



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Jana Čipery a soudců Mgr. Tomáše Šintáka a JUDr. Jiřího Hanuše ve věci

žalobce:

██████████, narozený dne ██████████
bytem ██████████, ██████████, ██████████
zastoupený advokátem JUDr. Alešem Janochem
sídlem Národní 340/21, Staré Město, 110 00 Praha 1

proti

žalovanému:

████. █████. █████, █████, narozený dne ██████████, IČO ██████████
bytem ██████████, ██████████, ██████████
zastoupený advokátkou Mgr. Gabrielou Doudovou
sídlem Velké náměstí 135/19, 500 03 Hradec Králové

o zaplacení částky 20 000 Kč s příslušenstvím

k odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu v Hradci Králové ze dne 28. dubna 2021 č. j. 8 C 71/2019-280 ve znění doplňujícího usnesení tohoto soudu ze dne 28. května 2021 č. j. 8 C 71/2019-290

takto:

- I. Rozsudek okresního soudu se **potvrzuje**.
- II. Žalobce je povinen nahradit žalovanému k rukám jeho zástupkyně do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku náklady odvolacího řízení ve výši 6 836,50 Kč.

Odůvodnění:

1. Rozsudkem výše označeným okresní soud zamítl žalobu s žalobním žádáním, že žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 20 000 Kč s příslušenstvím, které tvoří úrok ve výši 4,07 % ročně z částky 20 000 Kč od 6. 9. 2017 do zaplacení a úrok z prodlení ve výši 8,25 % ročně z částky 20 000 Kč od 1. 9. 2018 do zaplacení (výrok I). Žalobci uložil, aby žalovanému zaplatil náhradu nákladů řízení ve výši 46 766,50 Kč, a to do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalovaného (výrok II). Doplnujícím usnesením okresní soud doplnil výrokovou část rozsudku o výrok III, kterým žalobci uložil povinnost zaplatit České republice na účet Okresního soudu v Hradci Králové na náhradě nákladů řízení částku 8 650 Kč, a to do tří dnů od právní moci rozsudku.
2. V odůvodnění rozsudku okresní soud vyložil, že rozhodoval o žalobě, jíž se žalobce domáhal po skončení nájmu bytu vrácení peněžitě jistoty složené ve výši 20 000 Kč. Žalovaný se bránil tím, že mezi účastníky nebyla uzavřena smlouva nájemní, ale smlouva o ubytování. Po skončení ubytování pak použil složenou kauci v souladu se smlouvou na úhradu vzniklého nedoplatku na službách ve výši 17 496,60 Kč, na náklady spojené s uvedením ubytovací jednotky do původního stavu ve výši 7 460 Kč a na smluvní pokutu ve výši 615 Kč.
3. Na základě provedeného dokazování vyšel soud prvního stupně ze zjištění, že mezi žalobcem jako nájemcem a žalovaným jako pronajímatelem byla dne 5. 9. 2017 uzavřená nájemní smlouva, jejímž předmětem byl nájem bytu číslo [REDAKCE] na adrese [REDAKCE], [REDAKCE], nacházejícím se v domě, jehož vlastníkem je žalovaný. Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou od 5. 9. 2017 do 31. 8. 2018 s možností automatického prodloužení vždy o další 3 měsíce. Žalobce se zavázal hradit měsíčně nájemné ve výši 5 100 Kč a zálohy spojené s užíváním bytu ve výši 1 803 Kč. Na základě uzavřené smlouvy zaplatil žalobce žalovanému 6. 9. 2017 peněžitou jistotu 20 000 Kč. Dne 22. 12. 2017 byl mezi účastníky řízení uzavřen dodatek číslo 1 k nájemní smlouvě, jímž byl předmět nájmu změněn na byt číslo [REDAKCE], nájemné zvýšeno na 6 700 Kč a měsíční zálohy na služby na 2 668 Kč. Nájem skončil dne 31. 8. 2018, ale žalovaný žalobci nevrátil složenou peněžitou jistotu ve výši 20 000 Kč ani její příslušenství. Žalobce však neuhradil žalovanému nedoplatek na službách za vytápění, teplou vodu a studenou vodu a dále nezaplatil žalobci náhradu škody za poškozené umyvadlo, výmalbu jednotky a opravu omítky u zárubní dveří. Žalobce tak dlužil žalovanému nedoplatek za spotřebovanou teplou vodu ve výši 4 585 Kč, nedoplatek za studenou vodu ve výši 1 525 Kč a nedoplatek za teplo ve výši 8 386 Kč. Dále žalobce dlužil žalovanému náhradu škody spočívající v pořízení nového umyvadla, včetně jeho dopravy a montáže ve výši 5 110 Kč, náklady na vymalování ve výši 1 850 Kč a za opravu poškození omítky u zárubní dveří ve výši 500 Kč. Celkem tedy dlužil žalovanému částku 24 956 Kč. Žalovaný po skončení nájemního vztahu vyúčtoval žalobci nedoplatek na službách, smluvní pokutu a náhradu škody za poškození bytu, vyúčtování doručil žalobci dne 2. 10. 2008 a požadoval uhradit částku 15 297 Kč (po započtení kaucí ve výši 20 000 Kč). Dále žalovaný žalobci vystavil vyúčtování, které žalobci doručil dne 5. 12. 2018. V tomto vyúčtování po odečtení kaucí požadoval po žalobci nedoplatek 12 101 Kč. I toto vyúčtování však bylo chybné, žalovaným charakterizované jako orientační. Společnost TECHEM spol. s r.o., která zpracovávala vyúčtování služeb, neměla totiž v době jeho vyhotovení veškeré podklady od dodavatelů služeb tak, aby mohla zpracovat vyúčtování definitivní. Jediné správné vyúčtování, nazvané „Definitivní vyúčtování kaucí po ukončení smlouvy,“ bylo žalobci doručeno až v průběhu soudního řízení při jednání okresního soudu dne 5. 8. 2019. Podkladem pro vyhotovení definitivního vyúčtování byla listina zpracovaná společností TECHEM spol. s r.o., jejíž správnost žalobce sporoval. Okresní soud však měl za prokázané, že před každým jednotlivým bytem jsou v podhledech umístěny měřiče tepla, každý byt má rovněž vodoměr měřící spotřebu teplé a studené vody. Údaje z měřidel jsou dálkově zasílány

společnosti TECHEM spol. s r.o. V bytě č. ■■■ byl chybně instalován vodoměr měřící spotřebu teplé vody, servisní technik opravil chybnou instalaci vodoměru až 6. 1. 2018, zaznamenal na vodoměru údaj 9 988,202, ale v záporných číslech, proto vodoměr nebyl schopen zaznamenávat měsíční údaje. Celková spotřeba teplé vody, studené vody a tepla za období od 1. 1. 2018 do 31. 8. 2018 činila 35 880 Kč, žalobce uhradil na zálohách částku 18 384 Kč, zbývá tak zaplatit nedoplatek ve výši 17 496 Kč. K ověření správnosti matematického a metodologického výpočtu vyúčtování ustanovil okresní soud znalce Ing. Jiřího Černíka. Z jeho písemného posudku a výpovědi okresní soud uzavřel, že vyúčtování provedené společností TECHEM spol. s r.o. je provedeno metodologicky správně v souladu s vyhláškou č. 269/2015 Sb., a pokud se znalec liší v aritmetickém výpočtu, tak vzhledem k vyúčtované spotřebě v bytové jednotce č. ■■■ je to rozdíl zanedbatelný, v řádech korun. Žalovaný do svého definitivního vyúčtování zahrnul i nárok na náhradu škody, kterou měl žalobce žalovanému v bytě způsobit, a to v celkové výši 7 460 Kč. Okresní soud měl za prokázané, že žalobce poškodil v bytě č. ■■■ umyvadlo, jež muselo být nahrazeno umyvadlem novým, a to za cenu 5 110 Kč, včetně dopravy a montáže. Dále bylo prokázáno, že žalobce zaplatil za vymalování bytu částku 1 850 Kč a za opravu omítky u zárubně dveří částku 500 Kč. Žalovaný ve vyúčtování započítal žalobcem složenou kauci ve výši 20 000 Kč oproti pohledávce z titulu nedoplatku za spotřebovanou teplou vodu, studenou vodu a teplo a dále z titulu náhrady škody v celkové výši 7 460 Kč.

4. Při právním posouzení věci předně okresní soud přisvědčil žalobci, že mezi účastníky byla uzavřena smlouva o nájmu bytu, třebaže je příslušná listina označená jako smlouva o ubytování. Vyšel přitom především z výsledku žalobce. Připomněl, že podstatou smlouvy o ubytování ve smyslu ustanovení § 2326 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“) je poskytnutí přechodného ubytování v zařízení k tomu určeném. Jejimi podstatnými náležitostmi jsou vymezení ubytovacího prostoru a jeho přenechání k dočasnému ubytování za úplatu. Nejde tu na rozdíl od nájmu bytu či domu o realizaci práva na bydlení. V daném případě však žalobce toto právo uzavřenou smlouvou realizoval, měl úmysl v bytě vytvořit svůj domov, o přechodnosti ubytování nelze tedy hovořit. Žalovaný se uzavřením smlouvy pokusil obejít zákonná ustanovení chránící práva nájemce bytu. Okresní soud v této souvislosti poukázal zejména na ustanovení § 2235 a § 2239 o. z., podle nichž se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova práva a k ujednáním ukládajícím nájemci zaplatit pronajímateli smluvní pokutu. V zápočtu pohledávek provedeném žalovaným proto nelze uznat nárok žalovaného na zaplacení smluvní pokuty. Pronajímatel je na základě ustanovení § 2247 o. z. oprávněn po nájemci žádat placení záloh a nákladů na poskytnuté služby, v dané věci jde o náklady na teplo a teplou a studenou vodu. Žalobce v roce 2018 do konce srpna hradil žalovanému sjednané zálohy. Rozúčtování služeb na jednotlivé byty provedla pro žalovaného společnost TECHEM spol. s r.o. postupem dle zákona č. 67/2013 Sb. a prováděcí vyhlášky č. 269/2015 Sb. Pro každý byt v domě byla řádně instalována měřidla, na základě naměřených dat bylo provedeno rozúčtování služeb na jednotlivé byty. Jeho matematickou i metodickou správnost ověřil znalec. Povinnost vyúčtovat služby však žalovaný nesplnil včas, tedy ve lhůtě dle § 7 odst. 3 zákona č. 67/2013 Sb. Mezi účastníky bylo ujednáno poskytnutí jistoty ve výši 20 000 Kč, jejím smyslem je poskytnutí záruky pronajímateli, že jeho případné peněžité pohledávky vůči nájemci budou uspokojeny. Občanský zákoník limituje výši této kauce trojnásobkem měsíčního nájemného. Při původním nájemném ve výši 5 100 Kč měsíčně tedy mohla být kauce sjednána maximálně ve výši 15 300 Kč. Účastníci však dodatkem ke smlouvě z 22. 12. 2017 sjednali výši nájmu na 6 700 Kč, a tím byla původně se zákonem kolidující výše kauce zhojena. Předáním peněžních prostředků tvořících kauci se pronajímatel stává jejich vlastníkem a nájemci vzniká pohledávka na vrácení kauce, která má být uspokojena v poslední den nájmu. Až tehdy je pronajímatel oprávněn započíst si pohledávky, které mu nájemce dluží.

Může jít o jakékoli pohledávky z nájmu, tedy nájemné, náhradu škody způsobené porušením nájemcových povinností, nedoplatek na službách. Ke dni skončení nájmu žalovaný neznal výši svých pohledávek vůči žalobci, konečné rozúčtování služeb mohl provést až po obdržení faktur od dodavatelů služeb. Za důvodný pokládal okresní soud rovněž nárok na náhradu škody způsobené žalobcem, a to na pořízení nového umyvadla, výmalbu a opravu omítky u zárubní dveří. Okresní soud konečně uzavřel, že žalovaný v rámci své procesní obrany realizoval úspěšně započtení svých pohledávek proti žalobcově pohledávce na vrácení jistoty. Žalobou uplatněný nárok tedy započtením ve smyslu ustanovení § 1982 o. z. zanikl. Soud prvního stupně nesdílel žalobcův názor, že započtená pohledávka je nejistá, a tedy nezpůsobilá k započtení dle ustanovení § 1987 odst. 2 o. z. Žalobce totiž musel očekávat, že žalovaný vyúčtuje po skončení nájmu spotřebované služby a že případný nedoplatek bude muset uhradit. V řízení pak bylo prokázáno, že se o pohledávku nejistou nejedná. Žaloba proto byla jako nedůvodná zamítnuta.

5. Výrok o nákladech řízení odůvodnil okresní soud ustanovením § 142 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“). Žalovanému, který v řízení dosáhl plného úspěchu, přiznal proti žalobci právo na náhradu nákladů. Ty jsou tvořeny odměnou advokáta za celkem 17 úkonů právní služby po 1 900 Kč za úkon (§ 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů; dále jen „advokátní tarif“), náhradou hotových výdajů po 300 Kč za úkon (§ 13 odst. 3 advokátního tarifu) a náhradou za 21% daň z přidané hodnoty v částce 8 116,50 Kč. Celkem tak náklady žalovaného činí 46 766,50 Kč. Výrok o náhradě nákladů řízení státu vychází z ustanovení § 148 odst. 1 o. s. ř. Podle výsledku řízení je k náhradě těchto nákladů povinen žalobce, jejich výše odpovídá vyplacené odměně znalce.
6. Proti tomuto rozsudku podal žalobce odvolání. V něm předně namítal, že bylo porušeno jeho právo na spravedlivý proces, neboť k vydání rozsudku došlo po více než dvou letech od podání jednoduché žaloby na vrácení jistoty z nájemní smlouvy. Okresní soud nepřihlédl dostatečně k žalobcovým tvrzením o nezapočitatelnosti pohledávek žalovaného a zároveň se odchýlil od související rozhodovací praxe Nejvyššího soudu. Existence pohledávky žalobce na vrácení složené peněžité jistoty ve výši 20 000 Kč byla nesporná a žalovaný přesto požadovanou částku žalobci nevrátil. Okresní soud měl proto ukončit další dokazování a vydat vyhovující rozsudek. Namísto toho se však zdlouhavě, nákladně a procesně neefektivně zabýval údajnými pohledávkami žalovaného namítnutými k započtení. Šlo však o pohledávky nejisté a k započtení nezpůsobilé dle ustanovení § 1987 odst. 2 o. z. Žalobce na tuto skutečnost v průběhu řízení poukazoval a odkazoval i na příslušnou judikaturu (rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 5711/2017 a sp. zn. 31 Cdo 684/2020). Okresní soud se s touto argumentací ani nepokusil vypořádat. O nesprávnosti postupu okresního soudu svědčí také složité dokazování, vedené dokonce znaleckým posudkem, které jen podporuje žalobcovo stanovisko, že jde o nejisté pohledávky žalovaného. Znalecký posudek byl zadán k zodpovězení právních otázek, což není přípustné. Ze znaleckého posudku Ing. Jiřího Černíka navíc plyne, že vyúčtování služeb nebylo provedeno řádně a v souladu s právními předpisy a výpočet celkových nákladů by měl být jiný. Dle konstantní rozhodovací praxe Nejvyššího soudu přitom splatnost nedoplatku může přivodit jen vyúčtování, které obsahuje předepsané náležitosti a cenu služby ve správné výši. Žalovaný nikdy neprovedl řádné a správné vyúčtování záloh hrazených žalobcem. Znalec uvedl, že rozúčtování spotřeby na jednotky je z důvodu absence některých údajů velmi nesnadno kontrolovatelné, a rovněž sám nebyl schopen dospět k jednoznačné částce. I přesto okresní soud uzavřel, že vyúčtování obsahuje všechny náležitosti a že je v něm uvedena cena ve správné výši. Z rozsudku nelze ani zjistit, kterou konkrétní listinu pokládal okresní soud za vyúčtování ve smyslu § 7 zákona č. 67/2013 Sb. Rovněž výslech svědka [REDAKCE] ze společnosti TECHEM spol. s r.o. považuje odvolatel za chaotický a prokazující u tohoto

svědka neznalost právní úpravy. Žalobce v odvolání dále připouští, že okresní soud dospěl ke správnému závěru, když smlouvu uzavřenou mezi účastníky posoudil jako smlouvu o nájmu bytu. Současně však soudu vytýká, že nedostatečně přihlédl k jeho argumentaci vycházející z toho, že jde o smlouvu spotřebitelskou. Žalovaný skutečně nemohl po žalobci požadovat údajnou smluvní pokutu za jakousi pozdní úhradu. Také pohledávky z údajného nároku žalovaného na náhradu škody jsou typickými nejistými pohledávkami. Při prokazování žalovaným tvrzených poškození okresní soud vycházel jen z důkazů navržených žalovaným. Žalobcovu výpověď popírající poškození umyvadla či zárubní dveří okresní soud pominul. V bodu 41 odůvodnění rozsudku pak okresní soud hovoří o jakémsi „svědkovi [REDACTED]“, který byl navržen ze strany žalobce. Tato okolnost jen podporuje žalobcovo podezření, že některá jeho podání okresní soud ani nečetl. Již v písemném vyjádření z 16. 10. 2019 žalobce navrhoval provést důkaz výsledkem svědka [REDACTED], a to k okolnostem předání a převzetí předmětu nájmu, spotřebovaných služeb a stavu předmětu nájmu. V průběhu řízení žalobce tento návrh opakoval, ovšem okresní soud navržený důkaz provést odmítl s poukazem na jeho nadbytečnost. Tím jen potvrdil svoji zaujatost proti žalobci a porušil zásadu rovnosti stran a nestrannosti soudu. Žalobce proto navrhl, aby odvolací soud změnil rozsudek okresního soudu tak, že žalobě v plném rozsahu vyhová, nebo aby v krajním případě rozsudek zrušil a věc vrátil okresnímu soudu k dalšímu řízení.

7. Žalovaný ve vyjádření k odvolání uvedl, že pokládá rozsudek okresního soudu za správný a odvolání za nedůvodné. Ačkoli se v něm žalobce snaží sebe popsat jako nezkušeného spotřebitele stojícího proti protřelému podnikateli, skutečností je, že žalobce je osobou s chatrnou platební morálkou. Celý daný spor se odvíjí od žalobcovy neochoty řádně hradit závazky. Žalovaný se již od skončení ubytování snažil žalobci vysvětlit, že vyúčtování záloh na služby bude s konečnou platností provedeno až poté, co obdrží od dodavatelů podklady pro vyúčtování. I přesto podal žalobce žalobu již v únoru roku 2019. Pokud bylo řízení zdoluhavé, pak jen proto, že žalobce sporoval veškerá tvrzení žalovaného. Jeho pohledávka byla přitom od počátku jistá, což bylo posléze prokázáno. I v rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 5711/2017, na které žalobce odkazuje, se přitom uvádí, že dovození nekompenzability protipohledávky v rámci civilního procesu je méně často přílehavé tam, kde započítávaná pohledávka vyvstává ze stejného právního vztahu jako pohledávka uplatněná žalobou. Žalovaný nadto poukazuje na další rozhodnutí sp. zn. 26 Cdo 4795/2017, dle kterého k závěru o nezpůsobilosti pohledávky k započtení pro její nejistotu nestačí jen pouhý nesouhlas s touto pohledávkou. Žalovaný je přesvědčen, že žalobce se neorientuje dostatečně v problematice rozúčtování spotřeby energií dle vyhlášky č. 269/2015 Sb. Metodiku rozúčtování přitom v řízení podrobně vysvětlil svědek [REDACTED]. [REDACTED] a znalec Ing. Černík potvrdil, že vyúčtování je provedeno v souladu s požadavky této vyhlášky. Vyúčtování tedy bylo řádné a správné. Stav ubytovací jednotky před nastěhováním žalobce byl prokázán předávacím protokolem předchozího ubytovaného. Příslušná poškození pak výsledkem svědka [REDACTED], fotodokumentací poškozeného umyvadla a fakturami za opravy poškození. Žalobce sice navrhoval výslech svědka [REDACTED], ale okresní soud správně tento důkaz neprovedl, neboť skutkový stav byl v dostatečném rozsahu zjištěn jinými důkazy. Lze přitom důvodně pochybovat o nezaujatosti tohoto svědka, neboť jde o otce žalobcovy partnerky. V tomto ohledu nehraje žádnou roli nepřesně uvedené příjmení navrženého svědka v odůvodnění rozsudku. Pokud žalobce v odvolání zdůrazňuje, že jde o spotřebitelský spor, pak žalovaný uvádí, že v daném případě byla splněna veškerá pravidla pro uzavírání spotřebitelských smluv. Žalobce byl s obsahem smlouvy seznámen v předstihu, měl dostatek času se s obsahem smlouvy o ubytování seznámit. Měl k dispozici paní [REDACTED], která byla připravena všechny dotazy vysvětlit. Žalobce podepsal smlouvu o ubytování, avšak nyní tvrdí, že ji vlastně uzavřít nechtěl. Žalovaný však byl po celou dobu trvání smluvního vztahu v očekávání a domnění, že druhá

strana dle smluvních ujednání jedná. Informaci o tom, že ubytování žalobce vlastně nechtěl a šlo mu o nájem bytu, se žalovaný od žalobce dozvěděl až z podané žaloby – žalobce se patrně domníval, že v tomto případě bude jeho pozice v řízení silnější. V silách žalovaného však není, aby prokázal obsah žalobcova uvažování v době uzavření smlouvy. Práva žalobce jako spotřebitele nebyla nijak porušena, rozlišení mezi nájemní smlouvou a smlouvou o ubytování pak nezávisí na tom, zda se jedná o smlouvu spotřebitelskou či nikoli. Smlouva o ubytování je zvláštním druhem nájemní smlouvy. Její zvláštnost spočívá v poskytnutí přechodného ubytování v zařízení k tomu určeném. Užívání ubytovacího prostoru ze strany ubytovaného může mít různou intenzitu a charakter, nejde tu o realizaci práva na bydlení. Pokud jde o kritérium krátkodobosti (přechodnosti), zákon žádné přesné období nestanoví. V daném případě byla uzavřena smlouva o ubytování, na jejímž základě žalobce užíval jednu jednotku pouhé čtyři měsíce a druhou jednotku osm měsíců. Lze tak jen stěží usoudit na žalobcův úmysl vytvořit v těchto jednotkách domov. Podstatné je též to, že žalobcův dům je kolaudován jako objekt s ubytovacími jednotkami – ubytovna pro dlouhodobé ubytování. Je též jako ubytovna disponován, což je seznatelné např. z vyčlenění kanceláře – recepce. Žalovaný kromě samotného ubytování poskytuje též další služby jako zapůjčení elektrospotřebičů a nábytku, úklid jednotek, mytí oken a výměnu ložního prádla. Určil též v rámci budovy režim chování týkající se např. kouření či dodržování nočního klidu. Žalovaný konečně poukázal na to, že okresnímu soudu podal návrh na opravu odůvodnění rozsudku, neboť má za to, že byl nesprávně vyhodnocen smluvní vztah žalobce a žalovaného. Žalovaný je totiž přesvědčen, že dostatečně prokázal, že mezi účastníky byla uzavřena smlouva o ubytování a že na tom nemůže nic změnit skutečnost, že žalobce si to téměř po roce rozmyslí a začne tvrdit, že po celou dobu chtěl uzavřít nájem. Žalovaný navrhl, aby odvolací soud rozsudek okresního soudu potvrdil.

8. V návrhu na opravu odůvodnění rozsudku okresního soudu ze dne 20. 7. 2021 (okresnímu soudu byl podán dříve, než bylo žalovanému doručeno žalobcovo odvolání proti rozsudku) žalovaný podrobně vylicil a zdůvodnil, proč je přesvědčen, že závěr okresního soudu o tom, že byla uzavřena nájemní smlouva, nemá podklad ve skutkových zjištěních. Návrh vedle údajů uvedených též ve vyjádření k odvolání obsahuje rozsáhlé citace publikované komentářové literatury a zabývá se též úpravou problematiky poskytnutí ubytování z pohledu předpisů evropského práva a dle právní úpravy daní.
9. Krajský soud jako soud odvolací po zjištění, že odvolání je přípustné (§ 201 o. s. ř.), obsahuje všechny podstatné náležitosti (§ 205 o. s. ř.) a je podáno osobou oprávněnou a včas (§ 201 a § 204 o. s. ř.), přezkoumal při nařízeném jednání (§ 214 odst. 1 o. s. ř.) rozsudek okresního soudu i jemu předcházející řízení v mezích, v nichž se odvolatel domáhal jeho přezkoumání (§ 212 o. s. ř.), aniž byl vázán důvody, které byly v odvolání uplatněny (§ 212a odst. 1 o. s. ř.). Odvolání důvodným neshledal.
10. Odvolací soud v první řadě dospěl k závěru, že řízení před okresním soudem nebylo postiženo žádnou zmatečností ani jinou podstatnou procesní vadou, která by mohla mít vliv na správnost rozsudku.
11. K namítaným průtahům v řízení před okresním soudem je třeba uvést, že odvolací soud z obsahu soudního spisu žádné průtahy v řízení nezjistil. Tento uplatněný odvolací důvod vychází z jiného názoru žalobce na potřebný rozsah dokazování – žalobce pouze míní, že okresní soud se v řízení neměl vůbec zabývat procesní obranou žalovaného a provádět k prokázání žalobcem sporovaných tvrzení žalovaného dokazování. Odvolací soud tento žalobcův názor neshledal a je přesvědčen, že soud prvního stupně postupoval v řízení při dokazování správně. Jen na okraj je třeba uvést, že ani případné porušení zásady rychlosti řízení (srov. § 6 o. s. ř.) zpravidla samo o sobě nemůže představovat důvod pro změnu či

zrušení rozhodnutí soudu, neboť taková vada řízení není způsobila vyvolat věcnou nesprávnost rozhodnutí.

12. Krajský soud rovněž nesouhlasí s míněním žalobce, že okresní soud byl vůči němu v řízení zaujatý a že tedy byly porušeny zásady rovnosti účastníků řízení a nestrannosti soudu. Žalobce tento názor opírá o skutečnost, že okresní soud neprovedl jím navržený důkaz výsledkem svědka [REDACTED]. V této souvislosti je třeba zdůraznit, že v procesním právu neexistuje subjektivní právo účastníka na to, aby všem jeho důkazním návrhům bylo vyhověno. Pouze soud rozhoduje, který z důkazů bude proveden (srov. § 120 odst. 1, věta druhá o. s. ř.). Je však na soudu, aby náležitě zdůvodnil, proč určitému důkaznímu návrhu účastníka nevyhověl. A to se také v projednávané věci stalo. Je skutečností, že okresní soud se v odůvodnění napadeného rozsudku dopustil písařské chyby v příjmení navrženého svědka („[REDACTED]“). Nicméně z toho rozhodně nelze činit závěr, že okresní soud byl vůči žalobci zaujatý. Navíc odvolací soud nemohl přehlédnout, že příjmení uvedeného svědka v nesprávně podobě dle obsahu spisu poprvé použil zástupce žalobce při jednání okresního soudu konaném dne 26. 4. 2021. Z obsahu protokolu o tomto jednání (srov. ve spise na č. l. 264 p. v.) totiž vyplývá, že zástupce žalobce tehdy přednesl, že navrhuje výslech svědka „[REDACTED]“, a okresní soud v návaznosti na to vyhlásil usnesení, kterým návrh na doplnění dokazování výsledkem svědka „[REDACTED]“ zamítl. Je tedy nanejvýš pravděpodobné, že omyl okresního soudu ve svědkově příjmení má původ nikoli v jeho zaujatosti vůči žalobci, nýbrž v přednesu žalobcova zástupce.
13. Soud prvního stupně provedl v potřebném rozsahu dokazování, z něhož učinil skutková zjištění, která jsou postačující pro náležité rozhodnutí o věci samé. Skutková zjištění v odůvodnění napadeného rozsudku náležitě vyložil a formuloval též přesvědčivý závěr o skutkovém stavu věci, s nímž se odvolací soud ztotožňuje.
14. K právnímu posouzení věci okresním soudem má však krajský soud určité výhrady. Především nesouhlasí s jeho závěrem, že smlouva, která byla uzavřena mezi účastníky, je smlouvou o nájmu bytu. Okresní soud v tomto dílčím závěru přisvědčil právnímu názoru žalobce a rozhodující důraz kladl na obsah žalobcovy účastnické výpovědi před soudem. Nicméně samotné znění písemné smlouvy pro uvedený závěr okresního soudu nemůže být oporou, protože tato smlouva, včetně jejího dodatku č. 1, je formulována jako smlouva o ubytování a žádné její ujednání zachycené v písemném znění nezakládá důvod pro pochybnost, že by se snad mohlo jednat o smlouvu jinou, tedy žalobcem uvažovanou smlouvu o nájmu bytu (srov. č. l. 26 až 30 spisu). Byť to okresní soud v odůvodnění rozsudku přímo neuvádí, důsledkem jeho přijatého závěru je to, že účastníci měli předstírat (simulovat) uzavření smlouvy o ubytování, třebaže ve skutečnosti zamýšleli uzavřít smlouvu o nájmu bytu, která je tak právním jednáním zastřeným (disimulovaným). V této souvislosti je třeba připomenout, že z ustanovení § 555 odst. 1 o. z. plyne, že právní jednání se posuzuje podle svého obsahu. Současně platí, že má-li být určitým právním jednáním zastřeno jiné právní jednání, posoudí se podle jeho pravé povahy (§ 555 odst. 2 o. z.). Otázkou tedy je, zda skutečnou povahou uzavřené smlouvy byl nájem bytu.
15. Při výkladu právních jednání se uplatňují zejména pravidla uvedená v ustanovení § 556 o. z. Z něho se podává, že co je vyjádřeno slovy nebo jinak, vyloží se podle úmyslu jednajícího, byl-li takový úmysl druhé straně znám, anebo musela-li o něm vědět. Nelze-li zjistit úmysl jednajícího, přisuzuje se projevu vůle význam, jaký by mu zpravidla přikládala osoba v postavení toho, jemuž je projev vůle určen (odst. 1). Při výkladu projevu vůle se přihlédne k praxi zavedené mezi stranami v právním styku, k tomu, co právnímu jednání předcházelo, i k tomu, jak strany následně daly najevo, jaký obsah a význam právnímu jednání přikládají (odst. 2). Pro projednávaný případ je dále podstatné, že dotčeným právním jednáním je

smlouva, tedy právní jednání dvoustranné. Pro její výklad podle úmyslu jednajícího je tak podstatný úmysl obou smluvních stran – důležitý je tedy společný úmysl obou účastníků smlouvy, který má přednost před samotným zněním smlouvy (tj. formálním projevem vůle). V daném případě však okresní soud nedocenil právě tuto posledně zmíněnou okolnost a dostatečně nezvažoval, zda v řízení přednášený a účastnickou výpovědí prokazovaný úmysl žalobce uzavřít smlouvu nájemní a realizovat tak právo na bydlení byl úmyslem oběma stranám smlouvy společným. Jinak řečeno pro okresním soudem přijatý závěr je třeba mít též za prokázané, že i úmysl žalovaného při uzavírání smlouvy směřoval k tomu, že bude uzavřena smlouva nájemní a že jí žalovaný umožní žalobci realizovat jeho právo na bydlení. Tento závěr však žádný z provedených důkazů nepodporuje, žalovaný takový svůj úmysl popírá. Je třeba dále zdůraznit, že žalovaný neměl povinnost umožnit žalobci ve své nemovitosti realizovat právo na bydlení, povaha smlouvy (nájem, či ubytování) tedy nemůže být závislá toliko od žalobcovy vůle. Projev žalobcovy vůle, představovaný podpisem písemné smlouvy o ubytování, byl navíc zcela jednoznačný v tom smyslu, že uzavírá smlouvu o ubytování.

16. Na jiný závěr nemohou dle přesvědčení krajského soudu s dostatečnou mírou jistoty ukazovat ani další okolnosti, které předcházely uzavření smlouvy, či chování účastníků po jejím uzavření. Nejsilnější argument ve prospěch názoru žalobce je skutečnost, že prostory v dané budově byly na internetových stránkách inzerovány jako byty k pronájmu. Tu však dle názoru krajského soudu nelze přeceňovat. Znění písemné smlouvy podepsané žalobcem bylo zcela jednoznačné, žalobce byl před podpisem smlouvy též dle prohlášení realitní makléřky [REDAKCE] výslovně upozorněn na to, že se jedná o smlouvu o ubytování, nikoli smlouvu nájemní. Budova, v níž se pronajímáný prostor nachází, je kolaudována jako ubytovna. Na obsah smlouvy nelze usuzovat z toho, že žalovaný umožňuje ubytovaným, aby na dané adrese přihlásili svůj trvalý pobyt. Je to totiž pouhá evidence obyvatel, tedy záležitost správního práva, která nemá žádné občanskoprávní důsledky. Ustanovení § 10 odst. 2 zákona č. 133/2000 Sb. stanoví, že z přihlášení občana k trvalému pobytu nevyplývají žádná práva k objektu ani k vlastníkovu nemovitosti.
17. Ze všech těchto důvodů krajský soud uzavřel, že je přesvědčivější právní argumentace žalovaného, který setrvává na tom, že mezi účastníky byla uzavřena smlouva o ubytování ve smyslu ustanovení § 2326 o. z., čemuž i plně odpovídá obsah dané smlouvy tak, jak byl zachycen v jejím písemném znění. V řízení totiž nevyšly najevo takové okolnosti, které by spolehlivě ukazovaly na to, že písemná smlouva o ubytování uzavřená mezi účastníky byla simulovaným právním jednáním zastírajícím ve skutečnosti uzavřenou smlouvu o nájmu bytu.
18. Tento závěr má však určité důsledky i pro právní posouzení žalobou uplatněného nároku. Předně nelze použít ustanovení § 2254 o. z. o peněžitě jistotě při nájmu bytu. Ve vztahu žalobce a žalovaného se proto neuplatní pravidlo omezující výši jistoty na trojnásobek měsíčního nájemného, rovněž se nepoužije ustanovení o vrácení jistoty po skončení nájmu včetně započtení dluhů a o úrocích z jistoty.
19. V daném případě je totiž důležité to, že ohledně kauce ujednali účastníci podrobná pravidla v článku VI smlouvy o ubytování. Již okresní soud správně zjistil, že žalobce se v něm zavázal zaplatit žalovanému kauci ve výši 20 000 Kč jako jistotu, že zaplatí poplatek za ubytování a náklady za služby spojené s užíváním jednotky. Žalovaný se zavázal ubytovanému vrátit kauci do 14 pracovních dnů po skončení ubytování, pokud ubytovaný předá ubytovateli řádně jednotku ve stavu, v jakém ji převzal s ohledem na běžné opotřebení a nebude mít nedoplatky na poplatku za ubytování a na úhradě nákladů za služby spojené s užíváním jednotky. Účastníci se dále dohodli, že ubytovatel je kdykoliv oprávněn použít

tuto kauci na úhradu nedoplatku ubytovaného, případně na úhradu nákladů, které mu vznikly v souvislosti s uvedením jednotky do řádného stavu po skončení ubytování. Účastníci se rovněž dohodli, že ubytovanému nenáleží úroky ze složené kauce.

20. Obsah tohoto ujednání především znamená, že tu (oproti právní úpravě zahrnuté v ustanovení § 2254 odst. 2 o. z.) nejde o zánik závazku započtením. Ujednání opravňuje ubytovatele (žalovaného) kauci na úhradu případných dluhů ubytovaného (žalobce) použít. Není tu tedy možné aplikovat zákonná pravidla týkající se započtení, a to včetně ustanovení § 1987 odst. 2 o. z. o nepřipustnosti nejisté pohledávky k započtení. Nejsou proto důvodné ani odvolací námitky žalobce jdoucí tímto směrem a vytýkající okresnímu soudu, že se při dokazování zabýval existencí dluhů žalobce vůči žalovanému. Další následek právní kvalifikace smluvního poměru účastníků jako smlouvy o ubytování spočívá v tom, že se na vyúčtování služeb spojených s užíváním ubytovací jednotky nevztahuje zákon č. 67/2013 Sb. a prováděcí vyhláška č. 269/2015 Sb. Tento zákon totiž upravuje některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty a postup při určování záloh na služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby (§ 1 odst. 1 zákona). Povinnost ubytovatele provést vyúčtování záloh na služby sjednali v projednávané věci účastníci v článku V smlouvy o ubytování. Při posuzování vyúčtování tak není nutné hodnotit jeho správnost striktně podle pravidel stanovených citovaným zákonem a jeho prováděcí vyhláškou. Případné drobné nedostatky nemohou vyvolat následky zmiňované odvolatelem.
21. V daném případě okresní soud dospěl ke správnému závěru, opřenému o znalecký posudek, že vyúčtování spotřeby tepla a teplé a studené vody bylo ze strany žalovaného provedené metodologicky správně. Výpočet celkových nákladů by se dle znalce měl lišit, ovšem jen v řádu jednotek korun. Soud prvního stupně rovněž přesvědčivě vyložil, na základě jakých skutečností dovedl existenci nároku žalovaného na náhradu škody způsobené poškozením ubytovací jednotky a spočívající v nákladech na její uvedení do řádného stavu po skončení ubytování žalobce. Žalovaný tak vskutku mohl v souladu se smluvními ujednáními použít k uspokojení těchto svých pohledávek žalobcem složenou kauci ve výši 20 000 Kč. S ohledem na celkovou výši pohledávek žalovaného – nedoplatek za služby v částce 17 496 Kč a náhrada škody ve výši 7 460 Kč – byla tak celá kauce vyčerpána. Žalobce proto nemá právo na její vrácení, a to ani zčásti.
22. Z výše uvedeného vyplývá, že rozsudek okresního soudu je ve výroku o zamítnutí žaloby věcně správný. Jelikož odvolací soud neshledal žádné pochybení soudu prvního stupně ani ve výrocích o nákladech řízení, byl rozsudek okresního soudu potvrzen (§ 219 o. s. ř.).
23. O nákladech odvolacího řízení rozhodoval krajský soud dle ustanovení § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř. Žalovaný dosáhl v řízení před krajským soudem plného procesního úspěchu, neboť žalobcovu odvolání vyhověno nebylo. Má tak proti žalobci právo na náhradu nákladů, které v odvolacím řízení účelně vynaložil. Ty jsou tvořeny odměnou za zastupování ve výši 4 750 Kč, a to za dva úkony právní služby v plné sazbě po 1 900 Kč (písemné vyjádření k odvolání, účast na jednání odvolacího soudu - § 11 odst. 1 písm. g/ a k/ advokátního tarifu) a jeden úkon právní služby v poloviční sazbě 950 Kč (návrh na opravu odůvodnění - § 11 odst. 2 písm. b/ advokátního tarifu). Součástí nákladů je dále náhrada hotových výdajů v částce 900 Kč za tři úkony po 300 Kč (§ 13 odst. 1 a 4 advokátního tarifu) a náhrada za 21% daň z přidané hodnoty ve výši 1 186,50 Kč (§ 137 odst. 3 o. s. ř.). Celkové náklady žalovaného tak dosáhly výše 6 836,50 Kč. Žalobce byl zavázán, aby je žalovanému nahradil, a to k rukám zástupkyně žalovaného (§ 149 odst. 1 o. s. ř.) v zákonné třídní lhůtě počítané od právní moci tohoto rozsudku (§ 160 odst. 1 o. s. ř.).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku není odvolání přípustné.

Proti tomuto rozsudku je přípustné dovolání, jestliže rozhodnutí 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 vyřešená právní otázka posouzena jinak. Dovolání lze podat do dvou měsíců od doručení tohoto rozhodnutí k Nejvyššímu soudu prostřednictvím Okresního soudu v Hradci Králové.

Hradec Králové 24. ledna 2022

JUDr. Jan Čípera v. r.
předseda senátu