



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Pardubicích rozhodl samosoudkyně JUDr. Ivetou Derikovou ve věci

žalobkyně: **XXX**, narozená dne XXX
bytem XXX
zastoupená advokátem Mgr. Petrem Cardou
sídlem Pod Věží 121/3, 568 02 Svitavy

proti

žalované: **MAXELL Reality s.r.o.**, IČ 27489159
sídlem Štrossova 510, 530 03 Pardubice
zastoupená advokátem JUDr. Ervínem Perthenem, MBA
sídlem Velké náměstí 135/19, 500 03 Hradec Králové

o zaplacení 1 960 Kč

takto:

- I. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni částku ve výši 1 960 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.**
- II. Žalovaná je povinna nahradit žalobkyni náklady řízení ve výši 3 800 Kč k rukám zástupce žalobkyně Mgr. Petra Cardy do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.**

Odůvodnění:

- Žalobkyně se žalobou doručenou soudu dne 22. 2. 2024 domáhala po žalované zaplacení částky 1 960 Kč. Tvrdila, že žalobkyně uzavřela s žalovanou dne 1. 1. 2023 nájemní smlouvu na základě, které žalovaná pronajala žalobkyni bytovou jednotu XXX, k.ú. XXX. Žalobkyně bytovou jednotku užívala v souladu s nájemní smlouvou a řádně platila nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytové jednotky. Žalobkyně žalované sdělila, že nájem Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Žáková.

neprodloží, protože si pořídila vlastní bydlení a zároveň požádala o vrácení zaplacené jistoty ve výši 14 000 Kč a sdělila i číslo účtu, kam má být jistota vrácena. Podpisem předávacího protokolu došlo k předání předmětu nájmu a skončení nájmu. Žádné vady bytu nebyly zjištěny, a žalovaná byla povinna při vrácení bytu vyplatit žalobkyni jistotu. Žalovaná svoji povinnost nesplnila a sdělila, že jistotu vrátí až po vyúčtování energií. Žalobkyně počkala do konce ledna 2024, když žalovaná ani v této lhůtě svoji zákonnou povinnost nesplnila, odeslala předžalobní výzvu, kterou žalovanou vyzvala k vrácení jistoty a doplacení úroku. V době skončení nájmu nebyla žádná částka dlužná, byt byl předán bez vad. Žalovaná po doručení předžalobní výzvy splnila část vyzývané povinnosti a zaplatila na účet žalobkyně dne 6. 2. 2024 jistotu ve výši 14 000 Kč, žalovaná nesplnila další část povinnosti, ke které byla vyzvána, když nezaplatila úrok a náklady spojené s vyhotovením předžalobní upomínky. Příslušenstvím pohledávky je úrok z jistoty, který žalobkyně požadovala ve výši 841 Kč, a odměna advokáta za právní pomoc při uplatnění pohledávky podle § 513 občanského zákoníku. Žalovaná poslala mail s tím, že nebyla řádně vyzvána k plnění, že nevěděla číslo účtu žalobkyně. Žalovaná po mailové komunikaci uhradila dodatečně zákonný úrok částkou 941 Kč. Do dne podání žaloby žalovaná dlužnou částku ve výši 1 960 Kč představující náklady, které musela žalobkyně vynaložit k uplatnění svého nároku na vrácení složené jistoty, ani na základě předžalobní výzvy neuhradila.

2. Žalovaná nárok uplatněný žalobou neuznala. Uvedla, že s žalobkyní uzavřela nájemní smlouvu k bytu č. XXX v domě čp. XXX, XXX v ulici XXX a části obce XXX. V nájemní smlouvě účastníci ohledně peněžité jistoty sjednali, že žalobkyně uhradí jistotu ve výši 14 000 Kč při podpisu smlouvy v hotovosti, což také učinila. Podle nájemní smlouvy byla žalovaná povinna po skončení nájmu a po započtení veškerých pohledávek žalované za žalobkyni v souvislosti s nájmem vrátit žalobkyni složené peněžní prostředky v části, v níž nebyly čerpány na úhradu závazků žalobkyně vyplývajících z nájemní smlouvy nebo obecně platných právních předpisů, a to nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne posledního a konečného vyúčtování skutečné výše cen a záloh na jednotlivé služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu. Dále bylo sjednáno, že peněžítá kauce nebude úročena. Žalovaná dále argumentovala tím, že v době, kdy obdržela předžalobní výzvu, byl její jednatel v období od 1. 2. 2024 do 1. 3. 2024 mimo území EU a měl k dispozici pouze emailovou komunikaci s právním zástupcem žalobkyně, kterou vedl před zasláním předžalobní výzvy, jiné podklady k dispozici neměl, o čemž právního zástupce žalobkyně také vyrozuměl. Právní zástupce žalobkyně žalované zaslal dne 8. 11. 2023 žádost o ukončení smlouvy s tím, že požaduje vrátit peněžní jistotu dle uzavřené nájemní smlouvy, čl. 6. V tomto přípisu bylo právním zástupcem požadováno vrácení jistoty v souladu s nájemní smlouvou s tím, že právní zástupce nad rámec uvedeného doplnil číslo účtu, na který chce žalobkyně jistotu vrátit. Na to reagovala žalovaná obratem, kdy potvrdila právnímu zástupci žalobkyně, že jistotu vrátí, včetně dotazu, že pokud má být jistota vrácena v souladu s nájemní smlouvou, platí, že bude vrácena až po obdržení vyúčtování od dodavatelů jednotlivých energií. Zástupce však na tento prostý dotaz ve věci vrácení jistoty neodpověděl, přestože byl ve věci výslovně dotázán, a v rámci další komunikace s žalovanou řešil již pouze předání nemovitosti. Žalovaná s ohledem na to, že zástupce žalobkyně na dotaz nereagoval a předchozí přípis právního zástupce byl nejednoznačný, měla za to, že je akceptováno smluvní ujednání v nájemní smlouvě a není nikým sporováno. V obdobném duchu byla vedena komunikace i přímo s žalobkyní, která proti způsobu vrácení jistoty nijak nebrojila, a naopak potvrdila žalované, že počítá s vrácením kauce dle smluvního ujednání, přičemž i při předání předmětné nemovitosti bylo dohodnuto, že jistota bude vrácena obratem, jakmile bude od SVJ předáno vyúčtování služeb. Žalovaná následně obdržela od právního zástupce žalobkyně předžalobní výzvu. Žalovaná obratem splnila všechny požadavky právního zástupce žalobkyně, včetně toho, že uhradila i požadovaný úrok, aniž by právní zástupce žalobkyně specifikoval, jak k jeho výši dospěl. Žalovaná však odmítla uhradit odměnu právního zástupce žalobkyně za sepsání předžalobní výzvy, když tyto náklady měla za nedůvodné. Podle žalované nebylo nutné, aby se žalobkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Žáková.

domáhala vrácení peněžité jistoty prostřednictvím advokáta, když by postačovalo, aby ona sama vyjádřila nesouhlas s postupem žalované a sdělila, že jistotu žádá vrátit obratem po skončení smlouvy. Náklady tak byly žalobkyní dle žalované vydány neúčelně, a nikoliv v příčinné souvislosti s protiprávním jednáním žalované. Žalovaná měla důvodně za to, že její postup je správný, pokud v předchozí komunikaci právní zástupce žalobkyně sdělil, že žádá vrátit jistotu v souladu s nájemní smlouvou. Byla to naopak žalovaná, která se ujist'ovala, že domluvený postup je v pořádku a že žalobkyně je s termínem vrácení peněžité jistoty v souladu se smlouvou srozuměna. Pokud by žalobkyně sama sdělila, i například při předání nemovitosti, že žádá vrátit peněžitou jistotu po skončení smlouvy, bez ohledu na vyúčtování, žalovaná by tak učinila a právní pomoci advokáta by nebylo třeba. Podle žalované na tom nemůže nic změnit ani skutečnost, že žalovaná ohledně vrácení jistoty sjednala v nájemní smlouvě zřejmě neplatné ujednání. Nutno dodat, že žalovaná opakovaně urgovala u SVJ vyúčtování služeb, aby mohla jistotu žalobkyni obratem vrátit v dohodnutém termínu co nejdříve. SVJ však žalované sdělilo, že zúčtovací období je kalendářní rok a zákonný termín pro vyúčtování služeb je do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období, tj. do konce dubna 2024.

3. S ohledem na skutečnost, že účastníci souhlasili s postupem dle ust. § 115a občanského soudního řádu (o. s. ř.), rozhodl soud bez nařízení jednání na základě předložených listinných důkazů.
4. Nájemní smlouvou ze dne 1. 1. 2023 bylo zjištěno, že žalovaná jako pronajímatel uzavřela s žalobkyní jako nájemkyní nájemní smlouvu, kdy předmětem nájmu byla bytová jednotka XXX, a to s účinností od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023. V článku 6, bod 6.6 se smluvní strany dohodly na peněžní jistotě ve výši celkem 14 000 Kč, kterou nájemce zaplatil při podpisu nájemní smlouvy v hotovosti. Dále bylo ujednáno, že po skončení nájmu a po započtení veškerých pohledávek pronajímatele za nájemcem v souvislosti s nájmem je pronajímatel povinen vrátit nájemci složené peněžní prostředky, které nebyly čerpány na úhradu závazků nájemce vyplývajících z nájemní smlouvy nebo obecně platných právních předpisů, a to nejpozději do 30 dnů ode dne posledního a konečného vyúčtování skutečné výše cen a záloh na jednotlivé služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu; kauce nebude úročena.
5. Dopisem žalobkyně, zastoupené Mgr. Petrem Cardou, ze dne 8. 11. 2023, bylo zjištěno, že žalobkyně sdělovala žalované, že si obstarala vlastní bydlení a nájem bytové jednotky ve XXX, podle nájemní smlouvy ze dne 1. 1. 2023, zanikne uplynutím nájemní doby na dobu určitou dne 31. 12. 2023. Zároveň požádala o vrácení jistoty ve výši 14 000 Kč na označený účet v souladu se smlouvou.
6. E-mailem ze dne 10. 11. 2023 bylo mimo jiné zjištěno, že žalovaná sdělovala právnímu zástupci žalobkyně, že jistota bude vrácena dle ustanovení v nájemní smlouvě, a to nejpozději do 30 dnů ode dne posledního a konečného vyúčtování skutečné výše cen a záloh na jednotlivé služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu. Vyúčtování služeb bude známo až v dubnu 2024 a poté by po vyúčtování skutečných nákladů byla jistota vrácena.
7. Předávacím protokolem ze dne 21. 12. 2023 bylo zjištěno, že žalobkyně předala žalované předmět nájmu – byt XXX, stav bytu – bez závad, byl zapsán stav energií.
8. Dopisem označeným jako „Předžalobní výzva“ ze dne 1. 2. 2024 bylo zjištěno, že právní zástupce žalobkyně vyzýval žalovanou k vrácení částky 14 000 Kč (vrácení jistoty po skončení nájmu dle nájemní smlouvy ze dne 1. 1. 2023) na označený účet do 7. 2. 2024, a to spolu s příslušenstvím (úrok z prodlení ve výši 941 Kč a odměna advokáta za právní pomoc při uplatnění pohledávky ve výši 1 960 Kč).

Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Žáková.

9. E-mailem ze dne 8. 2. 2024 sdělovala žalovaná právnímu zástupci žalobkyně, že je do 3. 3. 2024 mimo EU, finanční prostředky byly žalobkyni zaslány a výzvu tak považuje za zcela zbytečnou, když při předání bytové jednotky bylo s žalobkyní dohodnuto, že jistota bude vrácena po vyúčtování.
10. E-maily ze dne 12. 2. 2024, 15. 2. 2024 a 16. 2. 2024 bylo zjištěno, že mezi účastníky probíhala korespondence ohledně úhrady příslušenství, které žalobkyně požadovala po žalované uhradit.
11. E-mailovou korespondencí ze dne 15. 2. 2024, 16. 2. 2024 a 21. 2. 2024 bylo zjištěno, že žalovaná žádala bytové oddělení Městského úřadu XXX o dřívější vyúčtování služeb pro žalobkyni, avšak s negativním výsledkem.
12. Potvrzením o provedené platbě ze dne 12. 2. 2024 bylo zjištěno, že dne 6. 2. 2024 byla na účet žalobkyně připsána platba ve výši 14 000 Kč (zpráva pro příjemce – Vrácení kauce – byt XXX).
13. Příjmovým pokladním dokladem ze dne 1. 2. 2024 bylo zjištěno, že žalobkyně uhradila Mgr. Petru Cardovi částku 1 960 Kč za předžalobní výzvu.
14. Podle ust. § 2254 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (o. z.), ujedná-li strany, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu nebo ujedná-li si pro případ porušení těchto povinností smluvní pokutu, nesmí jistota a právo na zaplacení smluvní pokuty v souhrnu přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného. Podle odst. 2 téhož ustanovení 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.
15. Podle ust. § 2235 odst. 1 o. z. zavazuje-li nájemní smlouva pronajímatele přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti byt nebo dům, který je předmětem nájmu, nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu.
16. Podle ust. § 513 o. z. jsou příslušenstvím pohledávky úroky, úroky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.
17. Občanský zákoník stanoví, že kauci je pronajímatel povinen vrátit při skončení nájmu, tzn. v poslední den nájmu. Pohledávka nájemce na vrácení kauce se tak stává vymahatelnou v den následující po posledním dni nájmu a nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby. Ke dni skončení nájmu zpravidla pronajímatel nezná výši všech svých pohledávek vůči nájemci (např. z důvodu náhrady škody za poškození bytu zjištěné při jeho převzetí, výši pohledávek za poskytnuté služby apod.). Otázkou tedy je, zda je možné se od odstavce 2 odchýlit a s nájemcem se dohodnout na pozdějším termínu vrácení kauce. Podle § 2235 odst. 1 se k ujednáním zkracujícím práva nájemce podle zvláštních ustanovení o nájmu bytu nepřihlíží. Případná smluvní odchylka by tak musela být i ku prospěchu nájemce. Lze tak připustit, že je možné se s nájemcem platně dohodnout i na pozdějším vrácení kauce, aniž by to znamenalo zkrácení nájemce na jeho právech, přičemž nájemce ve smlouvě prohlásí, že s pozdějším vrácením jistoty souhlasí a že takový způsob vrácení je i v jeho zájmu.
18. Ze zjištěného skutkového stavu a za použití zákonných ustanovení shora citovaných dospěl soud k závěru, že návrh žalobkyně na zaplacení částky 1 960 Kč je důvodný. Žalobkyně na základě uzavřené nájemní smlouvy složila žalované jistotu ve výši 14 000 Kč, kterou byla žalovaná povinna vrátit žalobkyni bezprostředně po ukončení nájemního vztahu, který byl ukončen k 31. 12. 2023. Jistotu žalovaná v době ukončení nájmu nevrátila a odkazovala na sjednané ustanovení v nájemní smlouvě, kdy měla být jistota vrácena až 30 dnů po konečném vyúčtování služeb a záloh. Soud má s odkazem na ust. § 2235 o. z. za to, že ujednání o pozdějším vrácení jistoty ve smlouvě je neplatné, zkracující práva žalobkyně jako nájemkyně. Případná smluvní

Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Žáková.

odchylna by musela být ku prospěchu nájemce (žalobkyně), případně by musela žalobkyně prohlásit, že s tímto ujednáním výslovně souhlasí, což z obsahu smlouvy nevyplývá. Žalovaná tak byla povinna vrátit žalobkyni jistotu dne 31. 12. 2023, toto však neučinila, stále argumentovala nutností vyčkat na vyúčtování. Žalobkyně přistoupila k zaslání předžalobní výzvy prostřednictvím právního zástupce, kdy za tento úkon zaplatila částku 1 960 Kč, což také prokázala. Částka 1 960 Kč představuje náklady řízení spojené s uplatněním pohledávky, které žalobkyně vynaložila, a soud žalobkyni tento nárok vůči žalované přiznal.

19. O nákladech řízení bylo rozhodnuto dle ust. § 142 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s ust. § 142 o. s. ř. a úspěšně žalobkyni tak soud přiznal náhradu nákladů řízení v plné výši. Náklady řízení zahrnují zaplacený soudní poplatek ve výši 400 Kč, odměnu za zastupování za 2,5 úkonů právní služby po 1 000 Kč (převzetí zastoupení, jednoduchá předžalobní výzva, podání žaloby), 3 paušální náhradu hotových výdajů po 300 Kč (§ 13 odst. 4 advokátního tarifu). Náklady řízení v celkové výši 3 800 Kč je žalovaná povinna zaplatit k rukám advokáta žalobkyně (platební místo dle § 149 odst. 1 o. s. ř.).
20. Lhůta k plnění byla stanovena jako zákonná třídenní postupem dle § 160 odst. 1 věta před středníkem o. s. ř., neboť nebyly shledány důvody pro plnění ve lhůtě delší či v úhradě ve splátkách.

Poučení:

Proti rozsudku, jímž bylo rozhodnuto o peněžitém plnění nepřevyšujícím 10 000 Kč, není odvolání přípustné (§ 202 odst. 2 o. s. ř.).

Nesplní-li povinná dobrovolně, co jí ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí.

Pardubice 20. srpna 2024

JUDr. Iveta Deriková v.r.
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Žáková.