



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedy senátu JUDr. Milana Chmelíčka a soudců JUDr. Ivy Březinové a Mgr. Martina Jachury ve věci

žalobců:

a) [redacted] L [redacted] Š [redacted] [redacted] narozen [redacted]

b) [redacted] N [redacted] Š [redacted] narozena [redacted]

oba 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] narozen [redacted]

bytem [redacted]

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

**o zaplacení 61 973,73 Kč s příslušenstvím**, o odvolání žalovaného proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 15. prosince 2021, č. j. 47 C 74/2020-153,

**takto:**

**I.** Rozsudek soudu I. stupně se **potvrzuje**.

**II.** Žalovaný je povinen nahradit žalobcům náklady odvolacího řízení ve výši 14 587,76 Kč rozsudku do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalobců.

**Odůvodnění:**

1. Napadeným rozsudkem soud I. stupně uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobcům 61 973,73 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 10 % ročně z částky 50 000 Kč

Shodu s prvopisem potvrzuje Barbora Charvátová

- 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 rozsudku (výrok I.). Výrokem II. uložil povinnost zaplatit žalobcům náhradu nákladů řízení ve výši 31 012 Kč.
2. Takto soud rozhodl o žalobě, kterou se žalobci 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 [redacted], 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. Nájem 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 a ve smyslu § 2254 o. z. a 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.
  3. Žalovaný ve svém vyjádření 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 [redacted], 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 zdi 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 vycítil 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.
  4. Soud po provedeném dokazování zjistil tento skutkový stav: mezi účastníky bylo nesporné, že dne 18. 6. 2017 uzavřeli nájemní smlouvu o nájmu bytu, jehož pronajímatelem byl žalovaný na adrese [redacted] a to na dobu určitou do 31. 3. 2020. Dle čl. 4 smlouvy složili žalobci na bankovní účet žalovaného dne 18. 6. 2017 jistotu ve výši 50 000 Kč, jež byla splatná dne 10. 4. 2020. Žalobcům taktéž vznikl na vyúčtování záloh na služby přeplatek ve výši 11 973,73 Kč splatný do 14 dnů po doručení vyúčtování. Dle čl. 4 smlouvy je žalovaný povinen vrátit jistotu ve lhůtě nejpozději 10 kalendářních dnů a žalobci žádali o vrácení kauce e-maily ze dne 30. 3. a 1. 4. 2020. Výzvou právního zástupců ze dne 7. 4. 2020 byl žalovaný opětovně vyzván k vrácení jistiny. Dopisem z 8. 4. 2020 žalovaný odmítl výše uvedené částky vrátit s tím,

že není jisté, zda vůbec mají žalobci nárok na vrácení kauce a pokud tak, v jaké výši. Dopisem ze dne 25. 4. 2020 žalovaný sdělil žalobcům, že jim vznikl přeplatek na službách za rok 2019 v žalované výši, 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, a dále že má nárok na nájemné za dobu do uvedení bytu do stavu, v jakém měl být byt předán, které vyčíslil částkou 12 600 Kč. Svou pohledávku za žalobci vyčíslil ve výši 76 540,03 Kč, k dopisu předložil fakturu se soupisem provedených prací. Z této faktury soud zjistil, že společnost Hlinskostav, s.r.o., dodala žalovanému práce, a to rekultivaci zahrady, malování, drobné opravy a úklid na adrese [REDAKCE] když z podrobného soupisu provedených prací soud zjistil, že na zahradě bylo odpracováno 42,75 hodin, malování zabralo 47 hodin, drobné opravy 5,25 hodin a úklid 40 hodin, dále byl účtován materiál a úklidové prostředky a podobně ve výši 3 267 Kč. Částku 63 904,03 Kč žalovaný zaplatil dne 4. 5. 2020. Tímto dopisem taktéž žalovaný započítal svou pohledávku vůči žalobcům ve výši 76 540,03 Kč s tím, že po provedení zápočtu zcela zanikla pohledávka žalobců a vyzval je k zaplacení zbývající dlužné částky ve výši 14 566,30 Kč. Žalobci nesouhlasili s tím, že by porušili smluvní či zákonnou povinnost, přičemž ani nemohli způsobit škodu na straně žalovaného, neboť byt i zahradu při skončení nájmu opustili ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení po dvou a půl letech standardního užívání a namítali, že proti nesporné pohledávce žalobců se žalovaný snaží uplatnit svou domnělou pohledávku náhrady škody, když není postaveno najisto, zda ke škodě došlo, popřípadě, v jaké výši, a zda skutečně došlo k jejímu započtení.

5. Zjištěný skutkový stav soud posuzoval dle § 2201 a následující o.z., § 2254 a § 1987 o.z. a dospěl k závěru, že žalobcům, kteří uzavřením smlouvy složili kauci ve výši 50 000 Kč, vznikl nárok na vrácení kauce po skončení nájmu a že jim vznikl přeplatek na službách ve výši 11 973,73 Kč. Dále dovodil, že žalovaným provedené započtení není určité, a tudíž pohledávka žalovaného není způsobilá k započtení, a to s odkazem na judikát Nejvyššího soudu 32 Cdo 4363/2010, které lze použít i v poměrech projednávané věci, kdy pohledávka žalované 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 nikoliv. Z uvedeného vyplývá, že pohledávka žalovaného není ve smyslu § 1987 odst. 2 o.z. způsobilá k započtení, a to pro její neurčitost. Odkázal i na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 5711/2017 či 26 Cdo 4795/2017 a 31 Cdo 684/2020, dle kterých 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. Likvidita pohledávky užitě k započtení je hmotněprávním předpokladem započtení; není-li taková pohledávka „jistá a určitá“, odporuje započtení ustanovení § 1987 odst. 2 OZ a je zpravidla (relativně) neplatná. Dovolal-li se věřitel pohledávky, proti které započítáváno vůči dlužníku relativní neplatnosti jeho právního jednání (jednostranného započtení) účinky započtení nenastanou (pohledávka, proti které je započítáváno, nezanikne).
6. Soud I. stupně dospěl k závěru, ačkoliv pohledávky žalobců i žalovaného vyplývají ze stejného právního vztahu, považoval úkon započtení provedený žalovaným za neurčitý. Byl i toho názoru, že škoda tak, jak je tvrzena žalovaným, mu nevznikla, nemá na ni dle smlouvy uzavřené mezi účastníky nárok (vymalování bytu a další), neboť žádnou takovou povinnost smlouva žalobcům neukládá a jedná se toliko o běžné opotřebení bytu a i s ohledem na další desítky položek, má soud za problematické zjišťování skutkových předpokladů jejich vzniku. S ohledem na výše uvedené žalobě vyhověl.

7. Ve smyslu § 1970 o.z. přiznal žalobcům i příslušenství pohledávky a dále ve smyslu § 2254 odst. 1 o.z. úrok z jistiny, když s ohledem na skutečnost, že mezi stranami žádná sazba stanovena nebyla a není ani stanovena zákonem, platí dlužník ve smyslu § 1802 o.z. úroky požadované za úvěry, které poskytují banky v místě bydliště dlužníka v době uzavření smlouvy. Soud přitom vyšel z informací publikovaných na webových stránkách ČNB, když v měsíci červnu 2017 činila průměrná sazba bankovních úvěrů a půjček s dobou fixace sazby nad 1 rok do 5 let 8,63 %.
8. O náhradě nákladů rozhodl dle § 142 odst. 1 o. s. ř. a přiznal úspěšným žalobcům náhradu nákladů řízení sestávající se zaplaceného soudního poplatku 2 480 Kč a nákladů za právní zastoupení advokátem 3 580 Kč za úkon a advokát provedl 5 úkonů v plné výši a 2 ve výši poloviční (předžalobní výzva a účast při vyhlášení rozsudku), včetně 7 paušálních náhrad výdajů po 300 Kč a 21% DPH. Účelnými neshledal sepsání právních rozporů věcí žalobcem, k nimž nebyl soudem vyzván, a veškerou uvedenou argumentaci v nich uvedenou mohl uplatnit u nařízených jednání.
9. Rozsudek napadl včasným odvoláním žalovaný. Uváděl, že v daném případě se jedná o běžný spor o to, za jakých podmínek má pronajímatel právo započíst jím drženou jistotu vůči svým pohledávkám za nájemci. Soud I. stupně převzal teorii žalobců, že v případě jakéhokoliv sporu o vrácení jistoty ve smyslu § 2254 o.z. musí být jistota vždy bez dalšího vrácena nájemcům, když nárok na vrácení jistoty je údajně vždy nesporný, zatímco nárok na čerpání a započtení jistoty ze své povahy sporný. Soud konstatoval, že nejenže údajně není možné vůči jistotě započítat pohledávku pronajímatele, ale dovedl i jakousi neurčitost a absolutní neplatnost kompenzačního projevu žalovaného. Veškeré nároky žalovaného pak usnesením vyloučil k samostatnému projednání, ač tak učinit po právu nemohl. Odkázal na obsah smlouvy o nájmu, ve kterém si účastníci ujednali, že jistota bude sloužit mimo jiné pro úhradu případných budoucích nákladů žalovaného na uvedení pronajatých prostor a věcí do stavu, ve kterém byly žalobci povinni pronajatý byt vrátit, a dále si dohodli, že případné tyto náklady si může žalovaný započítat oproti nároku žalobců na vrácení jistoty. Žalobci byli povinni předat předmět nájmu ve stejném stavu, v jakém byl v den začátku nájmu, uklizený a v čistotě, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Jelikož náklady žalobce na uvedení pronajatých prostor do stavu, ve kterém byli žalobci povinni pronajatý byt vrátit, přesáhly výši jistoty, započtl žalovaný část této pohledávky na nárok žalobců na vrácení přeplatku za služby ve výši 11 973,73 Kč a ve zbylé části nákladů pak žalovaný žalobce vyzval k úhradě zbylé dlužné částky. Soud I. stupně nesprávně dospěl k závěru, že uvedený zápočet je neurčitý a tudíž na něj nebude brát ohled. Neurčitost má spočívat v tom, že započtl několik desítek pohledávek vůči jistotě žalobců a údajně není zřejmé, která z několika desítek pohledávek žalovaného zanikla a která nikoliv. Zdůraznil, že nikdy nezapočítával několik desítek pohledávek, ale pouze pohledávky dvě s přesností definicí, v jaké části která pohledávka zaniká a v jaké nadále trvá. Určitost zápočtu nečinila problém ani žalobcům, když svým dopisem ze dne 4. 5. 2020 rozporovali čistě nároky žalovaného, nikoliv učiněný kompenzační projev. Soud I. stupně vyvozuje údajnou neurčitost kompenzačního projevu nikoliv z obsahu samotného dopisu ze dne 4. 5. 2020, ale z přílohy faktury vystavené stavební firmou žalovanému, když detailní rozpis jednotlivých prací považoval za několik desítek pohledávek žalovaného vůči žalobcům. Rozpis provedených prací a seznam nakoupeného materiálu nejsou pohledávky stavební firmy za žalovaným a už vůbec ne pohledávky žalovaného za žalobci. Jedná se o informativní přehled vykonávaných činností na základě smluvního vztahu žalovaného se stavební firmou. Proto závěr soudu o nemožnosti započíst několik desítek pohledávek je nesprávný a nezákonný. Soud I. stupně taktéž převzal teorii žalobců, že jistota ve smyslu § 2254 o.z. není institutem zajištění dluhu, ale jakýmsi investičním produktem, a že pohledávku žalovaného nelze vůči pohledávkám žalobců započíst, neboť mají být nejisté. Soud I. stupně totiž konstatoval, že zatímco právo na vrácení jistoty po skončení nájmu je jisté, právo na její započtení je nejisté. V takovém případě tento údajný střet potřeba řešit vždy bezpodmínečným vrácením jistoty nájemcům a bude-li mít pronajímatel pohledávku, například z dlužného nájemného či z titulu vzniklé újmy,

nesmí si tuto svoji pohledávku jako nejistou započíst, i kdyby byla kompenzační i kdyby bylo kompenzační jednání bezvadné. Odkázal na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 23 Cdo 3407/2020 s tím, že výklad § 1987 odst. 2 o.z. nesmí bránit poctivému a spravedlivému uspořádání vztahů mezi dotčenými stranami (§ 2 o.z.). Vychází-li obě pohledávky se stejného právního vztahu založeného např. stejnou smlouvou uzavřenou mezi stranami, nelze přehlížet, že proti právu věřitele pasivní pohledávky na její uhrazení zde stojí právo dlužníka a věřitele aktivní pohledávky na to, aby dříve, než bude nucen uhradit svůj dluh, plnit na pasivní pohledávku, byly spravedlivě posouzeny i širší souvislosti, za kterých vznikl (okolnosti celého vztahu). Vznikne-li z téhož vztahu více vzájemných pohledávek, odpovídá zpravidla rozumnému spravedlivému uspořádání poměrů mezi stranami, aby tyto pohledávky byly vzájemně započitatelné. Shodně tak i soudem citovaný rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 5711/2017 či sp. zn. 31 Cdo 684/2020. Byl toho názoru, že spravedlivému uspořádání dostatečně odpovídá, aby vzájemné pohledávky, jež vzešly z právního vztahu založeného smlouvou o nájmu bytu, byly i s odkazem na procesní ekonomii vypořádány v rámci jediného řízení. Nezpůsobilost pohledávky žalovaného k započtení tak jistě nelze odvozovat od skutečnosti, že kompenzační projev je neurčitý, byť tomu pak zcela jistě není, když kompenzační projev může být učiněn opětovně, a to i v řízení před soudem jako součást procesního úkonu. Žalovaný při jednání 17. 3. 2021 zdůraznil, že krom provedeného zápočtu dopisem ze dne 25. 4. 2020 také v rámci svého vyjádření uplatil i námitku započtení ve formě procesní obrany, aby se vyhnul právě debatě o určitosti zápočtového jednání z dubna 2020, a při jednání dne 9. 12. 2021 opět specifikoval, jaké své pohledávky vůči pohledávce žalovaných započítává, a projev vůle byl opětovně projeven dostatečně určitě. Dále i uvedl, že k okamžiku zápočtu vzájemných pohledávek jistiny a příslušenství pohledávek žalobců jednoznačně převyšují jistiny a příslušenství pohledávek žalovaného, když pouze údajný smluvní úrok 8,63 % ročně představuje částku vyšší než 4 000 Kč ročně. Žalovaný uvedl, že v rozsahu žalované částky uplatňuje procesní obranu ve smyslu § 98 o. s. ř. s tím, že žádá, aby byla žaloba zamítnuta, a tedy nežádá, aby mu bylo přiznáno více, než požadují žalobci. S tímto kompenzačním projevem se soud I. stupně nevypořádal, naopak konstatoval, že procesní obrana a uplatnění pohledávky k započtení představuje vzájemný návrh ve smyslu § 97 o. s. ř., který při jednání vyloučil k samostatnému projednání. Odkázal na § 98 o. s. ř. s tím, že nikdy nenavrhol, aby mu bylo přisouzeno více, ale svou námitku uplatnil toliko jako procesní obranu v rozsahu pohledávky žalobců. I kdyby vyloučení k samostatnému projednání bylo učiněno po právu, není důvodem pro odmítnutí námitky započtení a celé procesní obrany žalovaného. Soud taktéž, aniž prováděl dokazování, dovodil, že na první pohled patrné, že škoda žalobci v uváděné výši nevznikla. Žalobci neprováděli v bytě údržbu a práce, ke kterým byli povinni, porušovali svoji prevenční povinnost oznamovat vzniklé vady a podobně. Byt v den začátku nájmu byl vymalovaný, profesionálně uklizený a bez vad, dlažba na terase byla vyčištěna tlakovou vodou, zahrada byla bez plevelu a mrtvých stromů, zahradní nábytek byl čerstvě natřený. Dle smlouvy o nájmu bytu měl žalovaný předmět nájmu přebrat v takovém stavu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, tomu se však nestalo, byt byl předán s nečistými zdi (ohmatané, okopané skvrny na zdi, loupající se omítka), nedostatečně uklizený (skvrna v šuplíku psacího stolu, mastná digestoř, plíseň na balkoně, znečištěná varná deska) apod. Tyto vady jistě nelze podřazovat pod běžné opotřebení a těmito otázkami se měl soud I. stupně zabývat a namísto toho konstatoval, že je hodnotit nebude a nezákonně je vyloučil k samostatnému řízení. Sporoval i výši úroku z jistoty ve výši 8,63 % ročně, se kterou nesouhlasil, neboť je nepřiměřená a neodpovídá účelu a smyslu jistoty, jakož ani dobrým mravům, neboť není institutem úvěrovým, ale z jistoty mají být hrazeny především dluhy nájemce na nájemném či z důvodu škod způsobených předmětu nájmu a nájemce pronajímateli jistotu nepředává s tím, aby ji volně užíval a následně ji vrátil nájemci i s úrokem, aby na tom nájemce vydělal. Účel jistoty je zajišťovací, a není přitom povinností pronajímatele tyto prostředky zhodnocovat, a i kdyby tak učinil, těžko by peníze zhodnotil víc než banka. Takový výklad by byl tedy k pronajímatelům hrubě nespravedlivý. Celá argumentace je zcela absurdní v kontextu závěru, že nájemce navíc vůči

jistotě nesmí započítat své pohledávky. Úrok ve výši 8,63 % ročně by z jistoty poskytované nájemcem činil ve své době jeden z nejvýnosnějších investičních produktů na trhu, a navíc bezrizikový. Pokud si strany nevyloučily aplikaci § 2254 odst. 2 o.z., musí výše úroku odpovídat realitě a dobrým mravům, jakož i smyslu a účelu daného institutu jako institutu zajišťovacího. Nabízí se proto spíše výše odpovídající spořicímu účtům či případně odkázal na § 41 zákona č. 134/2006 Sb., o zadávání veřejných zakázek, kde v odst. 6 je uvedeno, že zadavatel vrátí bez zbytečného odkladu peněžní jistotu včetně úroků zúčtovaných peněžním ústavem. Navrhoval, aby odvolací soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil soudu I. stupně v novém rozhodnutí, a zároveň zrušil i usnesení soudu I. stupně o vyloučení jeho procesní obrany k samostatnému řízení.

10. Žalobci k odvolání žalovaného uváděli, že nesouhlasí s tvrzením žalovaného, že mu vznikla škoda v souvislosti s tím, že předmět nájmu nebyl ze strany žalobců předán ve stavu předvídaném smlouvou, a proto vzniklou škodu započítal právě oproti složené jistotě a uvedenému přeplatku. Nesouhlasili též se závěrem žalobců, že nárok na vrácení jistoty je vždy nesporný, zatímco nárok na čerpání a započtení jistoty je ze své povahy sporný. Pokud žalovaný tvrdí, že mu byla žalobci na předmětu nájmu způsobena škoda, musí ohledně těchto svých nároků předložit relevantní důkazy. Nárok na vrácení jistoty a přeplatku na zálohách vyplývá z provedených listinných důkazů a jejich existenci potvrdil sám žalovaný, nejedná se tudíž o nárok sporný. Žalovaný však neprokazuje, v jaké výši byly žalovaným náklady vynaložené na vyčištění, výmalbu a další opravy bytu přiměřené a připočitatelné k tíži žalobců. Soud správně dospěl k závěru, že úkon, jakým bylo učiněno započtení pohledávky žalovaného vůči pohledávce žalobců, je neurčitý, když neprokázal jim tvrzené vzniklé škody, a proto správně přistoupil k vyloučení nároků žalovaného do samostatného řízení. Znovu odmítli, že by byt po skončení nájmu nepředali ve sjednaném stavu s výjimkou obvyklého opotřebení. Není sporu o tom, že jistota měla skutečně sloužit pro úhradu případných budoucích nákladů žalovaného na uvedení pronajatých prostor a věcí do stavu, ve kterém byly žalobci povinni pronajatý byt vrátit. Žalobci předložili dokumentaci vypovídající o tom, že byt i zahrada po skončení nájmu byl ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení po přibližně dvou a půl letech standardního užívání, a žalobci v žádném případě neporušili svoji povinnost uloženou jim v nájemní smlouvě. Pohledávku žalovaného je proto považovat nutno za nejistou a neurčitou, když žalobci se plně ztotožňují se závěrem soudu I. stupně, že v případě, kdy dlužník započítává proti pohledávce věřitele více svých pohledávek převyšujících ve svém součtu pohledávku věřitele, aniž by bylo patrné, která část započítávaných pohledávek započtením zanikla a která nikoliv, je započtení neplatné pro neurčitost. Odkázali i na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 1534/2018 a sporovali s platnost pohledávky žalovaného, dle kterého podmínka s platnosti započítávané pohledávky přitom není splněna, jestliže věřitel v jedné listině vyzve dlužníka k zaplacení pohledávky a zároveň v ní učiní projev započtení této pohledávky. Soud též nepochybil, pokud nároky žalovaného vyloučil k samostatnému projednání a opětovně zdůrazňovali, že neporušili žádnou smluvní ani zákonnou povinnost, neboť ze smlouvy ani ze zákona nevyplývá, že by při skončení nájmu měl být byt a terasa vymalovány, precizně vyčištěny, včetně omytí vnější fasády terasy, nově natřené jeho zahradního nábytku a podobně. Nic takového nebylo mezi stranami dohodnuto a žalobci by ani na takovéto podmínky nájmu nikdy nepřistoupili. Pokud jde o úroky z jistiny, uváděli, že složili na účet pronajímatele bez dalšího částku ve výši několika desítek tisíc korun, se kterou mohl žalovaný zcela libovolně disponovat, a o níž existuje riziko ohledně její návratnosti a i odbornou veřejností je obecně akceptovaný koncept, že v takovém případě jsou aplikovatelné úrokové sazby ve výši obvyklé pro úroky požadované za úvěry, které poskytují banky v místě bydliště nebo sídla pronajímatele v době uzavření nájemní smlouvy. Navrhovali s ohledem na výše uvedené, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně jako věcně správný potvrdil.

11. Z podnětu podaného odvolání přezkoumal odvolací soud napadený rozsudek včetně řízení, které předcházelo jeho vydání (§ 212, 212a o. s. ř.), a poté dospěl k závěru, že odvolání není opodstatněné.
12. Při přezkoumání věci vyšel ze skutkových zjištění soudu I. stupně, která ostatně nejsou odvolatelem zpochybňována, tedy že žalobci v rámci uzavření nájemní smlouvy s žalovaným jako pronajímatelem složili na bankovní účet žalovaného dne 18. 6. 2017 jistotu ve výši 50 000 Kč. Nájem bytu zanikl uplynutím doby dne 31. 3. 2020, a tím v souladu s § 2254 vznikl žalobcům nárok na její vrácení; tím vzniká nájemci vůči pronajímateli pohledávka na vrácení kauce, která dospěje při skončení nájmu. Protože nájemce dává složením jistoty pronajímateli k využití své peníze, aniž by za to dostával protiplnění, má právo na úrok z jistiny. Stejně tak bylo mezi účastníky nesporné, že žalobcům vznikl přeplatek na službách za rok 2019 ve výši 11 973,73 Kč.
13. Žalovaný odmítl vrátit žalobcům jistotu i nesporný přeplatek, když namítal, že má proti žalobcům pohledávku z titulu závad po předání předmětného bytu. Tuto svou pohledávku vyčíslil částkou 63 940,03 Kč. Dále i namítal, že mu z titulu provádění oprav a úklidu bytu ušel nájem ve výši 12 600 Kč. Tyto částky tedy započtl dopisem ze dne 25. 4. 2020 vůči poskytnuté peněžní jistotě a přeplatku na službách.
14. Odvolací soud se ztotožňuje s názorem soudu I. stupně, že uvedený zápočet není dostatečně určitý, i když z poněkud jiných důvodů. Žalovaný vůči pohledávce žalobců ve výši 61 973,73 Kč započtl svou pohledávku skládající se ze dvou položek, a to pohledávku na náklady na uvedení bytu do řádného stavu ve výši 63 940,03 Kč a jednak částku 12 600 Kč jako ušlé nájemné. Z provedeného zápočtu však nevyplývá, které z jeho pohledávek předmětným zápočtem zanikla zcela a která případně z části (zda pohledávka na nájemném a částečně pohledávka za uvedení bytu do řádného stavu, či část pohledávky za úpravy bytu a zahrady a dosud dále trvá část této pohledávky a trvá i pohledávka na ušlém nájemném).
15. Navíc i dle názoru odvolacího soudu pohledávka žalovaného za práce s uvedením bytu a zahrady do stavu schopného dalšího pronájmu je pohledávkou nejistou, jak co do její výše, tak případně i co do jejího vzniku. Žalobci namítají, že byt byl po skončení nájmu vrácen ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení, proto je tato pohledávka mezi účastníky sporná. Navíc ne všechny účtované práce, které požaduje žalovaný zaplatit, byly vynaloženy důvodně, a není zřejmé, zda došlo ze strany žalobců k porušení smluvní či zákonné povinnosti. Pohledávka za vymalování bytu či natření zahradního nábytku je minimálně sporná co do důvodu i její výše i práce připadá). Tyto skutečnosti si vyžadají rozsáhlejší dokazování listinami, fotodokumentací, svědeckými výpověďmi příp. i znaleckým posudkem apod. Odvolací soud se shoduje se závěrem soudu I. stupně, že pohledávka, kterou žalobce uplatnil k zápočtu, je nejistá a neurčitá.
16. Odvolací soud podotýká, že rozsudek soudu I. stupně nestojí na závěru, že nelze nikdy vůči jisté pohledávce na vrácení jistoty či přeplatku za služby započítat jakoukoliv pohledávku pronajímatele. Soud I. stupně dospěl k závěru, že jednak započtení bylo neurčité s odkazem na ustálenou judikaturu, a jednak že pohledávka žalovaného je neurčitá a nejistá. Účelem jistoty je poskytnout pronajímateli určitou záruku, že jeho případné peněžité pohledávky vůči nájemci budou uspokojeny, ale musí se jednat o pohledávky jisté či prokázané, např. pohledávky na dlužném nájemném, pohledávky na dluhu za služby spojené s užíváním bytu, pohledávka, jež pronajímateli vznikla např. zničením pronajatého nábytku, dveří apod. V daném případě je však zcela nejisté, zda byt byl po skončení nájmu vrácen ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení, jak tvrdí žalobci, či ve stavu nikoliv běžného opotřebení a v jaké výši případně žalovanému vznikl nárok..
17. Pokud žalovaný brojí proti přiznanému úroku z kauce ve výši úroků poskytovaných bankami, odvolací soud se i v tomto rozsahu ztotožňuje se soudem I. stupně. Jak vyplývá ze samotného znění § 2254 o.z., mají nájemci nárok minimálně na výši zákonného úroku, který byl v době poskytnutí kauce přesahující 8 %. Za situace, kdy mezi účastníky nebylo sjednáno, jak by měl

Shodu s prvopisem potvrzuje Barbora Charvátová

pronajímatel s kaucí naložit, např. uložit ji na účet či na spořicí účet, nutno dospět k závěru, že mu tyto prostředky dali žalobci k využití, aniž za to dostali jakékoliv protiplnění, a protože výše úroku z jistoty není stanovena žádným právním předpisem, je nutno vyjít z § 1802 o.z., dle kterého mají-li být plněny úroky a není-li jejich výše ujednána, platí úroky ve výši stanovené právním předpisem, nejsou-li úroky takto stanoveny, platí dlužník obvyklé úroky požadované za úvěry, které poskytují banky v místě bydliště nebo sídla dlužníka v době uzavření smlouvy. Soud I. stupně zcela správně vyšel z informací publikovaných na webových stránkách ČNB, ve kterých se uvádějí data o úrokových sazbách úvěrů účtovaných bankami domácnostem. Výše přiznaného úroku pak nijak zásadně nepřesahuje zákonný úrok, na který mají žalobci minimálně nárok přímo ze zákona. Za situace, kde si účastníci při uzavírání nájemní smlouvy nesjednali výši úroku z jistoty, lze postup soudu I. stupně považovat za správný.

18. Odvolací soud neshledal též procesní pochybení v postupu soudu, když za situace, kdy jednak neshledal započtení určitým a jednak pohledávku žalovaného považoval za nejistou a neurčitou, vyloučil žalovaného požadavek k samostatnému řízení. Ostatně i z protokolu z jednání ze dne **17.3.2021** vyplývá, že sám žalovaný uváděl, že pokud soud nebude považovat započtení za platné provedené, uplatňuje tuto částku jako protínávrh.
19. S ohledem na výše uvedené odvolací soud napadený rozsudek jako věcně správný dle § 219 o. s. ř. potvrdil.
20. Výrok o nákladech odvolacího řízení je odůvodněn § 142 odst. 1 a 224 odst. 1 o. s. ř., když v odvolacím řízení úspěšným žalobcům vznikly náklady v souvislosti s právním zastoupením, jež jsou tvořeny dvěma úkony při zastupování 2 osob sníženými o 20% (§ 12 odst. 4 vyhl. č. 177/1996 Sb.) po 2 864 Kč (vyjádření k odvolání, účast u odvolacího jednání), dvěma režijními paušály a 21 % DPH.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku není dovolání přípustné.

Praha 24. května 2022

**JUDr. Milan Chmelíček v.r.**  
předseda senátu