

Odpovědnost nájemce bytu za škody způsobené jeho podnájemníky

V minulosti se dovolací soud zabýval otázkou odpovědnosti za škodu způsobenou vytopením spodního bytu z horního bytu pronajatého třetí osobě na základě nájemní smlouvy v rozsudcích Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 450/2016 a sp. zn. 25 Cdo 1817/2020. Podle prvního uvedeného rozsudku spadá údržba a oprava přívodové hadičky WC pod opravu splachovačů jak podle výslovného znění prováděcího předpisu, tak z povahy věci, neboť jde o natolik detailní součást zařízení bytu, že ve vztahu k ní nelze dovozovat obecnou povinnost pronajímatele vztaženou k celkové možnosti užívat řádně pronajatý byt. V posuzované věci proto šlo o závadu na zařízení, která se považují za drobné předměty a k jejichž údržbě a případným opravám je povolán nájemce. Rovněž z druhého rozsudku vyplývá, že poškození níže položeného bytu vodou uniklou z prasklého uzávěru vody pod umyvadlem horního bytu může být porušením zákonné či smluvní povinnosti nájemce horního bytu provádět běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. V obou uvedených případech tedy odpovědnost za škodu vzniklou poškozením spodního bytu zatečením vody nesly osoby byt užívající, které jediné měly možnost dennodenně kontrolovat stav bytového zařízení.

Ačkoli dosud nebyl řešen obdobný případ týkající se družstevního domu a bytu, není rozumného důvodu, proč stejný závěr neučinit rovněž ve vztahu mezi nájemcem družstevního bytu pronajímajícím byt se souhlasem bytového družstva třetí osobě – podnájemníkovi. V daném případě byt užívala podnájemnice v době posledního vytopení, jehož následkem měla utrpět poškozená žalovaná újmu, již čtyři roky, a nejednalo se tedy o krátkodobý pronájem neznámým osobám. Újma vznikla špatným uchycením odpadní hadice pračky při jejím použití, tedy při rutinním užívání zařízení bytu. Námitka poškozené, že nájemnice měla odpovídat za každé užití pračky svou podnájemnicí či za nepředělání odpadu pračky, nemají oporu ani v zákoně, ani ve výše uvedené judikatuře dovolacího soudu.

podle rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 25 Cdo 3767/2021, ze dne 31. 3. 2022

Z odůvodnění:

1. Žalobkyně užívá byt v družstevním vlastnictví svých rodičů ve třetím podlaží domu č. p. XY Bytového družstva XY č. p. XY a XY, žalovaná je členkou téhož bytového družstva a užívá byt šikmo nad žalobkyní. V letech 2006 až 2014 došlo k opakovanému vytopení bytu žalobkyně podnájemníky žijícími v bytě žalované. Žalobkyně tvrdí v souvislosti s posledním vytopením vznik posttraumatické stresové poruchy v důsledku neustálého stresu a ohrožení jejího bytu, v němž má i své podnikání.

2. Okresní soud Praha-východ rozsudkem ze dne 9. 10. 2020, č. j. 11 C 128/2017-261, zamítl žalobu o zaplacení 942.555 Kč s příslušenstvím a rozhodl o náhradě nákladů řízení mezi účastníky a vůči státu. Soud prvního stupně po provedeném dokazování uzavřel, že byt žalované byl trvale podnajímán třetími osobami se souhlasem bytového družstva, všechny pojistné události byly nahrazeny pojišťovnou a jednalo se o částky v nízkých tisících Kč. K poslednímu vytopení došlo 15. 11. 2014 po šesti letech od předchozího incidentu, škoda byla ohodnocena na 15.029 Kč, došlo k ní v jedné místnosti a byla menšího rozsahu. Žalobkyně podle znalce trpí posttraumatickou stresovou poruchou z důvodu pocitu ohrožení, který by u ní vyvolalo i vytopení jiného bytu než jejího či vykradení, které by průměrného člověka nezasáhlo. Na základě zjištěného skutkového stavu uzavřel okresní soud, že škodu způsobila podnájemkyně žalované, a žalovaná může za škodu způsobenou podnájemníkem odpovídat pouze pronajímateli, tedy bytovému družstvu, nikoli třetími osobami. Žalobě tedy nevyhověl pro nedostatek pasivní legitimace podle § 2216 o. z. Nad rámec uvedeného dále soud uvedl, že při bydlení ve společném bytovém domě jsou jeho obyvatelé nuceni ledacos snést a opakované vytečení vody z pračky v průběhu dlouhé řady let v rozsahu minimálních škod nepřesahuje rámec obvyklých poměrů v bytovém domě. Závěrem ještě soud uvedl, že posttraumatická stresová porucha způsobená pocitem ohrožení i ze škody malého rozsahu není typickou očekávatelnou újmou, a tedy neexistuje ani příčinná souvislost mezi vytečením vody z bytu žalované a mimořádnou a nepředvídatelnou reakcí žalobkyně.

3. K odvolání žalobkyně Krajský soud v Praze rozsudkem ze dne 5. 5. 2021, č. j. 25 Co 22/2021-382, potvrdil rozsudek okresního soudu ve výrocích I, II a III, změnil jej pouze co do lhůty k plnění přiznané náhrady nákladů řízení a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. Odvolací soud se ztotožnil se skutkovým stavem zjištěným soudem prvního stupně a po doplněném dokazování uzavřel, že žalovaná prokázala, že od roku 2010 pronajímala předmětný byt O. T. a i v době posledního vytečení vody byt užívala tato podnájemnice. Po právní stránce odvolací soud konstatoval, že věc je třeba posoudit podle původního občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., i podle nové právní úpravy zákonem č. 89/2012 Sb., avšak na správnosti právního posouzení věci okresním soudem to nic nezmění. Žalovaná prokázala, že byt během všech vytopení bytu žalobkyně neužívala, v bytě nebydlela a pračku neobsluhovala, chybí tedy protiprávní jednání žalované, které by bylo v příčinné souvislosti se vznikem škody žalobkyně. Bez souvislosti se vznikem škody je případné porušení nájemní smlouvy s bytovým družstvem či porušení domovního řádu. Vzhledem k důvodům zamítnutí žaloby se odvolací soud nezabýval dalšími předpoklady odpovědnosti za škodu ani závěry okresního soudu o jejich nenaplnění.

4. Proti rozhodnutí odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání z důvodu nesprávného právního posouzení otázky odpovědnosti nájemce za škody, které způsobí jeho podnájemník či osoby s ním bydlící, jež dosud nebyla v rozhodovací praxi dovolacího soud vyřešena. Dovolatelka odkázala na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2021, sp. zn. 25 Cdo 1817/2020, podle kterého vznikla-li v projednávané věci škoda na níže položeném bytě v důsledku úniku vody z horního bytu v návaznosti na prasknutí uzávěru vody pod umyvadlem, jenž nebyl hlavním uzávěrem vody pro tento byt, jedná se o škodní následek nastalý v bezprostřední souvislosti s neplněním povinností nájemce provádět běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. V této souvislosti nelze přehlédnout specifickou vlastnost bytů nacházejících se pod sebou, z níž plyne riziko protečení vody, jemuž uživatel spodního bytu není schopen čelit, a je proto odkázán na opatrnost uživatele či vlastníka bytu horního. Z toho důvodu musí být požadavek vůči nim zvýšený a musí pokrývat i dostatečně obezřetné a odpovědné počínání při zacházení s vodou v bytě. Dovolatelka uvedla, že tento druh odpovědnosti platí ve vztahu nájemce – pronajímatel, avšak pro vztah nájemce – jiný nájemce, či nájemce – podnájemník by měla odpovědnost ležet na nájemci bytu, nikoli na osobě, která byt užívala. Důvodem by měly být obtíže s obstaráním údajů o osobě užívající družstevní byt nahlédnutím do evidence družstva. Dále dovolatelka zpochybnila skutečnost, zda byt v rozhodné době skutečně žalovaná neužívala, neboť žalovaná pronajímala byt bez souhlasu družstva. Dovolatelka má tedy za to, že žalovaná odpovídala za stav bytu a za jeho uživatele, případně pochybila v prevenční povinnosti podle § 2900 o. z., když dostatečně nezabezpečila odtok pračky, ačkoli již došlo k opakovanému vytečení vody a vytopení dovolatelky. Dovolatelka též zpochybnila postup soudu, který uzavřel otázku pasivní legitimace se závěrem, že žalovanou je pouze V. U., a následně zadal znalecký posudek, ačkoli dospěl k právnímu závěru, že žalovaná není ve věci pasivně věcně legitimována, a tudíž došlo k nepředvídatelnému a nejednotnému postupu soudu. Závěrem požádala dovolatelka o odklad vykonatelnosti rozhodnutí, neboť je v obtížné finanční i životní situaci, kterou zavinilo přehlíživé jednání žalované. Dovolatelka je ve velmi slabé finanční a majetkové situaci bez možnosti zlepšení a již uložené náklady řízení není schopna uhradit ani v prodloužené lhůtě. Navrhla proto, aby dovolací soud odložil vykonatelnost napadeného rozsudku a následně jej změnil tak, že žalobě v plném rozsahu vyhová, nebo jej zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

5. Žalovaná uvedla, že dovolatelka nesplnila předpoklady pro odložení vykonatelnosti rozsudku, dovolací námitky napadají pouze skutková zjištění, právní závěr o odpovědnosti nájemce za škodu způsobenou podnájemcem nemají oporu v zákoně ani ve skutkových zjištěních. Žalovaná se plně ztotožňuje s právní argumentací odvolacího soudu a navrhla dovolání odmítnout pro nepřipustnost či zamítnout pro nedůvodnost.

6. Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), zastoupeným advokátem ve smyslu § 241 o. s. ř., dospěl k závěru, že dovolání je přípustné pro řešení otázky odpovědnosti nájemce za škody způsobené jeho podnájemníky či osobami s ním bydlícími, jež dosud nebyla v rozhodovací praxi dovolacího soudu za účinnosti nové právní úpravy řešena, není však důvodné.

7. Důvody pro odklad vykonatelnosti napadeného rozhodnutí Nejvyšší soud neshledal a nerozhodoval o něm samostatným usnesením, neboť v nejkratším možném termínu rozhodl přímo o dovolání, čímž odpadla potřeba rozhodování o návrhu na odklad vykonatelnosti jakožto návrhu akcesorickém.

8. Jak odvolací soud správně konstatoval, vzhledem k jednotlivým datům škodních událostí (žalovaná měla dle dovolatelky porušit svou právní povinnost v letech 2006-2008 – první tři vytopení bytu obývaného dovolatelkou a dále v roce 2014 – poslední vytopení bytu obývaného žalobkyní), je podle § 3028 odst. 1 o. z. a § 3079 odst. 1 o. z. zapotřebí posoudit zčásti dle o. z. a zčásti dle zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, účinného do 31. 12. 2013 (dále jen „obč. zák“).

9. Podle § 2257 o. z. pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání. Podle odst. 2 nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.

10. Vyžadují-li to okolnosti případu nebo zvyklosti soukromého života, je každý podle § 2900 o. z. povinen počínat si při svém konání tak, aby nedošlo k nedůvodné újmě na svobodě, životě, zdraví nebo na vlastnictví jiného.

11. Podle § 2910 o. z. škůdce, který vlastním zaviněním poruší povinnost stanovenou zákonem a zasáhne tak do absolutního práva poškozeného, nahradí poškozenému, co tím způsobil. Povinnost k náhradě vznikne i škůdci, který zasáhne do jiného práva poškozeného zaviněným porušením zákonné povinnosti stanovené na ochranu takového práva.

12. Podle § 420 obč. zák. každý odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti. Podle odst. 2 je škoda způsobena právnickou osobou anebo fyzickou osobou, když byla způsobena při jejich činnosti těmi, které k této činnosti použili. Tyto osoby samy za škodu takto způsobenou podle tohoto zákona neodpovídají; jejich odpovědnost podle pracovněprávních předpisů není tím dotčena. Dle odst. 3 se odpovědnosti zprostí ten, kdo prokáže, že škodu nezavinil.

13. Rozsudek odvolacího soudu spočívá na skutkových závěrech, jež nepodléhají dovolacímu přezkumu, že v rozhodném období vytopení bytu dovolatelky z bytu žalované žalovaná tento byt neužívala, pračku neobsluhovala a byt byl dlouhodobě podnajímán třetím osobám se souhlasem bytového družstva, které mělo informaci o konkrétním podnájemníkovi a vybíralo za to každý měsíc část podnájmu od žalované.

14. V minulosti se dovolací soud zabýval otázkou odpovědnosti za škodu způsobenou vytopením spodního bytu z horního bytu pronajatého třetí osobě na základě nájemní smlouvy v rozsudcích Nejvyššího soudu ze dne 27. 9. 2017, sp. zn. 25 Cdo 450/2016, a ze dne 28. 1. 2021, sp. zn. 25 Cdo 1817/2020. Podle prvního uvedeného rozsudku spadá údržba a oprava přívodové hadičky WC pod opravu splachovačů jak podle výslovného znění prováděcího předpisu, tak z povahy věci, neboť jde o natolik detailní součást zařízení bytu, že ve vztahu k ní nelze dovozovat obecnou povinnost pronajímatele vztaženou k celkové možnosti užívat řádně pronajatý byt. V posuzované věci proto šlo o závadu na zařízení, která se považují za drobné předměty a k jejichž údržbě a případným opravám je povolán nájemce. Rovněž z druhého rozsudku vyplývá, že poškození níže položeného bytu vodou uniklou z prasklého uzávěru vody pod umyvadlem horního bytu může být porušením zákonné či smluvní povinnosti nájemce horního bytu provádět běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. V obou uvedených případech tedy odpovědnost za škodu vzniklou poškozením spodního bytu zatečením vody nesly osoby byt užívající, které jediné měly možnost dennodenně kontrolovat stav bytového zařízení.

15. Ačkoli tedy dosud nebyl řešen obdobný případ týkající se družstevního domu a bytu, není rozumného důvodu proč stejný závěr neučinít rovněž ve vztahu mezi nájemcem družstevního bytu pronajímajícího byt se souhlasem bytového družstva třetí osobě – podnájemníkovi. V daném případě byt užívala O. T. v době posledního vytopení, jehož následkem měla utrpět dovolatelka žalovanou nemajetkovou újmu, již čtyři roky, a nejednalo se tedy o krátkodobý pronájem neznámým osobám. Újma vznikla špatným uchycením odpadní hadice pračky při jejím použití, tedy při rutinním užívání zařízení bytu. Námitka dovolatelky, že žalovaná měla odpovídat za každé užití pračky svou podnájemnicí či za nepředělání odpadu pračky, nemá oporu ani v zákoně, ani ve výše uvedené judikatuře dovolacího soudu. Obtíže se zjištěním identity podnájemníka nebyly v daném případě zjištěny a v obecné rovině nejsou o nic větší, než v případě jakéhokoli způsobení škody mezi osobami, mezi nimiž neexistuje do doby škodné události žádný vztah.

16. Další námitky dovolatelky představují zpochybnění zjištěného skutkového stavu (otázka užívání bytu či vlastnictví pračky), jež nepodléhají dovolacímu přezkumu. Odvolací soud se rovněž správně vypořádal s rozlišením smluvní a mimosmluvní odpovědnosti za škodu, neboť odpovědnost nájemce vůči družstvu za porušení nájemní smlouvy je zcela bez souvislosti s dovolatelkou, jež v žádném smluvním vztahu nebyla ani se žalovanou, ani s její podnájemnicí.

17. K námitce protahování soudního řízení a navyšování jeho nákladů tím, že okresní soud uzavřel otázku pasivní legitimace při ústním jednání, avšak nevydal mezitímní rozsudek a následně změnil své právní hodnocení, lze dodat, že dovolatelka vychází z vlastních skutkových závěrů, neboť nic takového se z obsahu protokolů o jednání před soudem prvního stupně v uvedených dnech nepodává. Žalovaná od počátku zpochybňovala svou i dovolatelčinu věcnou legitimaci, a tato otázka proto byla od začátku sporná. Podle ustálené soudní praxe je předpokladem pro vydání mezitímního rozsudku, že musí být minimálně základ nároku oprávněný a nelze rozhodovat mezitímním zamítavým rozsudkem; tam, kde základ nárok opodstatněn není, je třeba žalobu zamítnout, neboť mezitímní výrok, že základ nároku není dán, nemůže splnit účel sledovaný úpravou mezitímního rozsudku (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 11. 2010, sp. zn. 25 Cdo 2837/2008, uveřejněné v Souboru

rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu pod C 9040, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2012, sp. zn. 25 Cdo 833/2012). I kdyby však postup soudu byl vadný, nejedná se o vadu, která by měla či mohla mít vliv na věcnou správnost rozhodnutí, a nemohla by tudíž být důvodem pro jeho zrušení či změnu. Ani uvedená námitka dovolatelky tedy není důvodná.

18. Závěr odvolacího soudu, že žalovaná neporušila žádnou právní povinnost a není ve věci pasivně věcně legitimována, je tedy správný. Z uvedeného vyplývá, že napadené rozhodnutí je z pohledu uplatněného dovolacího důvodu správné, a Nejvyšší soud proto dovolání žalobkyně podle § 243b odst. 2 o. s. ř. zamítl.

19. Jelikož dovolací soud neshledal dovolání žalobkyně důvodným, postupoval podle § 243d odst. 1 písm. a) o. s. ř. a dovolání zamítl.

20. O náhradě nákladů dovolacího řízení ve vztahu mezi žalobkyní a žalovanou bylo rozhodnuto podle § 243c odst. 3 věty první, § 224 odst. 1, § 142 odst. 1 o. s. ř. S ohledem na zamítnutí dovolání má žalovaná vůči žalobkyni právo na náhradu nákladů dovolacího řízení, které jsou představovány odměnou advokáta za jeden úkon právní služby (vyjádření k dovolání) ve výši 12.100 Kč podle § 7 bodu 6 a § 8 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb. Ve znění účinném ke dni vyhotovení vyjádření, jednou paušální náhradou hotových výdajů advokáta 300 Kč podle § 13 odst. 4 citované vyhlášky a 21% náhradou DPH ze součtu shora uvedených částek ve výši 2.604 Kč, celkem 15.004 Kč.