

APLIKACE

PRÁVA

První autorský odborný časopis

4/2019



**ROZŠÍŘENÍ ŽALOBY PO
KONCENTRACI
ŘÍZENÍ**

str. 3

**PROMLČENÍ
Z NEPLATNÉ
DRAŽBY**

str. 6

**UŽÍVÁNÍ REKREAČNÍCH
OBJEKTŮ A ATELIÉRŮ
K DLOUHOBÉMU BYDLENÍ**

str. 8

www.aplikaceprava.cz

*„ Právo není spravedlnost,
ale spravedlnost je přirozené právo. „*

GNÓMY, Luboš Chalupa

OBSAH 4/2019

ROZŠÍŘENÍ ŽALOBY
PO KONCENTRACI ŘÍZENÍ

str. 3

PROMLČENÍ Z NEPLATNÉ
DRAŽBY

str. 6

UŽÍVÁNÍ REKREAČNÍCH OBJEKTŮ
A ATELIÉRŮ K DLOUHOBÉMU
BYDLENÍ

str. 8

Redakční informace:

Elektronický časopis se sborníkem statí
JUDr. Luboše Chalupy APLIKACE PRÁVA
vydává JUDr. Luboš Chalupa, advokátní kancelář,
www.akchalupa.cz, chalupa@akchalupa.cz,
Křížkova 156, 186 00 Praha 8.

Redakční rada: JUDr. Luboš Chalupa,
JUDr. Věra Chandrycká.

Časopis vychází jednou za 3 měsíce. Časopis
APLIKACE PRÁVA je registrován v Českém národ-
ním středisku ISSN Národní technické knihovny
(ISSN 2336-5560). © Všechna práva vyhrazena.
Jakákoli další publikace, přetištění nebo distribuce
jakéhokoli materiálu nebo části materiálu uveřejně-
ného v časopise APLIKACE PRÁVA (tištěnou i elek-
tronickou formou) je možná pouze s uvedenou citací
autora, názvu a čísla časopisu.

Časopis APLIKACE PRÁVA č. 4/2019 byl vydán
dne 10. 3. 2020.



JUDr. Luboš Chalupa

APLIKACE PRÁVA je nový bezplatný internetový právní ča-
sopis určený pro právní praxi i dalším zájemcům z řad laické
veřejnosti se zájmem o právo.

APLIKACE PRÁVA je prvním autorským odborným časo-
pisem obsahujícím sborník právních statí JUDr. Luboše
Chalupy, který doposud publikoval desítky odborných člán-
ků v předních právních časopisech, jako např. Právní rádce,
Právní rozhledy, Soudní rozhledy, Bulletin advokacie, s roz-
sáhlou citací v komentářové právní literatuře jako součásti
právního řádu ČR v širším smyslu (viz. www.akchalupa.cz).

V dnešní internetové době, kdy rozhodují dny, lze autor-
skou prioritu nových průlomových myšlenek nejlépe zajistit
vydáváním vlastního odborného časopisu až s následným
převzetím ostatními autory, kteří je dále rozvedou a pre-
cizují. Autorské právo v novodobém pojetí nesprávně více
chrání jiný způsob vyjádření již existující autorské myšlenky
obsažené v určitém díle s jejím častým přisvojováním ze stra-
ny dalších osob za vlastní než původní originální myšlenku
samu.

Smyslem nového časopisu je být podnětem pro soudní
praxi, zejména rozhodovací činnosti Nejvyššího soudu ČR
i Ústavního soudu ČR, pro jejichž vysokou kvalitu je nezbyt-
ná odborná oponentura i zdroj nových právních názorů.

APLIKACE PRÁVA může být rovněž inspirací pro další
autory i jiných společenských oblastí, aby oni sami mohli
přispět k rozvoji daného oboru svými novými myšlenkami
a názory prostřednictvím pravidelného zveřejňování v jimi
vydávaném internetovém odborném časopise bez nutnosti
zdlouhavého vydávání v tištěných periodikách s redakčními
radami s rizikem ztráty priority či aktuálnosti.

JUDr. Luboš Chalupa
www.akchalupa.cz

ROZŠÍŘENÍ ŽALOBY PO KONCENTRACI ŘÍZENÍ

Novelou občanského soudního řádu zákonem č. 7/2009 Sb. došlo k zásadní změně přípustnosti rozšíření žaloby ve smyslu ustanovení § 95 o.s.ř.

1. Rozšíření žaloby, které má povahu vlastní žaloby ve smyslu ustanovení § 79 odst. 1 o.s.ř., je zásadně přípustné jen do koncentrace řízení dle § 114c odst. 5 o.s.ř. § 118b odst. 1 o.s.ř., neboť absence nových rozhodujících skutečností a nových důkazů o nich ve smyslu ustanovení § 118b odst. 2 o.s.ř. je v takovém případě prakticky vyloučena, až na nejjednodušší právní spory s pasivitou žalovaného.

2. Připuštění rozšíření žaloby o nový hmotně právní nárok, byť související s žalobou uplatněným nárokem, má povahu nové, „jednodušší“ žaloby podmíněné souhlasem soudu, která však zakládá žalovanému zásadně totožná práva jako při podání řádné žaloby, tj. doručení návrhu na rozšíření žaloby, poskytnutí zákonné lhůty k vyjádření k nově uplatněnému nároku, právo tvrzení nových rozhodujících skutečností i důkazů k nim, a to v rozsahu nově uplatněného nároku.

3. Právní následky připuštění rozšíření žaloby ve smyslu ustanovení § 95 o.s.ř., které má povahu vlastní žaloby, a vlastní žaloby ve smyslu ustanovení § 79 odst. 1 o.s.ř., jsou zásadně stejné včetně stavení promlčení, litispendence apod.

4. Koncentrace se může dotýkat rozhodujících skutečností, které se vztahují jen k nároku uplatněnému v žalobě a které vznikly nejpozději do dne koncentrace, což je zásadní pro připuštění rozšíření žaloby.

5. Koncentrace se vztahuje jen na nárok uplatněný v žalobě, případně na nárok připuštěný změnou žaloby do dne koncentrace, a nikoli na nároky později vzniklé nebo rozšířením žaloby nově uplatněné, např. bezesmluvní užívání cizí věci v období navazujícím na rozhodnou dobu uplatněnou v žalobě včetně doby následující po koncentraci.

6. Nové rozhodující skutečnosti, které prokazují vznik hmotně právního nároku v období od koncentrace do podání rozšíření žaloby, která má povahu vlastní žaloby, jakož i důkazy, které je prokazují, nutně vždy nastaly až po koncentraci, čímž je ve smyslu ustanovení § 118b odst. 2 o.s.ř. zásadně dotčena koncentrace ve smyslu ustanovení § 118b odst. 1 o.s.ř.

7. V případě rozšíření žaloby, která má povahu rozšíření žaloby, o nové nároky vzniklé nebo nově uplatněné až po koncentraci řízení, musí být - obdobně jako u vlastní žaloby - zachována všechna procesní práva žalovaného vůči nově uplatněnému nároku včetně práva v tomto rozsahu nově tvrdit a prokazovat rozhodující skutečnosti vylučující důvodnost nároku bez ohledu na koncentraci vztahující se pouze na žalobou uplatněný nárok, případně na nárok uplatněný v rozšíření žaloby připuštěné do dne koncentrace.



8. Žalobce musí do uplynutí koncentrace zvážit, zda má žalobu rozšířit, anebo nikoli, např. o vydání bezesmluvního obohacení za další časové období navazující na období vymezené vlastní žalobou, neboť pozdější rozšíření žaloby v rozporu s ustanovením § 118b odst. 2 o.s.ř. nutně vyžaduje vylíčení nových rozhodujících skutečností a důkazů o nich, a to jak ze strany žalobce, tak i žalovaného.

9. Rozšíření žaloby ve sporném řízení po koncentraci řízení je přípustné například tehdy, záleží-li výše žalovaného plnění na již navrženém znaleckém posudku či na úvaze soudu ve smyslu ustanovení § 136 o.s.ř.

10. Komentářová právní literatura připouští rozšíření žaloby v jednoduchých případech: „Např. je možné zcela vyhovět změněné žalobě, jestliže žalobce – pronajímatel nemovitosti, až po koncentraci rozšíří svůj návrh i o nezaplacené nájemné za další období po podání žaloby, pokud výše nájemného vyplývá z nájemní smlouvy, kterou soud již provedl k důkazu.“¹⁾

11. Přípustnost rozšíření žaloby, která má povahu vlastní žaloby, po koncentraci v jednoduché věci musí vyplývat nejen ze žalobních tvrzení a důkazů k nim, ale i z postojů samotného žalovaného v dosavadním průběhu řízení i k návrhu na připuštění rozšíření žaloby, z něhož lze usuzovat, že žalovaný objektivně nemůže nebo nechce tvrdit žádné nové rozhodující skutečnosti a navrhopvat nové důkazy o nich (v případě rozšíření žaloby o zaplacení dlužného nájemného za období po podání žaloby se může jednat o nové námitky žalovaného: např.: promlčení, předčasný zánik nájmu, zaplacení nájemného včetně částečného zaplacení, vzdání se nájemného, vznik nároku nájemce na slevu na nájemném, objektivní nemožnost užívat byt svévolnou výměnou zámků, předběžné opatření zákazu užívání bytu, vadné vyúčtování služeb, nezohlednění ročního vyúčtování služeb atd.).

12. Připustí-li soud po koncentraci rozšíření žaloby, která má povahu vlastní žaloby, musí ve smyslu čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod respektovat právo žalovaného na spravedlivé soudní řízení tím, že v rozsahu rozšíření žaloby má žalovaný koncentrací neomezené právo uvádět nové rozhodující skutečnosti a navrhopvat o nich nové důkazy, které vyvracejí existenci, výši či splatnost nově žalovaného nároku, s případnou další, „novou“, koncentrací vztahující se jen na nově uplatněný nárok.

13. Z důvodu nárůstu sofistikovaného nepoctivého jednání mnohých žalobců v úmyslu na poslední chvíli k tíži žalovaného v rozsahu rozšíření žaloby, které má povahu vlastní žaloby, vyloučit, případně podstatně omezit procesní obranu žalovaného, je v souladu s právem na spravedlivé soudní řízení zachovat právo žalovaného na vyjádření se k podanému rozšíření žaloby v zákonné lhůtě obdobně, jako by se jednalo o vlastní žalobu ve smyslu ustanovení § 79 odst. 1 o.s.ř.

14. Je-li návrh na připuštění rozšíření žaloby, který má povahu vlastní žaloby, podán po koncentraci řízení až na ústním jednání, je k návrhu žalovaného dán důvod pro odročení jednání k vyjádření žalovaného k otázce přípustnosti rozšíření žaloby, které má obsahovat i budoucí rozsah sporných skutečností a tím i rozsah dokazování k nově uplatněnému nároku, na nějž se nevztahuje koncentrace.

15. Připuštění rozšíření žaloby v řízení o vydání bezdůvodného obohacení za bezesmluvní užívání cizí nemovitosti za navazující období, než které bylo předmětem koncentrace, vylučují nové sporné skutečnosti jako, např.: výše tržního nájemného za dobu delší než 1 rok, promlčení, zamezení vstupu do nemovitosti výměnou zámku a instalací petlice na vstupní dveře do domu, vykonatelnost předběžného opatření zákazu užívání předmětné nemovitosti, počátek prodlení apod.



16. Rozšíření žaloby, které má povahu vlastní žaloby, je zásadně přípustné jen do koncentrace řízení, jinak není v souladu s čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod dotčeno právo žalovaného v rozsahu nově uplatněného nároku namítat nové rozhodující skutečnosti a navrhopvat důkazy k nim bez ohledu na koncentraci vztahující se k jinému, byť souvisejícímu, nároku, který byl uplatněn či dokonce vznikl až po koncentraci.

17. Koncentrace se rovněž nijak nedotýká později nastalých novot jako je například zánik žalované pohledávky v důsledku započtení vzájemné pohledávky žalovaného doručené žalobci až po koncentraci řízení, kdy žalobce v tomto rozsahu může tvrdit nové rozhodující skutečnosti a navrhopvat nové důkazy o nich, např. neurčitost započtení, nedoručení započtení, neexistence vzájemné pohledávky, počátek prodlení, promlčení.

18. Koncentrace slouží jen k doplnění a upřesnění rozhodujících skutečností a doplnění důkazních návrhů k nim vztahující se jen k nároku uplatněného v samotné žalobě, a nikoli k rozšíření žaloby až poté, co žalobce v rámci dosavadního průběhu řízení z důkazů předložených žalovaným zjistil, že jím žalovaná výše peněžního nároku je přemrštěná. Rozšířením žaloby v rámci koncentrace nikdy není samotné tvrzení žalobce, např.: „soud může posoudit žalovaný nárok případně jako náhradu škody“, a to již proto, že právní hodnocení nároku je podle obsahu žaloby povinen učinit sám soud, který není vázán právním posouzením žalovaného nároku ze strany žalobce.

19. Jedná-li se o jednoduchou právní věc, lze – při očividné pasivitě žalovaného v dosavadním řízení i k návrhu na připuštění rozšíření žaloby s absencí jeho tvrzení a důkazů, týkajících se existence, výše a splatnosti nově uplatňovaného nároku – rozšíření žaloby připustit, neboť v takovém případě není dotčeno ústavní právo žalovaného na spravedlivé soudní řízení pro neodůvodněnou pasivitu v řízení s absencí jeho tvrzení a důkazů k nim.

20. Odmítnutí nových tvrzení žalovaného o rozhodujících skutečnostech a důkazů k nim, které se vztahují k nově žalovanému nároku připuštěného soudem až po koncentraci, jen s odkazem na ni, je porušením práva na spravedlivé soudní řízení dle § 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod i v rozporu s ústavní rovností práv.

1) „Přestože k podání návrhu na změnu žaloby může dojít až do doby vnesení rozhodnutí, kterým se řízení končí, musí žalobce počítat s tím, že připuštění žaloby neprolamuje koncentrační účinky, pokud k nim již došlo (§ 118b odst. 2). To znamená, že skutečnosti, o něž se změna žaloby opírá, musejí být zřejmé z důkazů, které již byly navrženy před nastolením skutkového a důkazního stopstavu dle § 114c odst. 5, § 118b odst. 1.“ (in.: Svoboda, K., Smolík P., Levý, J., Šimová, R. a kol., Občanský soudní řád, Komentář, 1. vydání, Praha: C.H.BECK, 2013, str.328)



PROMLČENÍ Z NEPLATNÉ DRAŽBY

Judikatura i právní literatura je ohledně počátku běhu promlčení práva vydražitele na vydání bezdůvodného obohacení a na náhradu škody z neplatné dražby, ať již dobrovolné, anebo nedobrovolné, doposud kusá.

1. Počátek běhu promlčecí lhůty práva vydražitele na vydání bezdůvodného obohacení a na náhradu škody z neplatné dražby je stejný jak u dražby dobrovolné, tak u dražby nedobrovolné.

2. Z ustálené judikatury dovolacího soudu, potvrzené judikaturou Ústavního soudu, vyplývá, že vlastnické právo vydražitele, který včas uhradil vydraženou kupní cenu, nelze jinak úspěšně zpochybnit než pravomocným rozsudkem soudu určujícím neplatnost dražby.¹⁾

3. Objektivní promlčecí lhůta z neplatné dražby na vydání bezdůvodného obohacení či na náhradu škody počíná běžet zásadně dnem příklepu licitátora, potažmo doplacením vydražené kupní ceny apod.

4. Z důvodu, že ustálená judikatura vylučuje možnost úspěšně zpochybnit vlastnické právo vydražitele až do právní moci rozsudku určujícího neplatnost dražby, počíná běh subjektivní promlčecí lhůty vydražitele na vydání bezdůvodného obohacení i na náhradu škody z neplatné dražby až dnem právní moci rozsudku určujícího neplatnost dražby.

Z důvodu, že ve věci náhrady škody je rozhodný nejen výrok rozsudku určujícího neplatnost dražby, ale i odůvodnění pravomocného rozsudku v rozsahu určitých důvodů neplatnosti dražby a tím zásadně i osoby odpovědné vydražiteli za vznik škody, nepočíná běžet promlčecí lhůta již dnem vyhlášení rozsudku soudu, ale až dnem jeho právní moci.

5. Okolností rozhodnou pro počátek běhu tříleté subjektivní promlčecí lhůty u práva na náhradu škody ve smyslu ustanovení § 620 odst. 1 obč. zákoníku i práva na vydání bezdůvodného obohacení ve smyslu ustanovení § 621 obč. zákoníku je tak právní moc rozsudku určujícího neplatnost dražby.

6. Byl-li příklep licitátora učiněn do 31. 12. 2013, posuzuje se běh a trvání promlčecí lhůty z neplatné dražby dle § 106 a § 107 obč. zákoníku č. 40/1964 Sb.

7. Z důvodu principu platnosti dražby až do dne právní moci rozsudku určujícího její neplatnost je do té doby vyloučena úspěšnost žaloby vydražitele na vydání bezdůvodného obohacení a na náhradu škody vůči dalším osobám zúčastněným na dražbě (dražebník, vlastník, navrhovatel dražby), pročež vůči nim ani nemůže počít běžet subjektivní promlčecí lhůta ze strany vydražitele.

8. Z důvodu principu platnosti dražby až do dne právní moci rozsudku určujícího neplatnost dražby není navrhovatel dražby, vlastník vydražené nemovitosti ani dražebník povinen do té doby vydražiteli vrátit vydraženou kupní cenu na spornou dražbu z titulu bezdůvodného obohacení.



9. Z důvodu principu platnosti dražby až do dne právní moci rozsudku určujícího neplatnost dražby jsou případné výzvy vydražitele k vrácení vydražené kupní ceny v důsledku podání žaloby o určení neplatnosti dražby ještě před právní moci rozsudku určujícího neplatnost dražby právně neúčinné pro předčasnost, protože obohacení ani osoba odpovědná za vznik škody z neplatné dražby není povinna do té doby platit úroky z prodlení z bezdůvodného obohacení a z náhrady škody.

10. Ušlé úroky vydražitele po dobu ode dne zaplacení kupní ceny na neplatnou dražbu i vydražitelem zaplacené úroky z úvěru na koupi neplatně vydražené nemovitosti (věci) a to až do dne právní moci rozsudku určujícího neplatnost dražby tak pro absenci prodlení dlužníka mají povahu náhrady škody.

11. Zrušení pravomocného rozsudku určujícího neplatnost dražby dovolacím soudem či Ústavním soudem s účinky ex tunc vyvolává stav kontinuálně probíhajícího řízení ode dne podání žaloby o neplatnost dražby, tj. s opětovným vyznačením vlastnického práva vydražitele v katastru nemovitostí s právními účinky původního návrhu na zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí apod.

1) Usnesení NS ČR ze dne 26.1.2010, sp. zn. 21 Cdo 1261/2008: "Veřejná dobrovolná dražba je - jak dovodila již ustálená judikatura soudů (srov. například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15.6.2006 sp. zn. 29 Odo 777/2006, který byl uveřejněn pod č. 25 v časopise Soudní judikatura, roč. 2007, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.1.2006 sp. zn. 29 Odo 294/2003, který byl uveřejněn pod č. 10 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, roč. 2007, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18.1.2006 sp. zn. 21 Cdo 32/2005, který byl uveřejněn pod č. 52 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, roč. 2006) - neplatná, jen jestliže její neplatnost vyslovil soud; neplatnost této dražby přitom soud nemůže posuzovat v jiném řízení než v řízení podle ustanovení § 24 odst. 3 zákona o veřejných dražbách, a to ani jako otázku předběžnou. Nebylo-li tedy pravomocným soudním rozhodnutím určeno, že je veřejná dobrovolná dražba neplatná, nemůže být v této dražbě nabyté vlastnické právo vydražitele úspěšně zpochybňováno v řízení o určení vlastnictví k předmětu této dražby, v řízení o vydání (vyklizení) předmětu dražby nebo v jiném řízení, pro něž je významné (jako předběžná otázka) vlastnictví k předmětu dražby."

Usnesení NS ČR ze dne 1.4.2014, sp.zn.28Cdo 2022/2013: "Na účastníka dražby, jemuž byl udělen příklep (tj. na vydražitele), nepřechází vlastnictví nebo jiné právo k předmětu dražby na základě smlouvy, ale podle právní skutečnosti, kterou je příklep licitátora (srov. § 2 písm. a/ zák. č. 26/2000 Sb.). Vlastnické nebo jiné právo k předmětu dobrovolné dražby přitom přechází na vydražitele k okamžiku udělení příklepu, a to za předpokladu, že uhradil ve stanovené lhůtě cenu dosaženou vydražením (§ 30 odst. 1 zák. č. 26/2000 Sb.). Zvláštní zákonná úprava nabytí vlastnictví pak vylučuje, aby byla jeho řádnost poměřována předpoklady pro nabytí vlastnického práva na základě kupní smlouvy. Neplatnost dražby je soud oprávněn přezkoumávat pouze v mezích zákonem daných důvodů v řízení podle § 24 odst. 3 zák. č. 26/2000 Sb., nebyla-li platnost dražby úspěšně zpochybněna v tomto řízení, nemůže se soud již touto otázkou v jiném řízení zabývat ani jako otázkou předběžnou. (k tomu srov. více např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 1. 2006, sp. zn. 21 Cdo 20/2005, uveřejněný pod číslem 53/2006 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2010, sp. zn. 21 Cdo 1261/2008). Lze tedy přisvědčit odvolacímu soudu, že vlastnické právo vydražitele není možno úspěšně zpochybnit v řízení o vydání bezdůvodného obohacení vzniklého užíváním vydražené nemovitosti."

Usnesení ÚS ČR ze dne 19.1.2016, sp.zn.II.ÚS 2058/14: „[11.] Nadto Ústavní soud nemá ústavněprávních výhrad ani vůči právnímu názoru obecných soudů, založenému na ustálené judikatuře Nejvyššího soudu, podle něhož se ani samotné vyloučení věci z konkurzní podstaty nedotýká platnosti jejího nabytí ve veřejné dražbě, resp. že nelze platnost veřejné dražby přezkoumávat v jiném řízení, než je řízení podle ustanovení § 24 odst. 3 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů. Vlastnické právo vydražitele proto nelze úspěšně zpochybnit ani v řízení o vydání bezdůvodného obohacení vzniklého užíváním vydražené nemovitosti, které je předmětem řízení o nyní projednávané ústavní stížnosti. Tento názor, akcentující ochranu dobré víry nabyvatele i specifickou povahu veřejné dražby, ostatně ve své dřívější rozhodovací činnosti jako ústavně konformní akceptoval i Ústavní soud (srov. např. usnesení sp. zn. III. ÚS 2154/09 ze dne 17. 12. 2009) a ani v nyní projednávaném případě proto Ústavní soud neshledal žádné racionální důvody, aby se od něj odchýlil.“

JUDr. Luboš Chalupa
www.akchalupa.cz



UŽÍVÁNÍ REKREAČNÍCH OBJEKTŮ A ATELIÉRŮ K DLOUHOBÉMU BYDLENÍ

Z důvodu aktuálního nedostatku bytů i srovnávání stavebně technických rozdílů staveb určených k trvalému bydlení na straně jedné a staveb určených k rekreaci a tzv. ateliéry na straně druhé s účinností nového občanského zákoníku vyvstala otázka právní přípustnosti jejich užívání k dlouhodobému bydlení.

1. Změnou společenských podmínek i motivací obyvatel vyžadujících pro sebe co nejlepší živobytí, včetně nejširší nabídky pracovních a podnikatelských příležitostí, společenského a kulturního vyžití, zábavy i vzdělávání, narůstá negativní proces masového vylidňování vesnic a malých měst se sestěhováním do metropolí.

Metropole, namísto snahy o rozumný nárůst svých obyvatel se solidaritou s vylidňovanými vesnicemi i menšími městy, volí ve svůj prospěch (mj. nárůst výběru daní, poplatků a příspěvků všeho druhu), strategii, jako by bylo v zájmu celé společnosti, aby již tak přelidněné megalopole byly "větší až největší" a úměrně tomu na vesnicích a menších městech žilo obyvatel "méně až skoro nikdo". („Radní města Teora v italské Kampánii doufají, že přilákají nové obyvatele. A to tím, že jim budou platit nájem. Měsíčně lidem nabízejí příspěvek ve výši kolem v přepočtu čtyř tisíc korun. Podmínkou však je minimálně tříletý pobyt a nejméně jedno dítě.“: VLČKOVÁ, Tereza. Vylidněné italské město láká nové obyvatele.: Bude jim platit nájem. In: iDnes.cz: Zpravodajství [online]. MAFRA, 22.2.2020 [cit. 2020-03-05]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/zpravy/zahranicni/italie-teora-najem-obyvatele-zemetreseni-dum-za-euro.A200220_123110_zahranicni_vlc).

Nejúčinnější regulací proti nežádoucímu vylidňování vesnic a menších měst a s ním souvisejícím nedostatkem bytů v metropolích pro neúměrné navyšování počtu jejich obyvatel je výše tržního nájemného v metropolích, která přirozeně brání, aby tento negativní trend, vyvolávající značné napětí ve společnosti, byl v jakžtákh rozumných mezích. Ostatně osočování politických oponentů výrazem "pražská kavárna" dobře odráží narůstající negativní postoje "venkova" vůči metropolím ("pražská").

2. Regulace nájemného v ČR je omezena nosnými důvody tří rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva ve Štrasburku, kterými je ČR jako účastník řízení vázána, omezujícími rozsah regulace nájemného, z nichž vyplývá, že z důvodu enormního nárůstu cen stavebních prací a stavebního materiálu je aktuální nájemné – až na centrum metropolí – více méně přiměřené. 1) Při hodnocení nárůstu cen nájmu za určité období nutno současně zohlednit i nárůst cen stavebních prací a materiálu, cen energií a vodného, jakož i mzdových nákladů při správě domu i daní.

3. Dílčím řešením nedostatku bytů je poměrně jednoduchá změna stavebního zákona, připouštějící – v souladu s občanským zákoníkem účinným od 1. 1. 2014 - výslovně dlouhodobé bydlení i v rekreačních objektech či jiných nebytových prostorech, např. ateliérech, které zásadně splňují základní stavebně technické požadavky na dlouhodobé ubytování (velikost místnosti, světelnost, větratelnost, sociální zařízení, vytopitelnost v zimě atd.), pokud to není v rozporu s důležitým veřejným zájmem.



4. Ustanovení § 2235 odst. 2 obč. zákoníku připouští uzavření platné smlouvy o nájmu k bytu a domu k rekreaci nebo zjevně krátkodobému účelu bez ohledu na kolaudaci stavby k trvalému bydlení.

5. Ustanovení § 2236 odst. 1 obč. zákoníku připouští uzavření platné smlouvy o nájmu bytu a domu k obývání i k jinému než obytnému prostoru, tj. bez ohledu na to, zda jsou prostory určeny a užívány k účelu bydlení.

6. Občanský zákoník – v souladu se společenskou potřebou ústavou zaručeného práva na bydlení a srovnáváním stavebně-technického stavu některých nebytových prostor včetně rekreačních chat a ateliérů s bytovými prostory – oproti minulosti již nestanoví neplatnost smlouvy o nájmu bytu a domu pro užívání pronajatých prostor v rozporu s kolaudací, což je nutné od 1. 1. 2014 vykládat tak, že se v těchto případech zásadně nemá jednat o přestupek proti stavebnímu řádu.

7. Částečné či občasné užívání nebytových prostor k jinému než kolaudací určenému účelu nebylo za účinnosti obč. zákoníku č. 40/1964 Sb. ani za účinnosti obč. zákoníku č. 89/2012 Sb. užíváním v rozporu se stavebním zákonem ani přestupkem.

8. Připouští-li nový občanský zákoník jako základní občanský právní předpis princip platnosti smlouvy o nájmu bytu a domu k obývání bez ohledu na kolaudaci stavby k trvalému bydlení, musí být k této nové zákonné úpravě přihlédnuto při výkladu staršího stavebního zákoníku, neboť platí: **„Právní jednání, které novější zákon výslovně uznává jako platné, zásadně nezakládá jeho protiprávnost ve formě přestupku.“**

9. Jsou-li stavby určené k rekreaci, zvláště rekreační chaty, a některé nebytové prostory, zvláště ateliéry, stavebně-technicky srovnatelné se stavbami určenými k ubytování (např. velikost místnosti, ekonomické vytápění, větratelnost, světelnost, základní sociální zařízení) a nebrání-li tomu důležitý veřejný zájem, jsou ve smyslu ustanovení § 2235 odst. 2 obč. zákoníku zásadně způsobilé k nájmu za účelem dlouhodobého bydlení bez toho, že by intenzita tohoto rozporu se stavebním určením současně zakládala přestupek proti stavebnímu zákonu.

10. Porušením zákona rovněž není, jsou-li prostory stavebně určené ke krátkodobému bydlení, např. penzióny, hotely, hostely atd., pronajímány na základě smlouvy o nájmu bytu ke celospolečensky prospěšnějšímu dlouhodobému bydlení, zvláště nelze-li po vlastníkově spravedlivě požadovat, aby provozoval ztrátové podnikání v důsledku enormního nárůstu mzdových nákladů a energií, případně neužíval vůbec.

1) Rozhodnutí ESLP ve věci R & L, s. r. o. a ostatní proti České republice ze dne 3. 7. 2014 (stížnosti č. 37926/05, 25784/09, 36002/09, 44410/09 a 65546/09) [týkající se též stěžovatelů Čapského, Jeschkeové a Heldenburgových]

Rozhodnutí ESLP Čapský a Jeschkeová proti České republice ze dne 9. 2. 2017 (stížnosti č. 25784/09 a 36002/09) a Heldenburgovi proti České republice ze dne 9. 2. 2017 (stížnost č. 65546/09): „určení výše náhrady by se mělo mimo jiné zakládat na rozdílu mezi nájemným v podmínkách volného trhu a nájemným, na něž měli stěžovatelé právo podle vnitrostátní právní úpravy prohlášené ESLP za nezákonnou. ESLP tak provedl odhad, při kterém zohlednil zejména účastníky řízení poskytnuté informace o tržním nájemném ve srovnatelných bytech v příslušném období a o regulovaném nájemném, za které mohli stěžovatelé v tomtéž období svůj byt pronajímat.“

