



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

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

žalobkyně:

M. T.,
bytem
zastoupená advokátem

proti

žalovanému:

M. U.,
trvale bytem
bytem
zastoupený advokátem

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

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 nezduvodnil; 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 [redacted], 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. Ivanou Koberovou, Ph.D. ve věci

žalobkyně: M. D. ,
bytem
proti
žalované: S. V. ,
bytem

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 [REDAKCE] 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 přídatný 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 přídatný zámek. Až pod výhrůžkou, že jí budou účtovány náklady za zámečníka, klíče od přídatného 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 [REDAKCE] situovaný v prvním podlaží domu čp. [REDAKCE] 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 [REDAKCE], podle které byla žalovaná vyúčtována částka 847 Kč za poradenství. Dále předložila fakturu vystavenou dne 24.6.2019 společností [REDAKCE], podle které jí byla vystavena částka 649 Kč za nástěnnou baterii a trubkovým rámečkem ve výši 649 Kč. Předložila příjmový pokladní doklad vystavený [REDAKCE] 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 (nesplacené 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