



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Bohumíra Žídka a soudkyň JUDr. Zuzany Ihnátové a JUDr. Jany Palkovské v právní věci žalobce **FULL ACCOUNT INVESTMENT s. r. o.**, se sídlem Opočno, Pohořská 670, zastoupeného Mgr. Petrem Vaňkem, advokátem v Ostravě – Moravské Ostravě, Sokolská třída 936/21, proti žalovaným **1) MUDr. Liboru Š.**, nar. xxx a **2) Nelly Š.**, nar. xxx, oběma bytem xxx, oběma zastoupeným JUDr. Josefem Jurasem, advokátem v Ostravě – Moravské Ostravě, Jiráskovo náměstí 121/8, **o zaplacení částky 112.948,- Kč s příslušenstvím**, k odvolání účastníků proti rozsudku Okresního soudu v Ostravě č. j. 156C 252/2011-85 ze dne 2. 9. 2014,

t a k t o :

I. Rozsudek okresního soudu se v odstavci I. výroku ohledně zaplacení částky 56.474,- Kč **mění** takto:

Žalovaní 1) a 2) **jsou povinni** zaplatit žalobci společně a nerozdílně částku 56.474,- Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozhodnutí.

II. Ve zbylém napadeném rozsahu v odstavci I. výroku se rozsudek okresního soudu **potvrzuje**.

III. Žádný z účastníků **nemá právo** na náhradu nákladů řízení.

IV. Žádný z účastníků **nemá právo** na náhradu nákladů odvolacího řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Napadeným rozsudkem soud prvního stupně zamítl žalobu, kterou se žalobce domáhal po žalovaných zaplacení částky 112.948,- Kč, které žalobce požadoval jako dlužné nájemné za období od 1. 1. 2009 do 31. 10. 2011 v částce 3.322,- Kč měsíčně (odstavec I. výroku), uložil žalobci povinnost zaplatit žalovaným náhradu nákladů řízení ve výši 64.469,- Kč (odstavec II. výroku).

Proti výroku ve věci samé podal odvolání původní žalobce UNIMEX-INVEST, s. r. o. Vytýkal soudu neúplně zjištěný skutkový stav věci, nesprávná skutková zjištění a nesprávné právní posouzení věci. Dle jeho názoru soud prvního stupně vůbec nesdělil, jaké konkrétní jednání žalobce je v rozporu s dobrými mravy a co jej z tohoto důvodu vedlo k zamítnutí žaloby. Současně soud konstatoval, že dle jeho názoru je podání žalovaných ze dne 6. 12. 2007 řádným uplatněním slevy, ale dál již chybí jakýkoliv navazující závěr, a to například, zda byla sleva uplatněna v přiměřené výši apod. Vytkl soudu rovněž množství jednání ve věci. Poukázal na skutečnost, že žalovaným obdobím je doba od 1. 1. 2009 do 31. 10. 2011, soud prvního stupně hodnotí jednání žalobce jako rozporuplné s dobrými mravy a vychází přitom z trestní kauzy jednatele žalobce, který byl ovšem trestně stíhán za období od března 2006 do srpna 2008. Soud prvního stupně tedy nemůže z trestní kauzy zcela vůbec přejímat nějaké závěry, neboť ty se žalovaného období netýkají. Žalovaní tvrdili, že uplatnili slevu z nájemného ve výši 100% a toto tvrzení opřeli o důkaz, kterým má být dopis ze dne 6. 12. 2007. Žalobce označil uplatnění slevy za neplatné, neboť je neurčité a rozporuplné a poukazoval na to, že z něj nejde určit, kolik má sleva činit. I kdybychom považovali jejich dopis ze dne 6. 12. 2007 za uplatnění slevy ve výši 100% dle žalovaných a 60% dle soudu, tak po tomto uplatnění slevy žalovaní hradili po dobu roku 2008 nájemné a poté již žádný nárok na slevu neuplatnili. Pokud tedy žalovaní faktickým výkonem práva spočívajícím v tom, že hradili celý rok 2008 nájemné (dle názoru žalobce v plné výši), dali najevo, že nárok na slevu nepožadují, nemohou se na další roky, tj. na rok 2009 a později odvolávat na v minulosti uplatněný nárok na slevu z nájmu, který měli učinit, když faktickým výkonem práva slevu z nájmu nepožadovali a pokud jiný nárok na slevu později nevznesli, tak jim ani nárok na slevu z nájmu nepřísluší, resp. zanikl. Dále žalobce uvedl, že samotné porušení jeho povinnosti dodávat služby ještě nezbavuje bez dalšího žalované povinnosti platit nájemné. Povinnost pronajímatele zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojený s užíváním bytu a povinnost nájemce platit nájemné nemají povahu vzájemných závazků a jejich plnění nelze vzájemně vázat. To znamená, i kdyby žalobce neposkytoval služby v souvislosti s nájemním bydlením žalovaných, neznamená to, že žalovaní mohou bez dalšího platit nájemné i zálohy za služby. Mohou tak učinit pouze tehdy, pokud k tomu učiní potřebný právní úkon spočívající v uplatnění slevy na nájemném či na zálohách na služby. V posuzovaném případě pronajímatel učinil kroky, pro které nelze jeho jednání hodnotit v rozporu s dobrými

mravy. Žalovaným stejně jako všem jiným nájemníkům nabízel náhradní byty, čehož celá řada nájemníků využila. Žalovaným, stejně jako jiným nájemníkům nabízel žalobce náhradní zdroj tepla (elektrické přímotopy), které dodnes užívají nájemci L., kteří v domě nepřetržitě žijí a se kterými žalobce spor nevede. Je pravdou, že dodávka vody je náhradním zdrojem zavedena do domu, nikoliv do jednotlivých bytů, nicméně i to svědčí o vůli žalobce alespoň nějakým způsobem věc řešit. V jiném řízení bylo prokázáno, že dodavatel tepla společnost Dalkia odpojila žalobce od dodávek tepla nedůvodně. Soud zcela pominul hodnotit jednání žalovaných, kteří sami vlastní několik nemovitostí a kteří již dopisem ze dne 6. 12. 2007 dali najevo, že bydlení v předmětném nájemním bytě vymění za částku přesahující 1.000.000,- Kč, kterou do rekonstrukce bytu měli kdysi v minulosti investovat. Žalovaným tedy ani nešlo o samotné bydlení v nájemním bytě, ale o dosažení vrácení investice. Žalobce se domáhal, aby soud napadený rozsudek změnil tak, že žalobě bude v celém rozsahu vyhověno.

Žalovaní podali odvolání proti výroku II. o náhradě nákladů řízení, kdy vytýkali soudu nesprávný výpočet odměny zastupujícího advokáta, neboť ten zastupoval 2 účastníky. V tomto smyslu se domáhali změny napadeného rozhodnutí.

Po podání odvolání bylo rozhodnuto dle § 107a o. s. ř. o tom, že se připouští vstup obchodní firmy FULL ACCOUNT INVESTMENT, s. r. o. do řízení na místo dosavadního žalobce UNIMEX-INVEST, s. r. o.

Odvolací soud přezkoumal napadené rozhodnutí v celém rozsahu, včetně řízení předcházejícího jeho vydání a dospěl k závěru, že žalobcovo odvolání do věci samé je částečně důvodné.

Z obsahu spisu se podává, že žalobou ze dne 18.11.2011 se právní předchůdce žalobce domáhal po žalovaných zaplacení dlužného nájemného za období od 1. 1. 2009 do 31. 10. 2011. Žalovaní byli v uvedeném období společnými nájemci bytu v domě, jehož vlastníkem je právní předchůdce žalobce jako pronajímatel. Žalovaní se bránili žalobě s argumenty, že jsou sice nájemci předmětného bytu, avšak v průběhu roku 2005 jim původní žalobce přerušil dodávku tepla a teplé vody a na jaře 2008 přestala téci i studená voda. Je pravdou, že v uvedeném období nezaplatili ani nájemné ani služby spojené s užíváním bytu, a to právě pro přerušování dodávky tepla a teplé vody a posléze studené vody, dopisem ze dne 6. 12. 2007 uplatnili u pronajímatele nárok na 100% slevu z nájemného. Rovněž poukázali na trestní stíhání jednatele UNIMEX-INVEST, s. r. o.

V řízení před soudem prvního stupně byl po provedeném dokazování zjištěn skutkový stav, že právní předchůdce žalobce je vlastníkem domu, ve kterém se nachází předmětný byt, žalovaní jsou společnými nájemci předmětného bytu. Od roku 2005 není do bytu dodáváno teplo a teplá voda, od roku 2008 není dodávána ani studená pitná voda. Nájemní poměr žalovaných stále trvá, výpověď z nájmu bytu daná pronajímatelem žalovaným dne 12. 3. 2008 byla pravomocným rozhodnutím soudu shledána neplatnou. V trestním řízení vedeném před Okresním soudem v Pardubicích pod sp. zn. 2T 62/2009 byl jednatel UNIMEX-INVEST, s. r. o. Ing. Petr

N. uznán vinným z trestného činu útisku a neoprávněného zásahu do práva domu, kdy obdobím, ve kterém se měl dopustit trestné činnosti, bylo období vymezené od března 2006 do srpna 2008, jmenovaný byl pravomocně odsouzen, v důsledku amnestie prezidenta republiky ze dne 1. 1. 2013 mu byl trest prominut s tím, že se na něj hledí jako by potrestán nebyl.

Odvolací soud zopakoval dokazování listinami, a to dopisy žalovaných pronajímateli ze dne 14. 9. 2006, 15. 11. 2006 a 6. 12. 2007. Z dopisu žalovaného 1) ze dne 14. 9. 2006 bylo zjištěno, že tento žalovaný nesouhlasil s vyúčtováním služeb za rok 2005, uvedl, že v průběhu roku 2005 došlo k přerušení dodávky tepla pro neplacení dodávky tepla majitelem domu, proto žádá o poskytnutí slevy za dodávku tepla za rok 2005 ve výši 20%. Rovněž se snížila kvalita bydlení v bytě v důsledku přerušení dodávky tepla, proto žádá o poskytnutí slevy dalších 20% z nájemného. Z dopisu žalovaného 1) ze dne 15. 11. 2006 bylo zjištěno, že teplá voda teče znečištěná a rezavá a nedá se použít, proto požaduje žalovaný poskytnutí slevy od září 2006 ve výši měsíční zálohy za dodávku tepla a teplé vody, dále požaduje o poskytnutí slevy z nájmu bytu ve výši 90% opět od září 2006. Z dopisu žalovaného 1) ze dne 6. 12. 2007 bylo zjištěno, že tento na uplatněné slevě na nájemném a službách spojených s nájmem bytu stále trvá, a to zejména s ohledem na to, že služby nejsou řádně plněny a tím je ztěžována možnost vůbec v bytě bydlet, když v mrazech se skutečně bydlet nedá. Je zde uvedeno, že „v průběhu loňského roku proto uplatnil [žalovaný 1)] slevu na čisté nájemné ve výši nejméně 60%, přičemž služby, které nejsou dodávány (výtah, teplá voda, osvětlení společných prostor) samozřejmě nehradí vůbec a proto žádá o 100% slevy“. Dále žalovaný 1) uvedl, že je ochoten uzavřít dohodu o ukončení nájmu, a to za náhradu ve výši 1.150.000,- Kč.

Odvolací soud nemá pochybnost o prokázané skutečnosti, že od roku 2005 nebylo do předmětného bytu žalovaných (a nejen do jejich bytu) dodáváno teplo a teplá voda, od jara 2008 byl zastaven i přívod studené vody. Důvody, které k tomu původního žalobce vedly, nejsou podstatné, k případným tvrzeným sporům s dodavatelem tepla firmou Dalkia odvolací soud nepřihlédl, neboť tyto důvody nejsou pro žalované jako nájemce bytu podstatné. Pro ně je podstatný výsledek pronajímatelova chování, tj. absence dodávky tepla, teplé vody a studené pitné vody vůbec. Dodávka tepla a vody představuje základní služby související s nájmem bytu a jedná se o obecný standard, který na začátku 21. století musí být u takového bytu zcela běžný. Důvody, pro které pronajímatel nedodává do uvedeného bytu teplo a vodu, a to dlouhodobě, nemusí žalované vůbec zajímat a nejsou pro posouzení věci jakkoliv rozhodné. Je ovšem pravdou, že splnění povinnosti platit nájemné nelze podmiňovat tím, zda pronajímatel plní svoji povinnost zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojený s užíváním bytu, povinnost pronajímatele a povinnost nájemce nemají povahu vzájemných závazků a jejich plnění nelze vzájemně vázat. Odvolací soud je však toho názoru, že nelze v případě požadavku plateb nájemného bez dalšího opominout chování pronajímatele ve vztahu k žalovaným jako nájemcům. Pronajímatel dlouhodobě neplnil svou povinnost dodávat do bytu teplo a pitnou vodu, z obsahu spisu a z provedených důkazů je zřejmé, že vztahy mezi oběma stranami jsou dlouhodobě negativně vyhocené, pronajímatel má snahu ukončit s nájemci nájemní poměr k předmětnému bytu. Již sami žalovaní projeví případnou ochotu

nájemní poměr ukončit, avšak domáhají se po pronajímateli zaplacení té částky, kterou vložili v minulosti do renovace předmětného bytu (částka přesahující 1.000.000,- Kč). Odvolací soud nehodlá jakkoliv se zabývat oprávněností takového nároku v uvedené formě, neboť to s věcí nikterak nesouvisí.

Je zřejmé, že žalovaní uplatnili vůči pronajímateli slevu na nájemném a službách. O tom svědčí dopisy shora citované, kdy nelze mít pochybnost, že žalovaný 1) uplatňoval tuto slevu také za žalovanou 2), neboť se jednalo o společné nájemce předmětného bytu. Je ovšem pravdou, že žádost o slevu byla uplatněna do jisté míry rozporně. V 1. dopise požadují žalovaní slevu z nájmu ve výši 90% od září 2006, ve 2. dopise požadují slevu 20% z nájemného a následuje 3. dopis datovaný dne 6. 12. 2007, kde uplatňují slevu na čistém nájemném ve výši nejméně 60%. 100% slevu nelze dle názoru odvolacího soudu na základě textu dopisu vztáhnout na nájemné, nýbrž se týká služeb. Pronajímateli byly tyto dopisy doručeny, avšak nebyla na ně z jeho strany žádná odezva. U jednání před odvolacím soudem se právní nástupce pronajímatele bránil tím, že ten nechápal, za jaké období a v jaké výši je sleva uplatněna, navíc v roce 2008 bylo placeno nájemné až do prosince 2008. Bylo však zároveň prokázáno, že v průběhu roku 2008 přestal pronajímatel kromě tepla dodávat také pitnou vodu. Neobstojí pronajímatelova námitka, že nabídl nájemcům topení prostřednictvím elektrických přímotopů a pitná voda je dodávána z hadice na celou chodbu. Takový způsob vytápění a dodávky pitné vody skutečně nemůže splňovat základní standard bydlení. Odvolací soud dospěl k závěru, že z posledního dopisu datovaného dne 6. 12. 2007 lze vyčíst žádost žalovaných o slevu na čistém nájemném ve výši nejméně 60%, přičemž s ohledem na důvod, pro který je sleva žádána (absence dodávky tepla) je zřejmé mimo vši pochybnost, že tato sleva byla požadována až do odstranění závad. Na tom nic nemění ani skutečnost, že v roce 2008 žalovaní nájemné platili. Závada v odstranění tepla však nebyla ani v průběhu dalších let odstraněna a naopak přibyla další závada v dodávaných službách – absence dodávky pitné vody. Na skutečnost, že do bytu není dodáváno teplo a teplá voda upozorňovali nájemci pronajímatele již v průběhu roku 2006 (viz dopisy), avšak bezvýsledně. Žalovaní proto v souladu s § 698 obč. zák. uplatnili právo na přiměřenou slevu z nájemného, přičemž je logické, že se tak mělo stát až do odstranění závad v dodávce služeb a nelze pochybovat o tom, že v důsledku nedodávání tepla do bytu se jeho užívání zhoršilo (§ 698 odst. 1 občanského zákoníku účinného do 31. 12. 2013 – dále jen „obč. zák.“). Soud dospěl k závěru, že je zde žádost o 60% slevy na nájemném za situace, kdy nebylo dodáváno teplo. Tato sleva je logicky uplatněna do budoucna do doby odstranění vad. Odvolací soud považuje z uvedeného důvodu za slevu přiměřenou ve výši 50%, vychází z názoru, že v každém kalendářním roce je zhruba 6 měsíců, kdy je teplo nezbytné dodávat a 6 měsíců, kdy tato nezbytná potřeba dána není. Ohledně absence dodávky vody sleva na nájmu písemně požadována nebyla, ústní žádost o poskytnutí slevy vznesená žalovanou 2) nebyla prokázána. Odvolací soud považuje za přiměřené a spravedlivé, aby žalovaní zaplatili z dlužného nájemného za žalované období částku 50%, tj. 56.474,- Kč. V tomto rozsahu bylo napadené rozhodnutí změněno a žalobě bylo vyhověno. Vyhověno bylo pouze ohledně poloviny jistiny, s ohledem na skutečnost, že bylo na soudu, aby posoudil oprávněnost vznesené slevy na nájemném a také s ohledem na vzájemné velmi vyhocené vztahy mezi

pronajímatelem a nájemci, kdy jednání ze strany pronajímatele rozhodně nelze označit jako konformní, byli žalovaní zavázáni k zaplacení pouze ve vztahu k polovině jistiny, nikoliv příslušenství. Ve zbylém napadeném rozsahu byl rozsudek okresního soudu potvrzen. Jak plyne z tohoto odůvodnění, odvolací soud nesouhlasí s aplikací § 3 obč. zák. tak, jak to učinil okresní soud. Již bylo řečeno, že plnění pronajímatele a plnění nájemce nejsou vzájemně podmíněna. Pokud pronajímatel neplnil řádně svou povinnost ve vztahu k nájemcům, ti měli zákonné prostředky, jak se svých práv domoci (viz např. sleva nájemného a služeb). Nelze však přistoupit na myšlenku, že nájemci mohou zcela přestat platit nájemné (pokud v tomto rozsahu není řádně uplatněná a oprávněná sleva). Žalovaní měli v žalovaném období v bytě své věci, a ačkoliv v něm nebydleli, v tomto smyslu jej užívali.

V souladu s § 224 odst. 2 o. s. ř. rozhodl odvolací soud nově o náhradě nákladů řízení. V souladu s § 142 odst. 2 o. s. ř. vzhledem k tomu, že každý z účastníků byl úspěšný pouze v rozsahu 1/2, rozhodl odvolací soud, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Stejnou úvahou byl odvolací soud veden také ve vztahu k výroku o náhradě nákladů odvolacího řízení.

P o u č e n í : Proti tomuto rozhodnutí **lze podat** podle § 237 o. s. ř. dovolání k Nejvyššímu soudu v Brně ve lhůtě dvou měsíců ode dne doručení jeho písemného vyhotovení u Okresního soudu v Ostravě.

Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá toto vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí.

V Ostravě dne 18. března 2016

JUDr. Bohumír Žídek, v. r.
předseda senátu

Za správnost vyhotovení:
Tereza Polášková