



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Jaroslava Buriana a soudkyně JUDr. Ivany Tomkové a Mgr. Radky Nekudové Hajdové ve věci

žalobce:

**T. Z.**, narozený dne XXXXX  
bytem XXXXX

zastoupený Mgr. Petrem Novákem, advokátem  
se sídlem Vídeňská 546/55, 639 00 Brno

proti  
žalované:

**M. S.**, narozená dne XXXXX  
bytem XXXXX

zastoupená Mgr. Klárou Čechákovou, advokátkou  
se sídlem Masarykova třída 885/34, 779 00 Olomouc

**o 20.000 Kč s příslušenstvím,**

o odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu v Prostějově ze dne 4. 12. 2019, č. j. 13 C 136/2019-106,

**takto:**

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se potvrzuje.**
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.**

Shodu s prvopisem potvrzuje: Lýdie Jelínková Podzimková

**Odůvodnění:**

1. Okresní soud v Prostějově (dále jen „soud prvního stupně“) rozhodl rozsudkem ze dne 4. 12. 2019, č. j. 13 C 136/2019-106, že se zamítá žaloba na zaplacení částky 20.000 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 9 % ročně z této částky od 27. 11. 2018 do zaplacení (výrok I). Výrokem II byla žalobci uložena povinnost zaplatit žalované na náhradě nákladů řízení částku 14.036 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právní zástupkyně žalované.
2. Proti tomuto rozsudku podal odvolání žalobce a odvolací soud pro stručnost odkazuje na jeho písemné vyhotovení založené ve spise. Žalobce namítá, že se žalovanou dne 11. 2. 2017 nepodepsal zcela vyplněný předávací protokol, na základě něhož mělo dojít k předání předmětu nájmu. Dle názoru žalobce mezi ním a žalovanou nedošlo ke vzniku nájemního vztahu, neboť nemovitost mu nebyla řádně předána dne 11. 2. 2017 ani v den sjednaného počátku nájmu, tj. 1. 3. 2017. Žalobce uvedl, že žalovaná ho požádala o podpis tří prázdných předávacích protokolů, do kterých následně bez vědomí žalobce dopsala některé údaje. Soud prvního stupně nesprávně uzavřel, že předávací protokol byl dne 11. 2. 2017 účastníky řádně sepsán, žalobci byly předány klíče, bylo mu umožněno nemovitost užívat a nájemní smlouva nabyla účinnosti. Klíče od nemovitosti žalobce dne 11. 2. 2017 nepřevzal, neboť zde ještě bydlela nájemkyně, chtěl je převzít až dne 1. 3. 2017. Soud prvního stupně k jeho tvrzením týkajícím se nepřevzetí klíčů nepřihlédl a bez dalšího uzavřel, že dům mu byl řádně předán k užívání. Soud prvního stupně rovněž nesprávně uzavřel, že nájem byl ukončen výpovědí ze strany žalované dne 10. 5. 2017 a k listině předložené žalobcem nazvané odstoupení od nájemní smlouvy ze dne 1. 3. 2017 nepřihlédl. Žalobce namítá nesprávný postup soudu prvního stupně, který neprovedl důkaz znaleckým posudkem z oboru mechaniky barev pro zjištění, zda byl předávací protokol vyplněn ve stejný den a nevyslechl jím navrženou svědkyni – předchozí nájemkyni. Navrhl proto, aby odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobě bude zcela vyhověno.
3. Žalovaná se k odvolání žalobce písemně nevyjádřila, v rámci své omluvy k odvolacímu jednání dne 15. 12. 2020 navrhla potvrzení napadeného rozsudku, neboť odvolání žalobce považuje za nedůvodné a závěry soudu prvního stupně za správné.
4. Krajský soud v Brně, jako soud odvolací, po zjištění, že odvolání žalobce bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení a že směřuje proti rozhodnutí, proti němuž je odvolání přípustné (§ 201, § 202 a § 204 odst. 1 o. s. ř.), přezkoumal napadený rozsudek soudu prvního stupně v celém jeho rozsahu, jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo, a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.
5. Odvolací důvody, o které žalobce opřel své odvolání, lze podle názoru odvolacího soudu podřadit pod ustanovení § 205 odst. 2 písm. d), e) a g) o. s. ř., tzn., že soud prvního stupně neúplně zjistil skutkový stav věci, neboť neprovedl navržené důkazy potřebné k prokázání rozhodných skutečností, na základě provedených důkazů dospěl k nesprávným skutkovým zjištěním a jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Skutečnosti, zakládající odvolací důvody ve smyslu § 205 odst. 2 písm. a) o. s. ř., které odvolací soud zkoumá z úřední povinnosti, nebyly odvolatelem tvrzeny a odvolací soud je ze spisu nezjistil.
6. Z obsahu předloženého spisu se podává, že žalobou doručenou soudu prvního stupně dne 11. 3. 2019 se žalobce domáhal po žalované zaplacení částky 20.000 Kč s příslušenstvím z titulu bezdůvodného obohacení. Uplatněný nárok opíral o tvrzení, že se žalovanou jako pronajímatelkou uzavřel dne 11. 2. 2017 nájemní smlouvu na dobu od 1. 3. 2017 do 28. 2. 2018. Předmětem nájmu byl rodinný dům ve výlučném vlastnictví žalované v obci XXXXX č. p. XXXXX o velikosti 2+1 a sjednaná výše nájemného činila 10.000 Kč měsíčně mimo zálohy na služby. Dle článku III bod 3.3 se žalobce zavázal uhradit při podpisu smlouvy nájemné na dva měsíce dopředu (březen, duben 2017) ve výši 20.000 Kč. Dle článku IV bod 4.1 byla ve smlouvě ujednána povinnost žalované předat žalobci nemovitost ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit žalobci plný a nerušený

výkon práv spojených s užíváním domu. Dohodnutého dne 1. 3. 2017 však předání domu žalobci nedošlo, žalobce na žalovanou čekal, telefonicky ji urgoval, žalovaná nereagovala. Žalovaná nesplnila povinnosti dohodnuté v nájemní smlouvě, neumožnila předání předmětu nájmu žalobci a nevrátila mu zadržovanou částku 20.000 Kč.

7. Žalovaná v odporu podaném proti elektronickému platebnímu rozkazu vydanému soudem prvního stupně s tvrzeními žalobce uvedenými v žalobě nesouhlasila s tvrzením, že dům byl žalobci řádně předán k užívání, o čemž byl mezi účastníky sepsán dne 11. 2. 2017 protokol o předání a převzetí nemovitosti. Pokud žalobce nemovitost neužíval, nebylo to z důvodů na straně žalované. Žalobce nezaplatil nájemné za měsíc květen 2017, proto žalovaná od nájemní smlouvy dne 2. 5. 2017 odstoupila a poté dům předala do užívání novému nájemci.
8. Žalobce rozporoval tvrzení žalované, že došlo k řádnému předání nemovitosti, rozporoval svůj podpis na předávacím protokolu ze dne 11. 2. 2017 a popíral, že by mu odstoupení od nájemní smlouvy ze strany žalované bylo doručeno, neboť on od smlouvy odstoupil již dne 1. 3. 2017.
9. Soud prvního stupně vzal za nesporné, že žalovaná při podpisu nájemní smlouvy dne 11. 2. 2017 převzala od žalobce částku 20.000 Kč představující úhradu nájemného za měsíc březen a duben 2017 s tím, že počátek nájemního vztahu byl dohodnut na 1. 3. 2017. Při předložení předávacího protokolu ze dne 11. 2. 2017 podepsaného oběma účastníky, žalobce potvrdil, že tento podepsal spolu s uvedením stavu elektronické energie a převzetí dvou kusů klíčů od domu. Následně tvrdil, že podepsal pouze prázdné předávací protokoly a že stavy elektroměrů a předání klíčů od domu žalovaná do protokolu bez jeho vědomí dopsala. Žalobce tvrdil, že klíče nepřevzal, neboť nemovitost nebyla způsobilá k užívání, chtěl klíče převzít až v den počátku nájemního vztahu, tj. dne 1. 3. 2017. Před tímto datem se byl na nemovitost podívat, tehdejší nájemkyně mu umožnila vstup. Poněvadž nemovitost nebyla způsobilá k užívání, když ještě byla užívána jinou nájemkyní a byla ve velmi špatném stavu, žalobce od smlouvy dne 1. 3. 2017 odstoupil. Dne 1. 3. 2017, kdy mělo dojít k předání a převzetí nemovitosti, se nedostavila ani žalovaná - pronajímatelka ani pan L. - realitní makléř, s nímž žalobce jednal.
10. Soud prvního stupně po dokazování provedeném výsledkem žalobce a listinnými důkazy ve spise založenými skutkově uzavřel, že mezi účastníky byla dne 11. 2. 2017 podepsána nájemní smlouva na dobu určitou od 1. 3. 2017 do 28. 2. 2018, předmětem nájmu byl rodinný dům č. p. XXXXX v obci XXXXX v majetku žalované za nájemné ve výši 10.000 Kč měsíčně. Žalobce svým podpisem na smlouvě potvrdil, že dům je přenecháván k nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání výhradně za účelem bydlení a že dům v tomto stavu s veškerým jeho vybavením přijímá do nájmu. Společně s podpisem nájemní smlouvy byl žalovanou podepsán předávací protokol, a to dva stejnopisy, žalobce podepsal pouze jeden stejnopis, který soudu předložila žalovaná. V tomto protokolu o předání a převzetí nemovitosti ze dne 11. 2. 2017 žalobce stvrzuje, že mu byly předány 2 ks klíčů od nemovitosti, že nemovitosti odpovídají stavu dle nájemní smlouvy, tj. stavu způsobilému k užívání za účelem bydlení a jsou zde uvedeny též stavy měřičů energií. Žalobce při podpisu nájemní smlouvy dne 11. 2. 2017 žalované zaplatil 20.000 Kč představující nájemné na dva měsíce dopředu (březen a duben 2017). Dále soud prvního stupně uzavřel, že nájemní vztah skončil ke dni 10. 5. 2017, neboť žalovaná od smlouvy odstoupila dne 2. 5. 2017 dopisem zasláným žalobci z důvodu neuhrazení nájemného za květen 2017, které mělo být žalobcem zapláceno do 20. 4. 2017 a zapláceno nebylo.
11. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že žaloba není důvodná, poněvadž žalovaná se na úkor žalobce o požadovanou částku 20.000 Kč bezdůvodně neobohatila. Žalobce svým podpisem na nájemní smlouvě dne 11. 2. 2017 potvrdil, že dům je mu přenecháván k nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání, výhradně za účelem bydlení a že dům v tomto stavu s veškerým jeho vybavením přijímá do nájmu. Žalobce svá tvrzení v průběhu řízení ohledně stavu nemovitosti a předání klíčů neustále měnil, stejně jako svá tvrzení o podpisu a obsahu předávacího protokolu ze dne 11. 2. 2017. Soud prvního stupně proto považoval výpověď žalobce za nevěrohodnou a

rozporuplnou, kdy některé skutečnosti žalobce nebyl schopen soudu řádně vysvětlit. Nejprve žalobce potvrdil, že klíče od domu mu byly žalovanou předány, následně tvrdil, že mu klíče předány nebyly vůbec a následně tvrdil, že klíče si nechtěl dne 11. 2. 2017 při podpisu nájemní smlouvy a předávacího protokolu převzít, ale chtěl je převzít až v den počátku nájmu, tj. dne 1. 3. 2017. Soud prvního stupně uzavřel, že pokud žalobce nemovitost nezačal užívat dne 1. 3. 2017 tak, jak bylo v nájemní smlouvě dohodnuto, nemůže tato skutečnost jít k tíži žalované a trval-li nájemní vztah do 10. 5. 2017 z důvodu odstoupení od smlouvy žalovanou dne 2. 5. 2017, má žalovaná nárok na nájemné za měsíce březen, duben a poměrnou část května 2017.

12. Podle ustanovení § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, účinný od 1. 1. 2014 (dále jen „o. z.“), nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
13. Podle ustanovení § 2254 odst. 1 a 2 o. z., ujednají-li si strany, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, nesmí být jistota vyšší než šestnásobek měsíčního nájemného. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci, započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Nájemce má právo na úrok z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby.
14. Podle ustanovení § 2991 o. z., kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil. Bezdůvodně se obohatí zvláště ten, kdo získá majetkový prospěch plněním bez právního důvodu, plněním z právního důvodu, který odpadl, protiprávním užitím cizí hodnoty nebo tím, že za něho bylo plněno, co měl po právu plnit sám.
15. Po podřazení skutkového stavu zjištěného soudem prvního stupně, který odvolací soud považuje za správný a úplný, pod citovaná zákonná ustanovení, se odvolací soud zcela ztotožňuje se závěry soudu prvního stupně vyslovenými v napadeném rozsudku o nedůvodnosti nároku žalobce na vydání bezdůvodného obohacení žalovanou ve výši 20.000 Kč. Mezi účastníky nebylo sporu o tom, že dne 11. 2. 2017 uzavřeli písemnou nájemní smlouvu na dobu určitou od 1. 3. 2017 do 28. 2. 2018, kdy předmětem nájmu byl rodinný dům č. p. 30 v majetku žalované v obci XXXXX o velikosti 2+1. Dle článku III bod 3.3. nájemní smlouvy žalobce splnil svoji povinnost a při podpisu složil k rukám žalované nájemné na dva měsíce dopředu, za březen a duben 2017, tj. jistotu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného. Dle článku III bod 3.4. smlouvy se žalobce zavázal platit žalované na její účet nájemné ve výši 10.000 Kč měsíčně vždy nejpozději 20. den předchozího měsíce. Neprovede-li žalobce úhradu nájmu do pěti dnů od doby její splatnosti, je žalovaná oprávněna od smlouvy odstoupit. Žalobce v žalobě tvrdil, že žalovaná nesplnila svoji povinnost pronajímatelky zakotvenou v článku IV smlouvy, poněvadž žalobci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání nepředala a nezajistila tak žalobci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním domu. Žalobce tvrdil, že dne 1. 3. 2017, tj. ve sjednaný den počátku nájemního vztahu, nedošlo k předání domu, přestože žalovanou urgoval. Žalovaná tato tvrzení žalobce rozporovala s tím, že téhož dne 11. 2. 2017 spolu s nájemní smlouvou účastníci sepsali protokol o předání a převzetí domu, v němž žalobce potvrdil převzetí dvou klíčů od nemovitosti i stav elektroměru.
16. Odvolací soud se shoduje se závěrem prvoinstančního soudu o nevěrohodnosti a rozporuplnosti výpovědi žalobce, který nejprve nepopřel, že podpis na protokolu o předání a převzetí nemovitosti ze dne 11. 2. 2017 je jeho vlastnoručním podpisem. Poté tvrdil, že podepsal pouze prázdný protokol, který doplnila žalovaná bez jeho vědomí, a klíče mu předány nebyly vůbec a následně tvrdil, že klíče mu byly dne 11. 2. 2017 nabízeny, ale on je převzít nechtěl a požadoval jejich předání až dne 1. 3. 2017, v den započetí nájmu. Námitky žalobce ohledně stavu nemovitosti byly rovněž rozporuplné, stejně jako okolnosti prohlídky nemovitosti. Stěží si lze představit situaci, že by žalobce (s rozumem průměrného člověka) podepsal nájemní smlouvu na dům, který měl po dobu jednoho roku užívat k trvalému bydlení, aniž by si ho prohlédl a seznámil se s jeho stavem, přestože v nájemní smlouvě svým podpisem potvrdil, že stav nemovitosti je mu znám a že nemovitost je

Shodu s prvopisem potvrzuje: Lýdie Jelínková Podzimková

způsobilá ke smluvenému užívání výhradně za účelem bydlení. Rozporuplná jsou i tvrzení žalobce, který na jedné straně potvrdil, že klíče od domu mu byly žalovanou předávány dne 11. 2. 2017 při podpisu nájemní smlouvy, žalobce je však chtěl z neuvedeného důvodu převzít až 1. 3. 2017, v den započetí nájemního vztahu. Věrohodnější se odvolacímu soudu jeví skutečnost, že žalobce si po podpisu nájemní smlouvy dne 11. 2. 2017 našel jiný vhodnější dům k bydlení, do domu žalované se vůbec nenastěhoval, a pokud tedy předmět nájmu nezačal užívat, nemůže tato skutečnost jít k tíži žalované. Žalovaná jako pronajímatelka neporušila žádnou povinnost zakotvenou v nájemní smlouvě uzavřené účastníky dne 11. 2. 2017 a na úkor žalobce se žádným způsobem bezdůvodně neobohatila. Částka 20.000 Kč, kterou žalovaná jako jistotu od žalobce převzala v den podpisu nájemní smlouvy a která představovala nájemné na dva měsíce dopředu (březen a duben 2017), nepochybně nebyla majetkovým prospěchem získaným plněním bez právního důvodu ani plněním z právního důvodu, který odpadl, ani protiprávním užitím cizí hodnoty, nebo tím, že by za žalobce bylo plněno něco, co měl po právu plnit sám, skončil-li nájemní vztah k 10. 5. 2017.

17. Odvolací soud proto napadený rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I, jímž byla zamítnuta žaloba o částku 20.000 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 9% ročně z této částky od 27. 11. 2018 do zaplacení, jako věcně správný dle § 219 o. s. ř. potvrdil, včetně souvisejícího výroku II o nákladech řízení mezi účastníky, když náklady řízení úspěšné žalované byly soudem prvního stupně vyčísleny ve správné výši.
18. Odvolací soud závěrem dodává, že za nedůvodné považoval námitky žalobce, že by se soud prvního stupně měl dopustit procesního pochybení, pokud nepřipustil a neprovedl důkazy navržené žalobcem (výslech svědkyně H. P. – předchozí nájemkyně a vypracování znaleckého posudku z oboru mechanika barev) a že mu tím byla odepřena možnost prokázat a zpochybnit skutečnosti, které jsou uvedeny v písemné nájemní smlouvě a předávacím protokolu.
19. S ohledem na výsledek odvolacího řízení by na straně úspěšné žalované bylo dáno právo na náhradu nákladů odvolacího řízení (§ 224 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s § 142 odst. 1 o. s. ř.). Poněvadž z obsahu spisu je zřejmé, že úspěšné žalované žádné náklady odvolacího řízení nevznikly, bylo o nich rozhodnuto tak, jak je uvedeno ve výroku II tohoto rozsudku.

### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku odvolacího soudu není dovolání přípustné (§ 238 odst. 2 o. s. ř.).

Brno 15. prosince 2020

JUDr. Jaroslav Burian v. r.  
předseda senátu