



datovou schránkou

Obvodní soud pro Prahu 9
Justiční areál Na Míčánkách
28. pluku 1533/29b
100 83 Praha 10

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 847483/2020

Sp. zn.:

S-MHMP 385221/2019

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Pavel Gorčík

236 002 370

Počet listů/příloh: 4/0

Datum:

08.06.2020

Ke sp. zn. 15 C 170/2019

Žalobce:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

se sídlem: Mariánské nám. č. 2/2, Praha 1 – Staré Město

IČO: 000 64 581, DIČ: CZ00064581

zastoupené podle § 21 b o.s.ř. Mgr. Pavlem Gorčíkem

(kontaktní spojení: 236 002 370, e-mail: pavel.gorcik@praha.eu)

Žalovaní:

1) [redacted], nar. [redacted]
bytem [redacted]

2) [redacted], nar. [redacted]
bytem B [redacted]

o vyklizení bytu

Vyjádření k odvolání žalovaných

Článek I.

Žalobci bylo dne 2. 6. 2020 prostřednictvím datové schránky zasláno odvolání žalovaných proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 9 č. j. 15 C 170/2019-45 zde dne 30. 1. 2020 (dále též jen rozsudek soudů I. stupně). Současně soud vyzval žalobce, aby se k tomuto odvolání vyjádřil.

Článek II.

Žalovaní ve svém odvolání zejména namítají, že jim byl nájemní vztah prodloužen přímo na základě usnesení Rady HMP č. 3141 ze dne 13. 12. 2016 – Pravidla pronájmu a prodloužování doby nájmu (dále též jen Pravidla). Dále považují uzavřenou nájemní smlouvu za smlouvu adhezní a smlouvu o nájmu služebního bytu. Na základě výše uvedeného dovozují, že jim stále svědčí nájemní vztah k předmětnému bytu a žaloba by tak měla být zamítnuta.

Článek III.

Pokud se týká první odvolací námítky žalovaných, totiž že jim byl nájemní vztah založen přímo na základě Pravidel, k tomuto uvádí žalobce následující: zejména není zřejmé, proč žalovaní ve svém odvolání odkazují na Pravidla, která byla přijata až takřka rok poté, co jim nájem bytu skončil (sjednaná doba nájmu uplynula 31. 1. 2016, Pravidla byla schválena 13. 12. 2016). Ostatně již soud I. stupně si vyžádal od žalobce znění Pravidel platných a účinných ke dni 31. 1. 2016, což jsou Pravidla schválená usnesením Rady HMP č. 958 ze dne 13. 5. 2014. Tato Pravidla zaslal žalobce soudu svým podáním ze dne 22. 10. 2019. Veškeré odkazy na ustanovení Pravidel č. 3141, která ve svém odvolání uvádí žalovaní, jsou tedy nepřipadná.

Dále žalobce uvádí, že tato argumentace žalovaných je zcela nová, neobjevila se v žádných jejich vyjádřeních či závěrečném návrhu u soudu I. stupně. Ve svém prvním vyjádření k žalobě žalovaní akcentovali toliko fakt, že jednali se zaměstnanci žalobce o uzavření nové nájemní smlouvy, v závěrečném návrhu pak zejména odkazovali na to, že smlouva je dle jejich názoru adhezní a jedná se o smlouvu o nájmu bytu služebního. Na základě toho má žalobce za to, že se jedná o tvrzení nové, které je však v odvolacím řízení s ohledem na princip neúplné apelace nepřipustné.

Nad rámec výše uvedeného pak žalobce uvádí, že Pravidla jako taková jsou toliko vnitřním aktem žalobce, na jejichž základě nemůže být založen konkrétní právní vztah (Nejvyšší soud **28 Cdo 1383/2010**). Takové právní jednání podléhá vždy schválení příslušným orgánem HMP (v případě nájemní smlouvy Radou HMP), a následně musí být učiněno perfektním uzavřením nájemní smlouvy a podpisem oprávněné osoby. *Samotné rozhodnutí zastupitelstva obce nebo rady ještě nepředstavuje právní úkon, jakožto projev vůle obce směřující ke vzniku, změně nebo zániku těch práv nebo povinností, které právními předpisy s takovým projevem vůle spojují. Usnesení příslušného orgánu obce totiž představuje materiálně právní podmínku pro vyjádření projevu vůle obce, který se stává perfektním (formálně navenek vyjádřeným) teprve v případě podpisu příslušné smlouvy* (Nejvyšší soud **30 Cdo 3049/2007**). Nic takového se v případě žalovaných nestalo – Rada HMP o schválení nové nájemní smlouvy nikdy nerozhodla, tím spíše ani žádná taková smlouva nebyla uzavřena a podepsána. Žalobce tedy uzavírá, že žalovaným v žádném případě nemohl být nájemní vztah založen toliko na základě schválených Pravidel.

Článek IV.

Pokud se týká tvrzení žalovaných, že se v daném případě jedná o smlouvu adhezní, tj. smlouvu ve smyslu § 1798 ObčZ, má žalobce za to, že soud I. stupně se s touto námitkou žalovaných vypořádal zcela dostatečně. Žalovaní žádným způsobem neprokazují, že se o takovou smlouvu jedná, jde toliko o jejich dojem a tvrzení. Smlouva není uzavírána na standardizovaném formuláři bez možnosti jeho změny. Žalobce má tedy za to, že ani tato odvolací námitka žalovaných není správná.

Článek V.

Žalobce nesdílí ani názor žalovaných v tom směru, že by se jednalo v daném případě o smlouvu o nájmu bytu služebního. Dle ustanovení § 2297 an. ObčZ musí být v případě nájmu služebního bytu toto výslovně určeno ve smlouvě. V předmětné nájemní smlouvě však nic takového uvedeno není. Žalovaní nadto ani nejsou zaměstnanci žalobce. V daném případě se tedy nepochybně nejedná o smlouvu o nájmu bytu služebního, ale o nájemní smlouvu v režimu obecného nájmu.

Žalobci pak není vůbec zřejmé, proč žalovaní vůbec tuto skutečnost namítají, neboť je v zásadě v jejich neprospěch. Nájem služebního bytu je totiž vůči běžnému nájmu ve vztahu k nájemci výrazně nevýhodnější – právě proto, že i v případě, kdy by měl podle znění smlouvy nájem dále trvat (např. smlouva je uzavřena na dobu neurčitou), skončí dříve právě v případě, kdy nájemce přestane vykonávat práci pro pronajmatele. Jinými slovy je v případě bytu služebního stanoven navíc další způsob skončení nájmu v neprospěch nájemce. Žalobce v této souvislosti pouze podotýká, že žalovaní jsou nájemci jeho dalšího bytu v ulici [REDAKCE] na dobu neurčitou - a jistě by nebyli srozuměni s tím, pokud by žalobce tento nájem považoval za nájem bytu služebního, což by pro ně mělo v případě ukončení jejich zaměstnání u Policie ČR za následek skončení tohoto nájmu.

Článek VI.

Pokud žalovaní namítají, že žalobce oklešťuje jejich práva – zřejmě ustanovením nájemní smlouvy o vyloučení možné prolongace nájmu – k tomuto žalobce uvádí, že se jedná o možnost, kterou ObčZ ve svém ustanovení 2285 výslovně uvádí. Pokud tedy žalobce postupuje způsobem, který byl přímo zákonodárcem předpokládán ve znění právní normy, nemůže se z jeho strany jednat o nezákonné či nemravné jednání.

Článek VII.

Jestliže žalovaní uvádějí, že soud I. stupně nedostatečně zdůvodnil výši přiznaných soudních nákladů, má žalobce za to, že ani tato námitka není důvodná. Přiznaná náhrada ve výši 6.800,- Kč sestává ze zaplaceného soudního poplatku 5000,- Kč a 6 paušálních náhrad účastníka nezastoupeného advokátem po 300,- Kč, což soud I. stupně v odůvodnění uvedl.

Žalobce též odmítá, že by soudní řízení bylo zahájeno z důvodu jeho línosti či nezodpovědného přístupu k hospodaření s byty – žalovaní mají zřejmě na mysli, že žaloba o vyklizení měla být podána již v roce 2016. Žalobce se domáhá ochrany svého vlastnického práva, které je právem věcným a nepromlčuje se, proto je pouze na rozhodnutí žalobce, kdy se rozhodne uplatnit soudní ochranu tohoto práva.

Žalobce dále podotýká, že žalovaní poměrně dlouhou dobu jednali se zaměstnanci žalobce o uzavření nové nájemní smlouvy - je to koneckonců jejich základní procesní obrana uplatněná v prvním vyjádření - tudíž si museli být nepochybně zcela vědomi toho, že užívají byt bez nájemní smlouvy a tedy bez platného užívacího titulu. Přesto poté byt ani po výzvě žalobce dobrovolně nevyklidili, tedy žalobci nezbyla jiná možnost, než se domáhat ochrany svých práv soudní cestou. Je tedy nepochybné, že to byli právě žalovaní, kteří zapříčinili vedení soudního sporu, a je proto zcela po právu, pokud jim byla (v případě jejich procesního neúspěchu) uložena povinnost k úhradě nákladů soudního řízení.

Článek VIII.

Závěrem žalobce uvádí, že se v plném rozsahu ztotožňuje s odůvodněním rozsudku soudu I. stupně. Tento se ve velmi obsáhlém a pečlivém odůvodnění dle názoru žalobce zcela adekvátně vypořádal se všemi námitkami žalovaných. Stejně tak dostatečně odůvodnil, proč neprovedl některé důkazy, které žalovaní navrhovali (zejména výslechy svědků). Opakovaná tvrzení žalovaných o tom, že se soud I. stupně s jejich tvrzeními dostatečně nevypořádal či snad dokonce zkrátil žalované na jejich právech na spravedlivý proces, považuje žalobce za zcela nepřípadná až nevhodná.

Článek IX.

S ohledem na vše výše uvedené tedy žalobce navrhuje, aby napadený rozsudek soudu I. stupně byl jako správný v plném rozsahu potvrzen a žalobci byla přiznána náhrada nákladů odvolacího řízení.

podepsáno elektronicky

Mgr. Pavel Gorčík
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA