



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Mostě rozhodl samosoudkyní JUDr. Ludmilou Vlčkovou ve věci

žalobkyně:

[redacted]
doručovací adresa [redacted]

proti
žalované:

[redacted]
t.č. bytem [redacted]
zastoupena advokátkou Mgr. Markétou Zázvorkovou Malou
se sídlem J. Průchy 1915, 434 01 Most

o zaplacení částky 14 886 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žaloba na zaplacení částky 14 886 Kč s úrokem 10 % ročně z částky 14 900 Kč od 2.1.2020 do 30.6.2020, s úrokem 8,25 % ročně z částky 14 886 Kč od 1.7.2020 do 31.12.2020, s úrokem 8,25 % ročně z částky 14 886 Kč od 1.1.2021 do 30.6.2021, s úrokem 8,5 % ročně z částky 14 886 Kč od 1.7.2021 do 31.12.2021, s úrokem 11,75 % ročně z částky 14 886 Kč od 1.1.2022 do 30.6.2022 a s úrokem 15 % ročně z částky 14 886 Kč od 1.7.2022 do zaplacení, se zamítá.
- II. Žalobkyně je povinna uhradit žalované náklady řízení ve výši 4 900 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se podanou žalobou domáhala zaplacení částky 14 886 Kč s příslušenstvím, shora konkretizovaným, s argumentem, že se žalovanou uzavřela dne 5.6.2019 dohoda o složení peněžitě jistoty na základě které, se žalovaná zavázala do 1.1.2020 složit ve prospěch žalobkyně peněžitou jistotu ve výši 23 900 Kč. Žalovaná zaplatila částku 9 000 Kč. Žalobkyně na dlužnou částku, kterou nazvala kaucí, započítala ještě částku 14 Kč (přeplatek ze záloh na odběr vody a tepla). Žalobkyně žalovanou písemně vyzvala k úhradě dlužné částky ve výši 14 886 Kč, ale žalovaná dluh neuhradila.
2. Žalovaná se žalobou nesouhlasila a požadovala její zamítnutí z několika důvodů: 1) pro nedostatek aktivní legitimace žalobkyně, 2) vznesla námitku promlčení a 3) z důvodu, že požadovanou peněžitou jistotu zaplatila.
3. Z provedeného dokazování byly zjištěny následující skutečnosti: dne 5.6.2019 byla mezi žalobkyní a žalovanou uzavřena Dohoda o složení peněžitě jistoty (dále jen "dohoda") na základě které, se žalovaná zavázala do 1.1.2020 složit ve prospěch žalobkyně peněžitou jistotu ve výši 23 900 Kč. Podle dohody měla peněžitá jistota sloužit jednak jako kauce a jednak jako rezervační poplatek (viz bod 4 dohody „po uzavření smlouvy a složení peněžní jistoty bude do 31.5.2027 rezervován družstevní podíl“) a zároveň jako kauce (viz bod 3 dohody „jistota slouží k umoření dluhů a škod způsobených žalovanou“). Žalovaná zaplatila částku 9 000 Kč. Tyto skutečnosti byly nesporné a vyplynuly z uzavřené dohody.
4. Dne 5.6.2019 žalobkyně a žalovaná uzavřely dohodu o užívání družstevního bytu či jeho části. Přesto, že v dohodě jsou účastnice označeny jako půjčitelka a vypůjčitelka, jedná se podle obsahu o podnájemní smlouvu. Nemůže se jednat o smlouvu o výpůjčce, neboť podle § 2193 o.z. by se muselo jednat o bezplatné dočasné užívání, což podle dohody nebylo. Podle uzavřené dohody se účastnice dohodli na výši nájemného v celkové výši 10 300 Kč měsíčně, přičemž z této částky činilo nájemné 7 000 Kč a částka 3 300 Kč byla záloha na vodu a ohřev TUV (viz dohoda o užívání bytu či jeho části).
5. Žalobkyně i žalovaná se shodly, že v době uzavření dohody o složení peněžitě jistoty, měli uzavřenu i dohodu o užívání bytu. Jednalo se o dohody, ze kterých plynuly peněžitě závazky žalované vůči žalobkyni. Podle tvrzení žalované měly v té době uzavřenu ještě smlouvu o smlouvě budoucí, ze které však pro ni neplynul žádný peněžitý závazek, a ještě přistoupení k závazku, což se týkalo až roku 2027. Uzavření těchto dvou smluv jsou pro danou věc irelevantní, a proto také nebyly předmětem dokazování.
6. Z výpisu účtu žalované vyplynulo, že zaslala žalobkyni, kromě jiných plateb, dne 27.6.2019 částku 15 580 Kč označenou jako splátku a užívání bytu; dne 2.8.2019 částku 15 580 Kč označenou jako nájemné+ splátka a dne 5.11.2019 částku 15 550 Kč označenou jako užívání bytu. Ostatní platby z účtu žalované zasílané žalobkyni jsou pro dané řízení irelevantní, neboť žalovaná měla podle dohody plnit do 1.1.2020. Podle tvrzení žalované tyto částky byly na nájemné ve výši 10 300 Kč a zbytek byla splátka na jistotu. Žalobkyně potvrdila obdržení těchto částek, ale podle jejího tvrzení byla částka nad rámec nájemného, splátka na dluh, který měl vůči ní manžel žalované. Žalovaná však popřela, že by platila dluh za manžela. Z potvrzení o výši pohledávky ze dne 31.5.2019 vyplynulo, že žalovaná k dluhu manžela nepřistoupila jako ručitelka (žalovaná prohlášení o ručitelském závazku nepodepsala).
7. Ze zprávy SBD Krušnohor Most vyplynulo, žalobkyně v současné době již není nájemcem bytu, který byl předmětem podnájemní smlouvy a na který se vztahovala kauce a rezervační poplatek podle smlouvy.
8. Dne 22.12.2022 žalobkyně žalovanou písemně vyzvala k úhradě dlužné částky.

9. Žaloba byla podána dne 1.1.2023 e-mailem a ve lhůtě 3 dnů (dne 3.1.2023) podána elektronicky.
10. Mezi žalobkyní a žalovanou existovala četná vzájemná korespondence, neboť existuje mezi nimi několik sporů, které jsou předmětem jiných soudních řízení (zjištěno z úřední činnosti). Žalobkyně své tvrzení, že žalovaná platila dluh za svého manžela, kromě jiného opírala i o dopis ze dne 9.7.2020 (předložený žalobkyní), ve kterém je uvedeno, že žalovaná plní dluh třetí osoby, což podle žalobkyně dokládá, že žalovaná plnila dluh za svého manžela. Žalovaná však popřela, že by podpis na dopise byl její. Pokud soud porovnal podpisy na dopise ze dne 9.7.2020 a na dohodě o složení peněžité jistoty, nebylo by třeba grafologa, aby byl učiněn závěr, že podpisy žalované nejsou totožné. Nad rámec soud uvádí, že pokud je v dopise uvedeno plnění dluhu třetí osoby, nelze učinit jednoznačný závěr, že tou třetí osobou je právě manžel žalované.
11. Na základě provedeného dokazování a nesporných tvrzeních účastníků učinil soud tento skutkový závěr: účastnice dne 5.6.2019 uzavřeli dohodu na základě které, se žalovaná zavázala ve prospěch žalobkyně zaplatit částku 23 900 Kč do 1.1.2020 a tato částka měla sloužit jako rezervační poplatek a zároveň jako kauce na byt č. 9 na adrese [REDAKCE]. Pokud dohoda byla uzavřena mezi označenými účastnicemi, je žalobkyně aktivně legitimována k podání předmětné žaloby. Tím je vyvrácena námitka žalované o nedostatku aktivní legitimace žalobkyně v daném sporu. Splatnost jistoty byla do 1.1.2020, žaloba byla podána dne 1.1.2023, tříletá promlčecí lhůta byla zachována. Nárok žalobkyně není promlčen. Mezi účastnicemi byly uzavřeny pouze dvě dohody týkající se peněžitého plnění (dohoda o složení peněžité jistoty a dohoda o užívání družstevního bytu), což obě shodně potvrdily, i když žalovaná tvrdila další dvě dohody, přičemž jedna byla bez finančních nároků a druhá se vztahovala k době budoucí (pro řízení tyto dohody irelevantní). Žalovaná měla plnit podle dohody o užívání bytu nájemné ve výši 10 300 Kč měsíčně a zůstatek jistiny činil 14 900 Kč (podle dohody jistina činila 23 900 Kč, ale při podpisu dohody bylo zaplacen 9 000 Kč – mezi účastnicemi nesporné). Dne 27.6.2019, dne 2.8.2019 a dne 5.11.2019 z účtu žalované na účet žalobkyně byly zaslány platby ve výši 15 580 Kč, ve výši 15 580 Kč a ve výši 15 550 Kč (platby žalobkyně potvrdila) označené jako nájemné a splátka. Soud učinil závěr, že částky nad rámec částky 10 300 Kč (dohodnuté nájemné), jsou platbami peněžité jistoty podle smlouvy. Tvrzení žalobkyně, že se žalovaná zavázala plnit dluh svého manžela, který měl mít vůči žalobkyni, žalovaná popřela a žalobkyně v tomto svém tvrzení zůstala osamocena, bez prokazatelných důkazů. Z dokumentu, který žalobkyně považuje za tzv. „dlužní úpis“ vyplynulo, že jej žalovaná jako ručitelka nepodepsala. Korespondence, o kterou žalobkyně své tvrzení opírala, tedy přistoupení žalované k dluhu manžela, nedokládala. I když žalobkyně ve vzájemné korespondenci žalovanou žádala, aby uváděla účel platby „jistota“, nelze činit závěr, že pokud žalovaná účel platby uvedla jako „splátka“, nedošlo k zaplacení požadované částky. U plateb dne 27.6.2019, dne 2.8.2019 a 5.11.2019 nad rámec platby za nájemné došlo k zaplacení částky dvakrát po 5 280 Kč a jednou 5 250 Kč, celkem 15 810 Kč. S dříve zaplacenou částkou 9 000 Kč, tak žalovaná dohodnutou jistota zaplatila. Pokud mezi žalobkyní a manželem žalované, popř. žalovanou, existují sporné peněžité nároky z jiných právních titulů, soud se jimi nezabýval, neboť jsou pro dané řízení irelevantní a jsou předmětem jiných probíhajících soudních řízení.
12. Soud zamítl některé důkazy a v tomto smyslu poznamenává, že podle ustálené judikatury Ústavního soudu, neakceptování důkazního návrhu účastníka lze založit třemi důvody. Prvním je argument, podle něhož tvrzená skutečnost, k jejímuž ověření nebo vyvrácení je navrhován důkaz, nemá relevantní souvislost s předmětem řízení. Dalším je argument, podle kterého důkaz není s to ani ověřit ani vyvrátit tvrzenou skutečnost čili ve vazbě na toto tvrzení nedisponuje vypovídací potencí. Třetím je pak nadbytečnost důkazu, tj. argument podle něhož určité tvrzení, k jehož ověření nebo vyvrácení je důkaz navrhován, bylo již v dosavadním řízení bez důvodných pochybností (s praktickou jistotou) ověřeno nebo vyvráceno (srov. nálezy ÚS III. 61/94, III. ÚS 95/97, III. ÚS 173/02, III. ÚS 569/03, III. ÚS 139/05, III. ÚS 359/05 a další). Nebo nově ÚS

stejně, avšak stručněji: „zamítnout důkazní návrh lze v zásadě jen z důvodu jeho irelevance, vypovídací impotence či redundance ve vztahu k prokazované skutečnosti“ (viz I. ÚS 1905/21).

13. Soud zamítl důkaz výzvou žalované adresované žalobkyně ze dne 28.11.2021 týkající se vyúčtování záloh za období od června 2019 do prosince 2019 a žádostí o ukončení nájmu a vypořádání práv ze dne 17.5.2020, vzájemnou komunikaci mezi manželem žalované a žalobkyní, smlouvou o smlouvě budoucí (pouze jedna strana), usnesení Okresního soudu v Mostě č.j. 17 C 249/2022-26 (rozhodnutí o předběžném opatření), neboť tyto důkazy jsou pro předmětné řízení irelevantní. Byl zamítnut o výslech manžela žalované, neboť ten v řízení vystupoval jako obecný zmocněnec.
14. Žalobkyně po poučení soudem dle § 118a ods.1 a 3 o.s.ř. k podpoře tvrzení, že platby žalované uvedené shora nejsou platbami na jinou pohledávku než předmětnou, žalobkyně opětovně navrhl pouze ty důkazy, kterou soud již dříve nepřipustil (emailová korespondence s manželem žalované).
15. Následně bylo přistoupeno k právnímu posouzení.
16. Žalobkyně a žalovaná uzavřeli podnájemní smlouvu, i když dokument označily jako dohodu o užívání družstevního bytu či jeho části. Stejně jako v případě nájmu, také podnájem se řídí úpravou dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen o.z.“). Klíčové pro podnájemní smlouvu je to, že podnájemník nepobírá ze zákona stejné ochrany jako nájemce. Na podnájemní smlouvu neplatí § 2235 o.z., který říká, že se nájemci nesmí zhoršit podmínky proti těm, které nastavuje zákon. Tím, že podnájem žádnou takovou ochranu nemá, tak je v pořádku kromě jiného i výše jistoty (kauce), která může být kolik si pronajímatel řekne anebo, na které se nájemce a podnájemník dohodnout, a nikoliv podle § 2254 ods. 1 o.z. Proto je rozhodující obsah uzavřené dohody, na kterém se účastnice dohodly, zejména na výši jistoty. Žalovaná měla do 1.1.2020 zaplatit jistotu ve výši 23 900 Kč, která měla sloužit jako kauce a zároveň jako rezervační poplatek. Při podpisu dohody zaplatila žalovaná částku 9 000 Kč a zbývající částku podle závěru soudu žalovaná zaplatila ve 3 splátkách, přičemž poslední byla dne 5.11.2019.
17. Soud žalobu proto zamítl jako nedůvodnou, když dospěl k závěru, že žalovaná dohodnutou jistotu v několika splátkách zaplatila do doby splatnosti, tj. 1.1.2020.
18. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle ustanovení § 142 ods. 1 o.s.ř. tak, že přiznal žalované, jež byla v řízení zcela úspěšná, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 4 900 Kč. Tyto náklady se sestávají z nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 7 bod 5 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif (dále jen „a.t.“) sestávající z částky 1 700 Kč za každý ze 2 úkonů právní služby (převzetí a příprava zastoupení a účast u jednání dne 30.1.2024), ze 2 paušálních náhrad výdajů po 300 Kč (§ 13 ods. 4 a.t.), 21 % DPH. Žalované byl přiznán paušál za podaný odpor dle vyhl. č. 254/2015 Sb. Soud neshledal důvody zvláštního zřetele hodné k uplatnění ust. § 150 o.s.ř.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem prostřednictvím Okresního soudu v Mostě. Soudní poplatek za odvolání činí 1 000 Kč.

Most 30. ledna 2024

JUDr. Ludmila Vlčková
samosoudkyně