



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Českých Budějovicích rozhodl samosoudcem JUDr. Tomášem Křiváčkem ve věci

žalobce: [redacted], narozený dne [redacted],
bytem [redacted],
zastoupen Mgr. Petrem Smejkallem, advokátem se sídlem Na Sadech 21,
370 01 České Budějovice

proti
žalované: [redacted], narozená dne [redacted],
bytem [redacted],
zastoupené Mgr. Ing. Janem Součkem, advokátem se sídlem Husova tř.
1847/5, 370 01 České Budějovice

o vydání bezdůvodného obohacení

takto:

- I. Žaloba, jíž se žalobce domáhal po žalované zaplacení částky 13 078 Kč se smluvním úrokem z prodlení ve výši 20 % ročně z částky 10 400 Kč od 1.2.2017 do zaplacení a z částky 2 678 Kč od 1.8.2017 do zaplacení, **se zamítá.**
- II. Žádný z účastníků **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobce podal dne 15.8.2019 k Okresnímu soudu v Mostě nejasnou žalobu proti žalované. Po ustanovení zástupce žalobci byly postupem podle § 43 o.s.ř. vady žaloby odstraněny, a to podáním ze dne 7.1.2020. Následně byla věc postoupena Okresnímu soudu v Českých Budějovicích. Vzhledem k rozsahu a nejasnosti původního návrhu považuje soud za řádnou žalobu, již je úplně vymezen předmět řízení, právě až podání ze dne 7.1.2020, a k podání ze dne 15.8.2019 proto soudu obsahově nepřihlíží. Žalobce se tak svou žalobou domáhá po žalované vydání bezdůvodného obohacení, představující nevraćenou kauci ve výši 10 400 Kč, nevraćený přeplatek z vyúčtování služeb za rok 2016 ve výši 2 678 Kč a dále uplatnil i nárok na smluvní úrok z prodlení ve výši 20 % ročně. Žalobce svou žalobu odůvodnil tak, že dne 14.2.2014 uzavřel se žalovanou smlouvu o nájmu bytu na dobu určitou. Nájemné bylo sjednáno ve výši 3 890 Kč měsíčně a zálohy na služby byly stanoveny na částku 2 110 Kč. Při předání bytu složil žalobce kauci ve výši 10 400 Kč. Dne 4.10.2016 pak žalobce zaslal žalované e-mail na e-mailovou adresu uvedenou ve smlouvě, v němž nájemní smlouvu vypověděl a sdělil žalované, že byt bude připraven k převzetí dne 30.11.2016. Pro případ prodlení s platbami pak byl ve smlouvě ujednán úrok z prodlení ve výši 20 % ročně pro obě strany. Po skončení nájmu žalovaná žalobci nevrátila složenou kauci a z vyúčtování služeb za rok 2016 nevrátila žalobci část přeplatku ve výši 2 678 Kč. V průběhu řízení pak žalobce prostřednictvím svého zástupce doplnil, že nikdy nedošlo k řádnému zápočtu pohledávky žalované proti žalovanému.
2. Žalovaná k žalobě uvedla, že žalobce uhradil nájem naposledy za měsíc říjen 2016. Nájemné bylo přitom sjednáno do 31.12.2016 s tím, že k dohodě o dřívějším ukončení nájmu mezi účastníky nedošlo. Ke skončení nájmu a předání bytu proto došlo v souladu se smlouvou dne 31.12.2016. Za měsíce listopad a prosinec 2016 už ale žalobce ničeho neuhradil. Dlužné úhrady za měsíce listopad a prosinec 2016 činily 13 078 Kč. Tento dluh žalobce byl pokryt složenou jistotou ve výši 10 400 Kč a částí přeplatku za vyúčtování za rok 2016 ve výši 2 678 Kč. Zbylou část přeplatku z vyúčtování žalovaná žalobci vrátila. Dle žalované ji žalobce opakovaně obtěžuje podanými žalobami. Žalovaná je zaměstnaná žena, matka dvou dětí a žije řádný život. Pro svůj klid i klid rodiny potřebuje již jen konec obtěžování žalobcem jeho soudními útoky vůči ní. V průběhu řízení žalovaná prostřednictvím svého zástupce doplnila, že z důvodů, kterých se žalobce dovolává, nedluží žalovaná žalobci ničeho. Započtení kauce na dlužné platby vyplývá z průvodního dopisu ze dne 30.6.2017 a pokud by zde byly nějaké pochybnosti o samotném započtení, činí tak žalovaná z opatrnosti nyní, tj. při jednání dne 25.3.2021. K započtení na kauci přitom mělo dojít mnohem dříve, již v den předání bytu 31.12.2016 a žalobce s tím byl zcela srozuměn. Dle žalované se o tom hovoří již ve spisech vedených u Okresního soudu v Českých Budějovicích pod sp. zn. 18C 26/2015 a 18C 348/2015. Ten zápočet je patrný rovněž z vyjádření žalované k žalobě ze dne 3.1.2020 a rovněž žalobce ve své původní žalobě na straně 3 hovoří, ať si žalovaná klidně strhne nájemné a zálohy z kauce. Lze tak říci, že o započtení sám žalobce žalovanou požádal.
3. Soud po provedeném dokazování zjistil následující skutkový stav:
4. Žalobce jako nájemce uzavřel dne 14.2.2014 se žalovanou jako pronajímatelkou smlouvu o nájmu bytu (datovanou dnem 1.2.2014) č. ■■■ o velikosti 2 + KK s příslušenstvím o výměře 39,86 m² v domě na adrese ■■■■, na dobu určitou do 31.12.2016. Dle čl. IV odst. 2 nájemní smlouvy může nájem bytu skončit uplynutím doby nájmu, písemnou dohodou stran, písemnou výpovědí z důvodů stanovených zákonem s tříměsíční výpovědní dobou nebo písemnou výpovědí z důvodů stanovených zákonem bez výpovědní doby. V čl. VI odst. 2 nájemní smlouvy si pak strany sjednaly, že písemnosti budou zasílány na adresu pro doručování uvedenou v záhlaví nájemní smlouvy nebo na písemně oznámenou změnu adresy. Nájemné bylo ve smlouvě sjednáno ve výši 3 890 Kč měsíčně, jednotlivé zálohy na služby a energie byly stanoveny celkem na částku 2 110 Kč měsíčně (čl. III odst. 1 nájemní smlouvy). Dle čl. III odst. 1

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Hessová.

nájemní smlouvy pak nájemce souhlasí i s tím, aby pronajímatel případný přeplatek na rozúčtování úhrad za služby započtl na úhradu dlužného nájemného či úroku z prodlení. Dle čl. III odst. 3 nájemní smlouvy byly nájemné i zálohy na úhrady za služby spojené s užíváním bytu splatné vždy do 25. dne v měsíci za daný kalendářní měsíc. Dle čl. III odst. 4 nájemní smlouvy si smluvní strany dohodly každoroční zvyšování nájemného o 5 % z nájemného, což se použije pouze v případě, že pronajímatel doručí nájemci na jeho adresu informaci o zvýšení nájemného, a to ve lhůtě do 15. února příslušného kalendářního roku. (Zjištěno z nájemní smlouvy datované dnem 1.2.2014 včetně příloh na č.l. 56-63.) Z přílohy smlouvy č. 3, protokolu o převzetí bytu (na č.l. 62) i z čl. III odst. 3 nájemní smlouvy pak vyplývá, že žalobce při předání bytu složil v hotovosti jistotu (kauci) 10 400 Kč.

5. V souladu s čl. III odst. 4 nájemní smlouvy došlo s účinností od 1.3.2015 k navýšení nájemného o 195 Kč měsíčně na částku 4 085 Kč měsíčně a s účinností od 1.3.2016 k navýšení nájemného o dalších 204 Kč měsíčně, tj. na 4 289 Kč měsíčně. Současně s účinností od 1.2.2016 došlo k navýšení zálohy na elektrickou energii o 140 Kč. Za měsíce listopad a prosinec 2016 proto měly činit nájemné 4 289 Kč měsíčně a zálohy 2 250 Kč měsíčně, tj. celkem 6 539 Kč měsíčně. (Zjištěno z oznámení o zvýšení nájemného ze dne 5.2.2015 na č.l. 18 a z 8.2.2016 na č.l. 17.)
6. Dne 4.10.2016 zaslal žalobce žalované e-mail označený předmětem „[redacted] předání bytu“ (na č.l. 22-23), v němž uvádí, že dne 30.11.2016 chce žalované předat byt a chce se domluvit na předání kaucí, zda bude v den převzetí bytu vrácena, aby ji mohl použít na kauci v novém bytě. Rovněž v něm mj. uvádí, že nebude-li mu kaucí vrácena nebo nebude-li žalovaná reagovat a nedohodnou se, tak za listopad nájemné neuhradí a žalovaná má doložit sociálnímu úřadu zaplacení nájemného, čili strhnutí, z kaucí. Dále žalobce uvádí, že žalovaná několikrát porušila nájemní smlouvu a považuje ji za neplatnou, jelikož je v ní mnoho chyb a porušuje zákon. Dané chyby ani porušení zákona však nijak nespecifikuje.
7. Žalovaná reagovala dopisem ze dne 1.11.2016 (na č.l. 21), v němž žalobci oznamuje, že nájemní smlouva bude ukončena dle nájemní smlouvy tak, jak je uvedeno v čl. IV. odst. 1 a s kaucí bude naloženo dle nájemní smlouvy tak, jak je uvedeno v čl. III odst. 3.
8. Na to reagoval žalobce dopisem ze dne 21.11.2016 (na č.l. 20), v němž žalované oznamuje, že tímto tedy opouští byt dříve, a to z důvodu, že mu žalovaná dělá naschvály a sděluje, ať si žalovaná strhne nájemné za období využívání jejího bytu a na sociální úřad pošle potvrzení o strhnutí z kaucí.
9. Dopisem ze dne 12.12.2016 (na č.l. 19) pak žalovaná vyzvala žalobce k předání bytu ke dni 31.12.2016 s tím, že čas předání nechává na žalobci. Zároveň upozornila žalobce, že dosud nedošlo k uhrazení nájemného za měsíce listopad a prosinec.
10. Žalobce učinil nesporným, že nájemní poměr skončil dne 31.12.2016 a že nájemné za měsíce listopad a prosinec 2016 žalobce neuhradil.
11. Z vyúčtování služeb za rok 2016 ze dne 30.6.2017 (na č.l. 14) vyplývá, že žalobce měl přeplatek ve výši 9 429 Kč. Z tohoto vyúčtování však také vyplývá, že žalovaná započtlá na dluh žalobce na nájemném a zálohách na služby za měsíce listopad a prosinec 2016 ve výši 13 078 Kč složenou kaucí ve výši 10 400 Kč a část tohoto přeplatku ve zbývajících výši 2 678 Kč. Na přeplatku proto dle vyúčtování náleží žalobci 6 751 Kč. Skutečnost, že žalovaná žalobci část přeplatku ve výši 6 751 Kč vrátila, není mezi účastníky sporná.
12. Soud pro nadbytečnost zamítl návrh žalované na provedení důkazu výsledkem svědka [redacted] a spisem Okresního soudu v Českých Budějovicích sp. zn. 18C 26/2015, neboť má skutkový stav věci za dostatečně prokázaný. Ostatními provedenými, avšak v odůvodnění rozsudku nezmiňnými důkazy, se soud nezabýval, neboť neměly pro řízení význam.

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Hessová.

13. Na základě shora předložených listin, které jsou ve vzájemném souladu, vzal soud za prokázané, že nájemní vztah mezi účastníky skončil uplynutím doby určité ke dni 31.12.2016. Žalobce přitom nesplnil povinnost nájemce hradit řádně nájemné a zálohy spojené s užíváním bytu, když neuhradil nájemné a zálohy na služby za měsíce listopad a prosinec 2016 v celkové výši 13 078 Kč, přičemž na úhradu této částky použila žalovaná žalobcem složenou kauci 10 400 Kč a ve zbylé části 2 678 Kč započítala svůj nárok na nárok žalobce na přeplatek na vyúčtování služeb za rok 2016 v celkové výši 9 429 Kč.
14. Právně byla věc posouzena podle § 2201 a násl. a § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o.z.“), tj. dle příslušných ustanovení o nájmu bytu. Mezi účastníky byla řádně uzavřena smlouva o nájmu bytu, a to na dobu určitou do 31.12.2016. K tomuto datu také nájem skončil, neboť mezi účastníky nebyla uzavřena jiná dohoda a e-mail žalobce ze dne 4.10.2016 nelze považovat dle svého obsahu za výpověď nájemní smlouvy. Kromě toho, že nebyla dodržena forma stanovená čl. VI odst. 2 nájemní smlouvy, tak z obsahu podání nelze dovodit, že se jedná o výpověď, a to ani s výpovědní lhůtou (jež by navíc uplynula až po uplynutí doby určité), ani bez výpovědní lhůty z důvodu hrubého porušení smlouvy, neboť v uvedeném e-mailu nejsou uvedeny žádné konkrétní důvody, jež by takový postup mohly odůvodnit. Po obsahové stránce odpovídá uvedený e-mail návrhu na uzavření dohody o předčasném ukončení nájmu, k jehož akceptaci však ze strany žalované nedošlo.
15. S nájmem bytu je pak spojena mj. povinnost hradit nájemné a další platby spojené s užíváním bytu. Dle § 2248 o.z. strany si mohou ujednat každoroční zvyšování nájemného. K tomuto zvyšování také došlo, a to v souladu s čl. III odst. 4 o.z. Je proto zcela nepochybné, že ke dni skončení nájmu, resp. již ke dni 28.12.2016 byl žalobce v prodlení s úhradou celé částky 13 078 Kč, představující nájemné a zálohy za měsíce listopad a prosinec 2016. Žalovaná proto oprávněně, v souladu s čl. III odst. 3 nájemní smlouvy i s § 2254 o.z. použila žalobcem složenou kauci ve výši 10 400 Kč k částečné úhradě tohoto dluhu.
16. Dle názoru soudu je již z vyúčtování za rok 2016 zřejmé, že žalovaná učinila vůči žalobci zápočet své pohledávky proti pohledávce žalobce na vrácení kauce a přeplatku z vyúčtování za rok 2016, a to v souladu s § 1982 o.z. Dle § 1982 odst. 2 o.z. *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.* Bez ohledu na to, zda k samotnému započtení došlo již v den předání bytu (pokud jde o kauci), v rámci vyúčtování za rok 2016 či až při jednání soudu dne 25.3.2021, nastávají účinky započtení ke dni 28.12.2016, pokud jde o zápočet kauce ve výši 10 400 Kč a ke dni 1.8.2021, pokud jde o zápočet části přeplatku za vyúčtování za rok 2016 ve výši 2 678 Kč (dle čl. III odst. 1 nájemní smlouvy). Rovněž je třeba zmínit, že žalobce nijak nezpochybnil vyúčtování za rok 2016, naopak z něj vycházel, když uplatnil nárok na uhrazení právě částky 2 678 Kč jakožto nevrácené části přeplatku.
17. Z uvedených skutkových i právních závěrů vyplývá, že žalovaná žalobci ničeho nedluží, když žalobcem uplatněné nároky byly řádně započteny na dluh žalobce vůči žalované za nájemné a zálohy za měsíce listopad a prosinec 2016. Soud proto žalobu jako nedůvodnou v plném rozsahu zamítl.
18. Žalované by podle § 142 odst. 1 o.s.ř. náleželo právo na náhradu nákladů řízení, žalovaná však náklady řízení vůči žalobci nepožadovala.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím Okresního soudu v Českých Budějovicích.

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Hessová.

Nesplní-li povinný dobrovolně povinnost uloženou mu tímto rozhodnutím, může se oprávněný domáhat splnění této povinnosti cestou soudního výkonu rozhodnutí nebo exekuce.

České Budějovice 25. března 2021

JUDr. Tomáš Křiváček v. r.
samosoudce

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Hessová.