

Oblast : **Bydlení**
Podoblast : **Nájemné**

Vážený pane doktore,
prosím o radu jak postupovat v následujícím případě:

- do poradny přichází paní, která žila 7 let s přítelem v domě jeho rodičů. Tehdy spolu sepsali (prý aby mohla mít zřízeno trvalé bydliště na této adrese) **nájemní smlouvu**, měla podle ní hradit 3000 Kč měsíčně. Dokud žili **ve shodě**, vedli společnou domácnost, starali se společně o dvě děti (jedno přítelovo z předchozího vztahu a jedno jejich společné), bylo vše v pořádku, **nájemné samozřejmě nehradila a nikdo ho po ní ani nechtěl**. Nyní se ale partneři rozcházejí a rodiče bývalého partnera po ní požadují zaplacení nájemného (původně za celých sedm let, po té, co namítla, že bylo jejich právo **promlčeno, požadují platbu za 3 roky zpětně**), celkem **částku 108.000 Kč**. Paní s tímto jejich postupem hrubě nesouhlasí, chtěla se s nimi rozumně domluvit (po dobu trvání partnerství se starala o celou domácnost, obě děti, hospodářství a zároveň pracovala, všechny své peníze vkládala do společných útrat). **Původní nájemní smlouvu paní nemá (přítel jí ji vzal)**. „Podstrčil“ jí smlouvu upravenou, kterou ona nepodepsala, ale do které zřejmě kopírováním a ofocováním dostal její podpis z **původní nájemní smlouvy**. Tu mi ukázala a opravdu je z ní znát, že je upravovaná, není původní. Klientka má do své péče svěřenou dceru, kterou má s bývalým přítelem, má také již soudem stanoveno výživné od 1.1.2012. Zvažovala, že by podala k soudu žádost o výživné také zpětně za 3 roky (nežádala by ale, pokud by druhá strana byla ochotná jí odpustit nájemné). **Jak v tomto případě, prosím, postupovat?**

Předem moc děkuji za Vaši odpověď.

S pozdravem
Andrea Ryšková
OP při CNN, Frýdek-Místek

Odesláno : st 14.3.2012 17:51

Vážená paní Ryšková,

doporučoval bych, aby Vaše paní klientka se pokusila dohodnout s rodiči partnera s argumentací, jakou uvádíte ve svém dotazu. Ale je třeba oddělit výživné od nájemného, protože výživné je dětí a kdyby se to někdo dozvěděl, že tyto peníze jsou předmětem licitace, mohlo by jí to později uškodit, neboť toto jednání směřuje proti zájmům dítěte. Rozhodně tento záměr v žádném případě nedávat na papír a dát si pozor na nahrávání rozhovoru. Z obsahu dotazu je zřejmé, že Vaše klientka bude jednat s protistranou, jejíž morální kvality jsou pochybné.

Pokud je – jak uvádíte – smlouva na první pohled upravovaná, pak jako argumentace při jednání s pronajimateli by mohlo posloužit, že se Vaše klientka obrátí na orgány činné v trestním řízení s podezřením na spáchání trestného činu podvodu a tím vytvořit na ně tlak. Další argument by mohl spočívat v tom, že bude-li trváno na zaplacení, bude tím způsobena újma vnučce pronajimatelů neboť matka se dostane do platebního stresu.

Jinak v praxi bude obtížné prokazovat manipulaci, když nemáme v ruce stav před manipulací a navíc jsme v situaci, kdy máme k dispozici pouze kopie a z nich vyvozovat konkrétní závěry o zfalšování původního znění je velmi problematické. V této souvislosti bych doporučoval, aby se paní klientka zkusila poradit buď na Policii ČR (odbor kriminální služby) anebo na státním zastupitelství, jaká by byla naděje na úspěch při těchto kopiích na znalecké zkoumání pro získání důkazu o falšování listiny k její škodě.

Měla-li by být v důsledku zaplacení „ dlužného nájemného “ opravdu citelně snížena výživa a výchova dítěte, nebylo by od věci oznámit celou věc sociálnímu odboru MěÚ a celou věc tam projednat.

Vážená paní Ryšková, přeji příjemný zbytek dnešního dne a vzhledem k tomu že právní ochrana partnerského vztahu je značně slabší než manželského vztahu, pak mám zato, že v tomto případě a za existence takovýchto důkazů, které má Vaše paní klientka v ruce, největší nadějí na úspěch je dohoda.

S úctou

JUDr. Karel Jareš
právník Asociace OP