



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ústí nad Labem rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Martina Paška a soudkyně Mgr. Kateřiny Brodské a Mgr. Jany Havlové ve věci

žalobkyně

[REDACTED]

proti
žalované

[REDACTED]

b
zastoupené advokátkou Mgr. Markétou Zázvorkovou Malou,
se sídlem J. Průchy 1915/24, 434 01 Most,

o zaplacení částky 14 886 Kč s příslušenstvím, o odvolání žalobkyně proti rozsudku Okresního soudu v Mostě ze dne 30. ledna 2024, č. j. 13 C 5/2023-142,

takto:

- I. Rozsudek okresního soudu **se potvrzuje.**
- II. Žalobkyně je povinna do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku zaplatit žalované k rukám její zástupkyně Mgr. Markéty Zázvorkové Malé náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 6 425,65 Kč.

Odůvodnění:

1. V záhlaví označeným rozsudkem Okresní soud v Mostě (dále jen „okresní soud“ či „soud prvního stupně“) zamítl žalobu žalobkyně o zaplacení částky 14 886 Kč s příslušenstvím specifikovaným ve výroku rozsudku (výrok I.) a uložil žalobkyni povinnost zaplatit žalované náklady řízení ve výši 4 900 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok II.).
2. Okresní soud vycházel ze závěru o skutkovém stavu, podle něž účastnice dne 5. 6. 2019 uzavřely dohodu, na základě které se žalovaná zavázala žalobkyni zaplatit 23 900 Kč do 1. 1. 2020, a to jako

Shodu s prvopisem potvrzuje Markéta Havlíková.

„rezervační poplatek“ a zároveň jako „kauci“ na byt č. 9 na adrese [REDAKCE]. Účastnice prokazatelně uzavřely (toliko) dvě dohody týkající se peněžitého plnění – výše označenou dohodu o složení peněžité jistoty a dohodu o užívání družstevního bytu. Podle dohody o užívání bytu měla žalovaná platit „nájemné“ ve výši 10 300 Kč měsíčně. Již při podpisu dohody zaplatila žalovaná na jistotu 9 000 Kč. Z účtu žalované na účet žalobkyně byly ve dnech 27. 6. 2019, 2. 8. 2019 a 5. 11. 2019 zaslány platby ve výši 15 580 Kč, 15 580 Kč a 15 550 Kč označené jako „nájemné a splátka“. Podle okresního soudu jsou částky zaplacené nad rámec sumy 10 300 Kč (sjednaného „nájemného“), platbami na peněžitou jistotu, jejíhož doplatku se žalobkyně v tomto řízení domáhá. Tvzení žalobkyně, že se žalovaná zavázala plnit dluh svého manžela, který měl mít vůči žalobkyni, žalovaná popřela a žalobkyně toto své tvrzení neprokázala. Listinu označenou jako „dlužní úpis“ žalovaná (jako ručitelka) zjevně nepodepsala. Skutečnost, že by žalovaná přistoupila k dluhu jejího manžela rovněž nebyla prokázána. Podle okresního soudu není rozhodné, zda byly shora specifikované platby označeny jako „jistota“ (jak požadovala žalobkyně), nebo jako „splátka“; k úhradě zbývajících částí jistoty bez ohledu na označení platby došlo. Spornými peněžitými nároky z jiných právních titulů, existujícími údajně mezi žalobkyní a manželem žalované, se okresní soud nezabýval, neboť s projednávanou věcí nesouvisí. Jako nesouvisející s předmětným řízením byly okresním soudem rovněž zamítnuty některé z navržených důkazů, a to důkaz výzvou žalované adresované žalobkyni 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, důkaz vzájemnou komunikací mezi manželem žalované a žalobkyní, smlouvou o smlouvě budoucí a usnesením Okresního soudu v Mostě č. j. 17 C 249/2022-26. Proveden nebyl ani důkaz výsledkem manžela žalované, neboť ten v řízení vystupoval jako obecný zmocněnec. Okresní soud současně konstatoval, že žalobkyně ani po poučení soudem podle § 118a odst. 1 a 3 neprokázala své tvrzení, že jsou platby učiněné žalovanou platbami na jinou pohledávku, než je vymáhaný nedoplatek jistoty. V řízení bylo prokázáno, že žalobkyně nadále není nájemkyní bytu, neboť převedla členská práva a povinnosti v družstvu a s nimi spojený nájem na třetí osobu.

3. Po právní stránce okresní soud uzavřel, že účastnice uzavřely smlouvu označenou jako dohoda o užívání družstevního bytu či jeho části, která má povahu podnájemní smlouvy. Ta se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v účinném znění, dále jen „o. z.“. Podnájemník nepožívá ze zákona srovnatelné ochrany jako nájemce prostřednictvím ustanovení § 2235 o. z. Může tak být mj. sjednána vyšší jistota, resp. kauce, než se uvádí v ustanovení § 2254 o. z.; pro možnou výši jistoty je rozhodující obsah smlouvy. Okresní soud pak shrnul, že žalovaná byla povinna do 1. 1. 2020 uhradit jistotu ve výši 23 900 Kč, z níž uhradila při podpisu smlouvy 9 000 Kč. Zbytek pak žalovaná zaplatila ve třech shora uvedených splátkách, poslední dne 5. 11. 2019. Povinnost žalované proto byla včas (do 1. 1. 2020) splněna, což vedlo okresní soud k zamítnutí žaloby.
4. O nákladech řízení rozhodl okresní soud podle § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, v účinném znění, dále jen „o. s. ř.“, tedy přiznal náklady řízení žalované, která byla ve věci úspěšná. Tyto mají podle odůvodnění rozsudku spočívat v odměně advokáta za dva úkony právní služby podle § 7 bodu 5 vyhl. č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb, ve znění účinném do 31. 12. 2024 (dále jen „a. t.“), za dva úkony právní služby po 1 700 Kč (převzetí věci a příprava zastoupení a účast u jednání dne 30. 1. 2024) a ze dvou paušálních náhrad výdajů ve výši 300 Kč podle § 13 odst. 4 a. t., spolu s 21 % daní z přidané hodnoty. Vedle toho měla být žalované přiznána paušální náhrada za úkon učiněný nezastoupeným účastníkem – odpor (podaný jí samotnou, když ještě nebyla právně zastoupena) – ve výši 300 Kč podle vyhl. č. 254/2015 Sb.
5. Proti tomuto rozsudku podala odvolání žalobkyně navrhuje jeho zrušení, resp. jeho změnu tak, že žalobě bude v plném rozsahu vyhověno. V obsáhle odůvodněném odvolání činí žalobkyně sporným především závěr okresního soudu, že žalovaná sjednanou kauci řádně a včas zaplatila. Svými platbami ve skutečnosti podle žalobkyně uhradila jiný dluh, což vyplývá z výše učiněných plateb i jejich identifikace. Žalobkyně platby na úhradu tohoto jiného dluhu přijala, což soud není

oprávněn zpětně zpochybnit; ostatně ani žalovaná takovou skutečnost před zahájením řízení nenamítala a nežádala ani vystavení kvitance o tom, že jistotu složila. Žalobkyně má za to, že závěr soudu je v rozporu s ustanoveními § 1910 i 1933 o. z. Soud musí podle žalobkyně vycházet ze závazného „zaúčtování“ věřitelky. K takovému závěru dospěl rovněž policejní orgán, jehož vyjádření žalobkyně označila k důkazu, tento však nebyl, a to bez odůvodnění, proveden. Okresní soud dále nevzal v úvahu sdělení samotné žalované a jejího zmocněnce, že splátkami 5 250 Kč nehradili předmětnou jistotu, nýbrž splátky dle sjednaného splátkového kalendáře obsaženého v listině „dlužní úpis“. Žalobkyně poukazovala na to, že žalovanou jednoznačně instruovala, jak příslušnou platbu na složenou jistotu označit – žádala zřetelně odlišit poukazované platby označené buď slovy „splátka“, anebo slovy „jistota“, přičemž k e-mailu datovanému dnem 24. 6. 2019, v němž tyto instrukce sděluje, je připojeno i průběžné vyúčtování, ze kterého vyplývá, že jistota do výše 14 900 Kč není dosud uhrazena. Žalobkyně zdůraznila, že mezi žalovanou poskytnutými platbami se nenachází žádná, kterou by bylo možno považovat za úhradu nedoplatku jistoty; úhrada jistoty ostatně nebyla sjednána ve formě splátek. Spláčet měla žalovaná s manželem jediný závazek, k němuž přistoupila jako spoludlužnice, a to právě splátkami ve výši 5 250 Kč (měsíčně); žalobkyně v té souvislosti uvedla, že je jen její věcí, po kterém ze společných dlužníků bude dluh vymáhat. Žalobkyně dále namítala, že okresní soud případ nesubsumoval pod příslušná právní ustanovení, což činí napadené rozhodnutí nepřezkoumatelným. Okresní soud také podle ní nevedl řádné dokazování, když do protokolu uvedl pouze, že jsou čteny listiny na určitých číslech listu spisu, účastníci totiž před sebou spis nemají, a nevědí tudíž proto, co bylo obsahem čtených listin. Dokazování proto žalobkyně hodnotí jako nedostatečné a ledabylé. Žalobkyně byla rovněž neúplně a nepřesně poučena podle § 118a odst. 1 o. s. ř., a pokud poukazovala na email ze dne 24. 6. 2019, bylo jí řečeno, že se jedná „o korespondenci, která již v řízení nebyla připuštěna“. To však není pravda, jedná se totiž o listinu, kterou ve skutečnosti podle protokolace důkaz proveden byl. Žalobkyně soudu prvního stupně dále vytýkala, že nebyl k důkazu čten dopis pro žalovanou ze dne 11. 1. 2021, v němž byla otázka nedoplatku na jistotě shrnuta, zpráva ze dne 1. 8. 2019, komunikace ze dne 3. 2. 2020 a již zmíněné vyjádření Policie ČR z roku 2021 týkající se přímo žalované, kde policejní orgán uzavírá, že žalovaná na jistotu nesložila ničeho. Současně však také nebyla k důkazu provedena řada dalších listin označených žalobkyní prostřednictvím čísla listu spisu (či v některých případech specifikací obsahu listiny), ohledně nichž ovšem sama žalobkyně konstatuje, že se jedná o „nezávažná pochybení“ při dokazování, případně o listiny prokazující již prokázané, či o listiny ve spise duplicitně založené, které ve skutečnosti k důkazu provedeny byly (pozn. – žalobkyně tedy podle všeho vychází z toho, že jako důkaz mají být provedeny všechny listiny založené účastníky do spisu). Nebylo přihlédnuto ani k obsahu účastnické výpovědi žalované, která zde stvrdila, že měla se žalobkyní uzavřenou dohodu o přistoupení k závazku splatného v roce 2027, tudíž nesprávný je i závěr o tom, že žalobkyně neprokázala, že platby učiněné žalovanou jsou platbami na jinou pohledávku, než je vymáhaný nedoplatek jistoty (viz výše). Žalobkyně se domnívá, že přiřazení platby soudem k jinému závazku, nadto učiněné toliko v odůvodnění rozsudku, nemůže mít žádné právní účinky; zaúčtování provedené žalobkyní je „konečné a zcela neměnné“. Ostatně žalovaná a její manžel se v jiných řízeních dovolávají toho, že provedenými platbami plnili právě na tento jiný závazek, a to mělo být akceptováno i v projednávané věci. Žalobkyně rovněž odkazovala na listiny vyhotovené někdejší zástupkyní žalované (a jejího manžela), v níž se uvádí, že klientka má vůči žalobkyni povinnost do 31. 5. 2027 uhradit jí částku 478 000 Kč a že žalobkyní bude vráceno, což již klienti (tedy žalovaná s manželem) na tuto platbu poukázali. Žalobkyně se domnívá, že žalovaná přistoupila k dluhu svého manžela [REDAKCE], a to podle § 1892, případně podle § 1935 o. z.; ke dni 12. 11. 2020 pak měli vůči žalobkyni společný dluh i z titulu jejich manželství, přičemž existence dluhu původního dlužníka [REDAKCE] byla žalobkyni známa již při podpisu dohody o složení peněžité jistoty ze dne 5. 6. 2019, jelikož se o něm v této listině opakovaně hovoří. Žalobkyně dále odkázala na první stranu smlouvy o smlouvě budoucí, z které má rovněž vyplývat, že žalovaná k dluhu svého manžela přistoupila. Důkazy, které okresní soud neprovedl proto, že se jedná o komunikaci s manželem žalované, nikoli se samotnou

žalovanou, byly odmítnuty bezdůvodně, neboť je zřejmé, že A [redacted] byl od počátku žalovanou zplnomocněn k jednání se žalobkyní ve věcech podnájmu žalované, tito nejpozději od roku 2019 společně bydleli a hospodařili. Ostatně smlouvy o „podnájmu“ a „jistotě“ byly připraveny právě s ním, a byl to on, kdo uhradil část peněžní jistoty ve výši 9 000 Kč a převzal klíče od bytu. Na jeho účet (resp. účet jeho matky, k němuž má dispoziční právo) pak žádala někdejší zástupkyně jeho a žalované JUDr. Beerová zaslat případný přeplatek z podnájmu. Žalobkyně se dále dovolává toho, že měla být jako nezastoupený účastník v průběhu soudního řízení a jednotlivých jednání průběžně srozumitelně poučována, což se ovšem nedělo. Soud prvního stupně podle ní pochybil také, když nedal účastníkům již v průběhu dokazování najevo, jak jednotlivé důkazy hodnotí a až po jednání si sám porovnával podpisy na dvou různých listinách. Žalobkyně má za to, že pravost a správnost listiny lze zpochybňovat pouze v tříleté promlčecí lhůtě (pozn. uvedené se vztahuje k dopisu ze dne 9. 7. 2020, kde má žalovaná uvádět, že plnila dluh za svého manžela – srov. bod 10 napadeného rozsudku), ostatně pokud snad byla listina podepsána manželem žalované, žalovanou to i tak – z důvodů žalobkyně v jejím odvolání blíže rozvedených – zavazuje. Žalobkyně poukazovala na to, že žalobě lze vyhovět i tehdy, je-li právní důvod požadovaného plnění jiný, než jak se kvalifikuje v žalobě, ten ostatně nemusí být v žalobě vyjádřen vůbec; soud přitom vychází ze skutkových tvrzení v žalobě označených. Podle žalobkyně je také nesoulad mezi ústním odůvodněním rozsudku a jeho písemným vyhotovením a průběh ve věci konaných jednání byl nedbale a nepřesně protokolován, a to zejména jde-li o již zmíněné poučení podle § 118a o. s. ř. Žalobkyně konečně namítala, že žalovaná ve věci nepodala včasný odpor a že není účinně zastoupena, neboť ve spise se nachází pouze listina s kopiemi podpisů (žalované a její zástupkyně) a není doloženo doručení plné moci soudu.

6. Žalovaná navrhla ve svém vyjádření k podanému odvolání napadený rozsudek potvrdit. Uvedla, že ve sporu tížilo břemeno tvrzení a břemeno důkazní žalobkyni a tato je neunesla, když nebyla schopna prokázat, že plnění žalobkyně měla jiný reálný důvod než platbu za podnájem, platbu záloh na služby a platbu jistoty a kauce. Jiný peněžitý dluh totiž vůči žalobkyni neměla, za jinou osobu ničeho neplatila, nepřistoupila ani k žádnému jinému závazku. Splatnost jistoty, resp. kauce, byla do 1. 1. 2020, takže pokud do této doby došlo k úhradě, byť postupně, nemuselo dojít k dohodě o splátkách. Žalovaná není časově omezena v tom, aby uvedla, který dluh měl v důsledku jejího plnění zaniknout, námitku promlčení tudíž v tomto ohledu nelze uplatnit. Procesní vady žalobkyně namítá bezdůvodně, žalobkyně pomíjí princip koncentrace řízení a procesní povinnosti žalobce ve sporu. Dovolává se dále listin, jejichž pravost žalovaná v řízení popřela, nebo které se k řízení vůbec nevztahují, případně listin předložených po koncentraci řízení. Žalovaná poukázala na to, že závěry policejního orgánu pro soud nejsou závazné a protokoly z jednání povahu veřejné listiny nemají. Žalovaná rovněž namítla, že právní důvod k zaplacení „jistoty“ a „rezervačního poplatku“ již zanikl, neboť jednak z právního hlediska zanikl podnájem bytu, a žalobkyně zároveň převedla předmětný byt na třetí osobu. Žaloba byla správně zamítnuta, jelikož žalobkyni se nepodařilo vyvrátit obranu žalované.
7. Odvolací soud po zjištění, že odvolání bylo podáno včas (§ 204 odst. 1, odst. 2 o. s. ř.), osobou oprávněnou (§ 201, 203 o. s. ř.) a je přípustné, přezkoumal napadené rozhodnutí a řízení předcházející jeho vydání podle § 212 a 212a o. s. ř. v rámci nařízeného jednání a dospěl k níže uvedenému závěru.
8. Podle § 2274 o. z. *nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele. Ustanovení § 2272 se použije přiměřeně.*
9. Podle § 2275 odst. 1 o. z. *v případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze se souhlasem pronajímatele.*

Podle § 2275 odst. 2 o. z. *žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájmem vyžadují písemnou formu. Nevýjádří-li se pronajímatel k žádosti ve lhůtě jednoho měsíce, považuje se souhlas za daný; to neplatí, pokud byl ujednán zákaz podnájmu.*

10. Podle § 2277 o. z. *podnájem končí společně s nájmem. Končí-li nájem, sdělí to nájemce podnájemci s uvedením rozhodných skutečností; jimi jsou zejména den skončení nájmu a popřípadě i délka výpovědní doby a počátek jejího běhu.*
11. Podle § 2278 o. z. *podnájem skončí nejpozději s nájmem.*
12. Podle § 2254 odst. 1 o. z. *ujednávají-li strany, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu nebo ujednávají-li si pro případ porušení těchto povinností smluvní pokutu, nesmí jistota a právo na zaplacení smluvní pokuty v souhrnu přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného.*
13. 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.*
14. V projednávané věci bylo soudem prvního stupně nepochybně zjištěno, že účastnice dne 5. 6. 2016 uzavřely „dohodu složení peněžité jistoty“. Jakkoliv byl touto dohodou řádně veden důkaz a o jejím uzavření není mezi účastnicemi sporu, považuje odvolací soud na tomto místě za potřebné ocitovat její znění v podrobnostech, neboť obsah jednotlivých ujednání této dohody považuje za stěžejní pro právní posouzení věci. V dohodě je žalobkyně označena jako „družstevní vlastník bytové jednotky“ a žalovaná jako „zájemce o užívání či převod bytu (složitel peněžní jistoty)“. V bodu 1. dohody se uvádí, že zájemce má vážný zájem užívat/spoluužívat, případně nabýt převodem do svého družstevního vlastnictví bytovou jednotku o velikosti 3+1 na adrese J [REDAKCE] [REDAKCE]. V bodu 2. je sjednána povinnost zájemce uhradit do 1. 1. 2020 peněžní jistotu ve výši 23 900 Kč na účet družstevního vlastníka bytu (srov. již shora shrnutá skutková zjištění okresního soudu), a uvádí se zde, že peněžní jistota se započte na cenu převodu, nebo v případě bezúplatného převodu se započte na umoření jiného závazku zájemce vůči družstevnímu vlastníku, který je vyčíslen „potvrzením o výši pohledávky/nesplaceného závazku“. V bodu 3. se uvádí, že v případě, že družstevní byt přestane být zájemcem spolužíván/užíván a případné škody vzniklé v užívání bytového jednotky zájemce byly již z peněžní jistoty uhrazeny, anebo bude užíván a zároveň bude převáděno družstevní členství z „družstevního zájemce“ (správně patrně družstevního vlastníka) na zájemce, bude peněžní jistota vrácena formou započtení nesplacené částky zbývajících plnění dle „potvrzení o výši pohledávky/nesplaceného závazku vůči věřiteli – družstevnímu vlastníku. Bude-li ale předmětný závazek v dané chvíli již uhrazen v plné výši a nevznikly jiné škody v užívání bytové jednotky zájemce (včetně případného dluhu na službách za užívání bytu), které je potřeba z peněžní jistoty uhradit, bude zbytek jistoty zájemci vrácen na jeho účet nebo osobně“. V bodu 4. se uvádí, že družstevní vlastník se zavazuje, že ode dne uzavření této smlouvy a složení peněžní jistoty do 31. 5. 2027 bude předmětnou nemovitost pro zájemce rezervovat pro užívání i případný převod, tj. neučiní žádný úkon směřující k převodu předmětné nemovitosti jakékoliv třetí osobě odlišné od zájemce. Pod bodem 6. je deklarováno, že bude uzavřena samostatná smlouva o smlouvě budoucí. Součástí smlouvy je potvrzení žalobkyně o zaplacení části peněžní jistoty ve výši 9 000 Kč opatřené podpisem obou účastnic.
15. Mezi účastnicemi je rovněž nesporné (a bylo před soudem prvního stupně prokázáno účastnickými výpověďmi), že uzavřely dohodu o užívání předmětného bytu (z níž byla žalovaná povinna platit měsíčně 10 300 Kč, z toho 7 000 Kč na „nájemné“ a 3 300 Kč zálohu na služby poskytované s užíváním bytu), s níž dohoda o složení peněžité jistoty souvisí.
16. Skutkové závěry založené na tom, že byly uzavřeny tyto dvě smlouvy o obsahu uvedeném v jejich písemných vyhotoveních se zakládají na řádném dokazování a nejsou žádnou z účastnic zpochybněny, přičemž dokazování provedené v tomto rozsahu je pro právní posouzení věci postačující. Byť by tedy okresní soud skutečně při dokazování pochybil, pokud neprovedl některé z žalobkyní označených důkazů, vychází odvolací soud z toho, že tato pochybení nemohla působit nesprávnost vydaného rozhodnutí, neboť okresním soudem opominuté důkazy se měly vztahovat k prokázání toho, že platbami, které žalovaná učinila, plnila jiný dluh než spornou jistotu, resp. že měla vůči žalované se svým manželem společnou povinnost k úhradě pravidelných splátek ve výši 2 520 Kč měsíčně, k nimž se tento zavázal v „dlužním úpisu“ (což měl být dluh, na který bylo

plněno, aniž byl ovšem v „dlužním úpisu“ vyjádřen právní důvod plnění), a tedy ke skutečnostem, které, jak bude uvedeno níže, pro věc rozhodné nejsou.

17. Po právní stránce je třeba dohodu o užívání bytu hodnotit (ve shodě se soudem okresním) jako smlouvu podnájmu podle § 2274 a násl. o. z. Vedle té byla sjednána dohoda o složení peněžité jistoty, z níž vyplývá, že účastnice sjednaly zajištění povinností podnájemkyně (v tomto rozsahu tedy dohoda doplňuje ujednání smlouvy o užívání bytu), a to způsobem obdobným tomu, jímž to u smlouvy nájemní umožňuje ustanovení § 2254 odst. 1 o. z.; v tomto případě ovšem bez omezení výše této jistoty (jak dovodil již okresní soud), neboť podnájemci stejná úroveň ochrany jako nájemci nesvědčí. Nejenom z analogického užití § 2254 odst. 2 o. z., ale také z dohody účastnic lze dovodit, že složená jistota po skončení smluvního vztahu podléhá vrácení, pakliže zde nebyly podmínky pro její započtení na nároky věřitelky (žalobkyně coby nájemkyně družstevního bytu poskytující byt do podnájmu žalované). Účastnice vedle toho sjednaly, že složená jistota má současně povahu tzv. „rezervačního poplatku“, přičemž slouží k zajištění shora specifikovaných povinností nájemkyně družstevního bytu (žalobkyně) nepřevést předmětnou bytovou jednotku na třetí osobu a zajistit její rezervaci ve prospěch případného převodu i užívání pro zájemce. Tedy právním důvodem složení jistoty bylo jednak zajištění povinností žalované plynoucích jí z uzavřené dohody o užívání bytu (z podnájemní smlouvy) a současně mělo vázat žalobkyni k tomu, aby byt nepřevedla na třetí osobu a „rezervovala“ jeho užívání i případný následný převod ve prospěch žalované. V řízení bylo prokázáno a je mezi účastnicemi nesporné, že žalobkyně není nadále členkou družstva a nájemkyní předmětného bytu, neboť byt převedla na třetí osobu. Podle § 2277 a § 2278 o. z. proto zanikl i podnájem bytu.
18. Z řečeného vyplývá, že důvod ke složení jistoty založený shora uvedenou smlouvou odpadl, podnájemní vztah účastnic netrvá, a žalovaná tudíž nadále nemá právní povinnost skládat částku k zajištění svých povinností z podnájemního vztahu plynoucích; jinak řečeno odvolací soud vychází z toho, že povinnost složit takovou jistotu je omezena jen na dobu trvání podnájemního vztahu, poté podléhá vrácení, logicky tedy nelze žádat její zaplacení, pokud k němu nedošlo do skončení nájmu, resp. zde podnájmu. Vznikly-li žalobkyni vůči žalované peněžité nároky, na které by mohla, a to je podstatné – již dříve složenou – peněžitou jistotu započíst, na uvedené věci to nic nemění. Pokud takové údajné nároky převyšují výši jistoty, která byla složena (nejméně ve výši 9 000 Kč) žalobkyně by se musela – obdobně jako tomu je u záloh na nájemné po skončení zúčtovacího období, kdy se nelze domáhat zaplacení těchto záloh, nýbrž toliko případného nedoplatku vzniklého z jejich vyúčtování (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 3. 2016, sp. zn. 25 Cdo 1977/2015, dostupný na www.nsoud.cz) – domáhat přímo zaplacení těch dluhů, které žalované jako podnájemkyni pod dobu trvání smluvního vztahu vůči žalobkyni vznikly. Pakliže zde žádné takové dluhy nejsou, svědčí naopak žalobkyni povinnost složenou jistotu vrátit, přičemž lze mít za to, že i v případě podnájemního vztahu by se tak mělo analogicky ve smyslu § 2254 odst. 2 o. z. stát spolu s obvyklými úroky. Žalobkyně v žalobě zcela jednoznačně vymezila skutek, z něž požaduje částku 14 886 Kč zaplatit, a to jako zaplacení jistoty podle dohody ze dne 5. 6. 2019, na čemž po celou dobu řízení setrvala. Má-li tedy žalovaná vůči žalobkyni dluh z jiného právního důvodu (žádný takový však žalobkyně dosud, a to ani k dotazu soudu, věrohodně – co do jeho právního důvodu – netvrdila), je třeba, aby se jej domáhala v samostatném řízení. Nárok na zaplacení jistoty sjednaný v již zaniklé podnájemní smlouvě jí však přiznat nelze.
19. Zároveň je zřejmé, že žalobkyně již povinnost, k níž se ve smlouvě oproti složené jistotě (rezervačnímu poplatku) zavázala, neplní, neboť byt převedla na třetí osobu a nezajistila, aby mohla žalovaná byt nadále užívat. Pokud tedy měla být jistota „rezervačním poplatkem“ – úplatou za to, že se žalobkyně zdrží převodu na třetí osobu a že bude ve prospěch žalované „rezervovat“ užívání bytu – pak ani tento právní důvod pro její složení zde nadále netrvá. Podle názoru soudu se zde jedná o závazek, který má synallagmatickou povahu. Za synallagmatické jsou označovány ty dvoustranné závazky, v nichž plnění obou stran je na sebe vzájemně vázáno (povinnost plnit je podmíněna současným protiplněním). Jde tedy nejen o vzájemnost práv a povinností,

ale i o vzájemnou podmíněnost plnění (např. z kupní smlouvy je kupující zavázán zaplatit cenu koupeného zboží oproti jeho převzetí a prodávající je zavázán předat mu předmět koupě oproti zaplacení kupní ceny - srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 4. 2008, sp. zn. 33 Odo 848/2006, dostupný na www.nsoud.cz). S ohledem na to, že se nejeví být ani logickým a odpovídajícím spravedlivému uspořádání práv účastnic žádat složení rezervačního poplatku v situaci, kdy je zjevné, že povinnosti, k jejichž utvrzení má tento poplatek sloužit, žalobkyně porušila, neplní je a není připravena je splnit, je třeba uzavřít, že jí rezervační poplatek nenáleží. Pokud měl být v případě, kdy by jinak vznikl důvod pro vrácení „rezervačního poplatku“, tento započten proti jiným dluhům žalované, platí zde obdobně, že v situaci, kdy „rezervační poplatek“ dosud zcela zaplacen nebyl, se žalobkyně může domáhat výhradně zaplacení dluhů, která u ní má žalovaná údajně mít, nikoliv však tohoto „rezervačního poplatku“.

20. Jde-li o námitku žalobkyně spočívající v tom, že odpor žalované nebyl podán včas (jinak řečeno, že ve věci vydaný platební rozkaz již měl nabýt právní moci) ani ta není důvodná. Ze spisu je zřejmé, že platební rozkaz byl vydán dne 16. 1. 2023 a téhož dne byl žalované doručen do její datové schránky. Žalovaná podala rovněž prostřednictvím své datové schránky odpor, a to dne 29. 1. 2023, tedy v zákonné patnáctidenní lhůtě (srov. § 172 odst. 1 o. s. ř.). Osoba odpor podávající byla identifikována právě prostřednictvím identifikátoru podání doručeného z datové schránky („záznamu o ověření elektronického podání doručeného na elektronickou podatelnu“ okresního soudu), je tudíž bez významu, že text odporu nebyl opatřen jejím vlastnoručním podpisem. Následný postup okresního soudu byl již bez vlivu na to, že včas podaným odporem byl podle § 174 odst. 2 o. s. ř. platební rozkaz zrušen a ve věci bylo na místě nařídit jednání, jak se také posléze skutečně stalo.
21. Nedůvodná je i námitka žalobkyně spočívající v tom, že zastoupení žalované není účinné. Soudu byla řádně předložena kopie plné moci datované dnem 26. 8. 2022, přičemž žádná z účastnic dohody o zastoupení (žalovaná a její zástupkyně) své podpisy na dohodě nezpochybnila. Jak žalovaná, tak i její zástupkyně, se dostavily k jednání před odvolacím soudem, tedy je zřejmé, že úkony činěné Mgr. Markétou Zázvorkovou Malou žalovaná schvaluje. Odvolací soud k tomu dodává, že je-li žalovaná fyzickou osobou plně svéprávnou, pak námitka toho, že svou zástupkyni ve skutečnosti ke svému zastupování nezmocnila, jinak řečeno, že úkony, které učinila, nelze přičítat jí samotné, přísluší toliko žalované.
22. Jde-li o rozhodnutí o nákladech řízení, to je správné co do svého základu, neboť náklady řízení byly podle § 142 odst. 1 o. s. ř. přiznány ve věci zcela úspěšné žalované. Výše nákladů sice byla stanovena nesprávně, avšak stalo se tak v neprospěch žalované, tedy naopak ve prospěch odvolatelky, neboť je zřejmé, že náklady, které žalované před soudem prvního stupně vznikly, jsou ve skutečnosti vyšší než 4 900 Kč. Žalované by totiž náležela odměna za dva úkony právní služby ve výši 1 700 Kč podle § 7, § 8 odst. 1 a. t., spolu se dvěma paušálními náhradami výdajů po 300 Kč podle § 13 odst. 4 a. t., a 21 % daň z přidané hodnoty, což představuje částku 4 840 Kč, vedle toho ovšem žalovaná učinila nejméně jeden úkon jakožto účastnice nezastoupená (podala odpor, zároveň se však buď ona sama či její obecný zmocněnec účastnili u dvou jednání soudu), za které jí, jak uvedl již okresní soud, náleží částka 300 Kč.
23. Namítala-li odvolatelka, že měly být náklady před soudem prvního stupně separovány ve smyslu § 147 odst. 1 o. s. ř., neboť žalovaná zavinila, že se nadbytečně konala dvě jednání, je třeba uvést následující. K jednání, které se ve věci konalo dne 29. 6. 2023, zmocnila žalovaná zmocněnce a z účasti u jednání se jeho prostřednictvím omluvila (přičemž nebylo předem avizováno, že by měla být u jednání vyslechnuta jako účastnice), k dalšímu jednání se pak osobně dostavila, přičemž to bylo odročeno, neboť žalovaná žádala o možnost prostudovat listiny založené ve spise. O tom, že jednání skutečně odročeno bude, však bylo rozhodnuto soudem, a to v situaci, kdy mohl listinami založenými ve spise provést důkaz při jednání, bylo-li to potřebné, tak aby se s obsahem listin mohly seznámit obě účastnice. Nařizovat další jednání nebylo třeba. Jakkoliv lze tedy obecně souhlasit s tím, že věc bylo možno skončit při jediném jednání, a to již na základě listinných důkazů

připojených k žalobě, není opodstatněn závěr, že konání většího počtu jednání zavinila svým jednáním žalovaná. Důvod k separaci nákladů řízení proto odvolací soud ve věci neshledává.

24. Z řečeného vyplývá, že rozsudek soudu prvního stupně je věcně správný, přičemž odvolací soud neshledal v postupu okresního soudu ani žádné procesní vady, která by mohly případnou nesprávnost posléze vydaného rozsudku založit. Napadený rozsudek byl z toho důvodu odvolacím soudem podle § 219 o. s. ř., a to včetně nákladového výroku, k jehož změně v neprospěch odvolatelky soud nepřistoupil (srov. usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 7. 2024, sp. zn. II. ÚS 1145/24, dostupný na www.usoud.cz), potvrzen.
25. Právo na náhradu nákladů odvolacího řízení náleží žalované, která také v něm byla zcela úspěšná (srov. § 142 odst. 1 o. s. ř. za užití § 224 odst. 1 o. s. ř.). Náklady žalované sestávají z odměny za dva úkony právní služby podle § 7, § 8 odst. a. t. spočívající v podání vyjádření k odvolání a účasti u jednání odvolacího soudu, a to v obou případech ve výši 1 700 Kč, žalované dále náleží jedna paušální náhrada výdajů ve výši 300 Kč podle § 13 odst. 4 a. t. příslušející k úkonu, který byl učiněn do 31. 12. 2024, a jedna paušální náhrada výdajů ve 450 Kč, která přísluší k úkonu učiněnému již za účinnosti (tedy po 1. 1. 2025) vyhl. č. 258/2024 Sb., kterou byl advokátní tarif novelizován, dále náhrada za ztrátu času za celkem 4 započaté půlhodiny promeškané cestou advokátky z místa jejího sídla (Mostu) k jednání soudu (do Ústí nad Labem) ve výši 4 x 150 Kč podle § 14 odst. 3 a. t. ve znění účinném od 1. 1. 2025, tedy 600 Kč, vše spolu s 21 % daní z přidané hodnoty, jíž je zástupkyně žalované plátkyní, ve výši 997,50 Kč, celkem tedy 5 747,50 Kč. Vedle toho náleží žalované náhrada cestovného ve výši 678,15 Kč dle vyhl. č. 475/2024 Sb. za cestu z Mostu do Ústí nad Labem a zpět osobním automobilem o průměrné spotřebě motorové nafty 5 l na 100 km (při ceně pohonné hmoty 34,70 Kč za l a sazbě základní náhrady na 1 km ve výši 5,80 Kč). V součtu tak náklady žalované činí 6 425,65 Kč.
26. Odvolací soud dodává, že i přes nepříznivé poměry žalobkyně (její zdravotní stav a skutečnost, že nemovitost, v níž bydlí, měla postihnout živelní katastrofa) neshledává, a to jak ve vztahu k nákladům řízení před soudem prvního stupně, tak i před soudem odvolacím, důvody k aplikaci ustanovení § 150 o. s. ř. Žalobkyně přijala od žalované v souvislosti s podnájmem bytu jako jistotu částku 9 000 Kč, kterou žalované dosud nevrátila. Dále je zřejmé, že vedle úhrad za užívání bytu (podnájemného) přijímala i další plnění, a to podle všeho v souvislosti se zamýšleným budoucím převodem užívacích práv k bytu, který ovšem není připravena realizovat, a to aniž by přijaté plnění vrátila. Jiný právní důvod tohoto plnění, než právě platby na cenu za budoucí převod členských práv, žalobkyně věrohodně netvrdí. Příznačné tomu je, že – jak vyplývá z veřejně dostupného rejstříku insolvenčních řízení na webové adrese isir.justice.cz – žalobkyně vzala zpět přihlášku (P30) dluhu (zde z titulu půjčky a „dlužního úpisu“) vůči manželovi žalované ve výši 426 440 Kč na jistinu, a to poté, co byla její pohledávka insolvenčním správcem popřena. Odvolacímu soudu se tak jeví být až nemravným domáhat se vedle toho doplatku jistoty, k jejíž úhradě zde již neexistuje žádný právní důvod. Pakliže v souvislosti s řízením zahájeným žalobkyní vznikly žalované protistraně náklady, je zcela na místě, aby je žalobkyně byla povinna nahradit.
27. Lhůta k zaplacení nákladů řízení byla stanovena podle § 160 odst. 1 věty před středníkem o. s. ř. jako třídní, platební místo (k rukám advokátky žalované) určil odvolací soud podle § 149 odst. 1 o. s. ř.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **není dovolání přípustné** [§ 238 odst. 1 písm. c) o. s. ř.]. Přípustnost dovolání je však oprávněn zkoumat jen dovolací soud na základě dovolání podaného účastníkem do dvou měsíců od doručení tohoto rozsudku k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím Okresního soudu v Mostě.

Nebude-li povinnost stanovená tímto rozsudkem splněna dobrovolně, lze se jejího splnění domáhat prostřednictvím soudního výkonu rozhodnutí (exekuce).

V Ústí nad Labem 16. ledna 2025

Mgr. Martin Pašek, v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Markéta Havlínová.