



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Olgy Petrové a soudců JUDr. Čestmíra Slaného a JUDr. Michala Fridricha ve věci žalobce: **J. K.**, xxx, xxx, xxx, zastoupený JUDr. Ivanem Vávrou, advokátem se sídlem Litoměřice, Dlouhá 16, proti žalované: **Vxx Pxxxx**, a.s., zastoupená Mgr. Petrem Poláchem, advokátem se sídlem Blansko, Bezručova 52, xxx, xxx, **o zaplacení 573.384,- Kč**, k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 12. prosince 2011, č.j. 7C 132/2009-113,

t a k t o :

Rozsudek soudu prvního stupně **s e** ve vyhovujícím výroku o věci samé (I.) a ve výrocích o nákladech řízení (III., IV. a V.) **p o t v r z u j e**.

Žalovaná je povinna zaplatit žalobci na náhradě nákladů odvolacího řízení 56.412,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám JUDr. Ivana Vávry, advokáta.

O d ů v o d n ě n í

Žalobou podanou u soudu dne 1.4.2009 se žalobce domáhal na žalované (do 2.11.2010 pod obchodní firmou **Zxx-Vxx Pxxxx**, a.s.) zaplacení částky 573.384,- Kč z titulu bezdůvodného obohacení vzniklého na její straně tím, že mezi účastníky byla 8.6.1994 uzavřena nájemní smlouva na dobu neurčitou, jejímž předmětem byly pozemky v kat. území xxx ve vlastnictví žalované č.parc. xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx a xxx o celkové

rozloze 5.038 m² (z toho zastavěné pozemky o rozloze 1.111 m² a nezastavěné pozemky o rozloze 3.927 m²), přičemž nájmné bylo sjednáno částkou 300,-- Kč m²/rok za zastavěné pozemky, které žalovaná dopisem z 18.12.1996 zvýšila na 385,-- Kč m²/rok a 20,-- Kč m²/rok za nezastavěné pozemky. Dopisem ze dne 24.3.2004 mu žalovaná dala výpověď z nájmu a šestiměsíční výpovědní lhůta uplynula 30.10.2004. Žalobce -jakožto vlastník budov, nacházejících se na předmětných pozemcích- však tyto pozemky -vyjma č.parc. xxx - užíval i poté a za r. 2007 a 2008 za to žalované zaplatil celkem 895.574,-- Kč oproti ceně obvyklého nájmu ve výši 322.190,-- Kč.

Napadeným rozsudkem soud prvního stupně uložil žalované povinnost zaplatit žalobci 455.422,-- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok I.) a v téže lhůtě mu na náhradě nákladů řízení k rukám advokáta JUDr. Ivana Vávry zaplatit 49.383,-- Kč (výrok III.); ohledně částky 117.962,-- Kč žalobu zamítl (výrok II.) a každému z účastníků uložil povinnost zaplatit ČR-Obvodnímu soudu pro Prahu 10 na náhradě nákladů řízení částku, jejíž výše bude určena samostatným usnesením, a to do tří dnů od takového usnesení (výroky IV. a V.). Na základě skutečností zjištěných provedeným dokazováním dospěl soud prvního stupně k závěru, že nájmní vztah, založený mezi účastníky nájmní smlouvou z 8.6.1994 (§ 663 a násl. obč. zák.), žalovaná ukončila výpovědí datovanou 24.3.2004 a žalobci doručenou 2.4.2004 a nájmní vztah tak skončil uplynutím 6ti měsíční výpovědní lhůty (§ 677 odst. 1 obč. zák.). Od 1.11.2004, a to i v letech 2007 a 2008, žalobce užíval bez právního důvodu pozemky žalované č.parc. xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx a xxx v kat. území xxx, čímž se na úkor žalované obohacoval ve smyslu § 451 obč. zák. a získal tak majetkový prospěch odpovídající částce obvykle vynakládané v daném místě a čase na užívání takové věci, např. formou nájmu. Podle § 458 odst. 1 obč. zák. byl proto povinen platit žalované pouze obvyklé nájmné, které podle znaleckého posudku KOPREA - - znalecký ústav, spol. s r.o. v r. 2007 činilo 251.820,-- Kč a v r. 2008 pak 258.815,-- Kč, tj. celkem 510.635,-- Kč. Protože však žalobce za užívání předmětných pozemků v letech 2007 a 2008 žalované zaplatil 966.057,-- Kč, vzniklo naopak na straně žalované bezdůvodné obohacení ve výši 455.422,-- Kč, neboť k přijetí této částky nebylo na její straně právního důvodu a je tudíž povinna toto bezdůvodné obohacení podle § 456 a § 458 odst. 1 obč. zák. žalobci vydat. Protože soud prvního stupně neuvěřil výpovědi Ing. D. - ředitele žalované, že účastníci uzavřeli ústní nájmní smlouvu, žalobě ohledně částky 455.422,-- Kč vyhověl a co do zbývajících 117.962,-- Kč žalobu zamítl. O nákladech řízení rozhodl podle poměru úspěchu a neúspěchu účastníků (§ 142 odst. 2 o.s.ř.) a o nákladech státu (znalečné) rozhodl s odkazem na § 148 odst. 1, § 151 odst. 4 a § 155 odst. 1 o.s.ř. tak, že každému z účastníků uložil povinnost zaplatit tu část nákladů, která odpovídá jejich neúspěchu ve věci, přičemž určení výše této náhrady vyhradil samotnému usnesení.

Proti tomuto rozsudku, a to do výroků I., III. a V., podala žalovaná včas blanketní odvolání a v jeho dodatečném odůvodnění namítala, že dostatečným způsobem prokázala, že mezi ní a žalobcem byla ohledně předmětných nemovitostí uzavřena ústní nájmní smlouva a že tedy plnění poskytnutá žalobcem byla úhradou nájmného a není důvodu je žalobci vracet. Její tvrzení ohledně existence ústní nájmní smlouvy bylo prokázáno svědeckou výpovědí ing. R. D., předloženými přípisem z 27.9. a 7.10.2005 a v neposlední řadě i tím, že žalobce takto sjednané částky hradil až do prvního pololetí 2009, tedy cca 3,5 roku. Pokud soud prvního stupně výpovědi ing. D. neuvěřil, neboť byla vedena snahou pomoci jí, podotkla, že úplně stejnou snahou mohli být vedeni příbuzní žalobce (manželka, syn), jejichž vztah k němu je zcela jistě mnohem bližší než vztah ing. D. k ní. V této souvislosti namítla, že hodnocení výpovědi svědků ing. D., M. K. a P. K., provedené soudem prvního stupně, je v rozporu se zákonnými zásadami pro hodnocení důkazů. Soud prvního stupně podle jejího názoru zcela

pominul obsah přípisů z 27.9. a 7.10.2005, kde žalobce sám hovoří o prolongované smlouvě a o placení nájemného. Navrhla proto, aby byl napadený rozsudek změněn tak, že žaloba bude zamítnuta i ohledně částky 455.422,-- Kč a žalobci bude uložena povinnost nahradit jí a státu náklady řízení.

Žalobce ve svém písemném vyjádření uvedl, že soud prvního stupně provedl rozsáhlé a v podstatě i úplné dokazování, na základě kterého dospěl ke zcela jasným a správným skutkovým závěrům a věc hodnotil i v naprostém souladu se zákonem. Poukázal na to, že žalovaná setrvala na svém procesním postoji a stále tvrdí, že nájemní poměr mezi nimi v podstatě pokračoval, a to na základě jakési ústní dohody. Svě tvrzení však neprokázala ani jí uváděnými svědky, když stačí porovnat jejich výpovědi provedené před soudem do protokolu a je zřejmé, že interpretace těchto výpovědí a jejich hodnocení žalovanou v odvolání nereflexuje skutečnost. Uvedl dále, že je nepochybné, že předmětné pozemky užíval a užívá bez právního důvodu, protože mezi ním a žalovanou není nájemní smlouva uzavřena. Pokud je užívána cizí věc bez nájemní smlouvy, dochází bez pochyby na jeho straně k bezdůvodnému obohacení, které je povinen vydat. Pokud však za užívání hradil určitou částku, která byla vyšší, než je obvyklý nájem na daném místě a v daném čase, jedná se opětovně o bezdůvodné obohacení, tentokrát ale na straně žalované a o takovémto jeho nároku pak nemůže být pochyb. Pokud obvyklá výše nájemného byla stanovena znaleckým posudkem vyžádaným soudem, nemůže být o takto zjištěném stavu pochybnost, když navíc žalovaná znaleckému posudku naprosto nic nevyčetla. Text odvolání i forma jeho podání pak svědčí o tom, že žalovaná poměrně těžce hledala právní argumentaci, která by naplnila podmínky pro samotné podání odvolání tak, aby toto formálně splňovalo zákonné předpoklady. Kdyby byla žalovaná skutečně přesvědčena o existenci nájemní smlouvy, zřejmě by neměla naprosto žádný problém vystavovat na jím hrazené částky příslušné daňové doklady. To, že žalovaná i přes jeho mnohonásobné výzvy nevystavuje na jím prováděné platby žádné daňové doklady, svědčí naopak o tom, že žalovaná o žádném nájmu neúčtuje a tyto příjmy ani nemá ve své daňové a účetní evidenci zahrnuty. Navrhl, aby byl napadený rozsudek potvrzen.

Odvolací soud přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně, jakož i řízení, které předcházelo jeho vyhlášení (§ 212 a § 212a o.s.ř.), v mezích podaného odvolání (§ 206 odst. 2 o.s.ř.) a odvolání neshledal důvodným.

Zásadní procesní pochybení dosavadního řízení odvolací soud neshledal (§ 205 odst. 2 písm. a/ o.s.ř.). Neshledal ani, že by řízení bylo postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 205 odst. 2 písm. c/ o.s.ř.). Provedené důkazy soud prvního stupně hodnotil v souladu se zásadou volného hodnocení důkazů (§ 132 o.s.ř.) a v odůvodnění svého rozsudku vyložil, které skutečnosti byly prokázány, o které důkazy opřel svá skutková zjištění a jakými úvahami se řídil při hodnocení důkazů (§ 157 odst. 2 o.s.ř.). Věc posoudil rovněž správně i po stránce právní. V odvolacím řízení pak nevyšlo najevo nic, co by mohlo vést k odlišnému posouzení věci.

Nájem může vzniknout pouze na základě smlouvy (§ 663 a násl. obč. zák.) a protože formu nájemní smlouvy zákon nestanoví, nemusí být nájemní smlouva jen písemná, ale může být také ústní či konkludentní (písemná forma je stanovena např. u nájmu bytu či nebytového prostoru). V řízení bylo prokázáno a mezi účastníky o tom není ani sporu, že vztah založený mezi účastníky nájemní smlouvou ze dne 8.6.1994 žalovaná ukončila výpovědí datovanou 24.3.2004 a žalobci doručenou 2.4.2004, takže uplynutím 6ti měsíční výpovědní lhůty skončil k 31.10.2004 (bod IV. nájemní smlouvy). Pokud žalovaná tvrdila, že mezi

účastníky byla v září 2005 uzavřena dohoda o tom, že žalobce bude užívat všechny pozemky -vyjma č.parc. xxx - za stejných podmínek, tj. včetně výše nájemného, jak tomu bylo podle nájemní smlouvy z 8.6.1994, bylo na ní, aby toto své tvrzení prokázala. V tomto směru však zůstala výpověď Ing. R. D. zcela osamocena a vzhledem k ostatním provedeným důkazům (zejména i výpovědi J. P.), nemůže obstát. Namítala-li žalovaná, že soud I. stupně pominul obsah přípisů z 27.9. a 7.10.2005, je tato její námitka nepřijatelná, neboť soud prvního stupně se těmito listinami zabývá na str. 3 a 7 odůvodnění rozsudku. Doba, po jakou žalobce žalované poukazyval platby odpovídající výši nájemného podle původní smlouvy z 8.6.1994, nemá na otázku vzniku nové nájemní smlouvy vliv. Závěr soudu prvního stupně, že žalobce od 1.11.2004 užívá předmětné pozemky žalované bez právního důvodu, je proto podle odvolacího soudu prost pochybení. Pokud se týká výše bezdůvodného obohacení, nemá ani odvolací soud důvod k pochybnostem o správnosti a přesvědčivosti závěrů znaleckého posudku, z něhož soud I. stupně vycházel.

Z uvedených důvodů byl proto rozsudek soudu prvního stupně ve vyhovujícím výroku o věci samé (I.), jakož i v akcesorických výrocích o nákladech řízení (III., IV. a V.) jako správný podle § 219 o.s.ř. potvrzen.

O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto podle § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o.s.ř. a žalobci, který měl v této fázi řízení plný úspěch, byla přiznána náhrada nákladů spočívajících v odměně advokáta 46.410,-- Kč (§ 2, § 3 odst. 1 bod 5 a § 16 odst. 2 vyhl. č. 484/2000 Sb.), dvou paušálních náhradách po 300,-- Kč (§ 13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb.) a 20% DPH v částce 9.402,-- Kč (§ 137 odst. 3 o.s.ř.), tj. celkem 56.412,-- Kč.

V odvoláním nenapadeném zamítavém výroku o věci samé (II.) zůstal rozsudek soudu prvního stupně nedotčen (§ 206 odst. 2 o.s.ř.).

P o u č e n í : *Proti tomuto rozsudku není dovolání přípustné, ledaže by na základě dovolání podaného k Nejvyššímu soudu ČR do dvou měsíců ode dne jeho doručení prostřednictvím soudu, který ve věci rozhodoval v prvním stupni, dospěl dovolací soud k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam.*

V Praze dne 25. září 2012

JUDr. Olga Petrová, v.r.
předsedkyně senátu