



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl jako soud odvolací v senátu složeném z předsedy JUDr. Zdeňka Stibrála a soudců JUDr. Heleny Karetové a JUDr. Miroslava Stoklasy ve věci žalobkyně **Blanky B.**, narozené xxx, bytem Xxx, Xxx, zastoupené Mgr. Sylvou Zborovskou, advokátkou se sídlem Praha 1, Hellichova 458/1, proti žalované **Petře Z.**, nar. xxx, bytem Xxx, Xxx, zastoupené JUDr. Jitkou Němcovou, advokátkou se sídlem Praha 9, Prouzova 2, o **17.873 Kč s příslušenstvím a vzájemném návrhu na zaplacení 39.000 Kč s příslušenstvím**, k odvolání žalobkyně proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 26. května 2014 č. j. 29 C 72/2012-168,

t a k t o :

- I. Rozsudek soudu I. stupně se ve výroku II. a III. potvrzuje; ve výroku IV. se mění jen tak, že náklady činí 23.854,40 Kč, jinak se potvrzuje.
- II. Žalobkyně je povinna zaplatit žalované náklady odvolacího řízení ve výši 8.550 Kč k rukám její advokátky do tří dnů od právní moci rozsudku.

O d ů v o d n ě n í

Předmětem řízení jsou nároky z nájemní smlouvy uzavřené účastnicemi řízení dne 1. 1. 2010, k bytové jednotce v Xxx (dále jen „byt“) na dobu od 1. 1. 2010 do 31. 12. 2010. Žalobkyně (nájemkyně) se domáhala vrácení složené kauce ve výši 10.000 Kč a nároku na přeplatek na zálohách na služby za období leden až květen 2010 ve výši 7.873 Kč s tvrzením, že dne 28. 4. 2010 dala žalované výpověď z nájmu bytu. Dne 31. 5. 2010 byla uzavřena mezi

účastníky ústní dohodu o ukončení nájmu ke dni 31. 5. 2010; byt vyklidila; předala klíče žalované a došlo k odečtu médií. V průběhu řízení rozšířila obranu o tvrzení, že nájemní smlouva je neplatným právním úkonem, neboť neobsahuje způsob výpočtu nebo přesnou výši nájemného za užívání bytu. Žalovaná (pronajímatel) uplatnila vzájemným návrhem nárok na úhradu nájemného za období červen – prosinec 2010 / 7 měsíců po 7000 Kč/ po odečtu kauce ve výši 10.000 Kč, které si započítala na dluh (49.000 Kč – 10.000 Kč = 39.000 Kč). Sporovala ukončení nájemního vztahu. Tvrdila, že nájemní vztah trval dohodnutou dobu, neboť výpověď je neplatným právním úkonem, popírala tvrzení o uzavření dohody o ukončení nájemního vztahu a předání bytu. Sporná tak zůstala platnost nájemní smlouvy; doby trvání nájemní smlouvy, resp. jejího předčasného ukončení výpovědí, popř. dohodou.

V záhlaví označeným rozsudkem uložil soud I. stupně povinnost žalované zaplatit žalobkyni 7.873 Kč (výrok I.) a povinnost žalobkyni zaplatit žalované 39.000 Kč s příslušenstvím (výrok II.), vše do tří dnů od právní moci rozsudku; žalobu co do částky 10.000 Kč s příslušenstvím zamítl (výrok III.) a žalobkyni uložil povinnost zaplatit žalované k rukám její zástupkyně náklady řízení ve výši 35.080 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok IV.).

Na základě provedeného dokazování dovodil, že nájemní smlouva je platným právním úkonem, neboť obsahuje veškeré obligatorní náležitosti včetně jednoznačným způsobem stanovené výše nájemného. Nájemní poměr skončil až uplynutím doby sjednané v nájemní smlouvě, tj. ke dni 31. 12. 2010. Vyslovil názor, že k zániku nájmu bytu nemůže dojít pouhým konkludentním jednáním. Výpověď z nájmu bytu je neplatný právní úkon, neboť nevyhovuje náležitostem vyplývajícím z ust. § 710 odst. 2 z. č. 40/1964 Sb. /dále jen „obč. zák.“/ (absentuje ustanovení o tříměsíční výpovědní lhůtě, v níž má nájem bytu skončit). Na žalobkyni tvrzenou ústní dohodu o ukončení nájmu by bylo nutno pohlížet jako na neplatný právní úkon pro nedostatek písemné formy ve smyslu § 710 odst. 1 obč. zák. Tvrzení o předání bytu žalobkyni žalované označil za neprokázané. Poukázal na to, že by musel být vyhotoven ve smyslu smluvních ujednání písemný předávací protokol; že žalobkyně odečty médií předala žalované až po zahájení řízení, když sama tvrdila, že tyto prováděly společně během předání bytu; žalobkyně vyhotovení protokolu o předání bytu u žalované neurgovala. Návrhy na provedení důkazů účastnickými výsledky a výpovědí svědka Františka H. zamítl z důvodu nadbytečnosti (svědek nebyl dle tvrzení žalobkyně přítomen rozhodné skutečnosti, tj. předání klíčů od bytu), návrh na důkaz daňovým přiznáním žalované za rok 2010 zamítl z důvodu neúčelnosti. Výrok o nákladech řízení odůvodnil ust. § 142 odst. 3 o.s.ř. s tím, že neúspěch žalované je třeba posuzovat jako neúspěch v poměrně nepatrné části a žalované tak vzniklo právo na náhradu nákladů řízení v plné výši.

Proti rozsudku podala žalobkyně včasné odvolání. Namítala, že:

1/ nájemní smlouva je neplatná pro absenci podstatné náležitosti (chybí údaj o čistém nájmu za užívání bytu); jelikož se z bytu se odstěhovala 31. 5. 2010 nutno označit požadované dlužné nájemné za bezdůvodné obohacení;

2/ požadavek na 39.000 Kč je čistě účelovou konstrukcí; která nemá oporu v předložených důkazech, když žalovaná neprokázala, že dala po 31. 5. 2010 byt do užívání žalobkyni a vyzývala jí, aby se do bytu nastěhovala.

3/ soud I. stupně se nezabýval nárokem žalobkyně na úrok z prodlení z kauce;

4/ soud I. stupně pochybil, když odmítl provést důkaz daňovým přiznáním za rok 2010 (zda byt nepronajala, zda kauci započítala);

5/ soud I. stupně pochybil, když pasivitu žalované (nevyhotovila protokol o předání bytu) vyložil k tíži žalobkyně;

7/ soud I. stupně uzavřel, že neprokázala předání bytu, avšak nevyslechl svědka Františka H.;

8/ soud I. stupně pochybil, když povinnost vyhotovit vyúčtování záloh podmínil předložením odečtu ze strany žalobkyně, když bylo povinností žalované odečty si zajistit a vyúčtování vyhotovit bez její asistence.

10/ soud I. stupně nepoučil žalobkyni o jiném právním názoru ohledně příslušenství z částky 7.873 Kč;

11/ soud I. stupně pochybil v rozhodnutí o nákladech řízení, když úspěch žalobkyně nelze hodnotit jako nepatrný (16.8 %).

Navrhla, aby odvolací soud napadené rozhodnutí změnil, vzájemný návrh žalované zamítl a žalované uložil povinnost zaplatit žalobkyni 10.000 Kč s úrokem z prodlení a poplatek z prodlení z částky 7.873,29 Kč.

Žalovaná navrhla potvrzení napadené rozhodnutí coby věcně správného. Opakovala, že žádnou ústní dohodu o ukončení nájemní smlouvy s žalobkyní neuzavřela, byt dále nepronajala. Poukázala na účelovost postupu žalobkyně zřejmé z toho, že v průběhu řízení změnila právní náhled a začala tvrdit absolutní neplatnost nájemní smlouvy.

Odvolací soud přezkoumal postupem dle § 212 a § 212a o.s.ř. rozsudek soudu I. stupně v odvolání napadeném rozsahu, jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo; zabýval se odvolacími důvody uvedenými v § 205 odst. 2 o.s.ř., zejména odvolacími důvody uplatněnými v odvolání žalobkyní a odvolání shledal důvodným pouze ve vztahu k nákladovému výroku.

Soud I. stupně postupoval v souladu s procesními předpisy, řádně provedl důkazy navržené účastníky k prokázání jejich tvrzení (přičemž řádně zdůvodnil, proč neprovedl i další důkazy) a z provedených důkazů vyvodil logické závěry odpovídající zásadám uvedených v § 132 o.s.ř. Správně zjištěný skutkový stav po právní stránce správně právně posoudil, přičemž se správně vypořádal s právně relevantními odvolacími námitkami. Pro stručnost je tak možno odkázat na odůvodnění napadeného rozsudku, se kterým se odvolací soud plně ztotožňuje.

Správný je především závěr soudu I. stupně, že nájemní smlouva je platným právním úkonem, neboť obsahuje veškeré náležitosti předepsané § 686 odst. 1 obč. zák. včetně výše nájemného (v čl. VI. odst. 1) a naopak neplatným právním úkonem je výpověď nájmu bytu bez uvedení výpovědní lhůty (§ 710 obč. zák., usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 12. 2008 sp. zn. 26 Cdo 2098/2007, rozsudek téhož soudu ze dne 26. 1. 2010 sp. zn. 26 Cdo 136/2009), jako rovněž i závěr, že nájemní vztah nemohl být ukončen ústní dohodou (§ 710 odst. 1 obč. zák.), protože nájemní vztah trval po celou dobu stanovenou v nájemní smlouvě a žalované coby pronajímatelce vznikl nárok na nájemné i za sporné období červen – prosinec 2010 (§ 671 odst. 1 obč. zák.) a poplatek z prodlení za dluh na nájemném (§ 697 obč. zák.). Pro posouzení nároku je právně bezvýznamné, zda žalobkyně byt v rozhodném období fakticky užívala. Žalobkyní tvrzená ústní dohoda o ukončení nájemního vztahu mohla mít význam pouze při posouzení otázky, zda se přiznání tohoto nároku žalované neocitá v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák. Tak by tomu bylo třeba v případě, že žalobkyně vyklizený byt žalované řádně odevzdala např. předáním klíčů (k pojmu „vyklizení bytu“ srov. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. května 2010 č.j. 26 Cdo 2037/2009), nebo dokonce, že by žalovaná byt v rozhodném období pronajala třetí osobě. K pořadí druhé

skutečnosti však žalobkyně nic konkrétního netvrdila, pouze v podání soudu ze dne 17. 2. 2014 uvedla, že žalovaná „zřejmě byt pronajala další osobě...“ Soudu I. stupně tak nelze vytýkat, že nevedl k této otázce dokazování, když navíc ani žalobkyní označený důkaz (daňové přiznání za rok 2010) nemůže ke zjištění této skutečnosti směřovat. Řádné předání bytu žalobkyně neprokázala, resp. provedené důkazy nasvědčují opaku, jak správně podotýká soud I. stupně. Pochybení soudu I. stupně nelze shledat ani v odmítnutí důkazu výsledkem svědka Františka H. (přítele žalobkyně) pro jeho nadbytečnost, když soud I. stupně správně poukazuje na tvrzení žalobkyně, že při rozhodné skutečnosti (předání bytu žalované), přítomen nebyl. Správné je i rozhodnutí soudu I. stupně ve vztahu k úroku z prodlení z kauce, neboť žalovaná se do prodlení s plněním tohoto nároku nedostala (v rozhodné době měla započitatelnou pohledávku vůči žalobkyni z titulu dlužného nájemného). Námitkou týkající se příslušenství nároku na zaplacení částky 7.873 Kč se odvolací soud nezabýval, neboť nárok nebyl předmětem odvolacího řízení. O tomto nároku soud I. stupně rozhodl doplňujícím rozsudkem ze dne 8. ledna 2015 č.j. 29 C 72/2012-192, který nebyl odvoláním napaden. Žalobkyni lze přisvědčit pouze v tom směru, že neúspěch žalované v rozsahu 16% nelze hodnotit jako neúspěch nepatrný ve smyslu § 142 odst. 3 o.s.ř.

Z výše uvedených důvodů odvolací soud napadené rozhodnutí ve výrocích II., III. o věci samé podle § 219 o.s.ř. potvrdil, v nákladovém výroku IV. podle § 220 o.s.ř. změnil a žalované přiznal náhradu nákladů řízení ve výši 68% nákladů správně vypočtených soudem I. stupně (68% z 35.080 Kč = 23.854,40 Kč).

O nákladech odvolacího řízení rozhodl odvolací soud dle § 224 odst. 1, § 142 odst. 3 o.s.ř. Žalovaná, která měla v odvolacím řízení neúspěch pouze v části týkající se nákladů řízení, tedy poměrně nepatrný neúspěch, náleží náhrada nákladů řízení v plné výši. Náklady tvoří odměna advokátky za 2 úkony právní služby po 3.060 Kč /§ 7 bod 5 vyhl. č. 177/1996 Sb./, náhrada za promeškaný čas za účast při jednání odvolacího soudu dne 22. 4. 2015, které bylo odročeno bez projednání věci ve výši 1.530 Kč /§ 14 odst. 2 též vyhlášky/ a 3x paušální částka 300 Kč /§ 11 odst. 1, § 13 odst. 3 téže vyhlášky/, tj. celkem 8.550 Kč.

Právní moc výroku I. nebyla odvoláním dotčena (§ 206 odst. 2 o.s.ř.).

P o u ě n í : Proti tomuto rozhodnutí není dovolání přípustné (§ 238 odst. 1 písm. d) o.s.ř.).

V Praze dne 27. května 2015

JUDr. Zdeněk S t i b r a l, v.r.
předseda senátu

Za správnost vyhotovení: Kolářová Lenka