

## PŘÍPAD „KASTELÁNSKÉHO BYTU“

Hradní muzeum Státního hradu Friedekstein uzavřelo dne 15. 9. 1992 pracovní smlouvu s PhDr. Jaromírem Langweilem. PhDr. Jaromír Langweil měl podle této pracovní smlouvy vykonávat práci kastelána Státního hradu Friedekstein.

Kastelán dostal služební byt v prvním nádvoří, první nadzemní podlaží hradu: 2 ložnice, obývací pokoj, kuchyně, WC, koupelna, chodba a spižírna (místnosti označené v dokumentaci čísly 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71 a 72). Za tento služební byt hradil kastelán nájem ve výši Kč 4.800,-/měsíčně + inkaso.

Dne 30. 5. 2018 byla PhDr. J. Langweilovi dána výpověď z pracovního poměru. Zároveň s podáním výpovědi vyzval zaměstnavatel kastelána k vyklizení bytu.

Dne 2. 6. 2018 podal kastelán žalobu o určení neplatnosti ukončení pracovního poměru, soud rozhodl, že výpověď je neplatná.

Zaměstnavatel podal žalobu na kastelána o vyklizení prostor v prvním nádvoří, první nadzemní podlaží hradu Friedekstein: 2 ložnice, obývací pokoj, kuchyně, WC, koupelna, chodba a spižírna (místnosti označené v dokumentaci čísly 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71 a 72) z důvodu, že nejde o obytné prostory.

V rámci dožádání a soudního jednání bylo zjištěno:

- hrad byl založen na začátku 15. století
- soud si vyžádal po Zemském archivu listiny, které se vztahují k bytům na prvním nádvoří. Soud si dále vyžádal aktový materiál vztahující se ke kolaudačnímu či schvalovacímu řízení k stavebním pracím, které probíhaly v rozmezí let 1742-1916. Zemský archiv sdělil soudu, že se v tomto archivu žádné vyžadované materiály nenacházejí
- mezi důkazní materiály bylo zařazeno několik neúplných plánů hradu, předmětné místnosti byly označeny např. jako sýpka, „Kastners Wohnung“, kanceláře, přípravná.
- Nájemní smlouvou bylo prokázáno, že žalobce přenechal kastelánovi jako nájemci do užívání předmětný byt.
- Evidenčním listem k bytu ze dne 15. 9. 1992 bylo prokázáno, že byt sestával ze: 2 ložnic, obývacího pokoj, kuchyně, WC, koupelny, chodby a spižírny (místnosti označené v dokumentaci čísly 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71 a 72). Podlahová plocha činila 100,8 m<sup>2</sup>, měsíční nájemné činilo 1 800 Kč, zálohy na služby dle rozpisu pak 189 Kč

- Sdělením Státního okresního archivu bylo prokázáno, že stavebnětechnická dokumentace k Státnímu hradu Friedekstein se v tomto archivu nenachází.
- Zprávou Zemského archivu bylo prokázáno, že u této instituce se nenachází materiály k hradu Friedekstein, byly hledány listiny vztahující se k bytům v předhradí, a to s negativním výsledkem, dále není k dispozici žádný aktový materiál ohledně kolaudačního či schvalovacího řízení k stavebním pracím z období let 1790-1910 z nichž by vyplývalo, jak bylo předhradí hradu užíváno.
- Náčrtem dispozičního řešení prostor prvního nadzemního podlaží bylo prokázáno, že prostor místností využíván jako pokoje bytu nadlesního, kuchyně, prostor WC jako záchod a je zde zakreslena chodba
- 8 fotografií založených v spise zachycují prostory zařízené k obytným účelům.
- rozhodnutím Ministerstva zemědělství ČSR ze dne 25. 7. 1947 bylo rozhodnuto o odevzdání hradu Friedekstein do správy Národní kulturní komisi.
- Přípis Místního národního výboru v obci Friedekstein ze dne 21. 1. 1948 obsahuje žádost adresovanou Národní kulturní komisi, aby umožnila užívání prostor v předhradí hradu lesníkovi a hajnému k bydlení, že v době první republiky byly byty obývány zaměstnanci hradu, že místnosti jdou užívány jako sklad nábytku, který v době první republiky byl v jiných částech hradu, některé jsou zařízeny ještě po tehdejším důstojníku SS.
- Národní kulturní komise přípisem ze dne 23. 2. 1948 sdělila, že souhlasí s pronájmem prostor k bydlení a žádá, aby jí byly návrhy smluv předloženy ke schválení.
- Přípis Správy hradu Friedekstein ze dne 18. 6. 1948 obsahuje sdělení, že v prvním nadzemním podlaží hradu Friedekstein se nachází prostory užívané lesníkem Jelínkem a hajným Nováčkem
- Přípis ze dne 3. 11. 1948 obsahuje žádost o přidělení bytu Janu Moudrému - kastelánovi hradu, že byty jsou užívány zaměstnanci státních lesů, které lze však umístit v hájovnách.
- Přípis ze dne 15. 12. 1948 obsahuje sdělení Národní kulturní komise, že má být určen byt pro kastelána na hradě.
- Zápisem při vystěhování lesníka a hajného ze dne 22. 12. 1948 se předává v prvním nadzemním podlaží hradu: 2 ložnice, obývací pokoj, kuchyně, WC, koupelna, chodba a spižirna (místnosti označené v dokumentaci čísly 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71 a 72) kastelánovi.

- Výměrem ONV ze dne 27. 2. 1949 bylo prokázáno, že v předhradí hradu se nachází jeden byt obývaný kastelánem, který však nikdy nebyl určen za nájemný objekt, ale jedná se o jediný byt k dispozici s moderním příslušenstvím.
- Našly se nájemní smlouvy s lesníkem a hajným ze kterých plyne, že předmětem smlouvy je pronájem bytu v prvním nadzemním podlaží hradu
- Nájemní smlouvou ze dne 30. 11. 1949 byla pronajata jedna místnost - ložnice, ze které se musel kastelán vystěhovat. Toto bylo dle přípisu MNV pouze přechodně s ohledem na stávající bytovou nouzi
- Z výpovědi svědka – syna prvního kastelána – vyplynulo, že otec byl zaměstnán na hradě od znárodnění o roku 1959, kdy odešel do penze. Poté nastoupil svědek sám jako kastelán na jeho místo. Dále vypověděl, že prostory bytu získal k užívání – nájemní smlouva od zaměstnavatele – a tyto prostory vznikly v době renovace hradu v letech 1911-1914, sloužily pro zaměstnance hradu. Před rokem 1939 tam bydlel kastelán a úředníci, za první republiky tam bydlel lesmistr, za války zde byla německá posádka,

Proveďte analýzu tohoto případu. Zejména se zaměřte na všechny právní předpisy, které mají vliv na užívání bytu jako „prostoru určeného pro bydlení“.

Posuďte oprávněnost žaloby o vyklizení prostor z důvodu, že prostory nejsou tzv. obytné?

Kterými otázkami se bude muset soud nejdříve zabývat, než přistoupí k meritornímu rozhodování?