



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Kladně rozhodl samosoudkyní Mgr. Marií Toupalíkovou Bredovou ve věci

žalobkyně: **Pro Jesle - care & edu o.p.s.**, IČO 02381265
sídlem Budyšínská 145/2, 184 00 Praha 8 - Dolní Chabry
zastoupená advokátem JUDr. Zdeňkem Tomíčkem
sídlem Jankovcova 1569/2c, 170 00 PRAHA 7 - Holešovice

proti
žalovanému: V [redacted] P [redacted], narozený [redacted]
trvale bytem [redacted], [redacted]

žalované: V [redacted] N [redacted] P [redacted], narozená [redacted]
trvale bytem [redacted], [redacted]

o zaplacení částky 238 384 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žalovaní jsou povinni zaplatit žalobkyni částku 173 834 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 15% ročně z částky 26 900 Kč za období od 24.8.2022 do zaplacení, spolu s úrokem z prodlení ve výši 15% ročně z částky 44 334 Kč za období od 21.8.2022 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. Co do částky 64 550 Kč se žaloba zamítá.
- III. Žalovaní jsou povinni zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení ve výši 75 734 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobkyně.
- IV. Žalovaní jsou povinni zaplatit České republice – Okresnímu soudu v Kladně náhradu nákladů řízení ve výši znalečného, které bude vyčísleno samostatným usnesením a to do tří dnů od právní moci tohoto usnesení.

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted]

- V. Co do úroku z prodlení z částky 26 900 Kč za období od 21.8.2022 do 23.8.2022 se řízení zastavuje.
- VI. Žalovaným se po právní moci tohoto rozsudku vrací soudní poplatek ve výši 5 798 Kč.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se svou žalobou domáhala zaplacení žalované částky z titulu nároků vyplývajících z nájemního vztahu, který byl mezi účastníky založen nájemní smlouvou uzavřenou dne 5. 6. 2018 (nájem bytu). Žalobkyně tvrdila, že nájemní vztah účastníků byl ukončen dohodou o skončení nájmu ze dne 9. 8. 2022 a skončil ke dni 4. července 2022. Žalobkyně se domáhala jednak jistoty ve výši 26 900 Kč, kterou uhradila v souvislosti se vznikem nájemního vztahu k rukám žalovaných a která jí měla být podle znění nájemní smlouvy vrácena do 14 dnů ode dne skončení nájmu, tj. do 18. 7. 2022. Dále se žalobkyně domáhala bezdůvodného obohacení spočívajícího v omylem odeslaném nájemném za období třetího čtvrtletí roku 2022 ve výši 46 350 Kč. V tomto čtvrtletí trval nájem toliko čtyři dny z celkových 92 dnů příslušného čtvrtletí, po odečtení poměrné části tak žalobkyně požadovala vrácení částky 44 334 Kč. Dále žalobkyně tvrdila, že žalovaní po celou dobu trvání nájemního vztahu nepředložili žalobkyni každoroční vyúčtování záloh a skutečných plnění za služby spojené s užíváním bytu jako předmětu nájmu, když podle znění mezi nimi uzavřené nájemní smlouvy měly být tyto finanční prostředky vyúčtovány do 20 kalendářních dnů poté, co pronajímatel obdrží za tyto služby sám vyúčtování, minimálně však jednou ročně. Za porušení povinnosti předložit takové vyúčtování požadovala žalobkyně pokutu předvídanou § 13 odst.1 zákona č. 67/2013 Sb. ve výši 50 Kč za každý započatý den prodlení se splněním povinnosti. Žalobkyně žádala pokutu za celkem 788 dnů prodlení se splněním povinnosti (za rok 2018 a rok 2019) ve výši 39 400 Kč. Žalobkyně tvrdila, že ani po zaslání předžalobní výzvy žalovaní nezaplatili ničeho. Žalobkyně vyzvala žalované již 17. srpna 2022 emailem k vrácení jistoty a vrácení nájemného a poskytla lhůtu k tomuto plnění v délce tří dnů, od 21. srpna 2022 proto žalobkyně požadovala úrok z prodlení z částek odpovídající nevrácené jistotě a nevrácenému nájemnému.
2. Žalovaní nárok uplatněný žalobkyní rozporovali, když tvrdili, že žalobkyně nedodržela sjednanou dobu nájmu, byt opustila předčasně, pročez nemůže žádat zpět předplacené nájemné. Žalovaní dále tvrdili, že dohoda o skončení nájmu byla podepsána osobou, která neměla právo disponovat nájemním vztahem mezi stranami. Ukončení nájemního vztahu a předání bytu jsou totiž dvě oddělená právní jednání, ze strany žalovaných tak nedošlo k uzavření dohody o ukončení nájmu, který proto trval až do měsíce října. Žalovaní sporovali, že nájemné na třetí čtvrtletí roku 2022 bylo ze strany žalobkyně zasláno omylem, spatřovali v jeho zaslání právě vůli pokračovat v nájemním vztahu i v tomto období. Stejně tak žalobkyni dle tvrzení žalovaných nesvědčí nárok na vrácení jistoty, neboť žalobkyně byt opustila poškozený, konkrétně došlo k poškození kuchyňské linky v podobě vylomených kuchyňských dvířek u horní skříňky (škoda 60 000 Kč), zničené designové tapety (škoda 15 000 Kč) včetně zničených polyuretanových lišt a znečištění skvrnou na dlažbě lodžie předmětného bytu (částka 69 000 Kč). Žalovaní tvrdili, že v důsledku tohoto znečištění je nutné celou dlažbu podlahy lodžie vyměnit. Nárok na pokutu za nesplnění povinnosti předložit vyúčtování žalovaní taktéž neuznali, když tvrdili, že úprava zakotvená v nájemní smlouvě účastníků má přednost před zákonnou úpravou této pokuty a že není možné nároky na pokuty za jednotlivá porušení povinnosti v jednotlivých kalendářních letech na sebe vršit. Dále namítli, že uplatnění nároku na tuto pokutu je zneužitím práva, neboť absenci vyúčtování žalobkyně tematizovala až v průběhu soudního sporu. Dále namítli promlčení nárok na zákonnou pokutu za rok 2019 a roky předcházející.
3. Dne 10.10.2023 uplatnili žalovaní vzájemný návrh na zaplacení částky 115 949,60 Kč, když požadovali náhradu nákladů na opravu poškození předmětného bytu žalobkyní ve výši
Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE]

182 249,60 Kč, oproti této částce pak započtli žalobou vznesený nárok na pokutu ve výši 39 400 Kč. Tvrdili, že předmětné opravy poškození bytu byly poptány, nikoli provedeny. Částka 182 249,60 Kč se skládá z 23 764 Kč za výměnu skříňky v kuchyňské lince; výměnu poškozené tapety a lišt včetně materiálu a odstranění a nové instalace tapety činí částku 56 284 Kč, výměna, vybourání stávajících dveří, náklady na pořízení nových dveří a jejich montáž činí částku 19 396 Kč a výměna dlažby na podlaze lodžie částku 68 400 Kč.

4. V reakci na vzájemný návrh pak žalobkyně dne 26. 10. 2023 navrhla rozšíření žaloby a žádala, aby žalovaní byli povinni zaplatit žalobkyni částku ve výši 238 384 Kč s příslušenstvím z titulu pokuty dle § 13 zák.č. 67/2013 Sb. za celé období nesplnění povinnosti předložit vyúčtování období (za rok 2018 – od 1.5.2019 do 30. 4. 2023, za rok 2019 – od 1.5.2020 do 30.4.2023, za rok 2020 – od 1.5.2021 do 30.4.2023, za rok 2021 – od 1.5.2022 do 30.4.2023), tedy za dalších 2 555 dní nesplnění povinnosti. Změna žaloby byla soudem připuštěna usnesením zdejšího soudu ze dne 27.12.2023, č.j. 28 C 8/2023- 106, pravomocným dne 26.1.2024; poté byl tak vzájemný návrh žalovaných projednáván v procesním režimu kompenzační námitky procesní obrany a žalovaným tak bude vrácen soudem v mezidobí vybraný soudní poplatek za vzájemný návrh (výrok VI.).
5. Mezi účastníky bylo nesporné, že spolu dne 5. 6. 2018 uzavřeli nájemní smlouvu, jejíž předmětem byl nájem bytové jednotky č. [REDAKCE] umístěné v budově č.p. [REDAKCE] v ul. [REDAKCE] - [REDAKCE] y zapsané na LV č. [REDAKCE] – dále jen „předmětný byt“, když tuto nájemní smlouvu za žalované na základě plné moci ze dne 4. 6. 2018 uzavřel subjekt bydlete kvalitně, s. r.o. Dále bylo mezi stranami nesporné, že žalobkyně v souvislosti se vznikem nájmu žalovaným uhradila jistotu ve výši 26 900 Kč, která dosud nebyla žalobkyni žalovanými vrácena. Dále bylo nesporné, že dne 10. 6. 2022 zaslala žalobkyně na účet žalovaných částku 46 350 Kč s poznámkou „nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu“ na třetí čtvrtletí roku 2022. Dále bylo mezi stranami nesporné, že po dobu trvání nájemního vztahu a ani po jeho skončení do 30.4.2023 nebyla žalobkyni žalovanými nikdy vyúčtována skutečná výše nákladů a záloh na služby spojené s užíváním bytu. Dále bylo mezi stranami nesporné, že dne 25. 1. 2023 byla žalovaným zaslána předžalobní výzva k úhradě částky 110 634 Kč s příslušenstvím. Mezi účastníky bylo dále nesporné, že době předání vykazoval předmětný byt následující poškození – dvě dlaždice na podlaze lodžie byly znečištěné skvrnou, horní dvířka jedné ze skříňek kuchyňské linky měla vytrhlý pant, zárubeň interiérových dveří měla odchýlený dolní roh.
6. Mezi stranami pak bylo především sporné, ke kterému časovému okamžiku došlo k ukončení nájemního vztahu a dále bylo mezi stranami sporné finanční ohodnocení poškození předmětného bytu vzniklého po dobu trvání nájemního vztahu a zejména pak byl sporným účelný způsob jeho odstranění. Žalovaní tvrdili, že poškození kuchyňské linky lze odstranit pouze výměnou celé horní řady skříňek této linky. Skvrny na dlažbě terasy hodnotili částkou ve výši 68 400 Kč, když tvrdili, že je nutné celou dlažbu lodžie vyměnit.
7. Pro posouzení důvodnosti žalobou uplatněných nároků provedl soud ve věci následující dokazování.
8. Z nájemní smlouvy uzavřené mezi účastníky tohoto řízení, v případě žalovaných pak v zastoupení subjektu bydlete kvalitně s. r.o. ze dne 5. 6. 2018 bylo zjištěno, že touto smlouvou byl žalobkyni pronajat předmětný byt za účelem provozování mikrojeslí a že v čl. IV odst. 2 písm. j) této smlouvy se nájemce zavázal ke dni skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Dále se strany dohodly, že nájemce bude za užívání předmětného bytu platit nájemné včetně služeb a energií čtvrtletně do patnáctého dne měsíce předcházejícího kalendářnímu čtvrtletí, za které má být nájem, služby a energie placeny – a to ve výši 40 350 Kč. Dále bylo mezi stranami v článku V. dohodnuto, že pronajímatel vyúčtuje nájemci poplatky za služby spojené s užíváním nemovitosti do 20 kalendářních dní poté, co obdrží pronajímatel za tyto služby sám vyúčtování a faktury, minimálně však jednou ročně, zároveň, že předloží vyúčtování od dodavatelů těchto služeb.

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE]

Ohledně složené jistoty se smluvní strany dohodly tak, že složená jistota ve výši 26 900 Kč bude do 14 dní od skončení nájemního vztahu vrácena nájemci. Pouze v případě, že by nebylo možné do této doby provést vyúčtování služeb energií, tato doba se prodlužuje na 14 dní ode dne, kdy je vyúčtování možné provést. Nájemní smlouva byla sjednána dle svého čl. VIII. odst.2 na dobu určitou od 5. 6. 2018 do 4. 6. 2019, přičemž strany sjednaly, že tato bude automaticky prodloužena o další jeden rok za podmínky, že ani jedna ze smluvních stran písemně neoznámí druhé smluvní straně, a to nejpozději jeden měsíc před skončením doby nájmu, že dál nehodlá v nájemním vztahu setrvat a že pronajímatel nebude u nájemce k tomuto dni evidovat žádné dlužné platby na nájemném či nájemce nebude porušovat jakékoliv povinnosti vyplývajícímu z této smlouvy. Dále strany sjednaly, že v případě škod nájemce na pronajatém majetku je tento oprávněn po dohodě s pronajímatelem je odstranit sám, pokud se strany nedohodnou jinak, odstraní škody na svůj náklad pronajímatel a tyto náklady v prokázané výši předloží písemně k úhradě nájemci - pokud je tento včas, řádně a zcela neuhradí, může pronajímatel uhradit tento závazek nájemce z přijaté kauce. Po tomto kroku pronajímatel oznámí čerpání kauce písemně nájemci spolu s požadavkem na vyrovnání výše kauce na smlouvenou výši.

9. Z dohody o skončení nájmu včetně předávacího protokolu o převzetí bytu ze dne 9. 8. 2022 bylo zjištěno, že tato dohoda byla za pronajímatele uzavřena v zastoupení realitního makléře I. O. a že se touto dohodou strany dohodly na tom, že nájemní vztah mezi nimi trvající skončil ke dni 4. 7. 2022. Z předávacího protokolu pak vyplývá, že 9. 8. 2022 byly předány klíče od předmětného bytu, zaznamenány stavy elektroměru a vodoměru a že při předání bytu byly zjištěny závady poškození tapety dle fotodokumentace, poškození levých horních dvířek kuchyňské linky (spodního pantu) dle fotodokumentace.
10. Z emailu ze dne 10. 8. 2022 zaslání I. O. žalované a jednatele a pracovním žalobkyně bylo zjištěno, že dne 9. 8. 2022 došlo k převzetí předmětného bytu, dále k převodu elektřiny u PRE, na kterém se podílela i žalovaná. Součástí tohoto emailu byly i fotografie zobrazující poškození předávaného bytu, a to odchlíplý roh zárubně dveří, vytržený pant kuchyňské linky, vrypy v tapetě.
11. Z fotografie z whatsappové konverzace žalované s realitním makléřem bylo zjištěno, že na přiložených fotografiích na dvou dlaždicích podlahy v ložnici je patrná skvrna.
12. Ze svědeckého výslechu T. S., pracovnice žalobkyně, bylo zjištěno, že s ohledem na ukončení financování projektu mikrojeslí se obrátila v srpnu 2021 telefonicky i emailem na žalovanou s informací, že žalobkyně ukončí nájem předmětného bytu k 30. 6. 2022. Žalovaná reagovala tak, že dohodu o ukončení nájmu má připravit žalobkyně. Po seznámení s jejím obsahem žalovaná žádala pouze vyjmout z navrhovaného textu článek o vrácení jistiny s odůvodněním, že prozatím neviděla stav bytu. Dohoda o skončení nájmu proto byla svědkyní v tomto smyslu upravena a žalobkyní podepsané znění zasláno žalované emailem. Byt nebyl předán v domluveném termínu dne 4. 7. 2022, neboť žalovaná přestala komunikovat a na schůzku se nedostavila. Byt byl následně předáván vyklizený, vymalovaný, vykazoval známky lehkého opotřebení, byl zde poničený pant kuchyňské linky. Svědkyně vedla s žalovanou konverzaci o řešení poničené tapety, kdy žalobkyně tuto chtěla vyměnit, ale jelikož nebyla k sehnání podobná, došlo se žalovanou k dohodě, že tapeta bude stržena a celý prostor vymalován, bíle. Vyrovnání za tapetu mělo být vyúčtováno oproti vyúčtování složené kauce, nicméně ze strany žalované k tomuto vyúčtování nikdy nedošlo.
13. Ze svědeckého výslechu J. G. bylo zjištěno, že svědkyně jako pracovnice žalobkyně zajišťovala přípravu a předání předmětného bytu, konkrétně stěhování a výmalbu, kdy se žalovanou se opakovaně nedařilo telefonické spojení. Průběžně jí byly zanechávány zprávy a byly činěny pokusy o telefonické spojení. Nakonec se z důvodu její pasivity podařilo byt předat až začátkem srpna, kdy žalovaná zaslala kontakt na makléře, který byt přišel převzít. Byt byl předán

čistě vymalovaný, vyklizený, s poškozeným pantem u kuchyňské linky; následně po předání bytu žalovaná žalobkyni nikterak nekontaktovala, a to ani s nějakým následným vyúčtováním.

14. Z emailové korespondence mezi pracovníci žalobkyně T. [REDACTED] S. [REDACTED] a žalovanou ze dne 23. 5. 2022 bylo zjištěno, že tohoto dne byla zaslána žalované digitálně podepsaný návrh dohody o skončení nájmu s žádostí o podpis žalované a zpětné zasání skenu této dohody s tím, že originál dohody bude předán v den předání bytu. Na to 25. 5. 2022 žalovaná reagovala emailem, že tuto dohodu nyní nemůže podepsat, neboť neviděla stav bytu a nemůže se tak zavázat, že bude vrácena kauce. Sdělila, že pokud tento odstavec v návrhu dohody nebude, nemá problém dohodu podepsat. Dne 25. 5. 2022 jí byla T. [REDACTED] S. [REDACTED] emailem zasláno upravené znění dohody o skončení podepsáno žalobkyní s informací, že způsob vrácení kauce je upraven v nájemní smlouvě.
15. Whatsappovou konverzací mezi pracovníci žalobkyně T. [REDACTED] S. [REDACTED] a žalovanou ze dne 20.7.2022 bylo zjištěno, že žalovaná žádala žalobkyni poškozenou tapetu vyměnit za jinou. Ze svědeckého výsledku T. [REDACTED] S. [REDACTED] vzal soud za prokázané, že s ohledem na nemožnost zakoupení totožné tapety se žalovaná a žalobkyně dohodli na jejím stržení a vymalování bílou barvou. Z whatsappové konverzace T. [REDACTED] S. [REDACTED] ze dne 20. 6. 2022 bylo zjištěno, že žalovaná byla kontaktována za účelem sdělení termínu předání bytu. Z jejich následující konverzace ze dne 27. 6. bylo zjištěno, že žalovaná byla vyzvána k navrácení omylem uhrazeného nájemného; následně byla 1. 7. 2020 žalovaná kontaktována o potvrzení termínu předání bytu. Z SMS zprávy ze dne 19. 7. 2022 zasláné J. [REDACTED] G. [REDACTED] žalované je zřejmá žádost o termín pro předání bytu, kdy žalovaná slibuje sdělit termín po domluvě s manželem. Dalšího dne je podle těchto zpráv žalovaná telefonicky nedostupná. 25. 7. 202. opět pracovnice žalobkyně G. [REDACTED] žádá termín předání bytu, stejně tak dne 30. 7., 3. 8. a 4. 8. 2022. Dne 4.8.2022 následně žalovaná zaslala bez dalšího kontakt na realitního makléře O. [REDACTED]
16. Z cenové nabídky číslo 2023/004 vypracované subjektem Domart – design, s. r. o. bylo zjištěno, že tato společnost nacenila opravu bytu č. [REDACTED] v ulici [REDACTED] v [REDACTED] na částku 182 249 Kč, kdy opravu kuchyňské linky, a to demontáž, přepravu, novou skříňku do kuchyně a její montáž nacenila částkou 23 764 Kč, výměnu poškozené tapety a lišt včetně materiálu a odstranění a nové instalace tapety hodnotila částkou 56 284 Kč, výměnu, vybourání stávajících dveří, náklady na pořízení nových dveří a jejich montáž částkou 19 396 Kč a výměnu dlažby na podlaze lodžie částkou 68 400 Kč.
17. Ze znaleckého posudku číslo 13/002/2024, zpracovaného znalcem Ing. J. [REDACTED] P. [REDACTED] bylo zjištěno, že se na dlažbě lodžie předmětného bytu i v době zpracování znaleckého posudku nacházejí skvrny znečištění (v rozsahu odpovídajícím fotografii na č.l.84 soudního spisu), kdy však tímto znečištěním nedošlo ke znehodnocení funkčnosti, životnosti ani jinému poškození dlažby jako stavebního materiálu a toto znečištění představuje pouze estetickou vadu, přičemž uživatelé předmětného bytu nejsou žádným způsobem omezeni v užívání podlahy lodžie. K plnému navrácení estetických vlastností dlažby jako celku nebude dosaženo pouze nahrazením dvou silně znečištěných dlaždic, když takový povrch nebude mít patinu stávající ponechávané dlažby danou jejím stářím, povětrnostními vlivy a používáním. V rámci svého výsledku v rámci jednání konaného dne 19. 7. 2024 znalec doplnil, že předmětné znečištění dlažby by nebylo tak výrazné, anebo by nevzniklo vůbec, pokud by dlažba byla řádným způsobem impregnována tak, jak to doporučuje většina výrobců předmětného typu dlažby. V daném případě dlažba v předmětném bytě impregnována nebyla vůbec, znalec doplnil, že nadto byl na předmětné lodžii použitý nevhodný typ dlažby, kdy se na podlahu takovýchto prostor je namístě použití dlaždic terasového (tj. broušeného či leštěného či glazovaného typu), takových, které jdou snadno udržovat, ale v daném případě byly použity dlaždice, které nejsou koncipované tak, aby jejich estetický vzhled byl dlouhodobě udržitelný. Znalec se pokoušel v rámci místního šetření skvrnu odstranit a došel k závěru, že se jedná o nějakou organickou záležitost, rozlitou kávu nebo něco

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED]

podobného. Dále uvedl, že se jedná o dlaždice položené takzvaně „na sucho“, které jdou jednoduchým pohybem vyjmout a nahradit stejnými typy dlaždic v přibližné ceně pořízení 80 Kč za jednu dlaždici. Za nějaký čas (cca půl roku) by takto vyměněná dlažba dostala patinu jako zbývající dlaždice.

18. Z vyjádření společnosti Truhlářství S. [redacted] která se zabývá opravami nábytku a dveří v oblasti Prahy, po té, co tento subjekt měl k dispozici pro zhodnocení poptávky fotografie předmětného poničeného pantu (bod 10) bylo zjištěno, že předpokládaná cena opravy vytrženého pantu u horní skříňky kuchyňské linky by ve variantě zachování původních pantů činila náklady ve výši 4 800 Kč, které spočívají v demontáži skříňky, jejím odvozu do dílny, její opravu v dílně, zpětný dovoz a montáž na místě s tím, že oprava zárubně dveří v rámci již počítaného výjezdu by činila 600 Kč. K těmto položkám je dále nutno připočítat samostatný výjezd na posouzení opravy v částce cca 1500 Kč. Z vyjádření živnostníka M. [redacted] S. [redacted] který podniká v oblasti poskytování služeb tzv. hodinového manžela, bylo zjištěno, že orientační cena opravy vytrženého pantu a odchlíplého rohu zárubně by činila částku do 2 000 Kč (včetně materiálu).
19. Na základě provedeného dokazování dospěl soud k následujícímu skutkovému stavu. Smlouvou o nájmu z 5.6.2018 byl prokázán obsah smluvního ujednání o jednotlivostech nájemního vztahu mezi účastníky. Emailovou komunikací ze srpna 2021 až května 2022 mezi pracovníci žalobkyně T. [redacted] S. [redacted] a žalovanou (bod 14) má soud za prokázané, že žalobkyně písemně oznámila žalované v srpnu 2021, že žalobkyně již po 30.6.2022 nebude v nájemním vztahu setrvávat a že má zájem ukončit nájemní vztah dohodou k 4. 7. 2022. Z této emailové korespondence má soud za prokázané, že žalobkyně a žalovaná v průběhu května 2022 písemně projevíly svou vůli ukončit jejich nájemní vztah dohodou ke dni 4. 7. 2022. Mezi stranami nenastala pouze shoda v otázce dohody o postupu při vrácení kauce, žalobkyně proto takové ujednání z návrhu dohody vypustila a odkázala na úpravu obsaženou v nájemní smlouvě. Tyto skutečnosti má soud za prokázané i svědeckými výslechy T. [redacted] S. [redacted] a J. [redacted] G. [redacted], které zcela odpovídají v otázce uzavření dohody o ukončení nájmu záznamu emailové komunikace. Soud má za prokázané, a to výše uvedenými svědeckými výslechy a následně i obsahem whatsappové komunikace a SMS komunikace mezi svědkyněmi S. [redacted] a G. [redacted] a žalovanou (bod 15), že předmětný byt byl připraven k předání žalované v účastníky sjednaném termínu dne 4. 7. 2022, kdy nebyl pro pasivitu žalované v tomto termínu předán; dále bylo těmito zprávami prokázáno, že žalobkyně opakovaně vyvinula intenzivní snahu kontaktovat žalovanou za účelem sjednání termínu předání, žalovaná však byla v tomto směru opakovaně pasivní, resp. nekonstruktivní a následně bez dalšího žalované pouze zaslala kontaktní údaje na realitního makléře, který dne 9. 8. 2022 byt převzal a podepsal znění dohody o skončení nájmu ke dni 4. 7. 2022. Zprávou v aplikaci Whatsapp má soud za prokázané, že pracovnice žalobkyně dne 27.6.2022 vyzvala žalovanou ke vrácení omylem zasláního nájemného na třetí čtvrtletí 2022.
20. Návrh na provedení výslechu realitního makléře I. [redacted] O. [redacted] shledal soud již nadbytečným, neboť z dosavadních důkazů byl zjištěna byla projevená vůle obou smluvních stran k ukončení nájemního vztahu k 4.7.2022, stejně tak s ohledem na znění smluvního ujednání ohledně trvání nájemního vztahu považoval soud tento výslech za nerelevantní.
21. Mezi stranami nebylo sporu o rozsahu poškození předmětného bytu, nýbrž o způsobu jeho odstranění promítajícího se do výše případné náhrady škody. V případě poškození dlažby lodžie znečišťujícími skvrnami na dvou dlaždicích má soud znaleckým posudkem Ing. J. [redacted] P. [redacted] za prokázané, že takové poškození nesnižuje užitné vlastnosti této dlažby, jedná se o pouze estetickou záležitost; výslechem znalce pak bylo prokázáno, že na podlahu lodžie byl zvolen nesprávný typ dlažby, který nebyl koncipován tak, aby si dlouhodobě udržel své estetické vlastnosti, měly být zvoleny dlaždice terasového typu - glazované či leštěné; nadto v tomto konkrétním případě nebyly dlaždice nikdy ošetřeny impregnací, která by v případě jejího řádného použití mohla skvrnu zmírnit či úplně eliminovat.

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted]

22. Z vyjádření Truhlářství S [REDACTED] má soud za prokázané, že subjekt zabývající se opravami nábytku a interiérových dveří, současně nabízející posouzení nutnosti oprav konzultačním výjezdem pracovníka a až poté následnou opravou, vyčíslil náklady na opravu vytrženého pantu a odchlíplého rohu zárubně poté, co měl k dispozici fotografie předmětná poškození zobrazující, částkou celkem 6 900 Kč. Vyjádřením živnostníka M [REDACTED] S [REDACTED] činného v oblasti poskytování služeb tzv. hodinového manžela bylo prokázáno, že oprava vytrženého pantu a odchlíplého rohu zárubně by činila částku cca 2 000 Kč. Pro skutkové závěry o finanční náročnosti oprav poškození předmětného bytu shledal soud tato vyjádření dostatečná a z důvodu efektivity a hospodárnosti řízení z nich vycházel, nezadal tedy v této otázce vypracování znaleckých posudků.
23. Právně soud spor hodnotil za použití zák.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, dále jen „o.z.“ a zák. č. 67/2013 Sb., zákona, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů, dále jen „zákon o službách“.
24. Podle § 2201 o.z. platí, že nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
25. Podle § 2235 odst. 1 a 2 o.z. platí, že zavazuje-li nájemní smlouva pronajímatele přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti byt nebo dům, který je předmětem nájmu, nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu. Ustanovení tohoto pododdílu se nepoužijí, přenechává-li pronajímatel nájemci byt nebo dům k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu.
26. Podle § 2247 odst. 1-4 o.z. si strany ujednají, která plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby zajistí pronajímatel; schází-li takové ujednání, použije se ustanovení odstavce 2, tj. že pronajímatel zajistí po dobu nájmu nezbytné služby. Má se za to, že nezbytnými službami jsou dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu. Způsob rozúčtování cen a úhrady služeb stanoví jiný právní předpis. Strany si ujednají způsob rozúčtování cen a úhrady případných dalších služeb, není-li stanoven jiným právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu. Způsob rozúčtování musí být určen před poskytováním služby.
27. Podle § 2991 odst. 1 a 2 o.z. platí, že kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil. Bezdůvodně se obohatí zvláště ten, kdo získá majetkový prospěch plněním bez právního důvodu, plněním z právního důvodu, který odpadl, protiprávním užitím cizí hodnoty nebo tím, že za něho bylo plněno, co měl po právu plnit sám.
28. Podle § 2254 odst. 1 a 2 platí, že ujednají-li strany, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu nebo ujednají-li si pro případ porušení těchto povinností smluvní pokutu, nesmí jistota a právo na zaplacení smluvní pokuty v souhrnu přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného. 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.
29. Podle § 2913 odst. 1 o.z. platí, že poruší-li strana povinnost ze smlouvy, nahradí škodu z toho vzniklou druhé straně nebo i osobě, jejímuž zájmu mělo splnění ujednané povinnosti zjevně sloužit.
30. Podle § 8 o.z. platí, že zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany.
31. Podle § 609 odst. 1 o.z. platí, že nebylo-li právo vykonáno v promlčecí lhůtě, promlčí se a dlužník není povinen plnit. Plnil-li však dlužník po uplynutí promlčecí lhůty, nemůže požadovat vrácení

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED]

toho, co plnil. Podle § 610 odst. 1 o.z. platí, že k promlčení soud přihlédne, jen namítne-li dlužník, že je právo promlčeno.

32. Podle § 629 odst. 1 platí, že promlčecí lhůta trvá tři roky a podle § 619 odst. 1 o.z. platí, že jednali se o právo vymahatelné u orgánu veřejné moci, počne promlčecí lhůta běžet ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé.
33. Podle § 7 odst. 1 – 3 zákona o službách platí, že není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. 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. Finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.
34. Podle § 13 odst. 1 a 2 zákona o službách platí, že pokud poskytovatel služeb nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost stanovenou tímto zákonem, zejména nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo nedoručí-li poskytovatel služeb včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek, je povinen zaplatit druhé straně pokutu, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany. Výši pokuty poskytovatel služeb ujedná alespoň s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o ní rozhodne družstvo, anebo společenství. Ujednaná výše pokuty nesmí přesáhnout 50 Kč za každý započatý den prodlení. Nedojde-li k ujednání s nájemci nebo rozhodnutí družstva anebo společenství, činí výše pokuty 50 Kč za každý započatý den prodlení.
35. Podle § 2052 o.z. platí, že ustanovení o smluvní pokutě se použijí i na pokutu stanovenou pro porušení smluvní povinnosti právním předpisem (penále).
36. Podle § 2051 o.z. platí, že nepřiměřeně vysokou smluvní pokutu může soud na návrh dlužníka snížit s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťované povinnosti až do výše škody vzniklé do doby rozhodnutí porušením té povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. K náhradě škody, vznikne-li na ni později právo, je poškozený oprávněn do výše smluvní pokuty.
37. Při právním posuzování sporu se soud nejprve zabýval otázkou okamžiku ukončení nájemního vztahu a dospěl k závěru, že nájemní smlouvou ze dne 5.6.2018 mezi účastníky tohoto řízení platně založený nájemní vztah byl ukončen k 4.7.2022. Podstatnou v této souvislosti soud shledal smluvní úpravu obsaženou v čl. VIII. odst. 2 nájemní smlouvy o uzavření smlouvy na dobu určitou (5.6.2018 až 4.6.2019) s automatickou prolongací v případě, že ani jedna ze smluvních stran písemně neoznámí druhé smluvní straně, a to nejpozději jeden měsíc před skončením doby nájmu, že dál nehodlá v nájemním vztahu setrvat (za podmínky, že pronajímatel nebude u nájemce k tomuto dni evidovat žádné dlužné platby na nájemném či nájemce nebude porušovat jakékoliv povinnosti vyplývajícímu z této smlouvy). Bylo prokázáno (bod 19), že žalobkyně oznámila v srpnu 2021 písemně žalované svůj záměr nájemní smlouvu již na období po 30.6.2022 již neprodlužovat a že se prostřednictvím emailové korespondence domluvily na ukončení nájemního vztahu k 4.7.2022. Soud nepřisvědčil argumentaci strany žalované, že v této emailové komunikaci odmítla uzavření dohody o ukončení nájmu jako celku, když logickým a jazykovým výkladem nelze než dojít k závěru, že žalované pouze odmítla dohodu o ukončení nájmu v části ujednání o navrácení složené jistoty, ohledně zbývajících navrhovaného znění dohody výslovně vyjádřila svou vůli ji v navrhovaném znění uzavřít „pokud ve smlouvě tento odstavec nebude (vrácení jistoty), nemám problém ji podepsat“). Pro úplnost se dodává, že i pokud by účastníci neuzavřeli dohodu o ukončení nájmu, ten by stejně k 5.6.2022 zanikl uplynutím doby nájmu.

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED]

Písemné vyhotovení dohody o ukončení nájmu datované 9.8.2022 je tak již pouhým deklaratorním potvrzením předcházejících právní jednání účastníků, z tohoto důvodu tak soud žalovanými navrhovaný výslech realitního makléře O. [REDAKCE] shledal nadbytečným, neboť okolnosti podpisu textu datovaného 9.8.2022 a případného nedostatku zmocnění k takovému právnímu jednání jsou ve sporu irelevantní. Jelikož žalobkyně uhradila žalovaným nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu za celé třetí čtvrtletí roku 2022, ačkoli nájemní vztah v tomto období trval pouze čtyři dny, shledal soud v tomto směru bezdůvodné obohacení žalovaných, kterým bylo žalobkyní plněno bez právního důvodu. V řízení bylo prokázáno, že žalobkyně již 27.6.2022 whatsappovou zprávou (bod 19) vyzvala žalovanou k vrácení omylem uhrazené částky obratem, soud tak žalobě co do požadované částky 44 334 Kč včetně úroku z prodlení v zákonné výši požadovaného od 24.8.2022 do zaplacení vyhověl.

38. Dále se soud zabýval otázkou důvodnosti požadavku na vrácení žalobkyní složené jistoty, ohledně které se smluvní strany nájemní smlouvou dohodly tak, že složená jistota ve výši 26 900 Kč bude do 14 dní od skončení nájemního vztahu vrácena nájemci. Pouze v případě, že by nebylo možné do této doby provést vyúčtování služeb energií, tato doba se prodlužuje na 14 dní ode dne, kdy je vyúčtování možné provést. Žalovaní netvrdili ani neprokazovali, že by ve sjednané lhůtě nebylo možno provést vyúčtování služeb energií, platí tedy, že žalobkyně svědčí nárok na vydání jistoty. K argumentaci strany žalované o započtení náhrady za poškození předmětného bytu oproti složené jistotě soud nepřihlédl, neboť nájemní smlouvou bylo mezi stranami ujednáno, že v případě škod nájemce na pronajatém majetku je tento oprávněn po dohodě s pronajímatelem je odstranit sám, pokud se strany nedohodnou jinak, odstraní škody na svůj náklad pronajímatel a tyto náklady v prokázané výši předloží písemně k úhradě nájemci - pokud je tento včas, řádně a zcela neuhradí, může pronajímatel uhradit tento závazek nájemce z přijaté kauce. V daném případě nebylo tvrzeno ani prokazováno, že by žalovaní dodrželi tento smluvně nastavený postup, soud tak shledal nárok na vrácení jistoty ve výši 26 900 Kč včetně zákonného úroku z prodlení plynoucího od 19.7.2022 do zaplacení důvodný a žalobě v této části vyhověl.
39. Dále se soud zabýval tvrzenou majetkovou škodou vzniklou žalovaným v důsledku poškození předmětného bytu za trvání nájmu žalované. Mezi stranami nebyl sporný rozsah poškození, ale způsob jeho uvedení do původního stavu a náklady na takové uvedení. V tomto směru soud vycházel z odborných vyjádření subjektů zabývajících se opravami nábytku a interiérových dveří (bod 18), která si sám vyžádal, neboť je zřejmé, že poškození kuchyňské linky (vytrhlý pant jedné ze skříněk) a interiérových dveří (odchlíplý růžek) jsou nepatrného rozsahu, zcela jistě drobnou opravou odstranitelná a je obecně známou skutečností, že z důvodu takto drobných poškození není namístě měnit části kuchyňské linky či vybourat interiérové dveře. Cenovou nabídku předloženou žalovanými (bod 16) tak ve věci shledal zcela irelevantní a vycházel z odborných vyjádření (bod 18), která stanovila náklady na opravu vytrženého pantu a poškozeného rohu zárubně částkou 6 900 Kč. Ohledně poškození podlahy lodžie jejím znečištěním skvrnou vycházel soud ze závěrů znaleckého posudku (bod 17) a uzavřel, že takové poškození nelze s ohledem na nevhodně zvolený typ dlažby a absenci její základní údržby impregnací přičítat žalobkyni. Z tohoto důvodu považoval soud předmětné skvrny znečištění za běžné opotřebení bytu při jeho užívání, neboť i s ohledem na účel, za kterým byl byt pronajímán, tj. provozování mikrojeslí bylo při uzavírání nájemního vztahu zřejmé, že v předmětném bytě se budou vyskytovat potraviny a nápoje a je zcela běžné, že jimi mohou být podlahy a povrchy pronajímatelného bytu potřísněny. Pokud nebyly tyto povrchy ani standardním způsobem (impregnace) ošetřeny proti znečištění, nelze důsledky v podobě intenzivnějších stop běžného znečištění dlažby podlahy přičítat žalobkyni. Pokud jde o poškození vrypy do tapet, hodnotil je soud jako běžné opotřebení bytu v kontextu dohody žalobkyně a žalované o nahrazení tapety jinou, posléze dohody o stržení tapety a vymalování stěny bílou barvou. Taková dohoda byla prokázána jak whatsappovou konverzací, tak výpovědí pracovník žalobkyně. Soud tak shledal

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE]

procesní obranu žalovaných spočívající v nárocích na náhradu škody důvodnou pouze co do částky 6 900 Kč.

40. Závěrem se soud zabýval nárokem na pokutu za porušení povinnosti pronajímatele předložit nájemci řádné vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu, otázkou promlčení tohoto nároku a námitkou zneužití práva spočívajícím v jejím uplatnění. Mezi stranami bylo nesporné, že žalovaní žalobkyni za celou dobu trvání nájemního vztahu nikdy žádné vyúčtování nepředložili, nestalo se tak ani v časovém období do 30.4.2024, po které je pokuta nárokována.
41. Pokutou podle § 13 odst. 1 zákona o službách (bod 34) je penalizováno prodlení s povinnostmi s nepeněžitým plněním, pokuta tak dopadá i na prodlení poskytovatele služeb (pronajímatele) s povinností provést vyúčtování a doručit jej příjemci služeb (nájemci) v předepsané lhůtě. Ocitneli se pronajímatel coby poskytovatel služeb v prodlení se splněním povinnosti, kterou mu ukládá ustanovení § 7 zákona o službách, stíhá povinnost zaplatit nájemci jako příjemci služeb za každý započatý den prodlení pokutu v částce 50 Kč. Zprostit se jí poskytovatel může jen tehdy, jestliže prokáže, že by splnění této povinnosti po něm nebylo spravedlivé požadovat, nebo že k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany. V daném případě však žádná z těchto negativních podmínek nebyla žalovanými ani tvrzena, ani prokazována.
42. Podle ustálené judikatury (např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 6. 2020, č. j. 26 Cdo 4074/2019- 66) není povinností nájemce žádat pronajímatele o provedení vyúčtování, nárok na pokutu vzniká nájemci již samotným marným uplynutím stanovené lhůty ke splnění povinnosti předložit řádné vyúčtování (tj. uplynutím čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období – bod 33). Soud tak nepřisvědčil argumentaci žalovaných, kteří spatřovali v jednání žalobkyně (která dle jejich tvrzení vyúčtování služeb nikdy nepožadovala a proto jí je „nevnucovali“ a následně svůj nárok uplatnila až v souvislosti se sporem o nároky plynoucí z nájemního vztahu), rozpor s dobrými mravy.
43. Nájemce může pokutu po pronajímateli požadovat bez ohledu na to, zda mu porušením povinnosti vznikla škoda (§ 2048 o.z.). Žalovaní navrhli aplikovat korektiv zákazu zneužití práva ve smyslu § 8 občanského zákoníku (jedná se podle nich o „astronomickou částku“), uplatnění nároku na pokutu však není možno požadovat za zjevné zneužití práva z důvodu nepřiměřené výše pokuty ve vztahu k výši vzniklé škody či její absenci (usnesení Nejvyššího soudu z 21.3.2019, sp.zn. 33 Cdo 5377/2017). Skutečnost, že žalobkyně svůj nárok na pokutu plynoucí jí z právního předpisu soudně uplatnila, byť až v souvislosti se soudním sporem o jiné její nároky plynoucí z nájemního stavu, neshledává soud zneužitím práva, tím spíš, že žalovaní po dobu pětiletého trvání nájemního vztahu a následného rok a půl trvajícího soudního řízení svou zákonnou povinnost předložit řádné vyúčtování doposud nesplnili.
44. To je i důvodem, proč soud projednávanou pokutu neshledal nepřiměřenou a nevyhověl návrhu žalovaných na moderaci její výše. Denní sazba pokuty je stanovena zákonem ve výši 50 Kč, jedná se zcela přiměřenou výši denní sazby. Výše pokuty požadovaná žalobkyní se tak odvíjí od délky trvání protiprávního stavu nesplnění zákonné povinnosti, v daném případě několikaletého období. Výše pokuty tak byla/je zcela v rukou žalovaných, kteří ji svou pasivitou nechali (a to i po zahájení řízení v této věci) narůst do žalované výše, soud proto její výši hodnotí jako přiměřenou dlouhodobému a úmyslnému porušování zajištěné povinnosti.
45. Námitku promlčení uplatněnou žalovanými spočívající shledal soud částečně důvodnou. Nárok na pokutu vznikl na základě porušení zákonné povinnosti (v daném případě povinnosti pronajímatele poskytnout vyúčtování služeb), počátek běhu promlčecí doby je tak spojen se dnem, kdy byla povinnost porušena. Běh promlčecí lhůty proto započal dnem, kdy nárok na tu pokutu vznikl a kdy mohl být uplatněn poprvé, tj. v případě nesposkytnutí vyúčtování za rok 2018 po uplynutí čtyřměsíční lhůty ode dne skončení zúčtovacího období, konkrétně dne 1.5.2019 (bod 33). Žaloba byla podána dne 4. 3. 2023, tj. po uplynutí tříleté promlčecí lhůty, nárok na pokutu za rok 2018 (žalobou původně uplatněn v rozsahu 21 150 Kč, následně Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE])

v rozšíření žaloby poté navýšen o dalších 36 500 Kč) je tak s ohledem na žalovanými vznesenou námitku promlčení již promlčen a proto soud žalobu co do částky 64 550 Kč výrokem II. tohoto rozsudku zamítl (21 150 Kč + 36 500 Kč + 6 900 Kč – důvodná žalobní obrana odpovídající nákladům na odstranění poškození bytu – bod 39).

46. Námitku promlčení pokuty za porušení poskytnout vyúčtování služeb za rok 2019 již soud důvodnou neshledal, neboť promlčecí doba ohledně tohoto nároku počala běžet 1.5.2020 a žaloba tak ohledně tohoto nároku již byla podána včas. Co do zbývající části uplatněného nároku na pokutu tak bylo vyhověno – žalobkyně svou žalobou požadovala celkem částku 238 384 Kč s příslušenstvím, po odečtení zamítnuté částky 64 550 Kč (výrok II.) tak byla žalovaným uložena povinnost zaplatit částku 173 834 Kč (44 334 Kč – bod 37 + 26 900 Kč – bod 38 + co do zbytku uplatněného nároku odpovídajícího pokutě v rozsahu 102 600 Kč je taktéž žaloba důvodná, neboť pokuta za nedodané vyúčtování pro rok 2019 plynoucí od 1.5.2020 do 30.4.2023 – tj. 1094 dní po 50 Kč denně činí 54 700 Kč, za nedodané vyúčtování roku 2020 pokuta plynoucí od 1.5.2021 do 30.4.2023 - tj. 730 dní po 50 Kč denně činí 36 500 Kč, za nedodané vyúčtování roku 2021 pokuta plynoucí od 1.5.2022 do 30.4.2023 - tj. 365 dní po 50 Kč denně činí 18 250 Kč).
47. Žalobkyně vzala v rámci ústního jednání žalobu zpět co do úroku z prodlení ve výši 15 %, z částky 26 900 Kč za období od 21.8.2022 do 23.8.2022; žalovaní s tímto částečným zpětvzetím souhlasili, soud tak s odkazem na § 96 o.s.ř. řízení v tomto rozsahu zastavil (výrok IV.).
48. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 146 odst. 2 o. s. ř. a § 142 odst. 3 o. s. ř. a přiznal procesně úspěšnějšímu žalobci částečnou náhradu nákladů řízení, když jeho procesní úspěch byl vyčíslen 46%. Náklady řízení jsou tvořeny ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 11 920 Kč a z nákladů za právní zastoupení ve výši, které sestávají jednak z odměny za úkony právní služby, dále náhrady hotových výdajů, náhrady promeškaného času a náhrady cestovní výdajů, to vše dle níže uvedených ustanovení vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif, dále jen „a. t.“). Odměna advokáta je stanovena dle § 8 odst. 1 a § 7 bod 5 a. t. z tarifní hodnoty 238 384 Kč, tj. v částce 9 260 Kč za každý z 13 úkonů právní služby, konkrétně za přípravu a převzetí zastoupení dle § 11 odst. 1 písm. a) a. t., výzvu k plnění dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t., návrh v věci samé dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t., poradu s klientem dle § 11 odst. 1 písm. c) dne 17.5.2023, vyjádření k podanému odporu ze dne 24.5.2023 dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t., poradu s klientem dle § 11 odst. 1 písm. c) dne 7.9.2023 a účast na jednání dne 11.9.2023, poradu s klientem dle § 11 odst. 1 písm. c) dne 13.10.2023, účast při jednání dne 16.10.2023, návrh na změnu žaloby v reakci na vzájemný návrh žalovaných dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t., poradu s klientem dle § 11 odst. 1 písm. c) dne 12.7.2024 a účast při jednání dne 19.7.2024 (trvající déle než 2 hodiny) dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. Dále náleží zástupci žalobce paušální náhrada hotových výdajů za jeden úkon právní služby ve výši 300 Kč, tedy za 13 úkonů celkem částka 3 900 Kč. Zástupci žalobkyně náleží též náhrada cestovních výdajů, a to za dvě cesty na jednání před soudem ze sídla advokátní kanceláře v Praze do Kladna a zpět vozem s průměrnou spotřebou 5,2 litru nafty na 100 km a průměrné ceně benzínu 34,40 Kč/litr při opotřebení ve výši 5,60 Kč/km a délce trasy Praha – Kladno a zpět 55,8 km, celkem tedy částka 780 Kč a za cestu na jednání před soudem ze sídla advokátní kanceláře v Praze do Kladna a zpět vozem s průměrnou spotřebou 5,5 litru benzínu na 100 km a průměrné ceně benzínu 38,20 Kč/litr při opotřebení ve výši 5,60 Kč/km a délce trasy Praha – Kladno a zpět 55,8 km, celkem tedy částka 554,50 Kč Podle § 14 odst. 1 a 3 a. t. dále náleží zástupci žalobce náhrada za promeškaný čas za 6 půlhodin po 100 Kč, tj. celkem částka 600 Kč.
49. Podle § 137 odst. 1 a 3 o. s. ř. a § 151 odst. 2 věty druhé o. s. ř. patří k nákladům řízení též náhrada za daň z přidané hodnoty ve výši 26 505 Kč z odměny za zastupování ve výši, z režijních paušálů ve výši, z náhrady za promeškaný čas ve výši a z náhrady cestovního, kterou je povinen

zástupce žalovaných odvést dle zvláštního předpisu, a to ve výši 21 %. Celkem náklady řízení tedy činí 164 640 Kč; 46% odpovídá částka 75 734 Kč.

50. Přiznanou náhradu nákladů řízení ve výši 75 734 Kč uložil soud žalovaným zaplatit žalobkyni v obecné pariční lhůtě 3 dnů (§ 160 odst. 1 věta před středníkem o. s. ř.), k rukám zástupce žalobce (§ 149 odst. 1 o. s. ř.).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je možno podat do patnácti dnů od doručení jeho písemného vyhotovení odvolání ke Krajskému soudu v Praze, prostřednictvím Okresního soudu v Kladně.

Nebude-li povinnost tímto rozsudkem stanovená splněna dobrovolně a v určené lhůtě, lze se jejího splnění domáhat návrhem na soudní výkon rozhodnutí anebo u soudního exekutora exekučním návrhem.

Kladno, 19. července 2024

Mgr. Marie Āoupalíková Bredová v. r.
soudkyně