



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Mostě rozhodl samosoudcem Mgr. Janem Musilem ve věci

žalobkyně:



zastoupená advokátem JUDr. Janem Kláilem
sídlem U Radbuzy 4, 301 00 Plzeň

proti

žalovanému:



o 12 483,90 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni částku 12 483,90 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,25 % ročně z částky 8 150 Kč od 16. 12. 2020 do zaplacení a s úrokem z prodlení ve výši 8,25 % ročně z částky 4 333,90 Kč od 18. 5. 2021 do zaplacení, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení v částce 9 112,70 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobkyně.

Odůvodnění:

1. Předmětem řízení je nárok žalobkyně na zaplacení částky uvedené ve výroku tohoto rozsudku spolu se zákonným úrokem z prodlení. Dle tvrzení strany žalující tento nárok vznikl z titulu neuhrazeného nájemného za měsíc prosinec 2020 ve výši 8 150 Kč a dále náhradu za vybílění předmětu nájmu (byt v budově čp. 6 [redacted]) užívaný žalovaným, ve výši 4 333,90 Kč.

2. Žalovaný se k jednání nedostavil, ani se řádně a včas neomluvil, soud proto jednal a rozhodoval v souladu s ust. § 101 odst. 3 o.s.ř. a jednal v jeho nepřítomnosti.

3. Na základě zjištění učiněných z předložených listin dospěl soud k následujícímu závěru o skutkovém stavu ve věci samé: žalobce uzavřel se žalovaným dne 13. 05. 2016 nájemní smlouvu na byt č. 2 v Plzni, Jablonského 30, budova čp. 619 (nájemní smlouva). Nájemné bylo stanoveno částkou 7 500 Kč měsíčně (nájemní smlouva). Dodatkem č. 11 ze dne 20. 05. 2020 byla nájemné zvýšeno na částku 8 150 Kč měsíčně a zálohy na služby částkou 1 700 Kč měsíčně (Dodatek). Žalovaný předal bytovou jednotku žalobci dne 11. 01. 2021 (protokol o předání bytu). Žalobce po odstěhování žalobce nechal byt č. 2 vybít a opravit drobné vady způsobené žalovaným, za což zaplatit částku 8 550 Kč (faktura č. 5/2021 vystavené [REDACTED]). Žalovaný byl o úhradu dlužné částky žalobcem upomínán (předžalobní výzva ze dne 06. 05. 2021). Žalovaný složil žalobci jistotu ve výši 9 000 Kč (nájemní smlouva).

4. Na základě shora uvedeného závěru o skutkovém stavu posoudil soud věc po právní stránce takto:

5. Dle ust. § 2235 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., obč. zák. platí, že „Zavazuje-li nájemní smlouva pronajímatele přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti byt nebo dům, který je předmětem nájmu, nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu.“

6. Dle ust. § 2251 odst. 1 obč. zák. „Nájemce platí nájemné předem na každý měsíc nebo na jiné ujednané platební období, nejpozději do pátého dne příslušného platebního období, nebyl-li ujednan den pozdější. Společně s nájemným platí nájemce zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel, o těchto službách a nákladech platí § 2253 obdobně.“

7. Dle ust. § 2254 odst. 1 obč. zák. platí, že „Ujednají-li strany, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, nesmí být jistota vyšší než šestnásobek měsíčního nájemného.“

8. Dle ust. § 2894 odst. 1 obč. zák. platí, že „Povinnost nahradit jinému újmu zahrnuje vždy povinnost k náhradě újmy na jmění (škody).“

9. Dle ust. § 2913 odst. 1 obč. zák. platí, že „Poruší-li strana povinnost ze smlouvy, nahradí škodu z toho vzniklou druhé straně nebo i osobě, jejímuž zájmu mělo splnění ujednané povinnosti zjevně sloužit.“

10. Žalovaný porušil jednak svou povinnost hradit řádně a včas nájemné (stanovenou v čl. IV. Nájemní smlouvy), jednak svou povinnost udržovat byt a jeho příslušenství v řádném technickém stavu a chránit majetek pronajímatel před poškozením (dle čl. V. Nájemní smlouvy). Žalobce tudíž musel zajistit na své vlastní náklady uvedení předmětu nájmu do původního stavu tak, aby bytovou jednotku mohl nabídnout dalšímu nájemce do nájmu.

11. Vzhledem k tomu, že se žalobkyni předloženými listinnými důkazy podařilo prokázat tvrzení obsažená v žalobě, rozhodl soud s odkazem na citovaná zákonná ustanovení tak, je uvedeno ve výroku I. tohoto rozsudku.

12. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 o. s. ř. tak, že přiznal žalobkyni, jež byla v řízení zcela úspěšná, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 9 112,70 Kč. Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku v částce 800 Kč a nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 6 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.“) z tarifní hodnoty ve výši 12 483,90 Kč sestávající z částky 1 620 Kč za každý ze tří úkonů uvedených v § 11 odst. 1 a. t. a z částky 810 Kč za jeden úkon právní služby uvedený v § 11

odst. 2 a. t. včetně čtyř paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t. a daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 6 870 Kč ve výši 1 442,70 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem, prostřednictvím Okresního soudu v Mostě. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

Nesplní-li žalovaný povinnosti uložené mu tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se žalobkyně domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

Most 6. prosince 2021

Mgr. Jan Musil
samosoudce