

**PŘEPIS ZÁZNAMU Z JEDNÁNÍ
před soudem prvního stupně**

Obvodní soud pro Prahu 9

dne 23. ledna 2020

Věc:

žalobce: Hlavní město Praha
žalovaní: 1/ [REDAKCE]
2/ [REDAKCE]
o vyklizení bytu

Přítomní od soudu:

Samosoudce – předsedkyně senátu: **JUDr. Monika Primusová**
Přepis záznamu vyhotovila podle zvukového záznamu: Marcela Hájková

Při zahájení jednání byli přítomni:

1. žalobce: Hlavní město Praha, IČO 00064581
- **Pavel Gorčík**
- osobně, č. OP 206066627
2. žalovaní: 1/ [REDAKCE] narozená dne [REDAKCE]
osobně, č. [REDAKCE]
2/ [REDAKCE] narozený dne [REDAKCE]
osobně, č. [REDAKCE]
3. zástupkyně žalovaných: **JUDr. [REDAKCE]**
osobně, č. [REDAKCE]

Jednání oproti stanovenému termínu zahájeno ve 13:00 hodin.

Předsedkyně senátu (PS): Právní zástupce žalovaných bude pořizovat zvukový záznam. Právnímu zástupci žalovaných na žádost předložen spis s přepisem záznamu z jednání dne 1.10.2019.

Čte se podání žalobce ze dne 22.10.2019 na č.l. 26-27.

K důkazu se čte usnesení Rady HMP č. 958 ze dne 13.5.2014 vč. přílohy, tj. Pravidel pronájmu a prodlužování doby nájmu bytů a ubytovacích místností v objektech HMP nesvěřených MČ, usnesení Rady HMP č. 3141 ze dne 13.12.2016, zápis z 29. jednání Rady HMP ze dne 30.8.2018, usnesení Rady HMP č. 2337 ze dne 30.8.2018, usnesení Rady HMP č. 2370 ze dne 30.8.2018, přehled smluv.

Čtené listiny předloženy právnímu zástupci žalovaných k nahlédnutí.

Právní zástupce žalovaných (PZŽV): Poprosil bych doslovně přečíst nebo odkázat na vybrané profese, to, co se týče mých klientů. Je to strana 7 – Pravidla podnájmu a prodlužování nájmu. Jsou tam jasně dána vstupní kritéria, nebudu to číst, jen na to odkážu. Určitě tam není napsáno, že by někdo měl nebo neměl nárok, ale určitě tam není napsáno, za jakých podmínek byt nedostane nebo dostane, je tam napsáno, co jsou vstupní kritéria, jestli je splní, tak lze předpokládat, pokud nejsou jiné důvody, že takový byt dostane. Toto je důležitá věc – tady není řečeno jo nebo ne, a kdyby bylo „ne“ u mých klientů, muselo by to být něčím jiným odůvodněno, protože ostatní dostávají takové byty a jestli někomu dají nebo nedají, tak buď jsou oškliví, bohatí nebo neperspektivní, ale musí to být něčím odůvodněno, něčím takovým, co není diskriminační,

to zaprvé. Nebo losováním – nemůže se říct, ty nedostaneš a ty dostaneš. Teď se vrátím k tomu, co je předtím. Podle mne, z povahy věci, má klientka má být od roku 2002 a z povahy věci má ho proto, a tady se to i píše i nadále, měla proto, že je policistkou. Dostala takovou možnost, ukázali, kde to má podepsat, neměla možnost tu smlouvu nějakým způsobem měnit, ten byt dostala za podmínek, které magistrát říká. Když se dostaneme k tomu, tak toto považují za adhezní smlouvu, protože take it or leave it, vem si to nebo jdi bydlet jinde. Jestliže v takové smlouvě, té poslední, protože těch smluv bylo víc, je napsáno, že se to automaticky neprodlužuje dále, to je to, co je v žalobě, tak taková podmínka v předchozích smlouvách nebyla, jak jsem se koukal, a taková připomínka je bezpochyby přítěžující nebo zvlášť nevýhodná, protože ubírá právo se nějakým způsobem dohodnout na dalším nájmu mým klientům nebo mé klientce, k té by nemělo být přihlíženo v žalobě. To je, co se týče adhezních smluv. Ještě jedna věc – my sice nemáme napsáno smlouva o nájmu, ale z povahy věci ji dostala proto, že je policistkou, z povahy věci se vždycky zkoumá a od roku 93 bydlí v takových bytech. Z povahy věci je zřejmé, že když je policistkou a kdyby nebyla policistkou, tak ten byt mít nebude a když se na to podíváme, tak z obsahu, ne z toho, co je napsáno v nadpisu, je tato smlouva smlouvou o služebním bytu. Není to smlouva podle mého, jak si napíše magistrát, magistrát nemůže měnit ustanovení občanského zákoníku za nájemní smlouvu. Ty smlouvy o nájemním bydlení, o služebním bydlení, ten nájem pak končí ve chvíli, kdy moje klientka nebude už ve služebním poměru u Policie ČR, což zatím stále je a vypadá, že bude. Nic nenasvědčuje tomu, aby nebyla, musíme to podle mého posuzovat podle obsahu a k tomu ty vybrané profese. Tady je to napsáno takto šikově. Není napsáno, že je to služební, neslužební, ale z obsahu je to zřejmé a když se podíváme na občanský zákoník, ještě si dovoluji citovat § 2298 odst. 1 obč. zák. nájem služebního bytu končí posledním dnem kalendářního měsíce následující po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat práci, aniž k tomu měl vážný důvod. Dokonce, i kdyby paní měla vážný důvod nevykonávat práci, ten služební byt má. Já si myslím, že tento byt má veškerou charakteristiku služebního bytu, i když to nějakým způsobem pronajímatel v té adhezní smlouvě zapomněl zmínit. Když se vrátím k § 2, každé ustanovení soukromého práva lze vykládat ve shodě s Listinou základních práv a svobod, ústavním pořádkem a zásadami, na kterých spočívá tento zákon. Jestliže policistům umožňujeme pro výkon služby poskytovat byty, pak ty byty by měly být služební, protože proto je poskytují, pak by tam nemělo být omezení a už vůbec ne by tam nemělo být něco takového, že magistrát bez ohledu na nějaké konkrétní, jasné kritéria, že u jednoho byt zruší, u jednoho nezruší. U jednoho prodlouží smlouvu a u druhého neprodlouží. Zase se vrátím do toho nájmu nebo do té komunikace, navíc bylo zřejmé, že taková komunikace probíhala a že ten nájem měl být nějakým způsobem prodloužen, z nenadání, můžeme si říkat, proč to bylo, nebylo nebo můžeme se domnívat, najednou ta komunikace se otočila jinak. Toto je také jednání, které by magistrát směrem k lidem, kteří slouží státu, policistům, neměl. Toto je podle mě proti dobrým mravům. Z toho vycházím a tady skutečně vidím ten začátek, že skutečně tady vybrané vstupní kritéria jsou jasné, tady jsou vypsány a jestli jim vyhovím nebo nevyhovím, tak musím říct proč. Jestli jsem těmto kritériím nevyhověl, tak já zatím neviděl, proč právě moje klientka dostala černého Petra.

PS: Z pravidel pronájmu a prodlužování doby nájmu bytů a ubytovacích místností v objektu HMP nesvěřených MČ se čte pasáž v oddílu IV, Vybrané profese.

Pane doktore, chcete se vyjádřit k přednesu strany žalované?

Zástupce žalobce (ZŽB): K tomu, co tady zaznělo, já mám za to, že předmětný byt nebyl bytem služebním, neboť žalovaní nejsou zaměstnanci žalobce, jednak podle toho zde citovaného ustanovení § 2297 je-li podle výslovného určení smlouvy pronajat byt služební, ve smlouvě nic takového není, tím spíše tam není nic takto výslovně řečeno, že by se jednalo o byt služební, nicméně pokud by tomu tak bylo, tak nic nemění na tom faktu, že ta doba byla sjednána na dobu určitou, která uplynula, a jestliže pan doktor citoval ustanovení § 2298 o skončení nájmu

v případě ukončení prací, tak to mám za to, že je ustanovení spíše omezující práva nájemce, kdy nájem končí, i pokud by podle znění smlouvy dále pokračoval, ukončením toho zaměstnání.

PS: Vyhlášeno

usnesení:

Dokazování se končí a doplňováno nebude.

Dáno poučení o nepřípustnosti opravného prostředku.

Zástupcům účastníků dáno poučení dle § 119a o.s.ř., po tomto poučení zástupce žalobce nemá jiné návrhy na doplnění dokazování.

PZZV: Jestliže není sporu o tom, jestli je dostatečné k prokázání, že nějakým způsobem komunikovali, že takové služební byty mají od roku 1995. My jsme podávali na magistrátu žádost o informace, za jakých podmínek, kdy takové nájem končí, v jakých případech, proč byli nebo jestli byli moji klienti vedeni v informačním systému jako nájemci i poté, co nájemní smlouva skončila, k tomu bych požadoval výpis ze systému.

PS: To je ten přehled smluv.

PZZV: To není přehled smluv, to je vedení v systému, kdo, jakým způsobem, kdy byl veden a kdy skončil jako nájemce.

Mně tam chybí vedení o tom, kdy byl ukončen nájem, na základě toho se párují doklady, jestli trvá ten nájem, to je přehled smluv v informačním systému pražského magistrátu bezpochyby zaznamenáno, do kdy se párovaly platby nájmu a kdy toto skončilo, toto vydáno nebylo. Tedy i po roku 2016, kdy to mělo skončit. Já jsem přesvědčen z těch informací, co mám, že to tam bylo, že tam zaznamenáno bylo, že jsou nájemci, že chodily platby a ty se párovaly. Pak až nějakým pozdějším datem, to zjistil někdo nebo rozhodlo se, že ten nájem tímto způsobem ukončí, místo toho, aby dopodepsal novou smlouvu, která se vždycky připravovala ex post, a neudělal to.

PS: Můžete se k tomu vyjádřit? Vám tam chybí datum ukončení toho nájemního vztahu?

PZZV: Protože účtují, mají do kdy účtovali a do kdy neúčtovali, mají takovou tu agendu, kdo je nájemníkem a kdo není a toto se nějak opomnělo.

PS: Teď tu máme dvě různé věci – jednak otázka skončení smluvního vztahu a jednak otázka hrazení nájemného nebo plateb za užívání bytu. Jaký důkaz požadujete a co jím má být prokázáno?

PZZV: Prokázáno by tím mělo být to, co obě strany, i po skončení smlouvy považovaly smlouvu, nájem nacláde za účinný a platný, jenom dojednávaly novou smlouvu, to plyne i z emailů a v jednom momentu se dohodli, že to neplatí. Ti nájemci tam skutečně bydleli, byli tam, platili nájem a magistrát to takto měl, v nějakém čase ex post nebo v roce 2016, ke skončení smlouvy, v nějakém čase až ex post se rozhodlo, že se to změní. Já si myslím, že nájemní smlouva byla stranami odsouhlasena konkludentně, ústně a bylo to takto v tom systému i zaznamenáno. Jestliže taková smlouva tam byla takto ústně sjednána, tak se bavíme o něčem jiném. Jestli tato smlouva byla vypovězena, byla smlouva zřejmě na dobu neurčitou.

PS: A požadujete tedy jakou listinu po straně žalující?

PZZV: Databázi, po jakou dobu byli nájemci vedeni v systému jako nájemci, to znamená, že bylo hrazeno nájemné a bylo započítáváno proti. Z účetního systému, do kdy tam byli vedeni jako nájemci.

PS: Můžete se k tomu vyjádřit - do kdy byli vedeni jako nájemci?

ZŽB: To, paní předsedkyně, nejsem schopen absolutně v současné době nějakým způsobem na toto nějak reagovat, protože samozřejmě nejsem účetní, tyto informace mi nejsou k dispozici, přiznám se, že nevím, z jakého systému bychom toto byli schopni zjišťovat. Toto je systém, kde máme evidovány nájemní smlouvy, tam jsou k tomuto bytu evidovány tyto nájemní smlouva, takto mi to bylo uloženo, abych to doložil, nevím tedy o tom, že bychom měli nějaký systém, ve kterém by byli evidováni nájemci od nějakého data do nějakého data. Není mi to známo.

PZZV: Paní předsedkyně, nevím, kdy to chcete ukončit, ale kdybyste mi dala lhůtu, já bych to napsal přesně, kdy to v tom ? je, jakým způsobem, případně ten scan bych donesl.

PS: To, dle názoru soudu, už není rozhodné v této věci, tyto skutečnosti, myslím, že strana žalující předložila dostatek důkazů, i s ohledem na ty požadavky při minulém jednání, navíc upozorňují, že při minulém jednání byla koncentrace řízení.

PZZV: Já myslím, že ne, ale projel jsem to rychle.

PS: Je to tady „Máme koncentraci řízení ke skončení tohoto prvního jednání dle § 118b odst. 1 o.s.ř.“

PZZV: Mohu se podívat ... ?

PS: Teď na to přesně nedokážu reagovat, nepamatuji si na to minulé jednání.

PZZV: Já tady nevidím, že důkazy můžeme předložit v nějakém... je tu napsán jen ten paragraf.

PS: Pokud by přesně při tom minulém jednání nezaznělo, že všechny rozhodné skutečnosti je nutno uvést a důkazy označit ke skončení toho prvního jednání, které ve věci bylo, i když jsem předpokládala, že za situace, kdy je tady právní zástupkyně žalovaných a zástupce hlavního města Prahy, kteří mají předpokládám právní vzdělání, tak že to bylo dostatečně jasné, ale pro úplnost, pokud by to tak nebylo, tak koncentruji řízení ke konci tohoto jednání s tím, že zároveň dávám poučení dle § 119a o.s.ř. s tím, že další dokazování provádět nebudu.

Vyhlášeno

usnesení:

Dokazování se končí.

Dáno poučení o nepřípustnosti opravného prostředku.

Po poučení dle § 119a o.s.ř. právní zástupci účastníků nemají jiné návrhy na doplnění dokazování.

Prosím, závěrečné řeči.

ZŽB: Paní předsedkyně, já si dovoluji odkázat na písemné vyhotovení žaloby a na naše písemná vyjádření ve věci, navrhuji, aby žalobě bylo vyhověno, žalovaní, aby užívali předmětný byt na

základě nájemní smlouvy na dobu určitou, výslovně v této smlouvě byla vyloučena možnost prodloužení nájmu ve smyslu § 2285, nájem tedy skončil k 30.1.2016 v současné době užívají žalovaní předmětný byt bez právního důvodu, a proto se žalobce domáhá vyklizení a odevzdání. Co se týče nákladů řízení, tam požadujeme uhrazený soudní poplatek a náklady účastníka nezastoupeného advokátem.

PZZV: Veškeré smlouvy, které podepisoval pronajímatel, tedy žalobce, které uzavírali s mými klienty, mou klientkou jsou adhezní. Je potřeba k nim takto přistupovat. Tato smlouva, to jsme teď slyšeli, se různě odvolává žalobce na ustanovení smluv, které jsou silně v neprospěch mého klienta, nebo mých klientů. Co se týče k částem, není možné přihlížet. Myslím, že služební byt se musí brát jenom v ohledu přímého zaměstnaneckého vztahu. Vezměte si, že v roce 1995 – 1996, kdy to začalo, nebo ještě chvíli předtím, postupně se to nějakým způsobem rozměňovalo, ale výkon zaměstnání policisty byl brán jako „veřejný“ proto dostal veřejný byt, nemusíme rozdělovat veřejnou moc, nebo veřejnou správu věci, magistrát, policie, případně další složky organizace, v tomto případě беру policistu jako osobu, která je nadřazená zájmu veřejnosti a v tomto případě si myslím, že byl byt vázaný na služební poměr a tento poměr trvá. Má klientka má měsíční dítě, k tomu další děti, v dané chvíli by bylo velice tvrdé nařizovat vyklizení bytu. Podle mého smlouva o nájmu bytu pokračovala i po ukončení, k tomu jsme navrhovali důkazy, k tomu máme emailovou komunikaci, vždycky tam seděla taková, že ta smlouva další se nějakou dobu vyjednávala. Nicméně po tu dobu nikdo neřekl a z toho to plyne, plynulo by to z účastnických výpovědí, které byly zamítnuty, nikdo neřekl, že taková smlouva nebyla, byla to jenom administrativní záležitost. Najednou se tato administrativní záležitost změnila, máme předmluvní jednání, máme tam u stran vůli projevenou jasně, že nájem dále trvá a pak je potřeba posuzovat nájem jako takový, bez těch adhezních smluv, jeho účel a po době i skončení nájmu, jako ústní smlouvu nájemní. Pak je potřeba říct, že by se jednalo na dobu neurčitou, nebo automaticky prodlužovanou na nějaké období a je potřeba říci, jestli to období skončilo, nebo jestli byla dána výpověď a zase je potřeba přihlížet k tomu, že veškeré ustanovení původních smluv byly adhezní, tedy se nesmí přihlížet k takovým, které nějakým způsobem poškozují, nebo znevýhodňují, nebo silně znevýhodňují, bezpochyby ta situace, kdy moje klientka má kromě dalších dětí měsíční mimino, toto poškozují jí a poškozují jí tyto věci. Pak tedy jsme četli smlouvu, jakým způsobem přiděluje magistrát byty pro osoby, které jsou ve výkonu zaměstnání, tam je řečeno, za jakých podmínek může odmítnout nájemní smlouvu, to neudělala a ani neřekl, proč právě mé klientce smlouvu odmítl a ostatním neodmítl. Takové jednání není rovné jednání a předpokládám, že magistrát jestli něco činí, tak činí ve veřejném zájmu a toto jednání by mělo být transparentní. Nemůže tam někdo nějakým způsobem vybírat a měli by odůvodnit řádně proč v tomto konkrétním případě to nijak neřekl. Já si myslím, že to není nějak úplně z soukromých subjektů a já si myslím, že u nájemních vztahů je potřeba velice chránit práva nájemců. Z toho důvodu jsem přesvědčen, že nájem trvá a jestliže nájem trvá, pak nelze vyklidit. Proto navrhuji žalobu zamítnout a přiznat náklady řízení. Kdybychom byli úspěšní, vyčísílím do tří dnů.

Vyhlášeno

usnesení:

Jednání se za účelem vyhlášení rozhodnutí odrokuje na 30.1.2020, ve 13:00 hodin, č.dv. 2.303/II. patro, což přítomní berou na vědomí.

Zástupcům účastníků bude zaslán přepis záznamu z dnešního jednání.

Právní zástupce žalovaných omlouvá svoji neúčast při vyhlášení rozhodnutí.

Skončeno v 13:40 hodin

Autentické znění záznamu je uloženo na zvukovém nosiči, který je součástí spisu 15 C 170/2019.

Ověřovací doložka změny datového formátu dokumentu podle § 69a zákona č. 499/2004 Sb.

Změnou datového formátu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.

Vstupující dokument byl podepsán zaručeným elektronickým podpisem založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb a platnost zaručeného elektronického podpisu byla ověřena dne 13.2.2020 19:36:01.

Zaručený elektronický podpis byl shledán platným, dokument nebyl změněn a ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu bylo provedeno vůči seznamu zneplatněných kvalifikovaných certifikátů vydanému k datu 7.2.2020 10:10:27. Údaje o zaručeném elektronickém podpisu: číslo kvalifikovaného certifikátu 4FEB20, kvalifikovaný certifikát byl vydán akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb PostSignum Qualified CA 3, Česká pošta, s.p. [IČ 47114983] pro podepisující osobu Marcela Hájková, DiS., Česká republika - Obvodní soud pro Prahu 9 [IČ 00024465].

Elektronický podpis byl označen časovým razítkem, založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb. Platnost časového razítka byla ověřena dne 13.2.2020 19:36:01.

Časové razítko bylo shledáno platným, dokument nebyl změněn a ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu bylo provedeno vůči seznamu zneplatněných kvalifikovaných certifikátů vydanému k datu 10.2.2020 10:42:01. Údaje o časovém razítku: datum a čas 07.02.2020 9:12:42, číslo kvalifikovaného časového razítka 27B3992E, kvalifikované časové razítko bylo vydáno akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb ACAcID3 - Root Certificate, eIdentity a.s.,

Typ vstupního dokumentu: .PDF

Otisk souboru: 0A4D964DECEE4AE11B7221AF1ED885104760A50DCC6E06F387EBF5C0FCC623EA

Použitý algoritmus: SHA256_SBB 2.16.840.1.101.3.4.2.1

Subjekt, který změnu formátu dokumentu provedl:

Hlavní město PRAHA, Mariánské nám. 2, 11000 PRAHA 1

Datum vyhotovení ověřovací doložky:

13.2.2020

Jméno a příjmení osoby, která změnu formátu dokumentu provedla:

██████████