



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Ludmily Petrákové a soudkyň JUDr. Vladimíry Čítkové a JUDr. Markéty Wildové v právní věci žalobce: **Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**, se sídlem Praha 2, Rašínovo nábřeží 390/42, proti žalované: **K. K.**, nar. xxx, bytem xxx, xxx, zast. JUDr. Ondřejem Kochmanem, advokátem, se sídlem Praha 2, Londýnská 674/55, **o zaplacení 276.897 Kč s příslušenstvím**; k odvolání žalobkyně i žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 8. ledna 2015 č.j. 9C 37/2011-86,

**t a k t o :**

I Rozsudek soudu I. stupně se ve výroku o věci samé (ad I) **m ě n í** tak, že žalovaná je povinna zaplatit žalobci částku 136.466 Kč spolu s 7,05 % úrokem z prodlení p.a. z částky 4.296 Kč od 1.1.2011 do zaplacení, s 7,05 % úrokem z prodlení p.a. z částky 98.805 Kč od 7.12.2012 do zaplacení a s 7,05 % úrokem z prodlení z částky 33.365 Kč od 2.11.2013 do zaplacení, a to do 3 dnů od právní moci rozsudku, jinak se žaloba zamítá.

II Žalovaná je povinna zaplatit soudní poplatek z žaloby ve výši 6.823 Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku na účet soudu I. stupně.

III Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.

**O d ů v o d n ě n í**

V záhlaví uvedeném rozsudku soudu I. stupně uložil žalované povinnost zaplatit žalobci částku 150.232 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 7,75 % od 1.1.2011 do zaplacení, a to do 3 dnů od právní moci rozsudku, a zamítl žalobu ohledně částky 126.665 Kč s příslušenstvím (výrok ad I), vyslovil, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů

řízení (výrok ad II) a rozhodl, že žalovaná je povinna zaplatit státu soudní poplatek 7.512 Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku na účet soudu I. stupně (výrok ad III).

Takto rozhodl o žalobě (ve znění jejích následných změn a částečného zpětvzetí), již se žalobce domáhal zaplacení shora uvedené částky spolu s příslušenstvím z titulu bezdůvodného obohacení za období od 10.2.2008 do 23.6.2013 za užívání bytu (dále specifikovaného) bez právního důvodu. Žalobce tvrdil, že je vlastníkem bytové jednotky č. xxx v xxx, xxx xxx o ploše 33,68 m<sup>2</sup> spolu s podílem na společných částech domu (dále též jen „byt“ nebo „předmětný byt“), který užívá žalovaná, ač jí k tomu nesvědčí žádný titul. Byt nabyt poté, kdy jeho vlastnice, babička žalované M. H., byla rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 29.4.1988 sp.zn. 2 T 6/87 uznána vinnou několika trestnými činy a kromě jiného jí byl uložen trest propadnutí majetku; rozsudek nabyt právní moci 28.9.1988. Žalobce se až v roce 2010 dověděl, že byt užívá žalovaná se svými dětmi, vyzval ji k jeho vyklizení do 15.12.2010 a to výzvou ze dne 15.10.2010. Výzvou ze dne 26.11.2010 pak žalovanou vyzval k vydání bezdůvodného obohacení za užívání bytu ve výši 154.652 Kč za období od 1.12.2010 do 31.10.2012, a to nejpozději do 31.12.2010. V současné době je byt již vyklizen, nicméně žalobce požaduje, aby mu žalovaná vydala bezdůvodné obohacení odpovídající obvyklému nájemnému ve výši 127,55 Kč za m<sup>2</sup> měsíčně, tj. vzhledem k ploše bytu ve výši 4.296 Kč měsíčně. Původně (žalobou podanou dne 10.2.2011) požadoval bezdůvodné obohacení za dobu 1.12.2007 do 30.11.2010 ve výši 154.652 Kč; po rozšíření žaloby i za dobu od 1.12.2010 do 31.10.2012 (23 měsíců) ve výši 98.808 Kč (celkem tedy 253.457 Kč) a za dobu od 1.11.2012 do 23.6.2013 (7 měsíců, 23 dnů) ve výši 33.365 Kč (celkem 286.822 Kč); následně vzal žalobu zpět za dobu od 1.12.2007 do 9.2.2008 (2 měsíce, 9 dnů) co do částky 9.925 Kč (v tomto rozsahu bylo řízení zastaveno); celkem tak požadoval 276.897 Kč (s příslušenstvím).

Žalovaná žalobcův nárok sporovala. Ke své obraně poukazovala na to, že její rodina byt užívala od roku 1988 do roku 1992, poté v něm bydlela ona; Česká republika byla jako vlastníka bytu zapsána do katastru nemovitostí až v roce 2010; ona o právní situaci ohledně bytu nic nevěděla - v době trestního soudu jí bylo 7 let, po smrti babičky jí rodiče řekli, že jde o byt po babičce a že v něm může bydlet, právní situaci kolem bytu tedy neřešila, měla za to, že byt užívá po právu, a také zajistila placení příspěvku do fondu vlastníků, jakož i služeb za tento byt, kdy platili rodiče a později přítel, s nímž žila ve společné domácnosti; to trvalo 22 let, neboť stát zájem o byt projevil až v roce 2010; z uvedených důvodů také podala žalobu na určení vlastnictví k bytu (vedenou u Obvodního soudu pro Prahu 4 pod č.j. 12C 37/2011).

Soud I. stupně rozhodl poté, co jeho předchodzí rozsudek ve věci ze dne 13.2.2014 č.j. 9C 37/2011-52, kterým zamítl jednak žalobu žalobce na zaplacení částky 287.182 Kč spolu s 7,75 % úrokem z prodlení z částky 154.652 Kč od 1.1.2011 do zaplacení, s 7,05 % úrokem z prodlení z částky 98.805 Kč od 6.12.2012 do zaplacení a s 7,05 % úrokem z prodlení z částky 33.725 Kč od 2.11.2013 do zaplacení (výrok ad I), jednak vzájemný návrh žalované na zaplacení částky 29.544 Kč (výrok ad II), zastavil řízení o návrhu žalobce na vyklizení bytu č. xxx v 5. nadzemním podlaží domu v xxx, xxx xxx (výrok ad IV) a vyslovil, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení (výrok ad III), byl usnesením Městského soudu v Praze jako soudu odvolacího ze dne 6.8.2014 č.j. 68Co 162/2014-64 k odvolání žalobce ve výroku zamítajícím jeho žalobu (ad I) a ve výroku o náhradě nákladů řízení (ad III) zrušen a věc v rozsahu tomu odpovídajícím vrácena soudu I. stupně k dalšímu řízení. Odvolací soud shledal nesprávným závěr soudu I. stupně, že žalované se nedostalo bezdůvodného obohacení (ve smyslu ust. § 451 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku ve znění účinném do 31.12.2013, zkráceně obč.zák.), neboť třetí osobě poskytovala

(byly za ni poskytovány) veškeré platby související s užíváním bytu, a vyslovil závazným názor, že bude-li prokázáno, že žalovaná za užívání bytu ničeho nezaplatila žalobci jako vlastníku bytu, byť jeho byt užívala bez právního důvodu, dostalo se jí bezdůvodného obohacení odpovídajícího částce, kterou by jako nájemce za byt platila, tedy ve výši nájemného obvyklého v totožném místě a čase, když v tomto směru je zcela nerozhodné, zda a kolik žalovaná zaplatila třetí osobě. Dospěl k závěru, že se soud I. stupně nezabýval otázkou obývání bytu v rozhodné době a tehdejší cenou obvyklého, tržního nájemného za byt, přičemž soudu I. stupně uložil, aby provedl důkazy k prokázání toho, zda a kdy žalovaná užívala byt, a ke zjištění obecné (tržní) ceny za užívání bytu, a v případě, že (vázán názorem odvolacího soudu) dospěje k závěru, že nárok žalobce je dán, aby zhodnotil námitku žalované, že je uplatněn v rozporu s dobrými mravy a částečně promlčen.

Soud I. stupně vzal za prokázané, že M. H. se stala vlastnící bytu č. xxx v xxx, xxx xxx na základě kupní smlouvy uzavřené 1.3.1976. Rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 29.4.1988 sp.zn. 2 T 6/87 byl M. H., mimo jiné, uložen trest propadnutí majetku. Podle výpisu z vlastnického listu č. xxx pro k.ú. xxx je jako vlastník byt. jednotky č. xxx evidována Česká republika; právo hospodaření náleží Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových; ohlášení práva hospodaření s tímto majetkem bylo provedeno 5.5.2010. Žalobce dne 15.10.2010 vyzval žalovanou k vyklizení bytu, který užívá bez právního důvodu. Žalovaná byt žalobci předala dne 7.8.2013. Dále vzal soud I. stupně za prokázané, že „Vyúčtováním správy domu z roku 1997“ byly žalované vyúčtovány „platby“ za byt, stejně jako vyúčtováními za roky 2004-2005. „Pojistkou ke smlouvě č. 3270062701“ vzal za prokázané, že žalovaná platila pojištění za byt. Z důvodu nadbytečnosti pro posouzení věci neprovedl žalovanou navrhaný výslech svědka D. K. (přítele žalované, který měl za žalovanou podle jejích tvrzení platit úhrady za byt nikoliv však žalobkyni), ani nezjišťoval, jaké by bylo tržní nájemné odpovídající místu a času, když žalobce požadoval částku odpovídající nájemnému podle zákona.

Na podkladu tohoto důkazního řízení soud I. stupně uzavřel, že vlastníkem bytu je (na základě výroku trestního soudu o propadnutí majetku vlastníka M. H.) od r. 1988 stát a že nejprve rodině žalované a posléze samotné žalované od té doby nesvědčil žádný právní titul k jeho užívání. S odkazem na závazný právní názor odvolacího soudu dovodil, že žalované vzniklo bezdůvodné obohacení podle § 451 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (zkráceně obč. zák.) odpovídající výši nájemného obvyklého v totožném místě a čase, které musí vydat. Ohledně výše bezdůvodného obohacení přisvědčil požadavku žalobce na vydání bezdůvodného obohacení ve výši nájemného podle zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného za byt a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších prepisů, a Sdělení ministerstva pro místní rozvoj č. 180/2009 Sb., které činilo (pro obvod Prahy 4) částku 127,55 Kč za 1 m<sup>2</sup>, tedy při podlahové ploše předmětného bytu 33,68 m<sup>2</sup> částku 4.296 Kč měsíčně. Ačkoliv podle soudu I. stupně žalobcem požadovaná částka bezdůvodného obohacení ve celkové výši 276.897 Kč tak odpovídá zákonu, k námitce promlčení vznesené žalovanou nepřiznal žalobci částku 51.550 Kč za bezdůvodné obohacení za dobu od 10.2.2008 do 9.2.2009, když právo žalobce na bezdůvodné obohacení za toto období (vzhledem k datu podání žaloby dne 10.2.2011) shledal dle § 107 odst. 1 obč.zák. (uplynutím dvouleté subjektivní promlčecí doby) promlčeným. Ve vztahu k námitce žalované, že žalobcův požadavek je uplatněn v rozporu s dobrými mravy, přisvědčil soud I. stupně obraně žalované, že pokud se stát svých vlastnických práv začal domáhat po 22 letech od doby, kdy se o jejich nabytí (v rámci pravomocného ukončení trestního řízení) dověděl, jde zjevně o dobu nepřiměřeně dlouhou, žalobce se nechoval jako řádný hospodář. Na druhou stranu rovněž přihlédl k té skutečnosti, že žalovaná s ohledem ke všem okolnostem, které v řízení vyšly najevo (nejistota ohledně titulu své držby v řízení o

určení vlastnického práva k předmětnému bytu; nedoložení nabývacího titulu k výzvě společenství vlastníků z roku 2002; neúspěšná žádost matky žalované o milost pro M. H. ve věci propadnutí majetku; výsledek dědického řízení po M. H., které bylo zastaveno po vydání jen nepatrného majetku zůstavitelky otci žalované), při zachování běžné opatrnosti nemohla být v dobré víře, že je vlastníkem bytu, který užívá. Za této situace dospěl soud I. stupně k závěru, že pro rozpor s dobrými mravy spočívající v liknavosti žalobce při uplatňování jeho práv je namíste jeho zákonný nárok na vydání bezdůvodného obohacení zkrátit o jednu třetinu, kterou při nároku na bezdůvodné obohacení ve výši 225.347 Kč (tj. ve výši žalované částky 276.897 ponížené o částku 55.550 Kč) představuje částka 75.115 Kč. Soud I. stupně z uvedených důvodů žalobě ohledně částky 150.232 Kč vyhověl včetně úroku z prodlení (§ 517 odst. 2 obč.zák.) podle požadavku žalobcem od 1.1.2011, byť prodlení podle soudu I. stupně nastalo již dříve (10.2.2009). Ohledně částky 126.665 Kč (51.550 + 75.116) s příslušenstvím žalobu zamítl.

Výrok o náhradě nákladů řízení byl odůvodněn ust. § 142 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, dále jen „o.s.ř.“, s ohledem na výsledek sporu, který soud I. stupně vyhodnotil jako „téměř vyrovnaný“. Výrok o povinnosti žalované k úhradě soudního poplatku z žaloby byl odůvodněn podle § 2 odst. 3 ve spojení s § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích.

Rozsudek napadli včasným odvoláním oba účastníci. Žalobce brojil proti zamítavé části výroku ve věci samé (ad I) a souvisejícímu výroku o nákladech řízení (ad II), žalovaná proti vyhovující části výroku ve věci samé (ad I) a souvisejících výroků o nákladech řízení soudním poplatku (ad II a ad III).

Žalobce nesouhlasil se závěry soudu I. stupně, že jeho nárok je částečně promlčen, když podle svých tvrzení se o tom, že došlo k bezdůvodnému obohacení a kdo jej získal (tj. že byt užívá právě žalovaná), dozvěděl teprve v průběhu měsíce října 2010 - od té doby mu začala běžet dvouletá subjektivní promlčecí doba (ve smyslu § 107 obč.zák.), jejíž běh dne 10.2.2011, kdy byla podána žaloba k soudu, neskončil; ani objektivní tříletá promlčecí doba pro právo na vydání bezdůvodného obohacení za den 10.2.2008 a dny následující marně neuplynula. Právo na vydání bezdůvodného obohacení za dobu od 10.2.2008 do 9.2.2009 tak není promlčeno. Žalobce vyjádřil nesouhlas rovněž s tím, jakým způsobem se soud I. stupně vypořádal v námitkou žalované, že nárok žalobce je uplatněn v rozporu s dobrými mravy, přičemž v zásadě zopakoval svoji argumentaci uplatněnou již před soudem I. stupně, kdy připustil, že doba 22 let, po kterou se stát nedomáhal svých vlastnických práv, dlouhá je, je však názoru, že tuto nečinnost nelze považovat za jednání v rozporu s dobrými mravy - žalované touto nečinností nebyla způsobená žádná újma, naopak z této situace profitovala tím, že za užívání bytu neplatila žádné nájemné, přičemž za celou dobu užívání (14 let) bez placení nájemného se bezdůvodně obohatila na úkor státu o mnohonásobně vyšší částku, než jaká je nyní po ní vymáhána žalobou, nemůže proto být v rozporu s dobrými mravy uplatnění nároku žalobce na vydání plnění z bezdůvodného obohacení za cca 1/3 doby, po kterou žalovaná byt užívala. V rozporu s dobrými mravy by naopak bylo tuto povinnost žalované neuložit, když prokazatelně věděla, že užívá byt, který není jejím vlastnictvím (viz. v řízení o určení vlastnického práva k bytu). Navíc dle svého vlastního tvrzení byt od října roku 2010 neužívala k bydlení, měla tedy možnost bydlení své a svých dětí zajistit jiným způsobem, a nebyl tak žádný důvod žalobci byt nepředat a nezastavit tím navyšování bezdůvodného obohacování; přesto vyzvala žalobce k převzetí bytu až dopisem ze dne 18.6.2013. Není přitom rozhodné, zda byt fyzicky užívala nebo ne; tím, že byt žalobci nepředala, bránila mu ve výkonu jeho vlastnického práva; bezdůvodně se obohatila tím, že byt uzamkla a učinila jej

přístupným jen pro sebe a svou potřebu; jestliže byt uvedeným způsobem ovládla, ač nebyla jeho vlastníkem, byla to pouze ona, kdo jej mohl užívat kdykoliv a podle své vůle; pak bez ohledu nato, nakolik intenzivně jej skutečně užívala - jak často, příp. kolikrát se v něm zdržovala, vznikl jí prospěch, spočívající v tom, že ačkoliv svým jednáním dosáhla na úkor žalobce postavení detentora bytu, její majetkový stav se nezmenšil, neboť žádnou úhradu odpovídající faktickému uchopení bytu žalobci jako jeho vlastníku neposkytovala (viz např. rozsudek NS sp. zn. 25 Cdo 845/99 ze dne 20.3.2001, sp. zn.28Cdo 1942/2013 ze dne 13.11.2013). Požadavek žalobce na vydání bezdůvodného obohacení za této situace nemůže být výkonem práva v rozporu s dobrými mravy, protože žalovaná se do problémů dostala sama svým jednáním. Z uvedených důvodů žalobce navrhl, aby odvolací soud rozsudek v jeho zamítavé části výroku o věci samé změnil a žalobě zcela vyhověl a přiznal žalobci náklady řízení.

Žalovaná soudu I. stupně vytkla, že nesplnil povinnost uloženou mu soudem odvolacím, když neprovedl žalovanou navržené důkazy k prokázání toho, zda a kdy byt užívala, konkrétně výslech svědka D. K. a svědka Ing. F. Š., xxx výboru společenství vlastníků bytových jednotek v domě, pod nějž spadá předmětný byt. V této souvislosti žalovaná poukázala na své právo resp. povinnost navrhopvat důkazy plynoucí z ust. § 120 o.s.ř. a na judikaturu Ústavního soudu zabývající se tzv. opomenutými důkazy. Žalovaná namítla, že se soud I. stupně nevypořádal s její námitkou nedostatku pasivní legitimace; nárok žalobce na vydání bezdůvodného obohacení založil pouze na tvrzení žalobce, že žalovaná byt užívala v rozhodném období, což však nebylo prokázáno; žalovaná při tom tvrdila, že byt neužívala od roku 2010, přičemž na podporu svého tvrzení označila svědky shora, kteří mohli podat informace o tom, zda byt v rozhodné době užívala či nikoliv; ve prospěch jejího tvrzení svědčí i bankovní výpisy z mBanky, ze kterých vyplývá, že od roku 2010 prováděl platby za byt D. K., a nikoliv žalovaná, takže je nanejvýš pravděpodobné, že on byt v období od roku 2010 užíval. Nemá tak dána pasivní legitimace žalované v projednávané věci. Soud I. stupně zatížil řízení vadou, pokud v rozporu se závazným právním názorem odvolacího soudu neobjasnil dostatečně skutkový stav věci pro rozhodnutí o důvodnosti žalovaného nároku. Žalovaná setrvala na své námitce, že jednání žalobce je v rozporu s dobrými mravy, s tím, že v tomto smyslu se vyslovil i Ústavní soud (ve věci stížnosti žalované v řízení o určení vlastnického práva k bytu), když přisvědčil žalované v tom, že začala-li se Česká republika výkonu svých práv domáhat po více než 20 letech, nenásvědčuje to tomu, že by se chovala jako řádný hospodář, přičemž konstatoval, že tato skutečnost může podle jeho názoru za jistých okolností nalézt odezvu právě v řízení o žalobě na vydání bezdůvodného obohacení. Žalovaná vyslovila názor, že za situace, kdy soud I. stupně dospěl k závěru, že žalobce se nechoval jako řádný hospodář a jeho jednání je v rozporu s dobrými mravy, měl nárok na vydání bezdůvodného obohacení zamítnout zcela, neboť jednání v rozporu s dobrými mravy by soud neměl poskytnout ochranu jako celku. S poukazem na § 3030 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zkráceně o.z. připomněla ustanovení § 2 odst. 3 o.z. Znovu (shodně jako před soudem I. stupně) uvedla, že byla Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových poprvé kontaktována až v roce 2010 s tím, že již v roce 1988 byl vysloven trest propadnutí majetku nad její babičkou (M. H.), které předmětný byt patřil, přičemž po celou, tj. od vynesení rozsudku v roce 1988 do zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch státu v roce 2010 byla v katastru nemovitostí jako vlastníka zapsána právě M. H., a po celou tuto dobu se také rodina žalované o byt starala a udržovala jej v dobrém stavu; žalovaná se do bytu nastěhovala v době, kdy dosáhla plnoletosti; plně důvěřovala rodičům, že pokud jí byt předali, udělali tak po právu; v době propadnutí majetku jí bylo 7 let. Rodiče žalované pak za situace, kdy propadnutí majetku bylo vysloveno v roce 1988, spoléhali na to, že situace s majetkem byla vyřešena s nástupem porevolučního režimu (kdy se započalo

s restitucemi, byla vyhlášena prezidentská amnestie), přičemž této domněnce svědčila i ta skutečnost, že přibližně 20 let po revoluci v katastru nemovitostí stále figurovala M. H. - v každém případě žalovaná se o propadnutí majetku dozvěděla až v roce 2010. Je zde stát, který se po dlouhou dobu ani v nejmenším nestaral o svá práva; v tomto případě také stát je tou silnou stranou (ve smyslu pojetí dobrých mravů v o.z.), pro kterou je pohledávka zbytná, o čemž svědčí i fakt, že s uplatněním svého práva otálel 22let. Jen stěží lze stát označit za řádného hospodáře a jeho jednání za souladné s dobrými mravy. Žalovaná je samoživitelkou se dvěma dětmi a byt užívala v dobré víře, neboť dle všech dostupných informací jej užívala po právu. Z uvedených důvodů navrhl, aby odvolací soud rozsudek v jeho vyhovující části výroku o věci samé změnil a žalobu zcela zamítl, nebo aby jej zrušil a věc vrátil soudu I. stupně k novému řízení.

Odvolací soud postupoval ve smyslu čl. II. bod 2 přechodných ustanovení zákona č. 293/2013 Sb. podle zák. č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu ve znění účinném do 31.12.2013, protože toto řízení bylo zahájeno před 1.1.2014.

Odvolací soud přezkoumal rozsudek soudu I. stupně jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo, dle ust. § 212 o.s.ř., ve věci nařídil jednání (§ 214 odst. 1 o.s.ř.) při němž zopakoval důkaz výzvou právního zástupce žalované ze dne 18.6.2013, z níž zjistil, že právní zástupce žalované (v jejím zastoupení) poukazuje na probíhající řízení o určení vlastnictví k předmětnému bytu, dále opakovaně oznamuje, že žalovaná byt neužívá od roku 2011, kdy ho i kompletně vyklidila, přičemž žalobce neučinil žádné kroky k jeho převzetí, a rovněž oznamuje, že klíče od bytu jsou k převzetí v jeho kanceláři (na adrese ve výzvě specifikované). Dále provedl důkaz zprávami odvolacím soudem oslovených subjektů o tom, „jaká byla (dle jejich zkušeností) cena za užívání bytu obvyklá v místě a čase v období únor 2008 až červen 2013 (včetně) u bytů srovnatelných s bytem předmětným“, a to zprávou: Městské části xxx, Úřadu městské části xxx – odbor obecního majetku ze dne 18.4.2016 (čl. 134 spisu), dle níž průměrná výše nájemného v k.ú. xxx byla v roce 2008 ve výši 62,35 Kč/1m<sup>2</sup>/měsíc, v roce 2009 ve výši 80,79 Kč/1m<sup>2</sup>/měsíc, v roce 2010 ve výši 88,00 Kč/1m<sup>2</sup>/měsíc, v roce 2011 ve výši 96,33 Kč/1m<sup>2</sup>/měsíc, v roce 2012 ve výši 117,87 Kč/1m<sup>2</sup>/měsíc, v roce 2013 ve výši 142,81 Kč/1m<sup>2</sup>/měsíc; dále zprávou Pražské správy nemovitostí, spol. s r.o. ze dne 19.4.2016 (čl. 136), dle níž tržní cena za užívání bytu (bez úhrady za služby) v jimi pronajímaných nemovitostech v letech 2008 až 2013 činila 8.000 Kč až 10.000 Kč měsíčně podle stavu pronajímaného bytu; zprávou DUDA SVD a.s. ze dne 19.4.2016 (čl. 138), dle níž cena za užívání bytu obvyklá v místě a čase u bytu srovnatelných s předmětným bytem v období únor 2008 až červen 2016 byla ve výši 160 Kč až 215 Kč/m<sup>2</sup> v závislosti na vybavení a stavu bytu, tj. průměrná cena ve výši cca 180 Kč/m<sup>2</sup>.

Odvolací soud dospěl k závěru, že odvolání žalobce není důvodné, odvolání žalované shledal důvodným jen z části.

Na podkladu skutkového stavu zjištěného soudem I. stupně a svého doplnění dokazování a zhodnocení všech zjištění dospěl odvolací soud k závěru, že nárok žalobce je z části důvodný, když z části je třeba žalobci jeho nárok odeprít pro rozpor s dobrými mravy. Jak již bylo v projednávané věci opakovaně konstatováno, v řízení posuzované poměry účastníků je třeba hodnotit ve smyslu přechodného ustanovení § 3028 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (zkráceně o.z.), podle zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku ve znění účinném do 31.12.2013 (zkráceně obč.zák.). Ve vztahu k žalobnímu požadavku je pak správný závěr soudu I. stupně, že žalované se dostalo bezdůvodného obohacení ve smyslu ust. § 451 odst. 1 obč.zák., za situace, kdy bez právního

důvodu užívala předmětný byt od 10.2.2008 do 23.6.2013 (žalované neboli rozhodné období), aniž by žalobci jako vlastníku bytu za to něco uhradila - opak žalovaná netvrdila (tedy ani neprokazovala) - skutečnost, že hradila třetí osobě (prostřednictvím rodičů, nebo svého přítele p. K.), je zcela bez významu, jak již bylo vysvětleno odvolacím soudem jeho předchozím kasačním rozhodnutím. V této souvislosti není důvodná námitka žalované, že soud I. stupně neprovedl (pro nadbytečnost) důkazy k prokázání skutečnosti, jak a kdy žalovaná byt užívala, a rovněž související námitka nedostatku pasivní legitimace žalované v projednávané věci. Byť žalovaná tvrdila, že byt užívala do roku 2010, v řízení bylo bez pochyb prokázáno, že předala klíče od bytu žalobci až dne 7.8.2013 - že by žalovaná předala klíče, a tedy odevzdala byt žalobci dříve, žalovaná ani netvrdila (tím spíše ani neprokazovala). Lze při tom odkázat na zcela přílehlavou argumentaci žalobce vycházející z judikatury Nejvyššího soudu (25 Cdo 845/99; 28Cdo 1942/2013) - že není rozhodné, zda žalovaná byt fyzicky užívala nebo ne, pokud jej žalobci nepředala a bránila mu tak ve výkonu jeho vlastnického práva; bezdůvodně se obohacila tím, že byt uzamkla a učinila jej přístupným jen pro sebe a svou potřebu; jestliže byt uvedeným způsobem ovládla, ač nebyla jeho vlastníkem, byla to pouze ona, kdo jej mohl užívat kdykoliv a podle své vůle; pak bez ohledu na to, nakolik intenzivně jej skutečně užívala, vznikl jí prospěch, spočívající vtom, že ačkoliv svým jednáním dosáhla na úkor žalobce postavení detentora bytu, její majetkový stav se nezmenšil, neboť žádnou úhradu odpovídající faktickému uchopení bytu žalobci jako jeho vlastníku neposkytovala. S ohledem na shora uvedené je možné uzavřít, že rozhodnutí není zatíženo vadou spočívající v nedostatečně zjištěném skutkovém stavu. Soudem I. stupně zjištěný skutkový stav byl zcela dostatečný pro závěr, že žalovaná předmětný byt v rozhodném období (od 10.2.2008 do 23.6.2013) užívala (a to bez právního důvodu), přičemž za situace, kdy žalobci za to ničeho nehradila, se jí dostalo bezdůvodného obohacení. Žalobcem požadovaná výše bezdůvodného obohacení (ve výši 127,55 Kč za m<sup>2</sup> měsíčně, tj. vzhledem k ploše bytu ve výši 4.296 Kč měsíčně), jehož se žalované dostalo, pak zcela odpovídá jak situaci na trhu, tak kvalitě bytu, když odvolací soud vychází ze svých zjištění shora o průměrných cenách nájmu obdobných bytů ve stejné lokalitě jako je byt předmětný, v rozhodném období (tj. nájemného obvyklého). Požadovaná částka nevybočuje z tohoto zjištěného rámce, když nedosahuje ani ½ maximální možné výše nájemného. Tvzení žalované, že byt byl v „dezolátním stavu“ (což by se dle jejího názoru mělo promítnout v zjišťované ceně nájmu), lze považovat za zcela účelové ve světle (opakovaného) tvrzení žalované, že rodina žalované se o byt po celou dobu jeho užívání starala a udržovala jej v dobrém stavu - z uvedeného důvodu odvolací soud považoval za nadbytečné doplnit dokazování ještě znaleckým posudkem, jehož vypracování navrhoval zástupce žalované při jednání odvolacího soudu. Jak již bylo uvedeno shora, nárok žalobci je namísto z části odepřít pro rozpor s dobrými mravy (ve smyslu § 3 obč.zák. resp. § 2 odst. 3 o.z.), a to konkrétně za část rozhodného období od 10.2.2009 do 31.10.2010 - v situaci, kdy žalobce se domáhal vyklizení bytu a realizace svého vlastnického práva bez jakéhokoli důvodu po velmi dlouhé době (22let) a to konkrétně výzvou žalované v říjnu 2010, nárok žalobce až do této doby podle názoru odvolacího soudu odporuje dobrým mravům, neboť žalovaná až do té doby užívala (po dlouhou dobu) byt jako „rodinný byt“ v dobré víře bez intervence státu, která by žalovanou vedla k informaci o tom, že jej užívá bez právního důvodu - tomu nasvědčují i zápisy v katastru nemovitostí, kdy Česká republika byla jako vlastníku bytu zapsána v katastru nemovitostí až v květnu 2010. Pro další část rozhodného období, tj. od 1.11.2010 do 23.6.2013, již nárok žalobce dobrým mravům neodporuje, a to tím spíše za situace, kdy žalovaná podle svých tvrzení byt již „neužívala“, avšak žalobci jen nepředala, aby tak zabránila navýšování bezdůvodného obohacení, a k prokazatelnému předání došlo až 7.8.2013; nadto nelze přičíst k tíži žalobce, že se již chová jako řádný hospodář, domáhá-li se svého práva plynoucího z jeho vlastnického práva k bytu. Bezdůvodné obohacení podle § 451 odst. 1 obč.zák. (odpovídající částce ve výši nájemného

obvyklého v totožném místě a čase), které musí žalovaná žalobci za období od 1.11.2010 do 23.6.2016 vydat, tj. zaplatit v penězích, představuje částka 136.466 Kč (za 34 měsíců a 23 dnů při výši 4.296 Kč za měsíc), a to včetně příslušenství - zákonného úroku z prodlení (§ 517 odst. 2 obč.zák.) ode dne, kdy se žalovaná se dostala do prodlení s její úhradou v návaznosti na jednotlivé výzvy k úhradě. Takovou výzvou k úhradě pro odůvodněný nárok od 1.11.2007 do 30.11.2010 ve výši 4.296 Kč je výzva ze dne 15.10.2010, na jejímž základě měla žalovaná žalobci plnit do 31.12.2010; pro nárok za dobu od 1.12.2010 do 31.10.2012 ve výši 98.808 pak změna žaloby ze dne 29.11.2012, doručená zástupci žalované dne 6.12.2012 (srov. čl. 29 až 29 p.v. spisu) – prodlení žalované s touto částkou nastalo od 7.12.2012; a pro nárok za dobu od 1.11.2012 do 23.6.2013 ve výši 33.365 Kč změna žaloby ze dne 30.10.2013, doručená zástupci žalované dne 1.11.2013 (srov. čl. 40 až 41 p.v.) – prodlení žalované s touto částkou nastalo dne 2.11.2013. Ve zbývajícím rozsahu (do částky ve výši 140.431 Kč s příslušenstvím) bylo namísto žaloby zamítnout.

Odvolací soud ze shora uvedených důvodů napadený výrok ve věci samé (ad I) změnil podle ust. § 220 odst. 1 písm. a) o.s.ř. v celém rozsahu (v zájmu srozumitelnosti svého rozhodnutí vzhledem k příslušenství jistiny) tak, že žalovaná je povinna zaplatit žalobci částku 136.466 Kč spolu s 7,05 % úrokem z prodlení p.a. z částky 4.296 Kč od 1.1.2011 do zaplacení, s 7,05 % úrokem z prodlení p.a. z částky 98.805 Kč od 7.12.2012 do zaplacení a s 7,05 % úrokem z prodlení z částky 33.365 Kč od 2.11.2013 do zaplacení, a to do 3 dnů od právní moci rozsudku, jinak se žaloba zamítá.

O nákladech řízení před soudy obou stupňů mezi účastníky navzájem bylo rozhodnuto (ve smyslu § 224 odst. 1, 2 o.s.ř. ve spojení s § 142 odst. 2, 3 o.s.ř., § 146 odst. 2 věta druhá o.s.ř.) podle míry jejich věcného úspěchu v celém řízení - ve vztahu k nároku žalobce na vyklizení bytu a k vzájemnému návrhu žalované byla žalovaná zcela neúspěšná, žalobci však žádné náklady nevznikly, ve vztahu k nároku žalobce z žaloby na bezdůvodné obohacení lze považovat míru úspěch účastníků za téměř totožnou, proto bylo rozhodnuto, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.

O povinnosti žalované k úhradě soudního poplatku z žaloby bylo rozhodnuto podle § 2 odst. 3 ve spojení s § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, když žalobce je od soudních poplatků osvobozen; výše poplatku byla stanovena podle výše přiznané částky.

Proti tomuto rozhodnutí **j e** přípustné dovolání, které se podává do dvou měsíců od doručení rozhodnutí k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu I. stupně, jestliže napadené rozhodnutí odvolacího soudu 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 vyřešena právní otázka posouzena jinak (§ 237, § 239 a § 240 odst. 1 o.s.ř.).

V Praze dne 10. srpna 2016

**JUDr. Ludmila Petráková, v.r.**  
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:  
M. K.