



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Zdeňka Konečného a soudců Mgr. Radky Nekudové Hajdové a Mgr. Miroslavy Šebelové ve věci

žalobce: **V. P.**, narozený dne XXXXX
bytem XXXXX
zastoupený advokátem Mgr. Jakubem Koudelkou
sídlem Palackého třída 3048/124, 612 00 Brno

proti
žalovanému: **Statutární město Brno, městská část Brno-sever**, IČO: 44992785
sídlem Bratislavská 251/70, 601 47 Brno

o přezkum neoprávněnosti výpovědi z nájmu bytu, o odvolání žalobce proti rozsudku Městského soudu v Brně ze dne 31.8.2022, č.j. 48 C 139/2020-77,

takto:

- I. Rozsudek soudu I. stupně se ve výroku I. **mění** tak, že se určuje, že výpověď žalovaného vůči žalobci ze dne 25. 5. 2020, vztahující se k nájmu bytu č. 1 nacházejícího se v 1. nadzemním podlaží bytového domu č. p. XXXXX, č. or. XXXXX na ulici XXXXX v Brně, postaveného na pozemku XXXXX, zapsaného na LV č. XXXXX u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město, katastrální území XXXXX, je neoprávněná a neplatná.

- II. Ve výroku II. se rozsudek soudu I. stupně **mění** tak, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.
- IV. Česká republika – Městský soud v Brně nemá vůči žalovanému právo na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.

Odůvodnění:

1. Rozsudkem rozhodl soud I. stupně takto:
 - I. Žaloba, kterou se žalobce domáhal určení, že výpověď žalovaného vůči žalobci ze dne 25. 5. 2020, vztahující se k nájmu bytu č. 1 nacházejícího se v 1. nadzemním podlaží bytového domu č. p. XXXXX, č. or. XXXXX na ulici XXXXX v Brně, postaveného na pozemku XXXXX, zapsaného na LV č. XXXXX u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město, katastrální území XXXXX, je neoprávněná a neplatná, **se zamítá**.
 - II. Žalovanému se právo na náhradu nákladů řízení nepřiznává.
2. Proti tomuto rozhodnutí se odvolal žalobce a navrhl, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně změnil a podané žalobě aby vyhověl. Soudu I. stupně především vytýkal, že nevzal v potaz konkrétní okolnosti případu, kdy předmětný dluh, který byl důvodem k dání výpovědi, vznikl pouze neuhrazením nedoplatku na službách, kterou se snažil i přes svou svízelnou životní situaci hradit. V době, kdy obdržel výpověď, se staral o svou sestru, která následně zemřela, tato potřebovala celodenní pomoc, což bylo i značně finančně nákladné, přesto se snažili vzniklý nedoplatek hradit, byť pouze splátkami. S přihlédnutím k tíživé situaci jeho a jeho zemřelé sestry je částka 6 232 Kč pro žalovanou absolutně zanedbatelná a výpověď z tohoto důvodu (prodlení s jejím zaplacením) je tudíž neoprávněná. Žalovaný totiž pouze konstatoval, že za hrubé porušení lze považovat i nezaplacení nájemného a nákladů na služby za dobu kratší než 3 měsíce. Soud I. stupně evidentně zohlednil pouze jediné hledisko, a to že (žalobce) dlužil na vyúčtování za služby, nezohlednil však jeho situaci, situaci žalovaného a zanedbatelnou výši dluhu, ani jiné okolnosti, které svědčí o tom, že on své povinnosti z nájemní smlouvy hrubě neporušil. Zrekapituloval, jaká podání žalovaného předcházela dání výpovědi, konkrétně zmínil předžalobní upomínku žalovaného ze dne 7. 2. 2020, v níž byl upozorněn na dluh ve výši 6 232 Kč, kdy za užívání bytu hradil částku 3 118 Kč měsíčně. Jeho dluh tedy nedosahoval ani částky ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného a nákladů za služby. Vyjádřil tak přesvědčení, že žalovaný nebyl oprávněn dát mu výpověď z nájemního vztahu pouze na základě dluhu ve výši 6 232 Kč, ačkoli on (žalobce) jinak řádně a pravidelně hradil nájemné a zálohy na služby. Na jeho straně tedy nelze spatřovat hrubé porušení povinností, vyplývajících z nájmu, a výpovědní důvod dle ust. § 2288 odst.1 písm.a/OZ ke dni podání výpovědi z nájmu nebyl naplněn a tudíž výpověď žalovaného ze dne 25.5.2020 je neoprávněná.
3. Žalovaný v písemném vyjádření k podanému odvolání navrhl potvrzení rozsudku soudu I. stupně jako věcně správného, kdy poukazoval na to, že žalobce neuhradil nájemné a služby za měsíc listopad 2013 a dále vyúčtování služeb za roky 2011, 2013, 2014, 2015 a 2016. Není pravdou a v řízení před soudem I. stupně to bylo i prokázáno, že by žalobce dlužil pouze nedoplatek na službách, kde dni podání výpovědi dlužil na nájemném a zálohách na služby za měsíc listopad 2013

částku 2 027 Kč, tento svůj dluh žalobce uhradil až měsíce po podání výpovědi. Zcela nesprávná je argumentace žalobce, že částka ve výši 6 232 Kč je pro žalovaného zanedbatelná a že je údajně výpověď z nájmu bytu z důvodu nezaplacení takové částky v rozporu s dobrými mravy. V této souvislosti se rozepsal o své povinnosti pečovat o majetek s péčí řádného hospodáře, což mu neumožňuje některé pohledávky svévolně nevymáhat. I v době sepsu vyjádření dlužil žalobce na vyúčtování služeb za rok 2021 částku 4 550 Kč po splatnosti.

4. U jednání odvolacího soudu právní zástupce žalobce k dotazu odvolacího soudu uvedl, že aktuálně se nevede žádné jednání se žalovaným stran případně nové nájemní smlouvy, v minulosti bylo žalobci nabídnuto bydlení na dobu určitou 1 roku za předpokladu doplacení jistiny, avšak byl vznesen i požadavek na doplacení vysokého příslušenství, na které si vydělat neumožňuje žalobci jeho zdravotní stav. Dále uvedl, že veškeré nedoplatky na nájemném a vyúčtování za služby i za rok 2021 bylo k 6.2.2023 doplaceno. Žalobce přitom žije pouze z důchodu a příspěvku na bydlení, ze kterého si své povinnosti platit nájem plní. Zdůraznil, že by se v daném případě měly zohlednit konkrétní okolnosti případu, kdy žalobce pečoval o nemocnou sestru upoutanou na lůžko, která v průběhu řízení zemřela a nebylo v jeho silách doplatit veškeré vyúčtování za služby včas, nájemné dlužil pouze jednou, za 1 měsíc, a ještě jen částečně. Všechny své pohledávky, pro které mu byla dána výpověď, žalovanému uhradil. Pokud se právní argumentace týká, tak právní zástupce žalobce zdůraznil, že v konkrétním případě rozhodně nebyly naplněny předpoklady, které předvídá ust. § 2288 odst. 1 písm. a) OZ, respektive, že nebylo lze dát podle tohoto ustanovení žalobci platnou a oprávněnou výpověď, neboť žalobce své povinnosti nájemce hrubě neporušil. Sama žalovaná mimo jiné žalobci opakovaně sdělila, že k výpovědi přistoupí v okamžiku, kdy bude dlužit nájemné za více než 3 měsíce, což se nikdy nestalo, i z tohoto důvodu je výpověď neoprávněná. Kromě toho dluh v době podání výpovědi na nájemném žádný nevznikl, žalobce na nájmu nic nedlužil, dlužil pouze za vyúčtování služeb.
5. Zástupce žalovaného u jednání odvolacího soudu připustil, že pokud bylo jednou upomínkou požadováno po žalobci o 13 000 Kč více – konkrétně se jednalo o nedoplatek za rok 2010, tento následně již požadován nebyl z důvodu, že toto vyúčtování za rok 2010 bylo problematické, jednalo se o to, že oproti jiným rokům před i po roce 2010 byla vysoká spotřeba vody, kterou musel žalovaný vodárnám uhradit. Tuto vysokou spotřebu proto rozpočítal nájemníkům, včetně žalobce. Toto problematické vyúčtování se týkalo i ostatních bytů, k obrovskému nárůstu spotřeby došlo po výměně vodoměru. Vyúčtování za rok 2010, požadované po žalobci, stále není odepsáno, avšak jiné pohledávky na jistinu již žalobcem uhrazeny jsou. Vyloučil, že by aktuálně žalovaný uvažoval o uzavření jakékoliv smlouvy se žalobcem, pokud by tomu tak totiž bylo, chystaly by se na bytovém odboru materiály, což se neděje, z čehož vyplývá, že volené orgány s uzavřením nové nájemní smlouvy se žalovaným nepočítají. Trval na tom, že výpovědní důvody dle § 2281 odst. 1 písm. a) OZ v daném případě naplněny byly a výpověď byla žalobci dána po právu.
6. Odvolací soud přezkoumal rozsudek soudu I. stupně, řízení jeho vydání předcházející, jakož i obsah spisu a dospěl k závěru, že odvolání žalobce je důvodné.
7. Odvolací soud je toho názoru, že na základě skutečností, které dotazem zjistil u jednání, jakož i na základě aktuálních okolností, které mu účastníci sdělili, je namístě učinit závěr, že výpověď žalovaného z nájmu bytu žalobce byla v daném případě neoprávněná a neplatná. Podle názoru odvolacího soudu se totiž žalobce skutečně nedopustil jednání, které by bylo lze považovat za hrubé porušení jeho povinností vyplývajících z nájmu. Dluh na vyúčtování za služby nebyl tak vysoký, aby ho bylo lze v daném případě považovat za porušení povinností nájemce hrubým způsobem, uvažujeme-li o situaci žalobce, který si nemohl obstarat dostatek finančních prostředků prací s ohledem na to, že celodenně pečoval o svou sestru upoutanou na lůžko, kdy měl rovněž vysoké výdaje na zajišťování potřeb pro dlouhodobě nemocnou ležící osobu a je-li dále uváženo, že běžné nájemné, až na jednu drobnou výjimku z části nájemného za 1 měsíc roku 2013, řádně hradil. Je pochopitelné, že se žalovaný snaží hospodařit se svým majetkem ve prospěch občanů města a známy jsou i doktríny žalovaného, že dlužníci nemohou v městských bytech bydlet na úkor

sociálně slabých občanů, kteří by rádi nájemné a vyúčtování za služby řádně platili, avšak bytů pro ně není s ohledem na obsazení bytů dlužníky dostatek. Nicméně v daném případě nelze tento zájem žalovaného chápat ultimativně, žalobce je totiž právě tou sociálně slabou osobou, které by mělo být městské bydlení poskytnuto, neboť se i přes svízelnou situaci vždy snažil veškeré dluhy doplatit, což také učinil a zejména také proto, že na běžném nájmu s jedinou výjimkou nikdy nedlužil. Nejde tedy o případ notorického neplatiče, který by se plnění svých povinností vyhýbal a který by byl v tomto ohledu nezodpovědný. Opak je pravdou, žalobce se snažil ze všech svých sil vždy dlužné částky doplatit, ke dni rozhodování odvolacího soudu kromě sporné částky vyúčtování za rok 2010 za vodu nedlužil žalovanému na jistě ničeho. Žalobce, jak bylo zjištěno ze zprávy neziskové organizace DROM, je činný v této organizaci ve prospěch svých spoluobčanů, jeho chování je hodnoceno jako příkladné a inspirativní, i tato nezisková organizace se za žalobce vehementně postavila a plédovala za to, aby nebyl zbaven možnosti bydlet v nájemním městském bytě na dobu neurčitou.

8. Ze všech okolností, které odvolací soud z obsahu spisu i v průběhu odvolacího řízení shledal, vyplývá, že se žalobce pro velmi sporný dluh minimálně v částce vyúčtování za rok 2010 dostal do svízelné situace, která byla nad jeho síly, ačkoliv se jí snažil vyřešit. Zaslouží si tudíž šanci, aby mohl zůstat v bytě nadále bydlet samozřejmě za předpokladu, že bude řádně platit nájemné a vyúčtování za služby, spojené s nájmem k bytu, v tomto ohledu uplatnil odvolací soud hledisko dobrých mravů jako korektivu přílišné tvrdosti zákona v případě, který si zasluhuje mimimořádné ohledy i na úkor žalovaného. Nelze nechat bez povšimnutí, že žalovaný sám považuje vyúčtování za rok 2010 za problematické nejen ve vztahu k žalobci, ale evidentně i ve vztahu k jiným nájemníkům téhož domu, kromě toho ani aktuálně nepočítá s tím, že by bytovou situaci žalobce řešil nějakou novou nájemní smlouvou, za kteréžto situace by hrozilo, že žalobce skutečně skončí po vyklizení tzv. na ulici. To by odvolací soud skutečně nerad viděl, neboť je zapotřebí dát i znevýhodněným občanům se zdravotním a pracovním omezením šanci na to, aby bydleli v městském bytě, pokud si víceméně řádně plní všechny své povinnosti. Drobné vybočení z uvedeného nedosáhlo podle názoru odvolacího soudu takové intenzity, aby bylo lze platně a oprávněně dát žalobci výpověď dle § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku, respektive je třeba odeprít žalovanému právo dát výpověď za dané situace, i kdyby byly předpoklady hrubého porušení povinností nájemce spojených s nájmem naplněny, a to právě pro mimořádné okolnosti posuzovaného případu.
9. Vycházejí z výše uvedeného proto odvolací soud rozsudek soudu I. stupně ve výroku o věci samé dle § 220 odst. 1 o.s.ř. změnil tak, že určil, že předmětná výpověď z nájmu bytu, daná žalovaným žalobci, je neoprávněná a neplatná.
10. Ve výroku II. byl rozsudek soudu I. stupně dle § 224 odst. 2 o.s.ř. změněn tak, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť z obsahu spisu nevyplývalo, že by samotnému žalobci, který byl v řízení dle § 142 odst. 1 o.s.ř. úspěšný, nějaké náklady řízení vznikly. Tentýž závěr je pak důvodem i pro rozhodnutí o nákladech odvolacího řízení, ani v tom žalobci žádné náklady řízení nevznikly (§ 224 odst. 1, § 142 odst. 1 o.s.ř.).
11. Nakonec odvolací soud rozhodl ještě o tom, že Česká republika – Městský soud v Brně nemá vůči žalovanému právo na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů, a to sice s poukazem na ustanovení § 150 o.s.ř., kdy odvolací soud přece jen nepovažuje za správné, aby v řízení neúspěšný žalovaný, který neuspěl v důsledku aplikace příslušných ustanovení o rozporu s dobrými mravy, platil náklady řízení státu za soudem ustanoveného zástupce žalobci. Tento zástupce byl ustanoven z řad advokátů a o jeho odměně bude následně rozhodnuto soudem I. stupně samostatným usnesením. Takto vzniklé náklady státu však žalovaný platit nebude, neboť je přece jen pravdou, že hájil zájmy svých občanů a do jisté míry mu nelze upřít ani to, že postupoval s péčí řádného hospodáře, byť to, jak vyplývá z odůvodnění ve věci samé, poněkud „nepřiměřeně přehnal“.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **je** dovolání přípustné, jestliže závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak. Dovolání lze podat do dvou měsíců od doručení tohoto rozsudku k Nejvyššímu soudu České republiky, prostřednictvím Městského soudu v Brně.

Brno 1. 3. 2023

JUDr. Zdeněk Konečný v. r.
předseda senátu