

- II. Každý ze žalovaných je **povinen** zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů odvolacího řízení 3 200 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právní zástupkyně žalobkyně.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se podanou žalobou domáhala po žalovaných zaplacení částky 46 962 Kč s úrokem z prodlení. Návrh odůvodnila tím, že žalovaný byl od 18.5.2012 nájemcem bytu 3+kk v budově čp. [REDAKCE] v k. ú. [REDAKCE], jehož je s manželkou spoluvlastníci. Žalovaná byt užívala spolu se žalovaným, dle žalobkyně se stala nájemkyní bytu podle § 2238 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku (dále „o.z.“). Výpověď z nájmu bytu dala žalovaná dne 22.9.2016, nájem bytu žalovaných skončil k 1.1.2017. Žalování před opuštěním bytu na něm způsobili škodu, čímž porušili povinnosti nájemce pečovat o pronajatý byt s péčí řádného hospodáře i povinnost odevzdat byt při skončení nájmu ve stavu, v jakém ho převzali. Žalování způsobené škody neodstranili, odstranila je proto v souladu s § 2267 o.z. žalobkyně a požaduje po žalovaných náhradu nákladů.
2. Okresní soud v Prachaticích (dále jen „soud prvního stupně“) napadeným rozsudkem uložil žalovaným povinnost zaplatit žalobkyni částku 44 091 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 41 429 Kč od 14.2.2017 do zaplacení, a to do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok I.). Ve výroku II. soud žalobu částečně zamítl co do zaplacení částky 2 871 Kč s úrokem z prodlení 8,05 % z této částky od 14.2.2017 do zaplacení. O nákladech řízení bylo rozhodnuto ve výroku III. tak, že žalování jsou povinni zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení 47 927,60 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupkyně žalobkyně. O nákladech státu bylo rozhodnuto tak, že žalobkyně je povinna zaplatit České republice 107,25 Kč (výrok IV.) a žalování částku 1 680,28 Kč (výrok V.), vždy do tří dnů od právní moci rozsudku na účet Okresního soudu v Prachaticích.
3. Soud prvního stupně posuzoval nájem bytu s ohledem na ustanovení § 3074 odst. 1 o.z. podle tohoto zákona, avšak vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé před 1.1.2014, posuzoval podle dosavadních právních předpisů, tedy podle zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku platného do 31.12.2013 (dále jen „obč. zák.“). Po provedeném dokazování soud vyšel ze zjištění, že mezi žalobkyní jako pronajímatelem a žalovaným jako nájemcem byla dne 18.5.2012 uzavřena platná smlouva o nájmu bytu podle § 685 a násl. obč. zák. Byt má žalobkyně se svým manželem ve společném jmění manželů, nájemní smlouva uzavřená jen žalobkyní se souhlasem manžela je dle § 145 obč. zák. platná. Následně došlo v roce 2012 k uzavření další nájemní smlouvy, a to mezi žalovanou jako nájemcem a žalobkyní jako pronajímatelem, i tato smlouva byla uzavřena se souhlasem manžela žalobkyně. Soud prvního stupně na základě skutkových zjištění uzavřel, že před uzavřením této další nájemní smlouvy nájem na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi žalobkyní a žalovaným nezanikl. Nebylo prokázáno ani tvrzeno, že by byl naplněn některý ze zákonných důvodů zániku nájmu bytu ani některý z dalších důvodů jeho zániku dohodnutý v nájemní smlouvě. Rovněž nebylo prokázáno, že by došlo k uzavření platné (písemné) dohody o ukončení nájmu. Nájemní smlouva uzavřená žalovanou v roce 2012 v situaci, kdy byt nebyl právně volný, neboť k němu stále svědčilo právo nájmu žalovanému, byla podle tehdejší právní úpravy neplatná dle § 37 odst. 2 obč. zák. pro počáteční nemožnost plnění. S ohledem na skutková zjištění soud prvního stupně dále uzavřel, že nedošlo k dohodě o vzniku společného nájmu mezi žalobkyní a žalovanými. Uzavření nájemní smlouvy žalované s žalobkyní proto nelze posoudit ani jako přistoupení nového nájemce zakládající vznik práva společného nájmu bytu žalovanými. Soud prvního stupně s ohledem na provedené dokazování uzavřel, že se žalovaná domnívala, že má byt řádně pronajatý na základě nájemní smlouvy, kterou s ní podepsala žalobkyně a že je oprávněna ho jako nájemce užívat. Žalovaná tedy byt k 1.1.2014 užívala v dobré víře, že je jeho nájemcem, a v této dobré víře ho užívala i po uzavření smlouvy v roce 2012, tedy více než 3 roky. S ohledem na ustanovení § 2238 o.z. se proto nájemní smlouva žalobkyně se žalovanou považuje za řádně uzavřenou. Nastal tak stav, kdy nájemci bytu byli oba žalování, každý na základě své samostatné nájemní smlouvy, nejednalo se o společný nájem bytu. Pokud žalování tvrdili, že nájem bytu zanikl

s odkazem na § 2292 o.z. konkludentně faktickým vyklizením a odevzdáním klíčů pronajímateli k 10.6.2016, pak soud prvního stupně naopak dovodil, že ke skončení nájmu nedošlo dohodou o skončení nájmu, ale výpovědí nájmu ze dne 22.9.2016. Výpovědí skončil nájem bytu žalovanou, tříměsíční výpovědní lhůta počala běžet 1.10. a skončila 31.12.2016. Nájem bytu žalovaným ke dni 31.12.2016 trval. Žalovaní přestali byt v srpnu 2016 užívat, do bytu se následně nastěhovala svědkyně [REDAKCE]. Soud prvního stupně z provedených důkazů uzavřel, že se nestala nájemkyní bytu, neboť neuzavřela smlouvu o nájmu bytu se žalobkyní. Soud prvního stupně vyšel z toho, že žalobkyně souhlasila s podnájmem bytu svědkyní [REDAKCE], ta tak měla byt v podnájmu na základě ústně uzavřené smlouvy se žalovanou. Právní důsledky existence podnájmu či pouhé akceptace užívání bytu svědkyní [REDAKCE] bez sjednání podnájmu jsou ve vztahu k odpovědnosti nájemce shodné, neboť dle § 2216 o.z. umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám. Povinnost nájemce užívat byt řádně (§ 2255 odst. 1 o.z.) v sobě zahrnuje i povinnost zajistit řádné užívání bytu osobami, které se souhlasem nájemce byt užívají. Soud prvního stupně pro uzavřel, že všechna poškození vznikla před vystěhováním svědkyně [REDAKCE] z bytu v říjnu 2016 a v té době trval nájem bytu oběma žalovanými. K poškození tak došlo v době trvání nájmu bytu oběma žalovanými a oba tak za ně odpovídají bez ohledu na to, zda je způsobilí. Protože žalovaní poškození předmětu nájmu neodstranili, odstranila je žalobkyně jako pronajímatelka a má právo na náhradu nákladů vynaložených dle § 2267 o.z. Pokud jde o jednotlivá poškození bytu, soud prvního stupně v odůvodnění podrobně uvádí, z jakých důkazů vychází, jaká byla výše nákladů na odstranění jednotlivých poškození, když s výjimkou nákladů na poškození stěn byly všechny nároky shledány důvodnými, pokud jde o nárok na vybílání bytu, shledal nárok důvodným pouze co do částky 2 129 Kč, co do zbývající částky 2 871 Kč dle soudu prvního stupně nárok důvodný není. Soud prvního stupně proto žalobě co do částky 44 091 Kč s příslušenstvím vyhověl, co do částky 2 871 Kč s příslušenstvím žalobu jako nedůvodnou zamítl. Povinnost žalovaných zaplatit žalobkyni úrok z prodlení vyplývá z § 1970 o.z. ve výši stanoveném podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 2 o.s.ř., tedy podle úspěchu ve věci, když žalobkyně byla ve věci úspěšná z 94 % a žalovaní z 6 %, žalobkyni proto přísluší právo na náhradu 88 % nákladů řízení.

4. Proti tomuto rozsudku podali odvolání žalovaní, a to do výroku I. a III. z důvodu, že soud prvního stupně dospěl na základě provedených důkazů k nesprávným skutkovým zjištěním (§ 205 odst. 2 písm. e/ o.s.ř.) a rozhodnutí soudu prvního stupně spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 205 odst. 2 písm. g/ o.s.ř.). Žalovaní nesouhlasí se skutkovými a právními závěry soudu prvního stupně, zejména se závěrem, že k předmětnému bytu existovaly dva samostatné nájemní vztahy (jak žalovaného, tak žalované). Soud prvního stupně nepřihlédl ke skutečnosti, že žalovaná podepsala nájemní smlouvu až poté, co se z předmětného bytu trvale odstěhoval žalovaný, který opustil společnou domácnost poté, co žalovaní ukončili svůj partnerský vztah. Ze strany žalovaného se jednalo o trvalé opuštění společné domácnosti, neboť byt neužíval zhruba 3 roky, tj. od září 2012 do jara 2016, kdy došlo k obnovení partnerského vztahu s žalovanou. Podle § 708 obč. zák. ve spojení s § 707 obč. zák. došlo trvalým opuštěním společné domácnosti žalovaným k přechodu nájmu bytu na žalovanou. Žalovaná tak byla jedinou nájemkyní předmětného bytu. K obnovení nájemního vztahu žalovaného k bytu již nedošlo, neboť pouhé obnovení společné domácnosti nevede k obnovení již zaniklého práva. Žalovaný proto v době vzniku údajné škody na podzim roku 2016 nebyl nájemcem bytu, za tuto škodu jako nájemce nemůže odpovídat a v dané věci není pasivně legitimován. Žalovaná užívala po celou dobu trvání nájemního vztahu byt řádně, v době kdy byt vyklidila a odevzdala klíče pronajímateli, tvrzená poškození v bytě nebyla. Žalovaná trvá na tom, že jí nájemní vztah skončil dohodou uzavřenou v souvislosti s vyklizením bytu před následným předáním klíčů manželovi žalobkyně. O záměru žalované se odstěhovat a o vyklizení bytu žalobkyně věděla předem a klíče prostřednictvím svého manžela převzala. Za nesprávný považují žalovaní také závěr soudu prvního stupně, že došlo k uzavření podnájemní smlouvy mezi žalovanou a svědkyní [REDAKCE]. Žalovaní soudu prvního stupně také vytýkají, že neuvádí,

podle jakého konkrétního ustanovení věc právně posoudil. Žalovaní přesto poukazují na to, že pokud neumožnili třetí osobě užívání bytu, není namíste jejich odpovědnost za škodu podle § 2216 o.z. V úvahu nepřichází ani jejich odpovědnost za vady podle § 2293 o.z., neboť skutková tvrzení žalobkyně nároku z vadného plnění neodpovídají. Pokud jde o výši škody, tu nelze mít podle žalovaných za jednoznačně prokázanou. Žalovaní proto navrhli, aby odvolací soud napadený rozsudek soudu prvního stupně změnit tak, že se žaloba zamítá a uložil žalobkyni povinnost zaplatit žalovaným náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.

5. Žalobkyně k odvolání žalovaných uvedla, že je nepovažuje za důvodné. Pokud žalovaní poukazují na ustanovení § 708 obč. zák. ve spojení s § 707 obč. zák., pak tato argumentace není přílehlavá, neboť žalovaní tvrdí, že nebyli společnými nájemci a podle jimi citovaného § ani být nemohli, jelikož nebyli manželé. Žalobkyně má za to, že hodnocení soudu prvního stupně, který nájem hodnotí jako samostatné vedle sebe jdoucí je přílehlavé. Také tvrzení žalovaných o skončení nájmu žalovaného opuštěním domácnosti není namíste. Vzhledem k absenci právního jednání směřujícího k ukončení nájmu žalovaného, tento nájem trval a žalovaný stejně jako žalovaná je odpovědný za škody, které na předmětu nájmu byly, ať již je způsobil sám nebo kdokoliv, komu umožnil přístup do předmětu nájmu, proto je také pasivně legitimován. Také tvrzení žalovaných, že žalovaná užívala po celou dobu trvání nájemního vztahu byt řádně a v době, kdy byt vyklidila a odevzdala klíče pronajímateli, tvrzená poškození v bytě nebyla, je nepravdivé a účelové. Sama žalovaná připouští, že vyměnila dveře v předmětu nájmu kvůli zvířatům v bytě chovaným, poškození podlah lze také přičíst na vrub zejména zvířatům chovaným žalovanou. Pokud žalovaná v odvolání hodnotí, že její nájem zanikl dohodou uzavřenou v souvislosti s vyklizením bytu před nastěhováním paní [REDAKCE], má žalobkyně za to, že v řízení bylo dostatečně prokázáno, že tomu tak nebylo. Žalobkyně nesouhlasila s ukončením nájmu dohodou. Podstatná byla vůle stran, která zde byla jasně projevena – mezi stranami bylo ujednáno, že pokud nebude nalezen nový nájemník, který by převzal nájem, bude pronajímatelka trvat na řádném dodržení výpovědní lhůty. Žalobkyně se s rozsudkem soudu prvního stupně ztotožňuje a navrhla, aby jej odvolací soud jako správný potvrdil a přiznal žalobkyni právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.
6. Krajský soud v Českých Budějovicích (dále jen „odvolací soud“) po zjištění, že odvolání žalovaných bylo podáno včas, osobami k tomu oprávněnými a je přípustné, přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně v napadené části, tedy ve výroku I. a III., podle § 212 a § 212a o.s.ř. a dospěl k závěru, že odvolání žalovaných není důvodné.
7. Rozsudek soudu prvního stupně ve výroku II. zůstal odvoláním žalovaných nedotčen a nabyl samostatně právní moci (§ 206 odst. 2 o.s.ř.).
8. 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.
9. Podle § 2255 odst. 1 o.z. nájemce užívá byt řádně v souladu s nájemní smlouvou.
10. Podle § 2293 odst. 1 o.z. nájemce odevzdá byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.
11. Podle § 2267 o.z. neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstranění je na náklady nájemce pronajímatel.
12. Podle § 2216 o.z. umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.
13. Odvolací soud po přezkoumání věci dospěl k závěru, že soud prvního stupně správně zjistil skutkový stav věci, a to v rozsahu potřebném pro rozhodnutí o žalobě. Skutková zjištění soudu prvního stupně vyplývají z provedených důkazů, které hodnotil v souladu s ustanovením § 132 o.s.ř. jednotlivě i v jejich vzájemné souvislosti. Soud prvního stupně podrobně a přesvědčivě

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Houdková.

odůvodnil, z jakých důkazů při zjištění skutkového stavu vycházel, které svědecké výpovědi považoval za věrohodné a zdůvodnil, které výpovědi za věrohodné nepovažuje a z jakého důvodu. Odvolací důvod uplatněný žalovanými dle § 205 odst. 2 písm. e) o.s.ř. nebyl dle odvolacího soudu naplněn. Odvolací soud proto v plném rozsahu odkazuje na odůvodnění soudu prvního stupně, pokud jde o jeho skutková zjištění. Zjištěný skutkový stav soud prvního stupně také správně právně posoudil, nebyl tedy naplněn ani odvolací důvod dle § 205 odst. 2 písm. g) o.s.ř. Pokud žalovaný namítá, že jeho nájem předmětného bytu zanikl tím, že trvale opustil společnou domácnost se žalovanou, a podle § 708 obč. zák. ve spojení s § 707 obč. zák. došlo k přechodu nájmu bytu na žalovanou, nelze jeho námitku považovat za důvodnou. Ustanovení § 708 a § 707 odst. 1 obč. zák. účinného do 31.12.2013 umožňovalo přechod nájmu bytu v případě trvalého opuštění společné domácnosti nájemcem pouze u společného nájmu bytu manžely. Žalovaní však manželé nebyli a společný nájem bytu manžely v jejich případě nevznikl. Přechod nájmu bytu na jiného nájemce ve smyslu § 706 odst. 1 obč. zák. byl možný v případě trvalého opuštění společné domácnosti dle § 708 obč. zák. pouze podle úpravy platné do 31.10.2011. Správný je proto závěr soudu prvního stupně, že nájem bytu žalovaného podle nájemní smlouvy uzavřené dne 18.5.2012 nadále trval, ke skončení tohoto nájmu nedošlo dohodou ani výpovědí a tento nájem žalovaného trval až do 31.12.2016. Žalovaný je proto ve věci pasivně legitimován. Za správný považuje odvolací soud také závěr soudu prvního stupně, že žalovaná se stala nájemcem bytu ve smyslu § 2238 o.z., neboť ze skutkových zjištění soudu prvního stupně i písemných podání žalované vyplývá, že se za nájemce předmětné bytu považovala, ke dni 1.1.2014 byt užívala v dobré víře, že se nájemcem stala na základě nájemní smlouvy podepsané se žalobkyní. Tato smlouva uzavřená žalovanou v roce 2012 je však dle § 37 odst. 2 obč. zák. neplatná pro počáteční nemožnost plnění, jak správně uvedl soud prvního stupně v odst. 78 odůvodnění rozsudku. Nájem bytu žalované skončil na základě výpovědi ze dne 22.9.2016 uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty ke dni 31.12.2016. Tvzení žalované, že nájem bytu byl ukončen dohodou uzavřenou v souvislosti s vyklizením bytu před následným předáním klíčů manželovi žalobkyně, nebylo v řízení prokázáno, když nedošlo k písemnému uzavření dohody o skončení nájmu a ustanovení § 2292 o.z. neupravuje žádný další zvláštní způsob zániku nájemního poměru k bytu opuštěním bytu nájemcem. V podrobnostech odvolací soud odkazuje na podrobné odůvodnění obsažené v odst. 85 – 92 odůvodnění rozsudku. Pokud jde o postavení svědkyně [REDAKCE], uzavírá odvolací soud stejně jako soud prvního stupně, že se nestala nájemcem bytu a žalovaní tak ve smyslu § 2216 o.z. odpovídají za zjištěná poškození bytu bez ohledu na to, zda k nim došlo před jejich vystěhováním z bytu či až v době užívání bytu svědkyní [REDAKCE]. V řízení bylo prokázáno, že předmětný byt jako předmět nájmu byl v průběhu trvání nájmu žalovanými poškozen a že žalovaní toto poškození neodstranili. Žalovaní tak porušili povinnost užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou stanovenou v § 2251 odst. 1 o.z., i povinnost odevzdat byt ve stavu, v jakém jej převzali, stanovenou v § 2293 odst. 1 o.z. Jestliže žalovaní zjištěná poškození neodstranili, má žalobkyně dle § 2267 o.z. právo na náhradu nákladů, které na odstranění zjištěných poškození vynaložila. Pokud jde o výši těchto nákladů u jednotlivých dílčích uplatněných nároků, odkazuje odvolací soud v plném rozsahu na podrobné a přesvědčivé odůvodnění obsažené v odst. 109 – 123 napadeného rozsudku.

14. Jak bylo shora uvedeno, odvolací důvody uplatněné žalovanými nebyly dle odvolacího soudu naplněny a nebyly zjištěny ani žádné jiné vady, které by mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí soudu ve věci. Odvolací soud proto podle § 219 o.s.ř. rozsudek soudu prvního stupně v napadené části, tedy ve výroku I. a III. jako věcně správný potvrdil.
15. Výrok o nákladech odvolacího řízení vyplývá z ustanovení § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o.s.ř. za situací, kdy žalovaní nebyli v odvolacím řízení úspěšní. Jsou proto povinni nahradit žalobkyni náklady odvolacího řízení, které představuje odměna za právní zastoupení advokátem. Odměna za 1 úkon právní služby z předmětu řízení 44 091 Kč činí podle vyhlášky č. 177/1996 Sb. částku 2 900 Kč. Právní zástupkyně žalobkyně vykonala v odvolacím řízení 2 úkony právní služby, a to písemné vyjádření k odvolání a účast na odvolacím jednání. K odměně náleží 2 režijní paušály po 300 Kč za

2 úkony právní služby, náklady odvolacího řízení žalobkyně tak celkem činí 6 400 Kč. Odvolací soud uložil každému ze žalovaných, aby žalobkyni zaplatili jednu polovinu těchto nákladů, tj. částku 3 200 Kč, a to do 3 dnů od právní moci rozsudku k rukám právní zástupkyně žalobkyně (§ 149 odst. 1 a § 160 odst. 1 o.s.ř.).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku není dovolání přípustné.

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

České Budějovice, 7. listopadu 2019

Mgr. Ing. Martina Lacinová v. r.

předsedkyně senátu