

Exekutorský úřad Cheb

JUDr. Josef Lavička

soudní exekutor

26. dubna 10

350 02 Cheb

Do datové schránky úřadu.

K č.j.: 176 EX 00087/26-055

V Praze dne 27. května 2026

Oprávněný:

MgA. Jan Hejhal,

nar.: 31. října 1973,

trvale bytem Ocelíkova 672/1, 149 00 Praha 4,

bydliště Berlínská 1488/3, 102 00 Praha 10 - Hostivař

zastoupen:

Mgr. Michalem Mazlem, advokátem, ev. č. ČAK: 13419,

se sídlem Belgická 276/20, 120 00 Praha 2, vykonávajícím advokacii jako
společník advokátní společnosti Mazel a partneři, advokátní kancelář, s.r.o.

Povinný 1:

Vasyl Patskan,

nar.: 9. března 1981,

trvale bytem Travná 1293, 198 00 Praha 9 – Kyje

Povinná 2:

Alina Shypulina,

nar.: 7. listopadu 1992,

trvale bytem Travná 1293, 198 00 Praha 9 – Kyje

(společně dále jen „povinní“)

Vyjádření oprávněného k návrhu na zastavení exekuce

Přílohy:

1. Nájemní smlouva ze dne 30. května 2018,
2. Vyúčtování služeb a výzva k zaplacení včetně dokladu o doručení ze dne 16. ledna 2024,
3. Vyjádření k výzvě k zaplacení ze dne 8. února 2024,
4. Protokol o předání a převzetí bytu ze dne 20. září 2022,
5. Vyčíslení nároků a vypořádání včetně dokladu o doručení ze dne 2. února 2026

I.

Oprávněný obdržel dne 13. května 2026 usnesení soudního exekutora ze dne 12. května 2026 č.j. 176 EX 00087/26-055, kterým byl vyzván, aby se ve lhůtě 15 dnů od doručení tohoto usnesení písemně vyjádřil, zda souhlasí s připojeným návrhem povinného na zastavení exekuce. V případě, že oprávněný se zastavením exekuce dle přiloženého návrhu nesouhlasí, vyjádří se ve stejné lhůtě k návrhu na zastavení a předloží listinné důkazy k prokázání svých tvrzení.

Oprávněný tímto v soudem určené lhůtě níže zasílá své vyjádření k návrhu na zastavení exekuce.

II.

- Oprávněný s návrhem na zastavení exekuce nesouhlasí, neboť jej z níže uvedených důvodů považuje za nedůvodný.**
- Předně oprávněný uvádí, že před podáním exekučního návrhu dopisem ze dne 30. ledna 2026 doručeným oprávněnému prostřednictvím právního zástupce dne 2. února 2026 **nedošlo k zániku vymáhané povinnosti co do částky 60 000 Kč.**
- Oprávněný odmítá tvrzení povinných v návrhu na zastavení exekuce, že jejich pohledávka byla mezi stranami nesporná co do důvodu i výše. Podáním ze dne 15. ledna 2024 doručeném oprávněnému dne 16. ledna 2024 povinní doručili řádné vyúčtování za roky 2021 a 2022 (dále jen „**vyúčtování**“) a oznámili započtení jistoty složené oprávněným podle čl. VI. nájemní smlouvy uzavřené mezi povinnými jako pronajímateli a oprávněným jako nájemcem (dále jen „**nájemní smlouva**“) v částce 20.000, - Kč, a to na úhradu pohledávek z nájmu a služeb poskytovaných společně s nájmem. Podle tohoto podání měl činit nedoplatek za roky 2021 a 2022 částku 26 016,25 Kč a neuhrazené nájemné a zálohy na služby za měsíce červenec, srpen a září 2022 částku 73 500 Kč.
- Oprávněný na tuto výzvu reagoval vyjádřením ze dne 8. února 2024, v němž výslovně namítl, že požadovaná částka není stanovena správně, a to zejména i) pro nezahrnutí přeplatků z vyúčtování za roky 2018, 2019 a 2020, ii) pro nesprávné dvojí uplatnění plateb za služby za měsíce červenec až září 2022 a iii) pro nejasnost, jak byla zohledněna skutečně uhrazená výše záloh v roce 2022. Oprávněný proto uzavřel, že o úhradě uplatněných pohledávek možno uvažovat teprve v okamžiku, kdy povinný napraví veškeré nedostatky a uplatní pohledávky ve správné výši. Již z této komunikace je zřejmé, že tvrzený nárok povinných nebyl mezi stranami nesporný ani co do důvodu, ani co do výše. Nelze proto přijmout jejich nynější tvrzení, že šlo o pohledávku nespornou a bez dalšího způsobilou k započtení.
- V souladu s čl. VI. odst. 1 nájemní smlouvy byla oprávněným po uzavření nájemní smlouvy složena částka ve výši 20.000, - Kč jako jistota za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem. Povinný jako pronajímatel byl oprávněn dle nájemní smlouvy použít jistotu k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem.

6. Podle podání povinných ze dne 15. ledna 2024, doručeného dne 16. ledna 2024, byla tato jistota použita na úhradu jejich pohledávek z nájmu a služeb poskytovaných společně s nájmem. V této souvislosti je však podstatné, že nedoplatek z vyúčtování ve výši 26 016,25 Kč nebyl k datu 16. ledna 2024 ještě splatný, neboť řádné vyúčtování bylo doručeno právě dne 16. ledna 2024 a podle nájemní smlouvy se nedoplatek stal splatným až po uplynutí 10 pracovních dnů od doručení, tedy dne 31. ledna 2024. Ke dni 16. ledna 2024 tedy mohla být jistota ve výši 20 000 Kč započtena nanejvýš proti tehdy splatné pohledávce povinných na náhradu ve výši ujednaného nájemného za dobu od skončení nájmu do odevzdání bytu podle ust. § 2295 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“). Z toho plyne, že pokud povinni sami dne 16. ledna 2024 použili jistotu 20 000 Kč na svou tehdy tvrzenou pohledávku, nemohli tutéž částku později znovu zahrnout do dalšího kompenzačního projevu tak, jako by dosud nezanikla.
7. Podle § 2295 občanského zákoníku má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu jen do dne, kdy nájemce byt skutečně odevzdá. Nájemní vztah skončil ke dni 30. června 2022. Z protokolu o předání a převzetí bytu vyplývá, že byt byl odevzdán dne 20. září 2022. Povinným proto nemohla vzniknout pohledávka na náhradu nájemného za celé tři měsíce červenec, srpen a září 2022 v částce 60 000 Kč, ale nanejvýš za období do 20. září 2022. Při ujednaném měsíčním nájemném 20 000 Kč tak mohlo jít nanejvýš o částku 53 333,33 Kč. Jestliže z této částky byla již dne 16. ledna 2024 použita jistota 20 000 Kč, pak by případný zbytkový nárok povinných z tohoto titulu mohl činit nanejvýš 33 333,33 Kč. Již z tohoto důvodu nemůže obstát tvrzení povinných, že dne 2. února 2026 započtli proti pohledávce oprávněného částku 60 000 Kč.
8. Oprávněný má za to, že jednostranné započtení doručené oprávněnému dne 2. února 2026 je neurčité a vnitřně rozporné. Podle § 553 odst. 1 občanského zákoníku o právní jednání nejde, nelze-li pro neurčitost nebo nesrozumitelnost zjistit jeho obsah ani výkladem. Podle § 554 občanského zákoníku se ke zdánlivému právnímu jednání nepřihlíží. Ustálená judikatura Nejvyššího soudu vyžaduje, aby z kompenzačního projevu bylo zřejmé, jaká pohledávka a v jaké výši se uplatňuje k započtení proti pohledávce druhé strany (srov. zejména *rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 23 Cdo 2901/2021* a *rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 947/2015*).
9. Přípis povinných doručený oprávněnému dne 2. února 2026 nicméně výše uvedeným požadavkům nevyhovuje. V rámci zápočtu v tomto podání byla uplatněna pohledávka na náhradu za pozdě odevzdaný byt ve výši 60 000 Kč, ačkoli z předchozí komunikace povinných plyne, že co do částky 20 000 Kč již byla započtena proti pohledávce oprávněného na vrácení jistoty ve výši 20 000 Kč. Povinni však do zápočtu nesprávně opětovně zahrnuli pohledávku oprávněného na vrácení jistoty, kterou navíc chybně započtli proti dalším pohledávkám oprávněného, a to na úhradu přeplatku z vyúčtování za rok 2018 a 2019. Dále výše započítané pohledávky povinných vychází z nároku na nájemné za celé tři měsíce, ačkoli byt byl předán dne 20. září 2022 a tedy povinni měly v souladu s § 2295 občanského zákoníku nárok na náhradu nanejvýš za červenec a srpen 2022 a poměrnou část za září 2022 ke dni předání bytu.

Konečně, dle přípisu mělo dojít k zaniknutí vzájemných pohledávek v rozsahu, v jakém se kryjí, jeho doručením oprávněného, nikoliv ke dni 16. ledna 2024, jak nyní tvrdí.

10. Oprávněný má za to, že přípis povinného tak neumožňuje spolehlivě určit, které konkrétní pohledávky a v jakém přesném rozsahu měly dnem 2. února 2026 započtením zaniknout. **V důsledku toho je jednostranné započtení povinných nesrozumitelné a neurčité. K takovému projevu tudíž nelze přihlížet.**
11. Pokud by exekutor nebo exekuční soud přes výše namítané vady dospěl k závěru, že započtení učiněné povinnými dne 2. února 2026 je platné a určité, pak mohlo působit nejvýše v rozsahu 33 333,33 Kč. Tato částka odpovídá maximálnímu možnému zbytku pohledávky povinných na náhradu nájemného za srpen 2022 a poměrnou část září 2022 po odečtení již dříve použité jistoty 20 000 Kč. Ani v takovém případě by proto nebyl dán důvod k zastavení exekuce v rozsahu 60 000 Kč s příslušenstvím, jak tvrdí povinní.

K důkazu:

- *Nájemní smlouva ze dne 30. května 2018,*
- *Výúčtování služeb a výzva k zaplacení včetně dokladu o doručení ze dne 16. ledna 2024,*
- *Vyjádření k výzvě k zaplacení ze dne 8. února 2024,*
- *Protokol o předání a převzetí bytu ze dne 20. září 2022,*
- *Vyčíslení nároků a vypořádání včetně dokladu o doručení ze dne 2. února 2026*

III.

Ve vztahu k návrhu povinných k náhradě nákladů řízení oprávněný uvádí, že pokud by exekutor nebo exekuční soud dospěl k závěru, že je namístě exekuci částečně zastavit, pak se případné rozhodnutí o nákladech může ve smyslu § 89 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**exekuční řád**“) týkat pouze nákladových důsledků zastavené části. Náklady spojené s vedením exekuce v nezastaveném rozsahu zůstávají i nadále náklady exekuce a náklady oprávněného, které jdou k tíži povinných.

IV.

S ohledem na výše uvedené oprávněný nesouhlasí s návrhem povinného na zastavení exekuce a navrhuje, aby soudní exekutor v souladu s § 55 odst. 3 exekučního řádu návrhu povinného nevyhověl a postoupil jej spolu s exekučním spisem exekučnímu soudu k rozhodnutí.

MgA. Jan Hejhal,
Mgr. Michal Mazel, advokát
na základě plné moci