



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Českých Budějovicích rozhodl samosoudcem JUDr. Eduardem Levým v právní věci

žalobce:

██████████, narozený ██████████
bytem ██████████,
právně zastoupeného Mgr. Terezou Daňkovou, advokátkou,
se sídlem Jeremiášova 1705/18, 370 01 České Budějovice,

proti

žalované:

ORTON REAL s.r.o. v likvidaci, IČ 04226780,
se sídlem nám. Přemysla Otakara II. 117/32, 370 01 České Budějovice,

o zaplacení částky 36 000 Kč s příslušenstvím,

takto:

- I. Žalovaná **je povinna** zaplatit žalobci částku 30 067 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně z částky 36 000 Kč za období od 27. 6. 2018 do 4. 11. 2021 a dále z částky 30 067 Kč za období od 5. 11. 2021 do zaplacení, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. Ve zbývajícím rozsahu **se žaloba zamítá.**
- III. Žalovaná **je povinna** zaplatit žalobci na náhradu nákladů tohoto řízení částku 19 383,90 Kč, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobce.

Odůvodnění:

1. Žalobce se žalobou došlou zdejšímu soudu dne 14. 9. 2021 domáhal vydání rozhodnutí, kterým by bylo žalované uloženo zaplatit mu částku 36 000 Kč se zákonným úrokem z prodlení z této částky za období od 27. 6. 2018 do zaplacení a náhradu nákladů tohoto řízení, a to s odůvodněním, že dne 27. 6. 2018 uzavřela žalovaná se žalobcem a slečnou [REDAKCE] Smlouvu o nájmu bytové jednotky č. [REDAKCE] v katastrálním území [REDAKCE] 2, přičemž při uzavření této smlouvy složil žalobce k rukám žalované sjednanou jistotu (kauci) ve výši 36 000 Kč. Podle dohody článku VI. odst. 15 smlouvy měla být zaplacená kauce vyúčtována pronajímatelem (žalovanou) po předání bytu a po obdržení vyčíslení případných nedoplatků služeb, pojištění a případných škod. Z Dohody o ukončení nájmu bytu i z rozsudku Okresního soudu v Českých Budějovicích č. j. 30 C 299/2019-200 ze dne 27. 1. 2021 vyplývá, že k odevzdání bytu mezi účastníky došlo dne 24. 5. 2019. Ze zaslaného přípisu soudu v této věci ze dne 14. 8. 2020 dále vyplývá, že žalovaná obdržela i veškerá vyčíslení nedoplatků služeb, pojištění a případných škod, a to minimálně ke dni 30. 4. 2020, což je údaj o tisku podkladů v horní liště dokumentů. Žalobce má tedy za to, že žalované nejpozději 30. 4. 2020 vznikla povinnost přijatou jistotu vrátit. Žalobce navíc v souladu s ust. § 2254 OZ svůj nárok na úroky z jistoty od jejího poskytnutí aspoň ve výši zákonné sazby, za kterou považuje 8,5 % ročně, a to z částky 36 000 Kč za období od 27. 6. 2018 do faktického vrácení jistoty. Žalobce zaslal žalované výzvu k plnění do datové schránky více než 7 dnů před podáním žaloby.
2. Okresní soud v Českých Budějovicích ve věci rozhodl elektronickým platebním rozkazem, proti kterému podala žalovaná včas odpor, čímž byl platební rozkaz ze zákona zrušen. V odůvodnění odporu žalovaná uvedla, že žalobce spolu s ostatními nájemci uhradili kauci ve výši 36 000 Kč, dále uhradil žalobce spolu s ostatními nájemci v průběhu trvání nájemního vztahu zálohy na služby spojené s užíváním bytu ve výši 14 217 Kč, celkem tak žalobce spolu s ostatními nájemci uhradili částku 50 217 Kč. Dle vyúčtování služeb za byt v období od 27. 6. 2018 do 31. 12. 2018 byla výše služeb za byt v částce 25 187,24 Kč a za 2 parkovací stání ve výši 1 711 Kč. Dle vyúčtování služeb za byt v období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 byla výše služeb za byt v částce 31 339,89 Kč (osm dvanáctin činí 20 893,26 Kč) a za každé ze dvou parkovacích stání ve výši 1 873,98 Kč (osm dvanáctin činí 1 249,32 Kč, dvojnásobek tedy činí 2 498,64 Kč). Vzhledem k tomu, že k předání bytu došlo až ke dni 30. 8. 2019, účtuje žalovaná žalobci poměrnou část ve výši osm dvanáctin z uvedených částek, tedy celkem 23 391,90 Kč. Žalovaná dovozuje, že sečtou-li se náklady na služby v období od 27. 6. 2018 do 30. 8. 2019, dostává se na částku 50 290,14 Kč. Žalobce však na nákladech na služby a na kauci uhradil částku 50 217 Kč. Rozdíl tedy činí 73,14 Kč, čímž žalovaná vyzývá žalobce k jejímu uhrazení. Žalovaná navrhuje zamítnutí žaloby.
3. Žalobce v replice ze dne 16. 11. 2021 uvedl, že v soudním řízení vedeném u zdejšího soudu pod sp. zn. 30 C 299/2019 bylo prokázáno, že nájemníci opustili předmětný byt k 24. 5. 2019, žalovaná tak není oprávněna žalobci účtovat cokoliv po tomto datu a nedisponuje tedy splatnou pohledávkou vůči žalobci, která by byla k započtení způsobilá. Zápočet pohledávky nejisté nebo neurčité není možný. Předložené vyúčtování žalobce od počátku rozporuje, neboť není řádné a ani splatné. Vyúčtování je neurčité, nelze z něj rozpoznat, zda se skutečně vztahuje k pronajímané jednotce a k předmětným parkovacím stáním, když žalovaná a jednatel žalované v předmětném domě vlastnila v předmětné době více bytů a stání. Platbu za fond údržby, odměnu statutárního orgánu a správce a pojištění domu považuje žalobce za neoprávněné, a to s odkazem na ust. § 2251 odst. 1 OZ. Ve vyúčtování není uvedena cena za služby ve správné výši a nedoplatek tedy není splatný. Žalobce poukazuje na rozsudek zdejšího soudu č. j. 30 C 299/2019-200, ve kterém soud v bodě 60 odůvodnění uzavřel, že pokud nebylo dosud provedeno vyúčtování služeb za byt ke dni 24. 5. 2019, nejedná se o vyúčtování řádné, což je podle judikatury podmínkou splatnosti nedoplatku za služby. Žalobce navíc v průběhu nájmu neuhradil na zálohách 14 217 Kč, jak tvrdí žalovaná, ale částku 16 980 Kč (5krát 2 763 Kč a 5krát 240 Kč, dále částku 1 600 Kč a částku 365 Kč).

4. Žalovaná v duplice ze dne 7. 1. 2022 uvedla, že ze Smlouvy o nájmu vyplývá, že žalovanou kaucí 36 000 Kč zaplatili osobně společně všichni tři nájemci dne 27. 6. 2018, a to každý ve výši 12 000 Kč v hotovosti do rukou jednatele pronajímatele, přičemž pronajímatel potvrdil příjem kauce 36 000 Kč v hotovosti s tím, že podpisy všech tří nájemců a složitelů kauce jsou úředně ověřeny. Žalovaná má tedy za to, že na straně žalobce není dána aktivní legitimace domáhat se kauce ve výši 36 000 Kč, ale pouze co do výše 12 000 Kč. Žalovaná tvrdí, že nad rámec uvedeného existují další tři důvody k zamítnutí žaloby, když i existence jednoho z nich postačuje k zamítnutí žaloby. Jako první důvod žalovaná uvádí zápočet kauce na nezaplacené služby pronajatého bytu. Žalovaná zde opětovně odkazuje na argumentaci uvedenou již v odůvodnění odporu proti elektronickému platebnímu rozkazu. Jako druhý důvod uvádí žalovaná nezaplacené nájemné bytu, a to za říjen 2018 ve výši 18 000 Kč a rovněž za listopad 2018 ve výši 18 000 Kč. Jako třetí důvod pak žalovaná uvádí nezaplacenou škodu na vybavení bytu. V rozsudku Okresního soudu v Českých Budějovicích sp.zn. 30 C 299/2019 bylo přímo žalobci uloženo zaplatit žalované částku 11 500 Kč s úroky za poškozený zámek a malbu, což však žalobce nezaplatil. Žalovaná tuto částku marně vymáhá prostřednictvím soudního exekutora. Pohledávka z exekuce převyšuje zaplacenou kaucí žalobce ve výši 12 000 Kč. Žalovaná má tedy za to, že pokud nedošlo k zaplacení způsobené škody na bytě, není vyúčtování kauce ještě možné ani provést. Soud ve věci nařídil první jednání na 10. 1. 2022, ke kterému předvolal právního zástupce žalobce a žalovanou. Při jednání soud provedl listinné důkazy a současně poučil účastníky o zákonné koncentraci řízení a žalobce upozornil podle ust. § 118a odst. 3 OSŘ, aby označil důkazy k prokázání svého tvrzení o tom, že kauce ve výši 36 000 Kč byla zaplacená z jeho výlučných prostředků.
5. Žalovaná v rámci doplnění tvrzení ze dne 16. 1. 2022 soudu sdělila, že zasílá soudu vyúčtování služeb předmětného bytu za rok 2018 a rok 2019 a dále vyúčtování služeb pronajatého garážového stání 24 a 27 za stejné období. Žalovaná nemá k dispozici dílčí vyúčtování za období od 27. 6. 2018 do 24. 5. 2019, resp. do doby ukončení nájmu dne 30. 8. 2019, neboť roční a dílčí odpočty prováděl správce domu. Žalovaná navrhuje, aby soud vyžádal dílčí vyúčtování od správce služeb, a to firmy Triumfa České Budějovice, s.r.o. Ohledně ukončení nájmu bytu odkazuje žalovaná znovu na přiloženou Dohodu o ukončení smlouvy o nájmu bytu ze dne 24. 5. 2019, ve které bylo všemi stranami konstatováno, že je v pronajatém bytě k tomuto dni nefunkční vestavěná mikrovlnná trouba, v koupelně prasklá sprcha u vany, nefunkční mechanika zámku vchodových dveří, bytová jednotka není nově vymalována na bílo a v přiloženém výpisu z registru datových schránek je uvedeno, že k tomuto dni má v pronajímané jednotce vedeno trvalé bydliště nájemce [redacted] a rovněž podnikající fyzická osoba [redacted]. V dohodě bylo zároveň uvedeno, že pronajímatel ke dni podepsání dne 24. 5. 2019 večer vyzývá k okamžitému napravení uvedených vad a skutečností. Všichni účastníci tuto dohodu bez výhrad podepsali. Nájemníci si klíče od pronajaté jednotky ponechali, aby mohli uvedené nedostatky odstranit. Je tedy naprosto logické, že když se smluvní strany v květnu 2019 shodly v přiložené dohodě o tom, že byt není nově vymalován na bílo, je i úplně zbytečné tvrzení žalobce, že v únoru 2019 si zakoupil trochu barvy a váleček. Žalovaná tvrdí, že nájem skončil až dnem 30. 8. 2019. Žalobce měl nejenom klíče od pronajatého bytu, ale osobně v pronajatém zařízení bytě i dále podnikal i po datu 24. 5. 2019, jak vyplývá z přiloženého výpisu z centrální evidence ze dne 24. 5. 2019, podle kterého měl žalobce v pronajatém bytě stále umístěno své sídlo podnikání pod [redacted]. Faktem zůstává, že si žalobce sám odvezl z pronajímaného bytu se souhlasem žalované na opravu mikrovlnnou troubu a opravil rozbitou sprchu v bytě dne 17. 6. 2019. Žalovaná přikládá opakovanou e-mailovou výzvu žalobce ze dne 28. 8. 2019, kde se domáhá po žalobci alespoň navrácení mikrovlnné trouby, což žalobce následně 30. 8. 2019 učinil. Žalobce a žalovaná se podpisem na přiložené listině shodli na tom, že bytová jednotka je ke dni 30. 8. 2019 předána. Nájem za měsíce červen až srpen 2019 činí 18 000 Kč měsíčně, tedy pokud nebyl uhrazen, měl by být spotřebován zaplacenou kaucí ve výši 36 000 Kč. Žalobce v rámci doplnění tvrzení ze dne 3. 2. 2022 uvedl, že podle ust. § 7 zákona č. 67/2013 Sb. je povinností

pronajímatele vyhotovit a doručit příjemci služeb spojených s užíváním bytu řádné vyúčtování těchto služeb, resp. skutečnou výši nákladů a záloh na jednotlivé služby, a to vždy za zúčtovací období. Lhůta pro doručení vyúčtování byla smluvními stranami sjednána ve smlouvě. Tvrzení žalované, že jí dílčí vyúčtování její smluvní správce služeb nevyhotovil, nemůže jít k tíži žalobce. Tvrzený nedoplatek za služby není podle názoru žalobce oprávněný, neboť je vyúčtován žalovanou za období od 27. 6. 2018 do 31. 8. 2019, tedy o 3 měsíce více. Tento nedoplatek tedy není způsobilý k započtení. Žalobce poukazuje na rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 4742/2010. Stejně tak odkazuje žalobce na rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 1528/2020. Předložený protokol o vyúčtování služeb za období roku 2018 a 2019 se dokonce ani nevztahuje k žalované, ale k panu [REDAKCE]. Žalobce připomíná, že žalovaná dosud nesplnila svou povinnost provést řádné vyúčtování služeb a je v prodlení s touto svou povinností pod pokutou 50 Kč za každý den prodlení ve smyslu § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Trvalý pobyt si žalobce z bytové jednotky odhlásil k 5. 6. 2019. Šlo již jen o formalitu, fakticky byt neobýval od března 2019. Je pravdou, že žalobce s nájemci neuhradili žalované všechny sjednané měsíční zálohy ve výši 2 763 Kč měsíčně, resp. učinili tak pouze v prvních 5 měsících, následně začali hradit tyto zálohy na základě předloženého aktuálního výpočtového listu platného od 1. 5. 2018 pouze ve výši 1 578 Kč měsíčně. Z těchto záloh měla být hrazena pouze spotřeba vody, neboť ostatní energii si hradili přímo sami nájemci. Žalobce je přesvědčen, že na spotřebě vody bude mít za uvedené období spíše přeplatek než nedoplatek, když z tohoto titulu uhradil za 11 měsíců celkem 15 780 Kč. Nájemní vztah trval od 27. 6. 2018 do 24. 5. 2019, tedy 11 měsíců, přičemž nájemci měli žalované na nájemném zaplatit jedenáctkrát 18 000 Kč, celkem tedy 198 000 Kč. Nájemci přitom provedli z titulu nájemného ve prospěch žalované celkem platby ve výši 209 000 Kč, a to dne 27. 6. 2019 v hotovosti částku 18 000 Kč, dále ve dnech 30. 7. 2018, 29. 8. 2018, 3. 10. 2018, 23. 11. 2018 a 27. 12. 2018 vždy částku 18 000 Kč bezhotovostně převodem na účet, dne 29. 3. 2019 bezhotovostně na účet žalované částku 65 000 Kč a dne 23. 5. 2019 bezhotovostně na účet žalované částku 36 000 Kč. Není pravdou, že by žalobce spolu s nájemci dlužil žalované na nájem. Úplné uhrazení všech nájmů byla ostatně podmínka žalované k předčasnému ukončení nájemního vztahu. Byt byl nájemci žalované fakticky odevzdán dne 24. 5. 2019, nikoliv až 30. 8. 2019, jak tvrdí žalovaná a jak se může jevit z ručně napsaného textu na Dohodě o ukončení nájmu bytu ze dne 24. 5. 2019. Žalobce předal 30. 8. 2019 žalované pouze mikrovlnku, nikoliv byt. Žalobce předkládá k prokázání tohoto tvrzení soudu přepis audionahrávky o předání bytu a navrhuje případně i její přehrání z USB disku, případně výslech svědkyně a nájemkyně [REDAKCE]. Žalobce odkazuje na ust. § 2292 OZ. Jde-li o exekuční řízení vedené žalovanou proti žalobci, toto bylo vedeno pouze jeden den, bylo vedeno neoprávněně a je pravomocně skončené. Žalobce naopak proti žalované vede neúspěšné exekuční řízení již od 30. 8. 2021. K prokázání aktivní legitimace doplňuje žalobce tvrzení tak, že společně s dalšími nájemci ještě před uzavřením Smlouvy o nájmu bytu se dohodl, že uhradí požadovanou jistotu (kauci) ze svých výlučných prostředků a bude také následně pouze jemu vrácena. Ostatní nájemci nebyli v tu dobu výdělečně činní a finanční spolupodílení se na kauci by pro ně bylo velmi zatěžující. Žalovaná ostatně dosud ani své tvrzení, že by jí kauci hradili nájemci v hotovosti každý po 12 000 Kč, neprokázala. Žalobce za tímto účelem předkládá soudu prohlášení všech nájemců. Žalobce má však za to, že k tomuto sporu aktivně legitimován je i ze zákona, neboť společný a nerozdílný závazek může po dlužníkovi uplatňovat kdokoli ze společně a nerozdílně zavázaných a je tak pouze na jejich interní dohodě, jak si případně vymožené plnění rozdělí. Žalobce odkazuje na ust. § 1877 OZ.

6. Při odročeném jednání dne 24. 5. 2022 soud provedl další listinné důkazy a přistoupil k poučení žalované podle ust. § 118a odst. 1, 3 OSŘ, aby doplnila tvrzení a označila důkazy k prokázání toho, jaké byly skutečné spotřeby nájemců za užívání parkovacích stání za období od 27. 6. 2018 do 31. 12. 2018. V rámci předvídatelnosti soudního rozhodnutí soud účastníky rovněž upozornil na to, že po odečtení některých položek z předloženého důkazu vyúčtováním služeb za období

roku 2018 činí vyúčtování spotřebovaných služeb celkem 21 713 Kč. Účastníci byli soudem zároveň upozorněni na to, že z provedených důkazů bylo zjištěno, že nájemci uhradili na zálohách za služby celkem částku 15 780 Kč a že rozdíl mezi náklady na uvedené období roku 2018 a zaplacené zálohy činí 5 933 Kč. Žalovaná byla soudem upozorněna na následky nesplnění povinnosti tvrzení a povinnosti důkazní v podobě neunesení tzv. břemene tvrzení a břemene důkazního.

7. Vzhledem k tomu, že žalovaná na výzvu soudu nedoložila svoji žádost o odročení jednání ze dne 11. 10. 2022, soud její žádost jako nedůvodnou zamítl. Vzhledem k tomu, že žalovaná, resp. její statutární zástupce se k jednání dne 20. 10. 2022 bez omluvy nedostavil, soud věc projednal a rozhodl v souladu s ust. § 101 odst. 3 OSŘ v její nepřítomnosti.
8. Při odročeném jednání soud provedl důkaz přehráním zvukové nahrávky ze dne, kdy měl být 24. 5. 2019 předán předmětný byt žalobcem žalované, a dále provedl soud zbývající listinné důkazy.
9. Ze smlouvy o nájmu bytu ze dne 27. 6. 2018 vyplývá, že mezi žalovanou jako pronajímatelem na straně jedné a žalobcem, [REDAKCE] a [REDAKCE] jako nájemci na straně druhé byl sjednán nájem bytu 3+kk ve [REDAKCE] domu a dvou parkovacích míst č. [REDAKCE], to vše na adrese [REDAKCE], a to na dobu určitou od 27. 6. 2018 do 26. 6. 2020 s tím, že žalovaná při podpisu smlouvy převzala v hotovosti částku 54 000 Kč, z toho 36 000 Kč na úhradu sjednané kauce a 18 000 Kč na úhradu prvního nájemného.
10. Z výpisu z KN ze dne 13. 6. 2016 vyplývá, že jako vlastník předmětného bytu byla zapsána žalovaná.
11. Z dohody o ukončení smlouvy o nájmu bytu ze dne 24. 5. 2019 vyplývá, že sjednaný nájem končí dnem 24. 5. 2019.
12. Z vyúčtování za období od 1. 1. 2018 do 10. 5. 2018 vyplývá, že zálohy na byt č. 1 na shora uvedené adrese činily 8 304,48 Kč, náklady 15 501,27 Kč a rozdíl 7 196,79 Kč.
13. Z vyúčtování za období od 27. 6. 2018 do 31. 12. 2018 vyplývá, že zálohy na byt č. 1 na uvedené adrese činily 11 718 Kč, náklady 25 187,24 Kč a rozdíl 13 469,14 Kč.
14. Z faktury ze dne 8. 8. 2019 vyplývá, že společnost Triumph Česká Budějovice s.r.o. vyúčtovala žalované za náklady vynaložené na rozpočet rozdělení vyúčtování služeb za období od 1. 1. 2018 do 10. 5. 2018 a od 27. 6. 2018 do 31. 12. 2018 pro byt č. 1 na shora uvedené adrese částku 605 Kč splatnou 22. 8. 2019.
15. Z faktury ze dne 24. 5. 2019 vyplývá, že žalované bylo účtováno za opravu zámku vchodových dveří u bytové jednotky na shora uvedené adrese 1 500 Kč.
16. Z protokolu o vyúčtování služeb za období od 1/2018 do 12/2018 u bytu č. 1 vyplývá, že zálohy na služby činily 23 841 Kč, skutečné náklady na služby činily 40 043,41 Kč, celkový zůstatek na kontech ke dni 31. 12. 2018 činily minus 945 Kč a nedoplatek činil 17 148 Kč.
17. Z protokolu o vyúčtování služeb za období od 1/2019 do 12/2019 u bytu č. 1 vyplývá, že zálohy na služby činily 29 592 Kč, skutečné náklady na služby činily 31 339,89 Kč, celkový zůstatek na kontech ke dni 31. 12. 2019 činily minus 31 191 Kč a nedoplatek činil 32 938,89 Kč.
18. Z protokolu o vyúčtování služeb za období od 1/2018 do 12/2018 u parkovacího stání č. 24 vyplývá, že zálohy na služby činily 0 Kč, celkové náklady na služby činily 1 710,35 Kč, celkový zůstatek na kontech činil 0 Kč a nedoplatek činil 1 711 Kč.
19. Z protokolu o vyúčtování služeb za období od 1/2018 do 12/2018 u parkovacího stání č. 27 vyplývá, že zálohy na služby činily 0 Kč, celkové náklady na služby činily 1 735,35 Kč, celkový zůstatek na kontech činil 0 Kč a nedoplatek činil 1 711 Kč.

20. Z protokolu o vyúčtování služeb za období od 1/2019 do 12/2019 u parkovacího stání č. 24 vyplývá, že zálohy na služby činily 0 Kč, skutečné náklady na služby činily 1 873,98 Kč, celkový zůstatek na kontech ke dni 31. 12. 2019 činily 1 441 Kč a nedoplatek činil 433 Kč.
21. Z protokolu o vyúčtování služeb za období od 1/2019 do 12/2019 u parkovacího stání č. 27 vyplývá, že zálohy na služby činily 0 Kč, skutečné náklady na služby činily 1 873,98 Kč, celkový zůstatek na kontech ke dni 31. 12. 2019 činily 1 441 Kč a nedoplatek činil 433 Kč.
22. Z výpisu z OR vyplývá, že žalovaná vznikla dne 7. 7. 2015 a předmětem její činnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
23. Z rozsudku Okresního soudu v Českých Budějovicích ze dne 27. 1. 2021, č.j. 30 C 299/2019 – 200, vyplývá, že jím bylo rozhodnuto o nárocích stejných účastníků z titulu vyúčtování záloh a nedoplatků a oprav souvisejících s užíváním shora uvedeného bytu.
24. Z předžalobní výzvy ze dne 25. 8. 2021 vyplývá, že právní zástupce žalobce vyzval žalovanou k vrácení jistoty ve výši 36 000 Kč nejpozději do 12. 9. 2021.
25. Z doručky vyplývá, že předžalobní výzva byla žalované doručena do datové schránky dne 25. 8. 2021.
26. Z výpočtového listu platného od 1. 7. 2017 vyplývá, že měsíční zálohy na služby spojené s užíváním bytu č. 1 na shora uvedené adrese činily 2 763 Kč.
27. Z výpočtového listu platného od 1. 5. 2018 vyplývá, že měsíční zálohy na služby spojené s užíváním bytu č. 1 na shora uvedené adrese činily 1 578 Kč.
28. Z výpisu transakcí z účtu žalobce vyplývá, že žalobce zaplatil na účet společnosti Triumphy České Budějovice, s.r.o. pojištění ve výši 240 Kč za měsíce 7/2018, 8/2018, 9/2018, 10/2018 a 11/2018 a dále měsíční zálohy za služby po 2 763 Kč, a to za měsíce 8/2018, 9/2018, 10/2018 a 11/2018.
29. Z výpisu transakcí z účtu žalobce vyplývá, že žalobce zaplatil na účet č. 2501266965/2010 měsíční nájemné po 18 000 Kč, a to za měsíce 8/2018, 9/2018, 10/2018, 11/2018 a 12/2018.
30. Z oznámení vyplývá, že žalobce zaplatil ke dne 29. 3. 2019 na účet společnosti Triumphy České Budějovice, s.r.o. částku 1 600 Kč.
31. Z oznámení vyplývá, že žalobce zaplatil ke dne 1. 4. 2019 na účet společnosti Triumphy České Budějovice, s.r.o. částku 365 Kč.
32. Z oznámení vyplývá, že žalobce zaplatil ke dne 1. 4. 2019 na účet žalované částku 2 000 Kč.
33. Z výpisů z účtu žalobce vyplývá, že na účet žalované z titulu nájemného zaplatil po částce 18 000 Kč dne 30. 7. 2018, 29. 8. 2018, 3. 10. 2018, 23. 11. 2018 a 27. 12. 2018.
34. Z oznámení vyplývá, že dne 29. 3. 2019 zaplatil žalobce na účet žalované částku 65 000 Kč.
35. Z potvrzení o provedení tuzemské odchozí úhrady vyplývá, že dne 23. 5. 2019 zaplatil žalobce žalované z titulu nájemného za 4/2019 a 5/2019 částku 36 000 Kč.
36. Z fotografií soud zjistil stavy měřičů studené a teplé vody ke dni 20. 5. 2019 a 17. 6. 2019.
37. Z výpisu z datové schránky vyplývá, že ke dni 24. 5. 2019 měl žalobce adresu trvalého pobytu [REDAKCE].
38. Z poskytnutí údajů z veřejného výpisu údajů z registru osob vyplývá, že žalobce byl na adrese místa podnikání [REDAKCE], registrován od 3. 5. 2013, resp. od 13. 1. 2014 do 20. 6. 2019 a že v období od 23. 6. 2014 do 7. 3. 2017 měl na adrese [REDAKCE] registrovanou provozovnu.
39. Z e-mailu ze dne 28. 8. 2019 vyplývá, že jednatel žalované vyzývá žalobce k vrácení mikrovlnné trouby.

40. Z dohody ze dne 30. 8. 2019 vyplývá, že téhož dne byla žalobce žalované vrácena mikrovlná trouba.
41. Z potvrzení o změně trvalého pobytu vyplývá, že žalobce dne 5. 6. 201+9 změnil trvalý pobyt z původní adresy [REDACTED], na novou adresu [REDACTED].
42. Z přepisu i ze zvukového záznamu audionahrávky vyplývá, že sjednaný nájem předmětného bytu byl ukončen dohodou a ze strany nájemců předán žalované dne 24. 5. 2019.
43. Z předávacího protokolu vyplývá, že mikrovlná trouba byla zástupci žalované předána dne 30. 8. 2019.
44. Z prohlášení o uzavřené dohodě spoluvlastníků ze dne 27. 1. 2022 vyplývá, že žalobce se dne 27. 6. 2018 vůči zbývajícím dvěma nájemcům zavázal uhradit žalované celou kauci ve výši 36 000 Kč.
45. Z výpisu z obchodního rejstříku vyplývá, že dne 10. 9. 2022 bylo zapsáno, že rozhodnutím jediného společníka při výkonu působnosti valné hromady společnosti ze dne 23. 8. 2022 byla společnost zrušena s likvidací ke dni 10. 9. 2022 a byl jmenován likvidátor.
46. Z dalších provedených důkazů soud žádná pro rozhodnutí ve věci významná skutková zjištění neučinil.
47. Na základě provedeného dokazování zjistil soud následující skutkový stav:
48. Dne 27. 6. 2018 uzavřela žalovaná se žalobcem a dalšími dvěma nájemci smlouvu o nájmu bytové jednotky č. [REDACTED] v katastrálním území [REDACTED], přičemž při uzavření této smlouvy složil žalobce k rukám žalované sjednanou jistotu (kauci) ve výši 36 000 Kč. Podle dohody článku VI. odst. 15 smlouvy měla být zaplacená kauce vyúčtována pronajímatelem (žalovanou) po předání bytu a po obdržení vyúčtování případných nedoplatků služeb, pojištění a případných škod. K odevzdání bytu mezi účastníky došlo dne 24. 5. 2019. Z připojeného spisu a zasláního přípisu ze dne 14. 8. 2020 je zřejmé, že žalovaná obdržela i veškerá vyúčtování nedoplatků služeb, pojištění a případných škod, a to minimálně ke dni 30. 4. 2020, což je údaj o tisku podkladů. Žalované tak nejpozději k tomuto dni vznikla povinnost přijatou jistotu vrátit. Žalobce zaplatil na zálohách na služby celkem 15 780 Kč. Žalovaná prokázala, že za období od 27. 6. 2018 do 31. 12. 2018 bylo na službách v souvislosti s užíváním předmětného bytu vyúčtováno celkem 21 713 Kč., když soud s ohledem na ust. § 2251 OZ nepřihlížel k položkám pojištění, odměna správce, odměna statutárního orgánu a fond údržby. Rozdíl mezi částkami 21 713 Kč a 15 780 Kč činí 5 933 Kč.
49. Žalovaná přes výzvu a upozornění ze strany soudu podle ust. § 118a OSŘ nedoplnila tvrzení a neoznačila důkazy k prokázání skutečných spotřeb v souvislosti s užíváním obou parkovacích stání v období od 27. 6. 2018 do 31. 12. 2018. Vzhledem k tomu, že žalovaná se bez omluvy nedostavila k jednání dne 20. 10. 2022, soud nemohl přistoupit k obdobnému upozornění a výzvě i za období od 1. 1. 2019 do 24. 5. 2019, a to jak ve vztahu k parkovacím stáním, tak ve vztahu k bytu.
50. Po právní stránce soud věc posoudil podle ust. § 2254 a následující OZ. Nárok žalobce na zákonný úrok z prodlení pak vyplývá z ust. § 1970 OZ ve spojení s ust. § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění.
51. Vzhledem k tomu, že co do částky 5 933 Kč byla shledána důvodnou námitka žalované o zápočtu vzájemné pohledávky, soud v tomto rozsahu žalobu částečně zamítl, a to spolu s příslušenstvím v podobě zákonného úroku z prodlení za období od 5. 11. 2021 do zaplacení, kdy žalovaná v tomto řízení námitku započtení vůči žalobci uplatnila, resp. kdy námitka započtení byla právnímu zástupci žalobce soudem doručena. Vzhledem k tomu, že ve zbývajícím rozsahu byla

žaloba shledána důvodnou a že žalovaná neuvedla a ani neprokázala, že by tuto částku být alespoň zčásti zaplatila, soud žalobě v tomto rozsahu vyhověl.

52. Výrok o náhradě nákladů tohoto řízení je pak odůvodněn ust. § 142 odst. 2 OSŘ ve spojení s ust. § 142a odst. 1 OSŘ, podle kterých soud částečně úspěšnému žalobci (v rozsahu 83,5 %) přiznal vůči částečně úspěšné žalované (v rozsahu 16,5 %) právo na náhradu nákladů tohoto řízení, a to ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 1 440 Kč, dále z odměny za právní zastoupení advokátem podle ust. § 7 bodu 5 vyhlášky č. 177/1996 Sb., v platném znění, po 2 540 Kč za 1 úkon právní služby, celkem ve výši 20 320 Kč za 8 úkonů právní služby (příprava a převzetí zastoupení, sepsání předžalobní upomínky, sepsání žaloby, sepsání repliky, sepsání doplnění tvrzení a označených důkazů, účast na třech soudních jednáních), dále paušální náhrady hotových výdajů podle ust. § 13 odst. 3 citované vyhlášky, podle ust. § 137 odst. 3 OSŘ náleží žalobci vůči žalované z takto určené odměny a náhrady hotových výdajů 21 % DPH, celkem tak činily náklady žalobce v tomto řízení 28 931,20 Kč. S ohledem na poměr mezi úspěchem žalobce a úspěchem žalované byla z takto účelně vynaložených nákladů řízení žalobci přiznána náhrada ve výši 19 383,90 Kč odpovídající rozdílu v míře 67 %. Lhůta k plnění vyplývá z ust. § 160 odst. 1 OSŘ. Podle ust. § 149 odst. 1 OSŘ bylo žalované uloženo zaplatit náhradu nákladů řízení k rukám právního zástupce žalobce.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze do 15 dnů od jeho doručení podat odvolání ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím soudu podepsaného.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný navrhnout soudní výkon rozhodnutí nebo nařízení exekuce.

České Budějovice 20. října 2022

JUDr. Eduard Levý
samosoudce