



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Naděždy Zachystalové a soudkyň JUDr. Ivy Zemanové a JUDr. Renaty Hertlové ve věci

žalobce: **Mgr. Richard F.**, narozený dne xxx  
bytem xxx, xxx  
zastoupený advokátem JUDr. Vladimírem Zoufalým  
sídlem Národní 10, 110 00 Praha 1

proti  
žalované: **Městská část Praha 6**, IČO 00063703  
sídlem Čs. armády 23, 160 00 Praha 6  
zastoupená advokátem JUDr. Františkem Vokůrkou  
sídlem Jeseniova 2863/50, 130 00 Praha 3

**o zaplacení částky 349 178,50 Kč s přísl.**, k odvolání žalobce proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 6 ze dne 17. 10. 2018, č. j. 20 C 11/2015-233,

**takto:**

Rozsudek soudu I. stupně **se potvrzuje.**

**Odůvodnění:**

1. Shora citovaným rozsudkem soud I. stupně zamítl žalobu v části, kterou se žalobce domáhal, aby mu žalovaná zaplatila částku 49 324,50 Kč se zákonným úrokem z prodlení z částky 19 254,50 Kč od 7. 1. 2014 do zaplacení a z částky 30 070 Kč od 30. 12. 2016 do zaplacení.
2. Soud I. stupně takto rozhodl částečným rozsudkem o žalobě, kterou se žalobce domáhá zaplacení částky 349 178,50 Kč se zákonným úrokem z prodlení v žalobě specifikovaným, a to konkrétně

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Bartáková.

289 943 Kč se zákonným úrokem z prodlení z této částky z titulu slevy z nájemného za období od ledna 2013 do prosince 2016 včetně, částky 9 911 Kč se zákonným úrokem z prodlení z této částky z titulu bezdůvodného obohacení za nevrácený přeplatek za služby spojené s užíváním pronajatého bytu za rok 2013 a částky 49 324,50 Kč se zákonným úrokem z prodlení z této částky z titulu slevy za plnění spojená s užíváním bytu za roky 2012 až 2016 (konkrétně 7 769,50 Kč za rok 2012, 1 044 Kč za leden a únor 2013, 10 441 Kč za období března až prosince 2013, 9 430 Kč za období roku 2014, 9 973 Kč za rok 2015 a 10 667 Kč za rok 2016).

3. Žalobce žalobu odůvodnil tím, že je nájemcem bytu 1 + 1 na adrese xxx, xxx, který mu pronajala žalovaná. V době od listopadu roku 2011 byla provedena rekonstrukce střechy předmětného domu. V prosinci 2011 a lednu 2012 došlo v průběhu rekonstrukce střechy k několika masivním zatečením do bytu pronajatého žalobcem. Žalovaná s ohledem na probíhající rekonstrukci poskytla žalovanému slevu z nájemného za období ledna a února 2012 ve výši 20 %. Během předmětné rekonstrukce dále vznikla v oblasti atiky netěsnost a odpadová stoupačka byla ukončena v bytě žalobce a z izolována polyesterem. V důsledku zakončení odpadové stoupačky v bytě žalobce a z izolování odpadové stoupačky polyesterem se v oblasti toalety kondenzovala vlhkost v omítce. V návaznosti na předmětné skutečnosti se v prostorách toalety v září 2012 objevila plíseň, která podstatně zhoršovala užívání bytu. Přinejmenším ode dne 1. 3. 2013 do října 2017 byl byt v důsledku plísně neobyvatelný. Žalovaná žalobci na žalovaných nárocích ničeho neuhradila.
4. V souvislosti s požadovanou slevou za plnění spojená s užíváním bytu žalobce tvrdil, že za rok 2012 uhradil žalované na službách celkem 15 539 Kč (po započtení přeplatku). Žalobce požaduje za toto období slevu ve výši 50 %, tedy 7 769,50 Kč. Za rok 2013 žalobce uhradil na službách celkem 12 529 Kč, tedy za leden a únor poměrnou 1/6 celkových nákladů, což odpovídá částce 2 088 Kč. Žalobce za období ledna a února 2013 požaduje slevu ve výši 50 %, tedy 1 044 Kč. Za období od března 2013 do prosince 2016 včetně slevu ve výši 100 % odpovídající tomu, že za měsíc březen až prosinec 2013 žalobce na službách uhradil 10 441 Kč (tj. 5/6 z celkové částky 12 529 Kč za rok 2013), za rok 2014 po vrácení přeplatku uhradil žalobce na službách 9 430 Kč, za rok 2015 po vrácení přeplatku uhradil na službách 9 973 Kč a za rok 2016 uhradil po vrácení přeplatku 10 667 Kč. Žalobce dále uvedl, že žalovaná v období od 1. 1. 2012 do 31. 12. 2013 poskytovala žalobci plnění spojená s užíváním předmětného bytu, žalobce byt s výjimkou nezbytného temperování v období od 1. 3. 2013 nijak nevyužíval. Za stavu, kdy žalobce nemůže užívat byt, ani nemůže užívat (přijímat) služby pronajímatele spojené s užíváním bytu, by bylo nespravedlivé, aby náklady za služby nesl žalobce jako nájemce neobyvatelného bytu.
5. Žalovaná navrhlá zamítnout žalobu a ve vztahu k požadované slevě z úhrad namítala, že pokud je žalobce stále nájemcem, konzumuje tyto služby tím, že je nájemcem určitého bytu bez ohledu na to, jestli tam bydlí. Tyto nevyúčtovatelné služby je nájemce povinen platit vždy, a to i v případě, že by mu vznikl nárok na tzv. prominutí nájemného, protože stále setrvává v nájemním vztahu.
6. Soud I. stupně dospěl k závěru, že je účelné rozhodnout o části předmětu řízení (§ 152 odst. 2 o. s. ř.) představované žalobním nárokem žalobce na zaplacení částky 49 324,50 Kč se zákonným úrokem z prodlení z této částky z titulu slevy za plnění spojená s užíváním bytu za roky 2012 až 2016, neboť již z žalobních tvrzení vyplývá, že žaloba v této části nemůže být úspěšná. Soud I. stupně s odkazem na § 698 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“), § 3074 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“) a komentářovou literaturu (konkrétně titul: Švestka, Jirí a kolektiv. Občanský zákoník I, II. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, ISBN 978-80-7400-108-6.) k ustanovení § 698 odst. 3 obč. zák., uzavřel, že jazykový výklad předmětného ustanovení vede k jednoznačnému závěru, že nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrad za plnění

poskytovaná s užíváním bytu pouze tehdy, pokud je pronajímatel neposkytuje buď vůbec, nebo je poskytuje vadně či opožděně a naopak pokud pronajímatel předmětná plnění řádně a včas poskytuje, nájemce a contrario právo na přiměřenou slevu z těchto úhrad nemá. Z jazykového výkladu předmětné normy tedy plyne závěr, který je zcela protichůdný právnímu názoru žalobce, podle kterého samotný jazykový výklad vede k nespravedlnosti, neboť žalobci podle něj vzniká povinnost platit za služby spojené s bytem, který byl obyvatelný jen s obtížemi, respektive následně nebyl obyvatelný vůbec.

7. Soud I. stupně dále uvedl, že na druhé straně je však ve vztahu k žalované třeba zohlednit princip právní jistoty – tedy skutečnost, že žalovaná mohla oprávněně očekávat, že nárok žalobce na slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu bude posouzen jako nedůvodný. Soud I. stupně proto považoval za nutné se předmětnou otázkou důkladněji zabývat. V této souvislosti uvedl, že v předmětném případě se žalobce domáhá slevy za plnění spojená s užíváním bytu ve výši 7 769,50 Kč za rok 2012, slevy ve výši 1 044 Kč za leden a únor 2013 a slevy ve výši 10 441 Kč za období března až prosince 2013. Za období od ledna 2012 do února 2013 včetně se žalobce domáhá slevy ve výši 50 %, neboť užívání bytu bylo podstatně zhoršeno a za období od března 2013 do prosince 2013 včetně se žalobce domáhá slevy ve výši 100 %, neboť byt byl neobyvatelný. K požadované slevě z úhrad za období od ledna 2012 do února 2013 včetně soud I. stupně uvedl, že žalobce byt v tomto období užíval, případně jej užívat mohl. Plnění spojená s užíváním bytu tedy fakticky čerpal. Zhoršená možnost užívání bytu se přitom promítá v případné slevě z nájemného. Soud I. stupně proto neviděl důvod pro to, aby za situace, kdy žalobce v bytě mohl bydlet, mu bylo sníženo nejen nájemné, ale i platby za čerpané služby. Žalobce totiž fakticky služby využíval, respektive mohl využívat. Podle soudu I. stupně dikce zákona, která nepřiznává právo na slevu z úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, v případě, že užívání bytu je pouze zhoršeno, avšak služby jsou poskytovány řádně a včas, není vůči žalobci nijak nespravedlivá. Soud I. stupně dále upozornil na rozpor spočívající v tom, že žalobce na jednu stranu uváděl, že zhoršené užívání bytu začalo již v lednu 2012, zároveň však tvrdil, že plíseň se v prostorách toalety objevila až v září 2012. Soud I. stupně se však s ohledem na svůj shora uvedený právní názor tomuto rozporu již dále nevěnoval. K období od března 2013 do prosince 2013 včetně, za které požaduje žalobce slevu z úhrad ve výši 100 %, neboť byt byl neobyvatelný, soud I. stupně uvedl, že žalobce za plnění poskytovaná s užíváním bytu za toto období uhradil částku 10 441 Kč, tedy 1 044,10 Kč za měsíc. Soud I. stupně konstatoval, že předmětný byt byl však pro žalobce nadále na určité úrovni využitelný – mohl v něm skladovat určité věci, mohl využívat poštovní schránku, kterou zde zřejmě měl, zcela bez hodnoty není ani možnost mít na určité adrese trvalé bydliště. Částka 1 044,10 Kč za měsíc přitom není v nepoměru k tomuto způsobu využití nemovitosti, který žalobce mohl nadále realizovat. O tom, že udržovat nájemní vztah mělo pro žalobce jistou hospodářskou hodnotu, zcela jednoznačně svědčí ta skutečnost, že žalobce nájemní vztah k bytu, který dle něj nebyl obyvatelný, udržoval po značně dlouhou dobu 4,5 roku. Žalobce přitom mohl nájemní vztah vypovědět. To, že tak neučinil a nadále vynakládal finanční prostředky na nájemné a platbu za služby, pregnančně vypovídá o tom, že udržování nájemního vztahu pro něj neslo určitou formu prospěchu.
8. Soud I. stupně dále uvedl, že v případě pravdivého tvrzení žalobce, že předmětný byt v tomto období vůbec neužíval, spočívá platba za plnění zřejmě pouze v těch plněních, která nejsou odvislá na spotřebě – např. osvětlení a úklid společných prostor, provoz výtahu apod. Tyto služby by žalobce v případě, že by byt využíval k uskladnění některých věcí, zřejmě čerpal – tím, že by využíval společné prostory k tomu, aby mohl do bytu docházet si něco vyzvednout a podobně. S ohledem na měsíční výši služeb v částce pouze 1 044,10 Kč dospěl soud I. stupně k závěru, že přídržet se jazykového výkladu ustanovení § 698 odst. 3 obč. zák. (tedy výkladu vedoucího k tomu, že žalobci nevzniklo právo na slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, neboť žalovaná poskytovala tato plnění řádně a včas) se v daném případě nejeví jako nespravedlivé vůči žalobci a zároveň je tím naplněna zásada právní jistoty, konkrétně

ochrana oprávněného očekávání žalované. Soud I. stupně proto žalobu na zaplacení slevy z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu za období od 1. 1. 2012 do 31. 12. 2013 neshledal důvodnou.

9. Za časové období od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2016 žalobce požadoval úplnou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu. S ohledem na přechodné ustanovení § 3074 odst. 1 o. z. se na předmětný nájemní vztah použije od 1. 1. 2014 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Tento zákon však institut slevy z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu ani jinak pojmenovaný institut s tímtož obsahem nezakotvuje. Vzhledem k tomu, že zákon stanoví povinnost hradit platby za služby spojené s bytem a nestanoví možnost výjimky pro případ vady bránící obvyklému bydlení nebo vady v poskytování služeb, systematickým výkladem dospěl soud I. stupně k závěru, že nájemce nemůže být a contrario těchto povinností v důsledku předmětných vad zproštěn. Komentářová literatura (konkrétně komentář přístupný v programu ASPI) k ustanovení § 2245 o. z., které upravuje slevu z nájemného bytu, uvádí: „V případě, že vada spočívá v podstatném nedostatku poskytovaných služeb, poskytuje se sleva z nájemného, nikoli ze záloh na služby. Vada v poskytování plnění spojeného nebo souvisejícího s užíváním bytu musí být - pro vznik práva na slevu - podstatná. Podstatnou vadou se rozumí neposkytnutí služby vůbec (např. neteče teplá voda, nefunguje elektřina) nebo významné výpadky v jejím poskytování.“ Doktrína tedy došla k závěru, že institut slevy z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu je současnou právní úpravou zcela opuštěn a dosavadní ustanovení o slevě z úhrad za účinnosti zákona č. 89/2012 Sb. nelze aplikovat ani analogicky. Vady bránící obvyklému bydlení nebo vady v poskytování služeb vedou pouze k možnosti žádat slevu z nájemného.
10. Soud I. stupně se dále zabýval tím, zda shora uvedený systematický výklad není vůči žalobci nespravedlivý, jak namítá. Dospěl však ke zcela shodným závěrům uvedeným shora ve vztahu k nedůvodnosti nároku žalobce na poskytnutí slevy z úhrad za období od března 2013 do prosince 2013 včetně. Za rok 2014 žalobce přitom požaduje slevu ve výši 9 430 Kč, za rok 2015 ve výši 9 973 Kč a za rok 2016 ve výši 10 667 Kč. Jedná se tedy o částku služeb v průměrné měsíční výši 835,28 Kč. Soud I. stupně proto nijak nevybočil ze svých závěrů uvedených shora a ani slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu za období od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2016 neshledal důvodnou.
11. Na základě shora uvedeného soud I. stupně neshledal důvody k aplikaci analogického výkladu navrhovaného žalobcem a žalobu v části, kterou se žalobce domáhá zaplacení částky 49 324,50 Kč se zákonným úrokem z prodlení, podle ustanovení § 698 odst. 3 obč. zák. a contrario a podle § 3074 odst. 1 o. z. ve spojení s §§ 2201 až 2331 o. z. (oddíl 3 upravující nájem) a contrario zamítl.
12. Rozsudek soudu I. stupně napadl včasným odvoláním žalobce a namítal, že byl vyhlášen na základě nedostatečného skutkového zjištění a nesprávného právního posouzení. Podle žalobce závěr soudu I. stupně o nemožnosti uplatnění slevy z úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu nemá oporu v právu a ani ve skutkovém zjištění, navíc paušální závěr o nemožnosti slevu uplatnit je přinejmenším předčasný. Prvotní by měl být skutkový závěr o posouzení vlastního merita věci, to je, zda a po jak dlouhou dobu byl předmětný byt pronajatý žalobci neobyvatelný. Až po tomto závěru může soud I. stupně posuzovat, do jaké míry se žalobce má podílet na úhradě společných nákladů domu, a zda tyto svým charakterem odpovídají tomu, že je mohl konzumovat, nebo že je konzumovat nemohl. Žalobce žalovanou upozorňoval na situaci v bytě. Pokud žalovaná nezabezpečila a nesplnila svou povinnost udržovat pronajatý byt ve způsobilém stavu k užívání, nemůže si ponechat ani přijaté úhrady za služby. Z pohledu § 6 odst. 2 o. z. tak žalovaná těží z protiprávního stavu, který způsobila. Soud I. stupně nepřiměřeně vyhodnotil využitelnost bytu žalobcem, který přes jeho zamoření plísněmi, chodil byt větrat ve snaze zabránit zvětšení škody. Uvedené však nelze posoudit jako obvyklé užívání bytu. Skutečnost, že současná

právní úprava nemá obdobnou úpravu předmětné problematiky, jaká byla obsažena v § 698 odst. 3 obč. zák., neznamená, že by se celkové řešení mělo od předchozí právní úpravy lišit. Žalobce v této souvislosti odkázal na obsah § 2257 odst. 1, § 2913, § 2265 a § 1925 o. z. s tím, že pokud zákon neupravuje možnost slevy z úhrad za plnění poskytovaná s užíváním vadného bytu, je nutné dle výše uvedených ustanovení posoudit vzniklý nárok žalobce jako náhradu škody. Z uvedených důvodů navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil soudu I. stupně k novému projednání.

13. Žalovaná navrhla potvrzení napadeného rozsudku jako věcně správného.
14. Odvolací soud přezkoumal rozsudek soudu I. stupně v rozsahu podaného odvolání včetně řízení, které jeho vydání předcházelo (§ 212, § 212a odst. 1, 5 o. s. ř.), a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.
15. Podle § 698 odst. 3 obč. zák. nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění, poskytovaná s užíváním bytu, pokud je pronajímatel řádně a včas neposkytuje.
16. Podle § 3074 odst. 1 o. z. nájem se řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. To neplatí pro nájem movité věci ani pro pacht.
17. Žalobce nárok na přiměřenou slevu z úhrady za plnění, poskytovaná s užíváním bytu, odvozuje ze skutečnosti, že nemohl užívat byt, jehož je nájemcem, a to zaviněním žalované, v důsledku čehož nemohl ani konzumovat plnění, která jsou spojena s užíváním bytu a která pronajímatel poskytoval. Odvolací soud při přezkumu napadeného rozsudku vyšel ze skutečnosti, že k uzavření nájemní smlouvy a i k události, s níž žalobce spojuje vznik práva, které uplatňuje v předmětném řízení, tedy práva na přiměřenou slevu z úhrady za plnění, poskytovaná s užíváním bytu, došlo do 31. 12. 2013 (... od listopadu roku 2011, kdy začala rekonstrukce střechy předmětného domu, ... v průběhu roku 2012, kdy došlo v při rekonstrukci střechy k několika masivním zatečením do bytu, ... v září roku 2012 se objevila v bytě plíseň, která podstatně zhoršovala užívání bytu a ode dne 1. 3. 2013 způsobila, že byt nelze užívat), tedy ještě za účinnosti občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., a proto podle § 3074 odst. 1 o. z. je na místě uplatněný nárok posoudit podle § 698 obč. zák., konkrétně dle odst. 3 tohoto ustanovení. Právní úprava vzniku nároku na slevu z úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu podle § 698 obč. zák. je jednoznačná a nároku je možné vyhovět pouze v případě, že tato plnění pronajímatel neposkytuje řádně a včas nebo vůbec, což ale není projednávaný případ, když přímo ze žalobních tvrzení vyplývá, že žalovaná uvedená plnění poskytovala. Tvrzení žalobce, že plnění poskytovaná s užíváním bytu nemohl čerpat, je navíc v rozporu s obsahem spisu, když z dalších tvrzení žalobce je zřejmé, že v předmětném období, za které nárok uplatnil, nedošlo z jeho strany k vypovězení nájmu, do bytu docházel, užíval jej minimálně k uskladnění věcí a sám tvrdil, že se tak dělo i po datu 1. 3. 2013 cca. 1 x týdně na 2 hodiny. Na základě uvedeného lze uzavřít, že žalobce čerpal poskytovaná plnění, a to buď v rozsahu měřeném a následně zúčtovaném, a rovněž i ostatní plnění, jejichž úhrada je stanovena plně nebo částečně bez ohledu na faktickou spotřebu. Poskytovaná plnění jsou spojena s existencí nájemního vztahu, který žalobce neukončil. Z uvedených důvodů proto odvolací soud shledal správný závěr soudu I. stupně, podle kterého dle výslovné právní úpravy obsažené § 698 odst. 3 obč. zák. žalobci nevznikl nárok na poskytnutí přiměřené slevy z úhrad za plnění, poskytovaná s užíváním bytu, a proto žalobu zamítl co do zaplacení částky 49 324,50 Kč se zákonným úrokem z prodlení výše specifikovaným.
18. Odvolací soud proto podle § 219 o. s. ř. rozsudek soudu I. stupně jako věcně správný potvrdil. S ohledem na uvedený právní závěr, vycházející z výslovné právní úpravy obsažené v § 698

obč. zák. a obsah § 3074 odst. 1 o. z., neshledal odvolací soud další úvahy soudu I. stupně relevantními, stejně jako i na ně navazující námitky žalobce uvedené v odvolání.

**Poučení:**

Proti tomuto rozsudku není dovolání přípustné.

Praha 14. května 2019

**JUDr. Naděžda Zachystalová v. r.**  
předsedkyně senátu