



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Kladně rozhodl samosoudkyní JUDr. Evženií Vodovou ve věci

žalobkyně: **M. B.**, narozená [redacted]
trvale bytem [redacted]
zastoupená advokátem JUDr. Janem Fričem
sídlem Pod Hybšmankou 2818/3, 150 00 Praha 5 – Smíchov

proti
žalovanému: **L. B.**, narozený [redacted]
trvale bytem [redacted]

o zaplacení částky 151 417 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni částku 121 983 Kč s 8,5% úrokem z prodlení z částky 121 983 Kč od 22.6.2019 do zaplacení, a to vše do 3 dnů od právní moci rozsudku.
- II. Co do částky 29 434 Kč s 8,5% úrokem z prodlení z částky 151 417 Kč od 4.6.2018 do 21.6.2019 a 8,5% úroku z prodlení z částky 29 434 od 22.6.2019 do zaplacení se žaloba zamítá.
- III. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni na nákladech řízení částku 32 329 Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalobkyně.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se žalobou došlou na zdejší soud dne 4.6.2018 domáhala na 1) žalovaném **L. B.** a 2) žalované **J. B.**, nyní **D.**, narozené 25.6.1964 zaplacení společně a nerozdílně částky 147 160 Kč s 8,5% úrokem z prodlení od podání žaloby do zaplacení, a to 58 377 Kč jako dluhu na nájemném a za služby spojené s užíváním bytu a bezdůvodném obohacení a částky 88 783 Kč na náhradu škody. V průběhu řízení byl usnesením Krajského soudu v Praze ze dne 23.10.2018 čj. KSPH 60 INS 13725/2018-A-16 zjištěn úpadek dlužnice **J. B.**, přičemž soud povolil řešení úpadku dlužnice oddlužením. Usnesením ze dne 26.2.2019 čj. 25 C 33/2018 -50 zdejší soud vypořádal účastníky řízení o to, že v důsledku zjištění

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted]

úpadku 2) žalované J. B. došlo k přerušení řízení ve vztahu mezi žalobkyní a 2) žalovanou J. B.

2. Podáním ze dne 11.9.2018 žalobkyně změnila žalobu tak, že se domáhala zaplacení částky 151 417 Kč s 8,5% úrokem z prodlení od podání žaloby do zaplacení, když rozšířila žalobu v části na nájemném a za služby spojené s užíváním bytu a za bezdůvodné obohacení o částku 4 259 Kč na 62 634 Kč, což odůvodnila dvakrát chybným výpočtem, přičemž na náhradě škody požadovala nadále přiznat 88 783 Kč. Zdejší soud usnesením ze dne 18.6.2019 čj. 25 C 35/2018 – 59 připustil změnu žaloby navrženou v podání ze dne 11.9.2018 ve vztahu k 1) žalovanému I. B., protože jak shora uvedeno, řízení proti 2) žalované J. B. bylo přerušeno.
3. Usnesením ze dne 9.9.2019 čj. 25 C 35/2018 – 66 zdejší soud ve smyslu § 112 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o.s.ř.“) vyloučil věc proti 1) žalovanému I. B. o zaplacení částky 151 417 Kč s příslušenstvím k samostatnému řízení.
4. Žalobkyně svoji žalobu odůvodnila tím, že je výlučnou vlastnící stavebního pozemku parc. č. - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. - objekt bydlení a pozemku parc. č. - zahrada v k.ú. (dále jen „nemovitostí“). Soubor těchto nemovitostí vedle rodinného domu čp. tvoří i rekreační chalupa a stodola bez č.p. nebo č.e. umístěné na stavebním pozemku par č.
5. Žalovaní předmětné nemovitosti užívali na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 30.6.2016 s dohodnutou dobou nájmu od 1.7.2016 do 30.6.2017 za nájemné 12 000 Kč měsíčně a zálohou za služby 4 000 Kč měsíčně, nemovitosti byly žalovaným předány nepoškozené a bez vad, žalovaní v souladu s nájemní smlouvou složili jistotu ve výši 12 000 Kč. Protože žalovaní neplatili řádně a včas nájemné a zálohy za služby, rozhodla se žalobkyně nájem ukončit, žalovaní nezaplatili nájemné a zálohy za služby za měsíce listopad a prosinec 2016 a leden až březen 2017, mimořádně dne 23.1.2017 uhradili částku 5 000 Kč, dne 20.2.2017 částku 5 000 Kč a dne 7.3.2017 pak 6 000 Kč. Nájem byl ukončen ke dni 20.4.2017 výpovědí ze strany žalobkyně, která je obsažena v uznání dluhu ze dne 12.4.2017. Žalovaní až dne 29.4.2017 předali předmět nájmu žalobkyni, o čemž byl téhož dne pořízen protokol, v protokolu jsou slovně popsány závady a poškození, způsobené žalovanými, kteří původně tvrdili, že škody na majetku žalované budou pokryty z jejich pojištění, avšak pojišťovna zaplatila pouze částku 847 Kč.
6. Žalovaní dne 12.4.2017 uznali dluh ke dni 20.4.2014 ve výši 74 667 Kč, neboť na nájemném za dobu od 1.7.2016 do 20.4. 2016 měli uhradit částku 116 000 Kč a na předpisu služeb částku 38 667 Kč, tedy celkem 154 667 Kč, protože uhradili pouze 80 000 Kč, představuje rozdíl uznaných 74 667 Kč. Vzhledem k tomu, že k předání nemovitosti došlo až 29.4.2017, požadovala žalobkyně na bezdůvodném obohacení za její užívání za dobu od 21.4. do 28.4. 2017 částku 3 200 Kč, což je 8 x 400 Kč za jeden den obvyklé ceny nájmu.
7. Žalobkyně na úhradu poskytovaných služeb uhradila za dobu užívání nemovitostí žalovanými za období od 1.7.2016 do 28.4.2017 vodné ve výši 3 928 Kč, za odpadní vodu 2 200 Kč, za plyn 18 066 Kč a za elektřinu 5 240 Kč, vše dle předepsaných faktur, tedy celkem 29 434 Kč. Oproti předpisu ve výši 38 667 Kč rozdíl představuje částku 9 233 Kč, již žalobkyně odečetla od částky uvedené v uznání dluhu, tj. 74 667 Kč, takže pohledávka z uznání dluhu představovala 65 434 Kč. Žalovaní pak na úhradu uznaného dluhu zaplatili dne 8.6.2017 pouze částku 6 000 Kč, takže uznaná pohledávka se po jejím odečtení snížila na 59 434 Kč, což spolu s 3 200 Kč na bezdůvodném obohacení za dobu od 21.4. do 28.4. představovalo požadovaných 62 634 Kč.
8. Žalovaní svým způsobem užívání způsobili škodu, prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 10. 5. 2017 za účasti technika ČSOB Pojišťovny, a.s. p. Z. Popis a rozsah poškození byl následující: 1. Zatrávněný porost (původně "anglický" trávník): a) dvůr (25 m x 12 m), b) prostor za RD (9 m x 12 m), - zničený porost, silně zaplevelené (a, b); 2. Plot - dřevěný (provizorně opravený), plotovky (212 cm x 12 x 2 cm) - 4 ks – prasklé; 3. Plot - drátěnka - prolomená ve

Shodu s prvopisem potvrzuje

spodní části I. (215 cm X 150 cm), II. (210 cm x 150 cm); 4. Garážová vrata: a) poškozené zateplení (filc) (160 cm x 106 cm) - L + P křídlo vrat, b) zámek P křídla vrat – prohlý, vložka zámku odcizena; 5. Okrasné dřevo (bříza - kulatina průměr 40 cm, 8 m³) - spaleno nájemníky; 6. Lavička (dřevěná) - prasklé 2 hranoly (170 cm x 7 x 4 cm); 7. Kuchyňská linka - spodní skříňka: L dvířka (48 x 73 x 2 cm) - odřená/broušení + lak, P dvířka (48 x 73 x 2 cm) - odřená/broušení + lak, Židle dřevěná - ulomené opěradlo; 8. Obývací pokoj: A. Trojkřeslo (sedací souprava) - podrápaný rám (dřevo), poškozené - (podrápané od psů) - sedáky + opěráky, B. Židle dřevěná - potrháný sedák; 9. Dveře venkovní (dřevěné) - poškrábané, zničená dýha (P, 80 cm); 10. Vjezdová vrata (trubková konstrukce) - poškozená výplň - (dřevěná výplň), 1. L křídlo - prkno (7 x 2 x 300 cm) - 1 ks vrypy, vyštíplé, prkno (8,5 x 2 x 300 cm) - 4 ks vrypy, vyštíplé, trám (spodní) (170 x 3 x 6,5 cm) - 1 ks – vrypy, trám (spodní) (163 x 3,5 x 6,5 cm) - 1 ks – vrypy, II. P křídlo - prkno (7 x 3 x 300 cm) - 3 ks - vrypy, vyštíplé, prkno (90 x 2 x 6,5 cm) - 2 ks - vyštíplé prkno (83 x 2 x 6,5 cm) - 2 ks – vyštíplé, trám (83 x 3,5 x 7 cm) - 1 ks - vrypy, vyštíplé. V předávacím protokolu ze dne 29. 4. 2017 jsou uvedeny zjištěné závady a vzhledem k tomu, že žalovaní tvrdili, že tyto škody by měly být hrazeny z pojistky žalovaného, dne 5. 5. 2017 a dne 10. 5. 2017 žalobkyně na formuláři pojist'ovny ČSOB, a.s. specifikovala výši předpokládané škody s odhadem 79 310 Kč.

9. Tato poškození kvalifikoval včetně nacenění podnikatel Ing. I. J. IČO se sídlem ve svém odborném vyjádření ze dne 23. 4. 2018 ze svého hlediska, pokud by tyto opravy a úpravy prováděl sám; 1. Zatravněná plocha - rekonstrukce trávníku, (rekultivace, osetí, hutnění) 6 500 Kč, 2. Plot dřevěný (rigle, plotovky) výměna poškozených prvků, nátěr, montáž 18 200 Kč, 3. Plot drátěné pletivo, oprava a výměna poškozeného pletiva a sloupků 18 200 Kč, 4. Úklid stodoly a odvoz odpadu na skládku a skládkovné 7 800 Kč, 5. Garážová vrata, oprava dřevěné výplně, výměna izolace a zámku 5 850 Kč, 6. Palivové dřevo 8m³ zcizeno 19 900 Kč, 7. Lavička dřevěná oprava a výměna poškozených hranolů vč. nátěru 1 560 Kč, 8. Kuchyňská linka oprava poškozených dvířek 1 300 Kč, 9. Obývací pokoj, oprava sedací soupravy a křesla (čalounění a dřevěná madla) 8 400 Kč, židle (dtto) 1 200 Kč, 10. Dveře vchodové dřevěné (kytování, broušení, nátěr) 1 600 Kč, 11. Vjezdová vrata (výměna a oprava výplně z palubek) 2 120 Kč. Stavební úpravy a opravy celkem bez DPH 92 630 Kč. Pojišť'ovna uhradila na takto specifikovanou výši škody částku 847 Kč, takže žalobkyně na náhradě škody požadovala částku 91 783 Kč. Protože následně zjistila, že z pronajatého objektu byla odcizena kolébková pila zn. Scheppach, rok pořízení 2008 a s ohledem na její opotřebení a stáří vyčíslila žalobkyně škodu na částku 9 000 Kč, když obdobná pila téže značky HS510 se prodává jako nová za 15 299 Kč. Protože žalovaní složili podle nájemní smlouvy jistotu 12 000 Kč, požadovala žalobkyně na náhradě škody částku 88 783 Kč (91 783 Kč + 9 000 Kč – 12 000 Kč).
10. Soud ve věci nařídil jednání, k nimž se žalovaný bez omluvy nedostavil, doručení měl vykázané, soud proto podle § 101 odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o.s.ř.“) jednal v jeho nepřítomnosti.
11. Soud ve věci provedl následující listinné důkazy, a to smlouvu o nájmu nemovitosti na dobu určitou ze dne 30.6.2016 a její přílohu – seznam zařízení, plnou moc ze dne 12.5.2016, výpis z katastru nemovitostí, uznání dluhu ze dne 12.4.2017, předávací protokol ze dne 29.4.2017 s podpisy žalovaných a popisem zjištěných závad, záznam o poškození občanského majetku ze dne 5.5.2017 s podpisem M. T. a ze dne 10.5.2017 a 21.5.2017 s podpisem p. Z. cenové nacenění Ing. I. J., sdělení ČSOB Pojišť'ovny, a.s. ze dne 15.8.2017 a předžalovní výzvu ze dne 27.3.2018 spolu s podací stvrzenkou.
12. Těmito listinnými důkazy vzal soud za prokázaný skutkový stav, podle něhož žalobkyně, jako vlastnice, zastoupená na základě plné moci ze dne 12.5.2016 Ing. M. I. uzavřela dne 30.6.2016 s nájemci I. B. a J. B. nájemní smlouvu na dobu

Shodu s prvopisem potvrzuje

určitou od 1.7.2016 do 30.6.2017, kterou přenechala nájemcům do užívání výše uvedené nemovitosti za dohodnuté měsíční nájemné 12 000 Kč s měsíční zálohou 4 000 Kč za služby, při složené jistotě ve výši 12 000 Kč. Nájemci se mimo jiné zavázali užívat předmět nájmu v souladu s nájemní smlouvou a dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v předmětu nájmu. Dle uznání dluhu ze dne 12.4.2017 uznali nájemci vůči žalobkyni svůj závazek za nezaplacené nájemné a zálohy za služby za měsíce listopad, prosinec 2016 a leden až duben 2017, při platbě 16 000 Kč, podle smlouvy o nájmu ze dne 30.6.2016 částku 74 667 Kč a zavázali se ji hradit společně a nerozdílně v měsíčních splátkách po 6 000 Kč vždy do každého 25. dne v měsíci. Součástí tohoto uznání je i výpověď daná pronajímatelem ke dni 20.4.2017, neboť neplacením nájemného dlužník porušil hrubým způsobem smlouvu, přičemž k tomuto datu předá dlužník věřiteli předmětnou nemovitost v řádném stavu. Ze zápisů o poškození majetku bylo shledáno poškození uvedené v ad. 8. rozsudku s oceněním uvedeným v ad. 9. rozsudku na částku 92 630 Kč s úhradou pojišťovny 847 Kč, předmětnou nemovitost předali žalovaní dne 29.4.2017.

13. Žalobkyně založila do spisu fakturu č. 1867200628 společnosti RAVOS, s.r.o. za vodné na částku 3 928 Kč za fakturační období od 21. 12. 2017 do 22. 2. 2018, fakturu č. 20170010 Obce Olešná za stočné na částku 2 200 Kč za fakturační období II. pololetí 2016 do I. pololetí 2017, fakturu č. 4071705948 společnosti VEMEX Energie a.s. za plyn na částku 18 086 Kč za fakturační období od 20. 4. 2016 do 21. 4. 2017 a fakturu č. 3091714081 společnosti VEMEX Energie a.s. fakturu za elektřinu na částku 5 240 Kč za fakturační období od 30. 6. 2016 do 25. 6. 2017. S ohledem na to, že žalobkyně tvrdila, že předmětné částky na úhradu poskytovaných služeb uhradila za dobu užívání nemovitostí žalovanými v období od 1.7.2016 do 28.4.2017 a vzhledem k jednotlivým fakturačním obdobím, sdělil soud při jednání, že nemá za prokázané úhradu těchto částek za sledované období a vyznal žalobkyni, aby doplnila svá tvrzení a uvedla, jakou částku skutečně uhradila za dobu od 1. 7. 2016 do 28. 4. 2017 na vodném, stočném, plynu a elektřině a na podporu tvrzení navrhla důkazy. Protože žalobkyně založila do spisu pouze vyjádření společnosti RAVOS, s.r.o., Obce Olešná a společnosti VEMEX Energie s.r.o., že za žalobkyni ani v odběrném místě Olešná 29 nejsou evidovány pohledávky, nevzal soud za prokázané, že žalobkyně za dobu užívání nemovitostí žalovanými, tj. za dobu od 1.7.2016 do 28.4.2017, na službách zaplatila celkem částku 29 434 Kč.
14. Soud dále ve věci vyslechl svědky M. T. [redacted], dceru žalobkyně a P. T. [redacted], z jejich výpovědí vzal soud za prokázané, že veškeré závady popsané technikem pojišťovny souhlasily, byla předráťovaná vrata, která měla dříve zámek, žalovaní měli tři velké psy, v objektu byly poškrábané stěny, zdrápaná nově potažená sedací souprava, poškozená kuchyňská linka, polstrovaná židle a dřevěná kuchyňská židle, zahrada, kde byl dříve anglický trávník, byla zaplevelená, kusy byly bez trávy a vydrápané od psů, bylo zde rozšlapané bahno, chybělo okrasné dřevo, ve stodole byla velká vrstva pilin. Pila byla koupena v roce 2008 asi za 14 000 Kč, téměř se nepoužívala, Ing. J. [redacted] ji ocenil na 9 000 Kč.
15. Z hlediska právního posouzení věci dospěl soud k závěru, že dne 30.6.2016 došlo ve smyslu § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o.z.“) k uzavření nájemní smlouvy, dle níž žalobkyně přenechala žalovanému a J. B. [redacted] k zajištění bytových potřeb shora uvedené nemovitosti na dobu od určité od 1.7.2016 do 30.6.2017 za dohodnuté měsíční nájemné 12 000 Kč s měsíční zálohou 4 000 Kč za služby, při složené jistotě podle § 2254 o.z. ve výši 12 000 Kč. Nájemci se mimo jiné zavázali užívat předmět nájmu v souladu s nájemní smlouvou a dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v předmětu nájmu. Žalobkyně dala nájemcům ke dni 20.4.2017 výpověď, kteří předmět nájmu vyklidili dne 29.4.2014.
16. Podle § 2295 o.z. pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá,

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted]

což představuje 3 200 Kč za dobu od 21.4.2017 do 28.4.2017, nejedná se o bezdůvodné obohacení, jak tvrdila žalobkyně.

17. Podle § 2293 odst. 1 o.z. nájemce odevzdá byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Nesplnění povinnosti odevzdat pronajatou věc ve stavu, v jakém byla v době, kdy ji nájemce převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, je porušením smluvní povinnosti (§ 2913), nikoliv vadným plněním nájemce (§ 1914).
18. Podle § 2913 odst. 1 o.z. poruší-li strana povinnost ze smlouvy, nahradí škodu z toho vzniklou druhé straně nebo i osobě, jejímuž zájmu mělo splnění ujednané povinnosti zjevně sloužit. Soud proto s ohledem na vyčíslení škody celkovou částkou 100 783 Kč, v níž je započtena platba pojišťovny 847 Kč a při zohlednění jistoty 12 000 Kč, shledal žalobu důvodnou co do částky 88 783 Kč.
19. Podle § 2053 o.z. uzná-li někdo svůj dluh co do důvodu i výše prohlášením učiněným v písemné formě, má se za to, že dluh v době uznání trvá, žalobkyně však sama uznanou částku 74 667 Kč zpochybnila tím, že ji ponížila o 9 233 Kč, přičemž dvakrát změnila způsob výpočtu této částky a v té souvislosti založila do spisu výše uvedené faktury, které neprokazovaly, že by za nájemce za dobu od 1.7.2016 do 29.4.2017 zaplatila na službách celkem částku 29 434 Kč, soud proto žalobu co do této částky zamítl, což obráží výrok II. rozsudku.
20. Protože žalovanému bylo usnesení ze dne 18. 6. 2019 čj. 25 C 35/2018 - 59 doručeno dne 21.6.2019, je s plněním částky 121 983 Kč (88 783 Kč + 45 233 Kč) v prodlení ve smyslu § 1968 o.z. počínaje 22.6.2019, o výši úroku z prodlení bylo rozhodnuto ve smyslu § 1970 o.z. s odkazem na nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení.
21. O nákladech řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 2 o.s.ř. náklady žalobkyně představují zaplacený soudní poplatek v částce 7 571 Kč a náklady zastoupení advokátem, kterému náleží odměna o stanovená dle § 6 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif (dále jen „a. t.“) z tarifní hodnoty 151 417 Kč, sestávající z částky 7 180 Kč za každý ze 5 úkonů uvedených v § 11 odst. 1 a. t. včetně 5 paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t., což spolu s 21% DPH 7 854 Kč činí celkem 52 825 Kč. Protože žalobkyně měla ve věci úspěch 80,6% a neúspěch 19,4%, odečtením procenta neúspěchu od procenta úspěchu je dán nárok žalobkyně 61,2% náhrady nákladů řízení, což činí zaokrouhleně 32 329 Kč. O DPH bylo rozhodnuto podle § 137 odst. 3 o.s.ř., když právní zástupce žalobkyně doložil, že je plátcem této daně. v souladu s § 149 odst. 1 o.s.ř., bylo žalovanému uloženo zaplatit náklady řízení k rukám právního zástupce žalobkyně.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení ke krajskému soudu v Praze prostřednictvím zdejšího soudu ve dvou vyhotoveních.

Nebude-li povinnost stanovená tímto rozsudkem plněna dobrovolně, lze navrhnout soudní výkon rozhodnutí nebo exekuci.

Kladno 31. července 2020

JUDr. Evženie Vodová v.r.
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje

