

Toto rozhodnutí nabylo právní moci
výrok dne 19.9.2024

výrok dne
a je vykonatelné dnem 19.9.2024

v Táboře
dne 11.3.2025

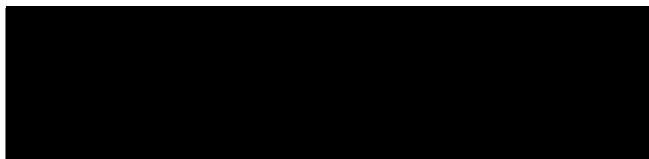


ČESKÁ REPUBLIKA

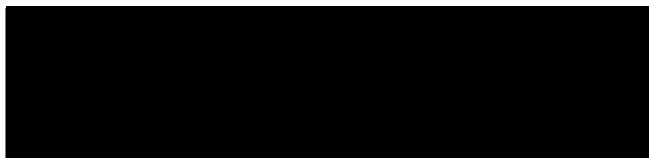
ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Táboře předsedkyně senátu Mgr. Jaroslava Novotná jako samosoudkyně rozhodl
ve věci

žalobkyně:



proti
žalovanému:



o zaplacení částky 6 564 Kč s příslušenstvím

takto:

I. Žaloba, kterou se žalobkyně domáhala na žalovaném zaplacení částky 3 278 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,5% ročně od 15. 11. 2021 do zaplacení, **se zamítá**.

II. Žalovaný je **povinen** zaplatit žalobkyni částku **3 286 Kč** s úrokem z prodlení ve výši 8,5% ročně od 15. 11. 2021 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci rozsudku.

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

Shodu s prvopisem potvrzuje Štěpánka Kubecová.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se podanou žalobou domáhala na žalovaném zaplacení částky 6 564 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně od 15. 11. 2021 do zaplacení s odůvodněním, že mezi účastníky byla dne 1. 10. 2020 uzavřena nájemní smlouva, na jejímž základě žalovaný pronajal žalobkyni dům č.p. [REDAKCE] na parcele st.č. [REDAKCE] spolu s pozemkem p.č.st. [REDAKCE] a pozemkem p.č. [REDAKCE] v kat. úz. [REDAKCE]. Při uzavření nájemní smlouvy uhradila žalobkyně žalovanému jistotu ve výši 16 000 Kč. Nájem skončil ke dni 3. 10. 2021. K tomuto datu byl mezi účastníky sepsán protokol o předání předmětu nájmu. Závady zjištěné žalovaným žalobkyně po dohodě s ním odstranila s tím, že oprava poškozeného plotu bude kryta zčásti pojistkou a zbytek ve výši 6 835 Kč bude odečten, spolu s částkou za výměnu umyvadla ve výši 2 599 Kč, které zajistil žalovaný, z peněžitě jistoty. Zbytek peněžitě jistoty ve výši 6 564 Kč byl pak žalovaný povinen žalobkyni vrátit. Žalobkyně ho vyzvala k zaplacení uvedené částky, ovšem on začal uplatňovat potřebu dalších oprav, a to výměnu dveří, žaluzie v kuchyni a opravu dlažby na terase. Protože žalovaný požadovanou částku nezaplatil ani po výzvě žalobkyně, nezbylo, než podat žalobu.
2. Okresní soud v Táboře ve věci vydal dne 3. 6. 2024 pod č. j. 11 C 94/2024–26 platební rozkaz, kterým bylo žalobě vyhověno.
3. Proti uvedenému platebnímu rozkazu podal žalovaný odpor, v němž uvedl, že je to naopak žalobkyně, která jako nájemce nesplnila svoji povinnost, způsobila žalovanému škodu a nyní se snaží zbavit odpovědnosti tím, že se domáhá údajného nároku vůči žalovanému. Potvrdil, že dne 1. 10. 2020 byla mezi účastníky podepsána předmětná nájemní smlouva a dne 3. 10. 2021 předávací protokol, který zachycuje některé vady způsobené žalobkyní a výslovnou dohodu, že peněžitá jistota bude vyrovnána dle splněných oprav. Poškození způsobená žalobkyní nebyla dosud zcela odstraněna. Vady uvedené v předávacím protokolem nejsou všechny, které žalobkyně způsobila. Kromě opravy poškozeného plotu jde dále o poškození dlažby u vstupu a na terase, poškozenou žaluzii v kuchyni a vylomené panty u dveří. Poté, co se žalovaný dozvěděl o všech žalobkyní způsobených vadách, měl zájem vyřešit věc se žalobkyní smírně, a proto se tázal žalobkyně, zda uvedené vady odstraní sama nebo je má odstranit on. Na základě dohody se žalobkyní pak odstranil vady v souvislosti s panty u dveří a rozbitou žaluzií, čímž mu vznikl náklad 3 278 Kč. U rozbité dlažby pak trval na odstranění poškození dle § 2293 občanského zákoníku, k čemuž ji vyzval mimo jiné emailem ze dne 24. 8. 2022. Protože dle článku X. smlouvy a předávacím protokolem bylo dohodnuto, že peněžitá jistota bude vyrovnána dle splněných oprav, může dojít k vrácení jistoty až po odstranění všech vad. Žalobkyně byla vyzvána k opravě poškozené dlažby před téměř dvěma lety a dosud tuto povinnost nesplnila. Je tedy v prodlení, a proto nemůže být v prodlení žalovaný. Navíc žalovaný nepožadoval po žalobkyni celou řadu drobnějších oprav, které si provedl sám. Navrhl proto zamítnutí žaloby.
4. Z důkazů provedených při jednání soud zjistil, že dne 1. 10. 2020 uzavřeli účastníci nájemní smlouvu, na jejímž základě žalovaný pronajal žalobkyni dům č.p. [REDAKCE] nacházející se na pozemku p.č. [REDAKCE] včetně této parcely a pozemek p.č. [REDAKCE] vše v kat. úz. [REDAKCE] a to na dobu určitou do 30. 9. 2021. Dle bodu 7.2. nájemní smlouvy je nájemce povinen provádět a vlastním nákladem hradit běžnou údržbu předmětu nájmu. Za běžnou údržbu se pro účely této smlouvy považují činnosti, jejichž limit nákladů jednotlivě nepřesáhne sjednanou výši 2 000 Kč. Za drobné opravy se považují i opravy užívaných spotřebičů a zařízení. Dle článku 10. 1. nájemní smlouvy, složila žalobkyně žalovanému peněžitou jistotu ve výši 16 000 Kč, kterou je žalovaný povinen dle čl. 10. 2. nájemní smlouvy vrátit při skončení nájmu a současně je oprávněn si započíst, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Podle článku 12.1. nájemní smlouvy je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem skončí, ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit

Shodu s prvopisem potvrzuje Štěpánka Kubecová.

pronajímatel. O skutečnosti odevzdání předmětu nájmu se smluvní strany zavazují sepsat předávací protokol, který bude mít náležitosti předávacího protokolu uvedeného v článku V. smlouvy. Podle článku 12. 2. nájemní smlouvy je nájemce povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede předmět nájmu do původního stavu. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu ty změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

5. V emailu ze dne 13. 9. 2021 uvedl žalovaný, jaké opravy požaduje na žalobkyni při předání bytu. Jde o provedení odborné výmalby bílou barvou, natření kovových zárubní dveří původní barvou, výměnu poškozeného umyvadla, výměnu poškozeného parapetu, výměnu poškozených úchytek u skříněk v koupelně, výměnu poškozené hlavice topení, výměnu poškozené žaluzie u balkonových dveří, výměnu poškozených dveří na WC, výměnu nebo přesklení poškozených dveří do chodby, provedení úklidu.
6. V předávacím protokole, který strany podepsaly dne 3. 10. 2021 v souvislosti s vrácením předmětu nájmu pronajímateli, jsou zaznamenány závady, a to poškozené umyvadlo, když výměnu zařídí nájemce, pronajímatel zajistí umyvadlo. Dále natření ocelových zárubní a výměnu žaluzie provede nájemce, to vše do 14. 10. s tím, že kauce 16 000 Kč bude vyrovnána dle splněných oprav.
7. E-mailem ze dne 24. 8. 2022 sdělil žalovaný žalobkyni, že k vyplacení zbývající částky kauce stále chybí oprava dlažby na terase. Zároveň bylo zasláno vyúčtování kauce, v němž je od částky 16 000 Kč odečteno 1 799 Kč za nové dveře, 1 000 Kč za dopravu, podfrez a montáž dveří, 2 599 Kč za umyvadlo, 479 Kč za žaluzii v kuchyni a oprava plotu 13 673 Kč. Platba za poškozený plot od pojišťovny 6 836 Kč byla připočtena. Ze zaplacené kauce zbylo 3 286 Kč, přičemž stále není opravena poškozená terasa a poškozená hrana dlažby na terase.
8. Dne 8. 2. 2024 byla žalovanému zaslána předžalobní výzva k zaplacení části kauce ve výši 6 564 Kč do sedmi dnů od doručení výzvy.
9. Dopisem ze dne 12. 2. 2024 sdělil žalovaný, že v souvislosti s nájmem žalobkyně byly poškozeny další věci, došlo k vylovení pantů ze dveří, rozbití žaluzie v kuchyni a poškození dlažba na terase. O zjištění poškození ihned telefonicky žalobkyni informoval, ta poškození nepopřela, ovšem kvalifikovala ho jako běžné opotřebení užíváním. O výměnu dveří a rozbité žaluzie požádala žalovaného. K rozbité dlažbě se nevyjádřila. Kromě uvedeného nechtěl žalovaný po žalobkyni opravit další poškození, a to výměnu částí zrezlého okapu, opravu nefunkčních vrat u plotu, poškození vany, nefunkční domácí čističku odpadních vod, poškození dlaždice u vchodových dveří, opravu podlahových lišt v ložnicích, přičemž nikde nejsou zohledněny náklady na automobil a čas, který žalovaný strávil řešením oprav za klientku. Nesouhlasí proto s tím, že by měl žalobkyně vrátit 6 564 Kč.
10. Fakturou číslo FV 210007 ze dne 12. 10. 2021 vyúčtoval [redacted] žalovanému opravu poškozeného oplocení rodinného domu v [redacted] v částce 13 673 Kč se splatností 26. 10. 2021.
11. Z nákupních dokladů předložených žalovaným je zřejmé, že dne 7. 10. 2021 zakoupil u [redacted] dveře za cenu 1 799 Kč a dne 5. 10. 2021 umyvadlo v ceně 2 599 Kč.
12. Z příjmového dokladu ze dne 12. 10. 2021 vyplývá, že dne 12. 10. 2021 zaplatil žalovaný [redacted] částku 479 Kč za žaluzie a 1 000 Kč za montáž dveří do stávající zárubně.
13. Svědek [redacted] uvedl, že spolu se žalobkyní měli v nájmu dům s pozemkem celkem osm let. Po skončení nájmu dům žalovanému předali. Bylo dohodnuto, jaké opravy mají sami Shodu s prvopisem potvrzuje Štěpánka Kubecová.

provést, to učinili, ale žalovaný jim ani přes výzvy zbytek kauce nevrátil. O poškozené dlažbě na terase nic neví, připouští však že ji mohl poškodit sekačkou. Pokud jde o dveře, dvoje v bytě opravili, o potřebě opravy třetích dveří nic neví.

14. Žalovaný ve své výpovědi uvedl, že na vady uvedené v předávacím protokolu upozornila sama žalobkyně. Poté, co mu byly vráceny klíče, prošel znovu celý dům a zjistil další poškození, a to dveře, žaluzii v kuchyni a dlažbu na terase. Ihned telefonicky informoval žalobkyni. Ta souhlasila s opravou dveří a žaluzie, ohledně dlažby se nevyjádřila.
15. Podle § 2236 odst. 3 občanského zákoníku, je-li k zajištění bytových potřeb nájemce pronajat dům, použijí se ustanovení o nájmu bytu přiměřeně.
16. Podle § 2254 odst. 2 občanského zákoníku, při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si při tom, co mu nájemce případně z nájmu dluží.
17. Podle § 2293 odst. 1 občanského zákoníku, nájemce odevzdá byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.
18. Podle § 2257 odst. 2 občanského zákoníku, nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.
19. Podle § 3 nařízení vlády č. 308/2015 Sb. za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.
20. Podle § 4 písmeno a), b) nařízení vlády č. 308/2015 Sb. podle věcného vymezení se za drobné opravy považují opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu. Podle § 5 nařízení vlády č. 308/2015 podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v § 4, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1 000 Kč.
21. Podle § 2235 občanského zákoníku, zavazuje-li nájemní smlouva pronajímatele přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a případně i členů jeho domácnosti byt nebo dům, který je předmětem nájmu, nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu.
22. Podle § 2267 občanského zákoníku, neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel.
23. V daném případě došlo k ukončení nájemního vztahu dne 3. 10. 2021. Tímto okamžikem měl žalovaný žalobkyni vrátit dle čl. 10.2. nájemní smlouvy jistotu, po odečtení případných dluhů žalobkyně. Jak vyplývá z provedeného dokazování, na složenou kauci ve výši 16 000 Kč si žalovaný započel se souhlasem žalobkyně částku 2 599 Kč za poškozené umyvadlo, bez jejího souhlasu pak 1 799 Kč za poškozené dveře, 479 Kč za žaluzii, 1 000 Kč za montáž dveří. Uvedené částky žalovaný doložil nákupními doklady. Z faktury vystavené [REDAKCE] pak vyplývá cena opravy poškozeného plotu ve výši 13 673 Kč, přičemž 1/2 této částky ve výši 6 836 Kč uhradila žalovanému pojišťovna. Na žalovanou připadla částka 6 837 Kč. Pokud žalobkyně zpochybňuje opravu dveří a žaluzie v celkové částce (včetně montáže) ve výši 3 278 Kč, má soud za to, že žalovaný prokázal, že uvedenou částku vynaložil, když doložil nákupní doklady, z nichž jednoznačně vyplývá časová souvislost s ukončením nájmu žalobkyní. Navíc není doloženo, že by tyto výdaje žalovaného, s nimiž byla seznámena nejpozději v emailové korespondenci ze dne 24. 8. 2022, odmítala. Zápočty uvedených částek proto byly

Shodu s prvopisem potvrzuje Štěpánka Kubecová.

důvodné. Jiná situace je ohledně částky 3 286 Kč, kterou žalovaný dosud ze složené kauce žalobkyně neuhradil s tím, že ji započítává na opravu poškozené dlažby na terase. Výše této pohledávky je neurčitá, nebyla žalovaným prokázána, a proto si ji dle názoru soudu nemohl ani započíst. Dle mínění soudu nemůže jít o běžnou opravu, kterou by byla žalobkyně povinna hradit dle § 2257 odst. 2 občanského zákoníku, neboť o drobnou opravu by šlo pouze do částky 1 000 Kč dle § 5 nařízení vlády 308/2015 Sb., když ve smlouvě je sice uvedena částka drobných oprav do 2 000 Kč, ale odchýlení od kogentních ustanovení (§ 2257 odst. 2 ve spojení s § 5 nařízení vlády 308/2015 Sb.) je možné dle § 2235 jen ve prospěch nájemce. Žalovaný si však na tuto opravu započítává celou částku 3 286 Kč. V tomto případě by tedy spíše mohlo jít o náhradu škody, ovšem k tomu chybí konkrétní vyčíslení škody žalovaným. Z uvedených důvodů proto soud dospěl k závěru, že částku 3 286 Kč ze složené kauce zadržuje žalovaný neoprávněně a je proto povinen ji žalobkyni vrátit, a to včetně úroku z prodlení, které běží podle článku X. bod 10.2. nájemní smlouvy od 4. 10. 2021. Vzhledem k tomu, že žalobkyně požaduje tyto úroky až od 15. 11. 2021, byly jí přiznány od tohoto data. Výše úroku z prodlení pak vyplývá z nařízení vlády č. 351/2013 Sb.

24. Pokud jde o námitku promlčení vznesenou při jednání dne 26. 8. 2024 právním zástupcem žalobkyně ohledně částky za případnou opravu dlažby, soud se jí, s ohledem na shora uvedený závěr o nemožnosti zápočtu neurčité pohledávky žalovaného, nezabýval.
25. O nákladech řízení rozhodoval soud podle § 142 odstavec 2 o.s.ř. v situaci, kdy poměr úspěchu a neúspěchu účastníků byl stejný.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí není odvolání přípustné (§ 202 odst. 2 o.s.ř.).

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

Tábor 30. srpna 2024

Mgr. Jaroslava Novotná v. r.
předsedkyně senátu



Shodu s prvopisem potvrzuje Štěpánka Kubecová.

