ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Kateřiny Burešové a soudců JUDr. Tomáše Němce a Mgr. Daniely Jandové ve věci

žalobkyně: **My dvě s.r.o.**, IČO 10849441
sídlem Komenského 199, 362 35 Horní Blatná
zastoupená advokátem Mgr. Pavlem Poupětem
sídlem Braunerova 514/1, 180 00 Praha 8

proti
žalované: **L M**, narozená
bytem
fakticky a pro doručování
zastoupená advokátem Mgr. Jiřím Gregůrkem
sídlem Husovo nám. 82/10, 266 01 Beroun

o zaplacení částky 119 988 Kč, o odvolání žalované proti rozsudku Okresního soudu v Berouně ze dne 19. července 2024, č. j. 10 C 269/2023-245

takto:

I. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku II. mění tak, že výše náhrady nákladů řízení činí 40 000 Kč, jinak se v tomto výroku a ve výroku I. potvrzuje.

II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů odvolacího řízení částku 3 842 Kč, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobkyně.

III. Státu se náhrada nákladů řízení za znalečné nepřiznává.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Alena Pažitná

Odůvodnění:

1. Okresní soud v Berouně (dále jen „soud prvního stupně“) rozhodl shora označeným rozsudkem, že žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni do tří dnů od právní moci rozsudku částku ve výši 119 988 Kč (výrok I.); uložil žalované povinnost nahradit žalobkyni do tří dnů od právní moci rozsudku náklady řízení ve výši 77 318 Kč k rukám právního zástupce žalobkyně (výrok II.); s tím, že o odměně ustanoveného zástupce žalované bude rozhodnuto samostatným usnesením (výrok III.).

2. Soud prvního stupně vyšel ze skutkových zjištění, že žalobkyně zakoupila od T M, syna žalované, na základě kupní smlouvy ze dne 20. 9. 2021 pozemek parc. č. st. , jehož součástí je stavba č. p. (objekt bydlení), pozemek parc. č. st. , jehož součástí je stavba bez č. p./č. e. (garáž) a pozemek parc. č. /, to vše v k. ú. (dále i jen „Nemovitosti“), a stala se jejich vlastníkem s právními účinky ke dni 30. 9. 2021. T M byl vlastníkem předmětných Nemovitostí od července 2015 (kupní smlouva ze dne 9. 7. 2015), kdy se s žalovanou domluvili, že koupi Nemovitostí zajistí hypotečním úvěrem, a žalovaná bude bydlet v budově č. p. , která je součástí pozemku parc. č. v k. ú. . Společně se domluvili, že žalovaná bude T M přispívat na splátky hypotéky podle svých možností s tím, že současně bude z pověření T M zajišťovat pronájem Nemovitostí, čímž si zajistí určitý příjem. Žalovaná takto T M přispívala až do konce roku 2020, nicméně následně mu za dobu od ledna do května 2021 převedla pouze částku 5 000 Kč, což mezi nimi vyvolalo spor o hrazení nákladů na Nemovitosti, které v té době činily cca částku 30 000 Kč měsíčně včetně splátky hypotéky. Tento spor vyústil v prodej Nemovitostí žalobkyni. Mezi T M a žalovanou nikdy nedošlo k podpisu písemné smlouvy o nájmu bytu. Žalovaná obývala v Nemovitostech byt v přízemí domu č. p. spolu s kuchyní a koupelnou, užívala i verandu, sklep, garáž a zahradu nemovitosti, a to i v době od 14. 11. 2021 do 14. 9. 2022, zaplatila však za toto užívání žalobkyni pouze částku 12 Kč. Žalobkyně vyzvala žalovanou k zaplacení obvyklého nájemného ve výši 16 000 Kč měsíčně, což žalovaná odmítla.

3. Po právní stránce soud prvního stupně věc posoudil ohledně tvrzeného nájemního vztahu podle § 2201, § 2204 odst. 1, § 2217 odst. 1, § 2221 odst. 1, § 2237, § 2238, § 2246 odst. 1, § 2247 odst. 1 a ohledně finančního nároku podle § 2991 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. z.“) se závěrem, že žalovaná sice předložila nájemní smlouvu datovanou dnem 20. 5. 2021, nicméně T M ve své svědecké výpovědi výslovně popřel, že by smlouvu podepsal, a uvedl, že ji viděl poprvé v roce 2023 u výslechu na policii. Soud prvního stupně má za to, že o závěru, že žalovaná a T M smlouvu dne 20. 5. 2021 neuzavřeli, svědčí i e-mailová komunikace ze dne 6. 9. 2021, ve které T M žalovanou informoval, že podepsal rezervační smlouvu na prodej Nemovitostí a dále jí sděloval, že jí vznikl nájemní vztah na základě fikce podle § 2238 o. z. Výpověď žalované ohledně samotného podpisu smlouvy ze dne 20. 5. 2021 byla vnitřně rozporná, místy nelogická, když žalovaná nejprve uvedla, že smlouvu podepsala ve dvou paré, které si měl obě žalovaný odnést, a následně uvedla, že vlastně podepsala čtyři paré a dvě si odnesla ona. Dále vypověděla, že na smlouvě nezkoumala podpis svého syna, přičemž ani nevěděla, jak se podepisuje, což soud považuje za nemožné s ohledem na to, že jako jeho matka zcela jistě musela někdy písmo a podpis svého syna vidět. Svědek M také vypověděl, že žalovaná měla užívat celou Nemovitost, nicméně v předmětné smlouvě je uveden pouze byt v přízemí, což žalovaná při svém výslechu vysvětlovala tak, že smlouvu podepsala v rozrušení, a souhlasila s tím, že bude mít v domě vymezený k užívání jen tento byt. Soudu však není zřejmé, z čeho plynulo rozrušení žalované, když pokud T M nechal skutečně smlouvu bez vysvětlení v bytě žalované, nebyla žalovaná v časovém presu a mohla si ji před podpisem řádně prostudovat. Žalovaná nereagovala na opakované výzvy žalobkyně k doložení smlouvy, jak je zřejmé z jejich e-mailové komunikace. Soud prvního stupně proto uzavřel, že nájemní smlouva uzavřena nebyla a byla účelově vytvořena až po únoru 2022, a žalované tak na jejím základě nevzniklo nájemní právo k Nemovitostem. Soud prvního stupně rovněž uzavřel, že žalované nevzniklo nájemní právo ani na základě § 2238 o. z., neboť výpovědi

T[redacted] M[redacted] a žalované se rozcházely v rozsahu užívání Nemovitostí, ani se nedohodli, kdo bude platit náklady na služby. T[redacted] M[redacted] rovněž vypověděl, že v květnu 2021 nabízel žalované, že uzavřou nájemní smlouvu, jejímž předmětem bude nájem celého domu za 25 000 Kč měsíčně včetně služeb, což však žalovaná odmítla. Soud prvního stupně měl proto za to, že pokud by žalovaná skutečně užívala předmětný dům na základě ústní smlouvy o nájmu, nebyl by pro ni problém písemnou nájemní smlouvu podepsat, protože ta by zachycovala stávající stav. Z uvedeného je zřejmé, že se nejednalo o nájemní vztah, ale T[redacted] M[redacted] pouze souhlasil s tím, že žalovaná bude v domě bydlet a starat se o něj. Tuto skutečnost potvrzují i dvě písemně uzavřené nájemní smlouvy se třetími osobami, neboť pokud by žalovaná užívala Nemovitosti na základě skutečného nájemního vztahu, uzavřela by s T[redacted] M[redacted] obdobnou smlouvu. Rovněž soud prvního stupně považoval za nevěrohodné, že se žalovaná s T[redacted] M[redacted] dohodli na nájemném ve výši 1 Kč měsíčně, protože žalovaná mu, jak sama vypověděla, takovou částku nikdy nezaplatila. Ze všech uvedených důvodů soud prvního stupně dospěl k závěru, že žalovaná užívala v předmětném období Nemovitost žalobkyně bez právního důvodu, a tím, že jí za její užívání uhradila pouze 12 Kč, se bezdůvodně obohatila ve smyslu § 2291 o. z. Proto jí vznikla povinnost bezdůvodné obohacení představující obvyklé nájemné v daném místě a čase žalobkyni vydat, resp. zaplatit. Při určení výše obvyklého nájemného za předmětné období soud prvního stupně vycházel ze znaleckého posudku Ing. Hataše, znalce z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí. Ohledně náhrady nákladů řízení soud prvního stupně uvedl, že byť byla žalovaná zcela osvobozena od povinnosti platit soudní poplatky, dospěl soud k závěru, že neexistují důvody pro aplikaci ustanovení § 150 zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“). Soud prvního stupně zohlednil, že žalobkyně opakovaně cca jeden rok nabízela žalované možnost smírného vyřešení sporu. Žalovaná na tyto žádosti odpovídala vyhýbavě, a nevyhověla ani žádosti žalobkyně o doložení nájemního vztahu s T[redacted] M[redacted], resp. specifikaci podmínek tohoto nájmu. Nájemní smlouvu datovanou dne 20. 5. 2021, která byla dle názoru soudu účelově vytvořena, žalovaná předložila až na policii v roce 2023, tedy po zahájení řízení v posuzované věci. Žalovaná pak dlouhodobě za užívání nemovitosti ničeho neplatí, byť sama uvedla, že pokud by s ní žalobkyně uzavřela písemnou nájemní smlouvy, platila by jí obvyklé nájemné. V těchto platbách jí pak nijak nebránilo ani neuzavření písemné nájemní smlouvy se žalobkyní. Proto ji soud prvního stupně uložil povinnost k plné náhradě nákladů řízení žalobkyni.

4. Proti tomuto rozsudku podala žalovaná odvolání, ve kterém uvedla, že rozhodně odmítá spekulace soudu prvního stupně o účelovém vytvoření smlouvy ze dne 20. 5. 2021. Žalovaná užívala Nemovitosti do roku 2015, kdy se současně starala o pronájem zbývajících částí domu a jeho údržbu. Vybrané nájemné zasílala synovi na účet, případně mu ho předávala v hotovosti. Takto vše fungovalo až do roku 2021, kdy žalovaná v obavě, že se chystá prodej Nemovitostí, syna vyzvala, aby podmínky užívání bytu sepsal do nájemní smlouvy. Když jí syn zanechal na stole nájemní smlouvu datovanou 20. 5. 2021, která odpovídala podmínkám, za nichž žalovaná byt aktuálně užívala, neměla žádný důvod pochybovat o pravosti podpisu svého syna a smlouvu také podepsala. Žalovaná je i nadále přesvědčena, že tato nájemní smlouva byla uzavřena platně. Závěr soudu, že žalovaná nebyla vůbec oprávněnou nájemkyní bytu je překvapivý a podle názoru žalované nesprávný, neboť ještě na jednání konaném dne 24. 1. 2024, po provedení všech důkazů soud sdělil účastníkům předběžný právní názor, že nájemní smlouva mezi T[redacted] M[redacted] a žalovanou byla uzavřena. O změně tohoto právního názoru již soud účastníky neinformoval a až v odůvodnění rozsudku uvedl, že mezi T[redacted] M[redacted] a žalovanou se nejednalo o nájemní vztah. Žalovaná byla na podmínkách užívání bytu se synem T[redacted] M[redacted] od koupě v roce 2015 dohodnuta a vždy bylo jasné, co v domě užívá a že za užívání jednak platí určitou finanční částku a současně se stará o dům a zahradu. Rovněž v příloze č. 3 k rezervační smlouvě mezi T[redacted] M[redacted] a žalobkyní jsou uvedeni celkem 4 nájemníci, přičemž žalovaná je zmíněna hned na prvním místě a je u ní uvedeno „nájemní vztah na základě § 2338 zákona č. 89/2012 Sb.,“. Je tedy evidentní, že T[redacted] M[redacted] neměl o nájemním vztahu žalované žádné pochybnosti a informoval o něm žalobkyni. Ta následně podpisem kupní smlouvy potvrdila, že nájemní práva

bere na vědomí a je si vědoma toho, že převodem vlastnictví nájemní vztahy nezanikají. I s ohledem na zmíněné nájemní vztahy byla snížena cena prodávaných Nemovitostí, neboť jejich skutečná tržní hodnota v době uzavření kupní smlouvy byla odhadem o 50% vyšší než sjednaná. Soud prvního stupně rovněž nezohlednil, že žalovaná je od převzetí Nemovitostí žalobkyní systematicky šikanována. Žalobkyně dokonce neváhala angažovat společnost Charon Solutions, jež v domě ubytovala několik svých spolupracovníků s cílem žalovanou z domu za každou cenu vypudit. Žalovaná byla ze strany osob najatých společností Charon Solutions neustále obtěžována např. hlukem a bylo vystavena psychickému nátlaku. Žalovaná tak nemohla byt nerušeně užívat a žalobkyně by tak neměla mít nárok na jakoukoli částku za užívání. Znalec při vypracování posudku na obvyklou výši nájemného naprosto rezignoval na metodu určení vyhodnocením dostupných údajů o nájemném, s tvrzením, že nejsou k dispozici statistické informace o pronájmech a neexistuje ani databáze minulých nájmů. Znalec učinil pouze dotaz u dvou realitních kanceláří a spokojil se se sdělením, že údaji o nájemních smlouvách nedisponují. Žalovaná je přesvědčená, že pokud by znalec vyvinul dostatečné úsilí, mohl údaje potřebné pro aplikaci tzv. přímé porovnávací metody zjistit. Byt je ve skutečnosti nepronajmutelný, neboť vůbec nesplňuje základní hygienické normy. Tento stav je ještě umocněn tím, že dům je odpojen od elektřiny a plynu a ze strany vlastníka nejsou poskytovány žádné služby. Žalovaná v bytě bydlí pouze z důvodu sociální nouze. Žalovaná proto navrhla, aby odvolací soud změnil rozhodnutí soudu prvního stupně tak, že žalobu zamítne a přizná žalované náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.

5. Žalobkyně navrhla, aby odvolací soud napadený rozsudek jako věcně správný potvrdil.

6. Krajský soud v Praze jako soud odvolací po zjištění, že odvolání je přípustné, bylo podáno oprávněnou osobou a včas (§ 202 *a contrario*, § 201, § 204 odst. 1 o. s. ř.), přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně a řízení, které mu předcházelo podle § 212 a § 212a odst. 1 a 5 o. s. ř. a dospěl k závěru, že odvolání žalované není důvodné.

7. Na základě přezkoumání obsahu spisu soudu prvního stupně odvolací soud nezjistil, že by řízení před soudem prvního stupně trpělo některými ze zmatečnostních vad uvedených v § 229 odst. 1, odst. 2 písm. a), b), odst. 3 o. s. ř., či jinými vadami před soudem prvního stupně, které by mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí a jejichž náprava by nemohla být zjednána za odvolacího řízení, k nimž je odvolací soud povinen přihlédnout z úřední povinnosti.

8. Odvolací soud vyšel ze skutkového stavu zjištěného soudem prvního stupně, jak je zřejmý z obsahu soudního spisu a shrnut v bodě č. 2. odůvodnění tohoto rozsudku shora, přičemž lze též odkázat na 3. až 18. odstavec odůvodnění napadeného rozsudku.

9. Soud prvního stupně správně vzal za nesporné skutečnosti týkající se geneze vlastnictví Nemovitostí a období, po které žalovaná Nemovitosti užívala. Za správné považuje odvolací soud i soudem prvního stupně provedené hodnocení nájemní smlouvy ze dne 20. 5. 2021, posouzení charakteru užívání nemovitostí před tvrzeným uzavřením nájemní smlouvy a posouzení existence a výše bezdůvodného obohacení.

10. Za nedůvodnou proto považuje odvolací soud námitku žalované, že smlouva ze dne 20. 5. 2021 je platnou nájemní smlouvou.

11. Žalovaná v průběhu řízení předložila listinu označenou jako smlouva o nájmu bytu (dále jen „Smlouva“), kde je jako pronajímatel označen T[redacted] M[redacted] a jako nájemce žalovaná. Smlouva je datována 20. 5. 2021, obsahuje vymezení předmětu nájmu, dobu nájmu, cenu nájmu, způsob placení a ujednání o podmínkách zániku nájemního vztahu. Svědek T[redacted] M[redacted] jako druhá strana Smlouvy její uzavření zcela jednoznačně popřel. Emailovou zprávou ze dne 6. 9. 2021 (tedy po údajném uzavření smlouvy o nájmu) svědek M[redacted] informoval žalovanou, že podepsal rezervační smlouvu na prodej nemovitostí a sděloval, že jí vznikl nájemní vztah na základě § 2238 o. z. , tedy na základě fikce o uzavření nájemní smlouvy. Emailovou korespondencí mezi účastnicemi v období od 14. 11. 2021 do 7. 2. 2022 bylo prokázáno, že žalobkyně opakovaně

vyzývala žalovanou k předložení nájemní smlouvy, příp. k doložení rozsahu a podmínek jejího nájemního práva k Nemovitosti. Ačkoliv žalovaná svoji obranu proti nároku uplatněnému v tomto řízení zahájeném dne 30. 12. 2022 založila právě na existenci nájemního vztahu založeného Smlouvou, nájemní smlouvu předložila soudu až v průběhu řízení dne 1. 12. 2023. Provedené důkazy, zjištěné skutečnosti a žalovanou tvrzené okolnosti uzavření Smlouvy ve svém souhrnu prokazují závěr soudu prvního stupně, že Smlouva o nájmu bytu dne 20. 5. 2021 mezi žalovanou a svědkem M[redacted] uzavřena nebyla.

12. Odvolací soud neshledal důvodnou ani námitku žalované o nesprávnosti závěru soudu prvního stupně, že nedošlo ke vzniku nájemního vztahu podle § 2238 o. z.

Ustanovení § 2238 o. z. spojuje s užíváním bytu nájemcem po dobu tří let v dobré víře fikci řádně uzavřené nájemní smlouvy. Pro případ, že strany neuzavřely platnou nájemní smlouvu, přesto nájemce užívá byt v dobré víře, že nájemní smlouva byla platně uzavřena. Pro vznik nájemního vztahu na základě dobré víry nájemce platí shodné podmínky jako pro vznik nájemního vztahu, na základě smlouvy o nájmu, protože podstata nájmu spočívá v povinnosti pronajímatele přenechat pronajatou věc nájemci k dočasnému užití a nájemce se zavazuje zaplatit nájemné. Mezi pojmové znaky nájmu patří označení předmětu nájmu a přenechání věci k užití. Délka užívání či výše úplaty však dohodnuty být nemusejí, protože vyplývají z pozitivní úpravy (§ 2204 a 2217 o. z.). Z ujednání stran tedy musí být zřejmé vymezení předmětu nájmu a skutečnost, že předmět nájmu byl přenechán nájemci k užívání.

13. *Posouzení dobré víry domnělého nájemce nemůže vycházet jen z posouzení jeho subjektivních představ. Dobrá víra ve smyslu § 2238 o. z. zaniká v okamžiku, kdy se domnělý nájemce seznámil s okolnostmi, které u něj objektivně musely vyvolat pochybnost o tom, že je subjektem práva, jehož obsah vykonává, tedy nájemcem bytu* (např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4694/2016, ze dne 31. 7. 2019, sp. zn. 22 Cdo 1187/2019, ze dne 7. 3. 2019, sp. zn. 26 Cdo 3301/2018).

14. V posuzované věci mezi žalovanou a jejím synem svědkem M[redacted] (podle výpovědí obou) bylo ujednáno, že žalovaná v Nemovitostech ve vlastnictví svědka M[redacted] (od roku 2015) bude bydlet, zajišťovat pronájem celé Nemovitosti a obstarávat údržbu Nemovitostí. Žádným z důkazů v řízení provedených nebylo prokázáno ujednání svědka M[redacted] a žalované o finanční částce, kterou bude žalovaná za užívání Nemovitosti svědkovi poskytovat, především však nebylo prokázáno, v jakém rozsahu má žalovaná Nemovitosti užívat, když z výpovědi svědka M[redacted] a žalované vyplynulo, že podle svědka měla žalovaná užívat celý dům, podle žalované jí svědek vymezil nekonkretizovaný „určitý“ prostor. Už jen proto, že mezi účastníky tvrzeného nájemního vztahu nebyl určitě vymezen předmět nájmu, nemohl nájemní vztah mezi nimi vzniknout a žalovaná nemohla být v dobré víře, nemohla se domnívat, že nájem vznikl a je po právu. V posuzované věci žalovaná užívala nespecifikovanou část Nemovitostí, úplata za užívána sjednána nebyla, tedy mezi pronajímatelem a žalovanou neexistoval shodný projev vůle o obsahu nájemní smlouvy a žalovaná tak nemohla být v dobré víře o tom, že byla nájemní smlouva mezi svědkem M[redacted] a jí platně uzavřena. Nájemní vztah tak nevznikl ani na základě právní domněnky podle § 2238 o. z., protože podmínky pro ochranu poctivého nájemce nebyly splněny.

15. S ohledem na absenci smluvního ujednání o nájmu nemovitostí i absenci dobré víry žalované, že je nájemcem nemovitostí a nájem je po právu, nevznikl mezi svědkem M[redacted] a žalovanou nájem. Užívání Nemovitostí žalovanou v rozhodném období však naplňovalo znaky výprosy ve smyslu § 2189 a násl. o. z., neboť svědek M[redacted] přenechal Nemovitosti žalované bez sjednání platby za užívání, a aniž byla ujednána doba, po kterou má žalovaná věc užívat. Nejvyšší soud v rozsudku sp. zn. 26 Cdo 1588/2020, uzavřel, že *výprosa tak, jako většina jiných závazků, zavazuje pouze smluvní strany, změna vlastnictví se samotného závazku nedotýká, po přechodu vlastnického práva k nemovitosti, která je jejím předmětem, však nového vlastníka nezavazuje. Ust. § 2221 o. z. se u výprosy nevyužije, jde o speciální ustanovení vztahující se jen k nájmu, kterému přiznává při změně vlastnického práva specifické postavení mezi závazky s obdobnými účinky jako u věcných práv k cizí věci.*

Shodu s prvopisem potvrzuje: Alena Pažitná

16. Byla-li právním důvodem užívání Nemovitostí žalovanou v době jejich vlastnictví jejím synem výprosa, pak ta nového vlastníka, tj. žalobkyni nijak nezavazuje, žalovaná užívá Nemovitosti od 30. 9. 2021 (právní účinky vkladu vlastnického práva žalobkyně k nemovitostem do katastru nemovitostí) bez právního důvodu, za užívání žalobkyni nic neuhradila (s výjimkou 12 Kč), tedy se ve prospěch žalobkyně obohatila a je povinna jí obohacení vydat.

17. Ust. § 2991 o. z. vyjadřuje obecnou zásadu občanského práva, podle které se nikdo nesmí bezdůvodně obohacovat na úkor jiného. Podle § 2999 odst. 1 věty první o.z. není-li vydání předmětu bezdůvodného obohacení dobře možné, má ochuzený právo na peněžitou náhradu ve výši obvyklé ceny.

18. *Plnění bez právního důvodu je jednou ze skutkových podstat bezdůvodného obohacení založenou na tom, že mezi zúčastněnými osobami chybí právní vztah, který by zakládal právní nárok na předmětné plnění. Plněním bez právního důvodu je užívání cizí věci bez platné smlouvy, čímž vzniká uživateli majetkový prospěch, bezdůvodné obohacení, které je povinen vydat. Protože takový uživatel není schopen spotřebované plnění v podobě užívání cizí věci vrátit, je povinen nahradit bezdůvodné obohacení peněžitou formou, majetkovým vyjádřením tohoto prospěchu je částka, která odpovídá částkám vynakládaným obvykle v daném místě a čase na užívání obdobného předmětu nájmu a kterou by nájemce za obvyklých okolností byl povinen platit podle nájemní smlouvy* (např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 2578/98, sp. zn. 28 Cdo 2746/2013, sp. zn. 28 Cdo 138/2018).

19. V posuzované věci byla výše obvyklého nájemného v daném místě a čase určena znaleckým posudkem znalce Ing. Karla Hataše pro jednotlivé části rozhodného období tak, jak jsou uvedeny v bodě 24. napadeného rozsudku, v celkové výši 129 709,95 Kč. Nedůvodné jsou námitky žalované, že znalec nevyvinul dostatečné úsilí ke zjištění údajů potřebných pro aplikaci přímé porovnávací metody a na místo toho použil pohodlnější výpočet. Znalec ve své výpovědi podrobně vysvětlil důvody pro aplikaci zvolené metody (zejména pro absenci nájemních smluv ve veřejné databázi katastrálního úřadu vycházel z databáze realitních kanceláří) a přesvědčivě obhájil závěry znaleckého posudku. Protože žalobkyně požadovala na bezdůvodném obohacení částku nižší, než která byla zjištěna znaleckým posudkem, soud prvního stupně postupoval správně, pokud nárok žalobkyně nepřekročil.

20. Bez právního významu jsou námitky žalované, že byt je ve skutečnosti nepronajmutelný, neboť vůbec nesplňuje základní hygienické normy a že je žalovaná od převzetí Nemovitostí žalobkyní systematicky šikanována, nemohla tedy Nemovitosti nerušeně užívat a považuje za absurdní a nemorální, aby měla žalobkyně za žalované období nárok na jakoukoliv částku.

21. Znalec při své výpovědi vysvětlil, že tvrzení žalované, že byt nesplňuje hygienické normy, protože na podzim 2022 byla odpojena media, nijak neovlivňuje závěry znaleckého posudku o výši ceny nájmu v místě a čase obvyklém v rozhodném období, tj. od 14. 11. 2021 do 14. 9. 2022. Znalec po prohlídce nemovitostí zohlednil jejich stav a stanovené nájemné v průměru 170 Kč za m² odpovídá právě charakteru a zjištěnému stavu tohoto konkrétního bytu, i při vědomí, že u ostatních bytů v domě bylo stanoveno nájemné cca 370 Kč za m². Tvrzení žalované, které učinila v závěru řízení (po poučení podle § 119a odst. 1 o. s. ř.), že v rozhodném období byly v domě nasazeni další nájemci, kteří měli znepříjemnit žalované život a tímto způsobem se žalobkyně snažila vystrnadit žalovanou z domu, by mohlo být relevantní v případě požadavku na slevu nájemného při existenci nájemního vztahu, nikoliv u nároku žalobkyně na vydání bezdůvodného obohacení za neoprávněné užívání Nemovitostí žalovanou.

22. Závěry soudu prvního stupně, že žalovaná se na úkor žalobkyně obohatila užíváním Nemovitostí ve vlastnictví žalobkyně bez právního důvodu v období od 14. 11. 2021 do 14. 9. 2022 žalovanou částkou, je správný.

23. Žalobkyně byla ve věci zcela úspěšná, má proto podle § 142 odst. 1 o. s. ř. právo na náhradu účelně vynaložených nákladů tak, jak byly vypočteny soudem prvního stupně v bodě 25 napadeného rozsudku. Soud prvního stupně neshledal důvody pro aplikaci ust. § 150 o. s. ř., když zohlednil, že žalobkyně opakovaně nabízela žalované možnost smírného vyřešení sporu, nabízela

jí částku 100 000 Kč na úhradu nákladů spojených se stěhováním, žalovaná tyto návrhy neakceptovala a nevyhověla ani žádosti žalobkyně o doložení nájemního vztahu se svědkem M[redacted], resp. specifikaci podmínek tohoto nájmu.

24. Podle § 150 o. s. ř. jsou-li tu důvody hodné zvláštního zřetele, nebo odmítne-li se účastník bez vážného důvodu zúčastnit prvního setkání s mediátorem nařízeného soudem, nemusí soud výjimečně náhradu nákladů řízení zcela nebo zčásti přiznat.

25. Odvolací soud shledal ve věci důvody zvláštního zřetele hodné pro použití § 150 o. s. ř. spočívající nikoliv v okolnostech věci, ale v poměrech žalované. Odvolací soud přihlédl k majetkovým, sociálním a osobním poměrům žalované tak, jak byly zjištěny pro účely rozhodnutí o návrhu žalované na osvobození od soudních poplatků a ustanovení zástupce, kdy soud vycházel ze zjištění, že jejím jediným příjmem je příspěvek na živobytí ve výši 4 680 Kč, nemá žádné úspory a majetek. Takto zjištěné skutečnosti odůvodňují podle odvolacího soudu aplikaci moderačního práva, proto odvolací soud přistoupil k výjimečnému částečnému nepřiznání náhrady nákladů řízení úspěšné žalobkyni v rozsahu cca 50 % všech nákladů řízení.

26. Na základě shora uvedených závěrů odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně podle § 220 odst. 1 o. s. ř. změnil ve výroku II. ohledně výše náhrady nákladů řízení, jinak rozsudek v tomto výroku (určení oprávněné a povinné osoby, lhůty splatnosti a platebního místa) a ve výroku I. jako správný podle § 219 o. s. ř. potvrdil.

27. O náhradě nákladů odvolacího řízení rozhodl odvolací soud podle § 224 odst. 1, § 142 odst. 1 a § 151 odst. 1 za použití § 150 o. s. ř. Žalobkyni vznikly náklady účelně vynaložené za zastoupení advokátem ve výši 7 684 Kč, tj. odměna advokáta za jeden úkon právní služby (účast u jednání odvolacího soudu dne 8. 1. 2025) 5 900 Kč podle § 7 bod 5, § 8 odst. 1, § 11 odst. 1, písm. g) vyhl. č. 177/1996 Sb. o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif) a náhrada hotových výdajů za jeden úkon právní služby 450 kč podle § 13 odst. 1 a 4 advokátního tarifu a náhrada DPH ve výši 1334 Kč podle § 137 odst. 1 a 3 o. s. ř.; z toho 50% náhrady nákladů řízení při použití § 150 o. s. ř. činí 3 842 Kč.

28. O náhradě nákladů řízení státu rozhodl odvolací soud podle § 148 odst. 1 o. s. ř. za situace, kdy ve věci neúspěšná žalovaná byla osvobozena od soudních poplatků v celém rozsahu (usnesení Okresního soudu v Berouně ze dne 2. 11. 2023, č. j. 10 C 269/2023-65).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání do dvou měsíců ode dne jeho doručení k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím Okresního soudu v Berouně. Dovolání je přípustné v případě, že dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak. Dovolání nelze podat z důvodu vad podle § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3. Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud.

V Praze dne 8. ledna 2025

JUDr. Kateřina Burešová, v.r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje: Alena Pažitná