



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 2 rozhodl soudcem Mgr. Vitem Bičákem v právní věci žalobce: J. W. nar. [redacted] bytem [redacted], zastoupeného Mgr. Tomášem Homolou, advokátem se sídlem Opletalova 5, Praha 1, proti žalované: Městská část Praha 2 se sídlem nám. Míru 20, Praha 2, zastoupené Mgr. Janem Moravcem, advokátem se sídlem Kpt. Jaroše 96, Neratovice, o zaplacení 513.801,- Kč s příslušenstvím

t a k t o :

- I. Zamítá se žaloba o zaplacení částky 513.801,- Kč s příslušenstvím.
- II. Žalobce je povinen zaplatit žalované k rukám jejího právního zástupce Mgr. Jana Moravce náhradu nákladů řízení v částce 48.780,- Kč a to do tří dnů od právní moci rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se žalobou podanou dne 12. 6. 2007 domáhal zaplacení shora uvedené částky, která je představována jeho celkovými náklady, které vynaložil na celkovou rekonstrukci bytu č. [redacted] ve [redacted] podlaží domu č. p. [redacted], [redacted], Praha 2, jehož byl uživatelem, a to se souhlasem žalované jako pronajímatele, resp. jejího správce domu. Poté, co žalobce dokončil rekonstrukci a požádal stavební úřad o kolaudaci bytu, zahájila žalovaná proti žalobci u zdejšího soudu řízení o vyklizení bytu, které bylo u zdejšího soudu vedeno pod sp. zn. [redacted] a ve kterém bylo žalobci uloženo předmětný byt vyklidit, což také žalobce po neúspěšném dovolání dne 3. 4. 2006 učinil. Vzhledem k tomu, že předmětný byt převzala žalovaná včetně provedených stavebních prací, domáhá se žalobce proti žalované zaplacení shora uvedené částky jako bezdůvodného obohacení, které požaduje v peněžitě náhradě prokazatelných nákladů na práce a výkony, které nelze fakticky vydat.

Žalovaná navrhlá zamítnutí žaloby s tím, že nárok žalobce je promlčen. Krom toho žalovaná namítla, že stav bytu po předání žalobce neodpovídal jeho tvrzením a nebylo jej možno bez dalšího užívat. Provedené rekonstrukce neodpovídaly předpisům, nebyly v odpovídající kvalitě a vykazovaly značné opotřebení. Žalobcem vyúčtovaná částka zahrnuje i předměty, které tvoří součást vybavení bytu, jakož i cenu pracovních nástrojů. Jedna z faktur, na částku 360.000,- Kč, je pak zcela nepřezkoumatelná. Poukázala, že ke kompletní výměně rozvodů vody, elektra a PVC nedala žalovaná souhlas. Navíc jejich provedení není doloženo. Krom toho, byl žalobce skutečným nájemcem bytu M [REDACTED] W [REDACTED] zmocněn k provedení úprav bytu pouze v jednom pokoji, kuchyni a příslušenství. Pokoje, v němž bydlel M [REDACTED] W [REDACTED], se úpravy neměly týkat a žalobce v tomto směru neměl žádné oprávnění. Žalované nevzniklo bezdůvodné obohacení, když stav bytu po jeho převzetí od žalobce neodpovídal provedení rekonstrukce a naopak svědčil o zcela vybydleném bytu.

Po provedeném dokazování má soud za prokázané následující skutečnosti:

Dne 27. 10. 1998 podal žalobce žádost o povolení bytových úprav v předmětném bytě, přičemž k této žádosti přiložil plnou moc nájemce bytu M [REDACTED] W [REDACTED] který zmocnil žalobce k provedení bytových úprav bytě s výhradou, že se adaptace netýká jeho pokoje, jak vyplývá z předložené žádosti včetně plné moci. Na tuto žádost odpověděla správní firma žalované dopisem ze dne 4. 11. 1998, že nemá námitek k provedení úprav v rozsahu předložené žádosti za předpokladu plné rekonstrukce rozvodů vody, TUV a odpadů pod obkladem koupelny, WC a kuchyně a že nájemce zabezpečí náhradní obklady od všech použitých druhů o výměře 2m² pro případ eventuální opravy. S odkazem na shora uvedenou plnou moc nájemce pak žalobce podal následně žádost o povolení výstavby etážového topení, s čímž správní firma souhlasila pod podmínkou, že realizace bude plně hrazena nájemcem bytu, jak vyplývá z žádosti ze dne 21. 1. 1999. Následně bylo žalobci jako stavebníkovi vydáno stavební povolení na stavbu plynové etážové topení, jak vyplývá ze stavebního povolení ze dne 19. 3. 1999, přičemž tomuto předcházelo souhlasné stanovisko odboru památkové péče ze dne 25. 2. 1999 a souhlas Pražské plynárenské, a. s. s odběrem plynu ze dne 20. 1. 1999.

Z předložených listin prokazujících náklady žalobce na rekonstrukci bytu vyplývá, že tyto náklady byly vynaloženy v letech 1999 a 2001. Podle čestného prohlášení žalobce ze dne 8. 3. 2007 přitom byla část úprav v bytě provedena svépomocí. Na financování rekonstrukce žalobce uzavřel smlouvu o překlenovacím úvěru ze stavebního spoření s věřitelem Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky, a. s. na částku 350.000,- Kč, jak vyplývá ze smlouvy o úvěru ze dne 5. 5. 1999.

Obvodní soud pro Prahu 2 rozsudkem ze dne 4. 5. 2004, č. j. [REDACTED] ve věci žalobkyně Městská část Praha 2 proti žalovaným 1) M [REDACTED] W [REDACTED], 2) J [REDACTED] W [REDACTED] (nynější žalobce) o vyklizení předmětného bytu tak, že druhý žalovaný je povinen předmětný byt vyklidit a vyklizený odevzdat žalobkyni ve lhůtě 15 dnů od právní moci rozsudku, přičemž vůči prvnímu žalovanému byla žaloba zamítnuta. Takto soud rozhodl za situace, kdy první žalovaný jako výlučný nájemce předmětného bytu uzavřel dne 12. 2. 2003 s tehdejší žalobcem jako pronajímatelem dohodu o zániku nájmu bytu, když první žalovaný již předtím předmětný byt opustil, přičemž nedošlo k přechodu nájemního práva na druhého žalovaného, neboť žalovaní nevedli společnou domácnost. Vůči prvnímu žalovanému nabyt rozsudek právní moci dne 24. 6. 2004 a vůči druhému žalovanému dne 21. 12. 2004 a to poté, co

k odvolání druhého žalovaného Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 8. 10. 2004, č. j. [REDAKCE], rozsudek soudu I. stupně ve vztahu k druhému žalovanému potvrdil.

Jak vyplývá z předloženého předávacího protokolu, vyklidil žalobce předmětný byt a tento předal správní firmě na základě rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 2, č. j. [REDAKCE] dne 21. 3. 2006.

Dopisem ze dne 12. 3. 2007 uplatnil žalobce prostřednictvím svého právního zástupce nárok na vydání bezdůvodného obohacení, které je předmětem tohoto řízení, na což žalovaná reagovala dopisem ze dne 17. 4. 2007 s tím, že si nejprve vyžádá znalecký posudek na zůstatkovou hodnotu etážového topení.

S ohledem na níže uvedené právní posouzení soud zamítl důkazní návrhy žalobce předloženými fotografiemi, výsledkem žalobce a svědků a dotazem na správní, neboť posouzení stavu bytu v době předání není pro rozhodnutí soudu právně významné. Soud zamítl i důkaz spisem zn. [REDAKCE] neboť pokud nebyla zpochybněna právní moc rozsudků, je otázka další projednání v dovolacím řízení bezpředmětná.

Podle § 667 odst. 1 obč. zák. změny na věci je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Nestanoví-li smlouva jinak, je oprávněn požadovat úhradu nákladů až po ukončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci. Dal-li pronajímatel souhlas se změnou, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci.

Podle § 100 odst. 1 obč. zák. se právo promlčí, jestliže nebylo vykonáno v době v tomto zákoně stanovené (§ 101 až 110). K promlčení soud přihlédne jen k námitce dlužníka. Dovolá-li se dlužník promlčení, nelze promlčené právo věřiteli přiznat. Podle § 107 odst. 1 se právo na vydání plnění z bezdůvodného obohacení promlčí za dva roky ode dne, kdy se oprávněný dozví, že došlo k bezdůvodnému obohacení a kdo se na jeho úkor obohatil. Podle odst. 2 se nejpozději právo na vydání plnění z bezdůvodného obohacení promlčí za tři roky, a jde-li o úmyslné bezdůvodné obohacení, za deset let ode dne, kdy k němu došlo.

Na základě shora uvedených skutečností dospěl soud k závěru, že žalobce není aktivně legitimován k podání žaloby proti žalované jako vlastníku předmětného bytu, neboť souhlas s provedením stavebních úprav mu byl dán jako zmocněnci nájemce a to ve smyslu § 667 odst. 1 obč. zák. a ve smyslu tohoto ustanovení tak musí být žalovanou jako pronajímatelem také vypořádán. Žalobce sám přitom nikdy nebyl nájemcem bytu. Skutečnost, že byl stavebníkem a investorem, je věcí jeho vztahu mezi ním jako spoluživitelem bytu a M [REDAKCE] W [REDAKCE] jako výlučným nájemcem bytu. Žalovaná byla v právním vztahu pouze k nájemci bytu, za kterého na základě plné moci žalobce v souvislosti s žádostí o povolení stavebních úprav jednal. Pouze nájemce bytu se tak vůči žalované jako pronajímateli mohl případně v souvislosti se skončením nájmu bytu domáhat vydání protihodnoty zhodnocení předmětného bytu (v žádném případě investované částky, jak to, zcela bez právního podkladu, činí žalobce). Za této situace je v zásadě nadbytečné zabývat se otázkou promlčení neexistujícího nároku na vydání bezdůvodného obohacení, nicméně promlčecí doba k uplatnění nároku na protihodnotu zhodnocení bytu ve smyslu § 107 odst. 2

obč. zák. (objektivní) nepochybně počala běžet skončením nájmu bytu na základě dohody, tj. dnem 12. 2. 2003, přičemž pokud žalobce svůj nárok specifikuje s odkazem na vynaložené investice, pak by bylo nutno vyjít z toho, že tyto vynaložil ještě dříve a tudíž i objektivní promlčecí doba by počala běžet dříve. I v případě, že by soud pominul nedostatek aktivní legitimace na straně žalobce, pak z hlediska běhu subjektivní promlčecí doby ve smyslu § 107 odst. 1 obč. zák. je nepochybné, že se žalobce nezpochybnitelným způsobem dozvěděl veškeré relevantní skutečnosti nejpozději současně s právní mocí rozsudku o vyklizení bytu, tj. 21. 12. 2004. To, že pravomocné a vykonatelné soudní rozhodnutí nerespektoval, může jít k tíži jenom jemu samotnému. V každém případě by i potenciální nárok na vydání bezdůvodného obohacení musel být k datu podání žaloby promlčen a soud by jej podle § 100 odst. 1 obč. zák. s ohledem na vznesenou námitku promlčení nemohl přiznat. Nicméně z důvodů shora uvedených soud žalobu v plném rozsahu zamítl, jak je uvedeno ve výroku I. tohoto rozsudku, neboť zde není vůbec právní základ nároku.

O náhradě nákladů řízení, jak je uvedeno ve výroku II. tohoto rozsudku, rozhodl soud podle § 142 odst. 1 o. s. ř., když procesně úspěšná žalovaná má právo na náhradu nákladů řízení, které vynaložila a které jsou představovány paušální sazbou odměny advokáta podle vyhlášky č. 484/2000 Sb. v částce 47.580,- Kč a paušální náhradou hotových výdajů advokáta podle vyhlášky č. 177/1996 Sb. á 300,- Kč za 4 úkony právní pomoci (převzetí zastoupení, sepis vyjádření a dvakrát účast u jednání soudu).

Poučení: Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15 dnů od jeho doručení a to k Městskému soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího.

Nebude-li povinnost uložená tímto rozhodnutím splněna dobrovolně, může oprávněný proti povinnému navrhnout soudní výkon rozhodnutí či soudní exekuci.

V Praze dne 16. září 2010

Mgr. Vít Bičák
soudce, v.r.

Za správnost vyhotovení: N. Najerová