



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Ireny Saralievové a soudkyň Mgr. Olgy Lenochové a JUDr. Renaty Hertlové v právní věci

žalobce: **P.**, xxx
sídlem xxx, xxx
zastoupená advokátem Mgr. Luisem Velázquezem
sídlem Na Kozačce 1212/4, 120 00 Praha 2

proti
žalované: **PhDr. M. H.**, narozená dne xxx
bytem xxx, xxx

o zaplacení částky 180 631 Kč s příslušenstvím

k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 6 ze dne 11. října 2021, č.j. 13C 167/2021-15

takto:

- I. Rozsudek soudu I. stupně se **potvrzuje**.
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni na náhradu nákladů odvolacího řízení 17 280 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám advokáta Mgr. Luise Velázqueze.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem uznal soud I. stupně žalovanou povinnou zaplatit žalobkyni 180 631 Kč s příslušenstvím a na náhradu nákladů řízení 43 592 Kč. Žalobkyně se uvedené částky domáhala z titulu dlužného nájemného ve výši 4 999 Kč měsíčně za květen, červenec a srpen, září 2018 a za období od 01.10.2018 do 12. 10. 2018 ve výši 21 996 Kč a náhrady ve stejné za bezesmluvní užívání bytové jednotky č. xxx o velikosti 1 + 1 s příslušenstvím ve xxx. patře domu čp. xxx v k.ú. xxx na adrese xxx, xxx po zániku nájemního práva žalované výpovědí ke dni 12.10.2018

Shodu s prvopisem potvrzuje Monika Vrzalová.

v době od 13. 10. 2018 do 04. 06. 2021 v celkové výši 158 635. K faktickému vyklizení bytu žalovanou došlo exekučně dne 04.06.2021 na podkladě rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 16.06.2020, č.j. 11C 10/2019-99 ve spojení s rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 28.01.2021, č.j. 16Co 368/2020-132. Žalovaná navrhla zamítnutí žaloby s obranou, že v roce 2016 uhradila částku vyšší než 500 000 Kč a byt jí měl být převeden do osobního vlastnictví. V bytě byla následně odpojena karma a stal se neobyvatelným, proto jej neužívala a za jeho užívání nic nehradila.

2. Soud I. stupně na základě skutkových zjištění, popsanych v odstavci 4 napadeného rozsudku, s odkazem na § 2201 odst. 1, § 2246 odst. 1 a § 2991 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (o.z.) uzavřel, že žalovaná byla po dobu trvání nájemního vztahu do 12.10.2018 povinna platit řádně a včas nájemné. Vzhledem k tomu, že byt po skončení nájemního vztahu dobrovolně nevyklidila, užívala jej až do jeho exekučního vyklizení dne 04.06.2021 a za toto užívání ničeho žalobkyni nezaplatila, došlo na její straně k bezdůvodnému obohacení, které je ve povinna smyslu § 2991 o.z. ve výši nájemného žalobci vydat. K obraně žalované soud I. stupně doplnil, že byla povinna hradit nájemné a náhradu za bezdůvodné obohacení bez ohledu na užívání bytu, neboť jej měla až do jeho exekučního vyklizení ve své dispozici. Žalovaná nehradila řádně a včas nájemné a k výzvě žalobce neuhradila včas a řádně bezdůvodné obohacení, proto se dostala do prodlení ve smyslu § 1970 o.z. a je povinna zaplatit zákonný úrok z prodlení, který žalobkyně požadovala až od 01.08.2021, ačkoliv prodlení nastalo dříve. S tímto odůvodněním soud I. stupně žalobě vyhověl a procesně úspěšně žalobkyni přiznal podle § 142 odst. 1 zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (o.s.ř.) náhradu nákladů řízení ve specifikaci, uvedené v odstavci 10 rozsudku.
3. Proti rozsudku podala žalovaná včasné odvolání. Namítla, že jí nebylo umožněno byt řádně užívat, byl jí znemožněn vstup do domu a v květnu 2018 byla odpojona karma. Se žalobkyní neměla uzavřenou žádnou nájemní smlouvu, byt dávno splatila v roce 2014 – 2015 a místo nabídnutého převodu do osobního vlastnictví dostala výpověď nájmu. Poukázala dále na to, že neobdržela vyúčtování služeb za rok 2018, dovozovala, že lhůta k plnění je nepřiměřeně krátká a uvedla, že dokud jí nebude předložen doklad o způsobu nabytí nemovitosti žalobkyni nic platit nebude.
4. Žalobkyně navrhla potvrzení napadeného rozsudku. Zdůraznila, že žalovaná přehlíží výsledek předchozího soudního řízení o vyklizení bytu a navazujícího exekučního řízení. Aktivní věcná legitimace žalobkyně byla v řízení prokázána a žalovaná pravost ani správnost předložených listin nezpochybnila. Soud I. stupně se správně vypořádal i s námitkou žalované o neužívání bytu, k tomu žalobkyně dále poukázala na to, že byla nucena vést spor o vyklizení bytu a iniciovat exekuční řízení. Doplnila, že její nárok na zaplacení úhrady za užívání bytu po skončení nájmu má základ v ustanovení § 2295 o.z.
5. Z obsahu odvolání žalované lze dovodit odvolací důvody ve smyslu § 205 odst. 2 písm. e) a g) o.s.ř. Odvolací soud proto z jeho podnětu přezkoumal napadený rozsudek včetně řízení, které mu předcházelo, v intencích § 212 a § 212a odst. 1 a 5 o.s.ř., odvolání však důvodným neshledal. Ze skutkových zjištění soudu I. stupně, která výhrady žalované nezpochybňují, se podává, že žalované vznikl za období květen, červenec, srpen, září 2018 a období od 1. do 12. 10. 2018 dluh na nájemném v celkové výši 21 996 Kč a po skončení nájemního vztahu v důsledku výpovědi žalobkyně ke dni 12.10.2018 jí od této doby do exekučního vyklizení bytu ke dni 4. 6 2021 vznikl dluh na náhradě za bezesmluvní užívání bytu (od 13. 10. 2018 do 31. 12. 2018 ve výši 12 997 Kč, za období leden až prosinec 2019 ve výši 59 988 Kč (12x 4 999 Kč), za období leden až prosinec 2020 ve výši 59 988 Kč (12x 4 999 Kč), za období od 01. 01. až 04. 06. 2021 ve výši 25 662 Kč). Jak již vysvětlil soud I. stupně, není rozhodné, že žalovaná v bytě v uvedené době nebydlela, neboť ten zůstal obsazený jejími věcmi a měla jej k dispozici až do exekučního vyklizení. Zmiňována výměna klíčů od domu se odehrála v září 2017 a žalovaná neměla klíč k dispozici po

dobu 4 měsíců tohoto roku, jak vyplývá z jejího vyjádření do protokolu z ústního jednání soudu I. stupně, za tuto dobu žalobkyně nájemné nepožaduje. Měla-li žalovaná za to, že odpojení plynového ohříváče vody jí brání v řádném užívání bytu, měla možnost včas (do 6 měsíců od zjištění vady ve smyslu § 2208 odst. 3 o.z.) uplatnit vůči pronajímateli právo na slevu z nájemného, případně prominutí nájemného. Nároky z vyúčtování služeb nebyly předmětem řízení (přes zavádějící poznámku soudu o povinnosti žalované platit zálohy na služby) a poslední výše nájemného, jakož i skutečnost, že žalovaná v této době na nájemném nic nezaplatila, byly mezi účastnicemi nesporné.

6. Za daného právního stavu, kdy žalovaná byla na základě pravomocného soudního rozhodnutí z bytu vyklizena, nemá žádný význam její tvrzení, že v roce 2014-15 jí měl být byt převeden do osobního vlastnictví na základě nabídky jeho odprodeje, neboť k tomu zjevně nedošlo a žalovaná tak byla povinna nadále platit nájemné z bytu, k němuž jí až do výpovědi v říjnu 2018 trvalo nájemní právo, vzniklé přechodem práva nájmu (viz rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 16.06.2020, č.j. 11C 10/2019-99). Není rozhodné, že mezi účastnicemi nebyla uzavřena nájemní smlouva, neboť žalobkyně nabytím vlastnického práva k bytu vstoupila (podle § 680 odst. 2 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, účinný do 31.12.2013) do postavení pronajímatele a její aktivní věcná legitimace k žalobě o dlužné nájemné, resp. o náhradu za užívání bytu po skončení nájmu, je zřejmá z výpisu z katastru nemovitostí (nabývací právní titul – prohlášení vlastníka budovy z dne 6.3.2000, se podává z rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 16.06.2020, č.j. 11C 10/2019-99). Soud I. stupně při správném skutkovém závěru věc pouze zčásti nesprávně právně posoudil, neboť nárok žalobkyně na zaplacení náhrady ve výši nájemného po skončení nájemního vztahu účastnic vychází ze speciálního ustanovení § 2295 o.z. Omyl v právním posouzení nároku však nemá žádný vliv na věcnou správnost napadeného rozsudku, který proto odvolací soud podle § 219 o.s.ř. potvrdil, včetně správného výroku o náhradě nákladů řízení mezi účastníky. Procesně úspěšná žalobkyně má podle § 142 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s § 224 odst. 1 o.s.ř. právo na náhradu nákladů odvolacího řízení, kterou představuje odměna advokáta za dva úkony právní služby (vyjádření k odvolání a účast u ústního jednání odvolacího soudu dne 14.04.2022) ve výši po 8 340 Kč podle § 7 vyhl. č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, s paušální částkou náhrady výdajů po 300 Kč podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je za podmínek § 237 o.s.ř. přípustné dovolání, které lze podat do dvou měsíců od jeho doručení k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu I. stupně.

Praha 14. dubna 2022

JUDr. Irena Saralievová v. r.
předsedkyně senátu