



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Českých Budějovicích rozhodl samosoudcem Mgr. Miroslavem Jurmanem
v právní věci

žalobců:

a) [redacted], narozen dne [redacted]
bytem [redacted]

b) [redacted], narozený dne [redacted]
[redacted]

oba zastoupeni JUDr. Vladimírem Szabo
advokátem se sídlem Jeremenkova 1021/70, 147 00, Praha 4 - Braník

proti

žalovanému:

[redacted] narozen dne [redacted], občan [redacted]
bytem [redacted]

t.č. neznámého pobytu

zastoupen opatrovnící JUDr. Helenou Nutilovou, Ph.D.

advokátkou se sídlem Vodní 231/5, 370 01, České Budějovice

EPR 299082/2018, o zaplacení částky 62 193 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobcům částku 5 693 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně jdoucím z též částky od 1. 7. 2018 do zaplacení, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. V části, v níž se žalobci na žalovaném domáhali zaplacení částky 10 200 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně jdoucím z téže částky od 1. 7. 2018 do zaplacení a dále

částky 4 100 Kč s úrokem z prodlení 8,5 % ročně jdoucím z téže částky od 26. 5. 2018 do zaplacení, **se žaloba zamítá.**

- III. Žalovaný je povinen zaplatit žalobcům na náhradě nákladů řízení částku 10 121 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobců.

Odůvodnění:

1. Žalobou podanou u Obvodního soudu pro Prahu 8 dne 5. 12. 2018 se žalobci domáhali vůči žalovaným 1) [REDAKCE] zaplacení částky 62 193 Kč se zákonným úrokem z prodlení z jednotlivých dlužných částek. Žalobu odůvodnili tím, že jako pronajímatelé uzavřeli se žalovanými jako s nájemci dne 30. 1. 2018 nájemní smlouvu ohledně užívání bytové jednotky č. [REDAKCE] a to na dobu určitou od 1. 2. 2018 do 31. 1. 2019. Žalovaní byli povinni platit za užívání bytu nájemné dle článku IV. odst. 1 nájemní smlouvy ve výši 17 000 Kč měsíčně a dle článku II. odst. 2 zálohy za služby spojené s užíváním bytu ve výši 4 100 Kč měsíčně, obojí vždy nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, za který se nájemné a služby spojené s užíváním bytu platí. Žalovaní poskytli peněžitou jistotu ve výši 17 000 Kč. Žalovaní neuhradili nájemné a poplatky za služby za období duben, květen a červen 2018 celkem ve výši 63 300 Kč. Žalobci vypověděli dne 28. 5. 2018 nájem bytu bez výpovědní doby a vyzvali žalované k vyklizení bytu, žalovaní následně byt opustili ke dni 30. 6. 2018 svévolně, čímž došlo k ukončení nájemního vztahu. Po opuštění bytu zanechali žalovaní byt ve stavu nezpůsobilém k užívání a žalobci proto na své náklady nechali vyklidit byt a odpad v něm nacházející se zlikvidovat, za což byla uhrazena částka 5 000 Kč, dále byl proveden kompletní úklid vzhledem ke značnému znečištění bytu, za který byla uhrazena částka 2 400 Kč, a dále žalobci vynaložili na zakoupení nových matrací částku 2 800 Kč, když tyto matrace byly součástí původního vybavení bytu a v důsledku užívání žalovanými se staly nepoužitelné. Dále bylo přistoupeno k vymalování bytu a opravení poškozených stěn – částka 5 693 Kč. Žalobci vyzvali žalované k úhradě předžalobní upomínkou ze dne 13. 9. 2018, která byla doručena žalované [REDAKCE] 20. 9. 2018 a žalovanému [REDAKCE] dne 18. 9. 2018, avšak žalovaní z dlužné částky do dne podání žaloby ničeho neuhradili.
2. Ve vztahu k žalované [REDAKCE] bylo rozhodnuto rozsudkem Okresního soudu v Českých Budějovicích ze dne 12. 11. 2019 č. j. 9 C 251/2019 – 57, který nabyl právní moci dne 29. 1. 2020.
3. Rozsudkem 1. 10. 2020, č.j. 9 C 251/2019-74, uložil soud žalovanému (společně a nerozdílně s [REDAKCE]) povinnost zaplatit žalobcům společně a nerozdílně částku 62 193 Kč se zákonným úrokem z prodlení 8,5 % ročně z částky 21 000 Kč od 26.3.2018 do 20.9.2018, z částky 19 993 Kč od 21.9.2018 do zaplacení, z částky 21 100 Kč od 26.4.2018 do zaplacení a z částky 21 100 Kč od 26.5.2018 do zaplacení a dále uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobcům náhradu nákladů řízení. Vyšel ze zjištění, že 30. 1. 2018 uzavřeli žalobci jako pronajímatelé se žalovaným a [REDAKCE] jako nájemci nájemní smlouvu, jejímž předmětem nájmu byl byt č. 1105/23 v budově č.p. 1105 o velikosti 3+1 s příslušenstvím za dohodnuté nájemné 17 000 Kč. Nájemci se zavázali platit též poplatky za služby spojené s užíváním bytu v měsíční částce 4 100 Kč, přičemž obojí bylo splatné do 25. dne v měsíci za měsíc následující, za nějž se tyto platby platí. Při podpisu nájemní smlouvy bylo dohodnuto, že nájemci uhradí peněžitou jistotu ve výši jednoho měsíčního nájemného, tj. 17 000 Kč. Byt byl předán pronajímateli nájemcům dne 1. 2. 2018, kdy byly učiněny nesporné stavy měřidel. Žalovaní nezaplatili pravidelné měsíční nájemné a zálohu na služby spojené s užíváním bytu za měsíce duben, květen a červen 2018 v celkové částce 63 300 Kč, a proto žalobci nájem bytu vypověděli bez výpovědní doby a vyzvali žalované k vyklizení a odevzdání bytu do 15. 6. 2018 a

současné k úhradě evidované pohledávky do 8 dnů od doručení výpovědi. Jelikož zaplacené nebylo, žalobci započítali jednostranně peněžitou jistotu zaplacenou žalovanými v částce 17 000 Kč na náklady na uvedení bytu do původního stavu 15 893 Kč a na část dlužného nájemného a poplatku za služby 1 107 Kč (za měsíc duben 2018). Po provedeném zápočtu tak dluh činil 62 193 Kč. Soud vzal za prokázané uzavření předmětné nájemní smlouvy mezi účastníky a po právní stránce věc posoudil podle § 2225 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen o.z.), když žalovaní jako nájemci nesplnili povinnost při skončení nájmu odevzdat pronajímateli věc v místě, kde ji převzali a v takovém stavu, v jakém byla v době převzetí s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Ohledně nájemného soud rozhodl podle § 2217 odst. 1 o.z., podle něhož se platí nájemné v ujednané výši, případně, není-li ujednáno, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek. Jelikož se žalovaní dostali s úhradou do prodlení, uložil jim též povinnost zaplatit z jednotlivých dlužných částek úrok z prodlení v souladu s § 1970 občanského zákoníku ve výši podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb.

4. K odvolání žalovaného Krajský soud v Českých Budějovicích rozsudkem z 2. 6. 2021, č.j. 5 Co 337/2021-123, který nabyl právní moci 29. 6. 2021, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil co do částky 17 000 Kč se zákonným úrokem z prodlení, co do částky 15 893 Kč s úrokem z prodlení a částky 4 100 Kč s úrokem z prodlení jej zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.
5. Odvolací soud ve shodě se soudem prvního stupně konstatoval, že žalovaný byt vyklidil ke 30. 6. 2018 a nájemní vztah účastníků skončil v důsledku výpovědi ze strany žalobců k 31. 5. 2018 uplynutím zákonné lhůty po doručení výpovědi dle § 537 o.z. V takovém případě vyplývá z § 2295 o.z. pronajímateli právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného až do dne skutečného odevzdání bytu. Pokud jde o energie a další služby spojené s užíváním bytu za měsíc červen 2020, kdy nájemní vztah byl již ukončen, jedná se o nárok z titulu bezdůvodného obohacení, jelikož žalovaní tyto služby čerpali na úkor žalobců, čímž jim vzniklo na úkor žalobců bezdůvodné obohacení. Podle § 2991 odst. 1 o.z. platí, že kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil. Podle § 2991 odst. 2 o.z. bezdůvodně se obohatí zvláště ten, kdo získá majetkový prospěch plněním bez právního důvodu, plněním z právního důvodu, který odpadl, protiprávním užitím cizí hodnoty nebo tím, že za něho bylo plněno, co měl po právu plnit sám. Rozsudek soudu prvního stupně byl dále potvrzen co do zákonného úroku z prodlení z částky 15 893 Kč za období od 26. 3. 2018 do 30. 6. 2018, když splatnost nájemného dle nájemní smlouvy za měsíc duben 2018 byla 25. 3. 2018, ode dne následujícího je tak žalovaný v prodlení s placením, které trvalo nejméně do 30. 6. 2018, kdy podle žalovaného mělo dojít k zániku pohledávky žalobců v částce 15 893 Kč v důsledku kompenzačního projevu žalovaného.
6. Podle § 2254 odst. 2 o.z. 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.
7. Odvolací soud dále z nájemní smlouvy dovodil, že jistota v částce 17 000 Kč byla po dobu trvání nájemního vztahu uložena u žalobců (pronajímatelů) a mohla jimi být použita na úhradu jejich případných budoucích nákladů na uvedení bytu a věcí do stavu, ve kterém byly nájemci předány a ke krytí nákladů spojených s odstraněním škod způsobených nájemcem na bytu a jeho vybavení, jakož i k úhradě dlužného nájemného a nezaplaceného vyúčtování poplatků za služby. Uvedené pohledávky mají pronajímatelé právo započíst proti pohledávce na vrácení peněžité jistoty. V případě, že uvedené skutečnosti nenastanou, bude peněžitá jistota vrácena nájemci (žalovaným) nejpozději do 1 měsíce od vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli (čl. 4 nájemní smlouvy). Jistota tak byla splatná k 30. 7. 2018 (§ 605 odst. 2 o.z.).

8. S odkazem na § 1987 o.z. odvolací soud konstatoval, že pohledávka žalovaných z titulu jimi složené jistoty 17 000 Kč byla způsobilá k započtení, neboť se jedná o pohledávku splatnou, tedy i vymahatelnou u soudu. Její započtení i v průběhu odvolacího řízení je přípustné. Jelikož však předmětnému kompenzačnímu úkonu žalovaného předcházela žalobní tvrzení kompenzační úkon žalobců v září 2018, jímž dle jejich tvrzení zanikla pohledávka žalovaných z titulu jistoty, bylo soudu prvního stupně uloženo, aby se v dalším řízení zabíral oběma těmito kompenzačními projevy účastníků. Samotná částka 15 893 Kč žalobci požadovaná na žalovaných z titulu náhrady škod a nákladů na uvedení bytu do původního stavu přitom sice není předmětem žaloby, avšak jejímu přezkoumání se nelze vyhnout za situace, kdy žalovaná strana tento úkon započtení zpochybňuje a dále namítá, že žalobci nikterak neprokazují vynaložení uvedených nákladů. Co do částky 4 100 Kč, kterou požadovali žalobci jako náhradu za služby spojené s užíváním bytu za měsíc červen 2018 včetně úroků z prodlení, byl rozsudek soudu prvního stupně rovněž zrušen a soudu bylo uloženo zabývat se zkoumáním skutečně vynaložených nákladů žalobci na užívání bytu, které čerpali žalovaní v období od 1. 6. do 30. 6. 2018, jakož i otázkou, kdy se s úhradou dluhu z titulu bezdůvodného obohacení dostali do prodlení.
9. Soud proto vyzval žalobce, aby doplnili své důkazní návrhy ve smyslu pokynu odvolacího soudu, a to včetně opakovaného poučení dle § 118a odst. 1 o.s.ř.
10. V návaznosti na to žalobci odkázali na důkazní návrhy učiněné již před odvolacím soudem a tím, že dalšími důkazy nedisponují.
11. V předávacím protokolu z 22. 6. 2018, jímž žalovaná předala v zastoupení žalovaného žalobcům předmětný byt, jsou uvedeny toliko stavy měřidel v bytě a počet odevzdaných klíčů, žádné vady na vybavení či jiná poškození nebo nedostatky uvedeny nejsou. Ačkoliv žalobci uplatňovali částku 2 800 Kč na nákupu nových matrací (dle účtenky IKEA z 2. 7. 2018 2887 Kč), nezbytnost tohoto nákupu prokazovali pouze jednou fotografií, z níž soud ale potřebu výměny neshledal, přičemž současně přihlédl k tomu, že toto nebylo uvedeno v předávacím protokolu. Z dalších žalobci doložených fotografií soud shledal, že žalovaní ponechali v bytě některé své věci (jídlo v lednici, oblečení). Nelze z nich ovšem jakkoli dovodit částky 5 000 Kč za vyklizení bytu a likvidaci odpadu a částku 2 400 Kč za kompletní úklid. Ve vztahu k těmto položkám tedy žalobci jejich vynaložení neprokázali.
12. Totéž platí co do částky 4 100 Kč jako úhrady za služby spojené s užíváním bytu za červen 2018, neboť ve vztahu k ní žalobci ani přes opakovaná poučení žádné důkazní návrhy neučinili.
13. Naopak za prokázanou vzal soud částku 5 693 Kč. Ty vyplývá z faktury Rekonsta plus s.r.o. č. 35/18 ze dne 12. 9. 2018, kterou byly účtovány opravy a vymalování stěn a stropů v předmětném bytě. Zde soud zohlednil též to, že je obvyklým standardem, aby pronajímatel předal byt novým nájemcům vymalovaný.
14. Soud na základě výše uvedeného dokazování dospěl k závěru, že tvrzená pohledávka ve výši 10 200 Kč (z celkových 15 893 Kč) nezanikla v důsledku kompenzačního úkonu žalobců započtením na jistinu žalovaných v září 2018 a v tomto rozsahu měli žalovaní po 30. 7. 2018 pohledávku z titulu složené jistoty. Kompenzačním úkonem žalovaného došlo k zániku pohledávky žalobců z titulu doplatku za měsíc duben 2018 v částce 10 200 Kč, a proto zbývá dluh toliko ve výši 5 693 Kč.
15. Soud proto žalobě vyhověl pouze co do částky 5 693 Kč, ve zbytku ji jako nedůvodnou zamítl. Výše úroku z prodlení vyplývá z § 1970 občanského zákoníku ve spojení s § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb.
16. O nákladech řízení bylo rozhodnuto dle § 142 odst. 2 o.s.ř., přičemž převážně úspěšným žalobcům (ze 77%) soud přiznal náhradu nákladů řízení v rozsahu 54%. Náklady žalobců představují odměnu za právní zastoupení advokátem podle § 6 a násl. vyhlášky č. 177/1996 Sb. (advokátního tarifu) v rozsahu jednoho úkonu právní služby (účast u jednání odvolacího soudu)

Shodu s prvopisem potvrzuje Pavla Postlová

při tarifní hodnotě 62 193 Kč tj. při dvou zastupovaných žalobcích 2 x 2 896 Kč, dále za účast u jednání soudu prvního stupně při tarifní hodnotě 19 993 Kč, tj. 2 x 1 520 Kč, dále paušální náhrady hotových výdajů podle § 13 odst. 3 advokátního tarifu ve výši 600 Kč za 2 úkony právní služby po 300 Kč, náhrada zameškaného času na cestě z Prahy do Českých Budějovic a zpět na obě soudní jednání vždy po 10 započatých půlhodinách á 100 Kč (tj. 2000 Kč), náhradě cestovného na téže trase při ujetých 2 x 300 Km a průměrné spotřebě 8,5 l benzínu na 100 km (tj. 2x 2029 Kč), dále 21% DPH z uvedených položek (3 253 Kč). Celkem tedy bylo žalobcům přiznáno právo na náhradu nákladů řízení ve výši 54% z 18 743 Kč, tj. částka 10 121 Kč. Podle § 160 odst. 1 o.s.ř. byla určena lhůta k plnění do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku. V souladu s § 149 odst. 1 o.s.ř. bylo žalovanému uloženo zaplatit náhradu nákladů tohoto řízení k rukám právního zástupce žalobců.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze do 15 dnů od doručení podat odvolání, a to ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím soudu okresního.

Nebude-li splněno dobrovolně, co ukládá vykonatelné rozhodnutí, může být podán návrh na jeho soudní výkon či exekuci.

České Budějovice 22. září 2021

Mgr. Miroslav Jurman, v.r.
samosoudce