



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Lounech rozhodl samosoudkyně JUDr. Evou Vyskočilovou ve věci

žalobkyně: M. T. [redacted] narozená [redacted]
bytem [redacted]
zastoupená advokátem Mgr. Ondřejem Koutným
sídlem Jiráskova 154, 438 01, Žatec

proti
žalovanému: M. U. [redacted], narozený [redacted]
trvale bytem [redacted]
bytem [redacted]
zastoupený advokátem Mgr. Bc. Rudolfem Vinšem
sídlem Západní 1448/16, Karlovy Vary

o: zaplacení 20 000 Kč s příslušenstvím
rozsudkem pro uznání

takto:

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni částku 20 000 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně z částky 20 000 Kč od 22. 7. 2020 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení ve výši 7 400 Kč, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku, k rukám advokáta Mgr. Ondřeje Koutného.

Odůvodnění:

Žalobkyně se svým návrhem domáhala proti žalovanému zaplacení částky 20 000 Kč, kterou mu poskytla podle § 2254 odst. 1 obč. zákoníku v souvislosti s uzavřením smlouvy o pronájmu rodinného domu čp. 104 ze dne 1. 7. 2020. Při předání předmětu nájmu žalobkyně zjistila, že tento není způsobilý k bezpečnému bydlení a toto i žalovanému namítla a v souladu s ust. § 2210 odst. 3 obč. zákoníku dne 15. 7. 2020 nájemní smlouvu vypověděla a vyzvala jej k vrácení jistoty ve výši

20 000 Kč. Předmět nájmu předala žalovanému 16. 7. 2020, avšak složená jistota jí vrácena nebyla ani na základě upomínek a předžalobní výzvy právního zástupce žalobkyně ze dne 14. 1. 2021. Žalobkyně se proto se svým nárokem na zaplacení částky 20 000 Kč obrátila na soud a uplatnila též nárok na zaplacení úroku z prodlení z této částky od 22. 7. 2020, tj. ode dne následujícího po doručení výzvy k vrácení složené jistoty žalovanému.

Dne 30. 3. 2021 vydal Obvodní soud pro Prahu 4 elektronický platební rozkaz čj. EPR 62702/2021-6, kterým uložil žalovanému zaplatit částku celkem 20 000 Kč s 8,25 % ročním úrokem z této částky a nákladů řízení. Pod bodem II. byl žalovaný poučen o tom, že je povinen v případě, že podá odpor, ve lhůtě 30 dnů ode dne uplynutí lhůty podáním odporu proti elektronickému platebnímu rozkazu písemně v listinné nebo elektronické podobě se vyjádřit ve věci samé k žalobě, která mu byla doručena spolu s elektronickým platebním rozkazem. Ve vyjádření je povinen uvést, zda nárok uplatněný v žalobě uznává, popřípadě, zda nárok uznává jen v části nebo co do základu. Jestliže žalovaný nárok uplatněný v žalobě zcela neuzná je povinen ve vyjádření vylíčit rozhodující skutečnosti o věci samé, na nichž staví svoji obranu proti žalobě a označit důkazy k prokázání svých tvrzení. K vyjádření musí připojit listiny, na něž se ve svém vyjádření odvolává. Nemůže-li žalovaný podat ve stanovené lhůtě vyjádření ve věci samé, je povinen před uplynutím stanovené lhůty sdělit soudu, jaký vážný důvod mu v tom brání, na výzvu soudu je povinen tvrzený vážný důvod prokázat. Podá-li žalovaný proti elektronickému platebnímu rozkazu včas odpor, a jestliže se bez závažného důvodu ve věci samé včas písemně nevyjádří a ani ve stanovené lhůtě soudu nesdělí, jaký vážný důvod mu v tom brání, bude mít soud za to, že nárok, který je proti němu žalobou uplatňován uznává, a rozhodne rozsudkem pro uznání.

Podle § 153a odst. 1 věta první o.s.ř., uzná-li žalovaný v průběhu soudního řízení nárok nebo základ nároku, který je proti němu žalobou uplatňován, rozhodne soud rozsudkem podle tohoto uznání. V daném případě proti vydanému elektronickému platebnímu rozkazu, který byl žalovanému doručen do datové schránky dne 26. 4. 2021, podal žalovaný dne 6. 5. 2021 odpor. Svůj odpor blíže nezodůvodnil; vznesl námitku místní nepřislušnosti, na jejímž základě byla věc postoupena Okresnímu soudu v Lounech jako soudu místně příslušnému. Následně ve stanovené lhůtě 30 dnů ode dne uplynutí lhůty k podání odporu se žalovaný k uplatněnému nároku nevyjádřil ani nesdělil, jaký vážný důvod mu v tom brání. Soud proto vycházel ze skutečností tvrzených žalobkyní v žalobě, neprováděl další dokazování a ve věci samé rozhodl rozsudkem pro uznání dle ust. § 153a odst. 1 o.s.ř., tak, že žalobě v plném rozsahu vyhověl, neboť se nejedná o věc, ve které by nebylo možné uzavřít a schválit smír ve smyslu ust. § 99 odst. 1 o.s.ř. a nárok uplatněný žalobou není v rozporu s žádnou kogentní občanskoprávní normou. Nárok žalobkyně má odporu i v hmotně právních ustanoveních, a to § 2254 odst. 2 občanského zákoníku, podle kterého při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. V souladu s ustanovením § 157 odst. 3 o.s.ř. v odůvodnění rozsudku pro uznání soud uvede pouze předmět řízení a stručně vyloží důvody, pro které rozhodl rozsudkem pro uznání.

Vzhledem k tomu, že žalovaný je s plněním v prodlení přiznal soud žalobkyni i zákonný úrok z prodlení, jak shora ve výroku I. uvedeno (§ 1970 občanského zákoníku).

Při stanovení lhůty k plnění soud vycházel ze zákonné lhůty a uložil žalovanému povinnost k zaplacení žalované částky v třídní lhůtě k plnění (§ 160 odst. 1 o.s.ř.).

Výrok o nákladech řízení vychází z aplikace ust. § 142 odst. 1 o.s.ř., žalobkyně měla ve věci plný úspěch, požadovala náhradu nákladů řízení za zaplacený soudní poplatek ve výši 800 Kč a podle vyhlášky č. 177/96 Sb. za právní zastoupení za 3 úkony po 1 900 Kč spočívající v převzetí zastoupení, předžalobní výzvě se základním skutkovým a právním rozbohem, sepisu žaloby a 3 k těmto úkonům příslušející režijní paušály po 300 Kč. Soud uložil žalovanému zaplatit náhradu nákladů řízení do tří dnů od právní moci rozsudku (ust. § 160 odst. 1 o.s.ř.) k rukám Mgr. Ondřeje Koutného, advokáta (ust. § 149 odst. 1 o.s.ř.).

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Dlouhá

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem, prostřednictvím Okresního soudu Lounech.

U odvolání proti rozsudku pro uznání nebo proti rozsudku pro zmeškání jsou odvolacím důvodem jen vady uvedené v § 205 odst. 2 písm. a) o.s.ř., nebyly splněny podmínky řízení, rozhodoval věcně nepříslušný soud prvního stupně, rozhodnutí soudu prvního stupně vydal vyloučený soudce nebo soud prvního stupně byl nesprávně obsazen, ledaže místo samosoudce rozhodoval senát, a skutečnosti nebo důkazy, jimiž má být prokázáno, že nebyly splněny předpoklady pro jejich vydání.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí (§ 251 o.s.ř.).

Louny 17. září 2021

JUDr. Eva Vyskočilová v.r.
samosoudkyně



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Lounech rozhodl samosoudkyní JUDr. Evou Vyskočilovou ve věci

žalobce: Ing. A. K., narozený [redacted]
bytem [redacted]
zastoupený advokátem Mgr. Danielem Bartošem
sídlem Bílinská 1147/1, 400 01 Ústí nad Labem

proti
žalovaným: 1. Ing. J. K., narozený [redacted]
bytem [redacted]
2. J. K., narozená [redacted]
bytem [redacted]
3. V. K., narozená [redacted]
bytem [redacted]
zastoupení advokátem JUDr. Ing. Martinem Janouškem
sídlem Národní obrany 758/23, 160 00 Praha 6 - Bubeneč

o vzájemné žalobě o zaplacení částky 8 530,77 Kč a žalobě o zaplacení 38 183,31 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Co se týká původní žaloby, kterou žalobce požadoval uložit žalovaným povinnost zaplatit mu společně a nerozdílně částku 38 183,31 Kč s příslušenstvím,
 - a) žaloba se v části, v níž se žalobce domáhá po žalovaných, aby mu společně a nerozdílně zaplatili částku 35 097,94 Kč s úrokem z prodlení ve výši 10 % ročně z částky 14 469,23 Kč od 20. 5. 2020 do zaplacení a s úrokem z prodlení ve výši 8,25 % ročně z částky 20 628,71 Kč od 1. 7. 2020 do zaplacení, zamítá,
 - b) žalovaní jsou povinni zaplatit žalobci společně a nerozdílně částku 3 085,37 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,25 % ročně z částky 3 085,37 Kč od 1. 7. 2020 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci rozsudku.

- II. Co se týká vzájemné žaloby, je žalobce povinen zaplatit žalovaným společně a nerozdílně částku ve výši 8 530,77 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 8 530,77 Kč od 8. 9. 2020 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci rozsudku.
- III. Žalobce je povinen zaplatit žalovaným společně a nerozdílně náhradu nákladů řízení ve výši 51 642,76 Kč k rukám právního zástupce žalovaných JUDr. Ing. Martina Janouška, advokáta, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- IV. Žalovaní jsou povinni zaplatit společně a nerozdílně České republice – Okresnímu soudu v Lounech soudní poplatek ze vzájemné žaloby ve výši 1 000 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobce se podanou žalobou domáhal po žalovaných, aby mu společně a nerozdílně zaplatili částku 38 183,31 Kč s příslušenstvím na základě tvrzení, že dne 1. 12. 2018 uzavřel s žalovanými smlouvu o nájmu bytu (dále jen "Smlouva"), na jejímž základě přenechal žalovaným do užívání byt [REDAKCE] v domě č.p. [REDAKCE] který je vlastnictvím žalobce. Žalovaní se ve smlouvě zavázali za užívání bytu hradit žalobci nájemné ve výši 7 000 Kč a zálohy na služby ve výši 3 625 Kč dle čl. IV. odst. 1, odst. 3 smlouvy. Dále se dle čl. IV. odst. 4 Smlouvy žalovaní zavázali v případě vzniku nedoplatku na zálohách za služby vyúčtované v rámci ročního vyúčtování záloh, k úhradě tohoto nedoplatku do 90 dnů od doručení vyúčtování. Dle vyúčtování ze dne 1. 1. 2020 za rok 2019 vznikl žalovaným nedoplatek ve výši 14 469,23 Kč. Tento nedoplatek zahrnuje dlužné nájemné a zálohy na služby za měsíc prosinec 2019 a nedoplatek na spotřebovaných službách za rok 2019 v částce 3 844,23 Kč. Nájemní vztah mezi žalobcem a žalovanými zanikl dne 31. 12. 2019, a to uplynutím tříměsíční výpovědní doby na základě výpovědi nájmu ze strany žalobce doručené ke dni 30. 9. 2019. Po skončení nájmu byly při odevzdání bytu ke dni 4. 1. 2020 zaznamenány do protokolu o předání bytu stavy měřičů spotřeby a zároveň i vady na předmětu nájmu, které byly při předání zjištěny. Protože žalovaní vytčené vady neodstranili, odstranil je žalobce sám a vynaložil tak náklady ve výši 46 315,08 Kč. V průběhu řízení pak v tomto směru doplnil žalobní tvrzení a uvedl, že byt předaný žalovanými nebyl způsobilý k užívání z důvodu četného výskytu plísní, spár a děr ve zdech všech pokojů, tedy pokoje obývacího, ložnice i kuchyně. Žalovaní se sice zavázali dodatečně zajistit opravu omítek a vymalovat veškeré místnosti, což však neučinili ani v dodatečně poskytnuté lhůtě. Žalobce poukázal na to, že v bytě nebyly malby provedeny s náležitou péčí, když v několika případech byla barva na zdi nanесena nedostatečně, případně nanесena vůbec nebyla, například za a okolo topení, oken v kuchyni či podhledů ve spojovací chodbě. Byt neodpovídal stavu, ve kterém jej žalovaní převzali a byl dle žalobce nezpůsobilý k řádnému zajištění bytových potřeb i pro další případné zájemce o uzavření smlouvy o nájmu bytu. Opravy zajištěné žalobcem spočívaly v odstranění veškerých omítek v bytě, provedení hrubých zednických prací pro odstranění plísní a děr a následně byly nataženy ve všech místnostech omítky nové včetně štuků. Závěrem byla provedena výmalba bílou barvou. Žalobce specifikoval, že částka 46 315,08 Kč zahrnuje jednak náklady na řemeslnické práce provedené při opravě omítek, štuků a výmalb v bytě v částce 26 800 Kč; dále spotřebovaný materiál a nástroje potřebné k realizaci této opravy, které žalobce postupně zakoupil v ceně 9 594,12 Kč a náklady na zakoupení nástrojů k provedení prací v ceně 2 147 Kč. V částce 46 315,08 Kč je dále zahrnut nárok na náhradu nákladů na odstranění škody, jež žalobci vznikla poškozením vybavení bytu žalovanými ve výši 7 774,30 Kč. Ta sestává z nákladů na výměnu poškozené žaluzie v kuchyni ve výši 428,33 Kč, nákladů na výměnu interiérových dveří 2 286,90 Kč, částky 54,99 Kč za nový ventil rohový kulatý s filtrem, částky 326 Kč za GS GEOS SET (Baterie sprchová), sedátko, částky 147 Kč za koncovky těsnících lišt, částky 784,08 Kč za ovládací panel k digestoři, částky 3 048 Kč za výměnu dvou kuchyňských skříněk a částky 699 Kč za výměnu těsnící lišty kuchyňské linky. Žalobce dále požadoval po žalovaných zaplacení částky

1 399 Kč za spotřebu elektřiny a tepla v předmětném bytě za dobu do jeho předání žalobci. Konečným vyúčtováním datovaným dnem 15. 1. 2020 žalovaným vyúčtoval jimi složenou jistotu ve výši 24 000 Kč a současně proti jejich nároku na vrácení této částky započtl do výše této jistoty svůj nárok na náhradu škody a před soudem pak uplatnil tento nárok ve výši 22 315,08 Kč a dále uplatnil nárok na zaplacení částky 1 399 Kč a částky 14 469,23 Kč s přísl.

2. Soud ve věci vydal platební rozkaz, proti kterému podali žalovaní odpor. Součástí odůvodnění odporu z 11. 12. 2021 žalovaní učinili zápočet své pohledávky za žalobcem z titulu složené jistoty a to v rozsahu 15 469,23 Kč oproti jeho nároku na zaplacení částky 14 469,23 Kč jako nedoplatku vyúčtování nájemného a služeb za rok 2019 a nároku na náhradu škody spočívající v chybějící skleněné výplni interiérových dveří ve výši 1 000 Kč, když tyto nároky nečinili spornými a připustili, že neuhradili předepsané platby za měsíc prosinec 2019, když u tohoto nároku a případného nedoplatku z vyúčtování služeb za dobu do skončení nájmu, měli za to, že na jeho úhradu bude využita složená jistota. Ve stejném podání uplatnili žalovaní vzájemným návrhem nárok na zaplacení částky 8 530,77 Kč s úrokem z prodlení ode dne podání žaloby. V průběhu řízení byly žalovanými uznány další pohledávky žalobce v celkové výši 1 686,37 Kč a to náklady na výměnu poškozené žaluzie v kuchyni v částce 428,33 Kč, náklady na opravu interiérových dveří v částce 31,05 Kč (cena za výměnu skla v rozsahu převyšujícím původně uznanou částku), částku 147 Kč vynaloženou na koncovky těsnících lišt, částku 54,99 Kč vynaložené na ventil rohový kulatý s filtrem, částku 326 Kč za výměnu baterie a sedátka, částku 699 Kč vynaloženou na výměnu kuchyňské lišty. Neuznali a bránili se zaplacení částky 1 255,85 Kč, tj. částky přesahující cenu výměny rozbité skleněné výplně v interiérových dveřích, když namítli neekonomičnost výměny celých dveří za nové, když postačilo vyměnit poškozenou skleněnou výplň; částky 3 048 Kč za výměnu dvou kuchyňských skříněk, s tím, že skříně v kuchyni, pokud byly poškozené, opravili a tyto v době předání bytu neměly vady, které by výměnu skříněk odůvodňovaly; částky 784,08 Kč za výměnu ovládacího panelu k digestoři, neboť taková vada nebyla výtčena ani v předávacím protokolu a panel byl v době předání bytu funkční.

Neuznali a bránili se dále nároku žalobce na zaplacení částky 1 399 Kč, která má být nedoplatkem za teplo a elektřinu v době od 31. 12. 2019 do 4. 1. 2020 (1 186 teplo + 213 Kč elektřina) a uváděli, že vyúčtování k 31. 12. 2019 datované dnem 1. 1. 2020, které skončilo nedoplatkem ve výši 14 469,23 Kč, bylo provedeno dle odečtů měřidel provedených žalobcem při předání bytu dne 4. 1. 2020. Jiné odečty v jejich přítomnosti žalobce neprováděl a za náklady na teplo a elektřinu, které jim byly dodatečně vyúčtovány, neodpovídají tomu, co mohlo být spotřebováno od 1. 1. 2019 do 4. 1. 2020. Neuznali a odmítli v celém rozsahu požadavek žalobce na náhradu škody 46 315,08 Kč spočívající v nákladech na provedení oprav omítek, štuků a výmalb v předmětném bytě. Uvedli, že si byli vědomi toho, že byt je dle smlouvy třeba uvést do stavu odpovídajícího stavu, v němž byl předán, a proto nechali byt vymalovat a opravit štuky, pokud to bylo třeba ještě před předáním bytu žalobci a to také uvedli v předávacím protokole. Poukázali na to, že výskyt plísní nebyl problémem jen v tomto bytě, ale plíseň se vyskytovala i v dalších bytech v domě.

3. Soud provedl důkaz listinami, které strany předložily a to předávacím protokolem ze dne 4. 1. 2020, konečným vyúčtováním zálohových plateb ze dne 15. 1. 2020, ústřižky poštovních poukázek, přehledem plateb k účtu 3. žalované, oznámením k účtu 3. žalované, potvrzením o provedení platby z účtu 3. žalované, detailem platby Moneta Money Bank a.s., oznámením o provedení příkazu k úhradě, potvrzením o provedení platby, ročním vyúčtováním zálohových plateb za období roku 2019, příjmovým pokladním dokladem ze dne 1. 12. 2018, fakturou č. 1.2020 ze dne 9. 3. 2020, příjmovým pokladním dokladem ze dne 9. 3. 2020, fakturou č. 20FV305756, paragony ze dne 14. 2. 2020, 22. 1. 2020, účtenkami ze dne 26. 2. 2020, 8. 2. 2020, 31. 1. 2020, 31. 1. 2020, 20. 2. 2020, 31. 1. 2020, 27. 2. 2020, 23. 1. 2020, 6. 2. 2020, 13. 2. 2020, 12. 2. 2020, 1. 2. 2020, 4. 2. 2020, 13. 2. 2020, 3. 2. 2020, fakturami č. 2000226224 ze dne 19. 2. 2020, č. 2000281120 ze dne 28. 2. 2020, č. 2000180397 ze dne 11. 2. 2020, č. 2000261298 ze dne 25. 2. 2020, č. 2000590651

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Dlouhá

ze dne 22. 4. 2020, paragony ze dne 10. 1. 2020, 15. 4. 2020, 18. 1. 2020, fakturou č. 2000061145 ze dne 17. 1. 2020, paragony ze dne 5. 2. 2020, 19. 2. 2020, 26. 2. 2020, fakturami č. 281/20 ze dne 7. 4. 2020, č. 201141246 ze dne 6. 4. 2020, popisem výrobku, fakturou č. 1901752736 ze dne 11. 10. 2019, fakturou č. 36200106 ze dne 5. 3. 2020, podacími lístky, protokolem o předání bytu ze dne 4. ledna 2020, výzvou k zaplacení, předžalobní výzvou ze dne 5. 8. 2020, nájemní smlouvou ze dne 1. 12. 2018, výpovědí z nájmu bytu, účtenkou sklenářství GlaWin s.r.o., fotodokumentací žalobce, účtenkou o ceně interiérových dveří, metadaty a informacemi o fotografiích, výpisem z katastru nemovitostí, ceníkem elektřiny, protokolem o předání bytu z 1. 12. 2018, rozúčtováním nákladů, vyúčtováním služeb žalobcem, vyúčtováním elektřiny do 19. 12. 2019. Soud dále provedl důkaz výsledkem účastníků a to žalobce a žalovaných č. 1 a 3 a výsledkem svědků A ■■■■■ N ■■■■■ S ■■■■■ B ■■■■■ a J ■■■■■ V ■■■■■

4. Z nájemní smlouvy ze dne 1. 12. 2018 bylo zjištěno, že touto smlouvou žalobce pronajal žalovaným jako společným nájemcům byt č. ■■■■■ na dobu určitou od 1. 12. 2018 do 31. 12. 2021. Měsíční nájemné bylo sjednáno v částce 7 000 Kč se splatností nejpozději k 15tému dni kalendářního měsíce. Zálohy na služby poskytované s nájmem bytu byly stanoveny ve výši 3 625 Kč, s tím, že k jejich vyúčtování dojde ročně nejpozději k 30. dubnu a rozdíl je třeba uhradit do 90 dnů od doručení vyúčtování nájemci. Dle čl. V. se nájemci zavázali poskytnout jistotu ve výši 24 000 Kč určenou na úhradu pohledávek z nájemného a záloh na služby, popř. škody způsobené nájemcem. Z pokladního dokladu ze dne 1. 12. 2018 bylo zjištěno, že žalovaní jistotu ve výši 24 000 Kč složili a žalobce tuto převzal.
5. Z předávacího protokolu datovaného dnem 1. 12. 2018 vyplynulo, že jde o protokol podepsaný žalobcem i žalovanými, obsahující výčet vybavení bytu a zachycující stavy měřičů spotřeby elektřiny, vody a tepla k tomuto datu.
6. Z ročního vyúčtování zálohových plateb za období roku 2019 datovaného dnem 1. 1. 2020 za zúčtovací období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019, soud zjistil, že žalobce tímto vyúčtoval spotřebu studené vody (přeplatek 1 668,50 Kč), teplé vody (nedoplatek 2 416 Kč), tepla – topení (nedoplatek 1 179,29 Kč, při stavech měřidel v jednotlivých místnostech 1322 d, 1158 d, 1709 d), nedoplatek spotřeby elektřiny za 2443 kWh (konečný stav 4 917 kWh) částkou 1917,44 Kč, zohlednil zaplacené zálohy s tím, že nehrzeny byly předpisy v částce 10 625 Kč, a stanovil nedoplatek ve výši 14 469,23 Kč.
7. Z listiny označené jako konečné vyúčtování zálohových plateb ze dne 15. 1. 2020 vyplynulo, že jde o vyúčtování spotřeby za dobu od 1. 1. 2020 do 5. 1. 2020, jehož součástí je doúčtování nákladů na topení částkou 1 186 Kč, nákladů na elektřinu částkou 213 Kč při stavu elektroměru 5 022 kWh a nákladů na opravy bytu částkou 46 315,08 Kč, kdy celkem je nárok žalobce vyčíslen částkou 47 714,08 Kč. Jako zaplacené zálohy je uvedena částka 24 000 Kč, s tím, že k úhradě zbývá částka 23 714,08 Kč.
8. Z předávacího protokolu datovaného dnem 4. ledna 2020 soud zjistil, že tímto žalovaní předali žalobci předmětný byt a protokol obsahuje výčet vybavení bytu, zachycuje stav elektroměru 4 970 kWh, když jde o stav opravený z původního stavu 11 586 kWh, stav vodoměru SV i TUV a dále stav měřidel tepla v jednotlivých pokojích I. náměr 40, 30, 26; II. náměr 1709, 1159, 1322. V oddíle jiné skutečnosti, je ručně dopsáno – poškozené dveře interiérové, poškozená linka – pravá skříňka korpus 1 dvířka, poškozená pracovní deska, poškozená levá skříňka dolní, poškozená žaluzie levá – okno kuchyň, poškozené omítky a malby kuchyň, pokoj obývací, pokoj, znečištěný set – varná deska a trouba, poškozená sprchová hadice, poškozené dna šuplíků, chybějící koncovky lina – 7 ks. V listině je obsaženo stanovisko nájemců, kteří připustili poškození interiérových dveří, žaluzie v kuchyni, setu sprchové hadice. Pokud jde o poškození linky, uvedli, že dvířka byla opravena a

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Dlouhá

poškození odpovídá časovému použití, rovněž jako znečištění varné desky a trouby. Pokud jde o poškození omítek a maleb, uvedli, že došlo k opravě, vymalování a vyštukování. V protokole datovaném dne 4. 1. 2020 a to výtisku předloženém žalobcem, je nadto uvedena adresa, na níž žalovaní žádají zaslat vyúčtování. Datum protokolu 4. ledna je dopsáno ručně a je viditelně přeškrtnuta trojka v předepsaném datu.

9. Ústřižky poštovních poukázek, přehledem plateb k účtu 3. žalované, oznámením k účtu 3. žalované, potvrzením o provedení platby z účtu 3. žalované, detailem platby Moneta Money Bank a.s., oznámením o provedení příkazu k úhradě, potvrzením o provedení platby, prokazují platby žalované č. 3 poskytované v době trvání nájmu žalobci na úhradu nájemného a služeb.
10. Z rozúčtování nákladů roku 2019 soud zjistil, že se jedná o vyčíslení nákladů na vytápění objektu za dobu od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 v částce 317 966,72 Kč a následné stanovení úhrady připadající na žalovanou dle naměřené spotřeby měřidel 4 189 HA (1322, 1158, 1709). Z listin označených jako vyúčtování – výpočet elektřiny, výpočet tepla vyplynulo, že tímto žalobce dokumentuje svůj postup, kterým dospěl k stanovení nároku 1399 Kč uplatněného za dobu od 1. 1. 2020 do 5. 1. 2020. Z vyúčtování elektřiny do 19. 12. 2019, soud zjistil, že jde o vyúčtování spotřeby elektřiny za dobu od 20. 12. 2018 do 19. 12. 2019, zpracované dodavatelem ČEZ Prodej a.s., které vychází z počátečního stavu 2 443 kWh a konečného stavu elektroměru č. 1670359579 4 917 kWh, zohledňuje zálohy v částce 12 000 Kč a při naměřené spotřebě 2 443 kWh stanoví nedoplatek ve výši 1 917,44 Kč.
11. Z faktury č. 1.2020 ze dne 9. 3. 2020 soud zjistil, že J. V. vyúčtoval jako dodavatel žalobci částku 26 800 Kč jako smluvní cenu za zednické práce – natažení omítky – lepidlo – perlinka, natažení štuky – byt . Faktura byla splatná do 9. 4. 2020. Dle příjmového dokladu vystaveného J. V. dne 9. 3. 2020 žalobce částku 26 800 Kč uhradil téhož dne.
12. Účtenka z 22. 1. 2020 dokládá zaplacení částky 200 Kč za hrncový kartáč copánkový ocel M14; účtenka z 31. 1. 2020 úhradu částky 162 Kč za 2 ks kartáč miskový, účtenka z 31. 1. 2020 úhradu 190 Kč za kartáč hrncový, kartáč miskový; účtenka 31. 1. 2020 úhradu 163 Kč za kartáč miskový, kartáč miskový rotační; účtenka z 1. 2. 2020 dokládá zaplacení částky 163 Kč za kartáč miskový rotační, kartáč miskový; účtenka datovaná 4. 2. 2020 dokládá úhradu částky 164 Kč za 2 ks kartáč miskový rotační; účtenka 6. 2. 2020 prokazuje zaplacení 164 Kč za 2 ks kartáč miskový rotační; účtenka z 12. 2. 2020 81 Kč za kartáč miskový; účtenkou z 13. 2. 2020 je prokázána úhrada 162 Kč za 2 kartáče miskové; z paragonu z 14. 2. 2020 vyplývá zaplacení částky 252 Kč za 4 kartáče K 22001; z účtenky z 20. 2. 2020 vyplývá úhrada 98 Kč za 2 pásy maskovací FEST; účtenka z 23. 1. 2020 znějící na 85 Kč dokládá zaplacení ceny 2 pásek maskovacích krepových; FA č. 2000281120 28. 2. 2020 dokládá úhradu částky 73,80 Kč za 2 papírové pásy; FA č. 2000180397 11. 2. 2020 dokládá zaplacení částky 94,60 Kč za 2 papírové pásy; FA č. 2000261298 25. 2. 2020 úhradu 94,60 Kč za 2 ks papírové pásy. Zakoupení materiálu určeného k samotnému provedení zednických prací, vyplývá z listinných dokladů a to účtenky z 10. 1. 2020 516 Kč za 3 x Soudal tmel akrylový, Silikon bílý; účtenky z 27. 2. 2020 na 124 Kč za 2 x Soudal tmel akrylový bílý; FA č. 2000590651z 22. 4. 2020 na 239,05 Kč za Silikon bílý (univerzální/sanitární), transp.; FA č. 2000061145 z 17. 1. 2020 na 1075,23 Kč hloubková penetrace, tkanina R117 oko; FA č. 2000140283 3. 2. 2020 na 910,40 Kč tkanina R117 oko (perlinka); FA č. 2000226224 z 19. 2. 2020 1 458,24 Kč - hloubková penetrace, tkanina R117 oko; účtenek z 19. 2. 2020 na částku 2325 Kč za 31 x UH lepidlo C1T 20 kg, z 18. 1. 2020 na 446,20 Kč- Kerastuk vnitřní 50 kg, z 8. 2. 2020 na 446 Kč - Kerastuk vnitřní 50 kg, z 13. 2. 2020 na 892 Kč - 2 x Kerastuk vnitřní 50 kg, z 26. 2. 2020 na 446 Kč Kerastuk vnitřní 50 kg, z 5. 2. 2020 na 716 Kč za 4 x Malíř plus (bílá barva).

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Dlouhá

13. Z faktury č. 1901752736 ze dne 11. 10. 2019 byla zjištěna cena interiérových dveří v částce 2286,90 Kč; z účtenky ze dne 8. 2. 2020 vyplynula úhrada ve výši 699 Kč za těsnící lištu k PD; z FA č. 36200106 20. 2. 2020 bylo zjištěno, že cena okenní žaluzie bílé činí 428,33 Kč; z účtenky z 26. 2. 2020 zjistil soud cenu ve výši 54,99 Kč za ventil rohový kulatý s filtrem; FA č. 20141246 z 6. 4. 2020 prokazuje cenu 147 Kč za 3 x levá, 4 x pravá koncovka těsnící lišty; FA č. 281/20 z 7. 4. 2020 částku 326 Kč za GS GEOS SET (Baterie sprchová), sedátko; účtenkou z 15. 4. 2020 je zjištěna cena dvou kuchyňských skříněk Marta dolní se zásuvkou v částce 3 048 Kč; z FA č. 20FV305756 z 28. 5. 2020 vyplynula cena ve výši 784,08 Kč za panel ovládací.
14. Z výpovědi žalobce jako účastníka řízení soud zjistil, že žalobce bytovou jednotku č. [REDAKCE] [REDAKCE] pronajal žalovaným jako společným nájemcům po skončení předchozí smlouvy s žalovanou č. 3, neboť v jejích rodičích viděl záruku, že nájemné bude řádně placeno. Byt byl užíván žalovanou č. 3 a jejím partnerem p. L [REDAKCE] již od roku 2017, proto před předáním bytu žalovaným drobné opravy prováděny nebyly, byt byl předán jen papírově. V době kdy byl byt předáván, byl vybaven kuchyňskou linkou, měl nepoškozené omítky a bílé výmalby ale čerstvě vybělen nebyl, k bělení došlo před předáním v roce 2017. V r. 2016 byly do bytu pořízeny kuchyňské spotřebiče a to trouba, varná deska, digestoř, vše značky Whirlpool. Nájem žalobce ukončil výpovědí, s tím, že byt bude předán k 31.12. 2019. Pokud jde o stav bytu k 1.12.2018, je dle žalobce třeba vycházet z předávacího protokolu a pokud tam žádné vady nejsou napsány, tak tam žádné nebyly. Uváděl, že k předání bytu žalovanými došlo až 6. 1. 2020 a to proto, že teprve o víkendu byly prováděny práce k uvedení bytu do původního stavu. Datum na protokolu je proto nesprávné. Práce v bytě byly udělány neodborně, když oškrábané stěny byly natřeny bílou barvou, aniž by byly štukovány. V písemném protokole je i chybný stav měřidel, neboť jej žalobce opomněl upravit. Stav bytu zachytil na fotografiích z 6. 1. 2020. Žalobce dále shledal poškození kuchyňské linky a to skříňky vpravo pod dřezem a to poškrábáním dvířek i korpusu skříňky. Vada užívání nebránila. Vyměnil i druhou skříňku, když oprava by byla dražší než je cena nové skříňky, poškození mělo spočívat v neodborně našroubovaných dvířkách. Interiérové dveře byly sice opraveny ale neodborně, proto je měnil za nové. Nefunkčnost ovládacího panelu u digestoře zjistil až později, má za to, že za nefunkčnost odpovídají žalovaní. Poškození parapetu zachycené na jím předložených fotografiích neuplatnil. Lišta kuchyňské linky byla poškozena provrtáním. Pokud jde o opravy omítek, sv. V [REDAKCE] dodával pouze práci, veškerý materiál a nástroje kupoval žalobce, stejně jako u všech bytů, které mu sv. V [REDAKCE] opravoval. V předmětném bytě byly opravy omítek provedeny ve všech místnostech v celém bytě včetně stropů. Nebyly prováděny v chodbě a koupelně. Pokud jde o vyúčtování částky 1 399 Kč za dobu od 1.1.2020 do 5.1.2020 vychází z předávacího protokolu, z něhož je patrné, že za dobu od posledního vyúčtování k 31.12.2019 došlo k další spotřebě naměřené a zachycené tj. 96 jednotek a rovněž tak se zvýšil i stav elektroměru o 105 kWh, což doučtoval a je to dáno tím, že v době provádění prací žalovaní v bytě svítili a topili.
15. Z výpovědi žalovaného č. 1 vyplynulo zjištění, že společně s manželkou a třetí žalovanou, jako společní nájemci, podepsali smlouvu nájemní, na jejímž základě užívala žalovaná č. 3 předmětnou bytovou jednotku od 1. 12. 2018. U předání bytu žalobcem nebyl, ale byt nebyl nijak poškozen. Když žalobce nájem ukončil výpovědí, zajistil připravení bytu k předání, tedy vyklizení a vybílení, což provedli svědci pan B [REDAKCE] a N [REDAKCE] v závěru prosince 2019. Byt měl být předán 31. 12. 2019, ale žalobci se to nehodilo a k předání mělo proto dojít až 4. 1. 2020 a v tento den předání proběhlo. Žalobce si při předání vše prošel, vyzkoušel všechny spotřebiče, zkontroloval skříňky i vybavení, všechno se to sepsalo a žalovaní se k jeho výtkám vyjádřili, jak je uvedeno v předávacím protokole. To co bylo skutečně poškozeno nerozporovali, ale nebyl důvod k výměně interiérových dveří, výměně dvou skříněk u linky, lišty na pracovní desce, popř. ovládacího panelu k digestoři. Interiérové dveře měly rozbitou skleněnou výplň a po opravě žalovanými byla výplň otočena dekorem jinak, proto jsou žalovaní ochotni uhradit náklad na výměnu skla v částce 1 031,05 Kč. Vše co žalobce shledal, se psalo do protokolu. Oprava stěn byla provedena řádně, erudovaně a bylo

vymalováno, nebyly tam žádné stopy po neodborných opravách. Došlo jen ke škrábání nátěrů, a pokud došlo k rozsáhlejšímu zásahu, bylo to hned i vyštukováno. Pokud jde o předložené fotografie, zachycují stav, který by mohl odpovídat stavu před provedením oprav, ale v předmětném bytě se nenacházel parapet poškozený tak jak je zřejmé z fotografie č. 7. Pokud by tam taková závada byla, nesporně by byla uvedena p. žalobcem v předávacím protokole. Při předání bytu žalobci žádné fotografie pořizovány nebyly.

16. Z výpovědi žalované č. 3 V. K. vyplynulo zjištění, že v předmětném bytě bydlela od r. 2017 na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi žalobcem, žalovanou č. 3 a jejím přítelem. Po zániku smlouvy došlo k uzavření smlouvy ze dne 1. 12. 2018, v níž společně s ní, jako společní nájemci, vystupují její rodiče žalovaní č. 1 a 2. K žádnému formálnímu předání bytu žalobcem proto nedošlo a kontrola bytu se k 1. 12. 2018 neprováděla. Žalovaná č. 3 obdržela výpověď z nájmu od žalobce a před skončením nájmu nechala byt opravit a vymalovat tak, aby byl v normálním stavu. Odstraňovala se barevná výmalba, ta se oškrábala, někde se štukovalo a pak se byt vybělil. Plísň se v bytě objevovaly už od r. 2017, žalobce o nich věděl, ale jen radil, aby se hodně větralo. Sama kvůli dítěti plísň odstraňovala, ale bezvýsledně. Stejně potíže měla i její sousedka, popř. jiní obyvatelé domu. Pokud jde o nároky žalobcem vznesené, uznala nárok žalobce na náhradu škody za poškozené žaluzie v částce 428,33 Kč, 147 Kč za koncovky těsnících lišt, 326 Kč za baterii a sedátko, a 54,99 Kč za ventil rohový kulatý s filtrem, výměnu lišty částku 699 Kč, s tím, že tato poškození tam byla a žalovaná je ochotna částky zaplatit. Pokud jde o výměnu dveří, označila ji za nedůvodnou, když stačilo vyměnit skleněnou výplň, což bylo možné pořídit za částku 1 031,05 Kč s tím, že v tomto rozsahu je ochotna opravu uhradit. Nesouhlasila s požadavkem na náhradu škody za poškození skříňek, neboť nesedící dvířka u jedné spodní skříňky před předáním opravil p. B. výměnou šroubků a dotažením. Pokud jde o zásuvkovou skříňku na ukládání nádobí, ta žádné závady nevykazovala, mohlo jít nanejvýš o nějaké rýhy nebo poškrábání dna zásuvek, což bylo způsobeno užíváním, tj. ukládáním věcí. Pokud jde o nárok na zaplacení částky 784,08 Kč za výměnu ovládacího panelu k digestoři, uvedla, že v době předání byl funkční, žádná vada v tomto směru nebyla vytčena a nesouhlasí proto s placením této částky. Námitky nevznesla proti vyúčtování služeb za r. 2019 v částce 14 469,23 Kč, to mělo být uhrazeno ze složené kauce. Naproti tomu nesouhlasila s úhradou částky 1 399 Kč dle vyúčtování služeb ze dne 15. 1. 2020, které jí bylo doručeno cca 3 měsíce po odstěhování z bytu, neboť měla za to, že vyúčtování ze dne 1. 1. 2020 vycházelo ze stavů měřidel zachycených v protokole o předání bytu ze dne 4. 1. 2020.
17. Z výpovědi sv. N. soud zjistil, že svědek společně s další osobou v posledním týdnu r. 2019 prováděl práce při přípravě předmětného bytu k předání žalobci. Dle svědka tam byly opravovány oděrky na zdech vzniklé užíváním bytu, např. tam kde stál nábytek. Oprava spočívala ve škrábání výmalby, pokud se odlupovala, provedení štku dle potřeby a výmalbě. Svědkovi utkvělo v paměti, že v bytě se vyskytovala plíseň v místech u oken, kde bylo třeba dát více vrstev barvy a to i 4 nátěry. Byt byl po provedení prací prázdný, připravený k předání a svědek si, kromě nepůvodního skla ve dveřích, žádných závad nepovšiml.
18. Z výpovědi sv. B. vyplynulo, že na žádost žalovaného č. 1 pomáhal připravit předmětný byt k předání žalobci. Práce tam dělal v posledním týdnu měsíce prosince 2019 a tyto spočívaly ve vybělení předsíně. V kuchyni provedl výmalbu bílou barvou a oškrábání a štukování kolem oken, protože v důsledku zatékání se v rozích tvořila plíseň. V obývacím pokoji přeštukovali mezeru u stropu vzniklou dřívějším přepažením, oškrábali barevný nátěr a místnost vybělili. Do ložnice také zatékalo kolem okna a byla zde plíseň a to i v rozích místnosti. Opravu ložnice provedli oškrábáním, vyštukováním a přebílením. Z výpovědi svědka dále vyplynulo, že dotáhl šroubky u dvířek kuchyňské skříňky a opravil vnitřní dveře výměnou skleněné výplně. To se pak při předání majiteli nelíbilo, protože svědek obrátil vzor na skle. Opravy byly hotové 30. 12. 2019, ale k předání

nedošlo, protože se to žalobci nehodilo. Svědek byl přítomen při předání bytu žalobci, při kterém žalobce rovnou řekl, že bude muset všechno předělat a to aniž by si něco prohlédl. Mluvil o tom, že vymění celou linku. Svědek potvrdil, že v bytě byla rozbitá sprcha, což žalovaní nerozporovali, ale jiné závady si nevybavil. Pokud mu byly předloženy fotografie pořízené žalobcem, uvedl, že má za to, že foto č. 12 zachycuje stav bytu před opravami, pokud jde o ostatní fotografie, nedokázal určit, zda zachycují předmětný byt. V jeho přítomnosti a to ani při předání bytu nebyly žádné fotografie pořizovány.

19. Z výpovědi svědka J. [REDAKCE] V. [REDAKCE] vyplynulo zjištění, že pro žalobce vícekrát prováděl práce při opravách bytů v předmětném domě zhruba ve stejném rozsahu jako v tomto případě. Uvedl, že ví o jaký byt se jedná, podle toho, že jej p. K. [REDAKCE] předem upozornil, že jeho výslech před soudem se bude týkat prvního z jím opravovaných bytů. Situaci v domě zná i proto, že u žalobce měl dva roky pronajatý byt. Při prohlídce bytu shledal, že v bytě jsou oškrábané zdi a pak byly natřené, proto byly vidět mapy přetřené barvou. To však bylo pouze na části zdi o výměře cca 58 m². Bylo pak nutné sundat tu barvu, zeď zpenetrovat, aby se na to chytlo lepidlo s perlinkou a pak se to může přestukovat. Předtím tam perlinka nebyla, byl tam jenom štuk a na tom barva. Poškození stěn v bytě bylo na dvou nebo třech stěnách, ale svědek ve stejném rozsahu prováděl opravu na všech stěnách a stropěch v bytě, kromě chodby. Materiál na veškeré opravy zajišťoval žalobce a svědek dodával pouze práci. Svědek si vybavil, že v bytě, o kterém mluví, byl poškozen propálením ještě jeden parapet, který se vyměňoval. Uvedl, že celý dům měl problém s plísněmi a v opravovaném bytě byla barva kolem oken tmavší, což souvisí s plísněmi, které se vyskytovaly ve více bytech předmětného domu v důsledku toho, že není zateplen. Provedené opravy nemají vliv na odstranění vlhkosti pronikající tepelnými mosty. Po opravě je to nějakou dobu v pořádku a pak se to může zase objevit, pokud se dost nevětrá. Číslo bytu ani podlaží, kde se byt nacházel, si svědek nevybavil. Cena oprav byla stanovena smluvní, nedělal žádný výkaz výměr, v podstatě jen odhadl, co bude třeba udělat. Svědek byt identifikoval též podle fotografií, zejména fotografie č. 7, zachycující parapet s výrazným poškozením a vzpomněl si na spáleninu na liště u pracovní desky.
20. Dle ust. § 2201 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále též ObčZ, se nájemní smlouvou pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Z ust. § 2251 odst. 1 ObčZ vyplývá, že nájemce platí nájemné předem na každý měsíc nebo na jiné ujednané platební období, nejpozději do pátého dne příslušného platebního období, nebyl-li ujednan den pozdější. Společně s nájemným platí nájemce zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel; o těchto zálohách a nákladech platí § 2253 obdobně. Dle ust. § 2252 odst. 2 ObčZ nedoplatek i přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné k témuž dni; není-li ujednána jiná doba, jsou splatné do tří měsíců po uplynutí lhůty uvedené v odst. 1.
21. Ust. § 2270 odst. 1 ObčZ stanoví, že uzavře-li nájemní smlouvu s pronajímatelem více osob, stanou se společnými nájemci bytu; společným nájemcem bytu se stane i osoba, která se souhlasem stran přistoupí ke smlouvě. Co platí o nájemci, platí obdobně o společných nájemcích, není-li dále stanoveno jinak. (odst. 2 cit. ustanovení). Podle § 2271 ObčZ společní nájemci mají stejná práva a povinnosti. Ustanovení o společnosti se použijí přiměřeně.
22. Podle § 2254 odst. 1 ObčZ, 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. Dle odst. 2 cit. ustanovení, 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.

23. Podle § 2293 odst. 1 ObčZ nájemce odevzdá byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.
24. Podle § 580 ObčZ, mají-li věřitel a dlužník vzájemné pohledávky, jejichž plnění je stejného druhu, zaniknou započtením, pokud se vzájemně kryjí, jestliže některý z účastníků učiní vůči druhému projev směřující k započtení. Zánik nastane okamžikem, kdy se setkaly pohledávky způsobilé k započtení.
25. Podle § 98 o.s.ř. vzájemným návrhem je i projev žalovaného, jímž proti žalobci uplatňuje svou pohledávku k započtení, avšak jen pokud navrhuje, aby bylo přisouzeno více, než co uplatnil žalobce. Jinak soud posuzuje takový projev jen jako obranu proti návrhu.
26. Výše uvedenými důkazy bylo po skutkové stránce prokázáno, že žalobce uzavřel s žalovanými jako společnými nájemci dne 1. 12. 2018 nájemní smlouvu, na jejímž základě žalovaná č. 3 užívala byt č. [REDAKCE]. Vzhledem ke skutečnosti, že žalovaná již v předchozím období předmětný byt užívala na základě nájemní smlouvy s žalobcem společně se svým tehdejší partnerem, v užívání tohoto bytu pokračovala po 1. 12. 2018, aniž by došlo k fyzickému předání bytu pronajímatelem nebo provedení drobných oprav ze strany pronajímatele. Z výpovědi žalovaných vzal soud za prokázané, že již v této době se v bytě vyskytovala ve zvýšené míře plíseň na zdech. V roce 2019 se žalobce rozhodl nájemní vztah ukončit a přistoupil k písemné výpovědi, kterou žalovaní akceptovali a učinili nesporným, že nájem předmětného bytu skončil k 31. 12. 2019. V měsíci prosinci žalovaní neuhradili předepsané platby ve výši 10 625 Kč sestávající ze sjednaného nájemného ve výši 7 000 Kč a záloh na služby ve výši 3 625 Kč. Za dobu do 31. 12. 2019 jim vznikl nedoplatek na službách v celkové výši 3 844,23 Kč, kdy jde o nedoplatek na teplé vodě ve výši 2 416 Kč, nedoplatek na teple 1 179,29 Kč a elektrické energii ve výši 1 917,44 Kč. V jejich prospěch byl zúčtován přeplatek na studené vodě v částce 1 668,50 Kč. Nárok z tohoto vyúčtování v částce 14 469,23 Kč žalovaní nečinili sporným a tento uznali. K předání bytu žalovanými došlo dle obsahu předávacího protokolu a shodných výpovědí žalovaných č. 1 a 3 dne 4. 1. 2020, když soud vycházel z data, uvedeného na předávacím protokolu, na němž je původní datum 3. 1. 2020 přeepsané na datum 4. 1. 2020 a údajů uváděných žalovanými, neboť vysvětlení žalobce předestřené až v průběhu řízení, že jde o omyl a správně k předání došlo až 5. 1. 2020, popř. 6. 1. 2020, se soudu v kontextu těchto důkazů nejeví věrohodné. Žalobce má s předáváním a přebíráním bytů, které pronajímá, zjevně dlouhodobou zkušenost a není důvod domnívat se, že by se zmýlil v tak zásadní věci jako je datum uvedené na protokolu nebo stavy měřidel. Omyl se soudu jeví pravděpodobnější u sv. B [REDAKCE], který osobně na předání nijak neparticipoval, byl mu pouze přítomen. Soud proto z předávacího protokolu, podepsaného oběma smluvními stranami vycházel, a pokud jde o stav předávaného bytu, když ani případný omyl v datu na faktických údajích nemůže ničeho změnit, vzal za prokázané, že žalobce vytýkal žalovaným vady spočívající v nespecifikovaném poškození omítek a maleb v kuchyni, obývacím pokoji a pokoji, nespecifikovaném poškození interiérových dveří, dvou skříněk kuchyňské linky, poškozená dna šuplíků, poškození žaluzie v kuchyni, poškození pracovní desky, sprchového setu a chybějící koncovky lina. O poškození žaluzie, sprchového setu a chybějících koncovkách lina sporu mezi stranami nebylo. Pokud jde o jednotlivá další vytýkaná poškození, u interiérových dveří vzal soud z výpovědí žalovaných č. 1 a 3 a svědka B [REDAKCE] za prokázané, že toto spočívalo v rozbití skleněné výplně. Žalobce přistoupil k opravě tím způsobem, že vyměnil interiérové dveře za nové, které měl v zásobě. Pokud jde o poškození kuchyňských dvířek, výpovědí žalovaných č. 1 a 3 a výpovědí sv. B [REDAKCE] bylo prokázané, že šlo o poškození spočívající v zavěšení dvířek, které bylo před předáním bytu sv. B [REDAKCE] odstraněno. Pokud jde o poškození zásuvkové skřínky, dle žalobce byla dna zásuvek poškozena ukládáním horkého nádobí; žalovaní připouštějí poškrábání v důsledku užívání a z protokolu konkrétní způsob poškození nevyplývá, nicméně soud shledal, že obě strany poškození popisují jako vadu vzhledu skřínky. Z výpovědí žalobce, žalované č. 3 i svědků B [REDAKCE] a

N[redacted] vzal soud za prokázané, že žalovaná č. 3 si v době užívání bytu jednotlivé místnosti nechala vymalovat barevně a podle ujednání s žalobcem měl být byt předán v původním stavu, tj. vybílěný a v některých místech, zejména okenních špalet a rohů se zde nacházela plíseň. V měsíci prosinci roku 2019 proto svědci N[redacted] a B[redacted] provedli opravu stěn v bytě, odstranili část omítek, pokud byly napadeny plísní, provedli nový štuk a celý byt vybílili. Vada omítek v bytě, kterou žalobce žalovaným vytýkal, tak spočívala v tom, že v některých místech byly patrné tmavší skvrny a to tam, kde se původně nacházela plíseň a dále v tom, že výmalby nebyly dotaženy až za topení a v některých místech byly stopy bílé barvy na lištách a zárubních. Za této situace vynaložil žalobce částku 40 341,12 Kč, za účelem rekonstrukce stěn a stropů bytu a opatřil kuchyň i oba pokoje tvořící předmětný byt novými omítkami a štuky. Žalobce ve vyúčtování ze dne 15. 1. 2020, které označil jako konečné, vyčíslil celkové pohledávky na náhradu škody sestávající z nákladů na rekonstrukci omítek a novou výmalbu, nákladů na výměnu zařizovacích předmětů a jedné interiérových dveří v celkové výši 46 315,08 Kč a doúčtoval náklady na služby v celkové výši 1 399 Kč. Současně v tomto vyúčtování své nároky ponížil o nárok žalovaných na vrácení složené jistoty. Prostřednictvím právního zástupce pak vyzval žalované, aby mu uhradili částku 14 469,23 Kč jako nedoplatku z vyúčtování nájmu a služeb za dobu do 31. 12. 2020 a to výzvou ze dne 19. 6. 2020 odeslanou dle podacích lístků na adresu každého z žalovaných téhož dne. Předžalobní výzvou ze dne 5. 8. 2020 vyzval žalobce žalované k zaplacení částky 1 399 Kč jako nedoplatku konečného vyúčtování plateb za rok 2020 a částky 46 315,08 Kč na nákladech na odstranění poškození předmětu nájmu. Součástí této výzvy je informace o zápočtu provedeném v konečném vyúčtování oproti částce 24 000 Kč, s tím, že tento zápočet směřoval oproti pohledávce žalobce na náhradu škody ve výši 46 315,08 Kč a jeho pohledávka z tohoto titulu tak činí 22 315,08 Kč. Tato výzva byla odeslána na adresu žalovaných dne 5. 8. 2020.

27. Žalovaní reagovali na podání žalobce v odůvodnění odporu proti platebnímu rozkazu dne 11. 12. 2020, kdy toto podání soud dle jeho obsahu, posoudil jako uplatnění vzájemného návrhu a částečné zápočtem pohledávek. Pokud jde o započtení pohledávek žalobcem, je tvrzeno, že k započtení žalobce přistoupil ve vyúčtování ze dne 15. 1. 2020, v němž o částku 24 000 Kč ponížil nároky tímto vyčíslením vyúčtované s tím, že tímto započtl nárok na náhradu škody. Soud má za to, že k tomuto zápočtu nelze přihlížet, když předmětem tvrzeného započtení měla být pohledávka žalobce, kterou nelze označit za započitatelnou pohledávku, neboť nešlo o pohledávku splatnou, když žalovaní nebyli před tímto jednáním žalobce k jejímu zaplacení vyzváni. K zápočtu tvrzenému žalobcem proto soud nepřihlédl. Pokud jde o jistotu ve výši 24 000 Kč učinil ji žalobce předmětem konečného vyúčtování ze dne 15. 1. 2020, a soud proto má za to, že tato byla splatná ke dni 1. 7. 2020. Započtení, k němuž přistoupili žalovaní co do částky 15 469,31 Kč, bylo tedy provedeno za situace, kdy započítávané pohledávky byly splatné a k započtení způsobilé.
28. Původní žalobě o zaplacení částky 38 183,31 Kč soud vyhověl co do částky 3 085,37 Kč s přísl.. Mezi stranami nebylo sporné, že žalovaní neuhradili předepsané platby za měsíc prosinec 2019 a rovněž tak nedoplatek z vyúčtování služeb za rok 2019, celkem ve výši 14 469,23 Kč. Tento nárok žalovaní uznali a soud shledal, že tato pohledávka žalobce zanikla zápočtem žalovaných obsaženém v odůvodnění jejich odporu. Škodu, která měla vzniknout poškozením vybavení bytu žalovanými, vyčíslil žalobce částkou 7 774,30 Kč. Po provedeném dokazování soud uzavřel, že žalobci svědčí nárok na náhradu škody v částce 2 686,37 Kč, sestávající z částky 428,33 Kč, který vynaložil na výměnu žaluzií u kuchyňského okna, částky 147 Kč vynaložené na nové koncovky těsnící lišty, částky 326 Kč vynaložené na zakoupení vodovodní baterie a sedátka, částky 54,99 Kč za ventil rohový kulatý s filtrem, částky 699 Kč za novou kuchyňskou lištu namísto lišty původní, o níž bylo prokázano, že byla v době užívání žalovanými provrtána a částky 1 031,05 Kč, když tato částka odpovídá obvyklým nákladům na výměnu skleněné výplně dle doložené účtenky. Co do částky 1 000 Kč tento nárok zanikl zápočtem ze strany žalovaných a to pokud jde o náklady na opravu interiérových dveří. V rozsahu 1 686,37 Kč žalovaní nárok žalobce uznávali a v tomto rozsahu byla

žalovaným uložena povinnost k jeho zaplacení. Pokud jde o nárok na zaplacení částky 1 399 Kč, opírá se o konečné vyúčtování provedené žalobcem dne 15. 1. 2020. Žalobce dovozuje výpočtem spotřebu žalovaných za dobu od posledního vyúčtování (17 dnů) pokud jde o elektřinu a tuto spotřebu stanoví v množství 105 kWh, ač z protokolu o předání bytu vyplývá rozdíl oproti předchozímu vyúčtování 53 kWh v neprospěch žalovaných. Pokud jde o tento nárok, má soud za to, že částka, kterou žalobce uplatnil za spotřebu elektřiny v částce 213 Kč je uplatněna důvodně, když v době předání bytu žalovanými byl stav elektroměru vyšší o 53 kWh oproti stavu uvedenému ve vyúčtování za rok 2019 datovanému dnem 1. 1. 2020, a soud má za to, že ani případný omyl v datu sepsání protokolu ničeho nemění na stavech měřidel, které žalobce do protokolu zapsal. Vyčíslený nárok má oporu v předloženém vyúčtování spotřeby za rok 2020 a ceníku elektřiny a soud proto v tomto směru žalobě vyhověl. Pokud jde o nárok na zaplacení ceny tepla v částce 1 186 Kč, shledal jej též opodstatněným, když tento nárok vyplývá z údajů obsažených v protokolu ze dne 4. 1. 2020, z nichž vyplývá, že došlo ke spotřebě v rozsahu 96 dílků, tak jak je zachycena ve sloupku označeném jako 2. náměr. Nárok uplatněný žalobcem tak soud shledal důvodným co do částky 3 085,37 Kč (1 686,37 Kč + 1 399 Kč) a v tomto rozsahu původní žalobě vyhověl. V rozsahu 15 469,23 Kč (14 469,23 Kč + 1 000 Kč), shledal, že nárok byl žalobcem uplatněn důvodně, ale zanikl zápočtem žalovaných ze dne 11. 12. 2020.

29. Naproti tomu však se v řízení žalobci nepodařilo prokázat, že by v době, kdy k zápočtu přistoupil, existovala jeho pohledávka vůči žalovaným ve výši 43 628,71 Kč. Pokud jde o škodu na vybavení bytu, soud neshledal důvodným uplatněný nárok ve výši 5 087,93 Kč sestávající z částky ve výši 784,08 Kč za výměnu ovládacího panelu digestoře, když v tomto směru nevyplývalo z žádného důkazu zjištění, že by taková vada byla žalovaným žalobcem při skončení nájmu vytčena, popř., že by za ni odpovídali. Pokud jde o vady vybavení bytu spočívající v poškození 2 spodních skříněk kuchyňské linky a poškozených dnech zásuvek, není z předávacího protokolu možno zjistit, v čem mělo poškození vytykáno při předání bytu spočívat. Na základě výpovědi sv. B. a žalovaných č. 1 a 3 soud uzavřel, že poškození dvířek spočívající v nepřesnosti jejich zavěšení, opravil sv. Bířš před předáním bytu. Takto vymezená vada se soudu jeví spíše jako estetická, mající původ v běžném užívání pronajaté věci, stejně jako případné poškrábání dvířek a boků skříněk, ev. poškození zásuvek horkým nádobím, tj. jde o vady, které nebrání dalšímu užívání. Lze tak přisvědčit žalovaným, že pokud došlo k estetickým změnám na tomto konkrétním vybavení, odpovídá době užívání věci a nejde o vadu, k jejímuž odstranění by byli povinni. Výměna skříněk za nové v ceně 3 048 Kč se pak soudu jeví jako neekonomické opatření, které nemůže jít k tíži žalovaných, právě tak jako výměna starých dveří za nové v ceně 2 286,90 Kč, namísto osazení nové skleněné výplně za částku 1 031,05 Kč. Dále se soud zabýval nárokem žalobce spočívajícím v nákladech na opravy zdí a stropů předmětného bytu ve výši 38 541,12 Kč (26 800 Kč práce + 2 147 Kč nástroje + 9 594,12 Kč materiál), kdy provedením těchto prací měl být byt uveden do původního stavu. Předně není možno zjistit, jaký byl stav bytu i jeho vybavení k datu 1. 12. 2018, tedy jaký byl stav výchozí, když bylo v řízení prokázáno, že k žádnému předání bytu dne 1. 12. 2018 žalobcem žalovaným nedošlo. Nelze dále přehlédnout, že žalobce odůvodňoval v podané žalobě a doplnění žalobních tvrzení ze září 2021 potřebu těchto prací výskytem plísní, které byly zřejmě i přes nanesenou barvu (tmavé vlhké skvrny na zdech), dále mechanickým poškozením zdí a stropů, které se vyznačovaly spárami v rozích místností, dírami a prasklinami v omítce, a nepečlivým nanesením barvy zejména v místech kolem oken a topení. Z předávacího protokolu takto vymezené vady nevyplývají. Žalobce vytykáno vady dále prokazoval fotodokumentací, která byla v rámci dokazování zhlédnuta, kdy technická kvalita snímků znemožňuje rozeznání tvrzených poškození stěn bytu. Ani po předložení jiného vyhotovení těchto snímků se jejich technická kvalita nezměnila. Lze z nich shledat poškození spočívající v provrtání lišty za pracovní deskou kuchyňské linky, které připustila i žalovaná č. 3 a výrazné až nepřehlédnutelné poškození parapetu (které však nebylo v předávacím protokolu uvedeno a náhrada škody v tomto směru není uplatňována). Nedostatečná kvalita snímků však neumožnila žalovaným i svědkům identifikovat konkrétní byt, kde byly

pořízeny fotografie stěn, jak namítali žalovaní a rovněž tak rozpoznat tvrzené tmavé skvrny na omítce a další poškození. Z žádné fotografie nelze shledat, že by na nich byly rozpoznatelné rýhy způsobené neodborným pokusem o opravu omítek, jak o nich hovořil svědek V■■■■, ale ani poškození spočívající v trhlinách stěn nebo dřách. Žalovaní taková poškození popírají a žalobce konkrétní způsob poškození v předávacím protokolu neuvedl. Žalobci i svědek B■■■■ současně vylučují, že by v jejich přítomnosti byla žalobcem pořízena fotodokumentace. Autentičnost předložené fotodokumentace jako celku je zpochybňována fotografií parapetu zachycující jeho výrazné poškození, ale v předávacím protokolu o takovém poškození zmínka není. To podporuje pochybnosti žalovaných o tom, kdy a v kterém bytě byla většina fotografií pořízena. Vzhledem k tomu, že žalobce vlastní ve stejném domě více identických bytů má soud za to, že ani doložená metadata nemohou pochybnosti o místě pořízení některých ze snímků (parapet) zcela odstranit. Soud proto vycházel, pokud jde o tyto vady, především z toho, co k věci uvedli účastníci a slyšení svědci. Na základě výpovědi sv. B■■■■ vzal soud za prokázané, že se v předmětném bytě, zejména u okenních špalet, popř. v rozích, objevovala plíseň, za jejíž výskyt činil žalobce odpovědnými žalované a její odstranění bylo předmětem opravy, kterou svědek prováděl. Dle tvrzení žalobce se žalovaným nepodařilo odstranit náležitě plíseň, která se na stěnách bytu objevovala a tmavé skvrny prorážely i přes provedenou výmalbu. Z výpovědi svědka V■■■■ soud zjistil, že problém s výskytem plísní se projevoval v celém domě a svědek uvedl i to, že obdobné opravy prováděl pro žalobce ve 4 bytech. Z jeho výpovědi dále vyplynulo zjištění, že dům není zateplený, u okenních špalet může vznikat rosný bod, jsou tam tepelné mosty a dochází k tomu, že na vnitřní straně se objevuje vlhkost, která pak vede ke vzniku plísní a svědek výslovně uvedl, že ty se objevily nejméně v dalších dvou bytech, které pro žalobce opravoval. Soud má za to, že s ohledem na výpověď svědka V■■■■ žalobce všechny obytné místnosti předmětného bytu nechal opatřit novými omítkami a štuky nanášenými na perlinku. Rozdílná tvrzení stran o tom, co vedlo žalobce k provedení oprav bytu v tomto rozsahu, vedla k pochybnostem o tom, zda tyto byly provedeny z důvodu, za který žalovaní odpovídají a v příčinné souvislosti s jejich jednáním, když namítli, že příčina výskytu plísní může spočívat v nedostatecích stavby jako takové, soud vyzval žalobce, aby označil důkazy k prokázání svého tvrzení, že poškození stěn, které žalovaným vytýká, žalovaní zapříčinili svým jednáním, s tím, že jinak mu hrozí věcný neúspěch v řízení (§ 118a odst. 3 o.s.ř.). Ani po tomto poučení však žalobce žádné důkazy v tomto směru neoznačil, pouze shrnul svá dosavadní skutková tvrzení. Za této situace, kdy v řízení nebyl prokázán výchozí stav bytu a nebyly předloženy ani přesvědčivé důkazy o existenci poškození bytu v době jeho předání žalovanými spočívajícího v trhlinách a dřách stěn a nedostatečně odstraněné plísní, soud shledal, že žalobce neprokázal, že by částku ve výši 38 541,12 Kč (26 800 Kč práce + 2 147 Kč nástroje + 9 594,12 Kč materiál) na opravy omítek, štuků a výmalb v předmětném bytě vynaložil v příčinné souvislosti s jednáním žalovaných a neshledal tento nárok prokázaným. Jedná se o pohledávku, kterou žalobce započel ve vyúčtování ze dne 15. 1. 2020 oproti nároku žalovaných na zaplacení složené jistoty 24 000 Kč, avšak existenci své pohledávky způsobil k započtení žalobce neprokázal. Soud z popsanych důvodů proto žalobu žalobce co do částky 35 097,94 Kč zamítl.

30. Pokud jde o protinávrh žalovaných na zaplacení částky 8 530,77 Kč, jedná se o zůstatek jimi složené jistoty v částce 24 000 Kč. Mezi stranami nebylo sporu o tom, že žalovaní jistotu žalobci zaplatili 1. 12. 2018 a tato byla žalobcem vyúčtována vyúčtováním konečným ze dne 15. 1. 2020, kdy se proti této pohledávce pokusil započíst nárok na náhradu škody ve výši 46 315,08 Kč. Z výše uvedených důvodů soud neshledal provedený zápočet po právu, proto pohledávka žalovaných na vrácení jistoty zanikla teprve započtením, které žalovaní učinili v odůvodnění odporu ze dne 11. 12. 2020 a to v rozsahu 15 469,23 Kč (14 469,23 Kč + 1 000 Kč). Ve zbývajícím rozsahu k účinnému započtení žalobcem nedošlo a k zápočtu nepřistoupili ani žalovaní a soud proto jejich žalobě o zaplacení částky 8 530,77 Kč jako zůstatku jimi složené jistoty vyhověl, včetně nároku na zaplacení úroku z prodlení, který žalovaní požadovali ode dne o podání žaloby, tj. 8. 9. 2020, když soud má za to, že tato pohledávka se stala splatnou konečným vyúčtováním žalobce k 1. 7. 2020.

31. Při rozhodování o náhradě nákladů řízení soud postupoval dle ust. § 142 odst. 1 o.s.ř., přičemž shledal, že v řízení o zaplacení částky původního návrhu byli žalovaní úspěšní částečně a v řízení o vzájemném návrhu byli úspěšní zcela. Zástupce žalovaných požadoval náhradu za 9 úkonů právní služby, 9 režijních paušálů a uplatnil též nárok na náhradu cestovních výdajů. Nárok na náhradu cestovního vyčíslil částkou 1 057 Kč za každou cestu, bez bližší specifikace, s odkazem na příslušné vyhlášky a použité vozidlo. Soud proto při stanovení náhrady cestovního vycházel z toho, že právní zástupce žalovaných cestoval z místa sídla jeho kanceláře (Národní obrany 758/23, Praha 6 – Bubeneč) k procesnímu soudu do Loun a zpět, přičemž vzdálenost nejrychlejší a nejkratší cestou dle mapové aplikace google činí 57 km při každé cestě. Cestu absolvoval ve dnech 1. 9. 2021, 10. 11. 2021, 7. 1. 2022, 18. 2. 2022, 20. 4. 2022, osobním automobilem Škoda Superb, r.z. [REDAKCE]. Z předložené kopie TP výše uvedeného vozidla soud zjistil, že průměrná spotřeba NM použitého vozidla dle údajů v TP činí 6,53 l/100 km. Náhrada opotřebení při cestách uskutečněných 1. 9. 2021 a 10. 11. 2021 se řídí vyhláškou č. 589/2020 Sb., ust. § 1 písm. b) a činí 4,40 Kč/km. Náklady na PHM při cestě uskutečněné dne 1. 9. 2021 se řídí ust. § 4 písm. c) cit. vyhl. v tehdy účinném znění a činí 27,20 Kč/l nafty motorové (t.j. koef. spotřeby 1,77), ke dni 10. 11. 2021 činí 33,80 Kč/l (t.j. koef. spotřeby 2,2). Výpočet náhrad nákladů na cesty uskutečněné v roce 2022 se řídí vyhl. č. 511/2021, kdy dle ust. § 1 písm. b) činí sazba náhrady u osobních silničních motorových vozidel 4,70 Kč a cena nafty motorové 36,10 Kč/l (koef. spotřeby 2,35). Náhrada cestovního za cestu dne 1. 9. 2021 tak činí 703,40 Kč (6,17x114). Náhrada cestovního za cestu uskutečněnou dne 10. 11. 2021 přísluší žalovaným v částce 752,40 Kč (6,60x114). Náhrada za každou z cest uskutečněnou v roce 2022 náleží žalovaným v částce 803,70 Kč (7,05x114). Náhrada cestovních výdajů celkem tak činí 3 866,90 Kč (§ 13 odst. 1 a.t.). Náhrada za ztrátu času na cestě činí celkem 2 000 Kč za 20 započatých půlhodin po 100 Kč (ust. § 14 odst. 3 a.t.). Soud při rozhodování o náhradě nákladů řízení vycházel z toho, že ke každému z uplatněných nároků přísluší ½ takto stanovených nákladů vynaložených na cestovné právního zástupce, ztrátu času na cestě a rovněž tak i ½ režijních výloh příslušejících k 9 úkonům právní služby ve výši stanovené dle ust. § 13 odst. 4 vyhl. 177/1996 Sb., tj. ½ z částky 2 700 Kč.
32. Při výpočtu náhrady nákladů řízení soud vycházel ze skutečnosti, že žalobce uplatnil v řízení nárok na zaplacení 38 183,31 Kč a bránil se protinávrhu žalovaných na zaplacení částky 8 530,77 Kč. Pokud jde o nárok 38 183,31 Kč, byl soudem v celém rozsahu zamítnut, ale pokud jde o částku 15 469,23 Kč (vyúčtování k 31. 12. 2019 v částce 14 469,23 Kč a náklad na opravu vnitřních dveří v částce 1 000 Kč), došlo k zániku tohoto nároku započtením ze strany žalovaných učiněným po zahájení řízení v podání jejich zástupce ze dne 11. 12. 2020. Žalobce v řízení dále uspěl s dalšími nároky uplatněnými z titulu náhrady škody na vybavení bytu v částce 1 686,37 Kč. Po provedeném dokazování soud shledal, že nárok žalobce byl důvodně u soudu uplatněn v částce 17 155,60 Kč z požadovaných 38 183,31 Kč. Po posouzení poměru úspěchu a neúspěchu stran ve vztahu k tomuto nároku, soud shledal, že žalovaným náleží právo na náhradu nákladů řízení v rozsahu 10,14 % vynaložených nákladů řízení. Při stanovení výše náhrady soud vycházel z ust. § 6 odst. 1, § 7 pol. 5, vyhl. č. 177/1996 Sb., advokátní tarif (dále jen a.t.) a z tarifní hodnoty 38 183,31 Kč pro úkony uskutečněné do 11. 12. 2020 a z tarifní hodnoty 22 714,08 Kč pokud jde o úkony uskutečněné po tomto datu. Všichni žalovaní měli společného zástupce a došlo tak ke společnému zastupování tří osob. Dle ust. § 12 odst. 4 a.t., jde-li o společné úkony při zastupování nebo obhajobě dvou nebo více osob, náleží advokátovi za každou takto zastupovanou nebo obhajovanou osobu mimosmluvní odměna snížená o 20 %, tj. pokud jde o úkony uskutečněné do 11. 12. 2020, jde o částku 2 128 Kč za každý úkon (2660 Kč – 532 Kč), celkem za zastupování tří osob 6 384 Kč. Pro úkony uskutečněné po 11. 12. 2020 se jedná o částku 1 616 (2 020 Kč – 404 Kč), tj. za zastupování tří osob 4 848 Kč. Z obsahu spisu bylo zjištěno, že úkony právní služby zástupce žalovaných spočívají v převzetí zastoupení (1 úkon po 6 384 Kč) dle ust. § 11 odst. 1 písm. a) a.t., odůvodnění odporu proti platebnímu rozkazu (1 úkon 6 384 Kč) dle ust. § 11 odst. 1

písm. d) a.t., a úkonech uvedených v ust. § 11 odst. 1 písm. g) a.t. spočívajících v účasti při jednání dne 1. 9. 2021 od 13:00 hod. do 15:00 hod. (1 úkon po 4 848 Kč), účasti při jednání soudu dne 10. 11. 2021 od 13:00 hod. do 15:45 hod. (2 úkony po 4 848 Kč), účasti při jednání soudu dne 7. 1. 2022 od 9:00 hod. do 11:45 hod. (2 úkony po 4 848 Kč), účasti při jednání soudu dne 18.2.2022 od 8:30 hod. do 10:30 hod. (1 úkon po 4 848 Kč), účasti při jednání soudu dne 20. 4. 2022 od 12:30 hod. do 13:15 hod. (1 úkon po 4 848 Kč), celkem tak odměna zástupce za 9 úkonů právní služby a k nim příslušejících $\frac{1}{2}$ z 9 režijních paušálů dle ust. § 13 odst. 4 a.t. činí 48 054 Kč. Pokud jde o cestovní výdaje, má soud za to, že k tomuto nároku rovněž přísluší polovina cestovních výdajů v částce 1 933,45 Kč a polovina náhrady za ztrátu času na cestě v částce 1 000 Kč. Náklady řízení příslušející k tomuto nároku tak činí 50 987,40 Kč. Právní zástupce žalobce je plátcem DPH, přičemž náhrada 21 % DPH z částky činí 10 707,35 Kč, celkem plná náhrada nákladů činí 61 694,75 Kč. Žalovaným náleží 10,14 % z této částky, tj. 6 255,85 Kč.

33. Pokud jde o vzájemný návrh žalovaných, kterým proti žalobci uplatnili nárok na zaplacení částky 8 530,77 Kč, shledal soud, že byl uplatněn důvodně. Při stanovení výše náhrady soud vycházel z ust. § 6 odst. 1, § 7 pol. 4, vyhl. č. 177/1996 Sb., advokátní tarif (dále jen a.t.) a z tarifní hodnoty 8 530,77 Kč. Všichni žalovaní měli společného zástupce a došlo tak ke společnému zastupování tří osob. Dle ust. § 12 odst. 4 a.t., jde-li o společné úkony při zastupování dvou nebo více osob, náleží advokátovi za každou takto zastupovanou nebo obhajovanou osobu mimosmluvní odměna snížená o 20 %, tj. 1 200 Kč za každou zastupovanou osobu, celkem 3 600 Kč za každý úkon právní služby ($1\,500 - 20\% \times 3$). Z obsahu spisu bylo zjištěno, že úkony právní služby zástupce žalovaných spočívají v převzetí zastoupení (1 úkon), odůvodnění odporu proti platebnímu rozkazu (1 úkon), účasti při jednání dne 1. 9. 2021 od 13:00 hod. do 15:00 hod. (1 úkon), účasti při jednání soudu dne 10. 11. 2021 od 13:00 hod. do 15:45 hod. (2 úkony), účasti při jednání soudu dne 7. 1. 2022 od 9:00 hod. do 11:45 hod. (2 úkony), účasti při jednání soudu dne 18.2.2022 od 8:30 hod. do 10:30 hod. (1 úkon), účasti při jednání soudu dne 20. 4. 2022 od 12:30 hod. do 13:15 hod. (1 úkon), celkem tak odměna zástupce za 9 úkonů právní služby činí 32 400 Kč a dále $\frac{1}{2}$ z 9 režijních paušálů po 300 Kč dle ust. § 13 odst. 4 a.t. příslušejících k těmto úkonům činí 1 350 Kč. Pokud jde o cestovní výdaje, přísluší k tomuto nároku polovina cestovních výdajů a polovina náhrady za ztrátu času na cestě v částce 2 933,45 Kč ($\frac{1}{2}$ cestovních výdajů 1 933,45 Kč + $\frac{1}{2}$ náhrady za ztrátu času na cestě 1 000 Kč). Náklady řízení spočívající v nákladech právního zastupování příslušející k tomuto nároku tak činí 36 683,40 Kč a žalovaným náleží náhrada 21% DPH, tj. 7 703,51 Kč, celkem 44 386,91 Kč. Kromě toho vznikla žalovaným povinnost zaplatit poplatek ve výši 1 000 Kč z protinávrhu, kterým se domáhají zaplacení částky 8 530,77 Kč, na jehož náhradu jim vzniklo právo, neboť v rámci rozhodování o náhradě nákladů řízení může být přiznána nejen náhrada soudního poplatku uhrazeného, ale i takového, který poplatník dosud nezaplatil (NS 29 Odo 674/2001, 29 Odo 675/2001. Náhrada nákladů řízení ve vztahu k nároku žalovaných na zaplacení 8 530,77 Kč činí 45 386,91 Kč. Soud proto uložil žalobci povinnost k zaplacení náhrady nákladů řízení v celkové částce 51 642,76 Kč ($45\,386,91\text{ Kč} + 6\,255,85$). Lhůtu k zaplacení náhrady nákladů řízení soud určil dle ustanovení § 160 o. s. ř. do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku, když neshledal žádné skutečnosti odůvodňující jinou lhůtu k plnění. Náhrada nákladů řízení je splatná k rukám právního zástupce žalovaných (ust. § 149 odst. 2 o.s.ř.).
34. Dle ust. § 4 odst. 1 písm. j) zákona č. 549/1991 Sb. soud uložil žalovaným povinnost k zaplacení poplatku ze vzájemného návrhu, kterým se domáhají zaplacení částky 8 530,77 Kč ve výši 1 000 Kč. Výše poplatku vyplývá z položky 1 odst. 1 písm. a) sazebníku soudních poplatků.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení písemného vyhotovení rozsudku ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem prostřednictvím Okresního soudu v Lounech.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí, exekuci.

Louny 29. dubna 2022

JUDr. Eva Vyskočilová v.r.
samosoudkyně



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Lounech rozhodl samosoudkyní JUDr. Ivanou Koberovou, Ph.D. ve věci

žalobkyně: M. D. [redacted] narozená dne [redacted]
bytem [redacted]
proti
žalované: S. V. [redacted] narozená dne [redacted]
bytem [redacted]

o zaplacení částky 8.000 Kč

takto:

I. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni částku ve výši 4.200 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

II. Žaloba se v části, ve které žalobkyně požadovala po žalované zaplacení částky 3.800 Kč, zamítá.

III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se žalobou podanou Okresnímu soudu v Lounech dne 10.6.2019 domáhala, aby soud uložil žalované povinnost zaplatit částku 8.000 Kč. Svůj návrh odůvodnila tím, že se žalovanou uzavřela smlouva o nájmu bytu dne 1.2.2016. Při podpisu smlouvy žalobkyně složila kauci na byt ve výši 8.000 Kč. Nájemné hradila řádně a včas. Dne 21.5.2019 se žalovanou podepsaly dohodu o skončení nájmu. Poté se přestěhovala do bytu jiného nájemce. Žalovaná jí odmítá vyplatit složenou kauci ve výši 8.000 Kč.

Shodu s prvopisem potvrzuje Irena Krejcarová.

2. Žalovaná nárok uplatněný žalobkyní neuznala. Uvedla, že na základě dodatku byl nájem prodloužen na období od 1.4.2019 do 31.7.2019. Dne 26.4.2019 byla za žalobkyní pro nájemné za duben. Zaplacení nájmu odmítla. Požadovala okamžité vrácení kauce, což žalovaná odmítla s odkazem na nájemní smlouvu s tím, že kauci vrátí po řádném předání bytu. Žalovaná ještě ten den nájemné za duben uhradila. Žalovaná z dobré vůle sepsala se žalobkyní dohodu o skončení nájmu ze dne 21.5.2019 ke dni 31.5.2019. Bylo ujednáno, že dne 31.5.2019 v 18.00 hod. dojde k předání bytu a k uhrazení nájemného za měsíc květen. Ve sjednaném termínu se žalobkyně nedostavila. Dne 3.6.2019 žalobkyně sdělila matce žalované, že byla v nemocnici a byt předá téhož dne. Při kontrole byla zjištěna poškozená vodovodní baterie v koupelně, ze které po spuštění přívodu vody stříkala voda na zeď. Žalobkyně sdělila, že přinese náhradní. V koupelně nad vanou byla rozsáhlá plíseň na stropě a bočních stěnách. Byt nebyl vymalovaný. Na výzvu žalované odmítla žalobkyně vrátit klíče s tím, že požaduje vrátit kauci. To žalovaná odmítla, neboť nedošlo k řádnému předání bytu a měla být nahrazena baterie a vyúčtovány náklady na výmalbu a stržen dlužný nájem za květen. Žalobkyně byla několikrát ten den vyzvána k vrácení klíčů, což odmítla. Žalovaná k tomu zavolala policii, když žalobkyně s druhem byli vulgární a agresivní. Policií bylo doporučeno vyměnit zámek a náklady strhnout z kauce nebo zámek vyměnit svépomocí za účasti svědků. Dne 5.6.2019 žalovaná oznámila žalobkyni, že jí bude účtovat nájemné do doby, než jí vrátí klíče. Opět byla upozorněna na skutečnost, že pokud nedonese funkční baterii, bude zakoupena nová a částka stržena z kauce. O hodinu později přišla žalobkyně s druhem a s baterií, ta však měla údajně špatné rozměry a nešla namontovat. Využila v té době situace a vstoupila do bytu se svojí matkou, jejím druhem a svědkyní paní M. z bytu č. 13 s tím, že vymění zámek. Ještě jednou vyzvala žalobkyni, aby klíče odevzdala. To odmítla. Ihned poté zámek vylomili a vyměnili svépomocí. Dne 9.6. 2019 chtěla do bytu vstoupit, to se jí však nepodařilo. Zjistila, že je uzamčený přídavný zámek ve vrchní části dveří. Téhož dne na žalobkyni zvonila a dožadovala se klíčů. Žalobkyně se jí přiznala, že ještě ten den se svým druhem uzamkli společně přídavný zámek. Až pod výhrůžkou, že jí budou účtovány náklady za zámečníka, klíče od přídavného zámku téhož dne předala. Ještě byla vyzvána k vrácení klíčů od vchodových dveří, což odmítla. Žalobkyně předala žalované baterii, která byla, jak druhý den zjistila, špatná. Ještě ten den ji byla vrátit. Od té doby žalobkyně přestala komunikovat. Vzniklé náklady činí nájemné za období, kdy žalobkyně bránila vstupu do bytu ve výši 1.140 Kč (9 dní), dlužné nájemné za měsíc květen 2019 ve výši 3.800 Kč, náklady za poradenství u advokáta ve výši 847 Kč, náklady za nákup nové vodovodní baterie ve výši 649 Kč, nákup 2 ks barvy primalex plus 15 kg ve výši 898 Kč, náklady za nákup vložky do dveří ve výši 219 Kč, celkem 7.553 Kč. Navrhuje proto, aby žalobkyni zaplatila částku 447 Kč po odečtení nákladů.
3. Soud věc projednal v přítomnosti žalobkyně a žalované. Žalobkyně neuznala žádný z nároků, které vůči ní žalovaná uplatnila.
4. Z listinných důkazů a nesporných tvrzení vzal soud za prokázané, že na základě smlouvy o nájmu bytu ze dne 1.2.2016 žalovaná jako pronajímatelka přenechala žalobkyni jako nájemci do užívání byt č. 7 situovaný v prvním podlaží domu čp. [redacted] o výměře 43 m² (dále jen „byt“) na dobu určitou od 1.2.2016 do 30.4.2016. Výše nájemného činila pevnou částku 3800 Kč měsíčně s tím, že v nájmu jsou započítány služby, a to voda 400 Kč, osvětlení 20 Kč, odpad 59 Kč, splatnost byla sjednána do 10. dne v měsíci. Strany se ve smlouvě dále dohodly, že žalobkyně jako nájemce složí při podpisu smlouvy v hotovosti k rukám žalované jako pronajímatele jistotu ve výši 8.000 Kč. Mezi účastnicemi bylo nesporné, že žalobkyně tuto jistotu uhradila. Účastnice učinily nesporným, že po uzavření nájemní smlouvy ze dne 1.2.2016 byly uzavírány dodatky k původní nájemní smlouvě, na základě kterých byl nájem prodlužován, naposledy na základě dodatku č. 6 ze dne 31.3.2019 do

31.7.2019. Dle výpovědi z nájmu bytu ze dne 31.3.2019 podepsané žalovanou i žalobkyní, žalovaná vypověděla nájem bytu z důvodu plánované rekonstrukce s tím, že výpovědní doba počíná běžet 1.4.2019 a její délka činí 4 měsíce. Dle dohody o skončení nájmu bytu ze dne 21.5.2019 se strany dohodly na ukončení nájmu ke dni 31.5.2019 s tím, že téhož dne dojde k předání bytu. Strany dále prohlásily, že žalobkyně dosud neuhradila nájemné za květen, které uhradí nejpozději do 31.5.2019 v hotovosti k rukám žalované. Dle příjmových pokladních dokladů žalovaná potvrdila zaplacení nájemného za měsíce duben až prosinec 2018 a za měsíce leden až duben 2019. Mezi účastnicemi bylo nesporné, že žalobkyně nájemné za květen 2019 nezaplatila. Dále nebylo sporné, že žalovaná kauci nevrátila ani nevyzvala žalobkyni k úhradě nákladů, které namítla ve svém vyjádření.

5. Žalovaná dále předložila fakturu č. 1901D006 vystavenou Mgr. Ing. L. P. podle které byla žalovaná vyúčtována částka 847 Kč za poradenství. Dále předložila fakturu vystavenou dne 24.6.2019 společností Hornbach Baumarkt CS, s.r.o., podle které jí byla vystavena částka 649 Kč za nástěnnou baterii a trubkovým rámečkem ve výši 649 Kč. Předložila příjmový pokladní doklad vystavený V. F. na částku 219 Kč, kterou přijal dne 10.6.2019 za Fab vložku.
6. Shora zjištěný skutkový stav soud posoudil podle práva.
7. Dle ustanovení § 2254 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“) 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. Dle ustanovení § 2254 odst. 2 občanského zákoníku 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.
8. Dle ustanovení § 1982 odst. 1 občanského zákoníku, dluží-li si strany vzájemně plnění stejného druhu, může každá z nich prohlásit vůči druhé straně, že svoji pohledávku započítává proti pohledávce druhé strany. K započtení lze přistoupit, jakmile straně vznikne právo požadovat uspokojení vlastní pohledávky a plnit svůj vlastní dluh. Dle ustanovení § 1982 odst. 2 občanského zákoníku započtením se obě pohledávky ruší v rozsahu, v jakém se vzájemně kryjí; nekryjí-li se zcela, započte se pohledávka obdobně jako při splnění. Tyto účinky nastávají k okamžiku, kdy se obě pohledávky staly způsobilými k započtení.
9. Mezi účastnicemi byla v souladu s ustanovením § 2201 občanského zákoníku uzavřena nájemní smlouva, na kterou se vztahují též ustanovení § 2235 a násl. občanského zákoníku. Na základě této smlouvy byla žalobkyně jako nájemkyně povinna platit sjednané nájemné včetně služeb ve výši 3.800 Kč měsíčně a žalovaná jako pronajímatelka převzala jistotu ve výši 8.000 Kč. Nárok na vrácení jistoty vznikl žalobkyni jako nájemkyni při skončení nájmu, podání žaloby na zaplacení pohledávky je judikaturou posuzováno jako žádost věřitele, tedy žalobkyně, o plnění. Žalovaná při skončení nájmu dne 31.5.2019 jistotu nevrátila, neprovedla započtení svých pohledávek vůči žalobkyni, toto provedla až ve vyjádření k žalobě. Podání žalované ze dne 20. 10.2019 soud posoudil podle obsahu jako obranu spočívající v námitce započtení. Tímto započtením však k zániku pohledávek žalované vůči žalobkyni kromě pohledávky na nájemném za měsíc květen 2019 nedošlo.
10. Započtení je způsob současného zániku alespoň dvou vzájemných pohledávek zúčtováním (odpočtem), při němž dochází k oboustrannému uspokojení účastníků závazkového vztahu. Ve vztahu k pohledávce, proti které je započtení uplatněno (pasivně započítávaná pohledávka), jde o náhradní způsob uspokojení věřitele, který se obejde bez reálného poskytnutí předmětu plnění; namísto něj je poskytnuta hodnota spočívající ve zproštění

vzájemného dluhu. Ve vztahu k pohledávce, která je k započtení použita (aktivně započítávaná pohledávka), představuje započtení faktické vymožení této pohledávky, a to bez souhlasu protistrany, případně i proti její vůli. Na rozdíl od pasivně započítávané pohledávky, která v době mezi okamžikem, k němuž má nastat účinek započtení a okamžikem, kdy je započtení realizováno, musí být splnitelná, je jedním z předpokladů započtení na straně aktivně započítávané pohledávky, jejíž věřitel provádí kompenzační úkon (prohlášení započtení), její vymahatelnost (§ 1987 odst. 1 občanského zákoníku). Součástí vymahatelnosti je, mimo jiného i splatnost pohledávky (nesplatné pohledávky nelze uplatnit před soudem). Zánik pohledávek nastává se zpětnou účinností (ex tunc) k okamžiku, kdy jsou všechny předpoklady kompenzability splněny u pohledávky, u které nastaly později. Účinky započtení je třeba vyvolat právním jednáním, tj. prohlášením o započtení vůči druhé straně (§ 1982 odst. 1 občanského zákoníku). Okamžiku, kdy věřitel aktivně započítávané pohledávky učiní prohlášení o započtení (kompenzační úkon), musí předcházet rozhodný okamžik způsobilosti pohledávek k započtení (aktivně započítávaná pohledávka musí být splatná před kompenzačním úkonem).

11. V projednávané věci z ujednání obsaženém v dohodě o skončení nájemného vyplývala splatnost pohledávky na nájemném za květen 2019 (do 31.5.2019). Pokud pak jde o zbývající nároky, které žalovaná uplatnila k započtení (nárok na náhradu ve výši nájemného do doby odevzdání bytu, atd.), jejich splatnost nevplývala z dohody účastnic ani není stanovena právním předpisem. V takovém případě nastává co do času plnění režim § 1958 odst. 2 občanského zákoníku, tedy žalobkyně je povinna plnit bez zbytečného odkladu poté, co byla o splnění dluhu žalovanou požádána. Bez výzvy k plnění nejsou aktivně započítávané pohledávky žalované splatné, a tudíž způsobilé k započtení. Z výše uvedených důvodů se již soud v tomto řízení nezabýval důvodností zbývajících nároků žalované vůči žalobkyni, když ze strany žalované nešlo o vzájemný návrh, ale o obranu spočívající v námitce započtení. Soud přiznal žalobkyni částku 4.200 Kč jako část nevrácené jistoty, když co do částky 3.800 Kč došlo k zániku pohledávky žalobkyně na vrácení jistoty započtením. Pro částku 3.800 Kč soud žalobu zamítl.
12. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl v souladu s ustanovením § 142 odst. 2 o.s.ř., dle kterého, měl-li účastník ve věci úspěch jen částečný, soud náhradu nákladů řízení poměrně rozdělí, popř. vysloví, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení. Žalobkyně měla cca stejný úspěch jako neúspěch, soud proto rozhodl tak, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
13. Lhůtu k plnění soud v souladu s ustanovením § 160 odst. 1 o.s.ř. určil do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku, když neshledal žádné skutečnosti odůvodňující jinou lhůtu k plnění.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku nelze podat odvolání

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na výkon soudního rozhodnutí.

Louny 23. ledna 2020

JUDr. Ivana Koberová, Ph.D. v.r.
samosoudkyně