

# Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 20.08.1963, sp. zn. 6 Co 347/63, ECLI:CZ:MSPH:1963:6.CO.347.1963.1

**Číslo:** 8/1964

**Právní věta:** Obvodní podnik bytového hospodářství odpovídá za škodu vzniklou nájemníkovi zatopením bytu v důsledku prudkého deště, jestliže žlaby nebyly udržovány v pořádku a voda jimi nemohla odtékat. Nájemce spoluodpovídá za tuto škodu jen v případě, že se nepostaral o to, aby v době jeho nepřítomnosti mohl být jeho nájemní objekt otevřen, jak mu ukládá ustanovení čl. 5 odst. 5 domovního řádu, a že je dána příčinná souvislost mezi vzniklou škodou a tím, že žalobce neumožnil přístup do svého bytu za své nepřítomnosti. Obvodní podnik bytového hospodářství jako pronajímatel musí ovšem ze své strany učinit taková opatření, aby nájemce mohl spolehlivě uložit klíče ke svému bytu tak, aby byly dostupny pracovníkům pronajímatele, kdyby z naléhavých důvodů bylo nutno provést zásah v bytě.

**Soud:** Městský soud v Praze

**Datum rozhodnutí:** 20.08.1963

**Spisová značka:** 6 Co 347/63

**Číslo rozhodnutí:** 8

**Číslo sešitu:** 1-2

**Typ rozhodnutí:** Rozhodnutí

**Hesla:** Náhrada škody

**Předpisy:** 141/1950 Sb. § 337

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Obvodní soud pro Prahu 1 uložil žalovanému obvodnímu podniku bytového hospodářství, aby zaplatil žalobci částku 329 Kčs s úroky z prodlení jako náhradu škody, která žalobci vznikla tím, že byl dne 3. 9. 1961 zatopen jeho byt v domě spravovaném žalovaným podnikem. Soud přiznal žalobci náhradu za vymalování v částce 199 Kčs, za úklid 80 Kčs a za zničené potraviny 50 Kčs.*

*Proti tomuto rozsudku podali odvolání oba účastníci. Žalobce ve svém odvolání namítal, že částka je nepřiměřeně malá a dožadoval se částky 550,40 Kčs a dále požadoval náhradu celých nákladů řízení. Žalovaný navrhl změnu rozsudku v tom smyslu, že žaloba se celá zamítá a poukazoval na to, že příčinou zatopení bytu byla neodvratitelná událost, totiž neobyčejně prudký liják. Dále pak žalovaný poukázal znovu na to, že žalobce nezajistil možnost přístupu do svého bytu v době své nepřítomnosti, čímž porušil povinnost uloženou čl. 5 odst. 3 domovního řádu hlav. města Prahy, a právě toto porušení povinnosti přivodilo škodu, resp. podstatně ovlivnilo rozsah škody.*

*Městský soud v Praze rozhodnutí soudu prvního stupně změnil tak, že žalovaný podnik uznal*

*povinným zaplatit žalobci částku 354,50 Kčs s přísl., ve zbytku žalobu zamítl.*

### **Odůvodnění:**

Provedeným řízením bylo spolehlivě zjištěno, že žalobce odjel v neděli dne 3. 9. 1961 ráno a vrátil se kolem 19. hodiny večer téhož dne. Při svém návratu zjistil, že má promočený strop a stěny příslušenství svého bytu a z části kuchyně. Uvedeného dne v dopoledních hodinách byl podle zprávy Hydrometeorologického ústavu v Praze střed Prahy postižen katastrofálním lijavcem mohutné intenzity. Při tomto lijavci byl také promočen byt sousedící s bytem žalobce. Během lijavce a po jeho skončení se nájemníci domu sháněli po klíčích k půdě, avšak tyto klíče nebyly nalezeny ani u blokové čety; byly pak nalezeny teprve později. V bytě žalovaného byla způsobena značná škoda promočením stropů a stěn, dále pak byly poškozeny potraviny ve špiži žalobce.

Pokud jde o odpovědnost žalovaného, došel soud k závěru, že žalovaný za škodu odpovídá, byť i jen zčásti. Z výpovědi slyšených svědků bylo zjištěno, že žlab byl značně ucpán smetím, maltou a drátem. Žlaby také nebyly delší dobou čištěny. Je nepochybné, že právě tato okolnost z největší části přivodila zaplavení bytů, protože voda žlabem nemohla odtékat. Protože bylo povinností žalovaného, aby žlaby udržoval v řádném stavu a protože nesplnění této povinnosti bylo hlavní příčinou škody, je žalovaný za škodu odpovědný. Při tom ovšem nutno vzít zřetel na to, že tehdy došlo k mimořádně prudkému lijavci a že tedy nutno mít za to, že by žlab nebyl v plné míře stačil k odtoku vody. Ovšem voda byla by jistě přetékala jen v malé míře a proto by bylo došlo k podstatně menší škodě. Se zřetelem k tomu dospěl soud k závěru, že žalovaný odpovídá za škodu třemi čtvrtinami.

Žalovaný ve svém odvolání vznášel některé námitky, k nimž je třeba uvést toto: žalovaný uváděl, že žalobce si škodu zavinil nebo alespoň spoluzavinil tím, že se nepostaral o to, aby v době jeho nepřítomnosti mohl být jeho nájemní byt otevřen, jak mu to ukládá ustanovení čl. 5 odst. 3 domovního řádu. K tomu, aby se pronajímatel mohl, pokud jde o odpovědnost za škodu, odvolávat na to, že nájemce nezajistil možnost přístupu do svého bytu v době své nepřítomnosti, bylo by třeba, aby pronajímatel ze své strany učinil taková opatření, aby nájemce mohl spolehlivě uložit klíče ke svému bytu tak, aby byly dostupny pracovníkům pronajímatele, kdyby z naléhavých důvodů bylo nutno provést zásah v bytě. Musel by tedy pronajímatel upozornit nájemce, že má možnost uložit na určitém místě své bytové klíče, přičemž by ovšem pronajímatel musel také převzít odpovědnost za to, že se tyto klíče nedostanou do nepovolaných rukou a že jich nebude zneužito. Nelze požadovat od nájemníků, aby své bytové klíče ukládali u blokových čet, aniž by dostali ujištění, že pronajímatel s tím souhlasí a přebírá odpovědnost za jejich případné zneužití. Nic takového v daném případě žalovaný podnik jako pronajímatel neučinil. Z hlediska náhrady škody by bylo málo platné, aby snad nájemce uložil klíče u některého spolunájemníka domu, protože tento by rozhodně neměl povinnost být trvale v době nepřítomnosti nájemce přítomen a sám by rozhodně neměl povinnost k zásahu v cizím bytě. Pokud by zásah provedl, šlo by, právě tak jako u vlastního převzetí klíčů, jen o ochotu, která arci je žádoucí v rámci norem socialistického soužití. V daném případě však není vůbec příčinná souvislost mezi vzniklou škodou a tím, že žalobce neumožnil přístup do svého bytu za své nepřítomnosti. Když se strhl prudký lijavec, nebylo vůbec třeba vstupovat do bytu žalobce, nýbrž bylo třeba dostat se na půdu, kde bylo nutno umožnit s urychlením vodu vytírat nebo vymetat. Tuto povinnost ovšem neměli nájemníci, tedy ani žalobce, nýbrž bylo to povinností pracovníků žalovaného podniku. Kdyby se toto bylo stalo, pak by škoda jistě byla nepatrná, pokud by vůbec nějaká vznikla. Klíč k půdě však vůbec nebyl v rozhodné době k dispozici. Je podivné, že žalovaný podnik, který se tak důkladně zabýval povinnostmi žalobce jako nájemce, přehlédl ustanovení čl. 9 domovního řádu, které stanoví, že klíč od půdy musí být kdykoliv dosažitelný; za to totiž odpovídá pronajímatel. Pokud tedy žalovaný namítal, že žalobce si škodu sám zavinil nebo spoluzavinil tím, že nezajistil přístup do svého bytu za své nepřítomnosti, je tato námitka bezdůvodná.

Žalovaný dále uváděl ve svém odvolání, že žalobcova škoda v částce asi 200 Kčs je škoda nepatrná,

ke které se podle § 237 odst. 1 obč. zák. nepřihlíží. Tato argumentace je zcela nesprávná. Ustanovení § 237 obč. zák. se týká odpovědnosti za vady, zatím co v daném případě jistě ani žalovaný nepochybuje, že jde o náhradu škody. Pro tu pak citované ustanovení neplatí. Jistě ani žalovaný sám by se nerozpakoval vymáhat na nájemci nebo třeba svém zaměstnanci, nebo komkoli jiném náhradu škody, třeba v mnohem menší částce, kdyby byly dány podmínky v požadování náhrady škody. Absurdnost názoru žalovaného v tomto směru vyplývá zejména z toho, že by např. vůbec nebylo možno, aby podniky státního obchodu vymáhaly na svých zaměstnancích schodky, pokud by šlo o malé částky.

Nesprávný je poukaz žalovaného na vyhl. č. 211/1957 Ú. l., která se vůbec netýká náhrady škody, nýbrž provádění drobných oprav v bytech v rámci běžné údržby.

Stejně nesprávný je poukaz žalovaného na zvýšenou ochranu, kterou socialistickým organizacím dává ustanovení § 21 obč. zák. Toto ustanovení nelze vykládat tak, že socialistická organizace neodpovídá za škodu, kterou zavinila. Ochrana socialistického vlastnictví musí být chápána v souladu s oprávněnými zájmy občanů a nelze ji chápat nějak izolovaně v protikladu se zájmy občanů. Jestliže tedy socialistická organizace odpovídá za škodu, pak se nemůže této své odpovědnosti sprostít poukazem na ustanovení § 21 obč. zák. Pokud pak žalovaný se dožadoval snížení své povinnosti k náhradě škody podle § 358 obč. zák., pak soud neshledal důvodu k použití tohoto ustanovení, když na straně žalovaného došlo k vážnému porušení jeho povinností, spočívajících v tom, že se nepostaral o řádnou údržbu žlabů a o možnost rychlého zásahu při nepředvídané události.

Pokud jde o výši náhrady škody, dospěl soud k závěru, že odvolání žalobce je částečně důvodné. Pokud jde o náklady na vymalování, nelze vycházet zcela z posudku znalce, protože tento znalec viděl byt žalobce téměř po 2 letech po jeho zatopení. Nutno také přihlížet k tomu, že poškození malby v kuchyni by nebylo možno opravit tak, že by se opravila jen promočená část omítky, nýbrž bylo třeba provést opravu tak, aby tím neutrpěl celkový vzhled místnosti; se zřetelem ke znaleckému posudku a uvedeným úvahám dospěl soud k závěru, že náklad na vymalování nutno ohodnotit částkou 250 Kčs. Pokud pak jde o úklid jednak po zatopení bytu, jednak po jeho vymalování, pokládá soud za přiměřenou částku 150 Kčs, protože úklid po zatopení bytu je, jak je obecně známo, velmi obtížný a pracný. Pokud pak jde o poškozené potraviny, není důvodu nevěřit žalobci, který svým dopisem ze dne 5. 9. 1963, tedy bezprostředně po zatopení bytu, žalovanému sdělil přesný seznam poškozených potravin, které byly zničeny vodou. Na tom nemůže nic změnit ta okolnost, že manželka žalobce se při svém výslechu jako svědkyně již přesně nepamatovala, které potraviny byly zničeny. Podle tohoto sdělení došlo ke zničení 3 kg kostkového cukru, tj. 27 Kčs, 3 kg krystalového cukru, tj. 25,20 Kčs, 2 kg soli, tj. 3 Kčs, 2 kg mouky, t. 7,60 Kčs, 1 kg hladké mouky, tj. 3,20 Kčs, 1 kg těstovin, tj. v průměrné ceně 7 Kčs, celkem tedy 74 Kčs. Uvedené množství potravin také odpovídá obvyklé domácí zásobě. Celkem tedy činí škoda: za vymalování 250 Kčs, za úklid 150 Kčs, za zničené potraviny podle žaloby 72,50 Kčs, celkem tedy 472,50 Kčs.

Protože pak žalovaný odpovídá za tři čtvrtiny škody, tedy za 354,50 Kčs, byla tato částka žalobci přisouzena a rozsudek soudu prvního stupně v tomto směru změněn.

Pokud jde o náklady řízení před soudem prvního stupně, nelze souhlasit se závěrem soudu prvního stupně, který žalobci nepřiznal náklady řízení, pokud jde o vymalování ve smyslu § 131 o. s. ř., přiznal mu však náklady v částce 160 Kčs podle § 129 odst. 3 o. s. ř. Pro použití ustanovení § 131 o. s. ř. není důvodu, protože žalovaný sice od samého počátku nabízel, že dá žalobci byt na svůj náklad vymalovat, ovšem s tím, že se tak stane na úplné vyrovnání všech nároků žalobce. Tím ovšem žalovaný jen nabízel určitý způsob smírného řešení, na které však žalobce nebyl povinen přistoupit. Žalovaný také během řízení nárok žalobce do výše náhrady za malování neuznal, nýbrž od počátku do konce navrhoval zamítnutí žaloby. Avšak ani ustanovení § 129 odst. 3 o. s. ř. není na místě. V daném případě nezáviselo určení výše nároku na volném uvážení soudu nebo na znaleckém posudku,

jak to má na mysli ustanovení § 129 o. s. ř. Škoda byla zjištěna na podkladě konkrétních zjištění, znalecký posudek sloužil jen k ověření žalobcových údajů a volnou úvahou byla částka určena jen potud, že pokud jde o úklid a náklad na vymalování, nebylo možno zjistit zcela přesnou částku. To ovšem nemá na mysli ustanovení § 129 odst. 3 o. s. ř., které sleduje ten účel, aby nebyl soud co do nákladů řízení poškozen ten žalobce, který vůbec nemá možnost blíže určit výši svého nároku, který závisí buďto od znaleckého posudku, jako je např. bolestné nebo náhrada za zohyždění, nebo na volném uvážení soudu např. pokud jde o míru zavinění. V daném případě tedy nutno vycházet z ustanovení § 129 odst. 2 o. s. ř. a protože žalobce neměl úspěch ani polovinou uplatněného nároku, bylo třeba náklady řízení před soudem prvního stupně vzájemně zrušit. Stejně tak bylo třeba vzájemně zrušit náklady odvolacího řízení podle § 129 odst. 2 a § 187 o. s. ř., protože žádný z účastníků neměl v odvolacím řízení výraznější úspěch.