



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud ve Strakonicih rozhodl samosoudkyní JUDr. Pavlou Potužníkovou ve věci

žalobců:

- a) [redacted], narozený dne [redacted]
b) [redacted], narozená dne [redacted]
oba bytem [redacted]
oba zastoupeni advokátem JUDr. Jiřím Šmrhou
sídlem Plánkova 600, 386 01 Strakonice

proti

žalované:

- [redacted] narozená dne [redacted]
bytem [redacted]
zastoupená advokátem Mgr. Zdeňkem Stránským
sídlem Osadní 12A, 170 00 Praha 7

o přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu

takto:

- I. Žaloba, podle níž by soud vyslovil, že výpověď z nájmu bytu číslo 1 o velikosti 3+1 s přísl., nacházejícím se v prvním nadzemním podlaží domu čp. [redacted] na [redacted] kterou dal žalovaný žalobcům výpovědi ze dne 14.10.2014, je neoprávněná, se zamítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobci se domáhali rozhodnutí soudu, kterým by byla vyslovena neoprávněnost výpovědi z nájmu bytu č. 1 o velikosti 3+1 s příslušenstvím v prvním nadzemním podlaží domu čp. [redacted] na [redacted] kterou dal žalobcům právní předchůdce žalované, její manžel [redacted] (který pozbyl vlastnictví k předmětnému bytu v průběhu řízení a vlastnické právo k tomuto

bytu nabyta žalovaná) dne 14.10.2014. Tato výpověď byla doručena žalobcům každému zvlášť dne 20.10.2014 a jako výpovědní důvod byl s odkazem na ustanovení § 2288 odst. 2 písm. b) o. z. uveden, že předmětný byt potřebuje pro dceru [REDAKCE] která nemá vlastní byt. Proti této výpovědi podali žalobci písemným podáním ze dne 10.11.2014 námitky, jimž nebylo vyhověno přípisem ze dne 24.11.2014, proto 15.12.2014 byla podána tato žaloba, neboť žalobci se domnívají, že výpověď z nájmu není oprávněná. Žalobci sice připustili, že formálně je tento výpovědní důvod dán, neboť žalovaná ani v okamžiku dání výpovědi neměla vlastní byt, avšak zásadní otázkou v tomto řízení je skutečnost, zda takový postup žalované strany není v rozporu s dobrými mravy, ať už jde o žalobce, či žalovanou. Pokud se týká žalobců, tak ti byt získali a bydlí v něm po řadu let, kdy řádně platili platby spojené s užíváním tohoto bytu, o byt vlastním nákladem pečovali a udržovali jej ve stavu způsobitelném k dobrému bydlení, a to bez jakýchkoli zásahů ze strany žalované, navíc jsou oba částečně invalidní a nemožnost užívat i nadále předmětný byt pro trvalé bydlení by měla pro ně nepříznivé důsledky a k tomu nepřihlížej. Žalobce sice je vlastníkem devíti desetin domu v [REDAKCE] který užívají k rekreaci, nicméně tento byt není vhodný k trvalému bydlení, a to zejména pro žalobkyni z důvodu jejího chronického zdravotního stavu a to před lety prodělanému onkologickému onemocnění, neboť v domě je plíseň a nepitná voda, navíc je vzdálený od obchodů, služeb a lékařské péče. Pokud jde o žalovanou stranu, zletilá dcera skutečně nemá ve smyslu práva vlastní byt, studuje v Praze bankovní školu, kde bydlí v bytě svých rodičů, je zde hlášena trvale k trvalému pobytu, z tohoto bydlení ji však nikdo nevykazuje a má zde stále tuto možnost bydlení zachovanou. Je otázka, zda skutečně chce bydlet v [REDAKCE] zda zde může využít své vzdělání a získat dostatečné profesní uplatnění. V této souvislosti by však mělo být zásadní, zda tato bytová potřeba dcery studující v Praze, kde má dlouhodobě zajištěné bydlení a její bytová potřeba pro občasný pobyt v [REDAKCE] je v poměru či v tomto případě spíše nepoměru se stálou a pravidelnou bytovou potřebou žalobců, kteří v předmětném bytě bydlí 30 let a potřebují každodenní trvalé bydlení. Žalobci přiznávají straně žalované možnost vybrat konkrétní byt pro svoji dceru, je však s podivem, že se jedná o byt, který jako jediný v předmětném domě nebyl ani částečně rekonstruován, vše za situace, kdy v dalším bytě ve stejném domě (byt č. 3) v době dání výpovědi žalobcům bydleli zahraniční dělníci, a tento byt nebyl využíván pro to, k čemu byl zkolaudován, tedy pro účely trvalého bydlení nájemce, který zde byl označen pouze formálně a tento byt prakticky fungoval jako ubytovna pro zahraniční dělníky. Ohledně dalšího bytu (byt č. 4), původní nájemnice z něj odešla v průběhu roku 2014, nebyla oprávněna přenechat byt jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, neboť by to odporovalo nájemní smlouvě. Podle žalobců všechny tyto skutečnosti jak na straně žalobců, tak žalované, jsou významné pro zvážení oprávněnosti předmětné výpovědi dané žalobcům.

2. Žalovaná navrhovala zamítnutí žaloby v plném rozsahu s tím, že výpověď je v každém případě oprávněná, neboť žalovaná (a v době podání výpovědi její manžel [REDAKCE] je vlastníkem předmětného bytu a byt potřebuje pro svoji dceru, přičemž tento postup není a nebyl v žádném případě v rozporu s dobrými mravy. V této souvislosti bylo poukázáno na historický kontext vzájemného vztahu mezi účastníky řízení, kdy již za právního předchůdce žalované strany v postavení pronajímatele, tedy společnost Lesy ČR s.p., byli žalobci problematickými nájemci s častými námitkami, a to nejen proti výši nájemného, ale dalším skutečnostem souvisejícím s užíváním předmětného bytu, o čemž svědčí předchozí mezi stranami vedené spory. Žalobci například dluží na vyúčtování vodného, stočného, za roky 2012-2014, které obdrželi, nic nenamítali, ale ke dni podání žaloby ničeho neuhradili. Žalovaná poukázala na existenci spoluvlastnického podílu žalobce k nemovitosti v obci [REDAKCE] a na skutečnost, že žalobce jako natěrač je schopen provést opravy nutné k bydlení. Žalovaná zdůraznila, že otázka nakládání vlastnictvím je zásadním právem vyplývajícím z tohoto vztahu, navíc žádný jiný byt v tomto domě a v předmětné době volný nebyl. Dcera žalované tráví hodně času v [REDAKCE] kde pomáhá

v restauračním zařízení svého otce a chce zde bydlet nadále, což v žádném případě nesouvisí s tím, jakou škodu studuje.

3. Okresní soud ve Strakoniciích dne 9. 3. 2016 svým rozsudkem č.j. 6 c 385/2014-86 žalobu zamítl s odůvodněním, že výpověď ze dne 14. 10. 2014 z nájmu předmětného bytu byla žalobcům dána oprávněně v souladu s § 2286 odst. 1 a 2 OZ a § 2288 2b) OZ, neboť pronajímatel potřebuje byt pro svoji dceru. Zjištění, která učinil v řízení, podle něj totiž nemohou vést k závěru, že by předmětnou výpovědí byl natolik porušen princip dobrých mravů, aby předmětná výpověď z nájmu byla shledána za neoprávněnou. Pokud jde o žalobce, jsou sice vyššího věku, nicméně však nikoli tak vysokého, aby jim znemožňoval odstěhování z předmětného bytu, respektive i z obce [REDAKCE], a to i vzhledem k jejich zdravotnímu stavu, neboť jsou oba pouze v částečně invaliditě a zároveň mají zaměstnání, a to žalobkyně ve Strakoniciích a žalobce jako malíř – natěrač rovněž není pracovně vázán na obec [REDAKCE]. Navíc mají k dispozici ještě další objekt k bydlení, který může vyplňovat jejich bytovou potřebu alespoň po přechodnou dobu, než by byli schopni nalézt bydlení trvalé. Tento názor soudu odpovídá i shora zmíněné judikatuře, která se věnuje této problematice dobrých mravů, v níž neoprávněnost výpovědi byla ohledně nájemců shledána například u osob s věkem nad 80 let, méně pohyblivým, nedostatečně schopným zajišťovat své potřeby a se skutečně závažným zdravotním stavem. Rozpor s dobrými mravy pak nebyl shledán ani na straně žalované s tím, že nebylo prokázáno, že by v době podání výpovědi byl volný jiný byt v předmětném domě, když ostatní byty byly obsazeny jinými nájemci, kteří řádně platili nájemné, a v této souvislosti je nerozhodné, jestli konkrétní osoba, která předmětný byt obývá, je osobou, která přímo uzavřela nájemní smlouvu, či další osobou, která zde bydlí se souhlasem pronajímatele. Na tuto otázku nemá ani vliv skutečnost, zda v těchto bytech bydlí osoby zahraničního původu, které nebyly nahlášeny u orgánu veřejné správy.
4. Krajský soud v Českých Budějovicích svým rozsudkem č.j. 7 Co 1042/2016-113 ze dne 9. září 2016 rozsudek Okresního soudu ve Strakoniciích potvrdil s tím, že bylo prokázáno, že žalovaná (dříve její právní předchůdce) je vlastnící domu, kde se nachází předmětný byt a její dcera se ve shodě s rodiči rozhodla vyřešit své bydlení tak, že bude užívat předmětný byt, tudíž výpovědní důvod vymezený v § 2288 odst. 2 písm. b) o. z. zde existuje, přičemž v této věci podle názoru odvolacího soudu nedošlo ke zjevnému zneužití práva nepožívajícího právní ochrany na straně žalované, neboť je právě na volbě žalované a její rodiny, aby si s ohledem na své subjektivní potřeby vyřešily otázku bydlení dcery ve vlastním domě, přičemž úvahy žalobců, že dcera může užívat byt svého otce v Praze a po ukončení studia má hledat uplatnění v Praze a nikoli v [REDAKCE] jsou pro rozhodnutí soudu nepodstatné, neboť není na žalobcích, aby určovali místo současného či budoucího bydliště a zaměstnání dcery žalované. Pokud má vlastník, tedy pronajímatel více bytů ve svém vlastnictví, tak je primárně na jeho svobodném rozhodnutí, kterým z bytů uspokojí bytovou potřebu příbuzného, tedy zde dcery a není na nájemcích, aby tuto volbu činili za něj. Pronajímatel tedy neměl povinnost dát výpověď z nájmu [REDAKCE] (byt č. 1) nebo jinému nájemci. Odvolací soud rovněž nedospěl k závěru, že by základním cílem žalované bylo zbavit se žalobců jako nepohodlných nájemců, přestože jejich vztahy nejsou ideální (viz neshoda ohledně nedoplatků za vodné a stočné či dva předchozí spory o zvýšení nájemného nebo podnět žalobce ohledně údajně stavebním úřadem nepovolených stavebních úprav). Z uvedeného nelze dovodit, že předmětná výpověď sleduje jiný cíl, než zajištění bytové potřeby dcery. Odvolací soud rovněž připustil, že existují mimořádně závažné následky, které by bylo nutné přezkoumat a mohl by z nich učiněn závěr o neoprávněnosti výpovědi – mimořádně vysoký věk nájemce, velmi nepříznivý zdravotní stav nebo jiné mimořádné okolnosti, které by v konečném důsledku zvláště nepříznivě dolehly na nájemce. Tyto skutečnosti shledány nebyly, neboť v okamžiku rozhodování odvolacího soudu je žalobci 62 let, žalobkyni 57 let, žalobkyně prodělala závažné onemocnění v minulosti a je v lékařské péči, ale našla si zaměstnání a její zdravotní stav není mimořádně nepříznivý, neboť může pracovat a dojíždět do zaměstnání. S ohledem na obecně známou situaci

na trhu je pak jasné, že žalobce si mohou za tržních podmínek zajistit jiné bydlení i když se jedná o zcela odlišnou situaci než v době regulace nájemného.

5. Následně rozhodoval Nejvyšší soud České republiky, který svým rozsudkem č.j. 26 Cdo 5679/2016-133 ze dne 21. 9. 2017 oba shora uvedené rozsudky zrušil a věc vrátil Okresnímu soudu ve Strakonících k dalšímu řízení s tím, že právní posouzení věci je nesprávné. Odkázal na ustanovení § 2288 odst. 2 písm. b) o. z., podle nějž může pronajímatel vypovědět nájem bytu sjednaný na dobu neurčitou i v případě, že potřebuje byt pro svého příbuzného nebo příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni, přičemž toto ustanovení historicky navazuje na právní úpravu obsaženou v ustanovení § 711 odst. 1 písm. a) obč. zák., podle níž mohl pronajímatel s přivolením soudu vypovědět nájem bytu, potřeboval-li byt pro sebe, manžela, své děti, vnuky, zeteř nebo snachu, své rodiče nebo sourozence. Oproti dosavadní právní úpravě však citované ustanovení rozšiřuje okruh osob, v jejichž prospěch může pronajímatel nájem bytu vypovědět a současně upouští od požadavku, aby tak mohl vypovědět pouze s přivolením soudu, neboť je naopak na nájemci, který s výpovědí nesouhlasí, aby se obrátil na soud s návrhem podle § 2290 o. z., podle nějž soud rozhoduje o oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu, tedy zejména o tom, zda byl naplněn uplatněný výpovědní důvod. Současně odkázal na ustálenou soudní praxi ohledně uvedeného výpovědního důvodu s tím, že i když je dán, nemusí soud mimořádně návrhu na přivolení výpovědi vyhovět, a to s ohledem na ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. Dále odkázal na rozsudek z 26. června 1997 sp. zn. 3 Cdon 69/96, že podmínky pro použití § 3 odst. 1 obč. zák. je nutno učinit po pečlivé úvaze, v jejímž rámci musí být zváženy jak důvody, pro něž se použití citovaného ustanovení dožaduje nájemce (zde může jít o rodinné a sociální poměry vyklizovaného, délku doby, po níž vyklizovaný v bytě bydlí a podobně), tak všechny rozhodné okolnosti na straně toho, kdo se vyklizení bytu domáhá, tedy pronajímatele. V rozhodnutí 26 Cdo 3534/2008 pak Nejvyšší soud ČR dospěl k závěru, že k takovýmto okolnostem patří i míra naléhavosti bytové potřeby osoby, v jejíž prospěch je nájem bytu vypovídán. Proto dovolací soud nesdílí závěry, které v tomto ohledu učinil odvolací soud, že primárně bylo věcí svobodného rozhodnutí dřívějšího žalovaného, tedy pronajímatele bytu, jak s byty ve svém (spolu) vlastnictví naloží, neboť ani v poměrech nájemního vztahu k bytu nelze vlastnické právo absolutizovat a v konečném důsledku pojmát tak, že by vlastník mohl vykonávat jakýmkoli libovolným způsobem, tedy i způsobem, který jednoznačně odporuje zájmům účastníků nájemního poměru. Byť se tedy v době doručení předmětné výpovědi (ke dni 14. října 2014) nenacházel žádný právně volný byt v předmětném domě, nelze z uvedených důvodů bez dalšího přehlédnout, že nájemní vztah sjednaný k bytu č. 4 s [redacted] na dobu určitou měl skončit 1. ledna 2015. Pronajímateli se tedy nabízel i jiný z časového hlediska dostupnější způsob řešení dceřiny bytové situace, který by nijak nezasahoval do práv či oprávněných zájmů třetích osob a šetřil by i zájmy žalobců, tedy především jejich zájem na dalším trvání nájemního poměru. V této souvislosti není bez významu ani okolnost, že ohledně bytu č. 3 necelý rok před vypovězením nájmu předmětného bytu, tedy 2. ledna 2014 pronajal do 2. ledna 2016 jinému nájemci [redacted] který navíc v bytě patrně později nebydlel, neboť k bydlení užíval jinou část domu a místo něj v tomto bytě střídavě přebývaly jiné osoby. Zároveň Nejvyšší soud ČR podotkl, že se měly soudy zabývat otázkou, zda a z jakých důvodů nemohl dcera dřívějšího žalovaného uspokojit svou bytovou potřebu v jiném předmětném bytě a v tomto směru posoudit míru naléhavosti její potřeby bydlení právě v bytě užívaném žalobci, což platí tím spíše, že ve prospěch zachování stávajícího stavu a nezasahování do práv nájemce svědčí jak dlouhodobost užívání předmětného bytu žalobci, tak nevyhovující podmínky pro trvalé bydlení v nemovitosti spoluvlastněné dovolatelem a zejména i vyšší věk a nepříznivý zdravotní stav žalobkyně. Nejvyšší soud ČR ještě dodal, že podle právní úpravy účinné od 1. ledna 2014 posuzuje soud otázku rozporu výpovědi pronajímatele z nájmu bytu s dobrými mravy v rámci úvahy o neplatnosti (§580 o. z.) výpovědi a přihlédne i bez návrhu k neplatnosti právního jednání (výpovědi), které se zjevně přičí dobrým mravům (§588 o.z.) a že při

posuzování otázky neplatnosti výpovědi z nájmu bytu podle § 588 o. z. pro rozpor s dobrými mravy budou právně významné pouze skutečnosti, které byly objektivně dány v době, kdy pronajímatel uvedený právní úkon (výpověď z nájmu bytu) doručil nájemci; okolnosti nastalé po tomto okamžiku nelze při tomto právním posouzení zohledňovat.

6. Žalobci na toto rozhodnutí reagovali tak, že se plně ztotožňují se závěry dovolacího soudu, neboť výpověď odporuje dobrým mravům, a je proto neplatná s ohledem na ustanovení § 580 o. z. s tím, že zůstávají nadále v platnosti okolnosti na straně žalobců, a to neuspokojivý zdravotní stav žalobkyně a nevhodnost podmínek pro trvalé bydlení v nemovitosti spoluvlastněné žalobcem.
7. Žalovaní se naopak se závěry dovolacího soudu neztotožňovali, a to zejména v tom smyslu, že se pouze k datu podání výpovědi zkoumá splnění zákonných podmínek pro výpověď z nájmu bytu a naplnění výpovědního důvodu a dovolací soud nepřipustně dovozuje, že existoval-li v té době k jinému bytu nájemní vztah na dobu určitou, pak po jeho uplynutí by se stal byt volným pro dceru žalované s tím, že i nájem bytu na dobu určitou lze prolongovat na další období a ze strany žalované by bylo neekonomické, aby se zbavovala nájemců, kteří na rozdíl od žalobců hradí nájemné odpovídající místně obvyklému nájemnému, tedy 5 000 Kč, zatímco žalobci platí pouze 2 500 Kč, vše navíc v okamžiku, kdy žalovaná strana řešila bytovou potřebu své dcery a nevěděla a nemohla předpokládat, jaká bude situace ohledně nájemního vztahu k jinému bytu. Zdůraznil, že žalobci disponují jinou nemovitostí, v níž mohou uspokojovat své bytové potřeby, a v této souvislosti nemůže obstát námitka, že nemají v domě kvalitní vodu, což je řešitelná okolnost. Žalobci jsou sice staršího věku, nicméně disponují vozidlem, žalobkyně dojíždí do zaměstnání do Strakonice 16 km, žalobce je částečně v důchodu a podniká v oboru malířství, nicméně vzdálenost právě k předmětné nemovitosti žalobců je delší pouze o 10 km, tedy 26 km od Strakonice, kam oba dojíždějí. Žalobci navíc nezpřijemňují bydlení v domě ostatním nájemcům, žalobce dále vyvolal svým chováním přestupkové řízení, které je proti němu vedeno správním orgánem, a to slovními ataky manžela žalované a další ženy s ním současně žalobcem osočené. Pokud jde o dceru žalované, ta je delší dobu zletilá, má dlouhodobý vztah, hodlá založit rodinu, avšak nemá jinou možnost bydlení, když bydlí se svým partnerem střídavě u obou rodičů.
8. V této souvislosti k návrhu žalovaných soud provedl následující důkazy. Byly to jednak výsledky výslechy svědků, a to manžela žalované [REDAKCE] z níže nebyly zjištěny žádné další okolnosti, pouze tolik, že dcera nemá kde bydlet, i když skončila bakalářské studium, neboť se pro ni nenaskytla možnost jiného bydlení. Z výpovědi syna žalované [REDAKCE] pak bylo zjištěno, že bydlí v předmětném domě přibližně rok nad žalobcem, ačkoli situaci zná delší dobu, neboť v [REDAKCE] pracuje od roku 2000 a ví, že žalobce je problémovou osobou, která je v domě velice hlučná, často buší na dveře, pomlouvá i otce svědka, vysmívá se mu a všude v obci v tomto smyslu hovoří. Z výpovědi svědka [REDAKCE] nebyly zjištěny žádné okolnosti podstatné pro tuto věc s tím, že se ze [REDAKCE] odstěhoval roku 2001, obdobně jako z výpovědi svědkyně [REDAKCE] která se ve stejném roce odstěhovala z předmětného domu, pouze uvedla, že již v té době byly konflikty se žalobcem, který byl velice svérázný až problémový, často provokoval hádky, byl opilý, volal policisty a pro jeho chování nešlo topení, neboť v bytě měli celý měsíc 13 °C a to vedlo právě k jejich odstěhování. Z výpovědi [REDAKCE] dcery žalované, pak bylo zjištěno, že nemá žádné jiné bydlení, hodlá založit rodinu se svým přítelem, u jehož rodičů částečně pobývají stejně jako částečně v bytě svých rodičů, avšak pro založení rodiny by jim vyhovovala právě možnost bydlet právě v předmětném bytě, což by bylo i pro rodiče nejvýhodnější s tím, že tento byt má nejnižší výnos z předmětného domu. Z výpovědi svědka [REDAKCE] bylo zjištěno, že je přítelem [REDAKCE] se kterou plánuje společné bydlení, chtěli by založit rodinu, avšak nemají jinou možnost bydlení, přičemž by chtěli zůstat v [REDAKCE] neboť i on sám ze [REDAKCE] pochází. Navíc za rok končí školu a má nabídku zaměstnání v blízkém Písku.

9. K otázce možného bydlení v nemovitosti z 11/12 vlastněné žalobcem [redacted] obec [redacted] zde bylo provedeno místní šetření, z něž a z fotografií (jak jsou založeny ve spise na č. l. 183 až 192 spisu) bylo zjištěno, že se jedná o pravidelně obývanou nemovitost, v níž sice nebylo zatopeno (za žalobcem tvrzeného důvodu, že je rozbitý kotel), nicméně o tom, že se v nemovitosti topí, svědčí jak dostatečné množství nasekaného dřeva, tak i stav komínu této nemovitosti, a vlastně i jeho vnitřního stavu s tím, že v každé místnosti se nachází radiátory. Žalobce v této souvislosti uvedl, že bude v létě provádět opravu topení, zároveň však zdůraznil, že nemovitost není napojená na kanalizaci, situace se řeší vyvážecí jímkou a že v obci je závadná voda v obecní studni, z níž je čerpána, a proto pitnou vodu vozí žalobci s sebou. K této okolnosti pak byl ještě v souvislosti s dříve provedeným protokolem o zkoušce pitné vody z 22. 6. 2015, z něž vyplynulo, že vzorek vody nevyhovuje legislativě, neboť překračuje limit v ukazateli koliformních bakterií, proveden důkaz e-mailovou zprávou Ing. Lenky Palasové, vedoucí oddělení anorganických analýz zdravotního ústavu se sídlem v Ústí nad Labem. Z této zprávy vyplynulo, že posuzovala předmětný protokol o zkoušce pitné vody z 22. 6. 2015 tak, že tento vzorek vody měl pouze mírně zvýšený obsah koliformních bakterií, což nemusí znamenat významnou závadnost, navíc se jedná o rozbor starý téměř tři roky. K tomu byl ještě proveden důkaz výpisem z platné legislativy ohledně kvality vody (internetový výpis na č.l. 206 spisu), z něž vyplývá, že za pitnou vodu je považována veškerá voda v původním stavu, která je určena k pití, vaření, přípravě jídel a nápojů, voda používaná v potravinářství, voda, která je určena k péči o tělo, čištění předmětů, které svým určením přicházejí do styku s potravinami, nebo lidským tělem a k dalším účelům lidské spotřeby bez ohledu na její původ, skupenství jejího dodávání.
10. V této souvislosti žalobce odkázal na zdravotní stav manželky, která by měla dodržovat zvýšenou hygienu, jak vyplývá již z dříve provedené zprávy Nemocnice Strakonice, a.s. (zpráva z 16. 6. 2015 sdělující, že žalobkyně prodělala rakovinu levého prsu v roce 2007 s chemoterapií a radiací prsu do dubna 2013 s tím, že od března 2013 probíhala hormonální léčba a v současnosti je v trvalé péči onkologického oddělení nemocnice s omezením fyzických aktivit, zákazem některých činností pletení, háčkování a také s potřebnou hygienou poškozené oblasti). Žalobci v této souvislosti tvrdili, že právě tato voda není dostatečná k takovéto hygieně, aniž však k tomuto tvrzení nabídli jakýkoli důkaz, pouze předložili zprávu Nemocnice Strakonice, a.s. z 24. 1. 2018, z níž vyplynulo, že žalobkyně údajně měla kolem sedné hodiny ráno zkolabovat, neboť o sobě chvilku nevěděla, přičemž dříve neměla podobné potíže, a pacientce se tedy zatočila hlava s tím, že byl diagnostikován kolapsový stav nejasné etiologie s doporučenou hospitalizací, kterou však žalobkyně odmítla s doporučením objednání na echokardiografické vyšetření vzhledem ke změnám na EKG, které nebyl dříve známé.
11. Žalovaná v této souvislosti navrhla provedení důkazu novou zkouškou pitné vody a také výslechem starosty, který měl žalované sdělit, že tato voda je užívána běžně v kulturním zařízení a nevyvolává žádné obtíže. Soud tyto důkazní návrhy s ohledem na otázku, že již přesahují rozsah potřeby zjišťování důkazní situace v tomto řízení a jsou v rozporu s hospodárností řízení, zamítl. Stejně tak pak i soud zamítl jako nadbytečný provedení důkazu nájemními smlouvami ostatních majitelů v předmětné době k prokázání otázky, že žalobce jako jediný nájemce platí v předmětném domě nejnižší nájemné, což žalobci nepopírali.
12. Soud ještě provedl důkaz i listinami Městského úřadu Blatná z 13. 3. 2018 (souhlas osoby přímo postižené spácháním přestupku a poučení této osoby) konkrétně se jedná o [redacted] a [redacted] kteří měli být podezřelým [redacted] dne 1. 3. 2018 v restauraci v [redacted] napadeni hrubě vulgárními výrazy s tím že se jmenovaným bylo zahájeno přestupkové řízení.

13. Shora uvedená zjištění tedy lze shrnout, že ani v dalším řízení nebylo prokázáno, že by v době podání výpovědi, tedy ke dni 14. 10. 2014, se v domě v nynějším vlastnictví žalované nenacházel jiný volný byt z celkových čtyř, přičemž nájemci zbývajících tří bytů hradili vyšší nájemné než žalobci. Uspokojení bytové potřeby dcery žalované má svoji logickou podstatu, neboť již v době podání výpovědi měla roční vztah s nynějším přítelem, který rovněž pochází ze [REDAKCE] a který navíc získal možnost práce v Písku s tím, že oba hodlají založit rodinu a jejich potřeba bydlení právě v [REDAKCE] je naprosto přirozená. Stejně tak je i logické, že k uspokojení bytové potřeby dcery byl zvolen právě byt žalobců, který jediný byl v době podání výpovědi volný a navíc s nižším nájemným než v bytech ostatních. Soud si není vědom, jakým způsobem by mohl zohlednit situaci ohledně bytů, které se následně v domě mohly uvolnit a jak je zmínil dovolací soud, který sám zdůraznil nutnost vycházet ze stavu v době podání výpovědi.
14. Naproti tomu soud posuzoval situaci na straně žalobců, kde ohledně domu č. p. [REDAKCE] v [REDAKCE] jehož je žalobce podílový spoluvlastník co do 11/12, jde o nemovitost, která je žalobci celoročně a pravidelně obývána, navíc se jedná o nemovitost, která je oproti [REDAKCE] ve vztahu ke Strakonícím pouze o 10 km vzdálenější. Pokud se jedná o vodu v této nemovitosti, respektive v obci, nejde sice o vodu pitnou, nicméně ani v ní zvýšený obsah zjištěných bakterií nemusí znamenat významnou závadnost, a to zejména ve vztahu k zdravotnímu stavu žalobkyně, která prodělala onkologické onemocnění před deseti lety, od té však neměla výrazné zdravotní problémy (kromě shora zmíněného selhání v lednu letošního roku, z něž však lékaři nebyly vyvozeny žádné další závěry). Soud k této situaci rovněž poznamenává, že není neobvyklou záležitostí, že si majitelé objektů v obcích zajišťují pro svoji potřebu pitnou vodu a vodu obecní používají jako užitkovou. Argumentem nemůže být ani rozbitý kotel v předmětné nemovitosti, který navíc, jak žalobce uvedl, by měl být spraven. Z existence zahájeného přestupkového řízení vůči žalobci soud žádné závěry pro toto řízení nevyvodil.
15. Lze tedy uzavřít, že žádná ze shora uvedených skutečností nebrání žalobcům, aby mohli užívat předmětnou nemovitost k trvalému bydlení, přičemž neobstojí zde závěry vyplývající z žalobci předloženého rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 26 Cdo 3482/2010, které se týká jiného výpovědního důvodu, než ve věci této, když Nejvyšší soud ČR se vyjádřil v tom smyslu, že nájemník nesmí dostat výpověď z nájmu v bytě, pokud si během nájemního vztahu pořídl vlastní rodinný dům, který považuje za dům určený k rekreaci, a to ani v tom okamžiku, kdy tento byt obývá dlouhodobě. Soud v tomto řízení totiž nezkoumal primárně jako výpovědní důvod otázku jiného bydlení, nýbrž bytovou potřebu dcery pronajímatele bytu, přičemž možnost jiného bydlení žalobců jako nájemců je pouze jedním z atributů celého komplexu otázek ohledně toho, zda dání výpovědi v této věci nebylo v rozporu s dobrými mravy.
16. Soud posuzoval všechny aspekty, které byly shora uvedeny, včetně toho, že žalobci jsou sice vyššího věku, avšak stále aktivní, dojíždějící za prací ze [REDAKCE] do Strakoníc, a neopomněl ani na skutečnost, že jejich nájem předmětného bytu je dlouhodobý. Na straně jedné tedy stojí dcera vlastnice bytu, která potřebuje uspokojit svoji bytovou potřebu společně s přítelem, s nímž hodlají založit rodinu, a který pochází z obce, kde se byt nachází, když v době výpovědi jiný volný byt v předmětném domě nebyl. Na druhé straně pak jsou žalobci jako dlouhodobí nájemci bytu, žalovaná navíc sice 10 let po onkologickém onemocnění, avšak bez dalších závažnějších komplikací, oba žalobci jsou staršího věku, stále dojíždějící do zaměstnání ve vzdálenosti 16 km, kterým však nebrání významné skutečnosti, aby k celoročnímu bydlení užívali nemovitost v Setěchovicích nacházející se jen 10 km dále od Strakoníc než je současný byt. Při zvážení všech těchto argumentů soud dospěl k závěru, že podáním výpovědi žalobcům dne 14. 10. 2014 nedošlo k porušení dobrých mravů a výpověď tedy nemůže být neplatná podle § 580 o. z., přičemž byla dána plně v souladu s ustanovením § 2288 odst. 2 písm. b) o. z. Soud proto žalobu na vyslovení, že tato výpověď je neoprávněná, zamítl.

17. Při rozhodování o náhradě nákladů řízení soud vycházel z ustanovení § 142 odst. 1 o. s. ř., podle něž by úspěšná strana, tedy žalovaná, měla mít právo na náhradu tohoto řízení. Soud zde však přihlédl k poměrně složité skutkové situaci a poměrně náročnému posuzování otázky naplnění dobrých mravů, v níž soud spatřuje mimořádné okolnosti zvláštního zřetel hodné podle § 150 o. s. ř. pro to, aby žalované právo na náhradu nákladů řízení přiznáno nebylo. Soud proto rozhodl tak, že žádný z účastníků právo na náhradu nákladů řízení nemá.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů od jeho doručení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím soudu podepsaného.

Strakonice 26. března 2018

JUDr. Pavla Potužníková v. r.
samosoudkyně