



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Dany Slavíkové a soudců JUDr. Tomáše Vejnara a Mgr. Adély Kaftanové v právní věci

žalobkyně: **Městská část Praha 5**, IČO 00063631
sídlem náměstí 14. října 1381/4, 150 22 Praha 5

proti

žalovanému: **J. Š.**, narozený dne xxx
bytem xxx, xxx
zastoupený advokátkou Mgr. Kateřinou Turnhöfer
sídlem Evropská 2758/11, 160 00 Praha 6

o vyklizení bytu, o odvolání žalobkyně i žalovaného proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 9. února 2021 č. j. 5 C 292/2020-62

takto:

- I. Rozsudek soudu I. stupně **se mění** tak, že žalovaný je povinen vyklidit byt č. xxx (ev. č. xxx) nacházející se ve 4. podlaží budovy č. p. xxx, která je součástí pozemku parc. č. xxx, vše v katastrálním území xxx, na adrese xxx, xxx, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. xxx pro obec Praha, katastrální území xxx, do 30. listopadu 2021.
- II. Žalovaný je povinen nahradit žalobkyni náklady řízení před soudy obou stupňů ve výši 12 700 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Odvoláním napadeným rozsudkem soud I. stupně zamítl žalobu, aby žalovaný byl povinen ve lhůtě 15 dnů vyklidit byt č. xxx (ev. č. xxx), nacházející se ve 4. podlaží budovy č. p. xxx, která je součástí pozemku par. č. xxx, vše v katastrálním území xxx, na adrese xxx, xxx, zapsané v katastru nemovitosti vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha, na LV č. xxx, pro obec Praha, katastrální území xxx (dále též „předmětný byt“). Výrokem II. uložil žalobkyni povinnost zaplatit žalovanému na náhradě nákladů řízení částku 8 712 Kč, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku, k rukám právního zástupce žalované.
2. Ve skutkové rovině vyšel soud I. stupně z následujících zjištění: žalobkyně jako pronajímatelka uzavřela s žalovaným jako nájemcem dne 31. 8. 2019 nájemní smlouvu o nájmu předmětného bytu na dobu určitou 1. 9. 2015 do 31. 8. 2019. V čl. II. bod 1 strany ujednaly, že pokud nájemce bude mít zájem o prodloužení doby nájmu, musí nejméně tři měsíce před uplynutím doby nájmu písemně požádat pronajímatele o její prodloužení. Žádost žalovaného byla žalobkyni doručena dne 1. 10. 2019, Rada městské části svým usnesením z 11. 12. 2019 žádost žalovaného zamítla a následně jej vyzvala k vyklizení předmětného bytu ve lhůtě 30 dnů od té doručené výzvy. Žalovaný původně sdělil žalobkyni své stanovisko spočívající v tom, že za situace, kdy bylo provedeno místní šetření v pronajatých prostorách a jejich výsledkem nebyla žádná výtka či zmínka o ukončení nájmu, považoval nájem za stále trvající. Ve Vyjádření k reakci na zamítnuté prodloužení smlouvy o nájmu bytu č. xxx ze dne 11. 3. 2020, žalobkyně poukázala na skutečnost, že v čl. II odst. 1 obsahuje předmětná smlouva jiné ujednání o prodloužení nájmu, které vylučuje použití ust. § 2285 občanského zákoníku, součástí vyjádření byla i předžalobní výzva opětovně vyzývající žalovaného, aby předmět nájmu vyklidil do 15 kalendářních dnů ode dne doručení výzvy.
3. Na zjištěné soud I. stupně aplikoval ustanovení § 2285 89/2012 Sb., občanského zákoníku (o. z.). Deklaroval vědomost o tom, že podle ustálené judikatury instituty obnovení a prodloužení nájmu jsou považovány za totožné, pro daný případ je však třeba je považovat za dva samostatné instituty. Uzavřel, že smlouva o nájmu neobsahuje zvláštní ujednání o obnovení nájmu, nýbrž pouze podmínku prodloužení smlouvy. Za situace, kdy žalovaný pokračoval v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po skončení nájmu, aniž by byl žalobkyní v této lhůtě písemně vyzván, ve smyslu citovaného ustanovení (věta před středníkem) se jeho nájemní poměr obnovil, a to minimálně na dobu dvou let. Správnosti tohoto závěru nasvědčuje i chování žalobkyně, neboť ve formulářových smlouvách, které používá opakovaně, učinila v současné době změnu reagující na nejasnost výkladu stávajícího článku o prodloužení nájemní smlouvy.
4. Rozhodnutí o náhradě nákladů řízení soud I. stupně odůvodnil ust. § 142 odst. 1 o. s. ř. tak, že přiznal procesně zcela úspěšnému žalovanému právo na náhradu nákladů řízení v částce 8 712 Kč. Tyto náklady sestávají z nákladů zastoupení advokátem, které tvoří mimosmluvní odměna stanovená podle § 6 odst. 1, § 7 a § 9 odst. 1 č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu (dále jen „vyhl.“), z tarifní hodnoty 10 000 Kč.
5. Proti tomuto rozsudku podali včasné a přípustné odvolání žalobkyně i žalovaný.

6. Odvolání žalobkyně směřovalo proti výroku o věci samé. Odvolatelka odkázala na své procesní stanovisko přednesené před soudem I. stupně s tím, že rozlišování pojmu prodloužení a obnovení nájmu učiněné soudem I. stupně je přepjatým právním formalismem. S odkazem na čl. II. bod 1 smlouvy uvedla, že smlouva obsahuje jiné ujednání o prodloužení nájmu, nájemní smlouva uzavřená se žalovaným proto vypršela marným uplynutím tam stanovené doby a nájemní vztah zanikl k 31. 8. 2019. Odkázala současně na to, že v rozhodovací praxi odvolacího soudu bylo obdobně rozhodnuto ve věci sp. zn. 62 Co 269/2020, jehož citované závěry odpovídají i komentovanému znění ustanovení § 2285 o. z. Z uvedeného důvodu navrhla, aby rozsudek soudu I. stupně byl ve výroku o věci samé změněn tak, že žalobě bude vyhověno a žalobkyni přiznána náhrada nákladů za řízení před soudem I. stupně i soudem odvolacím.
7. Odvolání žalovaného směřovalo proti výroku o náhradě nákladů řízení s tím, že tyto mají být vypočítány dle § 7 odst. 6 vyhl. č. 177/1996 Sb. (dále jen „vyhl.“) v návaznosti na § 8 odst. 1 vyhl., z tarifní hodnoty 8.900.000,- Kč v souladu s žalovaným předloženým odborným vyjádřením Ing. S. F. působícího v realitní kanceláři xxx (xxx), které stanovilo v této výši hodnotu předmětu sporu, nikoliv podle § 6 odst. 1, § 7 vyhlášky a § 9 odst. 1 vyhl. z tarifní hodnoty 10.000,- Kč jak učinil soud I. stupně. Tomuto závěru odpovídá aktuální a relevantní judikatura (např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 8. 2016, sp. zn. 26 Cdo 684/2016 nebo usnesení Ústavního soudu ze dne 11. 2. 2020, sp. zn. IV. ÚS 2305/19), s důrazem na disproporci mezi odměnou určenou dle § 8 vyhl. ve srovnání s odměnou dle § 9 vyhl. dále odvolatel odkázal na usnesení Ústavního soudu ze dne 19. 12. 2017 sp. zn. IV. ÚS. Navrhl, aby odvolací soud změnil rozsudek soudu I. stupně ve výroku o náhradě nákladů řízení tak, že, náklady právního zastoupení žalovaného budou stanoveny dle § 7 odst. 6 v návaznosti na § 8 odst. 1 vyhlášky.
8. Ve výroku o věci samé žalovaný navrhl rozsudek soudu I. stupně potvrdit jako věcně správný.
9. V reakci na odvolání žalovaného žalobkyně uvedla, že z žalovaným zmíněného usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 8. 2016, sp. zn. 26 Cdo 684/2016 jednoznačně vyplývá, že „ustálená judikatura (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2002, sp. zn. 33 Odo 590/2002, obdobně usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 2. 2016, sp. zn. 22 Cdo 3509/2015) pro určení výše odměny advokáta u žalob na vyklizení nemovitostí vychází ze závěru, že je-li předmětem vydání věci (vyklizení nemovitosti), určí se výše odměny advokáta primárně z ceny této věci podle ustanovení § 8 odst. 1 ve spojení s § 7 advokátního tarifu. Teprve tehdy, nelze-li hodnotu věci nebo práva vyjádřit v penězích nebo ji lze zjistit jen s nepoměrnými obtížemi a není-li dále stanoveno jinak, je nezbytné postupovat ve smyslu § 9 odst. 1 advokátního tarifu. Tak tomu bude v případech, kdy hodnota nároku (plnění) nebyla nikdy zjišťována a objektivně stanovena a bylo by ji možné zjistit jen zcela nad rámec podstaty rozhodnutí o věci samé. Sluší se dodat, že těchto případů je většina, neboť obvykle není v soudním řízení cena nemovitosti jako předmětu řízení zjišťována“. Žalobkyně se ztotožňuje s výše citovanými závěry Ústavního soudu, hodnota žalobního nároku nebyla v řízení u soudu I. stupně vzhledem k jeho předmětu nikdy zjišťována ani objektivně stanovena a odměna právního zástupce žalovaného by tak měla být stanovena dle § 9 odst. 1 vyhl., jak rozhodl soud I. stupně. Vyjádření právního zástupce žalobkyně ohledně nákladů řízení, včetně odborného vyjádření Ing. S. F. působícího v realitní kanceláři xxx, s jehož závěry navíc žalobkyně nesouhlasí, byla soudu I. stupně doručena až po vynesení rozsudku ze dne 9. 2. 2021, konkrétně až dne 11. 2. 2021. Předmětem sporu byl nárok žalobkyně na vyklizení ve vztahu k zániku či naopak trvání nájemního vztahu vzhledem k jeho obnovení, nikoliv samotné vlastnické právo žalobkyně k předmětnému bytu.

10. Odvolací soud přezkoumal rozsudek soudu I. stupně postupem podle § 212 a § 212a o. s. ř. a dospěl k závěru, že odvolání žalobkyně je opodstatněné, odvolání žalovaného nikoliv.
11. Soud I. stupně provedl dokazování v rozsahu dostatečném pro zjištění skutkově významných okolností, z provedených důkazů vyvodil správné skutkové závěry, které tak mohou být podkladem i pro rozhodnutí odvolacího soudu a na které lze pro stručnost odkázat. S právním hodnocením, které soud I. stupně ze zjištěného skutkového stavu vyvodil, však odvolací soud nesouhlasí.
12. Dle ust. § 2285 o. z. platí, že pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu.
13. Citované ustanovení upravuje důsledky skončení nájmu sjednaného na dobu určitou v závislosti na činnosti (nečinnosti) nájemce i pronajímatele, ponechává však stranám nájemní smlouvy možnost takové důsledky ujednat odlišně. Charakter tohoto ujednání je, dle náhledu odvolacího soudu, dán postavením a způsobem kolektivního rozhodování žalobkyně.
14. K právnímu posouzení ujednání, které je obsaženo v čl. II. bod 1 nájemní smlouvy ze dne 21. 8. 2015 odvolací soud odkazuje (§ 13 o. z.) na závěr uvedený v rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 7. 10. 2020 č. j. 62 Co 269/2020-77, se kterým se plně ztotožňuje. Článek II. bod. 1 věta druhá obsahuje zvláštní ujednání o způsobu prodloužení nájmu, které je překážkou pro fikci obnoveného nájmu (*relocatio tacita*). Ve lhůtě stanovené – nejméně 3 měsíce před uplynutím doby nájmu - žalovaný písemně o prodloužení nájmu žalobkyni nepožádal; uvedené nemůže být nahrazeno tím, jak si vysvětlil obsah prohlídky bytu zástupci pronajímatele. Za situace, kdy v projednávaném případě došlo k předpokládanému jinému ujednání, uplatní se citované zákonné ustanovení § 2285 o. z. ve znění věty první za středníkem. Žalovaný proto užívá sporný byt bez právního důvodu a žalobkyně se domáhá důvodně ochrany svého vlastnického práva reivindikační žalobou podle § 1040 o. z.
15. Odvolací soud dospěl k závěru, že dne 31. 8. 2019 skončil nájem předmětného bytu, neboť nedošlo ke smluvnímu prodloužení nájmu způsobem, upraveným v článku II. předmětné nájemní smlouvy, a proto rozsudek soudu I. stupně dle § 220 odst. 1 o. s. ř. změnil tak, že žalobě vyhověl s tím, že na základě výsledků provedeného dokazování stanovil v souladu s § 160 odst. 1 o. s. ř. pro vyklizení předmětného bytu delší lhůtu potřebnou pro zajištění jiného bydlení žalovaným.
16. Protože odvolací soud změnil rozsudek soudu I. stupně, rozhodoval nejen o náhradě nákladů odvolacího řízení, ale také o náhradě nákladů řízení před soudem I. stupně (§ 224 odst. 2 o. s. ř.). Výrok o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů vychází z ust. § 224 odst. 1 ve spojení s § 142 odst. 1 o. s. ř. Procesně úspěšně žalobkyni náleží náhrada nákladů řízení sestávající z odměny dle vyhl. č. 254/2015 Sb. o stanovení výše paušální náhrady pro účely rozhodování o náhradě nákladů řízení v případech podle § 151 odst. 3 občanského soudního řádu za tři úkony: sepis vyjádření k odvolání, příprava k jednání a účast při jednání odvolacího soudu podle ust. § 1 odst. 3 písm. a), b) a c) po 300 Kč dle ust. § 2 odst. 3 citované vyhlášky. Náhrada sestává z odměny dle

vyhl. č. 254/2015 Sb. o stanovení výše paušální náhrady pro účely rozhodování o náhradě nákladů řízení v případech podle § 151 odst. 3 občanského soudního řádu za 5 úkonů v řízení před soudem I. stupně: sepis žaloby, 2x vyjádření ve věci, příprava, účast u jednání dne 9. 2. 2021 a za 4 úkony v řízení před odvolacím soudem: sepis odvolání, vyjádření ve věci, příprava a účast u jednání dne 29. 6. 2021 podle ust. § 1 odst. 3 písm. a), b) a c) po 300 Kč dle ust. § 2 odst. 3 citované vyhlášky, Zaplacený soudní poplatek z žaloby a odvolání a´ 5 000 Kč. Celkem náhrada činí 12 700 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **lze** podat dovolání ve lhůtě dvou měsíců od jeho doručení k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu I. stupně, jehož přípustnost za podmínek stanovených v § 237 o. s. ř. přezkoumá dovolací soud.

Praha 29. července 2021

JUDr. Dana Slavíková v. r.
předsedkyně senátu