



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Heleny Karetové a soudců JUDr. Ivana Kratochvíla a JUDr. Jany Jirmářové ve věci

žalobce : **Ing. Petr P.**, nar. xxx
bytem xxx, xxx
zastoupeným advokátem JUDr. Ing. Janem Evanem, LL.M.
sídlem Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1

proti
žalované : **Iveta H.**, nar. xxx
bytem xxx, xxx
zastoupenou advokátem Mgr. Štěpánem Poulíkem
sídlem Říčanská 1984/5, 101 00 Praha 10

o zaplacení 124.974 Kč s příslušenstvím

k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 21. prosince 2018, č.j. 9 C 139/2017 – 380

takto:

- I. Rozsudek soudu I. stupně se ve výrocích I., III. a IV. **p o t v r z u j e .**
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 22.602,80 Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku, k rukám jeho právního zástupce.

Shodu s prvopisem potvrzuje Radka Martincová.

Odůvodnění:

- I. Soud I. stupně shora označeným rozsudkem uložil žalované, aby zaplatila žalobci částku 52.474 Kč s příslušenstvím a částku 25.000 Kč s příslušenstvím (výrok I.), zamítl žalobu co do částky 47.500 Kč s příslušenstvím (výrok II.), zamítl vzájemnou žalobu na zaplacení částky 92.048,42 Kč (výrok III.) a žalované uložil povinnost, aby zaplatila žalobci náklady řízení ve výši 117.247,06 Kč (výrok IV.). Podle jeho odůvodnění je žalobce vlastníkem bytové jednotky č. xxx v xxx, xxx, kterou na základě nájemní smlouvy ze dne 3.7.2013 pronajal do 31.8.2015 žalované a Alexandru D. Nájem bytu byl následně prodloužen až do 31.8.2016, k faktickému vyklizení bytu však došlo až 30.11.2016, aniž by došlo k předání bytu žalobci dle nájemní smlouvy. Za poslední dva měsíce již nebylo žalovanou ničeho uhrazeno. Žalobce následně zjistil poškození bytu a chybějící zrcadlo. Na uvedení bytu do původního stavu vynaložil celkem částku 25.773 Kč. Dále žalobce zjistil nedoplatky za služby poskytované v souvislosti s nájmem bytu ve výši 25.701,58 Kč. Jako náhradu škody a ušlý zisk žalobce za bezprávné užívání bytu žalovanou v období od 1.9.2016 do 30.11.2016 požadoval zaplacení 35.000 Kč, tj. ve výši dvou původně dohodnutých nájmu. Žalobce na úhradu dluhu započítal kauci ve výši 34.000 Kč a žalovanou vyzval k úhradě částky 52.474 Kč. Vzájemný návrh žalované ve výši 92.048,42 Kč, ve smyslu zákona č. 67/2013 Sb. považoval za zjevné zneužití práva, které nemůže požívat soudní ochrany. Žalobce následně žalobu rozšířil o úrok z prodlení z žalované částky, ušlý zisk ve výši 50.000 Kč, odpovídající dvěma měsícům za období, po které žalobce nemohl být pronajímat z důvodu provádění jeho oprav a úklidu společně s příslušenstvím a ušlý zisk ve výši 22.500 Kč, odpovídající rozdílu mezi nájmem bytu požadovaným za období od 1.9. do 30.11.2016 a obvyklým (tržním) nájmem ve výši 25.000 Kč měsíčně, které mohl žalobce obdržet za tuto dobu, nebýt protiprávního užívání bytu žalovanou ve výši 7.500 Kč měsíčně (3 x 7.500 = 22.500).
2. Po provedeném dokazování soud I. stupně žalobě vyhověl co do částky 52.474 Kč s příslušenstvím a částky 25.000 Kč s příslušenstvím. Za oprávněné uznal pohledávky žalobce za uvedení bytu do předešlého stavu ve výši 5.670,65 Kč (úklidové práce), částku 13.250 Kč za vymalování bytu, částku 1.800 Kč za opravu drobných poškození, částku 968 Kč za dvě chybějící žárovky a 4.084 Kč za rozbité unikátní zrcadlo, vše v celkové výši cca 25.773 Kč. Důvodnou uznal rovněž položku nedoplatků za služby spojené s užíváním bytu ve výši 25.701,58 Kč a požadovaný ušlý zisk za dva měsíční nájemní á 17.500 Kč, v celkové výši 35.000 Kč, tj. vše dohromady 86.474,58 Kč. Po odečtení přijaté kauce ve výši 34.000 Kč žalobci přiznal (po zaokrouhlení) 52.474 Kč s příslušenstvím. Žalobě vyhověl rovněž co do částky 25.000 Kč s příslušenstvím (výše obvyklého měsíčního nájemného dle vyjádření svědka S., osoby pohybující se v trhu s realitami), dle spravedlivého uvážení, jako ušlý zisk za období 1 měsíce, kdy v důsledku uvádění bytu do původního stavu nemohl žalobce být pronajímat. Co do zbytku žalobu zamítl. Soud I. stupně nepřisvědčil námitce promlčení, protože shledal, že doposud neuplynula promlčecí doba, když žádné z práv nedospělo dříve než 3 roky před zahájením řízení a došlo ke stavění běhu promlčecí doby. Ani právo na úhradu dluhu na záloze za služby splatné 25.2.2014, která nebyla uhrazena ve výši 2.000 Kč, nebylo promlčeno, protože žalovaná svůj dluh uznala částečným plněním zálohy. Soud I. stupně rovněž zamítl vzájemný návrh žalované na úhradu pohledávky z titulu pokuty účtované dle zák. 67/2013 Sb. za prodlení s předložením vyúčtování služeb, protože tomuto právu nebylo možné poskytnout právní ochranu. Soud I. stupně na straně žalované shledal závažnější porušení povinností, než jakého se dopustil žalobce a navíc opožděným předložením vyúčtování žalované nevznikla žádná škoda. Výrok o náhradě nákladů řízení byl odůvodněn ust. § 142 odst.1, 2 o.s.ř., ve spojení s § 142a odst. 1 o.s.ř., když byl samostatně posuzován návrh žalobce a vzájemný návrh žalované.

Shodu s prvopisem potvrzuje Radka Martincová.

3. Proti výrokům I., III. a IV. rozsudku podala odvolání žalovaná z důvodu ust. § 205 odst. 2, písm. b), c), d), e) a g) o.s.ř. Ke vzájemnému návrhu uvedla, že soud I. stupně na jednu stranu správně považuje za prokázané, že k předložení vyúčtování za období roku 2013 až 2015 došlo s prodlením, když bylo předloženo až 16.9.2016, nesprávně se však vypořádal s vazbou na smluvní pokutu podle § 13 a § 14 zák. 67/2013 Sb. a s otázkou zneužití práva na straně žalované. Za této situace žalovaná provedla správně zápočet svého nároku vůči žalobci co do částky 25.701,58 Kč a soud I. stupně jí měl proto přisoudit částku ve výši 92.048,42 Kč. Žalovaná nesouhlasí s hodnocením soudu I. stupně ohledně zbývajících částky 26.772,42 Kč. Uvedla, že dle občanského zákoníku měla být předat ve stavu, v jakém jej převzala, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Zdůraznila, že předmět nájmu nemůže být vrácen v bezvadném stavu, tj. ve stavu zcela bez vad a v nezhoršeném stavu, v porovnání se stavem, ve kterém jej převzala. Vždy je třeba přihlídnout k běžnému opotřebení. Zdůraznila, že se nejednalo o novostavbu, ale 13 let starou nemovitost. K jednotlivým dílčím nárokům uvedla, že se soud blíže nezabýval náhradou škody za odstranění poškození bytu a porizovacích předmětů v celkové výši 25.773 Kč, zda úklid v účtované výši byl v příčinné souvislosti s vytykaným jednáním žalované, nebo šlo o úklid generální. Soud I. stupně akceptuje údržbu a drobné opravy ve výši 3.000 Kč a zároveň akceptuje náklady za úklid ve výši 5.670 Kč. V položce oprav ve výši 1.800 Kč soud I. stupně neřešil, o jaké opravy šlo, a zda byly v příčinné souvislosti s vytykaným jednáním žalované a k položce žárovky není zřejmé, zda se jedná o nákup žárovek do bytu. Položka vymalování bytu přesahuje náklady na běžnou údržbu a k položce zrcadlo žalovaná uvedla, že nebylo prokázáno, že se toto zrcadlo v bytě skutečně nacházelo, navíc že se jednalo o zrcadlo unikátní. Ze strany soudu I. stupně nedošlo k řádnému posouzení obvyklé hodnoty věci, když přijal náklad předložený žalobcem. K nároku na ušlý zisk za dva měsíce, za nemožnost byt pronajmout ve výši 2 krát 25.000 Kč žalovaná uvedla, že jej považuje za neexistující, protože předpokladem by bylo, že v předmětném období žalobce hodlal a měl zároveň reálnou možnost nemovitost za určitou částku pronajmout a že by se tak při normálním běhu událostí stalo, přičemž odkázal na rozsudky Nejvyššího soudu sp.zn. 25 Cdo 2434/2004 a sp.zn. 25 Cdo 540/2004, když žalobce ani netvrdil, že došlo k reálnému zmaření příležitosti po určité době byt pronajmout. Navíc absence nájemníka nemusela být způsobena jednáním žalované, ale situací na trhu, či jinými faktory. K otázce ušlého zisku ve výši 22.5000 Kč žalovaná uvedla, že žalobci náleží částka ve výši nájmu, nikoliv požadovaný ušlý zisk. Navrhla, aby odvolací soud změnil napadený rozsudek v napadených výrocích, žalobu zamítl, žalobce uznal povinným zaplatit žalované částku 92.048,42 Kč a přiznal jí i náhradu nákladů řízení. Případně, aby napadený rozsudek zrušil a věc vrátil soudu I. stupně k dalšímu řízení.
4. Žalobce k odvolání žalované uvedl, že soud I. stupně správně zamítl vzájemný návrh žalované na zaplacení pokuty za prodlení s vyúčtováním služeb poskytovaných ze strany žalobce dle § 13 zák. 67/2013 Sb. z důvodu zjevného zneužití práva nepoživající právní ochrany. Zpochybnil rovněž vyúčtování této pokuty, provedené žalovanou. Vyúčtování služeb bylo žalované poskytnuto ke dni 16.9.2016, včetně dodavatelských faktur a potřebných vysvětlení. Uvedl, že v řízení bylo prokázáno, že žalovaná své povinnosti, týkající se řádné údržby bytu nedodržovala, což vyplynulo i z předložené fotodokumentace. Žalobcem provedený úklid a opravy byly nezbytně nutné. Zdůraznil, že občanský zákoník konstruuje odpovědnost za porušení smluvní povinnosti jako objektivní, v níž se nezkoumá zavinění. Při otázce zneužití práva na straně žalované je třeba hodnotit její celkový přístup, kdy opakovaně řádně neplatila ujednaný nájem (resp. v nižší výši), opakovaně hrubě rušila pořádek v domě, přičemž musela několikrát zasahovat policie ČR. Bezprávně odmítla opustit byt a musela být podána žaloba na jeho vyklizení. Odkázala na znění nájemní smlouvy, podle které se žalovaná zavázala byt předat po skončení nájmu včetně vybavení a zařízení v bezvadném a nezměněném stavu, ve kterém jej převzala do užívání. Byt po vyklizení vykazoval četná poškození a chyběly některé zařizovací předměty. V takovém stavu jej žalobce nemohl dát k nabídce do pronájmu, když pouze odstraňoval škody způsobené žalovanou a uváděl byt do původního stavu. Domnívá se proto, že byla založena příčinná souvislost s jednáním

žalované a škodou, která žalobci nepronajmutím bytu vznikla. Svědek Daniel S. rovněž potvrdil, že byt by v rozhodné době bylo možné pronajmout za nájemné ve výši cca 25.000 Kč – 30.000 Kč měsíčně, vše za stavu, kdy v Praze převyšovala poptávka nad nabídkou. Navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek, plněm rozsahu potvrdil.

5. Odvolací soud, v rozsahu podaného odvolání, přezkoumal podle § 212 a § 212a odst.1, 5 o.s.ř. napadený rozsudek, včetně správnosti postupu soudu v řízení, které jeho vydání předcházelo a po té neshledal odvolání žalované důvodným.
6. Soud I. stupně zjistil dostatečně skutkový stav a věc správně posoudil podle zák. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů (občanský zákoník, dále jen o.z.) a vzájemný návrh podle zák. 67/2013 Sb., o poskytování plnění spojených s užíváním bytu a nebytových prostorů, ve znění zák. č. 104/2015 Sb., (dále jen zákon o službách).
7. Soudu I. stupně lze přisvědčit, pokud jde o závěr týkající se stavu předmětného bytu po jeho vyklizení žalovanou a pro stručnost lze odkázat na odůvodnění rozsudku soudu I. stupně. Odvolací námitky neobstojí. Opatření bytu nelze chápat jako zanedbání čistoty a řádné údržby bytu, ke kterému se žalovaná zavázala v čl. V., bod 2, písm. e) nájemní smlouvy a které nebylo způsobeno jeho řádným užíváním (srovnej viz rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 2488/2012, ze dne 20.8.2013). Za této situace je opodstatněné, že silně znečištěný byt musel být po skončení nájmu uveden do předešlého stavu (uklizen, opraven a vymalován), protože podle skutkových zjištění soudu I. stupně jeho stav další nájem neumožňoval. Úctované částky jsou přiměřené fotodokumentaci stavu bytu po skončení nájmu (kterou žalovaná nezpochybnila). Při stavu bytu, který neodpovídal běžnému opotřebení, lze akceptovat i položku drobných oprav ve výši 1.800 Kč a nákup žárovek ve výši 968 Kč, které byly nezbytné pro další pronájem bytu, včetně položky unikátní zrcadlo v hodnotě 4.084 Kč, když žalovaná připustila, že v bytě zrcadlo (nižší hodnoty) bylo, ale že se rozbilo a z vyjádření J. H., který žalobci předmětné zrcadlo zhotovil, měl soud za prokázané, že cena obdobného zrcadla by činila požadovanou částku. Žalovaná přitom své tvrzení o nižší ceně zrcadla nijak neprokázala.
9. Reálná je i položka nedoplatek za služby spojené s užíváním bytu, které bylo přesvědčivě odůvodněno soudem I. stupně a položka o vzniku bezdůvodného obohacení ve výši 35.000 Kč (hodnota dvou nájmu bytu) z důvodu vyklizení bytu až ke dni 30.11.2016. Důvodné je i rozšíření žaloby o ušlý zisk ve výši 25.000 Kč, za nemožnost byt pronajmout v důsledku jeho uvádění do původního stavu. Nelze přisvědčit žalované, že náhrada za ztrátu příjmu musela být za dané situace reálná, tj. že žalobce hodlal a měl možnost byt pronajmout. Reálná možnost pronajmutí bytu žalobcem za určitou částku neodpovídá skutkovým zjištěním, protože stav bytu, ve kterém jej žalovaná zanechala, znemožňoval jeho další pronájem, pokud by nebyl předem uveden do původního stavu, schopného dalšího pronájmu. V takovém případě je úvaha soudu I. stupně o ušlém zisku ve výši 25.000 Kč za 1 měsíc (ve smyslu § 2955 o.z.) spravedlivá a reálná, protože nelze přesně stanovit, zda byl úklid bytu proveden bez průtahů a v jaké přesně stanovené lhůtě jej bylo možné opět pronajmout. Odvolací soud souhlasí s posouzením námitky promlčení soudem I. stupně jako nedůvodné, když lze odkázat na náležité odůvodnění rozsudku soudu I. stupně.
10. Odvolací soud považuje za správný závěr soudu I. stupně, týkající se vzájemného návrhu žalované na zaplacení tzv. „zákoně smluvní pokuty“, vymezené v zákoně o službách, ve smyslu kterého má každý pronajímatel bytové jednotky povinnost nájemci včas poskytnout podrobné vyúčtování nákladů za služby. Vyúčtování za uplynulý kalendářní rok musí nájemce dostat nejpozději do konce dubna (do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období) a event. přeplatek mu musí být vrácen nejpozději do konce srpna téhož roku. V projednávané věci žalobce vyúčtování nákladů na služby za celé období pronájmu bytu žalované předložil až 16.9.2016. Zákon o službách v ustanovení §

Shodu s prvopisem potvrzuje Radka Martincová.

13 stanovil výši pokuty na neplnění povinnosti pronajímatelem (poskytovatelem) služby ve stanovené výši částkou 100 Kč, za každý započatý den prodlení. Novelou zákona službách, zák. č. 104/2015 Sb., byla dána možnost poskytovateli (i příjemci) služby ujednat výši pokuty v § 13 odst. 2, maximálně však do výše 50 Kč za každý započatý dne. Zaplatit zákonnou pokutu se nevyžaduje pouze v případech, kdy by splnění povinnosti ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat, nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany.

11. Soud I. stupně nepřiznání zákonné smluvní pokuty odůvodnil zneužitím práva na straně žalované a vyložením významu termínu „zneužití práva“ uvedený v ust. § 8 o.z. a rozvedený v odborné literatuře. Na straně žalované shledal závažnější porušení povinnosti, než jakého se dopustil žalobce tím, že žalované nepředložil včas vyúčtování služeb, když žalované opomenutím žalobce nebyla způsobena žádná škoda. Podle závěru soudu I. stupně zájem žalované nebyl jiný, než „potrestat“ žalobce za to, že po ní žádá úhradu dluhu na nájemném a službách a náhradu škody, kterou prokazatelně porušením svých povinností způsobila. Její výkon práv se jevil proto jako záminka k dosažení právem nepředpokládaného účelu, kterému nelze poskytnout právní ochranu. Jestliže soud I. stupně v projednávané věci s ohledem ke všem okolnostem učinil závěr, že uplatnění vzájemného nároku žalované je „zneužitím práva“, lze jeho názoru přisvědčit a rovněž odkázat na podrobné odůvodnění rozsudku soudu I. stupně, který nepřiznání nároku žalované, z tohoto důvodu přílehavě odůvodnil.
12. Občanský zákoník stojí na vyvratitelné právní domněnce poctivého jednání v dobré víře, přičemž zjevné (žádné) zneužití práva nepoživá právní ochrany. Obecně lze za zneužití práva považovat použití právní normy v rozporu s jejím účelem. Jde tedy o jednání zdánlivě dovolené, kterým má být dosaženo výsledku nedovoleného, resp. o tzv. obcházení zákona (jeho ducha a smyslu), aby se záměrně dosáhlo výsledku právní normou nepředvídaného a nežádoucího (srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8.9.2009, sp. zn. 28 Cdo 5014/2009). V projednávané věci byl vzájemný návrh žalované pouhou záminkou (reakcí) k dosažení skutečnosti, aby žalovaná nebyla povinna hradit zákonné nároky žalobce po ukončení nesjednaného a prodlouženého nájmu bytu (což by byl výsledek nežádoucí a nechtěný), tj. vzájemný návrh žalované sledoval poškození žalobce a to i přesto, že došlo k porušení zákona oběma účastníky. V takovém případě lze shledat, že na straně žalované došlo k vyvrácení právní domněnky poctivého jednání v dobré víře a jejímu jednání nelze přiznat právní ochranu. Aplikace § 13 zákona o službách by se ocitla v rozporu s dobrými mravy, což je zakázáno ust. § 2 odst. 3 o. z.
13. Odvolací soud proto rozsudek podle § 219 o.s.ř. ve výroku I. a III. jako věcně správný potvrdil, a to včetně správného akcesorického výroku IV. o náhradě nákladů řízení, jejichž výše nebyla žalovanou zpochybněna.
14. Výrok II. rozsudku nebyl odvoláním dotčen a zůstal stranou přezkumné činnosti odvolacího soudu (§ 206 odst.2 o.s.ř.).
15. Výrok o náhradě nákladů odvolacího řízení byl odůvodněn § 142 odst.1, ve spojení s § 224 odst.1 o.s.ř. Procesně úspěšnému žalobci v této fázi řízení vznikly účelně vynaložené náklady právního zastoupení za dva hlavní úkony (vyjádření k odvolání žalované a účast při jednání odvolacího soudu dne 18.9.2019), když při projednání nároku uplatněného žalobou a vzájemnou žalobou ve stejném (společném řízení) se považuje při rozhodování o náhradě nákladů řízení, každá věc, tj. věc uplatněná žalobou a věc uplatněná vzájemnou žalobou, za samostatnou věc (podle usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12.2.2018, sp.zn. 23 Cdo 4609/2017).
16. Náhrada nákladů z předmětu odvolacího řízení, tj. z přiznané částky dle žaloby činí z tarifní hodnoty 77.474 Kč (52.474 + 25.000) á 4.220 Kč (dle § 7 bod 5 vyhl.č. 177/1996 Sb., ve znění

Shodu s prvopisem potvrzuje Radka Martincová.

pozdějších předpisů, dále jen AT), za jeden úkon právní pomoci, tj. za dva úkony 8.440 Kč, a z protinávrhu žalované činí z tarifní hodnoty 92.048 Kč á 4.820 Kč za jeden úkon právní pomoci, tj. za dva úkony 9.640 Kč, celkem 18.080 Kč. Žalobce má dále nárok na dva paušální úkony á 300 Kč, dle § 13 odst. 4 AT, celkem 18.680 Kč. Vzhledem k tomu, že je právní zástupce žalobce plátcem daně z přidané hodnoty, náleží mu dle § 137 odst.1,3 o.s.ř. DPH 21 %, tj. 3.922,80 Kč, vše dohromady 22.602,80 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **je** dovolání přípustné za podmínek § 237 a násl. o.s.ř., podáním do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu, k Nejvyššímu soudu ČR, prostřednictvím soudu I. stupně.

Praha 18. září 2019

JUDr. Helena Karetová v.r.
předsedkyně senátu