



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedkyně Mgr. Kamily Drábkové a soudců Mgr. Jiřího Straky a JUDr. Petra Fořta, Ph.D. ve věci

žalobců:

- a) [redacted], narozený dne [redacted],
bytem [redacted],
b) [redacted], narozený dne [redacted],
bytem [redacted],

obou právně zastoupených JUDr. Vladimírem Szabo, advokátem,
se sídlem Jeremenkova 1021/70, 147 00 Praha 4 – Braník,

proti
žalovanému:

[redacted], narozený dne [redacted], státní občan
bytem [redacted], okres [redacted],
[redacted],
toho času neznámého pobytu,
zastoupenému opatrovnící JUDr. Helenou Nutilovou, Ph.D.,
advokátkou se sídlem v Českých Budějovicích, Vodní 231/5, 370 01

o 36 993 Kč s příslušenstvím,

o odvolání žalovaného proti rozsudku Okresního soudu v Českých Budějovicích ze dne 1.10.2020, č.j. 9 C 251/2019-74,

takto:

I. Rozsudek soudu prvního stupně se v odstavci I. výroku **potvrzuje** co do částky 17 000 Kč se zákonným úrokem z prodlení 8,5 % ročně z této částky od 26.5.2018 do zaplacení a se zákonným úrokem z prodlení 8,5 % ročně z částky 15 893 Kč od 26.3.2018 do 30.6.2018.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Monika Hanušová.

II. Rozsudek soudu prvního stupně se v odstavci I. výroku **zrušuje** co do částky 15 893 Kč se zákonným úrokem z prodlení z této částky 8,5 % ročně od 1.7.2018 do zaplacení, a co do částky 4 100 Kč se zákonným úrokem z prodlení z této částky 8,5 % ročně od 26.5.2018 do zaplacení a věc se v tomto rozsahu **vrací** soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

III. Odvolací řízení **se zastavuje**, pokud jde o zákonný úrok z prodlení 8,5 % ročně z částky 21 100 Kč od 26.3.2018 do 25.5.2018.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně uložil žalovanému (společně a nerozdílně s další žalovanou [REDAKCE], které byla povinnost k plnění uložena již dříve rozsudkem pro zmeškání Okresního soudu v Českých Budějovicích ze dne 12.11.2019, č.j. 9 C 251/2019-57) povinnost zaplatit žalobcům společně a nerozdílně částku 62 193 Kč se zákonným úrokem z prodlení 8,5 % ročně z částky 21 000 Kč od 26.3.2018 do 20.9.2018, z částky 19 993 Kč od 21.9.2018 do zaplacení, z částky 21 100 Kč od 26.4.2018 do zaplacení a z částky 21 100 Kč od 26.5.2018 do zaplacení a dále uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobcům na náhradě nákladů řízení částku 33 756,82 Kč spolu s [REDAKCE], která jí byla již dříve uložena výše zmíněným rozsudkem Okresního soudu v Českých Budějovicích a výlučně žalovanému uložil povinnost žalobcům zaplatit částku 9 234,72 Kč. Vyšel ze zjištění, že 30.1.2018 uzavřeli žalobci jako pronajímatelé se žalovaným a [REDAKCE] jako nájemci nájemní smlouvu, jejímž předmětem nájmu byl byt č. [REDAKCE] v budově č.p. [REDAKCE] o velikosti 3+1 s příslušenstvím za dohodnuté nájemné 17 000 Kč. Nájemci se zavázali platit též poplatky za služby spojené s užíváním bytu v měsíční částce 4 100 Kč, přičemž obojí bylo splatné do 25. dne v měsíci za měsíc následující, za nějž se tyto platby platí. Při podpisu nájemní smlouvy bylo dohodnuto, že nájemci uhradí peněžitou jistotu ve výši jednoho měsíčního nájemného, tj. 17 000 Kč. Byt byl předán pronajímateli nájemcům dne 1.2.2018, kdy byly učiněny nesporné stavy měřidel. Žalovaní nezaplatili pravidelné měsíční nájemné a zálohu na služby spojené s užíváním bytu za měsíce duben, květen a červen 2018 v celkové částce 63 300 Kč, a proto žalobci nájem bytu vypověděli bez výpovědní doby a vyzvali žalované k vyklizení a odevzdání bytu do 15.6.2018 a současně k úhradě evidované pohledávky do 8 dnů od doručení výpovědi. Jelikož zaplacení nebylo, žalobci započítali jednostranně peněžitou jistotu zaplacenou žalovanými v částce 17 000 Kč na náklady na uvedení bytu do původního stavu 15 893 Kč a na část dlužného nájemného a poplatku za služby 1 107 Kč (za měsíc duben 2018). Po provedeném zápočtu tak dluh činil 62 193 Kč. Soud vzal za prokázané uzavření předmětné nájemní smlouvy mezi účastníky a po právní stránce věc posoudil podle § 2225 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen o.z.), když žalovaní jako nájemci nesplnili povinnost při skončení nájmu odevzdat pronajímateli věc v místě, kde ji převzali a v takovém stavu, v jakém byla v době převzetí s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Ohledně nájemného soud rozhodl podle § 2217 odst. 1 o.z., podle něhož se platí nájemné v ujednané výši, případně, není-li ujednáno, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek. Jelikož se žalovaní dostali s úhradou do prodlení, uložil jim též povinnost zaplatit z jednotlivých dlužných částek úrok z prodlení v souladu s ust. § 1970 občanského zákoníku ve výši podle nařízení vlády č. 351/2010 Sb. O náhradě nákladů řízení mezi účastníky soud prvního stupně rozhodoval podle § 142 odst. 1 o.s.ř. za situace, kdy žalobě bylo zcela vyhověno, a to ve výši nákladů přiznaných již dříve shora citovaným rozsudkem v částce 33 756,82 Kč a další částky 9 234,72 Kč představované odměnou advokáta za jeden úkon (účast při jednání) 5 792 Kč, režijní paušál 300 Kč, náhradu za ztrátu času za celkem 6 hodin a nákladů spojených s cestou advokáta žalobců k soudu.
2. Proti tomuto rozsudku se odvolal prostřednictvím své procesní opatrovnice žalovaný co do částky 36 993 Kč s úrokem z prodlení z této částky od 26.3.2018 do zaplacení. Namítal nesprávné právní posouzení věci soudem prvního stupně, jelikož žalobci nijak neprokázali tvrzené náklady na uvedení bytu do původního stavu 15 893 Kč, tudíž nelze žalovanými poskytnutou jistotu 17 000 Kč oprávněně započíst na náklady na uvedení bytu do původního stavu. Tu je možno započítat

výhradně na dlužné nájemné a poplatky za služby v souladu s čl. IV. odst. 4 nájemní smlouvy uzavřené mezi účastníky. Nájemní smlouva zanikla již ke dni 31.5.2018, nikoliv k 30.6.2018, jelikož žalobci zaslali žalovanému okamžitou výpověď z nájmu bez výpovědní doby dopisem ze dne 28.5.2018, přičemž platí domněnka doby dojití poštovní zásilky třetí pracovní den po odeslání dle § 537 o.z. Nájemní vztah tak zanikl třetím dnem po odeslání výpovědi. Je tudíž neoprávněný žalobci uplatněný nárok na nájemné a poplatky za služby za měsíc červen 2018 v částce 21 100 Kč; za toto období by bylo možno uvažovat o jejich nároku z titulu bezdůvodného obohacení, avšak žalobci neprokazují, že žalovaný byt v měsíci červnu 2018 užíval a opustil jej až dne 30.6.2018. Celkový dluh z nájemní smlouvy činí tudíž nejvýš 25 200 Kč. Navrhoval proto, aby odvolací soud rozsudek změnil tak, že se žaloba zamítá co do částky 36 993 Kč spolu s úrokem z prodlení od 26.3.2018 do zaplacení.

3. Při jednání odvolacího soudu procesní opatrovnice žalovaného učinila kompenzační úkon, kdy na pohledávku žalobců z titulu dlužného nájemného za měsíc duben 2018 (při zohlednění zápočtu žalobců 1 107 Kč), tj. 15 893 Kč, započetla pohledávku žalovaného z titulu složené jistoty dle nájemní smlouvy 17 000 Kč tak, že tvrdila, že pohledávky zanikly k 30.6.2018, tudíž od tohoto data již nepřísluší žalobcům ani úrok z prodlení z částky 15.893 Kč.
4. Žalobci s předmětným zápočtem pohledávek nesouhlasili, tvrdili, že jednáním žalovaných jim vznikla škoda, kterou mohou přinejmenším z části dokázat, přičemž částka požadovaná po žalovaných z tohoto titulu odpovídá částce v místě obvyklé. Souhlasili s rozsudkem soudu první instance a navrhovali, aby jej odvolací soud jako věcně správný potvrdil.
5. Odvolací soud projednal věc v mezích vyplývajících z odvolání (§ 212 o.s.ř.) a přezkoumal napadený rozsudek podle § 212a odst. 2, 3 a 5 a § 205 odst. 2 o.s.ř., přičemž přihlížel k vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci podle § 212 odst. 6 o.s.ř.
6. Odvoláním je dotčen rozsudek pouze co do části nároku, o němž rozhodoval soud 1. stupně (předmětem odvolání tak není nájemné a záloha na služby spojené s užíváním bytu za měsíc květen 2018 ani záloha na služby spojené s užíváním bytu za měsíc duben 2018). Úhrada za měsíc duben 2018 je dotčena pouze co do částky 15 893 Kč (tj. 17 000 Kč celková částka nájemného minus částka 1 107 Kč, o níž žalobce žalobou uplatněný nárok snížil s ohledem na své započtení ze září 2018). Předmětem odvolání je dále pak úhrada za měsíc červen 2018 ve výši 21 100 Kč (tj. nájemné 17 000 Kč a záloha na služby 4 100 Kč), kdy žalovaný tvrdí, že žalobci neprokázali, že by byt ještě užíval.
7. Odvolání žalovaného je důvodné pouze z části.
8. Co se týká úhrady za měsíc červen 2018, souhlasí odvolací soud bez výhrad se skutkovými závěry soudu prvního stupně, neboť důkazní břemeno o tom, že byt vyklidili dříve (před datem 30.6.2018) spočívá na žalovaném, který svou důkazní povinnost nesplnil a důkazní břemeno neunesl, resp. ani nesplnil povinnost tvrzení v řízení před soudem prvního stupně a v odvolacím řízení je toto tvrzení nepřipustnou novotou ve smyslu § 205a o.s.ř., navíc žalovaný ani netvrdí konkrétní datum, k němuž měl byt vyklidit. Také odvolací soud proto vychází z tvrzení žalobců, že žalovaný byt vyklidil ke 30.6.2018. Lze souhlasit se žalovaným, že nájemní vztah účastníků skončil v důsledku výpovědi ze strany žalobců k 31.5.2018, uplynutím zákonné lhůty po doručení výpovědi dle § 537 o.z., ovšem v takovém případě vyplývá z ust. § 2295 o.z. pronajímateli právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného až do dne skutečného odevzdání bytu. To se týká částky 17 000 Kč, která je částkou nájemného smluvně mezi účastníky sjednanou. Uvedené ustanovení však dopadá výlučně na náhradu nájemného, nikoliv již na náhradu záloh na náklady spojené s užíváním bytu, jak bude rozvedeno dále.
9. Pokud jde o energie a další služby spojené s užíváním bytu za měsíc červen 2020, kdy nájemní vztah byl již ukončen, jedná se o nárok z titulu bezdůvodného obohacení, jelikož žalovaní tyto služby čerpali na úkor žalobců, čímž jim vzniklo na úkor žalobců bezdůvodné obohacení. Podle § 2991

odst. 1 o.z. platí, že kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil. Podle § 2991 odst. 2 o.z. bezdůvodně se obohatí zvláště ten, kdo získá majetkový prospěch plněním bez právního důvodu, plněním z právního důvodu, který odpadl, protiprávním užitím cizí hodnoty nebo tím, že za něho bylo plněno, co měl po právu plnit sám (shodně rozsudek Okresního soudu České Budějovice ze dne 9. 2.2015, sp. zn. 34C 414/2014 - 37 [ASPI ID: JUD326401CZ]).

10. Rozsudek soudu prvního stupně byl dále potvrzen co do zákonného úroku z prodlení z částky 15 893 Kč za období od 26.3.2018 do 30.6.2018, když splatnost nájemného dle nájemní smlouvy za měsíc duben 2018 byla 25.3.2018, ode dne následujícího je tak žalovaný v prodlení s placením, které trvalo nejméně do 30.6.2018, kdy podle žalovaného mělo dojít k zániku pohledávky žalobců v částce 15 893 Kč v důsledku kompenzačního projevu žalovaného, jak bude vysvětleno dále.
11. Ve smyslu § 1127 o.z. jsou žalobci jako spoluvlastníci předmětného bytu oprávněni přijímat plnění společně a nerozdílně.
12. Podle § 2254 odst. 2 o.z. 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.
13. Z nájemní smlouvy vyplývá, že jistota v částce 17 000 Kč byla po dobu trvání nájemního vztahu uložena u žalobců (pronajímatelů) a mohla jimi být použita na úhradu jejich případných budoucích nákladů na uvedení bytu a věcí do stavu, ve kterém byly nájemci předány a ke krytí nákladů spojených s odstraněním škod způsobených nájemcem na bytu a jeho vybavení, jakož i k úhradě dlužného nájemného a nezaplaceného vyúčtování poplatků za služby. Uvedené pohledávky mají pronajímatelé právo započíst proti pohledávce na vrácení peněžité jistoty. V případě, že uvedené skutečnosti nenastanou, bude peněžitá jistota vrácena nájemci (žalovaným) nejpozději do 1 měsíce od vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli (čl. 4 nájemní smlouvy).
14. Z uvedeného ujednání plyne, že za předpokladu vyklizení bytu žalovanými k 30.6.2018 byla jistota splatná k 30.7.2018 (§ 605 odst. 2 o.z.).
15. Podle § 1987 odst. 1 o.z. k započtení jsou způsobilé pohledávky, které lze uplatnit před soudem. Podle § 1987 odst. 2 o.z. o pohledávkách nejistá nebo neurčitá započtení způsobilá není. Součástí vymahatelnosti je splatnost pohledávky, kdy zánik pohledávek nastává se zpětnou účinností k okamžiku, kdy se pohledávky setkají, tedy kdy jsou splněny všechny předpoklady pro započtení u pohledávky, kde nastaly později. Aktivně započítávaná pohledávka tedy musí být splatná před kompenzačním úkonem, což v daném případě pohledávka žalovaných z titulu jistoty splňuje (srovnej rozhodnutí sp. zn. 20 Cdo 3966/2019 a řadu dalších). Pohledávka žalovaných z titulu jimi složené jistoty 17 000 Kč byla způsobilá k započtení, neboť se jedná o pohledávku splatnou, tedy i vymahatelnou u soudu. Její započtení i v průběhu odvolacího řízení je přípustné (v podrobnostech viz rozhodnutí velkého senátu Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 31 Cdo 1475/2020).
16. Jelikož však předmětnému kompenzačnímu úkonu žalovaného předcházela kompenzační úkon žalobců v září 2018, jímž dle jejich tvrzení zanikla pohledávka žalovaných z titulu jistoty (viz tvrzení žaloby), bude se soud prvního stupně muset v dalším řízení zabývat oběma těmito kompenzačními projevy účastníků, kdy samotná částka 15 893 Kč žalobci požadovaná na žalovaných z titulu náhrady škod a nákladů na uvedení bytu do původního stavu sice není předmětem žaloby, avšak jejímu přezkoumání se nelze vyhnout za situace, kdy žalovaná strana tento úkon započtení zpochybňuje a dále namítá, že žalobci nikterak neprokazují vynaložení uvedených nákladů. S tím odvolací soud bez výhrad souhlasí, neboť k tvrzení o vynaložených nákladech v částce 15 893 Kč budou muset žalobci snést soudu příslušné důkazy, budou-li chtít s tímto svým tvrzením uspět. Pakliže soud prvního stupně dojde k závěru, že tato pohledávka nezánikla v důsledku kompenzačního úkonu žalobců započtením na jistinu žalovaných 17 000 Kč v září 2018, bude se muset zabývat kompenzačním projevem žalovaného a zkoumat, zda ten přivodil zánik pohledávky

žalobců z titulu doplatku za měsíc duben 2018 v částce 15 893 Kč. V této části byl proto prvoinstanční rozsudek zrušen včetně zákonného úroku z prodlení od 1.7.2020 do zaplacení a v uvedeném rozsahu byla věc vrácena k dalšímu řízení soudu prvního stupně.

17. Co do částky 4 100 Kč, kterou požadovali žalobci jako náhradu za služby spojené s užíváním bytu za měsíc červen 2018 včetně úroků z prodlení, tak byl rozsudek soudu prvního stupně rovněž zrušen a věc v tomto rozsahu mu vrácena k dalšímu řízení, když soud prvního stupně se bude muset v dalším řízení zabývat zkoumáním skutečně vynaložených nákladů žalobci na užívání bytu, které čerpali žalovaní v období od 1.6. do 30.6.2018, jakož i otázkou, kdy se s úhradou dluhu z titulu bezdůvodného obohacení dostali do prodlení, neboť v tom směru nelze vyjít ze sjednané lhůty placení záloh dle nájemní smlouvy.
18. Napadený rozsudek proto odvolací soud zčásti jako věcně správný potvrdil podle § 219 o.s.ř. (odst. I. výroku) a zčásti jej zrušil a vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení podle § 219a odst. 2 o.s.ř. (odst. II. výroku).
19. Žalovaný učinil předmětem odvolání částku 36 993 Kč se zákonným úrokem od 26.3.2018 do zaplacení. Tato částka sestává z částky 15 193 Kč (zbytek nájemného za měsíc duben 2018), které je však splatné podle nájemní smlouvy k 25. dni předchozího kalendářního měsíce, tj. k 25.3.2018 a platbu nájemného a zálohy na služby s nájmem spojené v celkové výši 21 100 Kč za měsíc červen 2018, kde soud prvního stupně přiznal úrok z prodlení z této částky od 26.5.2018 vycházející evidentně z její splatnosti smluvně ujednané k 25. dni předchozího kalendářního měsíce tj. k 25.5.2018. Je tedy zjevné, že svým odvoláním co do úroku z prodlení z částky 21 100 Kč v období od 26.3.2018 do 25.5.2018 přesáhl předmět řízení (odvolával se proti něčemu o čem nebylo prvoinstančním soudem rozhodnuto) takže odvolací řízení bylo v této části zastaveno pro nedostatek podmínek řízení ve smyslu § 103 ve spojení s § 211 o.s.ř. (odst. III. výroku).
20. V dalším řízení soud prvního stupně bude znovu rozhodovat o náhradě nákladů řízení mezi účastníky, včetně nákladů řízení odvolacího, přičemž přihlédne k tomu, že žalovaný a [REDACTED] byli společnými nájemci předmětného bytu a z toho titulu jsou sice solidárními dlužníky (§ § 2270 odst. 1, § 1872 o.z.), v řízení však nemají postavení nerozlučných společníků dle § 91 odst. 2, tudíž k náhradě nákladů řízení je nelze zavázat společně a nerozdílně podle § 140 odst. 1, věta třetí o.s.ř., nýbrž je nutno rozhodovat ohledně povinnosti každého z nich jednotlivě podle § 140 odst. 1, věta druhá o.s.ř..

Poučení:

Proti tomuto rozsudku není dovolání přípustné.

České Budějovice 2. června 2021

Mgr. Kamila Drábková v.r.
předsedkyně senátu