

## **Relevantní judikatura v případě žaloby na vyklizení bytu osobou, která ne vlastní vinou neměla titul k obývání bytu**

Právně relevantní část podání k soudu ve sporu s městskou částí domáhající se vyklizení bytu po invalidním důchodci, který na byt v dobré víře uzavřel smlouvu s faktickým držitelem, který byl až poté soudem deklarován jako nevlastník – výňatek z podání

Pro případ, že by soud shledal, že nájemní vztah mezi žalobkyní a mnou v současné době neexistuje, **žádám, aby bylo na základě hlediska dobrých mravů rozhodnuto zamítnutí žaloby anebo jí bylo vyhověno a zároveň mi byla přiznána náhrada za byt a to na základě aplikace § 712 o.z. analogicky.** Za výjimečných podmínek, které jsou podle mého naplněny, judikatura připouští přiznání náhrady za byt<sup>1</sup> i v případě, kdy není nárok na náhradní byt anebo náhradní ubytování podle výslovného znění zákona. Odkazuji na především na rozsudky Nejvyššího soudu, který přesvědčivě konstatuje v případě žaloby na vyklizení jak možnost odepření výkonu práva žalobkyně pro rozpor s dobrými mravy ( C 549 Sou R NS), tak rovněž možnost žalobě vyhovět se zajištěním bytové náhrady na základě institutu dobrých mravů (č. 5/20001 Sbirka soudních rozhodnutí a stanovisek).

**Podmínka závažných okolností na mé straně je dána. Mé sociální poměry jsou nikoli z mé viny nepříznivé.** Po závažném psychiatrickém onemocnění nejsem schopen nejen pracovat či si jinak obstarat prostředky na výživu, ale potíže mi působí již jen různá „úřední“ jednání, zejména pak řízení, kde se rozhoduje o mém bydlení - jak je ostatně soudu známo ze spisu k řízení vedeném pod č.j. 13 C 90/2002. Vzhledem k znemožnění přístupu do bytu ze strany žalobkyně jsem nucen využívat nouzové bydlení v rozestavěném domku svých příbuzných v Teplicích v Čechách. Velmi tíživé jsou pro mne jak podmínky bydlení, tak omezený sociální kontakt s příslušníky mé rodiny žijící v Praze (který má nejen význam sociální, ale bratr za mne nemůže vyřizovat řadu jednání, kterých nejsem objektivně vzhledem ke svému stavu schopen).

Nelze opominout ani mou dobrou víru při uzavírání nájemní smlouvy ohledně vlastnictví bytu, resp. domu č. ...., kdy jsem vycházel z údajů zapsaných v katastru nemovitostí (za vlastníka byl označen ..... ) i z faktické držby domu ..... Tento stav trval až do předání domu v polovině roku 2001.

Ve smyslu výše uvedené judikatury je splněna i podmínka, aby bylo **možné na žalobci spravedlivě požadovat, aby byl výkon jeho práva podmíněn poskytnutím bytové náhrady.** Žalobkyně není fyzická osoba, u které je zájem na disponování s bytem dán proto, že potřebuje byt využívat pro osobní potřebu či ekonomicky. V případě městské části, coby subjektu disponujícího s bytovým fondem čítajícím nejméně stovky bytů není příjem z jednoho bytu ekonomicky významný. Odhlédnout nelze ani od toho, že **žalobkyně je povinna dle zvláštních**

**předpisů<sup>2</sup> „pečovat v souladu s místními předpoklady a místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení“** - právě k tomuto účelu bytovým fondem disponuje. V této souvislosti nelze rovněž přehlédnout, že **žalobkyně daný byt** od jeho zrekonstruování po povodních v červnu 2004 dodnes **nijak nevyužívá**, přičemž absence protokolárního předání bytu je v tomto ohledu bezpředmětná.

Je faktem, že na základě aplikace institutu dobrých mravů nelze konstituovat nové právo. K tomuto však zamítnutím žaloby či případným přiznáním náhradního bydlení nedochází. Nárok na náhradní ubytování ve smyslu hmotněprávním se zde nevytváří – ten, v jehož prospěch je soudem určeno nemá možnost žalovat vlastníka, aby toto právo zajistil. Rozsudek tak pouze deklaruje, že za současného stavu je realizace práva vlastníka v rozporu s dobrými mravy a proto nebude, nedojde-li ke změně poměrů, provedena<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Rc 39/86 Cz 33/83, pramen: Sběrka soudních rozhodnutí a stanovisek roč. 1986, č. 9-10, s. 464.

<sup>2</sup> § 16 odst. 3 zák.č. 131/2000 Sb., o hl.m. Praze.

<sup>3</sup> v souladu se současnou doktrínou – viz Spáčil, J., *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*, Praha, C.H.Beck, 2002, s. 176.