



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Kateřiny Burešové a soudců Mgr. Daniely Jandové a JUDr. Tomáše Němce ve věci

žalobkyně: **P S**, narozená
bytem
zastoupená advokátkou JUDr. Marcelou Polcarovou
sídlem Komenského alej 1110, 438 01 Žatec

proti
žalované: **S K**, narozená
bytem
zastoupená advokátem JUDr. Michalem Špírkem
sídlem Vysoká 92, 269 01 Rakovník

o zaplacení 58 000 Kč s příslušenstvím, o odvolání žalobkyně proti rozsudku Okresního soudu v Rakovníku ze dne 9. 12. 2019, č. j. 5 C 121/2019 - 99

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se **mění** tak, že žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni 58 000 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % p. a. od 1. 6. 2019 do zaplacení, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. Žalovaná je **povinna** zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně 44 436,04 Kč a na nákladech odvolacího řízení 26 610,19 Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupkyně žalobkyně.

Odůvodnění:

1. Okresní soud v Rakovníku (dále jen „soud prvního stupně“) shora uvedeným rozsudkem zamítl žalobu, kterou se žalobkyně domáhala po žalované uložení povinnosti zaplatit jí 58 000 Kč spolu

Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Vorlová

se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně za dobu od 1. 6. 2019 do zaplacení (výrok I.) a uložil žalobkyni povinnost zaplatit žalované na náhradě nákladů řízení 31 508,40 Kč k rukám zástupce žalované JUDr. Michala Špirka, do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok II.).

2. Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalobkyně a v řízení vyslechnutý svědek M. byli v období od 1. 1. 2017 do 31. 5. 2019 spoluvlastníky nemovitých věcí, konkrétně pozemku p. č. st. , jehož součástí je stavba č. p. a pozemku p. č. v obci a katastrálním území , zapsaných na LV č. pro obec a katastrální území u Katastrálního úřadu pro , Katastrální pracoviště , a to každý podílem o velikosti 1/2. Žalovaná předmětné nemovité věci v době od 1. 1. 2017 do 31. 5. 2019 (tedy v období, za něž se žalobkyně domáhá náhrady) užívala. Dne 28. 6. 2016 svědek J. M. uzavřel se žalovanou nájemní smlouvu, na základě které přenechal žalované k užívání předmětné nemovité věci za sjednané nájemné ve výši 6 505 Kč měsíčně. Dne 3. 1. 2017 uzavřel se žalovanou další nájemní smlouvu, na jejímž základě měl přenechat žalované k užívání svůj spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na předmětných nemovitých věcech. Nájemné bylo sjednáno ve výši 20 000 Kč ročně s tím, že od této částky mají být odečítány náklady s údržbou nemovitých věcí a jejich opravou. Žalovaná měla přístup do celé nemovitosti, především však užívala pozemky. Dne 15. 6. 2018 uzavřel svědek M. se žalovanou dodatek k nájemní smlouvě. Žalovaná od 28. 6. 2016 užívala nepřetržitě nemovité věci s vědomím a souhlasem svědka M. O této skutečnosti byla informována právní zástupkyně svědka M. a jeho insolvenční správkyne JUDr. B. N. .
3. Soud prvního stupně věc posoudil podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“) a jeho § 1117, § 1118 a § 2201 a uzavřel, že žalovaná užívala předmětné nemovité věci se souhlasem spoluvlastníka svědka M., který fakticky umožňoval žalované užívání celé věci, a to nejprve na základě nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou do 30. 12. 2016 a poté je užívala až do 31. 5. 2019. S odkazem na judikaturu Nejvyššího soudu pak soud prvního stupně uzavřel, že žalobkyně není oprávněna požadovat vydání bezdůvodného obohacení po žalované, která není ve věci pasivně legitimovaná. Takovéto bezdůvodné obohacení by mohla požadovat pouze po spoluvlastníkovi nemovitých věcí, který jejich užívání umožnil, případně za ně pobíral užitek. Žalobu proto jako nedůvodnou zamítl. O nákladech řízení rozhodl podle § 142 odst. 1 o. s. ř. a za použití § 151 odst. 2 o. s. ř., když jejich náhradu přiznal ve věci plně úspěšné žalované.
4. Proti tomuto rozsudku podala žalobkyně včasné odvolání. Soudu prvního stupně vytýká, že považoval za nadbytečné provádění žalobkyní navržených důkazů listinných, výpovědí navržených svědků, příp. její účastnickou výpověď, které mohly přispět k posouzení hodnověrnosti jediného vyslechnutého svědka M. Žalobkyně nespornuje, že svědek M. uzavřel se žalovanou nájemní smlouvu k předmětným nemovitým věcem dne 28. 6. 2016, avšak k uzavření této nájemní smlouvy nebyl žalobkyní zplnomocněn. Toto mu žalobkyně sama vytkla v dopise ze dne 13. 1. 2017, když zároveň plnou moc z těchto důvodů vypověděla. Plná moc byla předtím udělena svědku M. pouze k prodeji společné věci. Namítá, že další nájemní smlouva datovaná 3. 1. 2017 nebyla uzavřena, resp. byla antedatována až pro účely soudního řízení, když svědek M. si ani nepamatoval žádná data o tom, kdy tato smlouva měla být uzavřena. Svědek M. žalobkyni neinformoval o žádné smlouvě, neinformoval ji ani o tom, zda dal žalované souhlas s užíváním předmětných nemovitých věcí či nikoli. Rovněž o první nájemní smlouvě se dozvěděla pouhou náhodou, kdy byla osobně přítomna v nemovitých věcech. Má za to, že skutkový stav zjištěný soudem prvního stupně není úplný, soud prvního stupně se nezabýval obsahem nájemní smlouvy, naopak smlouvy datované 3. 1. 2017 podle žalobkyně uzavřeny nebyly. Má za to, že žalovaná je ve sporu pasivně legitimována. Žalobkyně nevěděla o pronájmu nemovitých věcí ani o existenci žádné další smlouvy, má za to, že žalovaná se bezdůvodně obohacovala na její úkor. Navrhla, aby ze všech uvedených důvodů odvolací soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu projednání.
5. Žalovaná ve svém vyjádření k odvolání žalobkyně uvedla, že je považuje za nedůvodné. Soud prvního stupně dospěl ke správným skutkovým zjištěním za situace, kdy svědek J. M. .

žalované umožnil užívání nemovitých věcí bez omezení, užívala je po celou dobu s jeho vědomím a souhlasem. S odkazem na judikaturu Nejvyššího soudu zmíněnou i v rozsudku soudu prvního stupně není dána věcně pasivní legitimace žalované a takto legitimovaný by mohl být pouze spoluvlastník, který třetí osobě umožnil, aby užívala společnou věc nad rámec jeho spoluvlastnického podílu. Navrhla proto, aby rozsudek soudu prvního stupně byl jako věcně správný potvrzen a žalované přiznáno právo na náhradu nákladů řízení.

6. Krajský soud v Praze jako soud odvolací přezkoumal napadené rozhodnutí a řízení, jež mu předcházelo, podle § 212 ve spojení s § 212a odst. 1, odst. 5 o. s. ř. a odvolání žalobkyně shledal důvodným.
7. Odvolací soud doplnil podle § 213 odst. 2, 4 o. s. ř. dokazování dále uvedenými důkazy, z nichž soud prvního stupně neučinil všechna potřebná skutková zjištění nebo je neprovedl, ač byly před ním navrženy, či byly navrženy před soudem odvolacím na základě poučení podle § 118a o. s. ř. Z provedených důkazů zjistil:
8. Z plné moci bez data (č. l. 142 spisu), že žalobkyně zmocnila svědka J. ■■■■■ M. ■■■■■, aby jí zastupoval ve všech právní věcech, vykonával veškeré právní úkony a jako zvláštní plnou moc k uzavření zprostředkovatelské smlouvy s realitní kanceláří R. ■■■■■ za účelem prodeje nemovitých věcí, případně k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní nemovitých věcí budovy č. p. ■■■, vystavěné na st. p. č. ■■■, st. p. č. ■■■ a p. č. ■■■, zapsaných na LV č. ■■■, u Katastrálního úřadu pro ■■■■■, Katastrální pracoviště ■■■■■, pro obec a katastrální území ■■■■■.
9. Z plné moci ze dne 10. 10. 2014 (č. l. 145 spisu), že žalobkyně zmocnila svědka J. ■■■■■ M. ■■■■■, aby jí zastupoval ve všech právní věcech, vykonával veškeré právní úkony. Tato plná moc byla uzavřena jako zvláštní k uzavření kupní smlouvy, případně smlouvy o smlouvě budoucí kupní nemovitých věcí budovy č. p. ■■■, vystavěné na st. p. č. ■■■, st. p. č. ■■■ a p. č. ■■■, zapsaných na LV č. ■■■, u Katastrálního úřadu pro ■■■■■, Katastrální pracoviště ■■■■■, pro obec a katastrální území ■■■■■, včetně podpisu návrhu na zápis vkladu do katastru nemovitostí, k zastupování v řízení před Katastrálním úřadem pro ■■■■■, k převodu práv a povinností ze smluv o odběru el. energie a dalších médií.
10. Ze zprávy o plnění oddlužení úpadce J. ■■■■■ M. ■■■■■, vyhotovené insolvenční správky Mgr. B. ■■■■■ N. ■■■■■, že žalovanou byla hrazena na účet insolvenční správky za užívání spoluvlastnického podílu J. ■■■■■ M. ■■■■■, na předmětných nemovitých věcech vždy částka 1 200 Kč v červenci 2018 a dále v září – prosinci 2018 a v lednu – květnu 2019.
11. Z výsledku svědka J. ■■■■■ M. ■■■■■, že po rozchodu se žalobkyní, s níž žil v družském poměru, jej tato zmocnila písemnou plnou mocí k prodeji předmětných nemovitých věcí, když neměla zájem sama je prodávat ani se podílet na úhradě závazku z čerpaného hypotéčního úvěru. Žalovaná kontaktovala svědka s tím, že má zájem o koupi předmětných nemovitých věcí. Na koupi by čerpala hypotéční úvěr. Svědek se žalovanou uzavřel nájemní smlouvu na dobu, než si zajistí úvěr na koupi nemovitých věcí, obsah smlouvy si již nepamatoval. Nájemní smlouvou pronajal všechny nemovité věci a žalovanou informoval o tom, že disponuje plnou mocí od žalobkyně k takovému jednání. Žalovaná začala nemovité věci, které nebyly reálně rozděleny, užívat zejména pro ustájení a chov svých koní. Takto je užívala až do odvolání plné moci žalobkyně. Nájemní smlouva byla uzavřena v roce 2015 nebo 2016 a žalovaná na jejím základě platila svědkovi částku ve výši jím splácené hypotéky, cca 7 000 Kč měsíčně. Svědek neinformoval žalobkyni o uzavření této nájemní smlouvy, vycházel z toho, že má podepsanou plnou moc. Žalobkyně následně „zhatila“ prodej nemovitých věcí žalované, když požadovala po žalované 550 000 Kč „bokem“, s tím, že jinak kupní smlouvu nepodepíše. To mohlo být cca půl roku po podpisu nájemní smlouvy. Poté, co žalobkyně zrušila plnou moc a prodej nemovitých věcí žalované se nerealizoval, uzavřel svědek se žalovanou další smlouvu nebo smlouvy, ale již jen na svůj podíl. Jejich obsah si nepamatoval. Na základě těchto smluv žalovaná žádné nájemné neplatila, platila si energie a daň z nemovitostí. Svědek přestal

splácet hypoteční úvěr, dostal se do insolvence. Žalovaná měla zájem nemovité věci koupit v rámci insolvenčního řízení.

12. Z účastnického výsledku žalované, že měla zájem o koupi předmětných nemovitých věcí, jsou v obci, ve které žije. Kontaktovala proto svědka M■■■■ s tím, že má zájem o koupi, na kterou by čerpala hypoteční úvěr. Domluvili se, že do doby zajištění úvěru, bude nemovité věci užívat na základě nájemní smlouvy. Svědek M■■■■ jí informoval, že má plnou moc od žalobkyně k jednání, tuto jí však neukázal. Z důvodu vyřizování hypotečního úvěru, věděla z nahlédnutí do katastru nemovitostí, že nemovité věci jsou v ideálním spoluvlastnictví žalobkyně a svědka M■■■■. Se žalobkyní se setkala až začátkem roku 2017, žalobkyně byla překvapena, že nemovité věci žalovaná užívá, ptala se na podmínky užívání, nežádala vyklizení nemovitých věcí. V únoru 2017 měla žalovaná připraven hypoteční úvěr k zaplacení kupní ceny nemovitých věcí, žalobkyně však odmítla podepsat kupní smlouvu. Pro podpis požadovala zaplacení částky 500 000 Kč „bokem“. Nemovité věci žalovaná užívala nadále a následně na výzvu insolvenční správkyne platila k jejím rukám. Stav nemovitých věcí, které v předmětném období užívala, byl zcela nevyhovující, rodinný dům byl neobyvatelný, zatékalo do něj, sama investovala do oprav i úprav. Ani venkovní stodoly nebyly v dobrém technickém stavu, u jedné hrozilo zborcení.
13. Z nabídkových cen nemovitostí R■■■■, že aktuální cena pronájmu řadového rodinného domu ■■■■, okres ■■■■ s pozemkem o velikosti 230 m² činí 25 000 Kč měsíčně, pronájem rodinného domu v obci ■■■■, okres ■■■■ s pozemkem 90 m² činí 14 900 Kč měsíčně, pronájem staršího nevybaveného rodinného domu v obci ■■■■ u ■■■■ s pozemkem o velikosti 297 m² činí 12 000 Kč měsíčně.
14. Ze serveru odhad nemovitosti zdarma.cz, při zadání údajů předmětných nemovitých věcí a jejich stáří a stavu vyšel orientační odhad tržního nájemného 13 700 Kč měsíčně.
15. Odvolací soud nedoplnil dokazování výsledky výslechy svědka S■■■■, žalobkyní navrženými listinnými důkazy ani její účastnickou výpovědí, když skutkový stav byl provedenými důkazy náležitě zjištěn.
16. Na základě skutkových zjištění soudu prvního stupně, po doplněném dokazování odvolacím soudem, učinil odvolací soud následující skutkový závěr:
17. Žalobkyně a svědek J■■■■ M■■■■ žili v družském poměru. Po rozpadu jejich vztahu se dohodli na prodeji předmětných nemovitých věcí, jejichž byli spoluvlastníky, a to každý ideální 1/2. Za účelem prodeje předmětných nemovitých věcí udělila žalobkyně svědkovi plnou moc dne 10. 10. 2014, jako speciální k prodeji nemovitých věcí a dále mu udělila plnou moc speciálně pro jednání s realitní kancelář R■■■■, za účelem prodeje předmětných nemovitých věcí. Svědek J■■■■ M■■■■ pronajal předmětné nemovité věci žalované nájemní smlouvou ze dne 28. 6. 2016 s tím, že pouze ústě žalovanou informoval o tom, že má k tomuto úkonu zmocnění druhého spoluvlastníka. Žalobkyní o uzavření nájemní smlouvy se žalovanou neinformoval. To, že nemovité věci jsou v podílovém spoluvlastnictví žalobkyně a svědka M■■■■ žalovaná věděla od počátku užívání věcí z nahlédnutí do katastru nemovitostí, když o předmětné nemovité věci měla zájem a k jejich koupi si vyřizovala hypoteční úvěr. Jelikož se prodej nemovitých věcí nerealizoval do konce roku 2016, kdy nájemní smlouva ze dne 28. 6. 2016 končila, podepsal svědek M■■■■ se žalovanou další nájemní smlouvu dne 3. 1. 2017, kterou svědek pronajal žalované svůj blíže neurčený spoluvlastnický podíl na nemovitých věcech. Plnou moc k zastupování žalobkyně svědkovi v této době vypověděla. O dalších nájemních smlouvách svědek žalobkyni neinformoval. Svědek M■■■■ podal dne 11. 10. 2017 návrh na povolení oddlužení. V období od 3. 1. 2017 do 30. 5. 2019 žalovaná nehradila svědku M■■■■ žádné nájemné, v roce 2018 (září, listopad, prosinec) a následně od ledna do května 2019 hradila na účet insolvenční správkyne svědka M■■■■, na základě její výzvy, částky 1 200 Kč. Žalobkyně se o skutečnosti, že žalovaná užívá předmětné nemovité věci, dozvěděla v lednu 2017, kdy spolu účastnice osobně jednaly. Vyklizení nemovitých věcí žalobkyně nežádala. Kupní ani nájemní smlouvu neuzavřely, k dohodě nedošlo ani po jednání v advokátní kanceláři zástupkyně žalobkyně. Žalobkyně podmiňovala podpis kupní smlouvy se žalovanou zaplacením částky cca

500 000 Kč „mimo“ kupní smlouvu. Žalovaná žalobkyni ničeho za užívání nemovitých věcí neplatila. Nemovité věci, zejména rodinný dům byl ve špatném technickém stavu. Žalovaná užívala přilehlé pozemky a stodoly na chov koní a z rodinného domu, pouze chodbu. Tyto nemovité věci udržovala na vlastní náklady, hradila elektřinu a daň z nemovitosti.

18. Žalovaná v průběhu řízení namítala, že uzavřela platně nájemní smlouvy se svědkem M. [redacted] a na základě těchto nájemních smluv nemovité věci užívala. Pokud by byla neplatnou nájemní smlouva ze dne 3. 1. 2017, platná byla původní nájemní smlouva, u níž došlo k prolongaci. Pro posouzení, zda v daném případě došlo k užívání nemovitých věcí na základě nájemní smlouvy či docházelo k bezdůvodnému obohacení na úkor žalobkyně, je zásadní posouzení předmětných nájemních smluv, což soud prvního stupně neučinil. Posouzení obsahu nájemních smluv a jejich platnosti je v posuzované věci podstatné i z hlediska věcné legitimace účastníků.
19. Odvolací soud na základě skutkového stavu zjištěného soudem prvního stupně a shora zjištěného skutkového stavu v průběhu odvolacího řízení dospěl k závěru, že nájemní smlouvy uzavřené mezi žalovanou a svědkem M. [redacted] jsou absolutně neplatné.
20. Nachází-li se věc ve vlastnictví více subjektů, aniž by mezi nimi byla rozdělena, jde o spoluvlastnictví. Pro vzájemnou relaci mezi spoluvlastníky je determinující základní povaha spoluvlastnického vztahu (podílové spoluvlastnictví, společné jmění manželů), která určuje míru a způsob účasti spoluvlastníků na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví; u podílového spoluvlastnictví je dále určující povaha (reálný podíl, ideální podíl) a velikost spoluvlastnického podílu. Pro vnější vztahy (týkající se společné věci) je především určující, že všichni spoluvlastníci se považují společně za jeden subjekt, a dále je relevantní právní úprava stanovující povahu společného vztahu vůči třetím osobám (dílní závazek nebo solidární závazek). U podílového spoluvlastnictví patří k vnějším vztahům i vztah mezi jedním spoluvlastníkem a třetími osobami, jehož nepřímým předmětem je spoluvlastnický podíl.
21. Podle § 1122 odst. 1o. z., podíl vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle. Podíl nevymezuje určitou část společné věci, k níž by byl oprávněn spoluvlastník vykonávat své vlastnické právo, ale vymezuje právní postavení spoluvlastníka k ostatním spoluvlastníkům, určuje, jak se spoluvlastníci podílí na užitcích věci, na nákladech atd. Spoluvlastnický podíl je rozhodný také pro rozsah užívání společné věci. U ideálního spoluvlastnictví mohou spoluvlastníci užívat věc současně, užívání společné věci může být časově omezeno, lze také rozdělit společnou věc k užívání tak, že každý spoluvlastník může užívat určenou část společné věci. Právo každého ze spoluvlastníků užívat společnou věc je omezeno stejným právem ostatních spoluvlastníků užívat společnou věc podle velikosti podílu. Užívání společné věci nad rámec spoluvlastnického podílu nemůže vyloučit právo spoluvlastníka na náhradu za to, že neužívá společnou věc v rozsahu odpovídajícím jeho spoluvlastnického podílu. Případná náhrada se odvozuje od § 1122 odst. 1 o. z.
22. Spoluvlastník nemůže „bez dalšího“ užívat společnou věc nad rámec svého spoluvlastnického podílu, a to na úkor dalších spoluvlastníků; samotná existence spoluvlastnictví ke společné věci není právním důvodem k takovému užívání. Užívání společné věci nad rámec spoluvlastnického podílu představuje užívání cizí hodnoty, čímž vzniká bezdůvodné obohacení. V režimu občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. (dále jen „obč. zák.“) šlo o bezdůvodného obohacení bez právního důvodu (§ 451 odst. 2, v režimu o. z. jde o skutkovou podstatu bezdůvodného obohacení § 2991 odst. 1, 2). Bezdůvodné obohacení vzniká tedy spoluvlastníku, který užívá společnou věc nad rozsah odpovídající jeho spoluvlastnického podílu bez právního důvodu.
23. Jednání za spoluvlastníka učiněné na základě plné moci zavazuje oba spoluvlastníky vůči třetím osobám.
24. V posuzovaném případě bylo v řízení prokázáno, že svědek M. [redacted] byl zmocněn žalobkyní k veškerým právním jednáním vedoucím k prodeji předmětných nemovitých věcí. V tomto směru

Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Vorlová

je nutno posuzovat plnou moc ze dne 10. 10. 2014 podle jejího obsahu jako plnou moc speciální, udělenou žalobkyni svědkovi právě a jen za účelem prodeje nemovitých věcí. Plná moc bez data, která byla v odvolacím řízení předložena žalobkyni, pak byla speciální pro jednání s R. [REDACTED] za účelem prodeje nemovitých věcí. To, že se jedná o speciální plné moci, se podává z jejich obsahu. Námitka žalované, že záhlaví uvedených plných mocí dávalo možnost svědku M. [REDACTED] uzavřít i další smlouvy např. nájemní, tak není důvodná.

25. Odvolací soud tak uzavírá, že svědek M. [REDACTED] neměl zmocnění žalobkyně k uzavření jiné než kupní smlouvy o prodeji předmětných nemovitých věcí, a pokud pak uzavřel se žalovanou nájemní smlouvu dne 28. 6. 2016 odkazující na citovanou plnou moc, je tuto smlouvu třeba považovat za absolutně neplatný právní úkon, a to z důvodů shora uvedených, protože svědek J. [REDACTED] M. [REDACTED], který měl zplnomocnění žalobkyně k uzavření kupní smlouvy, případně smlouvy o smlouvě budoucí kupní předmětných nemovitých věcí, nebyl zmocněn žalobkyní, jako spoluvlastníkem, k pronájmu nemovitých věcí ani k dalším právním úkonům nesouvisejícím s jejich prodejem. Jestliže tedy nakládal s nemovitými věcmi bez vědomí a souhlasu druhého spoluvlastníka, jeho právní úkony jsou neplatné.
26. Důvodnou tedy není námitka žalované, že nemovité věci užívá na základě platného právního titulu - nájemní smlouvy ze dne 28. 6. 2016, a tato nájemní smlouva se následně prolongovala. K prolongaci nájemní smlouvy ze dne 28. 6. 2016 pro její absolutní neplatnost nemohlo dojít.
27. Ze shora podrobně uvedených důvodů je za absolutně neplatnou třeba považovat i nájemní smlouvu datovanou dne 3. 1. 2017, případně její dodatky, a to proto, že touto smlouvou svědek M. [REDACTED] pronajímал pouze svůj spoluvlastnický podíl na nemovitých věcech. Jak shora blíže uvedeno, spoluvlastník není oprávněn nakládat samostatně se svým spoluvlastnickým podílem v případě podílového spoluvlastnictví, které je (jako v tomto případě) ideální, není-li nemovitá věc reálně rozdělena dohodou mezi účastníky tak, aby bylo patrné, kterou část, který ze spoluvlastníků je oprávněn užívat. V řízení vyšlo najevo, že nemovité věci nebyly reálně rozděleny a k dohodě mezi spoluvlastníky o užívání věci nedošlo.
28. Z uvedených důvodů je tedy nutné uzavřít, že žalovaná předmětné nemovité věci užívala v období do 31. 12. 2016 na základě neplatného právního úkonu, když v inkriminované domě sice již věděla o tom, že nemovité věci jsou ve spoluvlastnictví svědka M. [REDACTED] a žalobkyně, ale věřila, že svědek je oprávněn k uzavření nájemní smlouvy za oba spoluvlastníky na základě plné moci. Svědek M. [REDACTED] v této době také nemovité věci žalované dal do užívání bez vědomí žalobkyně. Pokud by žalobkyně požadovala za toto období zaplacení bezdůvodného obohacení, lze se ztotožnit se závěrem přijatým soudem prvního stupně, že žalovaná by ve věci nebyla pasivně legitimovaná, neboť užívala nemovité věci se souhlasem spoluvlastníka, který překročil své zmocnění a aniž by druhého spoluvlastníka informoval, umožnil užívání nemovitých věcí jako celku třetí osobě, jednalo by se o užívání věci nad rámec spoluvlastnického podílu. Za toto období však žalobkyně ničeho k zaplacení nepožaduje.
29. Jiná je situace za období požadované žalobkyní, kdy odvolací soud má za prokázané, že žalovaná v lednu 2017 již jednala i se žalobkyní, a přestože tato výslovně nepožadovala vyklizení nemovitých věcí, účastnice neuzavřeli žádnou dohodu ani smlouvu o užívání věci či o placení nájemného, čehož si žalovaná byla vědoma. Žalovaná v této době již věděla, že žalobkyně jako spoluvlastník musí s právním úkonem spoluvlastníka souhlasit, a svědek M. [REDACTED] ani nezastíral, že již žádné zplnomocnění k jednání za žalobkyni nemá. Odvolací soud má za prokázané, že žalovaná užívala nadále nemovité věci bez právního důvodu, když se žalobkyní žádnou smlouvu neuzavřela a sám svědek M. [REDACTED] uvedl, že mu „to bylo jedno“, protože již byl v insolventi. V této době tedy nelze učinit závěr, který přijal soud prvního stupně, že by svědek M. [REDACTED] umožnil užívání nemovitých věcí bez vědomí žalobkyně a docházelo k nadužívání nemovitých věcí spoluvlastníkem, pročež by žalovaná nebyla v probíhající soudním řízení pasivně legitimována. Odvolací soud má jednoznačně prokázané, že žalovaná užívala nemovité věci s vědomím obou spoluvlastníků, avšak

za toto užívání nehradila adekvátní náhradu. Platila pouze nepravdělně částku 1 200 Kč insolvenční správce úpadce svědka M[REDACTED].

30. Ve smyslu § 2991 odst. 1 a 2 o. z., bezdůvodné obohacení představuje závazek, z něhož vzniká tomu, kdo se takto bez spravedlivého důvodu obohatil, povinnost vydat ochuzenému to, oč se obohatil. Bezdůvodně se obohatí zvláště ten, kdo získá majetkový prospěch plněním bez právního důvodu.
31. Odvolací soud uzavírá, že v posuzovaném případě došlo u žalované k bezdůvodnému obohacení na úkor žalobkyně z důvodu užívání cizí věci za situace, kdy důvod užívání nelze opřít o platnou nájemní smlouvu ani jiný závazkový vztah. Žalovaná je tak povinna vydat spoluvlastníkům to, oč se obohatila; výše náhrady za bezdůvodné obohacení se dvozuje od prospěchu, který byl obohaceným získán bez právního důvodu. Je nutno vycházet ze skutečného stavu. V posuzovaném případě pak žalovaná užívala převážně pozemky a hospodářská stavení, tedy výše bezdůvodného obohacení by vycházela z ceny obvyklého nájemného pozemků a hospodářských stavení (srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 2526/98, nebo náleží Ústavního soudu I. ÚS 143/11). Částka požadovaná žalobkyní nevybočovala z výše obvyklého nájemného v daném místě a čase, které se pro účely stanovení výše bezdůvodného obohacení zjišťuje. Odvolací soud zde dospěl k závěru, že by bylo nevhodné zjišťovat cenu obvyklého nájemného znaleckým zkoumáním a vyšel ze zjištění, která učinil na základě nabídkových portálů realitních kanceláří o nemovitých věcech s přihlédnutím ke skutečnostem, které byly mezi účastníky nesporné, a to špatnému technickému stavu nemovitých věcí. Rozhodující je skutečnost, že žalovaná požadovala pronájem nemovitých věcí především pro ustájení svých koní a užívání pozemků. Velikost užívaných pozemků byla rozhodující, pokud jde o výši bezdůvodného obohacení (v podobě nájemného), když ta jistě převyšuje částku 2 000 Kč, kterou požadovala žalobkyně.
32. Žalovaná sice opakovaně uvedla, že do nemovitých věcí investovala, avšak nárok na zaplacení těchto investic proti žalované částce neuplatnila, proto se jimi odvolací soud nemohl zabývat.
33. Odvolací soud z uvedených důvodů rozsudek soudu prvního stupně podle § 220 odst. 1 písm. b) o. s. ř. změnil tak, jak je ve výrokové části uvedeni a žalobě vyhověl.
34. O nákladech řízení před soudem prvního stupně bylo rozhodnuto podle § 224 odst. 1, 2 o. s. ř. § 142 odst. 2 o. s. ř. a § 151 odst. 1 o. s. ř., když ve věci plně úspěšně žalobkyni náleží právo na náhradu jí účelně vynaložených nákladů. Těmito náklady jsou za řízení před soudem prvního stupně náhrada za zaplacený soudní poplatek ve výši 2 900 Kč a náhrada nákladů za zastoupení advokátem, a to odměna 3 420 Kč za každý z devíti úkonů právní služby (příprava a převzetí zastoupení, předžalobní výzva, žaloba, účast u jednání dne 11. 9. 2019, 21. 10. 2019, 13. 11. 2019, 9. 12. 2019, písemné doplnění návrhu na dokazování na výzvu soudu ze dne 7. 10. 2019 a vyjádření žalobkyně k výpovědi svědka M[REDACTED]), z tarifní hodnoty 58 000 Kč podle § 7 bod 6., § 8 odst. 6, § 11 odst. 1 písm. a), d), g) advokátního tarifu, devět náhrad hotových výloh po 300 Kč podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu, náhrada za ztrátu času za účast u každého z výše uvedených jednání, šestnáct půlhodin po 100 Kč podle § 14 advokátního tarifu, cestovné k jednání před soudem prvního stupně osobním automobilem [REDACTED] RZ [REDACTED], [REDACTED] – Rakovník a zpět, 68 km, při spotřebě 5,9 l/100 km, celkem 1 644 Kč a náhrada za 21 % DPH z přiznaných náhrad a odměny podle § 137 odst. 1 o. s. ř. ve výši 7 712,04 Kč tj. celkem 44 436,04 Kč.
35. Podle stejných kritérií bylo rozhodováno o nákladech řízení před odvolacím soudem, tedy podle § 142 odst. 2 o. s. ř. a § 151 odst. 1 o. s. ř. Žalobkyně byla v odvolacím řízení plně úspěšná, a proto je žalovaná povinna nahradit jí náklady odvolacího řízení v plné výši. Žalobkyni vznikly účelně vynaložené náklady řízení za zaplacený soudní poplatek za podané odvolání 2 900 Kč, odměna za zastoupení advokátem ve výši 3 420 Kč za každý ze čtyř úkonů právní služby (podané odvolání a účast u odvolacího soudu ve dnech 4. 11. 2020, 9. 12. 2020 a 27. 1. 2021) v celkové výši 13 680 Kč podle § 7 bod 6., § 8 odst. 6 a § 11 odst. 1 písm. k), g) odst. 2 f) advokátního tarifu, čtyři náhrady hotových výloh po 300 Kč podle § 13 odst. 3 a § 4 advokátního tarifu, cestovné k jednání před

odvolacím soudem osobním automobilem [REDACTED] RZ [REDACTED], [REDACTED] – Praha a zpět, celkem 160 km, při spotřebě 5,9 l/100 km, celkem náhrada za promeškaný čas osmnáct půlhodin po 100 Kč podle § 14 advokátního tarifu, a náhrada za 21 % DPH z přiznaných náhrad a odměny podle § 137 odst. 1 o. s. ř. ve výši 4 114,99 Kč, tj. celkem 26 610,19 Kč.

36. Lhůta k plnění byla stanovena podle § 160 odst. 1 o. s. ř., platební místo podle § 149 odst. 1 o. s. ř.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání do dvou měsíců ode dne jeho doručení k Nejvyššímu soudu České republiky v Brně prostřednictvím Okresního soudu v Rakovníku, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.

Praha 27. ledna 2021

JUDr. Kateřina Burešová v. r.
předsedkyně senátu