



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Jiřího Cidliny a soudkyň JUDr. Aleny Svátkové a Mgr. Miloslavy Štorkové ve věci

žalobce: **P. F.**, narozený dne xxx  
bytem xxx  
zastoupený advokátem Mgr. Janem Pytlem  
sídlem Jiřího z Poděbrad 1382/2, 120 00 Praha 2

proti  
žalovanému: **P. N.**, narozený dne xxx  
bytem xxx  
zastoupený advokátem JUDr. Rostislavem Puklem  
sídlem Karlova 252, 698 01 Veselí nad Moravou

**o 23 150 Kč s příslušenstvím, o vzájemném návrhu na zaplacení částky 97 653,57 Kč s příslušenstvím**, k odvolání žalovaného proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 24. října 2023, č. j. 98 C 343/2021 – 366, doplněnému usnesením téhož soudu ze dne 8. února 2024, č. j. 98 C 343/2021 – 406, a doplňujícímu rozsudku téhož soudu ze dne 26. října 2023, č. j. 98 C 343/2021 – 383

**takto:**

**I.** Rozsudek soudu prvního stupně ze dne 24. 10. 2023, č. j. 98 C 343/2021 – 366, doplněný usnesením ze dne 8. 2. 2024, č. j. 98 C 343/2021 – 406, a doplňující rozsudek ze dne 26. 10. 2023, č. j. 98 C 343/2021 – 383, se **potvrzují**.

Shodu s prvopisem potvrzuje E.P.

**II.** Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradu nákladů odvolacího řízení za řízení o žalobě 5 711,20 Kč a za řízení o vzájemném návrhu 12 874,40 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám Mgr. Jana Pytla, advokáta.

### **Odůvodnění:**

1. Napadeným rozsudkem ze dne 24. 10. 2023 soud prvního stupně výrokem I žalovanému uložil povinnost zaplatit žalobci 23 150 Kč s úrokem ve výši 3 % ročně z částky 17 000 Kč od 1. 3. 2018 do 1. 4. 2021 a s 8,5 % úrokem z prodlení z částky 17 000 Kč od 2. 4. 2021 do zaplacení do tří dnů od právní moci rozsudku, výrokem II žalovanému uložil povinnost zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení ve výši 29 716 Kč k rukám právního zástupce žalobce do tří dnů od právní moci rozsudku.
2. Doplnujícím rozsudkem ze dne 26. 10. 2023 soud prvního stupně zamítl návrh, aby žalobci byla uložena povinnost zaplatit žalovanému částku 97 653,57 Kč se zákonným úrokem z prodlení z částky 10 500 Kč od 26. 4. 2021 do zaplacení, částky 10 500 Kč od 26. 5. 2021 do zaplacení, částky 10 500 Kč od 26. 6. 2021 do zaplacení, částky 10 500 Kč od 26. 7. 2021 do zaplacení, částky 10 500 Kč od 26. 8. 2021 do zaplacení, částky 10 500 Kč od 26. 9. 2021 do zaplacení, částky 10 500 Kč od 26. 10. 2021 do zaplacení, částky 10 500 Kč od 26. 11. 2021 do zaplacení, částky 10 500 Kč od 26. 12. 2021 do zaplacení, z částky 3 153,57 Kč od 13. 1. 2022 do zaplacení, výrokem II rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení o vydání doplňujícího rozsudku.
3. Usnesením ze dne 8. 2. 2024 soud prvního stupně doplnil rozsudek ze dne 29. 9. 2023 o výrok, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení o vzájemném návrhu a rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení o doplnění rozhodnutí.
4. V odůvodnění rozsudku ze dne 24. 10. 2023 uvedl, že zaplacení žalované částky se žalobce po žalovaném domáhal s tím, že žalovaný je vlastníkem jednotky č. xxx, ateliér, v domě č. p. xxx, stojícím na pozemku parcelní číslo xxx, v katastrálním území xxx, obec Praha, dne 24. 1. 2018 bytovou jednotku pronajal na dobu určitou žalobci, na základě smlouvy žalobce složil jistotu 21 000 Kč. Účastníci se dohodli na skončení nájmu k 1. 4. 2021. Žalovaný přes výzvu žalobci jistotu nevrátil. Požadoval proto vrácení jistoty ve výši 17 000 Kč s tím, že částka 4 000 Kč sloužila k vyrovnání případných nedoplatků z vyúčtování za rok 2021. Žalobce dále dne 24. 5. 2021 vyzval k předložení vyúčtování služeb za rok 2021, žalovaný svou povinnost nesplnil. Podle § 13 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb. za dobu od 1. 5. 2021 do 30. 8., 2021 požadoval smluvní pokutu ve výši 50 Kč denně, celkem ve výši 6 150 Kč. Protože žalovaný přes výzvu nic nezaplatil, podal žalobce žalobu k soudu.
5. Žalovaný namítal, že smluvní vztah k 1. 4. 2021 nezanikl, předávací protokol ukončení nájmu neprokazuje, žalobci tak nevzniklo právo na vrácení jistoty. Vyúčtování předal žalobci osobně a zaslal mu ho MMS zprávou. Protože nájem nezanikl, uplatnil vzájemný návrh, kterým požadoval zaplacení nájemného za devět měsíců po 10 500 Kč, dále zaplacení nedoplatku z vyúčtování služeb za rok 2020 ve výši 3 153,57 Kč. Dále tvrdil, že mu žalobce způsobil v ateliéru škody. Tento nárok

neuplatnil vzájemným návrhem, ale vznesl ho jako obranu proti nároku žalobce s tím, že došlo k započtení.

6. Po skutkové stránce soud prvního stupně zjistil z výpisu z katastru nemovitostí, že žalovaný je vlastníkem označené jednotky. Dne 24. 1. 2019 účastníci ohledně ní uzavřeli nájemní smlouvu na dobu do 24. 1. 2019 s možností prodloužení, sjednali si zaplacení jistoty ve výši 21 000 Kč, která měla být zaplacená ve dvou splátkách po 10 500 Kč. Účastníci si sjednali, že jistota nebude vrácena v případě nedodržení smlouvy. Měla být použita na uvedení bytu a věcí do stavu, ve kterém mu byly předány. Účastníci si sjednali, že nájem končí uplynutím doby, výpovědí nebo dohodou. V případě skončení nájmu si z kaucí měl žalovaný ponechat 4 000 Kč na případné nedoplatky z vyúčtování služeb. Dne 24. 1. 2019 si účastníci sjednali prodloužení doby nájmu do 24. 1. 2022. Žalobce žalovanému zaplatil jistotu, dále platil za byt žalovanému od 21. 3. 2018 po 10 500 Kč měsíčně, od 21. 6. 2018 do 22. 3. 2021 po 11 000 Kč měsíčně. Dne 16. 2. 2018 zaplatil žalobce žalovanému 16 200 Kč a 21. 5. 2020 17 187 Kč. Z telefonické komunikace prostřednictvím SMS zpráv zjistil, že dne 26. 1. 2021 žalovaný psal žalobci k jeho žádosti o předložení vyúčtování plynu a elektřiny, že se tomu požadavku diví a že vždy, když přijde něco nového, tak to žalobci ukáže, že dosud nezvýšil nájem i když nastala všeobecná dražota, dne 14. 2. 2021 žalobce psal žalovanému, že z vážných rodinných důvodů se chce domluvit na ukončení smlouvy ke dni 1. 4. 2021, na což žalovaný 15. 2. 2021 odpověděl, že dobře, tak napište, kdy se mám dostavit na odevzdání bytu, na což obratem žalobce odpověděl, že k tomu 1. 4. 2021 by byt předal, jestli s tím žalovaný nemá žádný problém, dne 31. 3. 2021 se žalobce ujistoval u žalovaného, zda se mu hodí předání bytu po 18 hodině, ten obratem odpověděl, že si to tedy zařídí, ale že nejlepší by bylo, kdyby zůstali v bytě do konce smlouvy, na což žalobce odpověděl, že to není možné, že v bytě už půl měsíce nebydlí, dne 1. 4. 2018 žalobce napsal žalovanému, že na něj čeká v bytě, na což v 18.30 hodin žalovaný odpověděl, že do hodiny tam bude, a v 19.33 hodin žalovaný psal žalobci, že velká skříň je rozpadlá dne 6. 4. 2021 žalovaný psal žalobci, jestliže žalobce měl nějaký problém, tak to měl říci hned, že žalovaný je v bytě nedržel a mohl už dávno vypadnout, že doteď nezaplatil všechno a byt nechal v otřesném stavu, že všechno bylo rozbité, nefunkční světla, dne 4. 6. 2021 žalovaný psal žalobci, že všechno vždy obdržel včas, a že ještě nezaplatil nedoplatek za energie a škodu na bytě, součástí je fotka vyúčtování za rok 2020, dne 29. 6. 2021 žalovaný žalobci navrhl, že mu ukáže fakturu za elektřinu. Za rok 2018 bylo žalovanému SVJ doručeno vyúčtování služeb s nedoplatkem 4 504 Kč, za rok 2019 s nedoplatkem 6 187 Kč, za rok 2020 s nedoplatkem 6 931 Kč. Dne 1. 4. 2021 účastníci podepsali protokol o předání bytu, který obsahoval stavy měřidel, záznam o tom, že žalovaný byt převzal a potvrdil, že bytovou jednotku převzal s příslušenstvím, převzal klíče od bytu, ke vstupním dveřím domu, a to 2 kusy. Dne 6. 5. 2021 žalobce žalovaného vyzval k předložení vyúčtování služeb za roky 2018 – 2020. Dne 26. 12. 2021 žalovaný zaslal žalobci výzvu k zaplacení 3 153,57 Kč za služby v roce 2020, dále za nájem od dubna do prosince 2021, celkem na 97 653,57 Kč a zaplacení nákladů na odstranění škody na vybavení bytu ve výši 136 500 Kč. Dne 17. 4. 2022 svědek D. žalovanému vystavil fakturu za opravu bytu na částku 87 480 Kč, která byla zaplacená v hotovosti. Cenová nabídka z 5. 4. 2021 byla na 230 800 Kč. Soud prvního stupně provedl důkaz 34 kusy fotografií a zabýval se jejich pravdivostí ve vztahu k tomu, kdy a kde byly pořízeny. Uvedl, že je na nich zachycena předzahrádka, jinak jim nepřisoudil hodnotu pravdivosti, neboť šlo o záběry detailů a svědek K. vypověděl, že taková poškození v bytě v březnu 2021 neviděl, že se mu zdá, že na fotkách je jiný byt. Pokud jde o soubor 110 kusů fotografií na CD, žádná neobsahuje datum pořízení, jde o záběry detailů, nelze určit, zda byly pořízeny v bytě užívaném žalobcem, záběr postele se neshodoval se záběrem na inzerátu, tedy nešlo o fotografie z bytu. Soud prvního stupně proto fotografiím nepřiznal důkazní hodnotu. Na inzerátu z 6. 4. 2021 byl zachycen sporný byt, fotografie korespondovaly s fotografiemi svědkyně R..

7. Z výpovědi žalobce soud prvního stupně zjistil, že žalovaný dne 1. 4. 2021 přišel s 10ti až 15ti minutovým zpožděním, vše kontroloval, otevíral šuplíky, předávací protokol přinesl žalovaný, oba ho podepsali, každému zůstal jeden originál protokolu. Při předání byla svědkyně R. a žena od žalovaného, kterou žalobce neznal. Vyúčtování nikdy neobdržel, telefonicky mu žalovaný sdělil výši nedoplatku. Za rok 2021 vyúčtování nedostal. Inzerát z 6. 4. 2021 na něj vyskočil na fcb skupina bydlení. Fotografie zachycuje stav, ve kterém byt vrátil. V bytě byl na návštěvě pan M. K., od kterého si chtěl pronajmout garáž, k čemuž nakonec nedošlo. Přišla mu výzva k úhradě škody na bytě. Byt před předáním vymalovali, byla tam prasklá zeď, která tam byla už když se tam stěhovali, tu zamaloval. Žalovaný řekl, že by byl rád, kdyby v bytě zůstali, neřekl, že na smlouvě trvá. Byt byl zařízený.
8. Žalovaný ve své výpovědi uvedl, že předávací protokol z 1. 4. 2021 podepsal, podepsal i stavy v protokolu uvedené. Žalobce nechal klíče od bytu na stole, klíče si vzal, aby nedošlo k vykradení, žalobci řekl, že na smlouvě trvá. Protokol měl uložený ve svém počítači, vytiskl ho a přinesl. Podle něj smlouva dále trvala. Byt byl předtím dvakrát pronajat. Pronájem neinzeroval. Jméno E.O. nezná. Fotky v inzerátu jsou jeho bytu. Šlo o fotky pořízené při předání bytu žalobci, nyní je byt v otřesném stavu. Vyúčtování, které mu zaslalo SVJ, ukázal žalobci, stejně jako předchozí vyúčtování. Vyloučil, že by žalobci zaslal vyúčtování na jeho jméno. Vyúčtování elektřiny a plynu, které chodí později, zaslal žalobci MMS. Škody v bytě vyfotografoval, byt opravoval pomocí zedníků.
9. Svědkyně P. R., přítelkyně žalobce, vypověděla, že k předání bytu přišel žalovaný s 30ti minutovým zpožděním, přišel s novou přítelkyní, vše si důkladně prohlížel, fotil, šuplíky otevíral, opsal si měřidla. V protokolu konstatoval, že nedošlo ke škodě. Klíče od bytu si vzal žalovaný, oni odešli z bytu první. Měsíc nebo dva předem psali žalovanému návrh na skončení nájmu, on přikývl, brali to za uzavřené. Byt byl čistý, uklizený a vymalovaný. Po skončení nájmu viděla inzerát na byt, na fotce byl Jar, který v bytě nechala. Před skončením nájmu u nich byl M.K., od kterého si žalobce chtěl pronajmout garáž. Sama vyúčtování za služby nikdy neviděla, žalobci se zdály nedoplatky vysoké. Důvodem skončení nájmu byla existenční nejistota v době lock downu. Skříň, která měla být rozbitá, nevyužívali, světlo pod linkou nesvítilo už v době, kdy se do bytu stěhovali. Žalobce platil za kominíka, byl u výměny vodoměru.
10. Svědek M. K. vypověděl, že vlastní garážové stání, dával inzerát na pronájem, ozval se žalobce, v březnu 2021 ho v bytě navštívil, v bytě byl asi 40 minut, byt měl asi 30 m<sup>2</sup>, byl přehledný, má zkušenosti s pronajímáním bytů. Byt byl čistý, extrémně upravený, neviděl žádné poškození nebo škrábance. Přítomna byla i přítelkyně žalobce. Při hovoru žalobce uvedl, že se budou stěhovat, že jim žalovaný nedává vyúčtování, že hledají jiný byt v lokalitě. K fotografiím uvedl, že škrábance a poškození jsou snad z úplně jiného bytu, on je nevnímal, nic nepoznával, tam nebyl.
11. Svědek M. D. vypověděl, že pro žalovaného dělal opravu podlahy a malování. Šlo o klasický poničený byt od koupelny po kuchyni po nájemnících. Za práci mu žalovaný zaplatil hotově. Podlaha byla vlhká a poškrábaná, zeď byla vlhká, prošlápá terasa z palubek. Opravu prováděl od listopadu 2021 do března 2022.
12. Důkaz výpovědi svědkyně E.R. neprovedl, neboť žalovaný nesdělil její datum narození a soudu se nepodařilo ji ztotožnit. Pokud prováděl nenavržené důkazy, postupoval podle § 120 odst. 2 o. s. ř.

13. Následně soud prvního stupně věc hodnotil právně. Citoval ust. § 2554 odst. 1, § 2247 odst. 3 o. s. ř. Uvedl, že účastníci si dne 24. 1. 2018 sjednali platnou písemnou smlouvu o nájmu bytu, neboť šlo o prostor určený k bydlení, k tomu odkázal na ust. § 2236 o. z. Nájem byl prodloužen na dobu do 24. 1. 2022, účastníci si sjednali splatnost nájemného a záloh na služby k 25. dni měsíce. Ve smlouvě si sjednali jistotu ve výši 21 000 Kč. Pokud si účastníci sjednali, že si žalovaný může ponechat jistotu pro případ, že nájem skončí dříve, shledal toto ujednání neplatným, neboť možnost skončit nájem dohodou nebo výpovědí je základním právem nájemce, zpoplatnění tohoto úkonu je proti základní úpravě, a proto v rozporu s veřejným pořádkem. Poukázal i na to, že žalovaný se tohoto ustanovení smlouvy ani nedovolával. Uzavřel, že nájemní smlouva byla uzavřena platně a účinně a že žalovaný si nemůže nechat jistotu jen proto, že nájem neskončil v den uvedený v posledním dodatku nájemní smlouvy. Zaplacení jistoty bylo prokázáno.
14. Pokud jde o skončení nájmu dohodou k 1. 4. 2021, soud prvního stupně uvedl, že k tomuto dni byl sepsán předávací protokol, žalovaný potvrdil, že ho podepsal, sám ho vytiskl a přinesl. SMS komunikací bylo prokázáno, že se účastníci v bytě sešli za účelem předání bytu, prokázáno bylo i to, že žalovaný neochotně, ale nakonec souhlasil s ukončením nájmu k 1. 4. 2021, o konci nájmu žalovaný věděl 2 měsíce dopředu. Při předání byla sepsána spotřeba médií, byly předány klíče, byl sepsán protokol, žalobce přestal byt užívat, žalovaný byt následně inzeroval. Za této situace soud prvního stupně uzavřel, že se účastníci dohodli na skončení nájmu. Předávací protokol měl písemnou formu, forma tak byla zachována.
15. Žalovaný namítal, že mu žalobce způsobil na předmětu nájmu škodu, kterou na jistotu započtl, ve vzájemném návrhu tento nárok neuplatnil. Soud prvního stupně uvedl, že žalovaný nesplnil povinnost tvrzení a tím pádem povinnost důkazní. Uvedl, že není procesně přípustný postup, kdy žalovaný označil důkazy ke škodě, aniž škodu konkrétně tvrdil. Dále uvedl, že škoda nebyla prokázána. Na fotografiích svědkyně R. škoda nebyla zachycena. Svědek K., který v bytě v březnu 2021 byl, škody neviděl. Svědek D., který prováděl rekonstrukci, práci zahájil až za půl roku. Pozastavil se i nad tím, že doklad o zaplacení byl z listopadu 2021, tedy z doby zahájení rekonstrukce, že při přebírání bytu si žalovaný žádné škody nevšiml. Nepovažoval tak za prokazané, že by žalobce škodu v bytě způsobil.
16. Soud prvního stupně tak dospěl k závěru, že zde není důvod, pro který by si žalobce mohl ponechat jistotu ve výši 17 000 Kč, a proto žalobci tuto částku přiznal. Úrok z jistoty žalobci přiznal s odkazem na ust. § 2254 o. z. s tím, že celá jistota byla zaplacená 16. 2. 2018, úrok byl požadován až od 1. 3. 2018 v zákonné výši, že splatnost jistoty ze zákona nastala 1. 4. 2021, výše úroku z prodlení byla požadována opět v zákonné výši.
17. Pokud jde o vyúčtování služeb, soud prvního stupně uvedl, že úprava je obsažena v § 2247 o. z. a v zákoně č. 67/2013 Sb. Aby se vyúčtování stalo splatným, musí obsahovat skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení přijatých záloh, aby výše případných rozdílů byla zřejmá a kontrolovatelná a vyúčtování musí být příjemci doručeno do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. V dané věci žalovaný vypověděl, že žalobci nikdy žádné vyúčtování služeb, na které dle smlouvy platil měsíční zálohy, na jeho jméno nezaslal. Nebylo prokázáno, že by řádné vyúčtování služeb žalovaný žalobci za rok 2020 zaslal. Zaslal mu jen své vyúčtování, které je na jiné jméno a zahrnuje i platby, které

žalobce nemá platit. Nárok na zaplacení smluvní pokuty podle § 13 zákona č. 67/2013 Sb. za dobu od 1. 5. 2021 do 30. 8. 2021 proto soud prvního stupně shledal důvodným.

18. S ohledem na uvedené závěry, kdy dovodil, že nájem skončil již k 1. 4. 2021 a řádné vyúčtování služeb žalobci nebylo zasláno, zamítl vzájemný návrh na zaplacení nájemného za duben až prosinec 2021 a na zaplacení nedoplatku z vyúčtování služeb za rok 2020.
19. O náhradě nákladů řízení rozhodl podle ust. § 142 odst. 1 o. s. ř. a plně úspěšnému žalobci přiznal náhradu nákladů řízení za právní zastoupení za 10 úkonů právní služby, které vyjmenoval, po 2 060 Kč, 10 náhrad hotových výdajů po 300 Kč, celkem 23 600 Kč, s 21 % DPH 28 556 Kč, s náhradou za zaplacený soudní poplatek ve výši 1 160 Kč přiznal 29 716 Kč. Žalobci nepřiznal náhradu za úspěch při obraně proti vzájemnému návrhu, protože argumentace, na kterých byl vzájemný návrh postaven, ve své podstatě představovala součást obrany proti žalobě, kterou by soud prvního stupně musel řešit, ať by vzájemný návrh podán byl či nebyl.
20. Vydání doplňujícího rozsudku soud prvního stupně odůvodnil ust. § 166 o. s. ř. a tím, že ve výroku rozsudku opomněl rozhodnout o zamítnutí vzájemného návrhu žalovaného.
21. Vydání doplňujícího usnesení soud prvního stupně odůvodnil tím, že ve výroku opomněl rozhodnout o náhradě nákladů řízení o vzájemném návrhu.
22. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný odvolání, kterým se domáhal jeho změny tak, aby žaloba žalobce byla zamítnuta a vzájemnému návrhu bylo vyhověno v plném rozsahu. Namítal, že rozsudek je založen na pocitech a dojmech předsedkyně senátu. Závěry soudu prvního stupně považoval za contra legem. Podle nich by nájemce mohl nájemní smlouvu ukončit kdykoli a pronajímatel by neměl možnost trvat na dodržení smlouvy. Protokol o předání věci není dohodou o předčasném ukončení nájmu ani výpověď. Soud se nevypořádal s inzerátem o pronájmu bytu, který zjevně nebyl vyhotoven žalovaným, ale svědkyní. Nájem byl ukončen jednostranně žalobcem. Písemné smlouvy jsou vlastně irelevantní. K náhradě škody předložil veškeré důkazy. Závěr, že fotografie nejsou věrohodné, považoval za nepochopitelný.
23. K tomuto odvolání se vyjádřil žalobce, který navrhl potvrzení napadeného rozsudku jako věcně správného. Ztotožnil se se závěry soudu prvního stupně, které vyplynuly z pečlivého a podrobného dokazování. Zdůraznil, že účastníci podepsali protokol o předání bytu, že žalovaný s ukončením nájmu souhlasil. Žalovaný dlouhodobě porušoval svou povinnost předložit žalobci řádné vyúčtování záloh za služby. Poukázal na ust. § 2292 o. z., podle něhož nájemce odevzdává byt pronajímateli v den, kde nájem končí; byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Poukázal na to, že ke smluvní pokutě žalovaný v odvolání neuvedl ničeho. K náhradě škody uvedl, že nedošlo k porušení povinnosti, účastníci se na skončení nájmu dohodli.
24. V doplnění odvolání žalovaný setrval na tom, že žaloba je nedůvodná a uvedl, že i kdyby žaloba byla důvodná, žalovaný prokázal, že mu žalobce způsobil škodu ve výši 87 480 Kč, a že v rámci obrany není třeba tento nárok žalovaného na náhradu škody započítávat. Trval na tom, že

k dohodě o předčasném skončení nájmu nedošlo, žalovaný ani neobdržel písemnou výpověď. Nesouhlasil s vyúčtováním pokuty, žalobci vyúčtování osobně předal, jak bylo zavedenou praxí, následně doposal prostřednictvím MMS. Žalobce žalovanému neplatil od dubna 2021 nájemné a zálohy na poplatky za služby. Poukázal na to, že žalobce tvrdil, že musí nájem ukončit s tím, že musí odjet na Moravu, což nebyla pravda. Sháněl si novou garáž k novému nájemnímu bytu. Slyšený svědek se při návštěvě nedíval za skříně, postel apod. Předložil SMS, kde uvedl, „jedeme podle smlouvy!“. Inzerát byl fiktivní. Fotky v něm uvedené jsou staršího data. To potvrdil svědek M. D., který odstraňoval škody. Byt si při předání neprohlédl, proběhlo rychle. Následně zjistil, že je rozbitá skřín, což psal žalobci. Žalobu na částku 87 480 Kč zatím nepodával, předpokládal, že žalobce škody uhradí. K vzájemnému návrhu uvedl, že ke skončení nájmu výpovědi nemohlo dojít, písemná výpověď nebyla podána. Ust. § 2292 o. z. řeší předání bytu, ne skončení nájmu bytu. Nájemce nemohl ukončit nájem jen tím, že předal klíče pronajímateli. Výpovědi svědka M. D. a žalovaného bylo prokázáno, že žalobce v rozporu s nájemní smlouvou byt opustil, žalovaný neměl čas si byt řádně prohlédnout a zkontrolovat. S odkazem na ust. § 2236 odst. 1 o. z. dovozoval, že prostor byl řádně pronajmut jako byt. Zdůraznil, že k dohodě o skončení nájmu nedošlo, žalobce a svědkyně lhali. Trval na tom, že žalování do skončení nájmu podle smlouvy neplatili nájemné a nezaplatili dluh ve výši 3 153,57 Kč z vyúčtování služeb.

25. Při jednání před odvolacím soudem obě strany setrvaly na svých názorech, jak je vyjádřily v písemných podáních.
26. Odvolací soud po zjištění, že odvolání bylo podáno včas (§ 204 odst. 1 o. s. ř.), osobou oprávněnou (§ 201 o. s. ř.), postupem podle ust. § 212, § 212a o. s. ř. přezkoumal správnost rozsudku soudu prvního stupně a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.
27. V řízení nebylo sporu, že mezi účastníky byla dne 24. 1. 2018 uzavřena smlouva o nájmu bytu na dobu určitou, která podle posledního dodatku měla uplynout dne 24. 1. 2022. Tomuto závěru nebránila skutečnost, že prostor byl kolaudován jako ateliér, neboť podle ust. § 2236 odst. 1 věta druhá o. z. je rozhodné, za jakým účelem byl daný prostor pronajat. Tento závěr žádný z účastníků nezpochybňoval.
28. Nájem bytu nepochybně skončil, ať již dohodou k 1. 4. 2021 nebo uplynutím doby ke dni 24. 1. 2022, když podmínky pro prodloužení nájmu dle § 2285 o. z. nebyly splněny (žalovaný byt neužíval). Žalobci tak vzniklo právo na vrácení jistoty podle ust. § 2254 odst. 2 o. z., žalovaný si mohl započíst, co mu žalobce z nájmu dluží, mohl tedy započíst i nároky z náhrady škody. Žalovaný obranu spočívající v započtení náhrady škody uplatnil při jednání dne 23. 6. 2022, soud prvního stupně následně žalovaného poučil podle ust. § 118a o. s. ř. tak, aby uvedl, o jakou škodu se jednalo a jak provedl započtení, na což žalovaný blíže nereagoval. Odvolací soud souhlasí se soudem prvního stupně, že za této situace nelze pro absenci dostatečných tvrzení na straně žalovaného považovat jeho obranu za důvodnou. Námitka započtení je jednostranným, či vícestranným právním jednáním (dohodou). Musí proto být provedena určitě a srozumitelně. V daném případě žalovaný tvrdil, že mu žalobce způsobil v bytě škodu, kterou v rámci svých tvrzení blíže nespecifikoval. Ze specifikace prací, provedených svědkem M. D. 21. 11. 2022, přitom vyplývá, že ke škodě mělo dojít nejen na bytu, ale také na věcech, které se v bytě nacházely. Bylo tak na žalovaném, jehož pohledávka byla podle jeho tvrzení vyšší než pohledávky žalobce, aby uvedl, kterou konkrétní pohledávku na tu kterou pohledávku žalobce započítává. Takové tvrzení bylo zapotřebí proto, aby žalobce mohl potvrdit, že k takové škodě došlo, nebo se proti takovému

tvrzení bránit, dále proto, aby bylo v případě započtení zřejmé, které pohledávky žalovaného zanikly a které škody uspokojeny nebyly a může je proto případně uplatnit samostatnou žalobou. Pokud takto přes poučení soudem prvního stupně žalovaný nepostupoval a své tvrzení v rámci své obrany neupřesnil, nemohl soud prvního stupně shledat obranu žalovaného spočívající v námitce započtení za důvodnou.

29. Soud prvního stupně také poukázal na to, že žalobce existenci škody popřel, v jeho prospěch vypovídala svědkyně R. a svědek K., svědek D. začal provádět rekonstrukci bytu po půl roce, fotografie byly z časového i místního hlediska neprůkazné, na základě čehož uzavřel, že provedené důkazy svědčí o tom, že škody v bytě nezpůsobil. Odvolací soud souhlasí se soudem prvního stupně, že důkazní situace je s ohledem na uvedené taková, že vznik škody nelze považovat za prokázaný.
30. Dále je třeba uvést i to, že vyvstala otázka, zda by šlo o škodu či běžné znehodnocení věci či bytu v důsledku běžného opotřebení v souvislosti se stářím věcí. Ani k tomu se žalovaný blíže nevyjádřil.
31. Konečně je třeba poukázat i na ust. § 1987 odst. 2 o. z., podle něhož pohledávka nejistá nebo neurčitá k započtení způsobilá není.
32. Žalobce dále požadoval zaplacení smluvní pokuty. Jak správně uvedl soud prvního stupně, tuto otázku upravuje ust. § 2247 o. z., které odkazuje na zvláštní předpis, kterým je zákon č. 67/2013 Sb. Podle § 7 odst. 1 tohoto zákona je pronajímatel povinen doručit vyúčtování nájemci do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Podle ust. § 7 odst. 2 téhož zákona poskytovatel služeb ve vyúčtování musí uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že v řízení bylo prokázáno jen to, že žalobci bylo doručeno vyúčtování, které obdržel žalovaný od SVJ a takové doručení nepovažoval za řádné vyúčtování služeb žalovaným žalobci, neboť nebylo určeno žalobci a nemělo potřebné náležitosti (zúčtování záloh placených žalobcem obsahovalo platby, které nájemce neměl podle nájemní smlouvy platit – komín, pojistka, správa, režie, fond oprav, údržba, údržba zeleně a zimní úklid). S tímto závěrem odvolací soud souhlasí. Z ust. § 1 odst. 4 zákona č. 67/2013 Sb. vyplývá, že je vyžadována písemná forma. Z právního jednání musí být patrné, kdo je činí a komu je určeno. Tento požadavek nebyl splněn, neboť písemné vyúčtování služeb žalovaný žalobci nezaslal, jen mu přeposlal vyúčtování adresované SVJ jemu. Správný je také závěr, že vyúčtování (č.l. 152, 153) obsahovalo i platby, které podle nájemní smlouvy (bod IV.2.) žalovaný neměl platit, vyúčtování proto není řádné. Neobsahovalo ani vyúčtování záloh placených žalobcem. Za této situace, kdy vyúčtování služeb mělo být prováděno za kalendářní rok, mohl žalobce podle ust. § 13 zákona č. 67/2013 Sb. požadovat zákonem stanovenou pokutu ve výši 50 Kč denně za každý den prodlení za dobu od 1. 5. 2021 do 30. 8. 2021, neboť řádné vyúčtování nebylo žalobci ve stanovené čtyřměsíční lhůtě zasláno.
33. Žalovaný ve vzájemném návrhu požadoval zaplacení nájemného za devět měsíců od dubna 2021, soud prvního stupně se proto správně zabýval tím, zda nájem zanikl k 1. 4. 2021, jak tvrdil žalobce, nebo až uplynutím sjednané doby 24. 1. 2022 dle dodatku z 24. 1. 2021. Zákon rozlišuje mezi dohodou o předání bytu podle § 2292 o. z. a dohodou o skočení nájmu bytu podle ust. § 1981



o. z. V této souvislosti je třeba uvést i to, že na skončení nájmu dohodou pamatovali účastníci i v nájemní smlouvě (bod VII.1.). Soud prvního stupně se správně zabýval tím, zda lze protokol o převzetí bytu z 1. 4. 2021 považovat za dohodu o skončení nájmu. Z ust. § 555 odst. 1 o. z. vyplývá, že právní jednání se posuzuje podle svého obsahu. Nejvyšší soud pak ve své judikatuře (např. rozhodnutí sp. zn. 29 Cdo 61/2017, 23 Cdo 107/2020) dovodil, že pro výklad adresovaného právní jednání je určující skutečná vůle jednajícího, která byla anebo musela být známa adresátovi, již je třeba upřednostnit před jejím vnějším projevem. Jak vyplývá z SMS komunikace mezi účastníky, žalobce žádal žalovaného, aby se domluvili „na výpovědních podmínkách k 1. 4. 2021“, kdy by žalovanému byt předali, domluvili se na předání bytu k tomuto dni. Žalovaný skončení nájmu a převzetí bytu neodmítl, jen uváděl, že by bylo nejlepší, kdyby v bytě podle smlouvy zůstali, k předání a převzetí bytu se dostavil, o čemž byl vyhotoven písemný protokol, kde žalovaný potvrdil převzetí bytu a klíčů ke dni 1. 4. 2021, protokol obsahuje stavy elektroměru, vodoměru a plynoměru, potvrdil i převzetí věcí, které v bytě byly. Z uvedeného je zřejmé, že žalobce žádal o skončení nájmu k 1. 4. 2021, což žalovaný akceptoval, vnějším výstupem byl písemný protokol o převzetí bytu. Za těchto okolností odvolací soud souhlasí se soudem prvního stupně, že protokol lze považovat také za dohodu o skončení nájmu ke dni 1. 4. 2021.

34. Protože nájem skončil k 1. 4. 2021, nemohl žalovaný po žalobci požadovat nájemné za dobu po tomto datu. Soud prvního stupně tak správně dovodil, že vzájemný návrh na zaplacení nájemného ve výši 94 500 Kč s příslušenstvím za duben až prosinec 2021 není důvodný.
35. Žalovaný dále požadoval zaplacení částky 3 153,57 Kč s příslušenstvím z vyúčtování služeb za rok 2020. Ohledně tohoto vyúčtování platí to, co již bylo uvedeno shora, tedy že žalovaný řádné vyúčtování žalobci nezaslal, proto tuto částku nemůže požadovat. Navíc je třeba uvést i to, že ze složení jistoty 21 000 Kč žalobce požadoval 17 000 Kč právě s tím, že 4 000 Kč byly určeny k úhradě nedoplatek z vyúčtování služeb dle bodu VIII.2. smlouvy.
36. Z ust. § 2254 odst. 2 o. z. vyplývá, že jistotu měl žalovaný žalobci vrátit při skončení nájmu, tedy k 1. 4. 2021, dále to, že nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí. Pokud jistota nebyla vrácena, stíhá žalovaného povinnost platit úroky z prodlení (§ 1968, § 1970 o. z.). Výše požadovaného úroku odpovídá ust. § 1802 o. z. a výše úroku z prodlení je v souladu s nařízením vlády č. 351/2013 Sb., soud prvního stupně také požadované úroky přiznal od správného data, v tomto směru odvolací soud na napadené rozhodnutí odkazuje.
37. O náhradě nákladů řízení soud prvního stupně rozhodl správně podle ust. § 142 odst. 1 o. s. ř., správně dovodil, že zástupce žalobce má právo na odměnu za deset úkonů právní služby advokáta, které vypočetl, že z žaloby činí odměna 2 060 Kč, že ke každému úkonu náleží náhrada hotových výdajů. Ač to v odůvodnění nezmínil, správně přiznal i náhradu za 21 % DPH dle § 137 odst. 2 o. s. ř. a tímto způsobem odměnu advokáta správně vypočetl ( $10 \times 2\,060 + 10 \times 300 = 23\,600 \times 121 \% = 28\,556$  Kč). Se soudním poplatkem ve výši 1 160 Kč činí náklady řízení 29 716 Kč. Žalobce odvolání nepodal, odvolací soud se proto nemohl zabývat tím, zda je správný závěr soudu prvního stupně, podle něhož mu náhrada nákladů za vzájemný návrh nebyla přiznána (viz rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 1238/23).
38. S ohledem na uvedené dospěl odvolací soud k závěru, že napadený rozsudek je věcně správný, proto ho podle ust. § 219 o. s. ř. potvrdil.

39. V odvolacím řízení byl žalobce úspěšný v plném rozsahu, tedy jak ve věci návrhu, tak ve věci vzájemného návrhu, náleží mu proto právo na plnou náhradu nákladů odvolacího řízení. V odvolacím řízení učinil právní zástupce žalobce dva úkony právní služby, když sepsal vyjádření k odvolání a účastnil se jednání před odvolacím soudem. Z žaloby o zaplacení částky 23 150 Kč tak činí náklady za právní zastoupení  $2 \times 2\,060 + 2 \times 300 = 4\,720$  Kč, s náhradou za 21 % DPH jde o 5 711,20 Kč. Ze vzájemného návrhu o zaplacení částky 97 653,57 Kč činí odměna za právní zastoupení  $2 \times 5\,020 + 2 \times 300 = 10\,640$  Kč, s náhradou za 21 % DPH jde o 12 874,40 Kč (§ 7, § 8, § 11 vyhl. č. 177/1996 Sb.). Tyto částky odvolací soud neúspěšnému žalovanému uložil zaplatit žalobci v zákonné lhůtě (§ 160 odst. 1 o. s. ř.) na zákonné platební místo (§ 149 odst. 1 o. s. ř.).

#### **Poučení:**

Ve věci žaloby o zaplacení částky 23 150 Kč s příslušenstvím není dovolání přípustné (§ 238 odst. 1 písm. c/ o. s. ř.).

Ve věci vzájemného návrhu o zaplacení částky 97 653,57 Kč s příslušenstvím je přípustné dovolání, jestliže na základě dovolání, podaného do dvou měsíců od doručení rozhodnutí k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu prvního stupně, dospěje dovolací soud k závěru, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena, nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně, anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

Praha 15. května 2024

JUDr. Jiří Cidlina v. r.  
předseda senátu