



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Ireny Noskové a soudců JUDr. Zoji Dvořákové a Mgr. Zdeňka Lehovce v právní věci

žalobkyně: **ORION 001, uzavřený investiční fond, a.s., IČO 27960021,**
sídlem Praha 6, Rooseveltova 166/10,
zastoupena advokátkou Mgr. Janou Švehlovou,
sídlem Praha 10, Korunní 2569/108a,

proti
žalovanému: **P.G.,** narozený xxx,
bytem xxx,
zastoupený advokátkou JUDr. Irenou Helmovou,
sídlem Praha 5, Kořenského 1055/1,

o **zaplacení částky 250 389,41 Kč s příslušenstvím,** k odvolání žalovaného proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 7 ze dne 17. září 2019, č. j. 52 C 269/2017–157, a proti usnesení Obvodního soudu pro Prahu 7 ze dne 20. ledna 2020, č. j. 52 C 269/2017–173,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně ve spojení s usnesením ze dne 20. ledna 2020 **s e p o t v r z u j e .**
- II. Žalovaný **je p o v i n e n** zaplatit žalobkyni na náhradu nákladů odvolacího řízení částku 19 280 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám advokátky Mgr. Jany Švehlové.

Shodu s prvopisem potvrzuje K.P.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně uložil žalobci povinnost zaplatit žalobkyni částku 250 389,41 Kč s příslušenstvím (výrok I.) a náhradu nákladů řízení, která bude stanovena samostatným usnesením (výrok II.). Usnesením ze dne 20. ledna 2020, č. j. 52 C 269/2017–173 soud prvního stupně náhradu nákladů řízení vyčíslil na 116 770 Kč.
2. Žalovaná částka představovala neuhrazené nájemné a úhradu za služby spojené s nájmem bytu. Žalobkyně uvedla, že žalovaný byl nájemcem bytu č. xxx a bytu č. xxx na adrese xxx xxx a to na základě nájemních smluv ze dne 15. 9. 2006 a ze dne 15. 2. 2008, které uzavřel s právním předchůdcem žalobkyně XXXXS, s.r.o. Po skončení nájemního vztahu zůstal žalovaný dlužen nedoplatek z vyúčtování služeb za rok 2008 ve výši 28 074,64 Kč, za rok 2009 ve výši 68 949 Kč a za rok 2010 ve výši 46 631 Kč, neuhrazené platby za plyn a elektřinu za rok 2010 ve výši 43 707,77 Kč, neuhrazené nájemné za období od června do října 2010 ve výši 287 468 Kč a neuhrazené zálohy na služby za období duben až říjen 2010 ve výši 33 559 Kč. Celková výše dluhu činila 508 389,41 Kč, žalobkyně na dluh započítala složenou kauci ve výši 258 000 Kč, a žalobce nadále dluží žalovanou částku. Žalovaný dluh uznal prohlášením ze dne 23. 9. 2010, dále podepsal prohlášení o uznání dluhu ze dne 29. 9. 2010 a rovněž podepsal exekutorský zápis se svolením k přímé vykonatelnosti ze dne 7. 10. 2010. Na základě exekutorského zápisu byla vedena ze strany žalobkyně exekuce, která však byla usnesením Městského soudu v Praze ze dne 27. 4. 2017, č. j. 25 Co 20/2017-182 zastavena. Žalobkyně proto pohledávku uplatnila v tomto řízení.
3. Soud prvního stupně již ve věci rozhodoval rozsudkem ze dne 25. 7. 2018, č. j. 52 C 269/2017-113, kterým žalobu zamítl s tím, že nedošlo k platnému uznání závazku žalovaným, neboť uznávaný závazek nebyl dostatečně specifikován co do jeho důvodu, tudíž nedošlo k prodloužení promlčecí doby a závazek byl dle soudu prvního stupně promlčen.
4. Městský soud v Praze jako soud odvolací usnesením ze dne 24. 1. 2019, č. j. 70 Co 427/2018-133 rozsudek soudu prvního stupně na základě odvolání žalobce zrušil. Odvolací soud vyšel z toho, že v listině označené jako závazné prohlášení ze dne 29. 9. 2010 žalovaný jednoznačně vyjádřil vůli uhradit žalobkyni dluh ve výši 250 389 Kč vzniklý ze dvou smluv o nájmu bytu do 30. 10. 2010. Ačkoli byl důvod dluhu v závazném prohlášení ze dne 29. 9. 2010 uveden skutečně bez bližších podrobností, byl v něm obsažen současně odkaz na listinu ze dne 23. 9. 2010, v níž byla struktura dluhu podrobně rozepsána, bylo z ní patrné, čeho se týká (jakých faktur) a v čem spočívá (co jimi bylo vyúčtováno). Společně tak tyto dvě listiny obsahovaly všechny náležitosti, které § 558 občanského zákoníku účinného do 31. 12. 2013 vyžadoval k platnému uznání dluhu. V důsledku platného uznání dluhu tak došlo i k prodloužení promlčecí doby na deset let, přičemž promlčecí doba počala běžet po uplynutí sjednané doby plnění, tj. ode dne následujícího po 30. 10. 2010.
5. V řízení, které následovalo po zrušovacím rozhodnutí odvolacího soudu, žalovaný nově namítl absolutní neplatnost smlouvy ze dne 15. 2. 2008, včetně dodatku k této smlouvě ze dne 28. 8. 2009, jakož i nájemní smlouvy ze dne 15. 9. 2006 a dodatku ke ní ze dne 28. 8. 2009 z důvodu absence podstatné náležitosti smlouvy o nájmu bytu, konkrétně ujednání o výši úhrady za plnění spojená s užíváním bytu. Dále uplatnil námitku, že žalobkyně se nijak nevypořádala s reklamací vyúčtovaných služeb, kterou u ní žalovaný uplatňoval. Rovněž namítl, že část dluhu ve výši 142 000 Kč zanikla započtením pohledávky žalovaného z titulu nákladů vynaložených na vestavěnou skříňovou stěnu, kterou se souhlasem právního předchůdce žalobkyně nechal žalovaný v bytě vybudovat. Žalovaný tvrdil, že mezi účastníky byla uzavřena smlouva o tom, že žalobkyně žalovanému náklady za uvedenou skříň uhradí a tato částka bude odečtena od případného nedoplatku žalovaného na nájemném a službách. I kdyby však taková dohoda uzavřena nebyla, byla by žalobkyně povinna uhradit žalovanému minimálně protihodnotou toho, o co se provedenou úpravou zvýšila hodnota předmětu nájmu.

6. Soud prvního stupně neshledal tvrzenou absolutní neplatnost nájemních smluv a jejich dodatků. Konstatoval, že pokud byla ve smlouvách uvedena výše nájemného a výše zálohy na služby spojené s nájmem s tím, že následně budou tyto služby vyúčtovány, pak nájemní smlouvy a jejich dodatky splňují kritéria platnosti právních jednání, jako je určitost a srozumitelnost, když bylo jasné stanoveno, které služby jsou hrazeny zálohově, a které budou fakturovány pouze podle skutečné spotřeby, jakým způsobem, komu, resp. kam a v jakých termínech budou placeny.
7. Dále se soud prvního stupně zabýval námitkou, že vyúčtování služeb spojených s nájmem byla vadná a žalovaný je opakovaně reklamoval. Žalovaný k tomu soudu doložil pouze jednu reklamaci ze dne 8. 9. 2010, ta však, jak zjistil soud prvního stupně, byla předmětem vzájemného jednání mezi žalovaným a právním předchůdcem žalobkyně, jehož výsledkem bylo uznání dluhu ze strany žalovaného.
8. Soud prvního stupně nepřisvědčil ani námitce, že došlo k započtení pohledávky žalovaného spočívající v nákladech na zhotovení vestavné skříně, ani že došlo zhotovením této skříně ke zhodnocení nemovitosti žalobce. V řízení před soudem prvního stupně bylo prokázáno, že žalobce skřín v bytě vybudoval, nebyla však prokázána zásadní skutečnost, a sice to, že došlo k uplatnění tohoto započtení a k dohodě o tomto započtení mezi pronajímatelem (právním předchůdcem žalobkyně) a nájemcem (žalovaným). Soud prvního stupně k důkazu provedl protokol o výslechu svědka A. O., který byl statutárním zástupcem pronajímatele v době ukončení nájemního vztahu, z výpovědi tohoto svědka, který byl vyslechnut v exekučním řízení, zjistil, že dohoda o zápočtu mezi právním předchůdcem žalobkyně a žalovaným uzavřena nebyla, a že naopak pronajímatel neměl zájem na ponechání skříně v bytě, když přistoupil sám k jejímu odstranění, když tak přes výzvy neučinil žalovaný.
9. Soud prvního stupně uzavřel, že žalobou uplatněná pohledávka existuje v plné výši a žalovaný neprokázal její zánik ani snížení, proto žalobě v plném rozsahu vyhověl.
10. Proti rozsudku soudu prvního stupně podal žalovaný včasné odvolání. Soudu prvního stupně vytkl, že nesprávně posoudil otázku reklamace vadných vyúčtování. Dle žalovaného je reklamace zákonem stanoveným instrumentem, jímž se nájemce může u pronajímatele domáhat nápravy vad ve vyúčtování. Žalovaný tak učinil podáním ze dne 8. 9. 2010, na něž právní předchůdce žalobkyně nijak nereagoval. Soud prvního stupně mylně považuje reklamaci za bezpředmětnou. Žalovaný použil tuto reklamaci v rámci své procesní obrany a reklamovanou částku započtl vůči žalované pohledávce. Dále soudu prvního stupně vytkl, že nezohlednil započtení pohledávky vzniklé vybudováním vestavěné skříně vůči pohledávce žalobce. Poukázal na to, že nechal skřín zhotovit se souhlasem žalobce s tím, že při ukončení nájmu se náklady na její zhotovení započtou na případný dluh, nebo mu budou vynaložené prostředky kompenzovány. Vestavěná skřín přitom není běžný kus nábytku, který je možné odvézt. Soud prvního stupně dle žalovaného vycházel pouze z výpovědi A. O. a nevzal v úvahu výpověď žalovaného, ani jím navržené důkazy. Žalovaný trval na to, že se s prvním předchůdcem žalobkyně dohodl, že si vestavěnou skřín nechá. Přitom je dle žalovaného zřejmé, že k dohodě o započtení muselo dojít, když při přebírání bytu nebyla vestavěná skřín žalovanému vytknuta, či žádán její odvoz. Žalovaný rovněž navrhoval i výslech svědků Ing. H. a Mgr. L., kteří by potvrdili, že k dohodě o zápočtu skutečně došlo, když zejména Ing. H., který byt od žalovaného přebíral, neshledal při přebírání závadu umístění vestavěné skříně. Žalovaný proto navrhl, aby odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.
11. Samostatné odvolání žalovaný podal i proti usnesení, jímž soud prvního stupně vyčíslil náhradu nákladů řízení. V něm zopakoval, že by měl být rozsudek soudu prvního stupně zrušen a v novém rozhodnutí by mělo být znovu rozhodnuto i o nákladech řízení. Navrhl proto, aby bylo zrušeno i toto usnesení o výši náhrady nákladů řízení.
12. Žalobkyně ve svém vyjádření k odvolání zopakovala, že reklamace vyúčtování ze dne 8. 9. 2010 byla projednána mezi žalovaným a A. O. a výsledkem jednání bylo uznání dluhu v původní

nezměněné výši. Rovněž setrvala na tom, že mezi účastníky nebyla uzavřena žádná dohoda o započtení nákladů na vybudování vestavěné skříně. Odvolání považovala za nedůvodné a navrhla potvrzení napadeného rozsudku.

13. Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek podle ust. § 212 a § 212a odst. 1 a 5 o.s.ř. a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.
14. Soud prvního stupně ve svém rozsudku v souladu se závazným právním názorem odvolacího soudu vyhodnotil, že pohledávka žalobkyně byla ze strany žalovaného platně uznána a v důsledku toho došlo k prodloužení promlčení doby, žalovaný nárok tudíž nebyl promlčen. Svou pozornost v souladu s tím, co mu bylo uloženo odvolacím soudem, upřel soud prvního stupně k námitkám žalovaného, které vznesl vůči existenci dluhu v době jeho uznání, věnoval se rovněž nově uplatněné námitce absolutní neplatnosti nájemních smluv. Soud prvního stupně správně zjistil, že nájemní smlouvy ze dne 15. 9. 2006 a 15. 2. 2008 měly všechny náležitosti vyžadované v § 685 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, účinného do 31. 12. 2013, když obě obsahovaly jednoznačné určení výše nájmu i výše zálohové platby za služby spojené s nájmem s tím, že úhrada služeb spojených s nájmem bude vyúčtována podle skutečné spotřeby. Námitku neplatnosti nájemních smluv žalovaný ostatně ani ve svém odvolání nezopakoval.
15. Soud prvního stupně nepochybil ani při hodnocení dalších námitek žalovaného týkajících se reklamace vyúčtování služeb a započtení nákladů na vybudování vestavěné skříně. Odvolací soud ve svém předchozím zrušujícím usnesení upozornil, že procesním důsledkem uznání dluhu je založení vyvratitelné právní domněnky existence dluhu v době jeho uznání, čímž se posiluje procesní postavení věřitele, jemuž se dostává výhody spočívající v přenesení důkazního břemene na dlužníka, kterého tíží břemeno tvrzení a břemeno důkazní, že dluh v době uznání neexistoval. Žalovaný v tomto případě důkazní břemeno neexistence dluhu neunesl. V řízení před soudem prvního stupně sice bylo prokázáno, že podáním ze dne 8. 9. 2010 reklamoval vyúčtování služeb, reklamace však nesprávnost vyúčtování a ani neexistenci dluhu neprokazuje. Žalovaný navíc poté, co vyúčtování reklamoval, svůj dluh uznal a to včetně reklamovaného vyúčtování. Uznáním dluhu nastolená právní domněnka existence dluhu tak reklamací, která uznání dluhu předcházela, nebyla nijak otřesena. Pokud šlo o námitku započtení nákladů na vybudování vestavěné skříně, konstatoval soud prvního stupně správně, že osobou oprávněnou k uzavření takové dohody byl na straně žalobkyně, resp. jejího právního předchůdce A. O., který byl statutárním orgánem jak právního předchůdce žalobkyně, tak i samotné žalobkyně, ten ovšem uzavření jakékoli dohody o započtení odmítl, uváděl naopak, že po žalovaném požadoval, aby si skříň odvezl. Soud prvního stupně nepochybil, když nevyslechl žalovaným navržené svědky Ing. H. a Mgr. L.. K osobě Ing. H. žalovaný tvrdil, že ten od něj byt přebíral a neshledal závadu umístěné vestavěné skříně a nepožadoval její odstranění. I pokud by toto tvrzení bylo výsledkem Ing. H. prokázáno, neprokazuje to uzavření dohody o započtení, jak se mylně domnívá žalovaný. Skutečnost, že Ing. H. nežádal po žalovaném při převzetí bytu odstranění skříně, automaticky neznamená uzavření dohody o započtení. K osobě Mgr. L. žalovaný ani žádné konkrétní okolnosti, z nichž by bylo možno usuzovat na to, že by mohl uvést něco k otázce započtení pohledávek, neuváděl.
16. Ze žalovaným prezentovaných tvrzení a jím předložených důkazů, tak nelze učinit závěr, že by dluh v době, kdy jej žalovaný uznal, neexistoval, ani že by zanikl někdy později. Soud prvního stupně tak rozhodl správně, když žalobě vyhověl. Výsledku sporu odpovídá i rozhodnutí soudu prvního stupně o náhradě nákladů řízení a správné bylo i určení jejich výše. Soud prvního stupně podrobně uvedl, z čeho se přiznaná částka náhrady nákladů řízení skládá a jaké úkony právní služby vykonala právní zástupkyně žalobkyně. Odvolací soud proto rozsudek soudu prvního stupně jako věcně správný potvrdil a to včetně usnesení, kterým byla určena výše náhrady nákladů řízení (§ 219 o.s.ř.).
17. Žalobkyně byla v odvolacím řízení procesně úspěšná, odvolací soud jí proto přiznal náhradu nákladů odvolacího řízení. Tato náhrada sestává z odměny za dva úkony právní služby po 9 340 Kč dle ust. § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, (vyjádření k odvolání, účast u jednání) a z

paušální náhrady za dva úkony právní služby po 300 Kč dle ust. § 13 advokátního tarifu, celkem tedy 19 280 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí je dovolání přípustné, pokud na základě dovolání podaného do dvou měsíců od doručení rozhodnutí k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu prvního stupně dovolací soud dospěje k závěru, že 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.).

Praha 28. května 2020

JUDr. Irena Nosková v. r.
předsedkyně senátu