



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Českých Budějovicích rozhodl samosoudcem JUDr. Tomášem Křiváčkem ve věci

žalobkyně: [redacted], narozená [redacted]
bytem [redacted]
zastoupená advokátem Mgr. Janem Aulickým
se sídlem Za Tiskárnou 327, 381 01 Český Krumlov

proti
žalované: **ZENA cz s.r.o.**, IČO 28131711
se sídlem Průmyslová 1656, 370 01 České Budějovice
zastoupená advokátem Mgr. Jaroslavem Hanusem
se sídlem Žižkova tř. 183/33, 370 01 České Budějovice

o zaplacení částky 17 000 Kč s příslušenstvím

takto:

- I.** Žalovaná **je povinna** zaplatit žalobkyni částku **17 000 Kč** se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně z částky 17 000 Kč od 17. 11. 2021 do zaplacení, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II.** Žalovaná **je povinna** zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení ve výši **22 175 Kč**, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobkyně.
- III.** Žalovaná **je povinna** zaplatit státu náhradu nákladů řízení ve výši **1 000 Kč**, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku na účet Okresního soudu v Českých Budějovicích.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se svou žalobou domáhala po žalované zaplacení částky 17 000 Kč s příslušenstvím představující nevrácenou část kaucí. Žalobkyně uvedla, že mezi účastníky byla dne 30.5.2017 uzavřena smlouva o nájmu bytu, žalobkyně byla nájemcem, žalovaná pronajímatelem. Nájemné činilo 5 500 Kč měsíčně a dále žalobkyně složila žalované kauci ve výši 25 000 Kč. Nájemní vztah mezi účastníky skončil ke dni 1.11.2021, kdy byl byt žalované předán. Protože žalovaná žalobkyni následně složenou kauci nevrátila, vyzvala ji žalobkyně k jejímu vrácení. Jednatel žalované však žalobkyni sdělil, že za 17 000 Kč nechá vyměnit vanu, kterou měla žalobkyně poškodit, a proto jí vrátil pouze 8 000 Kč. Žalobkyně tvrdí, že vanu nepoškodila a také, že na tyto činnosti nelze kauci použít, navíc výše kaucí byla nárokována v rozporu se zákonem. Dle žalobkyně předmětnou vanu předala žalované ve stejném stavu, v jakém ji původně přebírala. Na stav vany měl při předání bytu poukazovat i předchozí nájemce, [REDAKCE], který byl předání bytu přítomen. Pohledávku žalované za žalobkyni považuje dále žalobkyně za nejistou a tudíž nezpůsobilou k započtení. I kdyby byl nárok žalované důvodný, bylo dle žalobkyně možné realizovat opravu nátěrem (za 2 000 Kč) nebo vanu vyměnit za cenu podstatně nižší, navíc vana byla více než deset až dvacet let stará, a proto nelze vznášet nárok nad rámec obvyklé hodnoty věci. Žalobkyně rovněž tvrdí, že při předání bytu dne 1.11.2021 nabídla jednateři žalované, že provede opravu vany, což odmítl s tím, že vanu nechá opravit sám a náklady si strhne z kaucí. Vzhledem k tomu, že škoda se nahrazuje uvedením do předešlého stavu, pak odmítnutí návrhu žalobkyně na provedení naturální restituce vylučuje odpovědnost žalobkyně za případnou škodu.
2. Žalovaná nárok žalobkyně neuznala. Z protokolu o předání bytu žalobkyni ze dne 30.5.2017 dle žalované vyplývá, že byt byl v době předání zcela bez závad. Po převzetí bytu od žalobkyně zajistila žalovaná demontáž poškozené vany včetně ekologické likvidace za cenu celkem 17 000 Kč. Žalovaná odkázala na § 2267 o.z. s tím, že zákon nestanoví pronajímateli povinnost předem upozornit nájemce na způsobenou vadu a nutnost jejího odstranění, ani povinnost poskytnout nájemci dodatečnou lhůtu k odstranění této vady. Že by byla vana poškozená už v době předání bytu žalobkyni, žalovaná popírá. Dle žalované poškození vany (vana je poškrábaná, zažloutlá, zrezlá a místy odlupující se) není běžným opotřebením způsobeným běžným užíváním. Stav vany svědčí o dlouhodobém zanedbávání údržby a o tom, že žalobkyně s ní zacházela způsobem, který nemá s řádnou péčí nic společného. E-mailem ze dne 18.11.2021 měl jednatel žalované zaslat žalobkyni fakturu za opravu vany a sdělil jí, že částka 17 000 Kč bude uhrazena z kaucí. Částka 8 000 Kč pak byla žalobkyni vrácena. Žalovaná připustila, že výše kaucí převyšuje trojnásobek měsíčního nájemného, a ujednání o její výši proto bylo sjednáno v rozporu s § 2254 odst. 1 o.z. Důsledkem proto je, že se jedná o zdánlivé či nicotné právní jednání. Žalovaná proto považuje nárok žalobkyně za nárok na vrácení bezdůvodného obohacení a takový nárok je dle žalované již promlčený. Na nárok žalobkyně na vrácení částky 17 000 Kč započítává žalovaná svůj nárok na náhradu škody ve stejné výši.
3. Námitku promlčení považuje žalobkyně za vznesenou v rozporu s dobrými mravy, neboť ustanovení § 2254 odst. 1 o.z. je v občanském zákoníku zakotveno k ochraně nájemce, nikoliv ke zneužití práva ze strany pronajímatele. Započtením pohledávky a vrácením přeplatku navíc žalovaná nárok žalobkyně na vrácení kaucí uznává.
4. Po provedeném dokazování zjistil soud následující skutkový stav:
5. Žalovaná jako pronajímatelka uzavřela dne 30.5.2017 se žalobkyní jako nájemkyní smlouvu o nájmu bytu č. [REDAKCE], o dispozici 2+1 a velikosti 56 m² v panelovém domě na adrese [REDAKCE]. Smlouva byla uzavřena na dobu určitou do 31.12.2018 s možností jejího prodloužení. Nájemné bylo sjednáno ve výši 5 500 Kč (čl. III). V čl. se dále mj. uvádí: *Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce složí kauci v souvislosti s pronájmem tohoto bytu ve výši 25 000 Kč, z této kaucí může být hrazeno dlužné nájemné, neuhrazené poplatky za služby nebo jiné platby, na než vznikne pronajímateli*

nárok podle této smlouvy. Z této kauce mohou být hrazeny škody, které způsobil nájemce pronajímateli. V čl. IV odst. 12 se pak uvádí: V případě škody na bytě nebo jeho zařízení je nájemce povinen tyto škody odstranit nebo uhradit na vlastní náklady. (Zjištěno z uvedené nájemní smlouvy na č.l. 5-6).

6. Složení kaucí žalovanou ve výši 25 000 Kč dne 30.5.2017 je prokázáno příjmovým pokladním dokladem (na č.l. 7).
7. Vlastnictví žalované k celému domu, jehož součástí je předmětný byt je prokázáno informací o pozemku z katastru nemovitostí (na č.l. 10). Dále z výpisu z obchodního rejstříku ohledně žalované (na č.l. 11) vyplývá, že jednatelem žalované je (a v rozhodné době i byl) [REDACTED]
8. Skutečnost, že nájemní vztah zanikl ke dni 1.11.2021, nebyla mezi účastníky sporná.
9. Stáří vany nebylo přesně prokázáno. Z výsledku předchozího nájemce, svědka [REDACTED], lze ovšem dovodit, že předmětná vana mohla být stará min. cca 12 let (sám v bytě bydlel cca 7 let, předtím byla koupelna předělaná zhruba před rokem a žalobkyně v bytě bydlela cca 4,5 roku). Zda byla ale vana nová v době předělaní koupelny svědek [REDACTED] nevěděl. Původní nájemní smlouvu s panem [REDACTED] neuzavírala žalovaná, ta jen vstoupila do nájemního vztahu jako nový vlastník bytu.
10. O předání bytu žalobkyni žalované byl pořízen předtištěný protokol ze dne 1.11.2021. V protokole byly předtištěny závady: *Poškrábaná vana, do 1/3 zažloutlá, odloupený cca 2-4 cm povrch na dně vany – zrezlý. Prasklá dlaždička v kuchyni.* Pod tímto textem bylo žalobkyni ručně dopsáno: *Nesouhlasím s poškozením vany, cca 10 let stará a s dlaždičkou v kuchyni, je vratný otvor na kabel k anténě.* (Zjištěno z protokolu o předání převzetí bytu na č.l. 8).
11. V protokolu o předání převzetí bytu ze dne 30.5.2017 (na č.l. 27), tedy z doby zahájení nájmu, je přitom uveden stav bytu a ostatních souvisejících prostor *bez závad* (předtištěno).
12. Stav vany v době předání bytu žalobkyni je zachycen fotografiemi (na č.l. 22-24). Poškození vany odpovídá popisu žalované, tzn. cca do spodní 1/3 vany je vana zažloutlá (orezlá) s viditelnými mapami po stékajících kapkách a v pravé části vany je odloupený smalt o průměru cca 2-3 cm. Viditelně nevyhovující je i stav silikonu v okolí vany.
13. Oprava, resp. výměna, vany je prokázána fakturou obkladače-zedníka [REDACTED] ze dne 5.11.2021 (na č.l. 21). Vyúčtovaná částka 17 000 Kč zahrnuje demontáž a instalaci nové vany, dopravu a ekologickou likvidaci původní vany. Z rozpisu ceny za výměnu vany (na č.l. 63) vyplývá, že materiál (včetně vany) činil 5 520 Kč, likvidace vany na skládce Lověšice 2 000 Kč, doprava 1 600 Kč a práce 7 880 Kč. Aktuální stav vany po opravě byl zachycen fotografií (na č.l. 80). Z ní je zřejmé, že skutečně došlo k výměně vany včetně nového zbudování čelní strany včetně jejího nového obložení obklady v obdobné barvě. Dosavadní obklady koupelny zůstaly zachovány.
14. Před podáním žaloby žalobkyně žalovanou nejprve vyzvala k uhrazení dlužné částky, a to do 16.11.2021. Ve výzvě žalobkyně namítla i rozpor výše kaucí s ustanovením § 2254 o.z. (Zjištěno z předžalobní výzvy ze dne 8.11.2021 na č.l. 9.) E-mailem ze dne 18.11.2021 (na č.l. 46-47) zaslal jednatel žalované žalobkyni fakturu za výměnu vany a sdělil jí, že fakturovaná částka bude uhrazena z kaucí a zbytek bude žalobkyni vrácen na její bankovní účet.
15. Žalobkyně si nechala udělat cenovou nabídku na opravu vany speciálním nátěrem. Cenová nabídka malíře a lakýrníka [REDACTED] činila 2 000 Kč (na č.l. 52) a zahrnovala obroušení a odmaštění vany a 2x nátěr dvousložkovou epoxidovou barvou. Samotnou cenu potřebných přípravků žalobkyně vyčíslila a doložila fotografiemi přípravků s jejich cenou z obchodu, a to na 110 Kč za email (na č.l. 54-55, na zarovnání odloupeného smaltu) a 548 Kč za dvousložkovou epoxidovou barvu i s tvrdidlem (na č.l. 56-57).

16. Žalobkyně dokládala cenu obdobné vany zn. Eurowa montážním návodem uvedené vany s vepsanou poznámkou o ceně 3 971 Kč (na čl. 51). Nejedná se sice o důkaz dostatečný k přesvědčivému prokázání obvyklé ceny obdobné vany, nicméně tato skutečnost nebyla pro řízení podstatná ani sporná, a proto soud žalobkyni k doplnění dokazování v tomto směru nevyžýval. Uvedenou cenu lze ovšem považovat za reálnou, odpovídající i rozpisu ceny [REDAKCE]
17. Soud v řízení vyslechl 4 svědky navržené žalobkyní a dále jednatele žalované i žalobkyni.
18. Svědek [REDAKCE] vypověděl, že je předchozím nájemníkem bytu před žalobkyní. Vana byla dle něj poškozená jen v rámci používání. Sám s ní problém neměl a byt byl jednatelem žalované převzat bez výhrad ke stavu vany. Přesný stav vany popsat nedokázal, nájmů vystřídal více. Zda byl na vaně odloupený kus smaltu, nedokáže říct. Po zhlédnutí stavu vany po předání bytu žalobkyní uvedl, že v takovém stavu vana nebyla. Ten odloupený smalt neví. Že by byla vana nějak zažloutlá, si nevybavuje, avšak takto výrazné poškození popřel. V tom bytě bydlel cca 7 let. Když se nastěhoval, mohla být koupelna předělaná asi rok.
19. Svědek [REDAKCE] uvedl, že žalobkyně je jeho bývalá kolegyně z práce, pár let spolu dělali v lakovně a jsou kamarádi. Svědek žalobkyni pomáhal nastěhovat gauč, u čehož byl i pan [REDAKCE], a párkrát u ní byl na návštěvě. Stav vany u žalobkyně v době jejího nastěhování viděl, spodek byl dle něj od vodního kamene a smalt byl smytý, takže vana vypadala, jak kdyby jí bylo 20 let. Stav vany, který si pamatuje, lze dle něj srovnat se stavem zachyceným na fotografiích ze spisu. O vaně se žalobkyní mluvili, žalobkyně dle svědka uváděla, že by chtěla vanu opravit nebo vyměnit, ale nikdo to neudělal. V době toho stěhování gauče už žalobkyně v bytě nějaké věci nastěhované měla, u předání bytu svědek nebyl. Jak dlouho od předání bytu žalobkyni tam ten gauč stěhovali, nevěděl.
20. Svědek [REDAKCE] uvedl, že se žalobkyní se znají asi 6 let, seznámili se v Engelu v Kaplici. Když spolu ještě pracovali, cca první 3 roky, vídali se prakticky denně, neboť měli stejné směny, nyní se neviděli asi 2,5 nebo 3 roky, protože šel pracovat do Rakouska. Mohli se spolu 2x, 3x, potkat za tu dobu. Když se žalobkyně do bytu nastěhovala, pomáhal jí svědek se svědkem [REDAKCE] vynést gauč. Byt tak svědek viděl. Dle něj vše ušlo, jádro bylo vyzděné, ale ta vana vypadala, jak kdyby tam do nějaké výšky (cca 10 nebo 12 cm) byla napuštěná voda a dlouho tam stála. Do té výšky byla vana vyrezlá. Ten gauč tam mohli stěhovat cca 3 nebo 4 týdny po převzetí bytu žalobkyní. V té době tam měla jen rozloženou obývací stěnu, druhá místnost ještě využita nebyla. Dle svědka tam ještě nejspíš nebydlela, když tam skoro nic nebylo, postel také ne. Byt jim chtěla žalobkyně ukázat, pochlubit se jím, jen říkala, že se jí nelíbí ta vana. Odloupený smalt si svědek nevybavil, jen že byla vana oranžově vyrezlá, jak kdy vytekl bojler. Když byl svědek u žalobkyně, nikdo jiný v bytě nebydlel, měla tam jen psa, v té době štěně. Rasu nezná, byl dle něj malý.
21. Svědkyně [REDAKCE], matka žalobkyně, uvedla, že byt viděla poprvé až po uzavření nájemní smlouvy, než se tam měla žalobkyně nastěhovat, dříve ne, jinak by k bytu měla výhrady. Nelíbily se jí už vstupní dveře, v chodbě pak viděla prasklou dlažbu, nelíbil se jí stav kuchyně, v obývací i ve druhém pokoji bylo ještě původní škaredé lino. Při vstupu do koupelny se jí koupelna líbila, než uviděla vanu, v takové by se nekoupala. Byla žlutá, poškrabaná, bouchnutá. Stav vany při nastěhování žalobkyně následně svědkyně ztotožnila se stavem vany na předložených fotografiích. Žalobkyně měla svědkyni sdělit, že když byt přebírala, měl jí pan majitel říct, ať stav vany neřeší, že o tom ví a že to nebude dávat do zápisu, že tam bude dávat vanu novou. Proto mu obě věřily, že to udělá. Jestli ho žalobkyně kvůli tomu nějak urgovala, svědkyně neví. Svědkyni velmi mrzelo, jak dcera v nájmu skončila, že si majitel strhl nájem za listopad, i když tam už od 1.11. nebydlela, vnímá to jako křivdu. (Pozn.: následně bylo stranami vyjasněno, že jednatel žalované skutečně v rámci celkového vyúčtování vyúčtoval i nájem za celý listopad 2021, nakonec od toho po vysvětlení ze strany svého zástupce upustil a tato věc je mezi stranami již

vyřešena). Dále svědkyně uvedla, že se pokusila vanu umýt ona i dcera, ale nijak to nešlo. Sama na vanu a umyvadla používá jen Savo a Domestos. Při pokusu o umytí vany ke zhoršení stavu dle svědkyně nedošlo, zkrátka to umýt nešlo. Když následně jednatel žalované poukazoval na stav vany, že ji dá opravit na náklady žalobkyně, nabídla mu prý opravu sama žalobkyně. Sehnala si na to i nějaký sprej, že by to sama opravila. Pan majitel jí k tomu měl výslovně říct, že si to nepřeje, protože tam chce dát vanu novou.

22. Jednatel žalované ve své výpovědi mj. uvedl, že před ukončením nájmu se se žalobkyní domluvili na předání bytu, kde žalobkyni sdělil nedostatky (vana, nějaká zásuvka a nějaký nepořádek – nedopalky na balkóně). Pokud jde o vanu, nějaké škrábance by neřešil, ale vana byla zničená. Byl na ní odloupený smalt, vana byla zrezlá a zažloutlá. Dle jeho názoru byla vana v době předání bytu žalobkyni v pořádku. Jak byla předmětná vana stará, jednatel nevěděl, bytů mají desítky vychází především z předávacího protokolu. Že by řešil stav vany při předání bytu žalobkyni si nepamatuje. Stav bytu nedokázal jednatel žalované přesvědčivě popsat, věděl však, že v bytě již není umakartové jádro, protože koupelna byla předělaná. U předání bytu novému nájemníkovi po žalobkyni již jednatel žalované nebyl, proto neznal ani přesný stav koupelny po opravě. Možnost vyřešit opravu vany jejím nátěrem s ohledem na rozsah jejího poškození, nezvažoval. Dále uvedl, že svědkyně [REDAKCE] zná jen jako předchozího nájemníka.
23. Žalobkyně vypověděla, že při sjednání nájmu s jednatelem žalované došlo nejprve ke změně ve výši kauce oproti předchozí domluvě. Byt se žalobkyni při předání nelíbil, digestoř byla zrezlá a ve špatném stavu byl i sporák, který nakonec opravovala na své náklady. Jednatel žalované sice nabídl, že pořídí nový, ale došlo by tím k navýšení nájmu, v podstatě by si ho zaplatila sama. Za 2 000 Kč nechala také opravit topnou spirálu. U jídelního koutu byla vyvrtaná díra na televizní kabel, kterou jí chtěl dát jednatel žalované při skončení nájmu k úhradě (tam se ale ohradila). V bytě byly staré podlahy, dveře, jakž takž ušla koupelna. Co se týče vany, domluvili se s jednatelem žalované, že se to do protokolu zapisovat nebude, protože jí během pár měsíců nechá vyměnit, že by to bylo zbytečné. Uvedla, že mu tedy věřila, navíc koupat se ve vaně stejně ze zdravotních důvodů nemůže. Výměnu vany urgovala jen jednou, telefonicky, ale ta odezva od jednatele žalované byla obdobná jako v případě toho sporáku. Stylem „mně je to jedno, já tam nebydlím, já vám to pak napálím do nájmu.“ Do bytu se nakonec nastěhovala, kamarádi jí pomohli odnést ten gauč a ostatní nábytek si pak nechávala dovézt se Sconta nebo Möbelixu. Ten gauč tam odnesli cca 14 dnů od podpisu smlouvy. U předání bytu byl dle žalobkyně i pan [REDAKCE], ale tu vanu s panem [REDAKCE] neřešili, u toho už nebyl. Psi žalobkyně má, amerického staforda, ve vaně ho občas sprchovala, ale vanu rád nemá. Protože mu vana klouže, dávala mu do ní i gumové podložky. Vanu mu ale nikdy nenapouštěla. Pes dle žalobkyně se stavem vany neměl nic společného, ta vana byla v tom stavu už předtím. Když žalobkyně odcházela z bytu, byla ochotna tu vanu řešit obroušením, odmaštěním a přelakováním. Sedm let dělala lakýrníka, lakovala plechy, motorky, takže by to opravit dokázala, ale přelakování jednatel žalobkyně odmítl. Byt byl jednatelem žalované předáván na dvakrát, protože nesouhlasil se stavem bytu. Opravu vany vlastními silami nabízela jednatelem žalované právě při tom prvním pokusu o předání, s opravou ale nesouhlasil a trval na výměně a že pak jí to strhne z kauce. K dotazu, proč nabízela jednatelem žalované, že vanu opraví, když jí nezničila, uvedla, že není čuně, nezanechává po sobě něco zničeného. Když poté přecházela do jiného bytu, který byl kompletně zničený, byli tam majitelé natolik slušní, že si ty věci sama nakoupila a opravila, donesla jim vše na účtenkách a oni to proplatili. Když se žalobkyně po vzniku sporu ptala pana [REDAKCE] na stáří vany, řekl jí, že může být 10, 12 let stará, že jí tenkrát s jednatelem žalované kupovali spolu, že to nějak dávali dohromady. Měl jí na to říci, co zase blbne (jedenatel žalované), vždyť ví, že ta vana je stará, proč jí to dává k úhradě a že mu zavolá. Vanu žalobkyně zkoušela vyčistit Cifem, ale žádný efekt to nemělo.
24. Z provedených výsledků má soud nakonec za prokázané, že předmětná vana byla poškozena obdobným způsobem již při převzetí bytu žalobkyní. Tento závěr soud učinil především na

základě výsledků svědků [REDAKCE] a nakonec i z účastnické výpovědi žalobkyně. Jejich výpovědi hodnotí soud jako věrohodné, autentické, přiléhavé a přes určité drobnosti i konzistentní. Jakkoliv působila výpověď svědka [REDAKCE] poněkud rozpačitě, lze tak přičítat spíše osobnostními rysy svědka, který se nejeví příliš hovorný. Nejpersvědčivěji proto působila výpověď [REDAKCE] a [REDAKCE], a to i s vědomím blízkého vztahu svědkyně k žalobkyni. V případě [REDAKCE] přitom o tolik blízký vztah nejde. Přestože lze výsledek účastníka považovat spíše za důkaz podpůrný, působila i výpověď žalobkyně věrohodně, a to bez výhrad.

25. Naopak v případě jednatele žalované má soud pochybnosti o pravdivosti jeho výpovědi, neboť okolnosti ohledně vany a jejího stavu v době předání byly jednateli žalované dobře známe, avšak o stavu a podobě bytu jinak příliš dobrý přehled neměl. Jeho věrohodnost, kromě samotného jednatelského vztahu k žalované, je pak oslabena i způsobem, jakým jednal se žalobkyní v ostatních ohledech, jako byl požadavek na výši kaucy, výrazně převyšující zákonnou mez i to, že původně, dokud nebyl po vzniku sporu usměrněn, vyúčtoval žalobkyni nájemné za celý měsíc listopad, přestože k předání bytu došlo po vzájemné dohodě již 1.11. To vše za situace, kdy se na straně pronajímatele nejedná o běžnou fyzickou osobu, laika, ale podnikatele profesionála, který se pronájmem bytů živí a tyto postupy a požadavky proto nelze považovat za pouhou neznalost zákona, ale hovoří spíše o „ostrých loktech“ jednatele žalované. Za takové situace pak soud uvěřil žalobkyni i v tom, že jí jednatel žalované přislíbil vanu vyměnit (a proto nebyl stav vany zapsán do předávacího protokolu) a nakonec nejen že svůj slib nedodržel, ale dokonce výměnu staré poškozené vany žalobkyni vyúčtoval.
26. Nejhůře se soudu posuzuje věrohodnost svědka [REDAKCE], neboť i jeho výpověď působila poměrně přesvědčivě. Na druhou stranu, svědek [REDAKCE] příliš konkrétní ke stavu vany nebyl, hovořil o běžném opotřebení, čímž určitou míru opotřebení připustil a odloupený smalt nevyloučil (nepamatoval si jej). S ohledem na větší množství svědků hovořících odlišně od svědka [REDAKCE], se soud nakonec přiklonil na stranu druhou. Rozpor v jeho výpovědi od výpovědi ostatních svědků lze snad odůvodnit snahou zanechat dojem, že svědek po sobě byt ve špatném stavu nezanechal.
27. Soud zamítl návrh žalobkyně na provedení důkazů výsledkem svědků [REDAKCE] a [REDAKCE], místním ohledáním i znaleckým posudkem ke stanovení obvyklé hodnoty poškození předmětné vany a obvyklé hodnoty nákladů na její opravu. S ohledem na učiněný skutkový závěr o tom, že vana byla poškozena již při převzetí bytu žalobkyní, by bylo provedení těchto důkazů zcela nadbytečné.
28. Po právní stránce byla věc posouzena podle příslušných ustanovení občanského zákoníku o smlouvě o nájmu bytu, především podle § 2254 a § 2267 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o.z.“).
29. Soud se zabýval nejprve otázkou promlčení nároku. Podle § 2254 o.z., ve znění účinném od 28.2.2017, tedy v době uzavření nájemní smlouvy, *1) Ujednají-li strany, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, nesmí být jistota vyšší než trojnásobek měsíčního nájemného. 2) Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby.*
30. Vzhledem k tomu, že nájemné bylo sjednáno ve výši 5 500 Kč měsíčně, činila maximální přípustná výše kaucy 16 500 Kč. Ve zbývajících výši 8 500 Kč, tedy nikoliv v plné výši, bylo ujednání o výši kaucy ujednáním nicotným a tím pádem i bezdůvodným obohacením na straně žalované. Žalovaná následně žalobkyni částku 8 000 Kč vrátila, a proto lze námitku promlčení ve vztahu k předmětu řízení uvažovat pouze k částce 500 Kč. Je ovšem třeba souhlasit s argumentací žalobkyně, že ustanovení § 2254 o.z. slouží primárně k ochraně nájemce (žalobkyně měla právo

na vrácení prostředků překračující tento limit ihned, nikoliv až při skončení nájmu), a proto, požaduje-li žalobkyně tuto částku vrátit po skončení nájemního vztahu jako složenou kauci, je námitka promlčení ze strany žalované jednoznačně v rozporu s dobrými mravy, nadto by se jednalo o zneužití práva ve smyslu § 6 odst. 2 o.z. a § 8 o.z. Žalovaná jako pronajímatel podnikatel a profesionál si totiž musela nebo alespoň měla být vědoma (resp. její jednatel), jaká může být maximální výše kauce.

31. Pokud jde o stav vany a případný nárok žalované na náhradu škody, kterou může strhnout z kauce ve smyslu § 2267 o.z. (*Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel.*) a § 2254 odst. 2 o.z. (viz výše), zabýval se soud i vznesenou námitkou nemožnosti započtení z důvodu nejisté pohledávky žalované. Dle názoru soudu však v daném případě nelze ustanovení § 1987 odst. 2 o.z. užít. Pohledávka žalované zde buď je, nebo není, avšak není nejistá. Pouze z důvodu, že jde mezi stranami o spornou skutečnost, kterou je třeba dokazovat, není možné na toto ustanovení v daném případě odkázat neboť by se tím ustanovení § 2254 ve spojení s 2267 o.z. v podstatě vyprázdnilo a žalovaná by byla nucena podat další žalobu. Soud se proto existencí započitatelné pohledávky, nároku na náhradu škody, zabýval.
32. Z provedeného dokazování však soud učinil skutkový závěr, že stav vany byl stejný či obdobný již při předání bytu žalobkyni a tedy, že žalobkyně za poškození vany neodpovídá. V žádném případě nelze přisvědčit argumentaci žalované, že stav vany nelze s ohledem na předávací protokol, v němž nejsou žádné vady uvedeny, vyvracet svědeckými výpověďmi. Český právní řád neupravuje legální teorii důkazní a už vůbec ne k soukromé listině. Ujednání v předávacím protokolu samozřejmě nemá vyšší důkazní sílu než jiné důkazní prostředky a nemá ani charakter nevyvratitelné domněnky či fikce. Nic proto nebránilo prokazovat tuto skutečnost i jinými důkazními prostředky.
33. S ohledem na shora uvedený skutkový závěr soud žalobě v plném rozsahu vyhověl, neboť nárok žalované na uhrazení částky 17 000 Kč neshledal po právu, a proto má žalovaná povinnost podle § 2254 odst. 2 vrátit žalobkyni složenou kauci ve výši 16 500 Kč a zároveň i povinnost vydat žalobkyni bezdůvodné obohacení ve výši 500 Kč, představující částku převyšující maximálně přípustnou výši kauce.
34. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 o.s.ř. Zcela úspěšné žalobkyni přiznal soud náhradu nákladů řízení ve výši 22 175 Kč, která sestává ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 1 000 Kč, odměny zástupce za 8 úkonů právní služby, z toho 7 po 1 780 Kč (1. převzetí a příprava zastoupení, 2. žaloba, 3. a 4. vyjádření ve věci samé ze dne 28.3.2022 a 19.9.2022, 5.-7. účast na jednání dne 22.8., 24.10. a 24.11.2022) a 1 v poloviční sazbě po 890 Kč (předžalobní výzva) podle § 7 bodu 5 a § 11 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, z 8 tzv. režijních paušálů po 300 Kč podle § 13 advokátního tarifu, z náhrady cestovních výdajů za 3 jízdy z Českého Krumlova do Českých Budějovic a zpět v celkové výši 1 150 Kč (při najetí celkem 150 km osobním vozidlem VW Sharan s kombinovanou spotřebou nafty 6,3 l/100 km, ceně nafty 47,10 Kč a sazbě základní náhrady 4,7 Kč/km, to vše dle vyhlášky č. 511/2021 Sb., ve znění účinném po 20.8.2022), z náhrady za promeškaný čas ve výši 600 Kč (6 půlhodin po 100 Kč dle § 14 advokátního tarifu) a z náhrady odpovídající 21 % DPH ve výši 3 675 Kč.
35. O náhradě nákladů řízení státu bylo rozhodnuto podle § 148 odst. 1 o.s.ř., dle něhož *stát má podle výsledků řízení proti účastníkům právo na náhradu nákladů řízení, které platil, pokud u nich nejsou předpoklady pro osvobození od soudních poplatků*. Stát přitom vynaložil náklady na svědecké pro svědka [REDAKCE] ve výši 1 000 Kč a s ohledem na výsledek řízení uložil povinnost uhradit náklady řízení státu žalované.
36. O lhůtě k plnění bylo rozhodnuto podle § 160 odst. 1 o.s.ř.

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Bezpalcová.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je možné podat odvolání do 15 dnů od doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím Okresního soudu v Českých Budějovicích.

Nesplní-li povinný dobrovolně povinnost uloženou mu tímto rozhodnutím, může se oprávněný domáhat splnění této povinnosti cestou soudního výkonu rozhodnutí nebo exekuce.

České Budějovice 24. listopadu 2022

JUDr. Tomáš Křiváček v. r.
samosoudce

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Bezpalcová.