



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 2 rozhodl samosoudkyní Mgr. Kateřinou Mlčochovou ve věci

žalobců:

a) [redacted] L [redacted] Š [redacted] [redacted] narozený [redacted]

bytem [redacted]

b) [redacted] N [redacted] S [redacted] narozená [redacted]

bytem [redacted]

oba zastoupeni advokátem Mgr. Martinem Dymáčkem, LL.M.
sídlem Thámova 84/23, 186 00 Praha 8

proti

žalovanému:

[redacted] J [redacted] Ž [redacted] narozený [redacted]

bytem [redacted]

zastoupený advokátem Mgr. Andrejem Lokajíčkem
sídlem Jugoslávská 620/29, 120 00 Praha 2

pro zaplacení 61 973,73 Kč s příslušenstvím,

takto:

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobcům 61 973,73 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 10 % ročně z částky 50 000 Kč od 11. 4. 2020 do zaplacení, se zákonným úrokem z prodlení ve výši 10 % ročně z částky 11 973,73 Kč od 11. 5. 2020 do zaplacení a s úrokem ve výši 8,63 % ročně z částky 50 000 Kč od 19. 6. 2017 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobcům náhradu nákladů řízení 31 012 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobců.

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Kucarová.

Odůvodnění:

1. Žalobci se žalobou z 21. 7. 2020 domáhali na žalovaném zaplacení celkové částky ve výši 61 973,73 Kč s příslušenstvím s tím, že dne 18. 6. 2017 uzavřeli s žalovaným jakožto pronajímatelem smlouvu o nájmu bytu (dále jen „smlouva“) dle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“) na adrese [REDAKCE], na jejímž základě jim žalovaný pronajal předmět nájmu specifikovaný v čl. 1 odst. 1.1 smlouvy (dále jen „byt“). Smlouva byla uzavřena na dobu určitou, a to do 31. 3. 2020. V souladu s čl. 4 smlouvy složili žalobci na bankovní účet žalovaného dne 18. 6. 2017 jistotu ve výši 50 000 Kč (dále jen „jistota“). Nám bytu zanikl uplynutím doby dne 31. 3. 2020 a tím vznikl žalobcům nárok na vrácení jistoty. Jistota byla splatná dne 10. 4. 2020. Ke dni podání žaloby žalovaný jistotu nevrátil a proto žalobci kromě žalované částky požadovali též zákonné úroky z prodlení, tak ve smyslu § 2254 o. z. také úroky z jistoty od jejího poskytnutí ve výši obvyklé sazby pro úroky z úvěru. Dále se žalobci žalobou domáhali přeplatku vyplývajícího z vyúčtování úhrad za služby spojené s užíváním bytu za rok 2019 ve výši 11 973,73 Kč, když dle čl. 3.5 smlouvy jsou přeplatky splatné nejpozději do 14 dnů po doručení vyúčtování nájemci. Pro nezaplacení této pohledávky se žalovaný dostal do prodlení nejpozději dne 11. 5. 2020.
2. Žalovaný ve svém vyjádření z 15. 10. 2020 uvedl, že nárok žalobců neuznává, neboť nesplnili svou povinnost provádět a hradit běžnou údržbu předmětu nájmu a vrátit předmět nájmu ve stavu v jakém jej převzali, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení, čímž způsobili žalovanému škodu, kterou žalovaný sanoval z poskytnuté jistoty a přeplatku na službách. Učinil nesporným uzavření nájemní smlouvy k bytu na adrese [REDAKCE] uzavřené na dobu určitou, jež byla prodlužována, a to až do 31. 3. 2020. Dále učinil nesporným, že v souladu s nájemní smlouvou převzal od žalobců při podpisu smlouvy peněžní jistotou ve výši 50 000 Kč, jež by byla splatná dne 10. 4. 2020, stejně jakož skutečnost, že žalobcům vznikl na vyúčtování záloh na služby přeplatek ve výši 11 973,73 Kč, splatný 14 dnů po doručení vyúčtování, avšak namítal, že po převzetí bytu zjistil, že zdí bytu jsou znečištěné, byt nebyl řádně uklizený, na balkóně byla plíseň, varná deska byla znečištěna, velké množství žárovek v bytě nesvítilo, dlažba na terase byla znečištěna a zahrada na terase byla zpustlá a neudržovaná. Žalovaný na skutečnost, že byt nebyl předán ve stavu, v jakém byl předáván ke dni zahájení nájmu spolu s fotodokumentací závad, upozornil žalobce dopisem z 1. 4. 2020. Na tuto výzvu žalobci nijak nereagovali, proto žalovaný e-mailem ze 4. 4. 2020 sdělil, že závady na bytě odstraní sám a náklady započte vůči peněžní jistotě, kterou za tím účelem zadrží. Dále žalovaný uvedl, že v nejbližším termínu nechal byt vymalovat, uklidit a provést drobné opravy, když náklady na tyto činnosti dosáhly částky 63 940,03 Kč. Celkovou škodu vůči žalobcům vyčíslil na částku 76 540,03 Kč, když mj. uplatnil jako škodu i ušlé nájemné za dobu provádění oprav a úklidu bytu. Žalovaný následně dopisem z 25. 4. 2020 žalobcům sdělil, že na tento dluh započítává poskytnutou peněžní jistotu a přeplatek na službách a že k úhradě zbývá částka 14 566,30 Kč. Tento dluh žalobci žalovanému dosud neuhradili. S ohledem na výše uvedené navrhl žalobu zamítnout.
3. V replice z 16. 11. 2020 žalobci uvedli, že žalovaný ve svém vyjádření nespornuje uzavření nájemní smlouvy z 18. 6. 2017 ani skutečnost, že by převzal částku 50 000 Kč jakožto jistotu v souvislosti z předmětu nájemní smlouvou stejně jako skutečnost, že nejpozději dne 10. 5. 2020 vznikla povinnost vrátit žalobcům přeplatek na zálohách na služby za rok 2019 ve výši 11 973,73 Kč. Žalobci uvedli, že mají za to, že žádnou svou smluvní ani zákonnou povinnost neporušili, protože ani nemohli způsobit škodu na straně žalovaného. Závěrem uvedli, že dle názoru žalobců byl byt a zahrada při skončení nájmu ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení po cca dvou a půl letech standardního užívání.

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Kucarová.

Konečně uvedli, že žalovaný se vůči nesporné pohledávce žalobců snaží uplatnit svou domnělou pohledávku na náhrady škody, když není postaveno najisto, zda ke škodě došlo, popř. v jaké výši a zda skutečně došlo k jejímu započtení. Odkázali na rozsudek velkého senátu Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 31 Cdo 684/2020 a navrhli uplatnění § 1987 odst. 2 občanského zákoníku, dle kterého pohledávka je-li nejistá nebo neurčitá není způsobilá k započtení.

4. Na základě **provedeného dokazování zjistil soud tento skutkový stav:**
5. Ze *smlouvy* soud zjistil, že dle čl. 3.5 jsou přeplatky spatné nejpozději do 14 dnů po doručení vyúčtování a dle čl. 4 je žalovaný povinen jistotu vrátit ve lhůtě nejpozději 10-ti kalendářních dnů. *e-mailové korespondence mezi zástupcem žalobců a žalovaným z 31. 3., 1. 4. 2020* - vyplývá, že žalobci žádali o vrácení kauce ve výši 50 000 Kč, což žalovaný odmítl s tím, že byt byl vrácen s vadami a škodami, zničený a špinavý. *Výzvou právního zástupce žalobců ze 7. 4. 2020* byl žalovaný opětovně vyzván k vrácení jistiny. *Z dopisu žalovaného z 8. 4. 2020* se podává, že žalovaný toto odmítl s tím, že není jisté, zda vůbec mají žalobci nárok na vrácení kauce a pokud, tak v jaké výši. *Z předžalobní výzvy z 23. 4. 2020* se podává, že žalovaný byl před podáním žaloby vyzván k zaplacení peněžité jistoty ve výši 50 000 Kč. *Z dopisu označeného jako výzva k plnění, jednostranný zápočet, předžalobní výzva z 25. 4. 2020* soud zjistil, že žalovaný sdělil, že žalobcům vznikl přeplatek na služnách za rok 2019 ve výši 11 973,73 Kč, avšak odmítl vrátit žalobcům jak jistotu, tak tento přeplatek s tím, že náklady na provedení prací po opuštění bytu žalobců činily 63 940,03 Kč. Dále uvedl, že má nárok na nájemné za dobu do uvedení bytu do stavu, v jakém měl být předán. Práce byly dokončeny 14. 4. 2020. Má tedy nárok na částku 12 600 Kč. Na základě uvedeného vyčíslil pohledávku za žalobci na 76 540,03 Kč. K čemuž přiložil fakturu se soupisem provedených prací. *Z faktury č. [redacted]* soud zjistil, že společnost LINKOSTAV s.r.o. dodala žalovanému provedené práce, a to rekultivace zahrady, malování, drobné opravy a úklid na adrese [redacted] v termínu od 9. 4. do 14. 4. 2020, kdy za všechny tyto položky účtovala částku ve výši 63 940,03 Kč. *Z podrobného soupisu provedených prací* přiloženému k této faktuře se podává, že na zahradě bylo pracováno 42,75 hodin, malování zabralo 47 hodin, drobné opravy zabraly 5,25 hodin, úklid celkem trval 40 hodin. Dále byl účtován materiál a úklidové prostředky, odvoz bioodpadu a dopravy ve výši 3 267 Kč. V soupisu je uvedeno několik desítek položek. *Z oznámení o zadání příkazu k úhradě z účtu vedeného na jméno žalovaného* se podává, že žalovaný dne 4. 5. 2020 zaplatil částku ve výši 63 904,03 Kč, a to na č. účtu z faktury vystavené společností LINKOSTAV.
6. Zjištěný skutkový stav soud **právně posoudil následovně:**
7. Podle § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb, o. z., se nájemní smlouvou pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Společně s nájemným platí nájemce zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel.
8. Podle § 2254 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.
9. Dle § 1970 o. z. může věřitel, který řádně splnil své smluvní a zákonné povinnosti, požadovat po dlužníkovi, který je v prodlení se splácením peněžitého dluhu, zaplacení úroku z prodlení, ledaže dlužník není za prodlení odpovědný. Výši úroku z prodlení

stanoví vláda nařízením; neujedná-li strany výši úroku z prodlení, považuje se za ujednanou výše takto stanovená.

10. Podle § 1987 o. z. pohledávka nejistá nebo neurčitá k započtení způsobilá není.
11. Mezi účastníky nebylo sporu, že mezi nimi byla uzavřena dne 18. 6. 2017 nájemní smlouva k bytu na adrese [redacted] jakož skutečnost, že žalobci řádně a včas platili spolu s nájemným zálohy na služby s tím, že za rok 2019 jim vznikl na vyúčtování přeplatek ve výši 11 973,73 Kč. Dále bylo nesporným, že žalobci ke dni uzavření smlouvy složili kauci ve výši 50 000 Kč. Nájem skončil k 31. 3. 2020 a po jeho skončení se žalobci domáhali jednak vrácení jistoty a jednak vrácení zaplaceného přeplatku na službách. Žalovaný toto odmítal, neboť měl za to, že žalobci nevrátili byt řádně a způsobili mu škodu, jež vyčíslil na celkovou částku 76 540,03 Kč. Dopisem z 25. 4. 2020 započtl tuto pohledávku vůči žalobcům s tím, že po provedení zápočtu zcela zaniká pohledávka žalobců a vyzvala je k zaplacení zbývajících dlužných částky ve výši 14 566,3 Kč. K dopisu mj. přiložil fakturu a podrobný soupis provedených prací.
12. Nicméně soud dospěl k závěru, že **takto provedené započtení není určité, tudíž pohledávka žalovaného není způsobilá k započtení** a proto žalobě v celém rozsahu vyhověl (výrok I.). Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí 32 Cdo 4363/2009 z 26. 7. 2011 uvedl, že: *Úkon započtení, kterým dlužník započítává proti pohledávce věřitele více svých pohledávek, převyšujících ve svém součtu pohledávku věřitele, aniž by z něj bylo patrné, která část započítávaných pohledávek započtením zanikla a která nikoli, je podle ustanovení § 37 odst. 1 obč. zák. neplatný pro neurčitost.* (Dále srovnej např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 10. dubna 2008, sp. zn. 32 Cdo 3082/2007, ze dne 23. května 2005, sp. zn. 29 Odo 1021/2006, ze dne 31. ledna 2008, sp. zn. 29 Odo 421/2006 a ze dne 23. února 2005, sp. zn. 29 Odo 174/2004, které obstálo i v ústavní rovině, když ústavní stížnost proti němu Ústavní soud usnesením ze dne 25. dubna 2006, sp. zn. I. ÚS 322/05, odmítl). Dle soudu lze citované rozhodnutí použít i v poměrech projednávané věci, kdy pohledávka žalovaná čítá na jedné straně část nájemného ve výši 12 600 Kč a dále náklady na opravu bytu ve výši 63 940,03 Kč, jež však čítají dle přiloženého podrobného soupisu několik desítek položek a z provedeného zápočtu není zřejmé, která ze započítávaných pohledávek (jednotlivých položek ze seznamu provedených prací a zakoupeného materiálu) započtením zanikla a která nikoli. Z uvedeného vyplývá, že pohledávka žalovaného není ve smyslu § 1987 odst. 2 o. z. způsobilá započtení, a to pro svoji neurčitost. Dále si soud dovoluje odkázat na další rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 5711/2017, ve kterém soud konstatuje, že: *„Lze-li očekávat, že by námitka započtení vznesená podle § 98 věty druhé o. s. ř. s ohledem na obtížnost zkoumání existence a výše započítávané pohledávky nepřiměřeně prodlužovala řízení o pohledávce uplatněné žalobou, je možné konstatovat nemožnost započtení pohledávky pro nejistotu a neurčitost (§ 1987 o. z.).“* (dále srovnej rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 26 Cdo 4795/2017, či novější rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR z 9. 9. 2020 sp. zn. 31 Cdo 684/2020, dle kterého: *„I. Nejistou nebo neurčitou ve smyslu § 1987 odst. 2 o. z. je zpravidla pohledávka, která je co do základu a (nebo) výše sporná (nejistá), a jejíž uplatnění vůči dlužníku formou námítky započtení vyvolá (namísto jednoznačného, tj. oběma dotčenými stranami akceptovaného zániku obou pohledávek v rozsahu, v jakém se kryjí) spory o existenci či výši pohledávky užitě k započtení. II. Likvidita pohledávky užitě k započtení je hmotněprávním předpokladem započtení; není-li taková pohledávka "jistá a určitá", odporuje započtení ustanovení § 1987 odst. 2 o. z. a je zpravidla (relativně) neplatná. Dovolá-li se věřitel pohledávky, proti které je započítáváno, vůči dlužníku relativní neplatnosti jeho právního jednání (jednostranného započtení), účinky započtení nenastanou (pohledávka, proti které je započítáváno, nezanikne).“* Tedy ačkoliv pohledávka, resp. pohledávky žalovaného

vyplývají ze stejného právního vztahu, jak uvedeno shora, žalovaný neuvedl ve svém započtení z 25. 4. 2020, jaké dílčí pohledávky vůči pohledávce žalobců započítává, jedná se tedy o úkon neurčitý. Nadto již na první pohled je patrné, že škoda, tak jak je tvrzena žalovaným, žalovanému nevznikla, resp. nemá na ni dle smlouvy uzavřené mezi účastníky nárok (vymalování bytu a další), neboť žádná takovou povinnost smlouva žalobcům neukládala a jedná se toliko o běžné opotřebení bytu a i ohledně dalších desítek položek (pohledávek žalovaného) má soud za problematické zjišťování skutkových předpoklad jejich vzniku. Se zřetelem na výše uvedené soud žalobě vyhověl, když skutečnost, že žalobci dne 18. 6. 2017 složili kauci ve výši 50 000 Kč a že jim vznikl z vyúčtování služeb k bytu za rok 2019 přeplatek ve výši 11 973,73 Kč, byla mezi účastníky nesporná. Soud ve smyslu § 1970 o. z. přiznal žalobcům i příslušenství pohledávky ve výši uvedené ve výroku I. tohoto rozsudku a dále ve smyslu ust. § 2254 odst. 1 o. z. úrok z jistoty, když s ohledem na skutečnost, že mezi stranami žádná sazba smluvena nebyla a není ani stanovena zákonem, platí dlužník ve smyslu ustanovení § 1802 o. z. úroky požadované za úvěry, které poskytují banky v místě bydliště dlužníka v době uzavření smlouvy. Jako pravomocné vodítko lze použít informace publikované na webových stránkách ČNB, což učinil i zdejší soud. V měsíci červnu 2017 činila průměrná sazba bankovních úvěrů a půjček s dobou fixace sazby nad 1 tok a do 5 let včetně 8,63 % p. a.

13. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu tak, že přiznal žalobcům, jež byli v řízení zcela úspěšní, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 31 012 Kč. Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku v částce 2 480 Kč a nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 6 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.“) z tarifní hodnoty ve výši 61 973,73 Kč sestávající z částky 3 580 Kč za každý z pěti úkonů uvedených v § 11 odst. 1 a. t. (převzetí věci, sepsání žaloby, účast na jednání soudu dne 16. 11. 2020, 17. 3. 2021 a 9. 12. 2021), z částky 1 790 Kč za každý ze dvou úkonů uvedených v § 11 odst. 2 a. t. (předžalobní výzva, účast při vyhlášení rozsudku dne 15. 12. 2021) včetně sedmi paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t. a daň z přidané hodnoty ve výši 21 %, tj. celkem 28 532 Kč. Nad rámec výše uvedeného soud uvádí, že účelným neshledal sepsání právních rozborů věci žalobcem, k nimž nebyl soudem vyzván a veškerou uvedenou argumentaci v nich uvedenou mohl uplatnit a uplatnil u nařízených jednání.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to k Městskému soudu v Praze, prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 2. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

Nesplní-li žalovaný povinnosti uložené mu tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, mohou se žalobci domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

Praha 15. prosince 2021

Mgr. Kateřina Mlčochová v. r.
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Kucarová.