykládat ve smyslu procesně právních předpisů. Je jím třeba rozumět konkrétní možnost nepřítomné osoby seznámit se s jí adresovaným právním úkonem. Právní teorie i soudní praxe takovou možností chápe nejen samotné převzetí písemného hmotněprávního úkonu adresátem, ale i ty případy, kdy doručením zásilky, obsahující projev vůle, do bytu adresáta či do jeho poštovní schránky, popřípadě i vhozením oznámení do poštovní schránky o uložení takové zásilky, nabytí adresát hmotněprávního úkonu objektivní příležitost seznámit se s obsahem zásilky. Přitom není nezbytné, aby se adresát skutečně seznámil s obsahem hmotněprávního úkonu,

dostačuje, že měl objektivně příležitost tak učinit. Nájemci bytu měli objektivně možnost na základě oznámení pošty vyzvednout si uloženou žalobu obsahující výpověď z nájmu bytu a seznámit se s jejím obsahem dříve, než se nevyzvednutá zásilka vrátila zpět, pak hmotněprávní účinky výpovědi nastaly v okamžiku, kdy žalovaní i přes oznámení o uložení zásilky této objektivní možnosti seznámit se s obsahem zásilky (a tudíž i s výpovědí z nájmu bytů) nevyužili. Soud se v plném rozsahu ztotožňuje s judikaturou zmíněnou žalobkyní, má však za to, že v řízení nebylo prokázáno, že 1. žalovaná měla objektivní příležitost se se zásilkou obsahující výpověď a později výzvu k vyklizení seznámit. V řízení bylo listinnými důkazy prokázáno, že výpověď i výzva k vyklizení byly odeslány žalobkyní jako doporučené psaní na dodejku bez nutnosti osobního převzetí, bez možnosti uložení zásilky na poště, a tedy možností vyzvednutí 1. žalovanou na poště s tím, že pokud nebude zastužen adresát, měla být zásilka vhozena do schránky. Bylo prokázáno, že zásilky byly vhozeny do schránky 1. žalované. V řízení nebylo sporu, soudu je z jeho úřední činnosti známo, navíc bylo prokázáno výpověďmi svědků navržených, a to jak ze strany žalobkyně, tak žalovaných, že vztahy mezi účastníky jsou velmi vyostřené, mezi žalobkyní a 1. žalovanou probíhalo a probíhá několik soudních sporů týkajících se jiných výpovědí z nájmu bytu, vyúčtování služeb, proti jednatelům žalobkyně bylo vedeno trestní řízení, kdy 2. žalovaný zde vystupoval jako svědek, jsou zde vzájemná trestní oznámení, novinové články, reportáže. Jednání účastníků, kdy s ohledem na spleť všech jednotlivých ataků a následných reakcí nelze (a ani není povinností soudu) rozklíčovat ve smyslu tzv. kdo útočí a kdo se aktivně brání, je však plně za hranou „normálního“ či „férového“ vztahu pronajímatel a nájemce. Rovněž v řízení bylo prokázáno (výpověďmi svědkyně P. [redacted], S. [redacted] S. [redacted]), že napjaté vztahy měla žalobkyně jako pronajímatelka v minulosti i s jinými nájemníky v domě, rovněž i s bývalou spolumajitelkou domu, které musely být řešeny v soudních řízeních. Za dané situace nelze vyjít z ustanovení § 7 obč. zák., kdy má se za to, že ten kdo jednal určitým způsobem, jednal poctivě a v dobré víře. V řízení bylo prokázáno, že v domě, kde se nachází předmětný byt, v době, kdy vlastníkem předmětného domu se už stala žalobkyně, došlo k výměně schránek s tím, že žalobkyně od všech schránek, tedy i od schránky žalovaných, dostala rezervní klíče. V tomto směru soud uvěřil výpovědi svědků S. [redacted] a S. [redacted] kdy jejich výpovědi soud hodnotil jako velmi věrohodné bez jakékoliv snahy či stopy stranit některému z účastníků. Tito svědci žádným způsobem nezastírali, že v minulosti měli i nějaký konflikt se žalobkyní či s jejími jednatelem, svědek S. [redacted] konflikt s 2. žalovaným, kdy výslovně uvedl, že 2. žalovanému „nebyl nikdy nakloněn“, avšak žádným způsobem při své výpovědi nehodnotili jednání účastníků, jejich výpovědi byly konzistentní. Jejich výpovědi navzájem korespondovaly. Oproti nim stála výpověď svědkyně K. [redacted] H. [redacted], která tvrdila, že rezervní klíče od schránek od bytů, které nebyly volné, nepřevzala. Soud pak výpověď svědkyně H. [redacted] zhodnotil i optikou skutečnosti, že svědkyně je v podřízeném vztahu k žalobkyní, kdy pracuje pro jednatele žalobkyně po delší dobu, a její výpovědi neuvěřil. Soud za situace, kdy v řízení bylo prokázáno, že do schránky 1. žalované má přístup i žalobkyně díky existenci rezervního klíče, pak žalobkyni vyzval dle ust. § 118 odst. 3 o.s.ř. k doplnění návrhu důkazů k prokázání skutečnosti, že předmětná výpověď se dostala do sféry dispozice 1. žalované. K tomuto pak žalobkyně navrhla důkazy jiné doručované zásilky určené žalovaným, výsledkem poštovní doručovatelky K. [redacted] Š. [redacted] výsledkem vedoucí pošty Praha [redacted] dále spisy České advokátní komory týkající se stížností ze strany 2. žalovaného, dále navrhla výslech svědků k prokázání skutečnosti, že 2. žalovaný se snažil nájemníky přimět k podání hromadné žaloby proti žalobkyni, a dále je kontaktoval za účelem případné svědecké výpovědi ovlivnit ve svůj prospěch. Soud všechny tyto návrhy na provedení důkazů předložené ze strany žalobkyně zamítl vzhledem ke skutečnosti, že ani jeden z těchto důkazů již ze své podstaty nebyly způsobilé a nemohli prokázat, že 1. žalovaná měla možnost se s výpovědí ze dne [redacted] jakož i výzvou k vyklizení, seznámit ve směru, že by se dostala do sféry její plné a nikým nerušené dispozice s tím, že k tomuto nemá možnost dispozice subjekt odlišný, který má z logiky věci protichůdné zájmy (žalobkyně nemá zájem na trvání nájemního vztahu, do jehož existence vstoupila nabytím vlastnického práva k předmětu

nájmu, nikoliv vlastním právním jednáním ve smyslu uzavření nájemní smlouvy, kdy již dala 1. žalované několik výpovědí z nájmu bytu a 1. žalovaná jako nájemce má opačný zájem -setrvání v nájemním vztahu), když k obsahu domovní schránky užívané 1. žalovanou, má možnost se dostat i žalobkyně. Soud má za to, že za této situace bylo na žalobkyni, aby bez pochyb prokázala, že 1. žalovaná výpověď z nájmu bytu ze dne [REDAKCE] dostala, což se však nestalo. Za takto vyhocené situace ve vztahu pronajímatel a nájemce si soud dokáže představit jediné doručování takových základních právních jednání, jakými je výpověď z nájmu bytu, pouze osobním doručením za přítomnosti svědků. Je nutné uvést, že doručení jiných písemností 1. žalované neodůvodňují závěr, že 1. žalované rovněž byla doručena výpověď z nájmu bytu ze dne [REDAKCE]. Soud považoval za nadbytečné a nezpůsobilé důkazy k prokázání tvrzení žalobkyně -výsledkem poštovní doručovatelky či vedoucí pošty, když nebylo pochyb, že zásilka byla vhozena do schránky 1. žalované, avšak nebylo prokázáno, že by se dostala k samotné 1. žalované ve smyslu, že by měla možnost se s ní seznámit. Za této situace, pokud nedošlo k doručení výpovědi z nájmu bytu 1. žalované, nemohla začít běžet ani výpovědní lhůta a nemohlo dojít k ukončení nájemního vztahu. Z těchto důvodů žalobu na vyklizení z předmětného bytu zamítl vůči oběma žalovaným (výrok I.), když má za to, že nájemní vztah ke dni rozhodnutí soudu ve vztahu 1. žalované trval a nejsou zde dány důvody pro vyklizení žalovaných.

15. Výrok II. o nákladech řízení je odůvodněn podle ust. § 142 odst. 1 o. s. ř. podle úspěchu ve věci. Žalovaní byli ve své obraně v řízení úspěšní, když žaloba byla zamítnuta, a vzniklo jim tak právo na náhradu nákladů řízení vůči žalobkyni ve výši 29.403 Kč. Tyto náklady jsou představovány náklady právního zastoupení za 9 úkonů právní služby za každého ze žalovaných, každý v částce 1 200 Kč (převzetí a příprava zastoupení, vyjádření ze dne 2. 5. 2017, vyjádření ze dne 7. 11. 2017, účast na jednání soudu dne 18. 9. 2017, 23. 10. 2017, 27. 11. 2017 - s ohledem na délku jednání počítáno za 2 úkony, 15. 1. 2018, 28. 3. 2018), podle § 6 odst. 1, ve spojení s § 7, § 9 odst. 1, § 11 odst. 1 písm. a), d), g) vyhlášky č. 177/1996 Sb. za použití § 12 odst. 4, advokátní tarif ve znění pozdějších právních předpisů, a dále částkou 2 700 Kč za 9 režijních paušálů z uvedených úkonů právní služby, každý v částce 300 Kč, podle § 13 advokátního tarif, spolu s 21 % DPH.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání ve lhůtě 15 dnů od jeho doručení, a to k Městskému soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího v příslušném počtu vyhotovení. Nesplní-li povinný, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, lze se domáhat nařízení výkonu rozhodnutí (nařízení exekuce).

Praha 28. března 2018

Mgr. Karolína Šorbanová v. r.  
soudkyně