Obvodnímu soudu pro Prahu 8

Dlážděná 5

Praha 1

110 00

V Praze dne 8.6.2006

Žalobce …………………..

bytem ……………………

Žalovaná Městská část Praha 8

se sídlem Zenklova 1, Praha 8

**ŽALOBA**

**o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu**

***Dvojmo***

**Součástí návrhu je žádost o osvobození od soudních poplatků a žádost o ustanovení zástupce**

Přílohy dle textu

**I.**

Jsem nájemcem bytu č. ..…o velikosti …..s příslušenstvím, I. kategorie, v …... podlaží domu č.p….. v Praze 8 – Karlín, ulice ………… (dále jen „byt“), jehož vlastníkem je žalovaná. Nájem bytu vznikl na základě nájemní smlouvy ze dne ……

Žalovaná mi dala výpověď z nájmu bytu z důvodu uvedeného v § 711 odst. 2 písm b) občanského zákoníku, tedy z důvodu nezaplacení nájemného a záloh na služby ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen „výpověď“). Výpověď datovaná 27.4.2006 mi byla doručena dne ………..

Domnívám se, že tato výpověď z nájmu bytu je neplatná z důvodů dále uvedených, a proto v zákonné lhůtě podávám tento návrh na určení neplatnosti výpovědi.

Můj naléhavý právní zájem na požadovaném určení je dán zejména tím, že nájmem předmětného bytu je naplněna jedna z mých základních životních potřeb – potřeba bydlení. Pokud by výpověď žalovaného byla platná a on dosáhl vyklizení bytu, neměli bychom já ani má rodina, kde bydlet. Jedinou možností, jak mohu dosáhnout určení neplatnosti výpovědi a tak zamezit vyklizení bytu, je obrátit se na soud, což předpokládá i občanský zákoník.

**Důkaz:**

* kopie nájemní smlouvy
* kopie výpovědi

**II.**

vylíčení skutečností, na základě nichž se žalobce domnívá, že výpověď je neplatná

Dluh na nájemném a zálohách na služby vznikl v průběhu roku 2005 a v lednu 2006 z důvodu obtížné sociální situace, do které jsme se přechodně dostali. ...........popiš důvod vzniku dluhu........ Naši situaci jsme aktivně řešili a dluh začali splácet jakmile to bylo možné. ............popiš kdy co splatili..... K dnešnímu dni jsme zaplatili již částku ..... a dluh jsme schopni doplatit do ....... a potom požádáme žalovanou o prominutí poplatků z prodlení.

Nacházím se v tíživé sociální situaci ............popiš též příjmy, výdaje . Ve společné domácnosti žije v bytě ... osob. Pečujeme s mou družkou o naše nezletilé děti, a to ........popiš: jména + věk, čí jsou to děti. Nejsme schopni zajistit pro nás a pro děti, o které pečujeme, jiné bydlení a v případě skončení nájmu hrozí, že by byla nařízena ústavní výchova ohledně některých z dětí, když se o všechny nedokážeme postarat. Máme příjmy ....................... Nepříznivý zdravotní stav.....

Podle § 3 odst. 1 občanského zákoníku nesmí být výkon práv v rozporu s dobrými mravy. Podle § 39 občanského zákoníku je neplatný právní úkon, který se příčí dobrým mravům. Důvodem neplatnosti výpovědi je rozpor s dobrými mravy, který spatřuji v hrubém nepoměru mezi důvody výpovědi a jejími důsledky na straně jedné a mou sociální situací a skutečností, že nyní je dluh již splacen, na straně druhé.

Na základě výše uvedených skutečností se domnívám, že výpověď daná žalovanou se příčí dobrým mravům a je s nimi v rozporu, proto je neplatná. Dále v bodech III., IV., V. a VI. poukazuji na další skutečnosti odůvodňující tento názor.

Následující odstavec se použije, pokud ve výpovědi není konkretizován výpovědní důvod (např. určením výše dluhu a období, za které vznikl):

Výpověď je dále neplatná z toho důvodu, že neobsahuje zákonem stanovené náležitosti. Ve výpovědi je pouze odkaz na zákonné ustanovení § 711 odst. 2 písm. b), ale důvod výpovědi není dále specifikován. Není v ní uvedena výše dluhu na nájemném a na službách ani období, za které dluh vznikl. Pokud zákon stanoví, že v písemné výpovědi má být uveden důvod výpovědi, není možné toto ustanovení vykládat tak, že stačí odkaz na zákonné ustanovení. Důvod výpovědi musí přesně specifikován, aby nájemce mohl zvážit své postavení a aby nedocházelo k šikanózním výpovědím bez řádného důvodu.

**Důkaz:**

* doklady k přechodně tížívé situaci z roku 2005 např. lékařská zpráva o nemoci apod. jsou -li k dispozici
* doklady o splácení dluhu
* rodné listy dětí
* doklady o příjmech v celém období splácení dluhu
* lékařské zprávy
* výslech žalobce
* výslech družky žalobce …………………………………..

**III.**

Poukazuji na rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky z 21.4.1998 ve věci 26 Cdo 471/98: ***„Nezaplatil-li nájemce* *bytu nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce [§ 711 odst. 1 písm. d) ObčZ] výlučně z důvodu objektivně existující tíživé sociální situace a byla mu proto dána výpověď z nájmu bytu, avšak v době soudního řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu dlužné nájemné uhradí a nadále nájemné řádně platí, není vyloučeno posoudit jednání pronajímatele, který nadále na výpovědi trvá, jako výkon práva, který je v rozporu s dobrými mravy. Objektivní existence tíživé sociální situace a příčinná souvislost této situace s neplacením nájemného však musí být postaveny najisto.“***

V mém případě se sice nejedná o řízení o přivolení k výpovědi, a to vzhledem k nové úpravě občanského zákoníku. Nicméně názor Nejvyššího soudu lze využít i v řízení o této žalobě a lze tedy dovodit., že výpověď je neplatná, neboť se příčí dobrým mravům. Jak je uvedeno výše, dluh zcela splatíme co nejdříve a k této skutečnosti by mělo být přihlíženo s ohledem na zásadu dobrých mravů i v tomto řízení.

**IV.**

Výpověď by významně zasáhla do života naší rodiny i do našich práv chráněných Listinou základních práv a svobod, a to práva na bydlení a ochranu rodiny a lidské důstojnosti. V řízení o této žalobě lze odkázat na názor Nejvyššího soudu České republiky ve věci o vyklizení, neboť tento názor lze využít i v této věci. Nejvyšší soud České republiky řešil kolizi práva vlastníka domu na ochranu vlastnictví s právem uživatele na bydlení a na ochranu rodiny a ve svém rozhodnutí ze dne 28. července 2003, sp. zn. 2 Cdo 1630/2002 konstatoval: „***Pokud by dů­sledkem vyklizení domu žalovaným bylo, že by žalovaní a jejich rodina ztratili jakoukoliv lidsky důstojnou mož­nost bydlení, že by se z členů jeho rodiny stali "bezdo­movci" a vznikly by i důvody pro nařízení ústavní vý­chovy nezletilých dětí, nebylo by možno dát přednost majetkovým právům žalobce před realizací shora uve­dených základních lidských práv žalovaných. Proto po­kud se žalobce domáhá vyklizení domu, ve kterém žalo­vaní s nezletilým dítětem bydlí, přičemž žalovaní nemají možnost zajistit si bydlení jinak (byť i na podstatně nižší, nicméně ještě lidskou důstojnost zaručující úrovni), je výkon práva žalobce požadovat vyklizení domu v roz­poru s dobrými mravy.“***

**V. použije se jsouli tam děti**

Dále poukazuji na Úmluvu o právech dítěte, která v čl. 3 stanoví, že zájem dítěte musí být předním hlediskem při jakékoliv činnosti týkající se dětí uskutečňované mimo jiné i soudy. Bude-li sledován zájem dětí, kterým v případě výpovědi hrozí nařízení ústavní výchovy, pak lze konstatovat, že i z tohoto důvodu se jedná o rozpor s dobrými mravy.

**VI. použije se pouze v případě, že pronajímatel je obec**

Součástí českého právního řádu je Pakt o hospodářských sociálních a kulturních právech, který jako mezinárodní smlouva má aplikační přednost před zákonem. Tento Pakt ve svém čl. 11 uvádí: „S*táty, smluvní strany Paktu, uznávají právo každého jednotlivce na přiměřenou životní úroveň pro něj a jeho rodinu, zahrnujíce v to dostatečnou výživu, šatstvo,* ***byt****, a na neustálé zlepšování životních podmínek. Smluvní státy podniknou odpovídající kroky, aby zajistily uskutečnění tohoto práva, uznávajíce pro dosažení tohoto cíle zásadní důležitost mezinárodní spolupráce, založené na svobodném souhlasu.“* V citovaném článku je postulována povinnost státu provádět aktivní bytovou politiku. Vymahatelnost této politiky je v rámci národního státu závislá na jeho právním řádu.

V současné době je podle práva českého státu veřejná bytová politika výslednicí činnosti několika subjektů veřejného práva. Jsou to: obce, kraje, Ministerstvo, Státní fond rozvoje bydlení,vláda, parlament a soudy. Nejnižší územní samosprávné celky mají zákonem uloženou povinnost provádět bytovou politiku. Zákon o obcích k tomu ve svém § 35 odst. 2 mimo jiné říká: *„... pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů.* ***Jde především o uspokojování potřeby bydlení ...****“.*

Z výše uvedeného vyplývá, že bezprostředním nositelem povinnosti uspokojovat potřeby bydlení, jsou obce. Musel bych se tedy obracet na žalovanou s žádostí o pomoc se zajištěním bydlení, když nemáme jinou možnost.

**VII.**

Vzhledem k tomu, že pobírám invalidní důchod a jsem považován za osobu sociálně potřebnou a jsem proto řešen Úřadem městské části Praha 8 opakovanými dávkami státní sociální podpory a sociální péče, **žádám tímto soud o osvobození od soudních poplatků**. toto doplňte podle skutečné situace

Pokud budu soudem osvobozen od soudních poplatků**, žádám v souladu s § 30 občanského soudního řádu o ustanovení zástupce ve tomto řízení**. Domnívám se, že vzhledem k nové právní úpravě občanského zákoníku a  vzhledem k nejistotě a nerozvinuté soudní praxi ve věcech určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu vyžaduje ochrana mých zájmů, aby mi byl zástupce ustanoven z řad advokátů, a proto prosím soud o zástupce z řad advokátů.

**Důkaz:**

* potvrzení o osobních, majetkových a výdělkových poměrech žalobců
* doklady o sociálních dávkách žalobce a družky

**VIII.**

Vzhledem k výše uvedenému tímto navrhuji, aby soud vynesl tento rozsudek:

**Určuje se, že výpověď z nájmu bytu č. …..o velikosti 2+1 s příslušenstvím, I. kategorie, v 1. podlaží domu č.p. 197 v …………., ulice………….., daná dne …dopln datum doručení výpovědi…. žalovanou žalobci, je neplatná. pokud si nejste jisti, kdy klientovi byla výpověd doručena napište namísto „daná dne“ jen „datovaná 27.4.2006“**

**IX.**

V případě, že bude žaloba zamítnuta navrhuji, aby soud nepřiznával v souladu s § 150 o.s.ř. žalované náhradu nákladů řízení, přičemž důvodem hodným zvláštního zřetele je má výše popsaná sociální situace a……případně dopln jsouli zde jiné výjimečné důvody……..

**………………………………..**

**Jméno žalobce**