



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Mgr. Šárky Petrové a soudců Mgr. Martiny Nyplové a Mgr. Petra Horáka ve věci

žalobkyně: **PRECIS Jaroměř, s.r.o.**, IČO 47470071
sídlem Kostelní 43, 551 01 Jaroměř
zastoupená advokátkou Mgr. Ludmilou Kutějovou
sídlem Kaprova 52, 110 00 Praha

proti
žalovanému: [REDACTED], narozený [REDACTED]
bytem [REDACTED]
zastoupený advokátkou JUDr. Simonou Kasperovou
sídlem Schwantnerova 899, 541 01 Trutnov

o zaplacení částky 45 000 Kč s příslušenstvím

o vzájemném návrhu na náhradu škody

o odvolání žalobkyně a žalovaného proti rozsudku Okresního soudu v Trutnově ze dne 26. 6. 2025, č. j. 30C 181/2021-604

takto:

- I. Rozsudek okresního soudu **se** výjma nenapadených výroků pod body I/ a IV/, ve výroku pod bodem II/ a v části výroku pod bodem III/, pokud jím žalobkyni byla uložena povinnost zaplatit žalovanému 32 518 Kč s úrokem z prodlení 8,25 % jdoucím od 8. 9. 2021 do zaplacení, **potvrzuje**.
- II. Ve zbývajících částech výroku pod bodem III/, pokud jím žalobkyni byla uložena povinnost

zaplatit žalovanému 33 226 Kč s příslušenstvím a úrok z prodlení z částky 32 518 Kč ve výši 8,25 % od 30. 12. 2020 do 7. 9. 2021, **se** rozsudek okresního soudu **mění** takto:

Žaloba s požadavkem, aby žalobkyně byla povinna zaplatit žalovanému 33 226 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,25 % ročně od 30. 12. 2020 do zaplacení a úrok z prodlení ve výši 8,25 % z částky 32 518 Kč od 30. 12. 2020 do 7. 9. 2021, **se zamítá**.

- III. Žalobkyně je povinna nahradit žalovanému náklady řízení před okresním soudem o žalobě v částce 92 452 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku na účet zástupkyně žalovaného.
- IV. Žalovaný je povinen nahradit žalobkyni náklady řízení před okresním soudem o vzájemném návrhu v částce 310 937,80 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupkyně žalobkyně.
- V. Žalobkyně je povinna nahradit České republice náklady řízení ve výši 813,60 Kč na účet Okresního soudu v Trutnově do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- VI. Žalovaný je povinen nahradit České republice náklady řízení ve výši 2 786,40 Kč na účet Okresního soudu v Trutnově do 3 dnů od právní moci rozsudku.
- VII. Žalobkyně je povinna nahradit žalovanému náklady odvolacího řízení o žalobě v částce 18 338 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupkyně žalovaného.
- VIII. Ve vztahu mezi žalobkyní a žalovaným nemá žádný z nich právo na náhradu nákladů odvolacího řízení o vzájemném návrhu.

Odůvodnění:

1. Okresní soud shora citovaným rozsudkem zastavil řízení co do nákladů spojených s uplatněním pohledávky ve výši 1 200 Kč (výrok I/). Zamítl žalobu o zaplacení částky 45 000 Kč s úrokem z prodlení od 1. 12. 2020 do zaplacení (výrok II/). Žalobkyni uložil povinnost zaplatit žalovanému částku 65 744 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,25 % ročně od 30. 12. 2020 do zaplacení do 3 dnů od právní moci rozsudku (výrok III/). Zamítl vzájemný návrh žalovaného co do částky 236 568 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,25 % ročně od 1. 12. 2020 (výrok IV/). Žalovanému uložil povinnost nahradit žalobkyni náklady řízení ve výši 156 905 Kč (výrok V/). Žalobkyni uložil povinnost nahradit České republice náklady řízení ve výši 1 152 Kč na účet Okresního soudu v Trutnově (výrok VI/) a žalovanému uložil povinnost nahradit České republice náklady řízení ve výši 2 448 Kč na účet Okresního soudu v Trutnově (výrok VII/).
2. Žalobkyně se žalobou doručenou soudu dne 19. 3. 2021 domáhala po žalovaném zaplacení částky 45 000 Kč se zákonným úrokem z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky. Tvrdila, že žalobkyně a žalovaný uzavřeli dne 30. 6. 2018 nájemní smlouvu na dobu neurčitou, kterou žalovaný pronajal žalobkyni nemovitost – budovu čp. ■■■ (rodinný dům), postavenou na pozemku parc. č. st. ■■■, pozemek parc. č. st. ■■■ a pozemek parc. č. ■■■ vše v ■■■. V souladu s nájemní smlouvou uhradila Shodu s prvopisem potvrzuje ■■■.

žalobkyně žalovanému vratnou jistotu ve výši 45 000 Kč. Nájemní smlouva byla k žádosti žalovaného ukončena ke dni 30. 11. 2019 a žalobkyně a žalovaný spolu uzavřeli dne 1. 12. 2019 další nájemní smlouvu k týmž nemovitostem, a to na dobu určitou do 30. 11. 2020. Po ukončení nájemního vztahu žalovaný nevrátil uhrazenou jistotu. Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby. Potvrdil, že mu žalobkyně uhradila jistotu ve výši 45 000 Kč. Tvrdil, že žalobkyně bez jeho vědomí a souhlasu v době užívání pronajaté nemovitosti: Rozšířila zahradní chodník, vedoucí od vstupního schodiště do vily až na spodní prostranství ke garáži. Chodník byl původně vydlážděný kamennými pískovcovými dlaždicemi a lemovaný z obou stran kamennými pískovcovými opěrnými zdmi. Chodník byl nájemcem rozšířen nepřijatelným, technologicky zcela nevhodným způsobem a navíc v rozporu s původní konstrukcí chodníku a originálně použitým materiálem pískovcového kamene. Navíc byl vydlážděn podřadnými a lacinými betonovými dlaždicemi, opěrná kamenná pískovcová stěna byla nově postavena bez patřičného základu. Odstranila tři dřevěné paravány mezi zahradou a prostranstvím určeným k venkovnímu posezení u bazénu. Bez jakékoli konzultace se žalovaným vykácela vzrostlé stálezelené dřeviny, konkrétně 21 tújí rostlých podél hranice pozemku s přilehlým pozemkem souseda [REDAKCE]. Dalších 12 ks tújí bylo neodborným a nevkusným způsobem ořezáno. Dále byly uříznuty kmeny popínavé rostliny přísavníku pětiprstého v několika místech u garáže. Žalobkyně poškodila další vybavení předmětu nájmu (odstranila kuchyňskou linku, vchodové i další dveře a dřevěné vybavení interiéru, v domě byli zavírání psi, kteří jednotlivé dřevěné prvky poškrábali a vyměšovali se na ně). Žalobkyně rovněž poškodila 6 kusů venkovních rolet na oknech domu, které jsou nyní ve zcela nepoužitelném stavu. Žalovaný proto započel jistotu ve výši 45 000 Kč proti své pohledávce z titulu náhrady škody vzniklé demolicí původního chodníku. Po zohlednění (započtení) zaplacené jistoty se domáhal náhrady škody ve výši 302 312 Kč vzájemným návrhem. Jednotlivé dílčí škody vzniklé na nemovitosti vyčíslil na 91 310 Kč (škoda na chodníku), 36 000 Kč (škoda vzniklá odstraněním paravánů), 123 370 Kč (škoda na dřevinách), 70 000 Kč (poškození rámu, dveří a dalších dřevěných součástí interiéru domu), 26 632 Kč (náklady na opravu venkovních rolet); celková škoda způsobená žalobkyní dosáhla podle přesvědčení žalovaného nejméně částky 347 312 Kč. Na základě provedeného dokazování okresní soud dospěl k závěru, že vznik škody na dřevěných součástech interiéru předmětu nájmu (náklady na odbornou rekonstrukci ve výši 70 000 Kč) a škody na roletách (náklady na opravu 26 632 Kč) nebyl prokázán. Z fotodokumentace chodníku na pozemku u domu žalovaného i ze souhlasných prohlášení účastníků vyplynulo, že uživatelé nemovitosti během trvání nájmu přistoupili k úpravě části chodníku. Změna spočívala v rozšíření části chodníku od brány k hlavnímu vchodu do domu. Účastníci se lišili v tvrzení, zda žalovaný zamýšlenou změnu chodníku odsouhlasil již před vznikem nájmu, nebo zda neohlášené stavební úpravy objevil náhodně. Žalobkyně potvrdila, že žádná písemná dohoda o stavebních úpravách chodníku či jiných změnách na pozemku mezi stranami uzavřena nebyla. Bylo proto povinností žalobkyně vydat chodník v původním stavu, a pokud tak neučinila, nahradit škodu vzniklou tím, že k vrácení chodníku žalovanému v původním stavu nedošlo. Znalec z oboru ekonomiky a stavebnictví Ing. Vladimír Pažout, jehož úkolem bylo zhodnotit stav chodníku v červenci 2018 a v listopadu 2020 a stanovit, jaký měla stavební úprava realizovaná nájemcem vliv na cenu chodníku, učinil závěr, že původní vlastník nemovitosti při návrhu a realizaci zpevněných ploch preferoval vzhled zpevněných ploch před jejich užitnými vlastnostmi. V případě posuzování pouze technického hlediska došlo podle znalce ke zvýšení hodnoty chodníku, který je nyní z jedné strany ohraničen zídka z pískovcových kamenů spojených cementovou maltou, došlo ke zvětšení plochy přístupového chodníku betonovou dlažbou. Při posuzování estetického hlediska došlo ke znehodnocení chodníku, a to jak zídka z pískovcových kamenů, tak vlastního chodníku z pískovcových kamenů. Náklady na uvedení chodníku do původního stavu znalec stanovil na částku 30 313 Kč. Stávající

chodník, především jeho část z betonové dlažby, působí vzhledem ke zbývajícím zpevněným plochám z pískovce nepatříčně a negativně ovlivňuje hodnotu nemovitosti. Znalec proto považoval uvedení chodníku do stavu před červencem 2018 za vhodný postup. V rámci své výpovědi znalec upřesnil, že v souvislosti s odstraněním a posunem zídky došlo k poškození přírodního kabelu k osvětlovacímu tělesu a k odstranění osvětlovacího tělesa. Znalec souhlasil s odhadovaným nákladem na napojení elektroinstalace osvětlení chodníku ve výši 6 000 Kč, neboť znovuzavedení osvětlení by vyžadovalo novou revizi přírodního kabelu. Po zohlednění nákladu na položku elektroinstalace osvětlení okresní soud uzavřel, že náklady na uvedení chodníku do stavu před započítáním nájmu žalobkyně by činily částku 36 313 Kč. Žalovaný, kromě jiného, tvrdil, že po levé i pravé straně vstupního schodiště rostly tůje, podél plotu se sousedy [REDAKCE] se nacházela souvislá řada tují. Odhad výše škody žalovaný opíral o stanovisko [REDAKCE] ze dne 11. 7. 2021, který v době zpracování ocenění pro žalovaného nebyl zapsán v seznamu znalců. Celkovou škodu na dřevinách v zahradě vily [REDAKCE] vyčíslil na částku 201 090 Kč. Žalovaný náhradu škody, která mu byla způsobena zásahy žalobkyně na zahradě, požadoval v přiměřeně snížené částce 123 370 Kč. Okresní soud vzal na základě fotografie č. l. 193 a shodně na č. l. 519 za prokázané, že na levé i pravé straně schodiště se nacházely samostatně stojící (na pravé straně spíše ležící) tůje. Existenci tují u vstupu do vily potvrdil svědek [REDAKCE] a dokonce i [REDAKCE], jenž ve výpovědi zmínil údajnou reakci žalovaného, který podle svědka nad tujemi u hlavního vchodu pouze mávl rukou a vyjádřil tím, že mohou přijít pryč. Řada obrostlých tují rostoucí podél plotu zahrady byla zachycena na fotografiích na č. l. 194 (2. strana) a č. l. 195. Na základě svědecké výpovědi [REDAKCE] a jím pořízených fotografií soud zjistil, že dne 29. 9. 2020 pokácel [REDAKCE] řadu tují, která se nacházela podél plotu v úrovni stavěné zdi garáže. [REDAKCE] kácení tují připustil s tvrzením, že postupoval v zájmu souseda a se souhlasem žalovaného. Žalovaný trval na tom, že o kácení tují nebyl informován, provedené zásahy neodsouhlasil, stav tují zjistil až po skončení nájmu. Soud uvěřil tvrzení žalovaného, že [REDAKCE] neposkytl souhlas k odstranění a ořezání tují. Vykácení bylo realizováno na konci září 2020, kdy se nájemní vztah chýlil ke konci a vztahy mezi žalovaným a uživateli nemovitosti byly značně napjaté. Pokud měl nájemce v úmyslu provádět změny odstraněním dřevin na pozemku žalovaného, měl tak činit až po výslovném odsouhlasení písemnou formou, jak stanovila nájemní smlouva. Okresní soud ustanovil Ing. Stanislava Hlaváče, znalce z oboru ekonomiky, ceny a odhady pozemku a porostů a z oboru zemědělství, trvalé porosty a škody na kulturách, aby určil, zda se na místech uvedených v plánu na č. l. 424 nacházely popisované rostliny a keře, jakou měly hodnotu v roce 2018 a 2020 a jaká je jejich současná obvyklá cena, pokud se v místě stále vyskytují. Výpověďmi svědků [REDAKCE], [REDAKCE] i [REDAKCE], jakož i z fotografií nacházejících se na č. l. 410 a č. l. 520, 2. strana měl soud prokázáno, že na zahradě u domu žalovaného se nacházela podél plotu se sousedy [REDAKCE] souvislá řada tují, existenci vzrostlých tují v březnu 2020 měl za dostatečně prokázanou. Výpověďmi [REDAKCE] a [REDAKCE], jakož i z fotografií na č. l. 521, 2. strana, č. l. 522–523, měl soud prokázáno, že dne 29. 9. 2020 [REDAKCE] vykácel tůje podél boční stěny garáže, kterou v rozhodné době stavěl [REDAKCE]. Žalovaný zdokumentoval rovněž navazující řadu tují s holými ořezanými kmeny (fotografie č. l. 522). Znalec Ing. Hlaváč zásah do tují ořezáním jejich přeslenů označil za neodborný. Část řady tují odvětvná do prsní výšky ztratila svou funkčnost, neboť přestala kryt zděnou část garáže na sousedící parcele, dřeviny se vytahují a naklánějí nad střechu garáže a mimo parcelu vlastníka. Dřeviny vykácených i ořezaných jehličnanů byly podle znalce v optimální lokalitě, plnily funkci zaclonění sousedící zahrady a nebyl důvod pro jejich likvidaci nebo redukci. Porost tují, které byly vykáceny, znalec ocenil ve stavu před mechanickým zásahem na 44 205 Kč a porost tují, které byly ořezány na 29 680 Kč s tím, že vzhledem k dlouhověkosti dřevin není rozdíl v jejich ceně mezi roky 2020 a 2024. Následkem ořezání

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE].

se cena skupiny tují snížila na 8 244,54 Kč, s ohledem na plynutí času nedošlo ke změně uvedené hodnoty. Ke dvěma tujím, které se nacházely po obou stranách schodiště, znalec Ing. Hlaváč v posudku uvedl, že se jednalo o zdravé solitérní rostliny bez zjevných známek mechanického nebo zdravotního poškození ve stáří nad 40 let. Dřeviny byly v optimální lokalitě a nebyl důvod pro jejich likvidaci. Túje u vchodu byly odstraněny včetně pařízků. Hodnotu každé z posuzovaných tují znalec stanovil po zohlednění příslušných koeficientů na 20 286 Kč, když vycházel z odhadovaného stáří v rozmezí 41–60 let a dobré kondice obou dřevin. Žalobkyně navrhla, aby soud ustanovil revizního znalce. Okresní soud konstatoval, že reviznímu posudku by k řešení zbývalo jediné – posoudit, zda odstraněním tují po levé a pravé straně vstupního schodiště vznikla škoda a v jaké výši. Soud měl za prokázané, že v době započetí nájmu obě solitérní túje existovaly, v březnu 2020 túje vpravo chyběla, túje vlevo byla značně ořezána (č. l. 409), do skončení nájmu pak došlo k jejímu úplnému odstranění. Možnosti prokázání jejich stavu ke dni 27. 7. 2018 jsou značně omezené. Záběry tují vlevo a vpravo od schodiště jsou dostupné pouze v minimálním množství a v nedostatečné kvalitě. Posouzení stavu solitérních tují a jejich ocenění revizním znalcem by bylo obtížné, ne-li nemožné. Zadání revizního posudku proto považoval za nevhodné a pro další dokazování nepřínosné. Vyslovil názor, že v souvislosti s nárokem na náhradu škody by mělo být zohledněno odstranění dvou tují během trvání nájmu žalobkyně, neboť žalobkyně neprokázala, že uživatelé nemovitosti přistoupili k jejich kácení s písemným souhlasem žalovaného. Vycházel z odhadu znalce o ceně každé z tují v částce 20 286 Kč, kterou redukoval podle zjištění učiněných z fotografií o stavu tují před vznikem nájmu či na jeho samém počátku (28. 8. 2018). Soud uvedeným způsobem stanovil cenu túje vlevo od schodiště ve výši jedné třetiny z částky 20 286 Kč na 6 762 Kč. Cenu túje vpravo od schodiště stanovil soud ve výši pouze jedné desetiny z částky 20 286 Kč na 2 028,60 Kč. Dodal, že využití úvahy ke stanovení ceny solitérních tují na místo zadání revizního znaleckého posudku přispělo ke zrychlení řízení i k úspoře nákladů účastníků. Okresní soud uzavřel, že ohledně nároku žalobkyně na zaplacení částky 45 000 Kč, bylo prokázáno (a žalovaný to od počátku uznával), že žalovaný přijal dne 30. 6. 2018 od žalobkyně jistotu v uvedené výši, kterou po skončení nájmu dne 30. 11. 2020 ani později žalobkyni nevrátil. Žalovaný zaslal žalobkyni dopis z 28. 12. 2020 s vyúčtováním jistoty, a sdělil, že celou jistotu započítává na náhradu škody na předmětu nájmu, zároveň uplatnil vlastní pohledávku ve výši rozdílu mezi jistotou a škodou. Škoda vzniklá následkem neodsouhlasené změny chodníku byla prokázána ve výši 36 313 Kč. Vykácením řady tují byla žalovanému způsobena škoda 44 205 Kč. Ořezáním tují vznikla škoda ve výši 21 435,50 Kč. Po připočtení škody vykácením dvou samostatných tují (6 762 Kč plus 2 028,60 Kč) činí celková škoda na rostlinách po zaokrouhlení 74 431 Kč. Žalobkyně žalovanému na jeho majetku způsobila celkovou škodu 110 744 Kč, na kterou měl žalovaný právo započíst si složenou jistotu 45 000 Kč. Soud proto nárok žalobkyně na zaplacení částky 45 000 Kč zamítl. Vzájemnému návrhu vyhověl co do částky 65 744 Kč a ve zbývajícím rozsahu vzájemný návrh žalovaného zamítl.

3. Proti tomuto rozsudku podali včas odvolání žalobkyně i žalovaný.
4. Žalobkyně svým odvoláním brojila proti výrokům pod body II., III., V. a VI. Namítala, že soud prvního stupně dospěl na základě provedených důkazů k nesprávným skutkovým zjištěním, řízení je postiženo jinou vadou, která měla za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, rozhodnutí soudu prvního stupně spočívá na nesprávném právním posouzení. Uvedla, že konkrétně soud prvního stupně pochybil zejména tím, že přiznal žalovanému více, než žalovaný v rámci svého vzájemného návrhu požadoval, a tudíž překročil žalobní návrh žalovaného; nesprávně posoudil splnění podmínek pro náhradu škody, zejména prokázání příčinné souvislosti mezi jednáním žalobkyně a žalovaným tvrzenou škodou, resp. rozhodnutí v tomto směru učinil nepřezkoumatelným, když své závěry

nikterak nezdůvodnil; dospěl k nesprávnému závěru o vzniku škody, potažmo výše přiznatelné náhrady; výši přiznané náhrady škody nesprávně určil dle oceňovacích předpisů a nikoliv dle skutečných nákladů na uvedení věci do původního stavu v místě a čase obvyklé; neuznal žalobkyni jeden z učiněných úkonů právní služby pro účely stanovení výše náhrady nákladů řízení. Připustila, že se soud prvního stupně velmi detailně zabýval argumentací účastníků sporu a jimi předloženými tvrzeními a důkazy. Ve většině závěrů se soudem prvního stupně souhlasila s tím, že je považuje za řádné a logicky odůvodněné. V některých aspektech se ale soud prvního stupně dopustil pochybení, a to jak při aplikaci procesních předpisů, tak při hmotněprávním posouzení nároku žalovaného. Celý nárok žalovaného uplatněný v rámci vzájemného návrhu je představován tvrzeným nárokem na náhradu škody. Soud prvního stupně v tomto směru v rozsudku výstižně shrnul, že „Žalovaný tvrdil, že mu žalobkyně způsobila škodu spočívající v tom, že cena určitých věcí ke dni skončení nájmu se snížila oproti jejich ceně ke dni započetí nájmu. Žalovaný měl povinnost předložit takové důkazy, z nichž by byl stav věcí, jejichž poškození bylo tvrzeno, objektivně seznatelný, a to jak ke dni 27. 7. 2018, tak ke dni 30. 11. 2020. Porovnání hodnot věcí při vzniku a při zániku nájmu je základním předpokladem k úvahám o vzniku škody, bez zjištění původního a konečného stavu údajně poničené věci nelze tvrzenou škodu prokázat.“ Zdůraznila, že ačkoli soud prvního stupně zcela správně vytyčil tento základní a zásadní aspekt pro přiznání náhrady škody, neaplikoval jej ve vztahu ke všem žalovaným tvrzeným škodám. Doplnila, že aby mohl být nárok na náhradu škody žalovanému úspěšně přiznán, musí být žalovaným tvrzeny a prokázány všechny základní předpoklady odpovědnosti za škodu, tj.: kdo škodu způsobil, resp. zda šlo o jednání žalobkyně, potažmo že je škoda žalobkyni přičitatelná, kdy ke vzniku škody došlo, resp. že k ní došlo během trvání nájemního vztahu, jakého charakteru byla škoda, tj. zda byla vůbec nějaká škoda způsobena a případně jaká byla její skutečná výše, a že existuje příčinná souvislost mezi jednáním žalobkyně a vznikem tvrzené škody. Připomněla, že v řízení před soudem prvního stupně nepopírala, že by v průběhu nájemního vztahu neprovedla rekonstrukci a rozšíření přístupového chodníku k domu. A to proto, že tak učinila s plným vědomím a souhlasem žalovaného, který byl o této skutečnosti předem informován a opravu chodníku výslovně odsouhlasil. Uznala, že nebyla v řízení schopna doložit písemný souhlas žalovaného s provedením opravy chodníku tak, jak byl vyžadován uzavřenou nájemní smlouvou. Dle jejího mínění to nemůže samo o sobě bez dalšího přebít skutečnost, že žalovaný s úpravou chodníku opakovaně souhlasil a dokud nevznikl mezi žalovaným a žalobcem spor, proti úpravě fakticky ničeho nenamítal (vyjma toho, že žalobkyně v rámci rekonstrukce chodníku neužila pískovcovou, ale betonovou dlažbu. Dodala, že nesouhlasit s opravou nebylo v zájmu samotného žalovaného. Chodník byl již v době uzavření první nájemní smlouvy v roce 2018 ve zcela nevyhovujícím technickém stavu – jednotlivé části byly rozpadlé, pískovcové desky popraskané a nesoudržné, a jako celek chodník vůbec neplnil funkci bezpečného a řádného přístupu k domu. Zničený stav chodníku byl doložen nejen předloženou fotografickou dokumentací a výsledky svědků, ale také znaleckým posudkem Ing. Vladimíra Pažouta. To, že žalovaný souhlasil s úpravou chodníku potvrdila také výpověď pana [REDAKCE], který prováděl rekonstrukci a rozšíření přístupového chodníku a který přímo telefonicky hovořil se žalovaným o opravě chodníku a kterému žalovaný v rámci tohoto telefonátu výslovně vyjádřil svůj souhlas s opravou a úpravou chodníku. Poukazovala na to, že z důkazů předložených samotným žalovaným (tj. zejména e-mailová komunikace s panem [REDAKCE] a [REDAKCE]) vyplynulo, že není pravdou, že by s opravou a rozšířením chodníku nesouhlasil – jediné v čem shledával žalovaný problém, bylo využití betonové dlažby namísto pískovcové, jež by více odpovídala původnímu materiálu chodníku, což jí skutečně prostřednictvím e-mailů vytkl. Vyslovila názor, že jí nemůže být kladeno k tíži, že žalovaný po celou dobu trvání nájemního vztahu souhlasil s rekonstrukcí chodníku a neměl s jeho opravou a rozšířením problém.

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE].

Až následně, když se vztahy zhoršily začal účelově tvrdit, že s žádnou úpravou chodníku nesouhlasil. Žalovaný se takto pokoušel uplatňovat i řadu jiných údajných poškození domu – 29. prosince 2020 vyúčtoval žalobkyni údajné škody na předmětu nájmu ve výši 509 500 Kč. Toto jednání označila za zneužití práva, které nemůže požívat právní ochrany. Poukazovala na to, že znalec Ing. Pažouta ve znaleckém posudku původně stanovil náklady na uvedení chodníku do původního stavu na částku 30 313 Kč, na ústním jednání před soudem tuto částku navýšil o 6 000 Kč představující odhadované náklady na napojení elektroinstalace osvětlení chodníku. Závěr soudu prvního stupně o výši přiznané náhrady označila za nesprávný ze dvou důvodů. Tím prvním je, že ve vztahu k navýšení nákladů o napojení elektroinstalace nebylo ze strany žalovaného prokázáno ničeho k tomu, že by v době započetí nájmu fungovala (ostatně ani elektroinstalace, resp. světla u chodníku v ostatních částech zahrady, která nebyla dotčena úpravou chodníku, taktéž nefungovala). Samotný svědek [REDAKCE], navržený stranou žalovaného, ke světlům u chodníku výslovně uvedl, že je nikdy neviděl fungovat. A z výpovědi pana [REDAKCE], který prováděl předmětnou rekonstrukci, pak zaznělo, že světla u chodníku nefungovala a elektroinstalace, na kterou při rekonstrukci narazil, byla zrezivělá a zničená. Znalec Ing. Pažout se pouze vyjádřil k tomu, jaká by byla výše nákladů na napojení elektroinstalace, nicméně k samotnému stavu a funkčnosti se nikterak nevyjadřoval. Žalovaný přitom v řízení ničeho netvrdil ani nedoložil ve vztahu k údajné funkčnosti osvětlení zahrady, a to přesto, že se žalobkyně opakovaně vyjadřovala k jejich nefunkčnosti a fotografiemi doložila zcela zanedbaný stav zahrady na počátku nájmu. Proto nemůže být nárok žalovaného představovaný odhadovanými náklady na napojení elektroinstalace osvětlení chodníku přiznán. Druhým pochybením soudu ve vztahu k výši přiznané náhrady za údajné poškození chodníku je nezohlednění stavu, v jakém se chodník nacházel na počátku nájmu. V řízení bylo prokázáno, že chodník byl zničený nebo minimálně značně poškozený. Soud tuto skutečnost nicméně nevzal vůbec v potaz a přiznal žalovanému částku odpovídající ocenění nákladů tak, jak je stanovil znalec Ing. Pažout. Ten ve svých výpočtech také vůbec nezohlednil původní zničený stav chodníku. Soud prvního stupně tak přiznal žalovanému částku odpovídající nákladům potřebným k uvedení chodníku do zcela nového stavu. Zdůraznila, že původní stav chodníku musí být zohledněn a pokud se soud prvního stupně domníval, že základ nároku žalovaného je po právu, pak měl výši náhrady určit jako rozdíl výše nákladů potřebných k uvedení chodníku do původní podoby a částky odpovídající tomu, o kolik se hodnota chodníku navýší tím, že bude opravou uveden do zcela nepoškozeného stavu oproti původnímu zničenému stavu. Nárok žalovaného neměl být přiznán ani co do jeho základu. Nárok opírající se o požadavek žalovaného na uhrazení nákladů na uvedení chodníku do původního – technicky nevyhovujícího – stavu je nejen absurdní, ale i v rozporu s účelem a smyslem užívání předmětu nájmu. Požadavek žalovaného je zcela nepřiměřený a v rozporu s judikaturou Nejvyššího soudu, zejména rozsudkem ze dne 1. srpna 2016, sp. zn. 25 Cdo 2062/2016, podle něhož lze náhradu za navrácení věci do původního stavu požadovat pouze tehdy, je-li takové navrácení účelné. Tvrdila, že rekonstrukce chodníku vedla ke zlepšení funkčních vlastností přístupu k nemovitosti a ve svém důsledku i ke zvýšení její užitné hodnoty, což potvrdil ve svém znaleckém posudku i Ing. Vladimír Pažout. Tvzení žalovaného o tom, že došlo ke snížení estetické hodnoty chodníku označila za zcela účelové. Dodala, že o tom svědčí i to, že žalovaný ani po více než pěti letech po skončení nájemního vztahu nepřistoupil k úpravě chodníku zpět do jeho původní podoby, potažmo ani nevyměnil betonové dlaždice za pískovcové. Dále namítala, že v případě ořezání tují u plotu sousedícím s pozemkem pana [REDAKCE] nebylo v řízení prokázáno k naplnění předpokladů odpovědnosti za škodu žalobkyně nic. Soud prvního stupně bezdůvodně spojil prokázání vykácení řady tují s prokázáním ořezání tují. Uvedla, že ve vztahu k vykáceným tujím nerozporovala, že by tak neučinila. Učinila tak s vědomím a souhlasem žalovaného, který souhlasil s tím,

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE].

aby byly vykáceny, když se tím rozšíří užitná plocha jeho zahrady, a navíc se tím vyjde vstříc sousedovi panu [REDAKCE], který v daném místě stavěl garáž a túje mu v tomto ohledu překážely. Odmítla, že by túje u plotu sousedícím s pozemkem pana [REDAKCE] ořezala. Ani sám žalovaný v řízení nepředložil ničeho, z čeho by se dalo dovodit, že žalobkyně túje ořezala. Poukazovala na to, že svědci, kteří potvrdili vykácení tújí, odmítli, že by došlo k ořezání dalších tújí. Soud prvního stupně přitom bezdůvodně dovodil opak, resp. vyjádření svědků a žalobkyně k vykácení tújí bezdůvodně rozšířil taktéž na ořezání tújí. Ke konstatování okresního soudu, že vycházel také z fotografií na mapových portálech, uvedla, že na žádné z těchto fotografií nejsou vidět túje, jež měly být žalobkyní ořezány, vidět jsou pouze túje, které byly vykáceny. Totéž platí o dvou solitérních tújích u vchodu do domu. Namítala, že soud prvního stupně zcela rezignoval na zjištění, zda se tyto túje vůbec na zahradě nacházely při počátku nájmu. Předložila fotografie z mapových portálů MAPY.CZ – 28. SRPNA 2018, MAPY.CZ – 21. ČERVENCE 2022 a GOOGLE MAPS – BŘEZEN 2020. Konstatovala, že na žádné z daných fotografií se žádné 2,5 m vysoké túje u vstupu do domu nenacházejí. Fotografie předložené žalovaným jsou velmi špatné kvality a nejsou datované. Namítala, že znalecký posudek Ing. Hlaváček ocenění odstraněných/ořezaných tújí měl mnoho zásadních nedostatků. Zásadní je především ten, že Ing. Hlaváč provedl ocenění na základě cenového předpisu vyhlášky Ministerstva financí, kterou se provádí některá ustanovení zákona o oceňování majetku. Ing. Hlaváč ocenil túje, které byly vykáceny, ve stavu před mechanickým zásahem na 44 205 Kč a túje, které byly ořezány na 29 680 Kč s tím, že následkem ořezání se cena tújí snížila na 8 244,54 Kč. Túje u vchodu ocenil na 20 286 Kč. Namítala, že tento způsob ocenění není pro účely tohoto řízení použitelný. Při stanovení výše náhrady škody způsobené na věci je třeba vycházet z nákladů (jejich ceny), které je třeba vynaložit na uvedení věci do původního stavu. Pro stanovení výše náhrady škody je tak klíčové vycházet z reálných nákladů, které je třeba vynaložit na uvedení věci do původního stavu nebo k obnovení původního stavu. Nemohou tak být použity oceňovací předpisy, které nemusí odpovídat skutečné situaci – náhrada musí být v souladu s principem ekonomické reality a zajistit plnou kompenzaci. Je tak třeba vycházet z objektivně zjištěných cen v daném místě a čase. Uvedla, že v řízení doložila obvyklou tržní cenu tújí, jež měla poškodit: obvyklá tržní cena jedné túje výšky 200 cm činí 1 000 Kč (tj. túje u plotu sousedícím s pozemkem pana [REDAKCE]); obvyklá tržní cena jedné túje výšky 250 cm činí 3 500 Kč (tj. solitérní túje u vchodu do domu). Dodala, že uvedené ceny doložila konkrétními aktuálními nabídkami obchodů zabývajících se prodejem. Poukazovala na to, že znalece uvedl, že by bylo u plotu sousedícím s pozemkem pana [REDAKCE] vysadit 15 kusů tújí (9 x 200 cm, 6 x 150 cm). Dovožovala, že dle obvyklé tržní ceny by náklady na zakoupení tohoto počtu tújí představovali 15 000 Kč. V tomto počtu jsou zahrnuty i túje, které byly jen ořezány – tj. túje, u kterých nebylo vůbec prokázáno, že by škodu na nich způsobila žalobkyně. Žalovaný uváděl, že 21 tújí bylo vykáceno a 12 tújí bylo ořezáno. Vykácené túje tak tvoří 63,6 % ze všech tújí u plotu sousedícím s pozemkem pana [REDAKCE]. Pokud by toto bylo promítnuto na výše uvedenou obvyklou tržní cenu, pak se jedná o částku 9 540 Kč. Obdobně výše uvedené platí také pro dvě solitérní túje u vchodu do domu. Znalec je ocenil na částku 40 572 Kč, přičemž soud na základě vlastní úvahy tuto částku redukoval. Zdůraznila, že doložila, že obvyklá tržní cena za jednu túji výšky 250 cm činí 3 500 Kč (a to túje zcela nové, ve výborném stavu). Celková obvyklá tržní cena za dvě solitérní túje by tak činila 7 000 Kč. Při zohlednění ponížení, které soud prvního stupně učinil by se jednalo o částku 1 516,16 Kč za obě solitérní túje. Namítala, že soud přiznal žalovanému více, než bylo jeho vzájemným návrhem požadováno. Uvedla, že již ve vyjádření ze dne 9. 2. 2022 žalovaný uvedl, že „požaduje pouze částku ve výši 123 370 Kč, a to z důvodu, že je ochotný ustoupit od výše současných cen na trhu s okrasnými dřevinami. Stejně tak je ochoten opomenout ceny dopravy a ceny odborných zahradnických prací spojených nejen s výsadbou nových okrasných dřevin, ale taktéž

s likvidací stávajících pařezů a kořenových valů...“. Totéž pak žalovaný zopakoval v závěrečném návrhu ze dne 31. 3. 2025. Nejenže soud přiznal náhradu ve výši ocenění dle oceňovacích předpisů, a nikoliv dle skutečných nákladů na uvedení v původní stav, ale ještě nezohlednil, že žalovaný nepožaduje aktuální cenu dřevin, ale cenu z doby tvrzeného poškození dřevin. Nesouhlasila ani s rozhodnutím okresního soudu o výši náhrady nákladů řízení. Připomněla, že při stanovení této částky okresní soud vyšel, mimo jiné, ze závěru, že celkové náklady vynaložené žalobkyní v části předmětu řízení o náhradu škody činí po zaokrouhlení 398 579,66 Kč. Soud prvního stupně se z převážené části ztotožnil s jejím vyčíslením nákladů řízení, ale nepřiznal jí odměnu za účast na místním šetření ze dne 17. 4. 2022, když žádné místní šetření se daného dne neuskutečnilo. Uvedla, že vyčíslení nákladů řízení v tomto směru obsahovalo zcela zřejmou chybu v psaní. Místní šetření ve věci se uskutečnilo dne 17. 4. 2023, a to na popud znalce Ing. Pažouta, který účastníky řízení na místní šetření pozval dopisem ze dne 27. března 2023 a o němž byl vyrozuměn taktéž soud. Okresní soud tak při určování výše náhrady nákladů řízení žalobkyně v části předmětu řízení o náhradu škody vycházel z nesprávné částky 398 579,66 Kč, když tato v sobě nezahrnovala jeden z úkonů právní služby, za který měla být žalobkyni odměna přiznána. Předmětná částka by tak měla být dle žalobkyně navýšena o částku odměny 9 700 Kč + 300 Kč (paušální náhrada) + 2 100 Kč daň z přidané hodnoty (dále jen „DPH“). Soud prvního stupně tak měl při určování výše náhrady nákladů řízení žalobkyně v části předmětu řízení o náhradu škody vycházet z částky 410 679,66 Kč. Navrhla, aby odvolací soud rozsudek okresního soudu v rozsahu výroků II., III., V. a VI., zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

5. Žalovaný svým odvoláním brojil výlučně proti výroku pod bodem V/. Namítal, že rozhodnutí okresního soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Uvedl, že byl v meritu věci úspěšný u položek – „chodník“ a „rostliny“, neboť prokázal škodu za tyto položky. Samotná výše přiznaných částek přitom závisela na úvaze soudu a na znaleckých posudcích. Dovožoval, že soud by proto měl aplikovat ust. § 142 odst. 3 zák. č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“) a o nákladech řízení nerozhodovat výhradně v závislosti na výši přiznaných částek. V situaci, kdy mu žalobkyně způsobila škodu a zároveň je její výše dovozena na základě úvahy soudu či znaleckého posudku, není možné přiznat žalobkyni jakoukoli náhradu nákladů řízení za tyto položky. Zdůraznil, že tyto závěry jsou plně v souladu s judikaturou ve věcech obdobného charakteru týkajících se základu a následně výše nároku v případě náhrady újmy, např. nález Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 170/99, rozsudek Vrchního soudu v Olomouci ze dne 25. 2. 1998 sp. zn. 1 Co 173/97, neboť byl prokázán základ nároku žalovaného. Dodal, že aplikovatelné je také usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 23 Cdo 3306/2015, které odkazuje i na nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 793/12. Vyslovil názor, že nemůže být sankcionován povinností hradit náklady řízení v plné výši jen proto, že nepřesně odhadl výši budoucího přiznaného nároku. Náhrada nákladů by měla být spočítána v souladu, mimo jiné, s usnesením Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 3974/2015, tj. že by jako tarifní hodnota měla být užita částka přiznaná žalovanému okresním soudem. Dovožoval, že výše nákladů řízení měla být správně počítána z toho, co mu okresní soud přiznal podle znaleckých posudků a dále z toho v čem žalovaný nebyl úspěšný, tj.: chodník 36 313 Kč, paravány 36 000 Kč, dřeviny 74 431 Kč, vybavení 70 000 Kč a rolety 26 632 Kč. Celkem 243 376 Kč – tarifní hodnota 9 300 Kč. Rozdíl by při 29 úkonech činil 11 600 + DPH = 14 036 Kč. Dodal, že některá jednání považuje z důvodů na straně žalobkyně za neúčelná (např. několikrát nedorazili svědci navrhovaní žalobkyní, nebo žalobkyně trvala na výsleších, které ve věci nic nového nepřinesly). Okresní soud v navíc žalobkyni přiznal dva úkony (účast na jednání dne 28. 11. 2023 a 16. 7. 2024), aniž žalobkyně požadovala jejich úhradu. Navrhl, aby byl rozsudek okresního soudu ve výroku V. změněn tak, že bude povinen uhradit žalobkyni náklady prvoinstančního řízení ve výši správně vypočtené krajským soudem.

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED].

6. K odvolání žalobkyně žalovaný uvedl, že žalobkyně neměla k předmětu nájmu žádné výhrady, nepožadovala sepsat žádné vady předmětu nájmu. Ani v den předání, ani nikdy později nevznášela proti němu jakékoli požadavky na opravu, resp. neupozorňovala na jakékoli závady předmětu nájmu, např. nikdy nesdělila žalovanému, že je zbořený chodník, že je potřeba prosekat stromy na zahradě apod. I přesto, že ho žalobkyně neupozornila na to, že by byl chodník ve stavu, kdy by se nedal používat, bez jeho vědomí naprosto změnila podobu chodníku, přičemž použila zcela nevhodný materiál k jeho přestavbě a rozšíření. Zdůraznil, že v průběhu řízení prokázal, že to byla žalobkyně, kdo škodu způsobil (tj. provedl úpravu, což ani žalobkyně nezpochybňuje) a že ke vzniku škody došlo během nájemního vztahu. Stejně tak prokázal, k jaké konkrétně úpravě chodníku došlo, tj. totální přestavbě, rozšíření a změně materiálu. Mezi jednáním žalobkyně a škodou tak bez jakýchkoli pochyb existuje příčinná souvislost. Poukazoval na to, že sama žalobkyně v odvolání konstatovala, že nebyla schopna prokázat existenci jeho souhlasu. To, že žalobkyně potřebovala rozšířit chodník, aby po něm mohla jezdit s kočárkem, neznamená, že to bylo v zájmu žalovaného. Žalobkyně neustále opakuje, že nedošlo ke snížení hodnoty chodníku, ale vůbec nebere v potaz, že i estetická hodnota je důležitá. Kdyby tomu tak nebylo, nemusel by existovat žádný odbor památkové péče, protože by si každý mohl upravit historické budovy dle svého uvážení. Souhlasil se stanoviskem znalce v tom smyslu, že neuvedení chodníku do původního stavu by mělo negativní vliv na hodnotu nemovitost. Připomněl, že nesouhlasil s částkou potřebnou pro uvedení chodníku do původního stavu, ke které dospěl znalec při svém odhadu. Namítal, že ve výsledné částce zcela chyběly náklady na dopravu potřebného míchaného betonu z betonárky, případně cena dopravy surovin potřebných pro vlastnoruční výrobu betonu, tedy písku – šterku, cementu a v případě ručního míchání betonu také náklady vodného a stočného, náklady na zajištění nářadí (minimálně míchačka na beton) a pracovní sílu (zedník). Posudek dále nezmiňoval cenu za zeminu, kterou bude potřebné navést za účelem doplnění zeminy na místo stávající třetí řady doplněných rozšiřujících dlaždic poté, co dojde k jejich odstranění za účelem opětovného zúžení chodníku do původní podoby. Chybí též ocenění souvisejících zemních prací spojených s doplněním chybějící zeminy a cena za její dopravu. Znalec vůbec nezohlednil, a tedy ani v posudku neuvedl ceny elektroinstalačního materiálu a cenu prací elektroinstalatéra, aby elektrikář mohl opět uvést do původního stavu elektroinstalaci pro venkovní osvětlení původního chodníku, které bylo během rozšíření chodníku žalobkyní zcela odstraněno, a to včetně lamp osvětlení chodníku. Uvedl, že nechal toto chybějící ocenění původní elektroinstalace venkovního osvětlení chodníku ocenit a při následném soudním jednání, kde vypovídal soudní znalec, došlo k uznání této chybějící položky na nutné obnovení původní elektroinstalace venkovního osvětlení chodníku. Považoval za prokázané, že mu žalobkyně způsobilá přestavbou chodníku škodu. Uvedl, že žalobkyně bez jeho vědomí odstranila mnoho rostlin na zahradě – buď je osekala nebo úplně vykácela. Zdůraznil, že původní stav dřevin a keřů, stejně jako stav dřevin a keřů ke dni vrácení předmětu nájmu, doložil fotodokumentací, ze které je zřejmé, k jaké přesně změně došlo. Jeho tvrzení potvrdily i svědecké výpovědi. Dodal, že to, že se žalobkyní nelíbila původní „divoká“ zahrada, jí nedávalo jakékoli právo bez jeho souhlasu ráz zahrady měnit. Zdůraznil, že nikdy nedal žalobkyni souhlas k odstranění dřevin a keřů. Žalobkyně nic takového ničím neprokázala. V průběhu řízení prokázal, že to byla žalobkyně, kdo škodu způsobil (svědci i fotografie dokázali, že původní dřeviny na konci nájmu na zahradě chyběly) a že ke vzniku škody došlo během nájemního vztahu. Stejně tak prokázal, k jakým konkrétně zásahům do dřevin došlo. Mezi jednáním žalobkyně a škodou tak bez jakýchkoli pochyb existuje příčinná souvislost. Nesouhlasil s tvrzením žalobkyně, že mu soud přiznal více, než bylo požadováno. V položce týkající se dřevin požadoval částku 123 370 Kč, nicméně soud mu přiznal pouze částku ve výši 74 431 Kč. Navrhl, aby bylo odvolání žalobkyně zamítnuto.

7. K odvolání žalovaného žalobkyně uvedla, že soud prvního stupně při rozhodování o právu na náhradu nákladů řízení vycházel z výsledku řízení o vrácení jistoty, z výsledku řízení o náhradě škody a zohlednil míru úspěchu účastníků v řízení. Přestože konečné vyčíslení náhrady nákladů řízení nebylo ani dle žalobkyně zcela správné, když pracovalo s nesprávným počtem úkonů právní služby žalobkyně a nesprávným určením poměru úspěchu účastníků ve věci (s ohledem na nesprávné závěry soudu prvního stupně o vzniku a výši údajné škody způsobené žalovanému), způsob, jakým soud prvního stupně k výpočtu náhrady nákladů řízení přistoupil, byl ve své zásadě správný. Zdůraznila, že ustanovení § 142 odst. 3 o. s. ř., na které žalovaný odkazuje a jehož aplikace se domáhá, představuje výjimku ze základního způsobu stanovení výše náhrady nákladů řízení založeného na procesním úspěchu účastníka a dopadá výlučně na případy, kdy účastník objektivně nemohl znát přesnou výši svého nároku – typicky v řízeních o náhradě nemajetkové újmy, bolestného, ztížení společenského uplatnění nebo ušlého zisku. Těchto případů se týká i žalovaným zmiňovaná judikatura Ústavního soudu a Nejvyššího soudu. V projednávané věci však žalovaný mohl a měl přesně znát výši částek, které uplatnil v rámci svého protinávrhu. Nešlo o situaci, kdy by výše nároku závisela na odborném posouzení či úvaze soudu, nýbrž o případ, kdy žalovaný sám stanovil zcela konkrétní částky, jejichž nepřiměřenost mu musela (nebo minimálně měla být) známa. Z provedených důkazů včetně znaleckého posudku Ing. Pažouta jednoznačně vyplynulo, že žalovaný uplatnil v rámci svého protinávrhu částky, které několikanásobně převyšovaly skutečnou výši tvrzené škody (odhlédnuto od toho, zda škoda skutečně vznikla, potažmo, zda je za ni žalobkyně odpovědná). Žalovaný požadoval v souvislosti s uvedením chodníku do původního stavu částku 91 310 Kč, zatímco znalecký posudek stanovil náklady na uvedení do původního stavu na 30 313 Kč, tj. cca 1/3 částky požadované žalovaným. Za údajné poškození tújí na zahradě domu žalovaný požadoval částku ve výši 111 370 Kč. Dle veřejně dostupných nabídek provedených k důkazu soudem prvního stupně se přitom cena za 1 ks 200 cm vysoké túje pohybuje kolem 1 000 Kč a za 1 ks 250 cm vysoké túje pohybuje kolem 3 500 Kč. Cena za 33 ks 200 cm vysokých tújí a 2 ks 250 cm vysokých tújí (tj. počet kusů, jenž byl dle žalovaného žalobkyní poškozen) by tak činila maximálně 40 000 Kč, tj. znovu pouhou cca 1/3 uplatněné částky. Vyslovila názor, že žalovaný postupoval účelově a svůj nárok vědomě nadhodnotil s cílem vytvořit procesní tlak na žalobkyni, aby přistoupila na smírné řešení sporu. Výše uplatněných částek v řádu stovek tisíc korun měla zjevně sloužit jako prostředek k vyvolání dojmu, že žalovaný činí velkorysý kompromis, pokud sleví ze svého nároku, a nikoliv jako realistický odhad skutečné výše jeho škody. Ostatně tomu odpovídá i původní vyúčtování údajné škody z 29. 12. 2020, v němž žalovaný vyčíslil domnělou škodu na částku 509 500 Kč. Připomněla, že žalovaný byl od počátku řízení zastoupen advokátem, a tudíž od počátku si musel být vědom následků nadhodnocení svého nároku. Dodala, že i dle odborné literatury má být ust. § 142 odst. 3 o. s. ř. vykládáno restriktivně, tedy jako výjimka, kterou nelze vztahovat na případy, kdy účastník uplatňuje zjevně nepřiměřený nebo účelově nadhodnocený nárok. V reakci na vyjádření žalobkyně uvedl, že se žalobkyně mylí, pokud tvrdí, že žalovaný „mohl a měl“ přesně znát výši škody na chodníku a vegetaci. Zdůraznil, že není odborníkem v oboru stavebnictví, ani zahradní architektury. Vyčíslení škody u těchto položek (zejména nákladů na uvedení do původního stavu) je typickým příkladem situace, kdy laik vychází z předběžných odhadů či nabídek, ale konečná cena je závislá na odborném posouzení (znaleckém posudku). Argumentace žalobkyně citující komentářovou literaturu potvrzuje jeho pozici. Ustanovení § 142 odst. 3 o. s. ř. se aplikuje tam, kde výše plnění závisí na znaleckém posudku. Skutečnost, že znalec Ing. Pažout dospěl k jiné částce než žalovaný, neznamená, že nárok byl uplatněn neoprávněně, ale potvrzuje, že výše nároku byla objektivně nejistá a závislá na znaleckém zkoumání. Namítal, že žalobkyně cituje komentáře k restriktivnímu výkladu § 142 odst. 3 o. s. ř. účelově. Tento restriktivní výklad míří na případy, kdy si žalobce nárok vymyslí. Zde však škoda reálně vznikla, což potvrdil i soud.

Odmítl spekulace žalobkyně o „vytváření procesního tlaku“. Původní vyčíslení škody vycházelo z reálných obav o stav nemovitosti po zásazích žalobkyně. Rozdíl mezi uplatněnou a přiznanou částkou je v civilním řízení běžným jevem, který sám o sobě neindikuje zlou víru. Pokud žalobkyně odkázala na ceny z e-shopů (túje), přehlíží, že škoda nezahrnuje pouze cenu sazenice, ale také náklady na dopravu, výkopové práce, výsadbu, dopravu, likvidaci poškozeného porostu, hnojení, následnou péči a odborný dohled, což jsou položky, které laik bez znaleckého posudku přesně vyčíslit nedokáže. Jde tak o nepřipustné zjednodušení, kdy cena materiálu je jen zlomkem nákladů na odbornou sanaci zahrady. Zdůraznil, že rozhodně nevycházel z „vymyšlených“ čísel, ale z komplexní povahy opravy. Dodal, že judikatura k ušlému zisku naopak podporuje jeho logiku, že v případech, kdy je základ nároku dán (což soud prvního stupně potvrdil – žalobkyně škodu způsobila), ale sporná je jeho výše, má soud zvažovat modulaci náhrady nákladů, aby nebyl procesně sankcionován účastník, který se právem domáhal ochrany svého majetku, byť neodhadl přesnou tržní cenu opravy. Setrval na tom, že v otázce „chodníku“ a „rostlin“ byl věcně úspěšný (existence škody byla prokázána). Rozhodnutí o nákladech řízení podle čistého matematického úspěchu (§ 142 odst. 2 o. s. ř.) by v tomto případě vedlo k nespravedlnosti, neboť by fakticky negovalo procesní vítězství žalovaného v otázce základu odpovědnosti za škodu. Mechanická aplikace § 142 odst. 2 o. s. ř. (poměrný úspěch) by v tomto případě vedla k absurdnímu výsledku, kdy by žalovaný, kterému byla způsobena škoda, musel žalobkyni (škůdkyni) hradit vysoké náklady řízení jen proto, že znalec ocenil práci níže. Označil za neudržitelné tvrzení žalobkyně, že nejde o případ, kdy výše nároku závisí na znaleckém posudku. Zdůraznil, že znalecké posudky se dramaticky lišily (např. ██████████ 201 090 Kč vs. Hlaváč 67 228 Kč), znalecký posudek Ing. Pažouta byl prokazatelně neúplný, což znalec sám přiznal (např. chybějící položka elektroinstalace 6 000 Kč), znalci se zásadně rozcházel v metodice i závěrech. Výrazné rozdíly v posouzení výše způsobených škod poukazují na značné rozpory s realitou na trhu stavebních a zahradnických prací. Pokud se znalci liší o desítky až stovky procent, je zjevné, že žalovaný nemohl znát přesnou výši škody předem. To je přesně situace, na kterou § 142 odst. 3 o. s. ř. dopadá. Za nepravdivé a nelogické označil tvrzení žalobkyně, že „vědomě nadhodnotil“ svůj nárok. Uvedl, že původní vyčíslení škody z roku 2020 činilo 509 500 Kč. Po konzultaci s odborníky a původním právním zástupcem ██████████ byla částka snížena na 347 312 Kč. To je přesný opak účelového navyšování. Zdůraznil, že doložil cenové nabídky stavebních firem, rozpočty řemeslníků, odborné odhady, což je standardní, poctivý postup. Rozdíly mezi znalci jsou extrémní — a to je právě důvod, proč § 142 odst. 3 o. s. ř. existuje. Trval na tom, že podmínky pro aplikaci § 142 odst. 3 o. s. ř. jsou splněny, neboť žalovaný nemohl znát přesnou výši škody předem, výše nároku závisela výhradně na znaleckém posouzení, žalobkyně účelově manipuluje s dílčími cenami a ignoruje skutečné náklady, žalovaný postupoval poctivě, na základě odborných podkladů, tvrzení žalobkyně o „nadhodnocení“ je nepravdivé a ničím nepodložené.

8. Odvolací soud z podnětu odvolání účastníků a v jejich mezích přezkoumal napadený rozsudek včetně řízení, které jeho vydání předcházelo, zopakoval důkazy výpověďmi svědků ██████████ a ██████████ a dospěl k závěru, že odvolání žalobkyně i odvolání žalovaného jsou částečně důvodná.
9. Okresní soud provedl rozsáhlé a pečlivé dokazování, provedené důkazy řádně zhodnotil a v zásadě z nich vyvodil odpovídající skutkové závěry, s nimiž se odvolací soud ztotožňuje, až na závěr o existenci funkční elektroinstalace u chodníku k počátku nájemního vztahu žalobkyně k nemovitostem a závěr o ořezání tují žalobkyní (o tom, že řada tují na hranici s nemovitostmi ██████████ byla ořezána za trvání nájemního vztahu žalobkyně). Právě nesrovnalosti v uvedených dvou skutkových otázkách vedly odvolací soud k zopakování výpovědi svědků ██████████.

Shodu s prvopisem potvrzuje ██████████.

10. Svědek [REDACTED] stejně jako v řízení před okresním soudem ve své výpovědi potvrdil, že v době, kdy stavěl garáž (zhruba před šesti lety) přímo viděl, že podél jeho plotu sousedícího s pozemkem žalovaného došlo k vykácení tují a vykácela je osoba, která v tu dobu nemovitost užívala (v řízení před okresním soudem svědek výslovně uváděl, že kácel pan [REDACTED]). Z celkové řady tují podél jeho plotu došlo k vykácení poloviny a polovina zůstala. Svědek nepozoroval, zda zbývající řada tují byla ořezána s tím, že na zbývající túje ze svého pozemku již pořádně nevidí. S ohledem na to, že svědek [REDACTED] ořezání tují nepotvrdil a z obsahu spisu nevyplynuly jiné důkazy, které by tuto skutečnost měly potvrzovat, odvolací soud prostřednictvím zástupkyně žalovanému sdělil, že ořezání tují žalovaným není prokázáno. Byl proto vyzván k označení dalších případných důkazů k prokázání této skutečnosti. Žalovaný prostřednictvím své zástupkyně uvedl, že nemá jiné důkazy, jimiž by prokázal, že ke dni zahájení nájmu nemovitostí žalobkyně dnes ořezané túje byly ve stavu původním (neořezaném), než fotografie založené do spisu. Odvolací soud k tomu dodává, že ze žádné ze založených fotografií nelze dovodit, že jsou na ní zachyceny právě túje, které jsou nyní zhruba do výšky postavy ořezány.
 11. Ve vztahu k úpravám chodníku vedoucího ke vstupu do domu se odvolací soud ztotožňuje se skutkovými závěry okresního soudu. Nesdílí však jeho skutkový závěr, že žalobkyně poškodila (odstranila) elektroinstalaci u chodníku. Žalovaný sice fotografiemi prokázal, že lampy u chodníku byly. Z fotografií však nelze dovodit funkčnost elektroinstalace. Žalobkyně tvrdila, že elektroinstalace u chodníku byla v době úprav chodníku nefunkční. Na žalovaném bylo břemeno důkazní k prokázání, že ke dni zahájení nájmu žalobkyně byla elektroinstalace funkční. Funkčnost elektroinstalace ke dni zahájení nájmu nemohla být prokázána znaleckým posudkem znalce Ing. Vladimíra Pažouta. Znalec pouze při jednání okresního soudu uvedl odhadovaný náklad na obnovení elektroinstalace. Z jiných důkazů založených ve spisu funkčnost elektroinstalace nevyplyvá. Nepotvrdil ji ani svědek [REDACTED] [REDACTED] při zopakování důkazu jeho výpovědi u odvolacího jednání. I v tomto případě proto odvolací soud prostřednictvím zástupkyně žalovanému sdělil, že nemá prokázáno, že elektroinstalace, která byla při úpravách chodníku žalobkyně odstraněna, byla ke dni zahájení nájmu funkční. Byl vyzván k označení dalších případných důkazů k prokázání této skutečnosti. Žalovaný prostřednictvím své zástupkyně uvedl, že k funkčnosti elektroinstalace nemůže doložit žádné důkazy.
 12. V této souvislosti odvolací soud dodává, že výpověď svědka [REDACTED] opakoval výlučně za účelem objasnění existence funkční elektroinstalace, když z jeho výpovědi před okresním soudem vyplynulo, že prováděl úpravy chodníku. V odvolacím řízení se výpověď svědka [REDACTED] značně odlišovala od výpovědi v řízení před okresním soudem a jevila se nevěrohodnou. Nevěrohodnost byla způsobena buď tím, že v mezidobí byl svědek stížen mrtvicí (jak sám vypověděl) nebo byl svědek ovlivněn žalobkyní (jak sám svědek sdělil, k jednání odvolacího soudu jej dopravil jednatel žalobkyně). Pátrat po důvodech nevěrohodnosti svědka není významné, neboť odvolací soud se ztotožňuje se skutkovými závěry okresního soudu, které z výpovědi uvedeného svědka vytěžil. Jak je zdůrazněno výše svědek byl volán pouze z důvodu objasnění funkčnosti elektroinstalace.
 13. V ostatních skutkových závěrech vztahujících se k nároku žalobkyně na vrácení jistoty a k nároku žalovaného na náhradu škody způsobené žalobkyní úpravou chodníku vedoucího ke vstupu do domu a odstraněním tují na hranici s pozemkem [REDACTED] se odvolací soud ztotožňuje včetně závěru. Sdílí též skutkový závěr soudu prvního stupně, že žalobkyně v průběhu nájmu odstranila dvě túje u vstupu do domu (na levé a pravé straně). Existence těchto dvou tují byla prokázána jednotlivými fotografiemi a jejich porovnáním a vyplynula též z výpovědi svědka [REDACTED]. Stejně jako okresní soud se neztotožnil s výší škody, kterou ohledně těchto dvou tují stanovil znalec Ing. Stanislav Hlaváč. Již okresní soud výši
- Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED].

škody ve vztahu k těmto dvěma tují podle své úvahy moderoval. Podle žalovaným předkládané fotodokumentace dvě túje u vchodu do domu nelze považovat za velké zdravé keře, túje při pohledu na dům vpravo je na fotografiích polehlá. Odvolací soud proto dospěl k závěru, že jejich hodnota je ještě nižší než, jak ji stanovil okresní soud. Odvolací soud kalkuloval s hodnotou v případě túje nalevo 2 000 Kč a v případě túje napravo 1 000 Kč.

14. Okresní soud nárok žalobkyně správně právně posoudil v souladu s ust. § 2254 odst. 1 zák. č. 89/201 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o.z.“). Nárok žalovaného správně posuzoval podle ust. § 2894 odst. 1, § 2951 odst. 1 o. z., § 2952, § 2955 a § 2969 o. z. Ve vztahu k chodníku, odstraněným tují u hranice s pozemkem souseda [REDAKCE] a u vchodu do domu učinil správné závěry o vzniku škody, o tom, že škodu způsobila žalobkyně vzhledem k tomu, že k vzniku škody došlo za trvání nájemního vztahu žalobkyně k nemovitostem ve vlastnictví žalovaného, že škoda vznikla porušením povinností vyplývajících ze smlouvy o nájmu, když k úpravě chodníku takovým způsobem, který žalobkyně zvolila, neměla písemný souhlas žalovaného, a stejně tak neměla (neprokázala) souhlas žalovaného k odstranění tují. Okresní soud se při stanovení výše škody opíral o znalecké posudky. Ke znaleckému posudku Ing. Hlaváče byl kritický, mimo jiné ve vztahu k solitérním tují u vchodu do domu. Přesto nepovažoval za hospodárné ani k návrhu žalobkyně ustanovit revizního znalce a stanovil výši škody na těchto tujích v souladu s ust. § 136 zák. č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“) úvahou. Názor okresního soudu o nevhodnosti provedení revizního znaleckého posudku odvolací soud sdílí. Na rozdíl od okresního soudu však, jak již objasnil shora, má, podle doložených fotografií uvedených tují, za to, že jejich odstraněním vznikla žalovanému menší újma, než kterou úvahou stanovil okresní soud. Výše škody na tujích zcela odstraněných u plotu se sousedem [REDAKCE] byla okresním soudem zjišťována správně jako rozdíl mezi obvyklou cenou věci (pozemku) před poškozením formou odstranění tují a po poškození, přičemž naturální restituce není možná (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 9. 2023, sp. zn. 25 Cdo 533/2022). Nelze se ztotožnit s názorem žalobkyně, že by výše škody měla být odvozována od skutečných nákladů na uvedení v původní stav (tj. od ceny sazenic tují na trhu).
15. Nelze přisvědčit výhradě žalobkyně, že v řízení došlo k vadě, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Tato vada měla spočívat v tom, že soud přiznal žalovanému více, než bylo jeho vzájemným návrhem požadováno. Uvedla, že již ve vyjádření ze dne 9. 2. 2022 žalovaný uvedl, že požaduje pouze částku ve výši 123 370 Kč. Žalovaný v podání ze dne 25. 8. 2021 označeném jako „vyjádření žalovaného s vyčíslením pro uplatnění vzájemného nároku žalovaného“ uvedl, že má za žalobkyní pohledávku z titulu náhrady škody ve výši 342 076 Kč. Žalobkyní uhrazenou jistotu ve výši 45 000 Kč použil na částečnou úhradu této pohledávky. Po zohlednění zaplacené jistoty požadoval na náhradu škody částku 297 076 Kč. V podání ze dne 9. 2. 2022 žalovaný upřesnil výši škody po zohlednění započtení jistoty na celkovou částku 302 312 Kč, která dle jeho vyjádření zahrnuje 91 310 Kč (náhrada za škodu na chodníku) + 36 000 Kč (náhrada za paravány) + 123 370 Kč (náhrada za odstraněné dřeviny) + 70 000 Kč (náhrada za poškození dřevěných součástí interiérů předmětu nájmu) + 26 632 Kč (náhrada za opravu rolet). Okresní soud přiznal žalovanému vedle započtené jistoty 45 000 Kč na náhradu škody dalších 65 744 Kč, tj. 110 744 Kč. Uvedená částka v sobě zahrnuje náhradu za odstraněné dřeviny a náhradu škody na chodníku ve výši 36 313 Kč a náhradu škody za odstraněné a ořezané dřeviny ve výši 74 431 Kč. Odvolacímu soudu tedy není zřejmé, v čem měl být návrh žalovaného překročen.
16. Vycházejí ze shora uvedených závěrů ohledně neprokázaných poškození (neprokázaná funkčnost odstraněné elektroinstalace, neprokázané ořezání tují u plotu se sousedem [REDAKCE], ponížení výše škody za odstraněné túje u vchodu do domu), odvolací soud Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE].

uzavírá, že žalovaný má vůči žalobkyni nárok na náhradu škody v celkové výši 77 518 Kč. Jedná se o náhradu za poškození chodníku ve výši 30 313 Kč, náhradu škody za odstranění túje na hrabici s pozemkem souseda [REDAKCE] ve výši 44 205 Kč a náhradu škody za odstranění túje u vchodu do domu ve výši 3 000 Kč. Žalovaný požadoval také úrok z prodlení ze způsobené neuhrazené škody, a to úrok ve výši 8,25 % jdoucí od 1. 12. 2020 do zaplacení. V případě závazku z náhrady škody není doba splatnosti stanovena právním předpisem a, nebyla-li ani dohodnuta, je poškozený oprávněn požadovat plnění ihned a škůdce je povinen plnit bez zbytečného odkladu (§ 1958 odst. 2 o. z.). Žalovaný neprokázal, kdy přesně vyzval žalobkyni k úhradě škody. Odvolací soud proto pro rozhodnutí o nároku žalovaného na úrok z prodlení vycházel z toho, kdy byl žalobkyni doručen vzájemný návrh žalovaného. Vzájemný návrh žalovaného ze dne 25. 8. 2021 byl žalobkyni prostřednictvím její zástupkyně doručen dne 6. 9. 2021. Dne 7. 9. 2021 bez zbytečného odkladu měla žalobkyně žalovanému plnit a následujícím dnem, tj. dne 8. 9. 2021 se dostala do prodlení.

17. S ohledem na výše uvedené závěry odvolací soud rozsudek okresního soudu vyjma nenapadených výroků pod body I/ a IV/ podle § 219 o. s. ř. potvrdil ve výroku po bodem II/ a v části výroku pod bodem III/, pokud jím žalobkyni byla uložena povinnost zaplatit žalovanému 32 518 Kč s úrokem z prodlení 8,25 % jdoucím od 8. 9. 2021 do zaplacení. Výše úroku z prodlení byla stanovena v souladu s ust. § 2 odst. 1 nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Repo sazba České národní banky platná k 1. 7. 2021 činila 0,50 %. Žalovaný však požadoval úrok ve výši 8,25 % a soud nemůže návrh účastníka překročit, proto byl přiznán úrok v žalovaným požadované výši. Ve zbývajících částech výroku pod bodem II/ odvolací soud rozsudek okresního soudu podle § 220 odst. 1 o. s. ř. změnil tak, že vzájemný návrh žalovaného s požadavkem, aby žalobkyně byla povinna zaplatit žalovanému částku 33 226 Kč s příslušenstvím a úrok z prodlení z částky 32 518 Kč ve výši 8,25 % od 1. 12. 2020 do 7. 9. 2021 zamítl.
18. Jelikož byl rozsudek okresního soudu změněn, musel odvolací soud znovu rozhodnout o náhradě nákladů řízení mezi účastníky v řízení před okresním soudem. Účastníci nesouhlasili s rozhodnutím okresního soudu o náhradě nákladů řízení, žalobkyně vytýkala posouzení účelnosti vynaložených nákladů a žalovaný se dovolával aplikace ust. § 142 odst. 3 o. s. ř. I bez uvedených námitek by odvolací soud musel podle § 224 odst. 2 o. s. ř. o náhradě nákladů řízení mezi účastníky znovu rozhodnout, přičemž o nákladech řízení soud rozhoduje z úřední povinnosti (§ 151 odst. 1 o. s. ř.), tudíž není vázán vyúčtováním nákladů účastníka.
19. Podle ustálené soudní judikatury (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 2. 2018, sp. zn. 23 Cdo 4609/2017) i když soud projedná nároky uplatněné žalobou a vzájemnou žalobou ve stejném (společném řízení), považuje se při rozhodování o náhradě nákladů řízení každá věc, tj. věc uplatněná žalobou a věc uplatněná vzájemnou žalobou, za samostatnou věc, tudíž u každé věci je třeba samostatně posoudit míru úspěchu a neúspěchu účastníků a ve vztahu ke každé jednotlivé věci, tj. jak k věci uplatněné žalobou, tak k věci uplatněné vzájemným návrhem, stanovit, zda je v každé jednotlivé věci dána povinnost k náhradě nákladů řízení podle § 142 odst. 1, 2, a 3 o. s. ř., a kdo z účastníků má podle pravidel daných v těchto ustanoveních právo na náhradu nákladů řízení.
20. V řízení o žalobě žalobkyně na zaplacení 45 000 Kč a o zaplacení nákladů na uplatnění pohledávky ve výši 1 200 Kč byl zcela úspěšný žalovaný. V části o zaplacení nákladů na uplatnění pohledávky je třeba vycházet z úspěchu žalovaného, neboť zpětvzetím žaloby v tomto rozsahu žalobkyně zavinila zastavení řízení. Žalovaný tak má vůči žalobkyni v souladu s ust. § 142 odst. 1 a § 146 odst. 2 věta první o. s. ř. právo na plnou náhradu nákladů, které v řízení před okresním soudem účelně vynaložil ve vztahu k uvedenému nároku.

21. Žalovaný v řízení před okresním soudem účelně vynaložil náklady na právní zastoupení v celkové částce 89 740 Kč a poměrnou část nákladů vynaložených na dokazování v částce 2 712 Kč (poměrná část zálohy složené žalovaným na náklady znaleckých posudků). Náklady právního zastoupení tvoří odměna advokátky za 28 úkonů právní služby po 2 980 Kč. Jedná se o následující úkony právní služby: převzetí a příprava zastoupení doložené plnou mocí ze dne 12. 7. 2021, vyjádření k žalobě ze dne 27. 7. 2021, vzájemný návrh ze dne 25. 8. 2021, účast u jednání dne 15. 12. 2021, vyjádření z 9. 2. 2022, účast u jednání dne 23. 2. 2022 v trvání od 10.00 do 14.15 hodin (tj. 3 x započaté dvě hodiny) a dne 3. 5. 2022 v trvání od 10.00 do 16.20 hodin (tj. 4x započaté dvě hodiny), vyjádření ke znaleckému posudku ze dne 5. 6. 2023, účast u jednání dne 22. 8. 2023, účast u jednání dne 10. 10. 2023 v trvání od 9.00 do 13.45 hodin (tj. 3x započaté dvě hodiny) a u jednání dne 28. 11. 2023 v trvání od 9.00 do 11.10 hodin (tj. 2x započaté dvě hodiny), vyjádření k vyjádření žalobkyně ze dne 10. 1. 2024, účast u jednání dne 24. 5. 2024 a dne 16. 7. 2024, účast u videokonferenčního jednání dne 27. 9. 2024, účast u jednání dne 18. 2. 2025 v trvání od 12.30 do 15.05 hodin (tj. 2x dvě započaté hodiny), závěrečný návrh ze dne 31. 3. 2025, účast u jednání dne 8. 4. 2025 a dne 18. 6. 2025. Odměna byla určena z tarifní hodnoty 46 200 Kč a stanovena podle § 8 odst. 1, § 7 bod 5., § 11 odst. 1 písm. a/, d/ a g/ vyhl. č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu (dále jen „AT“). Dále náklady právního zastoupení žalovaného účelně vynaložené v řízení před okresním soudem představuje paušální náhrada hotových výdajů příslušející k 15 úkonům právní služby učiněným do 31. 12. 2024 po 300 Kč dle § 13 odst. 1 a 4 AT ve znění účinném do 31. 12. 2024 (tj. do novely advokátního tarifu provedené vyhl. č. 258/2024 Sb.) a příslušející ke čtyřem úkonům právní služby učiněných po 1. 1. 2025 ve výši 450 Kč dle § 13 odst. 1 a 4 AT ve znění účinném od 1. 1. 2025. Jako účelně vynaložený náklad byla žalovanému přiznána také poměrná část nákladů vynaložených na důkazy. Žalovaný v průběhu řízení zaplatil zálohu na znalecké posudky v celkové výši 12 000 Kč. Znalecké posudky se primárně vztahovaly k žalovaným uplatněnému nároku na náhradu škodu, v němž byl v převážné části neúspěšný. Přesto výše náhrady škody, k jejímuž zjištění znalecké posudky sloužily, má úzkou souvislost s nárokem žalobkyně na vrácení zaplacené jistoty právě s ohledem na to, že pohledávku z titulu náhrady škody žalovaný započtl na pohledávku z titulu vrácení jistoty. Proto odvolací soud jako účelně vynaložený náklad žalovaného uznal i část zálohy zaplacené žalovaným na náklady znaleckých posudků, a to v rozsahu úspěchu žalovaného v řízení o vzájemném návrhu, tj. ve výši 22,6 % (podrobné odůvodnění k závěru o rozsahu úspěchu žalovaného v řízení o vzájemném návrhu je uvedeno níže). Z celkové žalovaným zaplacené zálohy 12 000 Kč na náklady důkazu tak odvolací soud za účelně vynaložený náklad žalovaného na dokazování považuje částku 2 712 Kč.
22. Žalovaný se pro rozhodnutí o nákladech řízení v rámci vzájemného návrhu dovolával aplikace ust. § 142 odst. 3 o. s. ř. s tím, že rozhodnutí záleželo na znaleckém posudku. Podle tohoto ustanovení i když měl účastník ve věci úspěch jen částečný, může mu soud přiznat plnou náhradu nákladů řízení, měl-li neúspěch v poměrně nepatrné části nebo záviselo-li rozhodnutí o výši plnění na znaleckém posudku nebo na úvaze soudu. Podle ustálené judikatury Nejvyššího soudu (srov. např. usnesení ze dne 23. 10. 2013, sp. zn. 30 Cdo 1969/2013, usnesení ze dne 8. 9. 2014, sp. zn. 28 Cdo 1280/2014, usnesení ze dne 29. 10. 2015, sp. zn. 33 Cdo 2013/2015) může být ustanovení § 142 odst. 3 o. s. ř. aplikováno v případech, kdy je účastník částečně neúspěšný proto, že oproti znalci jinak odhadl výši plnění, nikoliv však v případech, kdy důvodem jeho částečného neúspěchu je skutečnost, že v žalobě jinak stanovil základ nároku. V souzené věci byl neúspěch žalovaného v rámci řízení o vzájemném návrhu způsoben nejen odlišným stanovením výše škody na jednotlivých věcech (konkrétně škody způsobené úpravou chodníku a škody způsobené odstraněním tújí) ustanoveným znalcem, ale především tím, že žalovaný neprokázal veškerou tvrzenou škodu (nebyla prokázána škoda, která měla vzniknout ořezáním tújí, resp. vůbec nebylo prokázáno
- Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED].

ořezání tují žalobkyní, nebyla prokázána škoda, která měla vzniknout na dalším rostlinstvu, nebyla prokázána škoda na paravánech, na vnitřním vybavení domu a na roletách). Proto je na místě rozhodnout o náhradě nákladů řízení o vzájemném návrhu podle § 142 odst. 2 o. s. ř., tj. náhradu nákladů poměrně rozdělit podle úspěchu v řízení o vzájemném návrhu.

23. Předmětem řízení o vzájemném návrhu byla částka 302 312 Kč. Žalovaný byl se vzájemným návrhem úspěšný co do částky 32 518 Kč, a naopak neúspěšný co do částky 269 794 Kč. Poměr jeho úspěchu činí 10,75 % a neúspěchu 89,25 % (v tomto rozsahu naopak byla úspěšná žalobkyně). Z toho vyplývá, že žalovaný je povinen v rámci řízení o vzájemném návrhu nahradit žalobkyni náklady, které v řízení před okresním soudem účelně vynaložila, v rozsahu 78,50 % (89,25 – 10,75).
24. Žalobkyně v řízení před okresním soudem v rámci vzájemného návrhu účelně vynaložila náklady na právní zastoupení v celkové částce 387 286,54 Kč. Odměna advokátky byla stanovena z předmětu řízení o vzájemném návrhu, tj. z částky 302 312 Kč, na částku 9 540 Kč. Účelně vynaložené náklady právního zastoupení žalobkyně tvoří odměna advokátky za následujících 29 úkonů právní služby: převzetí a příprava zastoupení (žalobkyně udělila plnou moc k zastupování již před podáním žaloby o zaplacení 46 200 Kč dne 1. 3. 2021), reakce na vzájemný návrh ze dne 1. 12. 2021, účast u jednání dne 15. 12. 2021, doplnění tvrzení ze dne 18. 3. 2022, účast u jednání dne 23. 2. 2022, které trvalo od 10.00 do 14.15 hodin (tj. 3x dvě započaté hodiny), účast u jednání dne 3. 5. 2022 v trvání od 10.00 do 16.20 hodin (tj. 4x započaté dvě hodiny), vyjádření ke znaleckému posudku ze dne 21. 6. 2023, účast u jednání dne 22. 8. 2023, účast u jednání dne 10. 10. 2023 v trvání od 9.00 do 13.45 hodin (tj. 3x započaté dvě hodiny), vyjádření z 4. 11. 2023, účast u jednání dne 28. 11. 2023 v trvání od 9.00 do 11.10 hodin (tj. 2x započaté dvě hodiny), účast u jednání dne 24. 5. 2024, účast u jednání dne 16. 7. 2024, účast na videokonferenci dne 27. 9. 2024, vyjádření ke znaleckému posudku ze dne 22. 11. 2024, účast u jednání dne 18. 2. 2025 v trvání od 12.30 do 15.05 hodin (tj. 2x započaté dvě hodiny), vyjádření ze dne 31. 3. 2025, účast u jednání dne 8. 4. 2025, závěrečný návrh ze dne 16. 6. 2025 a účast u jednání dne 18. 6. 2025. Odměna byla stanovena podle § 8 odst. 1, § 7 bod 6., § 11 odst. 1 písm. a/, d/ a g/ AT. Další účelně vynaložené náklady právního zastoupení představuje paušální náhrada hotových výdajů příslušející k 15 úkonům právní služby učiněným do 31. 12. 2024 po 300 Kč dle § 13 odst. 1 a 4 AT ve znění účinném do 31. 12. 2024 a paušální náhrada hotových výdajů příslušející k 5 úkonům právní služby učiněným po 1. 1. 2025 podle § 13 odst. 1 a 4 AT ve znění účinném od 1. 1. 2025 v částce po 450 Kč, náhrada za ztrátu času v rozsahu 90 započatých půlhodin po 100 Kč strávených cestami ze sídla advokátky do sídla okresního soudu učiněnými do 31. 12. 2024 dle § 14 odst. 1 písm. a/ a odst. 3 AT ve znění účinném do 31. 12. 2024 a náhrada za ztrátu času v rozsahu 24 započatých půlhodin po 150 Kč strávených cestami ze sídla advokátky do sídla okresního soudu a zpět učiněných po 1. 1. 2025 dle § 14 odst. 1 písm. a/ a odst. 3 AT ve znění účinném od 1. 1. 2025. Do účelně vynaložených nákladů je zahrnuto jízdné ze sídla advokátky do sídla okresního soudu a zpět při použití vlaku k jednáním konaným dne 15. 12. 2021, 23. 2. 2022 a 3. 5. 2022 (ve všech třech případech jízdné činilo 348 Kč), při použití vlastního motorového vozidla k jednáním konaným dne 22. 8. 2023 (2 531,41 Kč), 10. 10. 2023 (2 531,41 Kč), 28. 11. 2023 (2 531,41 Kč), 24. 5. 2024 (2 594,69 Kč), 16. 7. 2024 (2 594,69 Kč), 27. 9. 2024 (2 412,48 Kč), 18. 2. 2025 (2 607,15 Kč), 8. 4. 2025 (2 607,15 Kč) a 18. 6. 2025 (2 607,15 Kč). Konečně účelně vynaloženým nákladem je náhrada daně z přidané hodnoty ve výši 21 %, kterou je advokátka žalobkyně povinna z odměny a z náhrad odvést, v částce 67 215 Kč. Z celkových účelně vynaložených nákladů žalobkyně ve výši 387 286,54 Kč je žalovaný povinen nahradit 78,5 %, to znamená 304 020 Kč.
25. Ostatní žalobkyní účtované náklady odvolací soud nehodnotí jako účelně vynaložené či vůbec jako úkony právní služby ve smyslu advokátního tarifu. Podání, v nichž žalobkyně
- Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE].

sdělovala adresy svědků (podání z 31. 3. 2022), vyjadřovala se k návrhům důkazů (podání ze dne 17. 10. 2022), k termínům jednání (podání z 19. 1. 2024) a ke smírným jednáním (podání ze dne 30. 4. 2025), odvolací soud nepovažuje za odměňované úkony právní služby ve smyslu § 11 odst. 1 ani odst. 3 AT. Účast u místního šetření nařízeného znalcem dne 17. 4. 2023 odvolací soud nehodnotí jako účelně vynaložený náklad. Nejednalo se o úkon prováděný samotným soudem (nešlo o místní ohledání nařízené soudem). Je třeba připustit, že okresní soud znalci Ing. Vladimíru Pažoutovi v usnesení ze dne 16. 1. 2023, č. j. 30C 181/2021-358 uložil, že datum konání prohlídky nemovitosti má být oznámeno zástupcům účastníků. Při znaleckém ohledání však nejde o dokazování prováděné soudem. Důkazem je až samotný znalecký posudek. Znalec v rámci místního šetření ani není oprávněn hodnotit si skutkové okolnosti, které by mu podávali účastníci, natož jejich zástupci.

26. O nákladech hrazených v průběhu řízení před okresním soudem státem bylo rozhodnuto podle § 148 odst. 1 o. s. ř., tedy podle výsledku řízení, když u žalobkyně ani u žalovaného nebyly shledány předpoklady pro osvobození od soudních poplatků. Stát v průběhu řízení před okresním soudem platil náklady na znalecké posudky v rozsahu, v němž nebyly kryty zálohou zaplacenou žalovaným, celkem na znalečné bylo z prostředků státu zaplacen 3 600 Kč. Pro stanovení úspěchu a neúspěchu účastníků řízení pro účely rozhodnutí o náhradě nákladů placených státem odvolací soud vycházel z toho, že předmětem celého řízení (o žalobě a vzájemném návrhu) byla částka 348 512 Kč (45 000 Kč nevrácená jistota, 1 200 Kč náklady na uplatnění pohledávky a 302 312 Kč náhrada škody uplatněná vzájemným návrhem). Žalovaný měl úspěch co do 78 718 Kč (žaloba co do požadavku na zaplacení 45 000 Kč vůči němu byla zamítnuta, ze vzájemného návrhu mu bylo přiznáno 32 518 Kč a co do 1 200 Kč zavinila zastavení řízení žalobkyně), poměr jeho úspěchu je tak 22,6 % a poměr úspěchu žalované 77,4 %. To znamená, že žalovaný je povinen hradit náklady státu v rozsahu 77,4 % a žalobkyně v rozsahu 22,6 %. Vycházejí z uvedeného, odvolací soud uložil žalobkyni nahradit České republice náklady ve výši 813,60 Kč a žalovanému uložil nahradit České republice náklady ve výši 2 786,40 Kč.
27. Také v odvolacím řízení o žalobě žalobkyně byl žalovaný zcela úspěšný, proto podle § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř. má vůči žalobkyni právo na náhradu nákladů, které v odvolacím řízení účelně vynaložil. Jde o náklady jeho právního zastoupení v celkové částce 18 338 Kč. Tyto náklady tvoří odměna advokátky za čtyři úkony právní služby po 2 900 Kč (tarifní hodnotou pro určení odměny je částka 45 000 Kč), těmito úkony jsou: odvolání žalovaného, vyjádření k odvolání žalobkyně, reakce na vyjádření žalobkyně k odvolání žalovaného a účast u odvolacího jednání. Odměna byla stanovena dle § 8 odst. 1, § 7 bod 5., § 11 odst. 1 písm. g/ a k/ AT. Dále tyto náklady tvoří paušální náhrada hotových výdajů příslušející ke každému z těchto úkonů právní služby po 450 Kč dle § 13 odst. 1 a 4 AT, náhrada za ztrátu času v rozsahu čtyř započatých půlhodin po 150 Kč podle § 14 odst. 1 písm. a/ a odst. 3 AT a náhrada jízdného ze sídla advokátky do sídla odvolacího soudu a zpět v částce 988 Kč.
28. V rámci odvolacího řízení o vzájemném návrhu byla předmětem řízení částka 65 744 Kč. V této části byla žalobkyně úspěšná co do částky 33 226 Kč, tj. v rozsahu 50,5 %, a žalovaný co do částky 32 518 Kč, tj. v rozsahu 49,5 %. Jelikož byl úspěch a neúspěch žalobkyně a žalovaného v odvolacím řízení o vzájemném návrhu přibližně stejný, odvolací soud v souladu s ust. § 224 odst. 1 a § 142 odst. 2 o. s. ř. žádnému z účastníků právo na náhradu nákladů odvolacího řízení o vzájemném návrhu nepřiznal.
29. Lhůta k plnění pohledávky a nákladů řízení byla stanovena v souladu s ust. § 160 odst. 1 o. s. ř.

30. Judikaturu Nejvyššího soudu, na níž je odkazováno v tomto rozhodnutí, je dostupná na www.nsoud.cz, a judikatura Ústavního soudu, na kterou je odkazováno, je dostupná na www.usoud.cz.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku není odvolání ani dovolání přípustné.

Hradec Králové 18. března 2026

Mgr. Šárka Petrová v. r.
předsedkyně senátu