



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl samosoudkyní JUDr. Alenou Hockou ve věci

žalobkyně: E.R., narozená ..., trvale bytem ...

proti

žalovanému: Ministerstvo práce a sociálních věcí, IČ 00551023, se sídlem Na Poříčním právu 376/1, 128 01 Praha 2 (dále jen MPSV),
v řízení o žalobě ze dne 21.8.2018 proti rozhodnutí žalovaného ze dne 19.7.2018 č.j. MPSV-2018/144037-914 o příspěvek na bydlení

takto:

- I. Rozhodnutí žalovaného Ministerstva práce a sociálních věcí ze dne 19.7.2018 č.j. MPSV-2018/144037-914 a jemu předcházející rozhodnutí ze dne 20.6.2018 č.j. 163143/18/PM se zrušují a věc se vrací k dalšímu řízení žalovanému.
- II. Žádný z účastníků nemá nárok na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Včasnou žalobou ze dne 21.8.2018 téhož dne předanou k poštovní přepravě a soudu doručenou dne 22.8.2018, se žalobkyně domáhala přezkoumání napadeného rozhodnutí žalovaného ze dne 19.7.2018 č.j. MPSV-2018/144037-914, jímž bylo zamítnuto její odvolání a potvrzeno rozhodnutí Úřadu práce České republiky – krajské pobočky v Plzni (dále jen

ÚP) ze dne 20.6.2018 č.j. 163143/18/PM o nepřiznání dávky státní sociální podpory příspěvek na bydlení ode dne 1.1.2018.

2. V žalobě žalobkyně uvedla mimo jiné, že ÚP ji vyzval dne 6.2.2018 i k doložení platné nájemní smlouvy, protože doloženou „Dohodu o vypořádání úhrady za užívání bytu ze dne 3.3.2017“ (dále jen **Dohoda**) za nájemní smlouvu nepovažoval; případně uložil žalobkyni doložit písemné prohlášení vlastníka bytu, že tuto Dohodu považuje za nájemní smlouvu, žalobkyni za nájemce předmětného bytu a měsíční částku 4.000,- Kč za zdanitelný příjem „nájemné“ dle § 9 zákona o daních z příjmů. Na výzvu ÚP reagovala žalobkyně svým podáním ze dne 12.2.2018 v tom smyslu, že žádnou jinou smlouvu uzavřenou s majitelkou bytu předložit bohužel nemůže.

Dále se k dokreslení své sociální situace podrobněji vyjádřila též ke skutečnostem předcházejícím uzavření Dohody (uzavření písemné smlouvy s majitelkou bytu předcházelo složité vyjednávání, které se neobešlo bez psychického nátlaku a snahy o vystěhování žalobkyně z bytu ze strany jejích rodinných příslušníků). Zároveň v podání žalobkyně vyslovila své přesvědčení, že předloženou Dohodu je potřeba posuzovat podle jejího obsahu, nikoli názvu a lze ji považovat za nájemní smlouvu. Následně žalobkyně obdržela Oznámení o zahájení správního řízení ze dne 15.2.2018 a poté i Rozhodnutí ze dne 8.3.2018 č.j. 70098/18/PM, kterým ÚP rozhodl o nepřiznání dávky státní sociální podpory - příspěvku na bydlení. Své zamítavé rozhodnutí odůvodnil ÚP tak, že Dohodu ani podle jejího obsahu nepovažuje za nájemní smlouvu podle § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen **občanský zákoník**). Žalobkyně v odvolání setrvala na svém názoru, že Dohodu je možno považovat za dvoustranný právní úkon zakládající nájemní vztah k předmětnému bytu, když jejím obsahem je přenechání konkrétní bytové jednotky do jejího dočasného užívání a závazek žalobkyně hradit vlastníci bytu za toto užívání dohodnutou úplatu a zálohy za služby spojené s užíváním bytu. Rozhodnutím žalovaného ze dne 13.4.2018 č.j. MPSV-2018/73680-914 bylo napadené rozhodnutí zrušeno a věc vrácena k novému projednání pro zřejmé nedostatky při zjišťování stavu věci s tím, že ÚP bylo uloženo zjišťovat, zda pojem „úhrada za užívání bytu“ je označení pro nájemné. Dne 13.6.2018 žalobkyně obdržela vyrozumění účastníka řízení s tím, že byly shromážděny nové důkazy a nárok na příspěvek na bydlení žalobkyni nevzniká. Žalobkyně ze spisu zjistila, že tento neobsahuje žádný protokol o výsledku vlastnice bytu či obdobný záznam o průběhu jednání ÚP s vlastníci bytu dne 28.5.2018, pouze její následné písemné prohlášení ze dne 4.6.2018.

Dne 20.6.2018 vydal ÚP rozhodnutí, dle něhož příspěvek na bydlení žalobkyni nepřiznal s odůvodněním, že dohodu nepovažuje ani podle jejího obsahu za nájemní smlouvu. Své zamítavé rozhodnutí ÚP opíral zejména o stanovisko vlastnice. S ohledem na výslovně zmiňované osobní jednání dne 28.5.2018 požádala žalobkyně opětovně o nahlédnutí do spisu, který již najednou obsahoval i Protokol o ústním jednání s majitelkou bytu Bc. R.L., který byl datován dnem 29.5.2018 (den po konání jednání). Žalobkyně s ohledem na obsah protokolu, jehož existence jí byla navíc ze strany ÚP nejprve zatajována, uvedla, že pociťuje silnou potřebu se k němu vyjádřit, přestože uvedené skutečnosti nejsou předmětem tohoto soudního řízení.

Také uvedla, že současně vyhledala odbornou pomoc za účelem jednání a vyjasnění právních vztahů a první písemnou žádost v tomto ohledu adresovala vlastníci bytu 21.10.2016, protože vztahy mezi ní a rodinnými příslušníky jsou vyhrocené, když na ni

činili psychický nátlak, aby byt, do něhož investovala v roce 2012 značnou část svých úspor v domnění, že si zajistí bydlení na stáří, opustila, přistoupila pouze k písemné komunikaci pro nemožnost psychicky dále snášet chování svých rodinných příslušníků. Rovněž uvedla, že není pravdou, že vnučka koupila byt v roce 2014 z důvodu, že žalobkyně neměla kde bydlet; koupi bytu organizačně zajišťovala dcera žalobkyně (matka majitelky) a ke koupi přesvědčila žalobkyni, která v té době bydlela v Plzni v nájmu, měla platnou nájemní smlouvu do roku 2016 a nic nenaseďovalo tomu, že by jí nájem neměl být prodloužen. Poukázala také na to, že pracovnice ÚP se jí ústně snažily vysvětlit důvod nepřiznání příspěvku tak, že její platba prý není „nájem“, ale je to přece „příspěvek na splátky hypotéky“, kterou si vnučka vzala a že takových lidí, kteří nechtějí platit daně z nájemného, je spousta. Od té doby se aktivně snažila vyjednat si písemně s majitelkou přijatelné podmínky pro užívání bytu. Vyjednat se však podařilo pouze úplatné užívání bytu na dobu určitou 10 let za cenu 4.000,- Kč. Ani nové rozhodnutí ve věci se blíže nezabývá obsahem předložené smlouvy ani konkrétně neuvádí, jaká podstatná náležitost ve smyslu § 2201 občanského zákoníku ve smlouvě absentuje. Stanovisko vlastníka bytu, zda žalobkyni vede či nevede jako nájemníka a zda měl či má v úmyslu uzavřít nájemní smlouvu, nepovažuje žalobkyně za natolik relevantní, aby mohlo být fakticky rozhodujícím důkazem o existenci či neexistenci nájemního vztahu.

Dohodu je možno naopak dle názoru žalobkyně považovat za dohodu zakládající nájemní vztah k předmětnému bytu, když jejím obsahem je přenechání konkrétní bytové jednotky žalobkyni do dočasného užívání a závazek žalobkyně hradit vlastníci bytu za toto užívání dohodnutou úhradu a zálohy za služby spojené s užíváním bytu. Na základě uvedených skutečností má žalobkyně za to, že jí bylo přiznání dávky státní sociální podpory - příspěvku na bydlení odepřeno v rozporu se zákonem a rozhodnutí správních orgánů ve věci nejsou ani dostatečně vysvětlená a srozumitelná natolik, aby z nich byl patrný kvalifikovaný názor žalovaného na právní posouzení předložené smlouvy. Závěrem žalobkyně navrhla, aby soud napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení. *(K žalobě byly připojeny tiskopisy, Dohoda o vypořádání úhrady za užívání bytu ze dne 3.3.2017, dále doklady pro posouzení výše nároku na dávku).*

3. **Napadeným rozhodnutím žalovaného ze dne 19.7.2018 č.j. MPSV-2018/144037-914** bylo zamítnuto odvolání žalobkyně a potvrzeno rozhodnutí ÚP ze dne 20.6.2018 č.j. 163143/18/PM podle § 68 odst. 1 písm. e) a v návaznosti na § 49 zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů (dále jen **zákon o státní sociální podpoře**) o nepřiznání dávky státní sociální podpory příspěvek na bydlení ode dne 1.1.2018. Z odůvodnění rozhodnutí ze dne 19.7.2018 vyplývá, že žalobkyně dne 17.1.2018 podala žádost o příspěvek na bydlení s nárokem na dávku ode dne 1.1.2018, když v žádosti i v tiskopise Doklad o výši nákladů na bydlení uvedla, že je nájemcem bytu č. x na adrese J. 2426/35, P.

Spis rovněž obsahuje předmětnou Dohodu, podle níž se vlastník bytu zavazuje přenechat byt č. x, J. 2426/35, P., o velikosti 1 + 1 ve druhém podlaží, k výhradnímu užívání své babičce, tedy žalobkyni, která bude poukazovat sjednanou měsíční úhradu na účet vlastníka bytu ve výši 4.000,- Kč měsíčně od září 2017, vždy nejpozději do 5. dne příslušného kalendářního měsíce, za který úhrada náleží. Zbývající 1.000,- Kč se odečte z platby za září 2017, tzn., že v září 2017 činí splatná částka 3.000,- Kč. Žalobkyně se zavazuje byt řádně užívat a hradit za služby a správu společenství vlastníků v celkové výši

800 Kč měsíčně od února 2017 na účet majitelky nejpozději do 5. dne příslušného kalendářního měsíce s tím, že případné rozdíly budou vyrovnány dle ročního vyúčtování těchto záloh, vždy nejpozději do 30 dnů ode dne vyúčtování záloh. Majitelka se zavazuje převést odběrná místa energií na užívatelku v průběhu měsíce února 2017 s tím, že užívatelka bude úhradu za energie platit přímo dodavateli energií. Tato Dohoda se uzavírá na dobu určitou, a to 10 let, se souhlasem obou stran. Obsahem Dohody je rovněž vypořádání částky 220.000 Kč, kterou zaplatila užívatelka majitelce na pořízení bytu, a dalších částek, které zaplatila užívatelka za užívání bytu od září 2012 do září 2017. Součástí spisu je korespondence mezi vlastníkem bytu a žalobkyní z roku 2016 a ledna 2017.

O nepřiznání příspěvku na bydlení na základě žádosti podané dne 17.1.2018 ÚP rozhodl již 8.3.2018 pod č. j. 70098/18/PM a v rámci odvolacího řízení bylo napadené rozhodnutí ÚP rozhodnutím žalovaného č. j. MPSV-2018/73680-914 ze dne 13.4.2018 zrušeno a věc vrácena ÚP k novému projednání. Odvolací orgán (tj. žalovaný) zavázal ÚP k doplnění řízení z důvodu zjištění stavu věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. ÚP předvolal vlastníka bytu, tj. slečnu Bc. R.L., k osobní účasti a při ústním jednání sepsal dne 28.5.2018 protokol. Dne 5.6.2018 bylo ÚP doručeno prohlášení vlastníka bytu, že žalobkyně není v předmětném bytě vedena jako nájemník, nikdy nebyla uzavřena platná nájemní smlouva a bydlení je poskytováno podle společné Dohody. Žalovaný odkázal na předmětná ustanovení § 24 odst. 1 a § 68 odst. 1 písm. e) zákona o státní sociální podpoře a současně uvedl, že dle § 555 občanského zákoníku se právní ujednání posuzuje podle svého obsahu. Nezáleží tedy na názvu smlouvy, ale na skutečném obsahu. Z ustanovení § 2201 a § 2213 občanského zákoníku vyplývá, že nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc (byt) k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje hradit za to pronajímateli nájemné. Žalovaný po přezkoumání prvostupňového rozhodnutí a zhodnocení všech důkazních prostředků konstatoval, že žalobkyni nelze považovat za nájemce bytu pro účely příspěvku na bydlení. Z provedeného dokazování lze mít za dostatečně prokázané, že Dohoda ze dne 3.3.2017 se týká vypořádání úhrady za užívání bytu. Současně žalovaný poznamenal, že správní orgán není oprávněn zasahovat do soukromoprávních záležitostí, kam patří i užívání bytu.

4. **Žalovaný ve svém vyjádření k žalobě dne 24.9.2018** zrekapituloval průběh správního řízení a převzal argumentaci obsaženou v odůvodnění napadeného rozhodnutí a současně uvedl, že po přezkoumání napadeného rozhodnutí a zhodnocení všech důkazních prostředků konstatoval, že žalobkyni nelze považovat za nájemce bytu pro účely příspěvku na bydlení. Z provedeného dokazování lze mít za dostatečně prokázané, že Dohoda ze dne 3.3.2017 se týká vypořádání úhrady za užívání bytu a nikoli nájemního vztahu. K námitce žalobkyně, že napadené rozhodnutí ani neuvádí, na základě jakého jiného právního vztahu by měl podle názoru předmětný byt užívat, žalovaný poznamenal, že správní orgán není oprávněn zasahovat do soukromoprávních záležitostí, kam patří i užívání bytu. K žalobní námitce, že žalovaný konkrétně neuvádí, jaká podstatná náležitost ve smlouvě absentuje, že ji nelze podle názoru ÚP považovat za smlouvu nájemní, žalovaný uvedl, že vycházel z pojmu „dohody“, který byl vždy interpretován jako souhlasný projev vůle stran účastnících se dohody, spočívající ve vzájemných a obsahově shodných projevech vůle smluvních stran. Stanovisko vlastníka bytu, že nikdy nebyla uzavřena platná nájemní smlouva, považoval žalovaný za rozhodující. Závěrem žalovaný měl za to, že napadené

rozhodnutí je v souladu s hmotným i procesním právem a správní řízení netrpí vadami, pro které by bylo nutno toto rozhodnutí zrušit.

5. **Ze zasláního správního spisu vedeného žalovaným v této věci** vyplývá, že skutečnosti uvedené v odůvodnění žalobou napadeného rozhodnutí ze dne 19.7.2018 i ve vyjádření žalovaného ze dne 24.9.2018 odpovídají obsahu spisu. Např. je v něm založena faktura ohledně dodávky plynu adresovaná jako odběrateli žalobkyni za období 14.3. – 12.6.2017 a kopie poštovních poukázek o zasílání částky 4.800,- Kč měsíčně majitelce bytu v období říjen – prosinec 2017, kde je uvedeno jako účel platby – nájem, vodné, stočné, služby, správa. Dle Protokolu o ústním jednání se majitelka bytu Bc. R.L. dostavila na ÚP dne 28.5.2018 a mimo jiné uvedla, že předmětný byt č. 3 koupila v dobré víře, aby se tam mohla z Prahy přestěhovat její babička, která neměla kde bydlet; paní R. (tj. žalobkyně) platila úhradu nákladů z naspořené částky Kč 220 000,- měsíčně Kč 5 000,-; paní R. si dělá nárok na byt, který koupila její vnučka slečna L. nechce platit nájemné a stále se s vnučkou dohaduje (protokol byl v písemné podobě vyhotoven dne 29.5.2018 a je podepsán pouze pracovníci ÚP). Dále ze založeného Prohlášení Bc. R.L. ze dne 4.6.2018 vyplývá, že žalobkyně není v předmětném bytě vedena jako nájemník, nikdy mezi nimi nebyla uzavřena platná nájemní smlouva a ani do budoucna nemá (majitelka bytu) uzavření nájemní smlouvy v úmyslu; bydlení je babičce poskytnuto dle společné dohody o vypořádání úhrady za užívání bytu podepsané v Plzni dne 3.3.2017 na základě výslovného přání babičky po dobu deseti let od uzavření dohody, a jak tedy z výše uvedeného vztahu vyplývá, nemůže být jmenovaná nájemníkem. Podle doručenky založené ve správním spisu napadené rozhodnutí ze dne 19.7.2018 bylo doručeno žalobkyni dne 21.7.2018 a téhož dne nabylo právní moci.
6. Žalobkyně na zaslání vyjádření žalovaného k žalobě nereagovala, pouze podáním ze dne 18.10.2018 sdělila, že souhlasí, aby soud rozhodl ve věci samé bez jednání.
7. Dle **§ 4 odst. 1 písm. a) zákona č. 150/2002 Sb.**, soudní řád správní (dále jen **s.ř.s.**), soudy ve správním soudnictví rozhodují o žalobách proti rozhodnutím vydaným v oblasti veřejné správy orgánem moci výkonné, orgánem územního samosprávného celku, jakož i fyzickou nebo právnickou osobou nebo jiným orgánem, pokud jim bylo svěřeno rozhodování o právech a povinnostech fyzických a právnických osob v oblasti veřejné správy (dále jen **správní orgán**).
8. Podle **§ 76 odst. 1 písm. a), b) s.ř.s.** soud zruší napadené rozhodnutí pro vady řízení bez jednání rozsudkem pro nepřezkoumatelnost spočívající v nesrozumitelnosti nebo nedostatku důvodů rozhodnutí a proto, že skutkový stav, který vzal správní orgán za základ napadeného rozhodnutí, je v rozporu se spisy nebo v nich nemá oporu anebo vyžaduje rozsáhlé nebo zásadní doplnění.
9. Dle **§ 78 odst. 1 věta první, odst. 3, 4 a 5 s.ř.s.** je-li žaloba důvodná, soud zruší napadené rozhodnutí pro nezákonnost nebo pro vady řízení. Zrušuje-li soud rozhodnutí, podle okolností může zrušit i rozhodnutí správního orgánu nižšího stupně, které mu předcházelo a soud přihlíží ve vztahu k žalobním bodům na rozhodnutí uvedených správních orgánů jako na jeden celek. Zruší-li soud rozhodnutí, vysloví současně, že se věc vrací k dalšímu řízení žalovanému, a právním názorem, který vyslovil soud ve zrušujícím rozsudku nebo

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

rozsudku vyslovujícím nicotnost, je v dalším řízení správní orgán vázán. Podle § 75 odst. 1 s.ř.s. je pro soud rozhodující skutkový a právní stav, který tu byl v době rozhodování správního orgánu a je povinen přezkoumat napadený výrok v mezích žalobních bodů uvedených v žalobě (§ 75 odst. 2 věta první s.ř.s.).

10. Podanou žalobou se žalobkyně domáhala z důvodů v ní uvedených zrušení napadeného rozhodnutí žalovaného ze dne 19.7.2018 a soud z níže uvedených důvodů shledal, že žaloba je důvodná, když námitky žalobkyně uznal důvodnými.
11. Dle § 24 odst. 1 zákona o státní sociální podpoře „Nárok na příspěvek na bydlení má vlastník nebo nájemce bytu, který je v bytě blášen k trvalému pobytu, jestliže
a) jeho náklady na bydlení přesahují částku součinu rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,30, a na území hlavního města Prahy koeficientu 0,35, a
b) součin rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,30, a na území hlavního města Prahy koeficientu 0,35, není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení.“
12. Podle § 68 odst. 1 písm. e) zákona o státní sociální podpoře „Žádost o dávku musí obsahovat kromě náležitostí stanovených správním řádem doklad o tom, že byt je užíván na základě nájemní smlouvy nebo na základě vlastnictví k nemovitosti, doklad o výši nájemného, nákladů za plnění poskytovaná s užíváním bytu a nákladů uvedených v § 25 odst. 1 písm. c), jde-li o žádost o příspěvek na bydlení.“
13. Dle § 555 občanského zákoníku „se právní jednání posuzuje podle svého obsahu.“
14. Dle § 2201 občanského zákoníku „Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.“
15. Podle § 2237 občanského zákoníku „Smlouva vyžaduje písemnou formu; pronajímatel však nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy.“
16. Dle § 2238 občanského zákoníku „Užívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou.“
17. Předmětem sporu v dané věci je skutečnost, zda má žalobkyně nárok na příspěvek na bydlení dle zákona o státní sociální podpoře, když užívá byt ve vlastnictví své vnučky na základě tzv. Dohody o vypořádání úhrady za užívání bytu ze dne 3.3.2017 či nikoliv.
18. Ze zasláního správního spisu vyplývá, že dne 17.1.2018 žalobkyně podala žádost o příspěvek na bydlení, v němž uvedla, že je nájemce bytu č. ..., a také doložila Dohodu o vypořádání úhrady za užívání bytu ze dne 3.3.2017 uzavřenou s majitelkou bytu výše uvedenou. Správní orgán dospěl k závěru, že předmětnou Dohodu nelze ani podle jejího obsahu považovat za nájemní smlouvu dle § 2201 občanského zákoníku, a to současně s odkazem na Prohlášení vlastníka bytu Bc. R.L. (tj. vnučky žalobkyně) ze dne 4.6.2018, která písemně prohlásila, že vztah žalobkyně k bytu nepovažuje za nájemní, nikdy mezi nimi nebyla uzavřena nájemní smlouva a ani ji uzavřít nehodlá. Avšak žalobkyně dle svého sdělení užívá byt od roku 2012, a to na základě počáteční investice do pořízení bytu a ústní dohody s majitelkou; tato skutečnost je zřejmá i z výpisu z technologického centra MV ČR

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

ze dne 28.8.2019, který byl soudem pořízen pro ověření současné adresy žalobkyně, kdy na současné adrese má hlášený trvalý pobyt od 9.11.2012. Od roku 2016 majitelka bytu požadovala po žalobkyni hrazení nájemného s tím, že svou investici si již „odbydlela“ a vzhledem k neshodám ohledně právních důvodů užívání bytu dala žalobkyni majitelka bytu v listopadu 2016 výpověď nájmu bytu, jak je zřejmé z kopií písemností založených ve správním spisu zaslaným soudu žalovaným, přestože nájemní smlouva nikdy nebyla dle majitelky bytu sjednána. Pokud by se však nejednalo o nájemní vztah, nebyl by důvod k výpovědi nájmu bytu. Na základě této skutečnosti se žalobkyně snažila aktivně vyjednat podobu nájemní smlouvy, protože nesouhlasila s podmínkami nájemní smlouvy předložené pronajímatelkou dne 23.12.2016. Jediný dokument, na kterém se obě strany shodly, byla „Dohoda o vypořádání úhrady za užívání bytu“ ze dne 3.3.2017. Předmětem Dohody je závazek pronajímatelky (majitelky bytu) přenechat k užívání byt žalobkyni na sjednanou dobu a za toto užívání se žalobkyně zavazuje platit pronajímatelce dohodnutou částku.

19. V daném případě zdejší soud vytýká správním orgánům jejich nedostatečné vypořádání se s obsahem uzavřené Dohody mezi žalobkyní a majitelkou bytu. Pouhé konstatování, že danou Dohodu nelze považovat za nájemní smlouvu současně s odkazem na Prohlášení vlastníka bytu zdejší soud považuje za naprosto nedostatečné vypořádání se se zjištěným skutkovým stavem a v tomto ohledu je napadené rozhodnutí nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů. V první řadě je nutné poukázat na ustanovení § 555 občanského zákoníku, které uvádí, že smlouvy se posuzují podle svého obsahu. I bez ohledu na to, že předmětná Dohoda nebyla označena jako nájemní smlouva, je nutné ji posuzovat podle svého skutečného obsahu, neboť Dohoda vykazuje znaky nájemního vztahu, když majitelka se zavazuje přenechat byt k výhradnímu užívání žalobkyni za stanovených podmínek. Současně byla sjednána úhrada za užívání bytu a žalobkyně se zavázala byt řádně užívat a hradit zálohy za služby a správu společenství vlastníků. Zdejší soud tedy nemůže přisvědčit velmi stručnému hodnocení správních orgánů v tom, že danou Dohodu nelze považovat za nájemní smlouvu. Soud sice chápe, že se v této věci nejedná o úplně jednoduchou věc, avšak správní orgány jsou nepochybně obsazeny natolik erudovanými pracovníky, že řešení této věci nebylo nad jejich možností.
20. Současně je také nutné poukázat na občanskoprávní institut dobré víry. Veřejnoprávní ochrana v oblasti bydlení je zajištěna pro nízkopříjmové skupiny obyvatel dvěma dávkami, a to příspěvkem na bydlení ze systému státní sociální podpory a doplatkem na bydlení ze systému pomoci v hmotné nouzi. Nárok na příspěvek na bydlení má mimo jiné nájemce bytu, který je v bytě hlášen k trvalému pobytu. Nárok na příspěvek na bydlení se tedy spojuje s nájemním vztahem k bytu. To znamená, že je nutné nájemní vztah posuzovat z hlediska soukromoprávního vztahu. Dle § 2238 občanského zákoníku, který stanoví tzv. fikci řádného uzavření nájemního vztahu, která spočívá v tom, že smlouva o nájmu bytu je považována za řádně uzavřenou v případě, že nájemce užívá byt alespoň po dobu tří let a je po tuto dobu v dobré víře, že nájem je po právu. Okolnosti, ze kterých lze usoudit existenci dobré víry nájemce jsou především pravidelné placení nájemného a plnění dalších povinností nájemce bytu. S ohledem na přechodné ustanovení § 3074 odst. 1 občanského zákoníku tato fikce dopadá i na nájmy vzniklé před účinností občanského zákoníku. Ze spisového materiálu vyplývá, že žalobkyně užívá byt od roku 2012, její trvalý pobyt je oficiální a zároveň doložila potvrzení o hrazení nájemného a služeb za byt. Zdejší soud dále

uvádí, že občanský zákoník sice vyžaduje písemnou formu nájemní smlouvy, pronajímatel však nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy. Tento požadavek je formulován k ochraně nájemce, když pouze on se může dovolat neplatnosti smlouvy pro nedostatek formy. Současně lze konstatovat, že namítat neplatnost pro nedodržení formy lze v daném případě pouze tehdy, nebylo-li již plněno. Pouhým užitím pronajatého bytu by ke zhojení nedostatku formy nevedlo, ale v případě zaplacení nájemného nájemcem za užití pronajatého bytu dochází ke zhojení neplatnosti. V daném případě je nespornou skutečností, že žalobkyně na základě předmětné Dohody platí nájemné a služby za užívání bytu a správu společenství vlastníků. Na základě výše uvedeného lze mít za to, že žalobkyně (nájemce) byla v dobré víře, že nájem byl po právu, tedy má nájemní právo k užívanému bytu. Navíc nelze přehlédnout, že pokud by se nejednalo o nájemní vztah, neměla by majitelka ani důvod k podání výpovědi z bytu žalobkyni, přesto ji v listopadu 2016 výpověď nájmu bytu dala, jak je zřejmé z kopií písemností založených ve správním spisu. Stejně tak nelze přehlédnout nezpochybnitelný fakt, že žalobkyně má hlášeno trvalé bydliště na předmětné adrese již od listopadu 2012 (rovněž předchozí adresa trvalého pobytu byla v Plzni, jak uváděla žalobkyně, nikoli v Praze, jak uvedla majitelka bytu), byť hlášený trvalý pobyt je pouhým administrativním úkonem, přesto jej lze učinit pouze za určitých podmínek a nikoli jen tak o své vlastní vůli.

21. S ohledem na všechny zjištěné rozhodné skutečnosti **soud napadené rozhodnutí žalované ze dne 19.7.2018 a jemu předcházející rozhodnutí ze dne 20.6.2018 zrušil a věc vrátil žalované k dalšímu řízení** (§ 78 odst. 3, 4 s.ř.s.), jak vyplývá z **výroku I. rozsudku** a to pro vady řízení spočívající v nedostatku důvodů rozhodnutí a i proto, že skutkový stav, který vzal správní orgán za základ napadeného rozhodnutí je v rozporu se spisy nebo v nich nemá oporu anebo vyžaduje rozsáhlé nebo zásadní doplnění (§ 76 odst. 1 písm. a) a b) s.ř.s.). Správní orgány se v této věci dostatečně nevypořádaly s tím, proč nepovažují Dohodu o vypořádání úhrady za užívání bytu dle svého obsahu za nájemní smlouvu, když rozhodující není pouhé prohlášení vlastníka bytu, ale faktický stav, jelikož dle názoru soudu s ohledem na shora uvedené skutečnosti žalobkyně prokázala, že je nájemcem předmětného bytu a to již od roku 2012. Potřebné zjištěné skutečnosti nejsou v této věci v nezbytném souladu, aby bylo možno jednoznačně konstatovat, že žalobkyně není nájemcem bytu, jak bylo shledáno ÚP i žalovaným.
22. Správní orgán tedy znovu přehodnotí veškeré dosud zjištěné rozhodné skutečnosti, případně správní řízení doplní např. dotazem na příslušném Úřadu městského obvodu Plzeň 2 – Slovany ohledně přihlášení žalobkyně k trvalému pobytu na současnou adresu v předmětném bytu, dále zjištěním u společenství vlastníků domu, v němž se předmětný byt nachází, kdo je v bytě hlášen jako uživatel/nájemce či provede další úkony, pokud vyvstane jejich potřeba. Nedojde-li ke změně zjištěného stavu, rozhodne o přiznání požadovaného příspěvku na bydlení žalobkyni, pokud budou splněny všechny zákonné podmínky. V této věci soudu ani správním orgánům samozřejmě nepřísluší hodnotit soukromoprávní vztahy žalobkyně a jejích rodinných příslušníků, avšak nelze přehlédnout, že o dobré vztahy a mravy se zřejmě nejedná, což ale není předmětem tohoto řízení. Zároveň se soud omlouvá za délku řízení způsobenou objektivními skutečnostmi.
23. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto dle § 60 odst. 1 s.ř.s. věta první, podle něhož má účastník, který měl ve věci plný úspěch právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Úspěšná

žalobkyně však nepožadovala přiznání náhrady nákladů řízení, proto bylo rozhodnuto, že žádný z účastníků nemá nárok na náhradu nákladů řízení (**výrok II. rozsudku**).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat do dvou týdnů po jeho doručení kasační stížnost u Nejvyššího správního soudu se sídlem Moravské náměstí 6, 657 40 Brno, který o kasační stížnosti rozhoduje. Lhůta je zachována, byla-li kasační stížnost podána u Krajského soudu v Plzni (§ 12 odst. 1, § 102, § 106 odst. 2 a 4 s. ř. s.). Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s.ř.s. a nepřípustnost kasační stížnosti je uvedena v § 104 s.ř.s.

Plzeň 28. srpna 2019

JUDr. Alena Hocká v.r.
samosoudkyně