

# USNESENÍ

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Ivany Kotrčové a soudkyň Mgr. Daniely Večerkové a JUDr. Miluše Farské ve věci

žalobce: **J. A. A.**, narozený dne xxx  
bytem xxx, xxx, Francouzská republika  
zastoupený advokátem JUDr. Mgr. Rudolfem Leškou, LL.M., Ph.D.  
sídlem Apolinářská 445/6, 128 00 Praha 2

proti  
žalované: **Business Management International, s.r.o.**, IČO 25148591  
sídlem Laubova 1729/8, 130 00 Praha 3  
zastoupená advokátem JUDr. Ondřejem Tošnerem, Ph.D.  
sídlem Slavíkova 1568/23, 120 00 Praha 2

## **o zaplacení 46 000 Kč s příslušenstvím**

k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 22. 3. 2021, č. j. 12 C 496/2019-153

### **takto:**

Rozsudek soudu I. stupně se **zrušuje** a věc se **vrací** tomuto soudu k dalšímu řízení.

### **Odůvodnění:**

1. Napadeným rozsudkem soud I. stupně rozhodl, že žalovaná je povinna uhradit žalobci částku 46 000 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně jdoucím z této částky od 21. 1. 2017 do zaplacení a úrok z částky 46 000 Kč jistoty ve výši 11,55 % ode dne 30. 10. 2015 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku (výrok I.), a že žalovaná je povinna zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení v částce 34 026,20 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobce (výrok II.).
2. Žalobce se podanou žalobou domáhal vrácení složené jistoty 46 000 Kč, kterou mu žalovaná byla povinna vrátit do 20 dnů po skončení nájemní smlouvy ze dne 30. 9. 2015, když nájem bytu dle této smlouvy skončil 31. 12. 2016. Žalovaná namítala, že nárok žalobce na vrácení jistoty zanikl na základě započtení ze dne 6. 2. 2017 oproti škodám, které žalobce způsobil na předmětu nájmu (pronajatém bytě). Výše těchto škod značně přesahuje složenou jistotu včetně úroků z této jistoty.
3. Soud I. stupně vzal za prokázané z nesporných tvrzení účastníků, že dne 30. 9. 2015 uzavřeli nájemní smlouvu, na jejímž základě žalovaná přenechala žalobci do užívání byt č. xxx, o velikosti 2+1 v domě č.p. xxx na adrese xxx, xxx, za měsíční nájemné 23 000 Kč, sjednány byly i zálohy za služby 2 420 Kč měsíčně. Žalobce uhradil v souladu s uzavřenou smlouvou jistotu ve výši 46 000 Kč. Dodatkem č. 1 bylo trvání nájmu prodlouženo do 31. 12. 2016, k tomuto datu nájemní poměr skončil. Byt byl předán žalované dne 3. 1. 2017. Žalovaná uhrazenou kaucí žalobci nevrátila, žalobce jí zaslal předžalobní výzvu datovanou 15. 3. 2017.
4. Soud shledal mezinárodní příslušnost českých soudů v této věci na základě čl. 24 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech (Brusel I bis), neboť nemovitost, k níž bylo sjednáno nájemní právo, jež se týká žalobní nárok, se nachází v obvodu

Shodu s prvopisem potvrzuje Helena Rezková.

podepsaného soudu. Rozhodným právem je dle čl. 3 nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 593/2008 ze dne 17. června 2008 o právu rozhodném pro smluvní závazkové vztahy (Řím I) právo české, jež si strany zvolily dle záhlaví a čl. IX. 3. předmětné nájemní smlouvy.

5. Ohledně věci samé dospěl soud I. stupně k závěru, že žalobce má na základě § 2254 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“) právo na vrácení složené jistoty 46 000 Kč, když nájemní poměr zanikl ke dni 31. 12. 2016. Žalobce má též právo na úroky z jistoty v požadované výši 11,55% ročně, jež odpovídá sazbám za poskytované spotřebitelské úvěry v době složení jistoty, jež byly prokázány Bulletinem – advokacie.cz (článkem ze dne 13. 6. 2016) a statistickými údaji ČNB. Dále se soud zabýval spornou otázkou, zda závazek žalované vrátit složenou jistotu zanikl na základě započtení učiněného žalovanou. Shrnul tvrzení žalované o údajných poškozeních bytu, jež měl způsobit žalobce, a seznam závad zaznamenaných v předávacím protokolu k bytu ze dne 3. 1. 2017. Vzal za prokázané, že žalovaná zaslala právnímu zástupci žalobce fakturu č. 201701, vystavenou na částku 46 000 Kč za částečnou finanční náhradu poškozeného majetku, a na tuto částku započetla složenou jistotu. Z předávacího protokolu ze dne 1. 10. 2015 vzal soud za zjištěné, že v tento den žalobce převzal předmětný byt, prohlédl si jej a podepsal prohlášení, že předmět nájmu, je v dobrém a funkčním stavu a je způsobilý pro účely uvedené v nájemní smlouvě.
6. Soud I. stupně dále provedl řadu důkazů, jimiž žalovaná navrhovala prokázat poškození, jež se nacházela v bytě při jeho předání žalobcem zpět žalované, a výši škody, jež jí tím měla vzniknout (fotografie poškození bytu datované 9. 1. 2017, notářský zápis osvědčující datum pořízení fotografií 9. 1. 2017, další nedatované fotografie poškození bytu, technickou zprávu ze dne 27. 1. 2017 vyčísľující náklady na opravu podlahy v obývacím pokoji, znalecký posudek ze dne 7. 11. 2020 vyčísľující náklady na odstranění vad podlahy, výpovědi svědků T. K. aj. H.), a po jejich provedení konstatoval, že žalované se nepodařilo prokázat, že žalobce porušil své povinnosti nájemce a že jeho jednání bylo v příčinné souvislosti se vzniklou škodou. Výpovědi svědků prokazují pouze to, že v bytě v době jeho předání byli a sepsali předávací protokol, jejich výpovědi ohledně závad však soud nepovažoval za věrohodné, když si nevybavili podrobnosti o sepisu protokolu a počet návštěv v bytě, avšak vybavili si oba stejná poškození. Jimi uvedené datum objevení poškození nelze považovat za prokázané, když fotografie, k nimž se měli vyjádřit, byly označeny poznámkami včetně údajného data pořízení. Nevěrohodnost výpovědi svědkyně K. soud shledal i z důvodu, že osobu přítomnou v jednací síni v roušce bez pochybnosti a aniž by to soud žádal, označila za žalobce, ač šlo o asistenta soudce. Obsah protokolu z 3. 1. 2017 nebyl sice sporován, avšak za situace, kdy nebyla pořízena dokumentace vad a jejich rozsahu, jej nelze považovat za důkaz prokazující, že vady způsobil žalobce, toto neprokazují ani fotografie, znalecký posudek a notářský zápis. Tyto důkazy nezpochybnitelně prokazují, že vady byly v bytě ke dni 9. 1. 2017, nelze z nich však dovodit, že se poškozená podlaha v bytě nacházela již 3. 1. 2017, když není zřejmé, jak bylo s bytem nakládáno od 3. 1. 2017 do 9. 1. 2017. Vady mohly existovat již v roce 2015 při předání bytu žalobci, neboť nebrání užívání bytu (byt byl i s poškrábanou podlahou znovu pronajat) a v protokolu z roku 2015 je uvedeno jen to, že byt je předán ve stavu způsobilém k užívání dle nájemní smlouvy.
7. Soud I. stupně proto dospěl k závěru, že žalovaná neměla pohledávku za žalobcem způsobilou k započtení a závazek žalované vrátit žalobci složenou jistotu nezanikl na základě započtení. Žalobě proto vyhověl, a to včetně požadovaných úroků dle § 1802 o. z. i úroků z prodlení dle § 1970 o. z. a nařízení vlády č. 315/2013 Sb. Náhradu nákladů řízení soud podle § 142 odst. 1 o. s. ř. přiznal procesně úspěšnému žalobci.
8. Proti rozsudku podala včasné odvolání žalovaná, která namítla, že rozsudek je nesprávný a nepřezkoumatelný, zejména proto, že soud dospěl na základě provedených důkazů k nesprávným

Shodu s prvopisem potvrzuje Helena Rezková.

skutkovým zjištěním. Závěr soudu, že se nepodařilo „věrohodně prokázat, že strana žalující porušila své povinnosti nájemce a že její jednání bylo v příčinné souvislosti se vzniklou škodou“ je v extrémním rozporu s tím, co bylo v řízení prokázáno. Žalovaná prokázala poškození způsobená žalobcem v daném bytě, za která žalobce odpovídá, včetně způsobené škody, která přesahuje výši složené jistoty. Bylo prokázáno, že byt byl žalobci předán bez daných poškození, a že v den předání bytu zpět v něm daná poškození existovala. Z toho nelze učinit jiný závěr, než že za tato poškození žalobce odpovídá, neboť byla způsobena v době jeho nájmu. Skutečnost, že byt byl předán žalobci bez poškozené podlahy v obývacím pokoji a bez dalších závad, je prokázána zejména předávacím protokolem z 1. 10. 2015 včetně příloh (fotodokumentace, zachycující mj. inkriminovanou část podlahy) a výpověďmi svědků J. H. a T. K. Z protokolu jasně vyplývá, že při předání bytu žalobci vada v bytě nebyla, neboť protokol žádnou takovou vadu nezachycuje, zejména však soud zcela pominul připojenou fotodokumentaci, z níž je zřejmé, že podlaha v daném místě poškozena nebyla. Navíc ani žalobce netvrdil, že daná poškození byla v bytě již při jeho předání. Skutečnost, že byt byl po skončení nájmu vrácen žalované s poškozeními včetně hrubě poškozené podlahy v obývacím pokoji, je prokázána zejména předávacím protokolem ze 3. 1. 2017, v němž žalobce škodu na podlaze v obývacím pokoji výslovně uznal poznámkou „apologies“ (na rozdíl od jiných popsáných poškození), dále výpověďmi svědků H. a K. (kteří byli vrácení bytu přítomni), fotodokumentací poškození podlahy včetně srovnání stavu ke dni předání a ke dni vrácení bytu, časově určenými fotografiemi poškození bytu v notářském zápise potvrzujícím datum pořízení fotografií jen několik dní po vrácení bytu, a též znaleckým posudkem. Tvzení, že vady (konkrétně poškození podlahy) byly v bytě ke dni 3. 1. 2017, bylo prokázáno nade vší pochybnost, nezpochybňuje to ostatně ani žalobce. Soud přistoupil k hodnocení důkazů zcela svévolně, způsobem, který vyvolává pochybnosti o jeho nepodjatosti. U svědků H. a K. pominul část jejich výpovědi a klade jim k tíži, že si po 3,5 letech nevybavili veškeré podrobnosti. Svědkyni K. se navíc soud snaží znevěrohodnit nepravdivým tvrzením, že v jednací síni „bez vší pochybnosti“ a „aniž by soud toto žádal“ poznala žalobce, ač svědkyně reagovala na dotaz soudu (viz protokol o jednání) a z několika přítomných osob v rouškách označila osobu obdobného věku a vzhledu jako žalobce, dodala však, že si není jistá (ohledně této skutečnosti žalovaná již 13. 11. 2020 vznesla námitku k protokolu, v němž toto není uvedeno). Soud není oprávněn prověřovat věrohodnost svědků matoucím či zavádějícím způsobem. Žalobce jako jediný nájemce odpovídá za škodu vzniklou na předmětném bytě v době jeho nájmu, když bylo jeho povinností užívat předmět nájmu řádně, bez poškození, případně škody odstranit a předat byt zpět pronajímateli pouze s obvyklým opotřebením při řádném užívání. Žalobce porušil kromě obecné prevenční povinnosti dle § 2900 o.z. i své povinnosti dle čl. V písm. b) a f) nájemní smlouvy, neboť na vlastní náklady neodstranil škodu, kterou způsobil na předmětu nájmu a jeho zařízení, a nepředal zpět předmět nájmu pouze s obvyklým opotřebením při řádném užívání. Jen samotné poškození podlahy v obývacím pokoji převyšuje částku 46 000 Kč, jak je doloženo znaleckým posudkem, z něž též vyplývá, že poškození je hrubé a nad rámec běžného používání a opotřebení. Ze svého protiprávního jednání nesmí žalobce těžit tím, že by žalovaná byla nucena vrátit jistotu, kterou si oprávněně ponechala a započítala na alespoň částečné krytí škod žalobcem způsobených. Žalovaná proto navrhla, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil tak, že žalobu zamítne a přizná žalované náhradu nákladů řízení, včetně řízení odvolacího.

9. Žalobce k odvolání uvedl, že slovo „apologies“ dopsané na předávacím protokolu z 3. 1. 2017 nepředstavuje uznání existence poškození podlahy v rozsahu tvrzeném žalovanou. V protokolu jsou zaznamenány vrypy, škrábance či odřeniny i v souvislosti s kuchyňskou linkou, dveřmi a stěnami, a z protokolu neplyne, že by škrábance či vrypy na podlaze v obývacím pokoji byly závažnější. Přitom je z argumentace žalované zřejmé, že u jiných částí bytu měly vrypy, škrábance či odřeniny povahu běžného opotřebení. Žalovaná též opomíjí, že vznik dalších listinných důkazů (technická zpráva z 27. 1. 2017, znalecký posudek ze 7. 11. 2020, notářský zápis obsahující fotografie datované 9. 1. 2017) časově nesouvisí s vrácením bytu žalované, když po vrácení bytu

Shodu s prvopisem potvrzuje Helena Rezková.

žalobce přestal mít kontrolu či informace o tom, jak je byt využíván. Součástí předávacího protokolu z 1. 10. 2015 je stav předmětu nájmu detailně zachycený na fotografiích pořízených při předání bytu žalobci a je těžko uvěřitelné, že by žalovaná při převzetí bytu zpět od žalobce fotografie nepořídila, pokud by zjistila poškození tvrzeného rozsahu. Žalobce souhlasí s hodnocením svědků K. a H. jako nevěrohodných, o nevěrohodnosti svědkyně K. svědčí i to, že uvedla, že oprava poškozené podlahy proběhla (ač neproběhla). Svědek H. mj. vypověděl, že všechny byty pronajímané žalovanou jsou ve skvělé kondici, ačkoli předmětný byt je nyní pronajímán i s poškozenou podlahou. Oba svědci též „poznali“ poškození podlahy na fotografiích s návodnými popisky. Ač si byla žalovaná vědoma toho, že žalobce nerozumí českému jazyku (nájemní smlouva byla sepsána dvojjazyčně), předávací protokoly předložila k podpisu pouze v češtině, proto je třeba je považovat za absolutně neplatné pro tzv. relativní nesrozumitelnost právního jednání. Dále je z provedených důkazů zřejmé, že žalovaná při předání bytu ani následně ve lhůtě dle čl. VI. odst. 3 nájemní smlouvy neinformovala žalobce o tom, že na předmětu nájmu shledává vady přesahující míru běžného opotřebení a pro jejich odstranění či náhradu škody zamýšlí čerpat složenou jistotu. Ve sjednané lhůtě 20 dnů od předání předmětu nájmu mělo dojít k vrácení či čerpání jistoty, oznámení o započtení jistoty však bylo žalobci doručeno pouze e-mailem dne 6. 2. 2017. Soud proto správně shledal, že žalovaná neprokázala, že za poškození podlahy odpovídá žalobce, ani že by škoda vznikla v době užívání bytu žalobcem. Nepříléhavá je námitka nepřezkoumatelnosti rozsudku, když žalovaná byla schopna formulovat své odvolací důvody a i odvolací soud má podmínky pro zaujetí názoru na věc. Žalobce proto navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek potvrdil a přiznal žalobci náhradu nákladů odvolacího řízení.

10. Žalovaná reagovala dalším vyjádřením, v němž zopakovala svou argumentaci uvedenou v odvolání, a dále poukázala na rozdílné poznámky žalobce k různým závadám na předávacím protokolu, z nichž vyplývá rozdíl mezi poškozením podlahy a ostatními závadami. Ani ostatní závady neměly povahu běžného opotřebení, vrypy na podlaze jsou však závažnější. Z provedených důkazů vyplývá, že takové poškození lze jen těžko způsobit běžnou chůzí po podlaze, což je zřejmé i z toho, že se toto poškození jinde v bytě nevyskytuje. Žalobce ve věci postupuje nepoctivě a snaží se vyvléci ze své odpovědnosti. Skutečnost, že vady byly v bytě při jeho vrácení žalované, byla potvrzena předávacím protokolem i výpověďmi svědků, pozdější pořízení dalších důkazů nezpochybňuje odpovědnost žalobce za tyto vady. Znalecký posudek byl logicky zpracován až v průběhu soudního řízení, jež žalobce zahájil na konci promlčecí lhůty, aby žalovaná nestihla uplatnit žalobou nárok na náhradu všech škod vůči žalobci. Místo zachycené na fotografiích poškození podlahy se shoduje s místem zachyceným na fotografiích připojených k předávacímu protokolu sepsanému na počátku nájmu. Při vrácení bytu zpět nebyly fotografie pořízeny, neboť všechny závady byly řešeny v předávacím protokolu. Je absurdní, aby nad rámec škody výslovně písemně uznané nájemcem v předávacím protokolu bylo třeba dále dokládat, že za škodu odpovídá nájemce. Z předávacího protokolu z 3. 1. 2017 je zřejmé, že mu žalobce musel rozumět, když je u každé závady uvedeno jeho stanovisko.
11. Žalobce následně uvedl, že žalovaná je podnikatel a pokud proti žalobci nepodala žalobu na náhradu škody, vypovídá to o tom, že v bytě při jeho vrácení škody v tvrzeném rozsahu nebyly. V předávacím protokolu nejsou poškození podlahy v obývacím pokoji popsána závažněji, než ostatní poškození. Pokud by závažná poškození v bytě byla, jistě by je žalovaná, která měla při předání bytu 2 zástupce, zdokumentovala. Fotografie v notářském zápise jsou natolik detailní, že z nich ani není zřejmé, v jaké nemovitosti byly pořízeny.
12. Odvolací soud přezkoumal z podnětu podaného odvolání při nařízeném jednání napadený rozsudek, včetně řízení, které jeho vydání předcházelo (§ 212 a § 212a o.s.ř.), a po zopakování dokazování *předávacím protokolem ze dne 3. 1. 2017* dospěl k závěru, že nejsou splněny předpoklady ani pro potvrzení, ani pro změnu napadeného rozsudku.

Shodu s prvopisem potvrzuje Helena Rezková.

13. Soud I. stupně správně posoudil otázku mezinárodní příslušnosti českých soudů i rozhodného práva, jímž je v této věci právo české.
14. V daném případě šlo o spor související s nájmem bytu, založený smlouvou o nájmu bytu, uzavřenou dle ust. § 2235 a násl. o.z. Dle § 2254 odst. 2 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. Pokud jde o odpovědnost nájemce za poškození předmětu nájmu, je třeba vycházet z ujednání nájemní smlouvy (nejsou-li jimi krácena práva nájemce plynoucí ze zákonných ustanovení o nájmu bytu, k takovým ujednáním se dle § 2235 odst. 1 o.z. nepřihlíží), a dále z § 2292 a § 2293 odst. 1 o.z. Dle § 2292 o.z. nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Dle § 2993 odst. 1 o.z. nájemce odevzdá byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Při porušení povinnosti nájemce odevzdat byt ve stavu předpokládaném v § 2993 odst. 1 o.z., je pronajímatel povinen byt od nájemce převzít, může však po něm žádat náhradu způsobené škody. Za porušení smluvní povinnosti z nájemní smlouvy odpovídá nájemce dle ust. § 2913 o.z.
16. Aby soud mohl posoudit otázku odpovědnosti žalobce za škodu způsobenou poškozením podlahy, bylo třeba nejprve učinit skutková zjištění o tom, jaký byl stav podlahy předmětného bytu při předání bytu do užívání žalobci a jaký byl stav podlahy předmětného bytu k datu vrácení bytu žalobcem žalované, a dále jak upravovala práva a povinnosti smluvních stran při skončení nájmu uzavřená nájemní smlouva. Na základě těchto skutkových zjištění mohl soud učinit závěr o tom, zda v mezidobí mezi převzetím bytu žalobcem a jeho vrácením zpět žalované došlo k poškození podlahy, zda toto poškození bylo nad rámec běžného opotřebení běžným užíváním a zda žalobce vrácením bytu poškozeného nad rámec běžného opotřebení porušil své povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy. V takovém případě žalobce jako nájemce bytu odpovídá za škodu, která tím žalované vznikla (bez ohledu na to, kdo „fyzicky“ způsobil poškození předmětu nájmu), a žalované vznikla za žalobcem pohledávka ve výši této škody (tuto výši musí prokázat). Za těchto podmínek mohla být zčásti nebo zcela důvodná námitka započtení vznesená žalovanou, za předpokladu, že byl proveden řádný úkon směřující k započtení ve smyslu § 1982 o.z., a v důsledku tohoto započtení došlo k zániku pohledávky žalobce na vrácení složené jistoty, případně i pohledávky na úrok z této jistoty. Z hlediska běhu úroku a úroku z prodlení byl významný i okamžik, kdy účinky případného započtení nastaly.
17. Soud I. stupně dospěl (na základě nesporných tvrzení účastníků) ke správným skutkovým zjištěním týkajícím se složení jistoty, počátku a konce nájemního vztahu, i ke správnému právnímu závěru, že žalobci skončením nájmu vzniklo právo na vrácení složené jistoty, a že má rovněž právo na úrok ze složené jistoty ve výši dle § 2254 odst. 2 a § 1802 o.z., což odpovídá požadované výši úroku 11,55% ročně.
18. Pokud však šlo o spornou otázku, zda pohledávka žalobce zanikla z důvodu započtení pohledávky žalované na náhradu škody na předmětu nájmu, spočívající v poškození podlahy v obývacím pokoji (ač žalovaná uváděla více různých poškození předmětného bytu, její konkrétní tvrzení, a především důkazy k prokázání vzniku a výše škody se týkaly téměř výhradně tohoto jediného poškození), odvolací soud shledává, že soud I. stupně sice provedl důkazy označené žalovanou k prokázání jejich tvrzení o poškození předmětného bytu za trvání nájmu a o zániku pohledávky započtením, při hodnocení těchto důkazů však nepostupoval tak, jak mu ukládá § 132 o.s.ř. (tedy hodnotit důkazy podle své úvahy, každý důkaz jednotlivě a všechny důkazy v jejich vzájemné souvislosti; přitom pečlivě přihlížet ke všemu, co vyšlo za řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci).

Shodu s prvopisem potvrzuje Helena Rezková.

V důsledku toho jsou skutková zjištění a skutkové závěry soudu I. stupně o zásadních skutkových okolnostech zčásti nesprávné, v dalších částech potom nepřesvědčivé nebo nedostatečné.

19. Odvolací soud shledává rozpornost zejména v tom, jak soud I. stupně hodnotí zásadní listinný důkaz – předávací protokol z 3. 1. 2017: na jedné straně uvádí, že v protokolu byl zaznamenán seznam konkrétních závad a že obsah protokolu nebyl stranami sporován, na druhé straně nemá za prokázanou existenci jakýchkoli poškození v předmětném bytě k datu 3. 1. 2017.
20. Odvolací soud má z *předávacího protokolu ze dne 3. 1. 2017* za prokázané, že protokol byl podepsán žalobcem i zástupcem žalované (svědkyní K.) a byl sepsán přímo v den předání bytu žalobcem žalované. V protokolu je uveden seznam závad, které v bytě při předání shledala zástupkyně žalované, přičemž ke každé ze závad je připojeno vyjádření žalobce v angličtině a na konci protokolu námitka v češtině (týkající se nedostatečné detailnosti „vstupního protokolu“ v porovnání s tímto protokolem). Z poznámek žalobce k jednotlivým závadám je zřejmé, že žalobce rozuměl obsahu protokolu i popisu závad, neboť jinak by nebyl schopen se k jednotlivým závadám konkrétně vyjádřit. Překlad anglických poznámek na předávacím protokolu nebyl soudu předložen, odvolací soud nicméně konstatuje, že u závady popsané jako „vrypy a škrábance, odřeniny na plovoucí podlaze v obývacím pokoji“ je uvedena i v angličtině srozumitelná poznámka „apologies“, tedy „omluvy“ a není uvedeno žádné zpochybnění tohoto poškození. Byť poznámku „apologies“ nelze považovat za uznání nároku ve smyslu § 2053 o.z., vyplývá z ní logický závěr, že popsané poškození se v bytě nacházelo, protože jinak by se za ně žalobce neomlouval. S ohledem na vše shora uvedené má odvolací soud z uvedeného předávacího protokolu za prokázané, že k datu vrácení bytu žalobcem žalované dne 3. 1. 2017 se v předmětném bytě nacházelo v tomto protokolu popsané poškození podlahy obývacího pokoje.
21. Pokud jde o ostatní provedené důkazy, soudu I. stupně lze vytknout zejména to, že je nehodnotil ve vzájemné souvislosti, např. právě s protokolem o předání z 3. 1. 2017, a nezabýval se tím, zda tyto další důkazy obsahu protokolu i ostatním důkazům odpovídají, zda se týkají totožného poškození bytu, atd.
22. Zejména u fotografií pořízených 9. 1. 2017 (jejichž relevanci soud I. stupně odmítl s tím, že byly pořízeny až 6 dní po vrácení bytu) bylo na místě se zabývat tím, zda obsah fotografií odpovídá popisu poškození podlahy v předávacím protokolu, zda se tedy jedná či může jednat o dokumentaci shodného poškození, jakož i tím, zda lze (i s ohledem na uplatněná tvrzení účastníků a další provedené důkazy) rozumně usuzovat na to, že právě během 6 dní po předání bytu zpět žalované došlo k poškození podlahy zachycenému na fotografiích.
23. Úvaha soudu I. stupně, že dokumentované poškození podlahy mohlo existovat již v roce 2015, neboť v protokolu z roku 2015 „je uvedeno pouze, že byt je předán ve stavu způsobilém k užívání“, nemůže obstát již z toho důvodu, že k předávacímu protokolu z roku 2015 byly připojeny i fotografie bytu a k důkazu byl při jednání dne 14. 10. 2020 proveden předávací protokol včetně fotografií. Soud se však vůbec nezabývá fotografickou přílohou protokolu a tím, zda prokazuje stav podlahy v obývacím pokoji při předání bytu žalobci, případně proč jej neprokazuje (žalobce přitom nezpochybňoval, že tyto fotografie byly pořízeny při přebírání bytu, ve svém odvolání to potom výslovně potvrzuje), ani tím, jaký závěr lze učinit z porovnání fotografií z r. 2015 a z ledna 2017.
24. Výtka izolovaného hodnocení bez vzájemné souvislosti s důkazy ostatními dopadá i na hodnocení svědeckých výpovědí, u nichž mohl mít tento postup vliv i na posouzení jejich věrohodnosti.
25. Nevěrohodnost svědkyně K. navíc soud I. stupně dovozuje i z její odpovědi na otázku soudu (zachycenou v protokole o jednání), aby osobu žalobce označila v jednacím síni, respektive aby

Shodu s prvopisem potvrzuje Helena Rezková.

sdělila, zda tato osoba je přítomna v jednací síni. Přinejmenším první část této otázky je sugestivní, neboť soud tím mohl u svědkyně vyvolat mylnou domněnku, že žalobce je v jednací síni přítomen (což nebyl), navíc za situace, kdy osoby přítomné v jednací síni byly v rouškách, čímž bylo rozpoznání pro svědkyni ztíženo. Odvolací soud shledává, že za těchto okolností nelze z toho, že svědkyně za žalobce mylně označila jinou osobu, dovozovat snížení věrohodnosti svědkyně či její výpovědi.

26. Ze všech výše uvedených důvodů odvolací soud dospěl k závěru, že nesprávné skutkové zjištění soudu I. stupně učiněné na základě předávacího protokolu i pochybení při hodnocení provedených důkazů neumožňuje považovat skutková zjištění soudu I. stupně o základních okolnostech (o stavu předmětného bytu při jeho předání žalobci a vrácení žalované), tak, jak se podávají z napadeného rozsudku, za správná, spolehlivá a dostatečná. Soud I. stupně na jejich základě dospěl ke zcela předčasnému závěru, že žalovaná neměla proti žalovanému pohledávku způsobitou k započtení a že její závazek vrátit složenou jistotu nezanikl. Dalšími relevantními otázkami (jaké byly dle nájemní smlouvy povinnosti smluvních stran při skončení nájmu; zda poškození bytu, k němuž došlo za trvání nájmu a s nímž byl byt vrácen žalované, bylo nad rámec běžného opotřebení; zda a v jaké výši tím žalované byla způsobena škoda; zda žalovaná svou pohledávku na náhradu škody platně započtetla a proti jakým nárokům žalobce – zda jen proti jistotě nebo i proti úrokům z ní, a kdy nastaly účinky započtení) se z toho důvodu soud I. stupně již nezabýval, a to ani z hlediska skutkového, ani z pohledu právního posouzení. Náprava tohoto stavu nemohla být zjednána za odvolacího řízení, neboť tím by odvolací soud namísto přezkumné činnosti zcela nahradil činnost soudu I. stupně.
27. Na základě shora uvedeného dospěl odvolací soud k závěru, že soud I. stupně porušením § 132 o.s.ř. při hodnocení důkazů o základních skutkových okolnostech zatížil řízení vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, a za odvolacího řízení nemohla být zjednána náprava tohoto stavu. Odvolacímu soudu proto nezbylo, než napadený rozsudek podle § 219a odst. 1 písm. a) o.s.ř. ve spojení s § 221 odst. 1 písm. a) o.s.ř. zrušit a věc vrátit soudu I. stupně k dalšímu řízení.
28. Na soudu I. stupně nyní bude, aby způsobem, jež mu ukládá § 132 o.s.ř., důsledně zhodnotil provedené důkazy a učinil logické závěry o jejich pravdivosti a o rozhodných skutečnostech (viz odst. 16. a 26.), které jimi byly prokázány.
29. U listinných důkazů, které byly předloženy v jiném než v českém jazyce bez českého překladu (další anglickojazyčné poznámky v předávacím protokolu, faktura, email týkající se započtení) soud zváží, zda vzhledem ke skutečnosti, které mají být těmito důkazy či jejich cizojazyčnou částí prokázány, jsou pochyby o jejich obsahu, a zda k učinění náležitých skutkových zjištění z těchto listin není třeba provést dokazování listinami spolu s překladem do českého jazyka (k tomu, kdy je výjimečně možné vycházet z cizojazyčných listinných důkazů, srov. rozsudek Nejv. soudu ze dne 16. 3. 2016, sp. zn. 23 Cdo 1656/2016). Povinnost předložit český překlad či nést náklady na něj tíží účastníka, který příslušný důkaz předkládá či se jej dovolává, na soudu I. stupně tedy bude, aby v případě potřeby účastníky v tomto směru poučil, umožnil jim překlad listiny předložit, a listinu provedl k důkazu spolu s překladem.
30. Dospěje-li poté soud I. stupně k závěru, že některé rozhodné skutečnosti dosud prokázány nebyly, zváží, zda za tímto účelem není třeba provést již navržený výslech znalce, případně poskytne tomu účastníkovi, jehož tíží důkazní povinnost, poučení ve smyslu § 118a odst. 3 o.s.ř. Poučení by mělo být natolik konkrétní, aby účastník neměl pochybnosti o tom, jakou rozhodnou skutečnost nemá soud za prokázanou.

Shodu s prvopisem potvrzuje Helena Rezková.

31. Následně soud I. stupně znovu o věci rozhodne a své rozhodnutí přesvědčivě odůvodní, tak, jak mu ukládá § 157 odst. 2 o.s.ř. V novém rozhodnutí rozhodne též o nákladech řízení, včetně tohoto řízení odvolacího.

**Poučení:**

Proti tomuto usnesení není dovolání přípustné.

Praha 23. září 2021

JUDr. Ivana Kotrčová v. r.  
předsedkyně senátu