



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Mgr. Moniky Kyselové a soudců Mgr. Pavly Kohoutkové a JUDr. Jiřího Handlara ve věci

žalobce: **J.U.**, narozený XXXXX
bytem XXXXX
zastoupený advokátem Mgr. Radovanem Dospělem
sídlem Marešova 305/14, 602 00 Brno

proti
žalované: **M. Č.**, narozená XXXXX
bytem XXXXX
zastoupená advokátkou JUDr. Hanou Švecovou
sídlem Koliště 259/55, 602 00 Brno

o 16.000 Kč s příslušenstvím, o odvolání žalované proti rozsudku Městského soudu v Brně ze dne 10. 5. 2021, č. j. 2119 C 14/2020-173,

takto:

- I. Rozsudek soudu I. stupně se ve výroku I **mění** tak, že se zamítá žaloba, aby byla žalovaná povinna zaplatit žalobci částku 10.000 Kč s 10 % úrokem z prodlení ročně z částky 2.000 Kč za období od 21. 8. 2019 do 20. 9. 2019, 10% úrokem z prodlení ročně z částky 4.000 Kč za období od 21. 9. 2019 do 20. 10. 2019, 10% úrokem z prodlení ročně z částky 6.000 Kč za období od 21. 10. 2019 do 20. 11. 2019, 10% úrokem z prodlení ročně z částky 8.000 Kč za období od 21. 11. 2019 do 20. 12. 2019, 10% úrokem z prodlení ročně z částky 10.000 Kč za období od 21. 12. 2019 do zaplacení.
- II. V části výroku I o povinnosti žalované zaplatit žalobci částku 6.000 Kč s 10% úrokem z prodlení ročně z částky 2.000 Kč za období od 21. 1. 2019 do 20. 2. 2020, 10% úrokem z prodlení ročně z částky 4.000 Kč za období od 21. 2. 2019 do 20. 3. 2019, 10% úrokem z prodlení ročně z částky 6.000 Kč za období od 21. 3. 2019 do zaplacení se rozsudek soudu I. stupně **potvrzuje**.
- III. V části výroku I. o povinnosti žalované zaplatit žalobci 10 % úrok z prodlení z další částky 500 Kč za období od 21. 10. 2020 do 20. 11. 2019, 10 % úrok z prodlení z částky 12.500 Kč za období od 21. 1. 2019 do 20. 1. 2020, 10 % úrok z prodlení z částky 14.500 Kč za období

od 21. 2. 2019 do 20. 2. 2020, 10 % úrok z prodlení z další částky 500 Kč za období od 21. 1. 2020 do 20. 2. 2020 a z další částky 500 Kč za období od 21. 2. 2020 do 20. 3. 2020 se rozsudek soudu I. stupně **ruší** a v tomto rozsahu se řízení **zastavuje**.

- IV. Žalobce je **povinen** zaplatit na poměrné náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů žalované v rozsahu 40 % České republiky – Městskému soudu v Brně částku, jejíž výše bude určena v samostatném usnesení odvolacího soudu, do tří dnů od právní moci usnesení o určení výše této náhrady.

Odůvodnění:

1. Rozsudkem soudu I. stupně bylo rozhodnuto, že žalovaná **je povinna** zaplatit žalobci částku 16.000 Kč spolu s 10% úrokem z prodlení ročně z částky 2.000 Kč za období od 21.8.2019 do 20.9.2019, 10% úrokem z prodlení ročně z částky 4.000 Kč za období od 21.9.2019 do 20.10.2019, 10% úrokem z prodlení ročně z částky 6.500 Kč za období od 21.10.2019 do 20.11.2019, 10% úrokem z prodlení ročně z částky 8.000 Kč za období od 21.11.2019 do 20.12.2019, 10% úrokem z prodlení ročně z částky 10.000 Kč za období od 21.12.2019 do 20.1.2020, 10% úrokem z prodlení ročně z částky 12.500 Kč za období od 21.1.2019 do 20.2.2020, 10% úrokem z prodlení ročně z částky 14.500 Kč za období od 21.2.2019 do 20.3.2019, 10% úrokem z prodlení ročně z částky 16.000 Kč za období od 21.3.2019 do zaplacení (výrok I.), že se zamítá žaloba, kterou se žalobce domáhá po žalované zaplacení částky 4.000 Kč spolu s 10% úrokem z prodlení ročně z částky 500 Kč za období od 21.8.2019 do 20.9.2019, 10% úrokem z prodlení ročně z částky 1.000 Kč za období od 21.9.2019 do 20.10.2019, 10% úrokem z prodlení ročně z částky 1.500 Kč za období od 21.10.2019 do 20.11.2019, 10% úrokem z prodlení ročně z částky 2.000 Kč za období od 21.11.2019 do 20.12.2019, 10% úrokem z prodlení ročně z částky 2.500 Kč za období od 21.12.2019 do 20.1.2020, 10% úrokem z prodlení ročně z částky 3.000 Kč za období od 21.1.2019 do 20.2.2020, 10% úrokem z prodlení ročně z částky 3.500 Kč za období od 21.2.2019 do 20.3.2019, 10% úrokem z prodlení ročně z částky 4.000 Kč za období od 21.3.2019 do zaplacení (výrok II.), a že žalovaná je povinna uhradit žalobci na nákladech řízení částku 1.526 Kč (výrok III.).
2. Soud tak rozhodl o žalobě skutkově odůvodněné tím, že dne 15. 4. 2018 uzavřel žalobce se žalovanou nájemní smlouvu, předmětem nájmu byl byt č. 17 o velikosti 2+1, nacházející se ve 2. nadzemním podlaží bytového domu na ulici XXXXX, v k. ú. XXXXX (dále též jen „byt“). Nájemní smlouva byla uzavřena pro období od 15. 4. 2018 do 30. 6. 2020. Výše nájmu činila 10.000 Kč měsíčně, v měsících 8/2019-3/2020 však žalovaná uhradila žalobci pouze částku 7.500 Kč, dlužná částka za tyto měsíce tedy činí celkem 20.000 Kč.
3. Soud I. stupně vyšel ze zjištění, že žalobce jako vlastník budovy č. p. XXXXX, jež je součástí pozemku p. č. XXXXX v k. ú. XXXXX, uzavřel dne 15. 4. 2018 s žalovanou smlouvu o nájmu předmětného bytu č. XXXXX. Nájemné bylo sjednáno ve výši 9.500 Kč, a dále byla sjednána záloha 500 Kč za vodné a stočné. Nájemní vztah trval od 15. 4. 2018 do 30. 6. 2020. Za měsíce srpen 2019 až březen 2020 žalovaná uhradila žalobci vždy částku 7.500 Kč, takže mu dluží za každý z těchto 8 měsíců částku 2.500 Kč. Soud uložil žalované povinnost zaplatit žalobci nájemné za uvedených 8 měsíců v celkové výši 16.000 Kč, tj. 2.000 Kč za každý měsíc, s příslušenstvím. V případě záloh na služby však platí, že pronajímatel se může domáhat zaplacení záloh na plnění spojená s užíváním bytu pouze do okamžiku, kdy má dojít k jejich vyúčtování. V daném případě tedy koncem zúčtovacího období zaniklo právo žalobce požadovat po žalované zaplacení záloh na služby a vzniklo mu právo požadovat případné nedoplatky vyplývající z provedeného vyúčtování reálně spotřebovaných služeb (které však v řízení nepožadoval). Soud proto žalobu zamítl v rozsahu dlužných záloh, tedy ve výši 4.000 Kč s příslušenstvím.

4. Námitky žalované soud za důvodné nepovažoval. Soud odmítl námitku žalované, že uhradila před uzavřením smlouvy částku 10.000 Kč jako kauci, která by jí měla být vrácena. Soud akceptoval tvrzení žalobce, že tato částka byla provizí, na kterou měl žalobce právo jako podnikatel v realitní oblasti. K námitce, že žalovaná byt fakticky užívala až od 26. 4. 2018, kdy se do něj nastěhovala, takže by neměla platit nájem za dobu od 15. 4. 2018 do 25. 4. 2018, soud uvedl, že nájemní smlouva byla uzavřena již 15. 4. 2018, tímto dnem vznikl mezi žalobcem a žalovanou abstraktní závazkový vztah, jehož obsahem byla i povinnost žalované platit sjednané nájemné. K námitce, že žalovaná provedla v bytě výměnu plesnivé linky za 7.000 Kč, soud uvedl, že žalovaná k této výměně neměla souhlas žalobce, žalobce se také nezavázal k (třeba jen částečné) náhradě nákladů žalované. Žalovaná konečně tvrdila započtení odměny z mandátní smlouvy pro společnost XXXXX na část svého nájemného. K tomu soud uvedl, že společnost XXXXX pověřila společnost XXXXX správou předmětného domu a společnosti XXXXX náležela za zajištění těchto služeb odměna ve výši 2.500 Kč měsíčně. Za společnost XXXXX však byl oprávněn jednat její jednatel pan M. Č., nikoliv žalovaná. Žalovaná ani na výzvu soudu nepředložila jakékoli zmocnění či pověření jednat navenek za společnost XXXXX. Sjednaná odměna za správu domu náleží společnosti XXXXX nikoli žalované. Soud proto odmítl vznesený nárok žalované vůči žalobci ve výši 10.000 Kč z titulu provedené správy domu za společnost XXXXX.
5. Proti výroku I. a III. rozsudku soudu I. stupně podala žalovaná odvolání. Uvedla, že po zvážení všech okolností nadále netrvá na námitkách týkajících se vyhodnocení nároku uplatněného z titulu správcovské činnosti prováděné jí osobně v zastoupení společnosti XXXXX. Soud však nesprávně posoudil dobu, po kterou předmětný byt na základě nájemní smlouvy užívala. Byt jí byl předán až dne 26. 4. 2018, nemohla jej tedy užívat ode dne začátku nájmu, po tuto dobu by neměla ani platit nájemné. Soud nesprávně neuznal její obranu proti žalobě v podobě žádosti o započtení investice ve výši 7.000 Kč na novou kuchyňskou linku, již do bytu nechala nainstalovat poté, co původní byla v havarijním stavu (plesnivá). Žalovaná žalobce kontaktovala s prosbou o řešení mailem ze dne 1. 5. 2018, žádnou odpověď nedostala, takže jí nezbylo, než linku vyměnit. Rozporuje i závěry soudu týkající se provize za zprostředkování, neboť žalobce evidentně pronajímal vlastní byt, a tudíž nebyl žádným zprostředkovatelem pro uzavření nájemního vztahu. Závěrem žalovaná navrhl, aby odvolací soud rozhodnutí soudu I. stupně změnil a žalobu zamítl.
6. Odvolací soud po zjištění, že objektivně i subjektivně přípustné odvolání žalované (§ 201, § 202 a contrario o. s. ř.) bylo podáno včas (§ 204 odst. 1 o. s. ř.), přezkoumal rozsudek soudu I. stupně v napadené části i řízení předcházející jeho vydání (§ 212, § 212a o. s. ř.) a dospěl k následujícím závěrům.
7. Podle § 436 odst. 1 věta druhá o. z. není-li zřejmé, že někdo jedná za jiného, platí, že jedná vlastním jménem.
8. Podle § 2201 o. z. nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
9. Podle § 2246 odst. 1 o. z. strany ujednají nájemné pevnou částkou. Má se za to, že se nájemné sjednává za jeden měsíc.
10. Podle § 2254 o. z. ujednají-li strany, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu nebo ujednají-li si pro případ porušení těchto povinností smluvní pokutu, nesmí jistota a právo na zaplacení smluvní pokuty v souhrnu přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného (odst. 1). Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby (odst. 2).
11. Podle § 2264 odst. 1 o. z. zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu.

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Kristková.

12. Podle § 2265 pronajímatel odstraní poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil (odst. 1). Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné (odst. 2).
13. V projednávané věci soud I. stupně vyšel ze zjištění (a mezi stranami nebylo sporné), že žalobce uzavřel dne 15. 4. 2018 se žalovanou smlouvu o nájmu předmětného bytu, že nájemné bylo sjednáno ve výši 9.500 Kč, že byla sjednána záloha 500 Kč za vodné a stočné, že nájemní vztah trval od 15. 4. 2018 do 30. 6. 2020 a že za měsíce srpen 2019 až březen 2020 uhradila žalovaná žalobci vždy pouze částku 7.500 Kč, takže zůstala dlužná za každý z těchto 8 měsíců částku 2.500 Kč, celkem tedy 20.000 Kč. Soud dále dovodil, že z neuhrazených částek představuje vždy částka 500 Kč zálohu na poskytované služby (vodné, stočné), kterou však žalobce již nemůže po žalované požadovat, protože po skončení zúčtovacího období nelze po nájemci požadovat zálohy na služby, ale je třeba uhrazené zálohy vyúčtovat a po nájemci požadovat již pouze případný nedoplatek ceny poskytnuté služby. Soud proto výrokem II. rozsudku žalobu zamítl ohledně částky připadající na zálohy za služby v celkové výši 4.000 Kč, proti tomuto výroku odvolání podáno nebylo, takže nabyl právní moci a odvolací soud je jím vázán.
14. Z uvedeného plyne, že žalovaná zůstala žalobci dlužna na nájemném za každý z měsíců v období srpna 2019 až března 2020 částku 2.000 Kč, celkem tedy částku 16.000 Kč.
15. Odvolací soud se ztotožnil s námitkou žalované, že před uzavřením nájemní smlouvy uhradila pronajímateli částku 10.000 Kč, kterou je třeba v rámci vypořádání účastníků zohlednit.
16. Mezi stranami nebylo sporné, že žalovaná žalobci skutečně uhradila částku 10.000 Kč, podle žalobce se však jednalo o provizi za zprostředkování nájmu, podle žalované šlo o jistotu (kauci) na úhradu nájemného.
17. Z provedeného dokazování plyne, že částka 10.000 Kč byla žalované poskytnuta jako dar ve formě nadačního příspěvku účelově vázaného na úhradu kaucí a dopředu hrazeného nájemného (darovací smlouvy na č. l. 130) a že tato částka byla žalobci uhrazena již při uzavření nájemní smlouvy (čl. III. odst. 5 nájemní smlouvy a shodná tvrzení účastníků). Uvedenou částku žalobce přijal jako pronajímatel (nikoli jako zprostředkovatel či jako zástupce zprostředkovatele), i tento závěr plyne ze samotné nájemní smlouvy, z níž nelze žádným způsobem dovodit, že by žalobce jednal i jako účastník jiného právního vztahu či za jiného (platí tedy, že jednal vlastním jménem, § 436 odst. 1 věta druhá o. z.). Současně je třeba uvést, že žalobce předložil soudu plnou moc ze dne 1. 1. 2008 vystavenou společností XXXXX a podepsanou za zmocněnce i zmocnitele žalobcem, která jej dle jeho tvrzení opravňovala vybírat provize u nájemních smluv. Jak ale plyne ze zápisů v obchodním rejstříku, na plné moci je uvedena adresa sídla společnosti XXXXX XXXXX, která však byla do rejstříku zapsána až dne 8. 8. 2008. Z uvedeného lze dovodit, že dne 1. 1. 2008 společnost XXXXX tuto plnou moc nevystavila a že tato listina byla vystavena dodatečně a účelově.
18. Pokud žalovaná žalobci uhradila při podpisu nájemní smlouvy částku, kterou obdržela jako účelově vázaný dar na platbu jistoty (kaucí), a současně byla tato platba sjednána v nájemní smlouvě, při jejímž uzavření žalobce vystupoval výhradně jako pronajímatel, je třeba dospět k závěru, že uvedená částka byla jistotou poskytnutou žalovanou jako nájemcem. Žalobce tento závěr relevantně nezpochybnil, když k prokázání svého tvrzení předložil pouze dodatečně vystavenou plnou moc. Lze dodat, že ani případná existence řádně vystavené plné moci by neměla vliv na závěr, že pokud žalobce při uzavírání nájemní smlouvy nedal najevo, že jedná za jiného, jednal sám za sebe. Důvodná není ani námitka žalobce, že fakticky plnění poskytla třetí osoba (nadace), podstatné je, že touto třetí osobou bylo plněno za účelem úhrady jistoty žalované podle nájemní smlouvy (srov. § 1935 a § 1936 odst. 1 o. z.).

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Kristková.

19. Lze uzavřít, že při skončení nájmu vzniklo žalované právo na vrácení složené jistoty. Žalovaná toto právo v průběhu řízení opakovaně uplatnila proti žalované pohledávce na zaplacení nájemného (z mnoha takových projevů žalované lze uvést např. vyjádření k žalobě na č. l. 26, doplnění vyjádření k žalobě na č. l. 59 či vyjádření nazvané jako „doplnění k žalobě a doložení protipohledávky“ na č. l. 114), takové uplatnění práva na vrácení jistoty je svou povahou (posuzováno dle obsahu) námitkou započtení. Vzhledem k tomu, že pro započtení byly splněny požadavky stanovené hmotným právem (srov. 1982 odst. 1 o. z.), zanikly pohledávky žalobce na zaplacení splátek nájemného celkem ve výši 10.000 Kč započtením. Započtení se vztahuje na ty splátky nájemného, které byly nejdříve splatné (§ 1982 odst. 2 věta první za středníkem, § 1933 odst. 1 věta druhá o. z.), tedy na nájemné za měsíce srpen až prosinec 2019.
20. Pro úplnost odvolací soud dodává, že pokud žalobce neprokázal, že mu částka 10.000 Kč byla poskytnuta jako provize, nemohl být ohledně této částky v řízení úspěšný. Platí totiž, že i kdyby žalovaná neprokázala, že tato částka byla poskytnuta žalobci jako jistota, mělo by to ten následek, že by její plnění bylo třeba kvalifikovat jako plnění bez právního důvodu a na straně žalobce by tak vzniklo bezdůvodné obohacení. Také pohledávku na vydání bezdůvodného obohacení by žalovaná byla oprávněna vůči žalobci započíst, započtení by přitom nebránilo ani případné promlčení započítávané pohledávky (§ 617 odst. 1 o. z.).
21. Odvolací soud se naopak neztotožnil s námitkou žalované, že žalovaná byt fakticky užívala až od 26. 4. 2018, kdy se do něj nastěhovala, takže by neměla platit nájem za dobu od 15. 4. 2018 do 25. 4. 2018. Odvolací soud se ztotožnil s názorem soudu I. stupně, že uzavřením nájemní smlouvy dne 15. 4. 2018 vznikl mezi žalobcem a žalovanou nájemní vztah, jehož obsahem byla i povinnost žalované platit sjednané nájemné. Vzhledem k tomu, že žalovaná netvrdila, že by byl byt před nastěhováním nezpůsobilý ke smluvenému užívání či že by byl žalobce v prodlení s předáním bytu žalované, nemá na povinnost žalované k placení nájemného vliv, že se do bytu nastěhovala až později po uzavření smlouvy.
22. Za důvodnou odvolací soud nepovažuje ani námitku žalované, že provedla v bytě výměnu plesnivé linky za novou v hodnotě 7.000 Kč. Žalobkyně neposkytla dostatečná tvrzení o rozsahu a charakteru tvrzené vady, a to ani po poučení soudem podle § 118a o. s. ř., ze kterých by bylo možno učinit závěr, že se v daném případě jednalo vadu podstatnou a že výměna původní linky za novou byla k odstranění vady skutečně nezbytná. Bez specifikace těchto tvrzení nelze dospět k závěru, že pořízení nové linky žalovanou mělo povahu odstranění podstatné vady, která zakládá právo nájemce na náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného.
23. Z výše uvedených důvodů odvolací soud ve vztahu k částce 10.000 Kč výrok I. rozsudku soudu I. stupně změnil a žalobu zamítl (§ 220 odst. 1 písm. b/ o. s. ř.) a ve zbývajících částech výrok I. jako věcně správný potvrdil (§ 219 o. s. ř.).
24. Vzhledem k tomu, že soud I. stupně rozhodl výrokem I. o povinnosti žalované zaplatit žalobci úrok z prodlení ve větším rozsahu, než byl žalobcem v řízení uplatněn, odvolací soud v této části rozsudek soudu I. stupně zrušil a v tomto rozsahu řízení zastavil pro neodstranitelný nedostatek podmínky řízení (§ 104 odst. 1 o. s. ř.).
25. O nákladech účastníků řízení odvolací soud rozhodl podle úspěchu ve věci a převážně úspěšné žalované přiznal poměrnou část nákladů řízení před soudy obou stupňů (142 odst. 2 a § 224 odst. 1 o. s. ř.). Vzhledem k tomu, že odvolací soud rozsudek soudu I. stupně změnil, rozhodoval vedle nákladů odvolacího řízení také o nákladech řízení u soudu I. stupně (§ 224 odst. 2 o. s. ř.).
26. Podle § 148 odst. 1 o.s.ř. platí, že stát má podle výsledků řízení proti účastníkům právo na náhradu nákladů řízení, které platil, pokud u nich nejsou předpoklady pro osvobození od soudních poplatků. Pro závěr, který z účastníků je povinen podle § 148 odst. 1 o.s.ř. nahradit státu jeho náklady, je rozhodující výsledek řízení, v projednávané věci je k poměrné náhradě nákladů řízení státu povinen žalobce.

27. Žalované byl v řízení ustanoven opatrovníkem advokát, kterému přísluší za výkon činnosti opatrovníka odměna. Odměnu advokáta i jeho hotové výdaje, popř. náhradu za DPH, platí stát, neboť advokáta opatrovníkem žalované ustanovil (§ 140 odst. 2 o.s.ř.). Vzhledem k tomu, že žalovanou, které byla přiznána náhrada nákladů řízení, zastupoval soudem ustanovený opatrovník, je žalobce povinen uhradit náklady řízení s tím spojené přímo státu, který tyto náklady platí (§ 149 odst. 2 o.s.ř.).
28. Vzhledem k tomu, že při vydání tohoto usnesení není ještě známo, v jaké výši vzniknou státu náklady řízení spočívající v nákladech na zastupování žalované opatrovníkem (tato výše bude známa až poté, kdy budou opatrovníkovi náklady pravomocně přiznány a uhrazeny), rozhodl soud, že žalobce je povinen zaplatit ČR-Městskému soudu v Brně na odměně za zastupování žalovaného opatrovníkem částku, jejíž výše bude určena v samostatném usnesení (§ 155 odst. 1 o.s.ř.). Jiné náklady žalované nevznikly, proto jí soud ani náhradu jiných nákladů řízení nepřiznal.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **není** dovolání přípustné.

Brno 22. února 2023

Mgr. Monika Kyselová v. r.
předsedkyně senátu