



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Novém Jičíně rozhodl samosoudkyní Mgr. Kristýnou Mužnou ve věci

žalobce: **xxx**, IČO xxx
sídlem xxx, 742 01 Suchdol nad Odrou

proti
žalovanému: **xxx**, narozený xxx
bytem xxx, 742 01 Suchdol nad Odrou

pro 29 637,50 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku ve výši 13 676 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 13 676 Kč od 1. 11. 2021 do zaplacení, a to vše do tří dnů od právní moci rozsudku.
- II. Žaloba se zamítá v části, ve které se žalobce domáhal po žalovaném zaplacení částky 15 961,50 Kč a zákonného úroku z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 15 961,50 Kč od 1. 11. 2021 do zaplacení.
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobou se žalobce domáhal po žalovaném zaplacení částky 29 637,50 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 29 637,50 Kč od 1. 11. 2021 do zaplacení. Žalobu odůvodnil tvrzením, že žalovaný užíval na základě nájemní smlouvy ze dne 1. 12. 2020 byt č. xxx v III. NP bytového domu na adrese xxx v Suchdole nad Odrou, který je ve vlastnictví žalobce. Žalovaný platil nájemné pravidelně do května 2021, avšak za měsíce červen a červenec nájemné neuhradil a po několika výzvách pronajímatel ukončil nájem bytu ke dni 31. 7. 2021. Žalovaný

přestal se žalobcem komunikovat, a proto došlo k násilnému otevření bytu a zničení vstupních dveří s bezpečnostním zámekem. Po převzetí bytu bylo zjištěno znečištění a poškození bytu, který musel být opraven na náklady pronajímatele. Žalovaná částka sestává z dluhu na nájemném za červen a červenec roku 2021 ve výši 12 676 Kč, smluvní pokuty za opožděné úhrady nájemného ve výši 6 000 Kč, nákladů spojených s demontáží a revizí plynoměru ve výši 1 000 Kč, nákladů za otevření bytu, vystěhování a opravy ve výši 14 961,50 Kč, a to po započtení jistoty složené žalovaným žalobci ve výši 5 000 Kč. Žalobce vyzval žalovaného k úhradě dluhu dopisem ze dne 15. 10. 2021.

2. Žalovaný se ve věci nevyjádřil.
3. K ústnímu jednání, které se konalo dne 8. 4. 2022, se řádně předvolaní žalobce ani žalovaný nedostavili, přičemž svou neúčast neomluvili ani nepožádali o odročení jednání. Soud proto jednal v nepřítomnosti účastníků řízení podle § 101 odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“) a při rozhodování vyšel z obsahu spisu a provedených důkazů. Soud nepostupoval podle § 110 o. s. ř., neboť přerušení řízení není v tomto případě důvodné, když mezi účastníky neprobíhá jednání o vyřešení věci mimosoudně, žalovaný je ve věci zcela pasivní a se žalobcem nekomunikuje (viz obdobný závěr v usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 8. 1. 2018, č. j. 8 Co 4/2018-86).
4. Po provedeném dokazování soud učinil následující skutková zjištění.
5. *Z nájemní smlouvy ze dne 30. 4. 2021* soud zjistil, že žalobce se jako pronajímatel zavázal přenechat žalovanému do užívání na dobu určitou od 1. 5. 2021 do 31. 12. 2021 byt č. xxx v III. NP bytového domu na adrese xxx v Suchdole nad Odrou. Byt je po provedené opravě v roce 2017 a má 3 pokoje. Podle čl. 2 smlouvy se žalovaný jakožto nájemce zavázal hradit nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu do 15. dne měsíce, za který se platí nájemné. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním bytu do 15 dnů po termínu splatnosti nájemného, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3 000 Kč za každý dlužný měsíc, a to i opakovaně. Nájemce se zavázal složit k rukám pronajímatele vratnou kauci ve výši 5 000 Kč v termínu do 8. 12. 2020. Podle čl. 4 odst. 2 smlouvy je nájemce povinen hradit drobné opravy související s užíváním bytu až do výše 1 500 Kč. Jedná se o opravy stavebních částí, instalací a zařízení bytu.
6. *Z evidenčního listu platného od 1. 5. 2021* soud zjistil, že u bytu č. xxx v domě č. p. xxx Suchdol nad Odrou činí základní měsíční nájemné 5 170 Kč, po započtení úhrady za poskytnuté vybavení bytu ve výši 693 Kč, činí celkové nájemné 5 863 Kč a zálohy na služby spojené s užíváním bytu činí 475 Kč měsíčně. Měsíční nájemné spolu se zálohami činí celkově částku 6 338 Kč měsíčně. Evidenční list je podepsán žalobcem a žalovaným.
7. *Z náhledu do katastru nemovitostí* soud zjistil, že žalobce je vlastníkem budovy č. p. xxx, bytového domu, stojícího na pozemku parc. č. xxx, v katastrálním území Suchdol nad Odrou, zapsaného na LV xxx, v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín.
8. *Z daňového dokladu č. 2021/0085* soud zjistil, že dne 19. 10. 2021 vystavil dodavatel společnost UNISTAD spol s r. o. žalobci fakturu na částku 14 961,50 Kč (s DPH) za vystěhování a opravu bytu č. xxx v bytovém domě č. p. xxx Suchdol nad Odrou, a to podle krycího listu rozpočtu.
9. *Z krycího listu rozpočtu* soud zjistil, že dne 18. 10. 2021 společnost UNISTAD spol s r. o. účtovala žalobci práce a dodávky za celkovou cenu 14 961,50 Kč (s DPH), a to konkrétně vystěhování, dopravu a uložení nábytku do skladu společnosti UNISTAD spol s r. o. v celkové ceně 4 650 Kč, dále odvodušnění potrubí, vpuštění plynu za cenu 640 Kč, otevření vstupních dveří, neopravitelné

poškození vstupních dveří, kování a zámku FAB v celkové ceně 4 680 Kč a provedení dvojnásobné bílé výmalby ze směsí za sucha dobře otěruvzdorných v místnostech do 3,8 m v množství 80 m² za celkovou cenu 3 040 Kč.

10. Z *faktury* č. 21080 ze dne 21. 9. 2021 soud zjistil, že dodavatel xxx vyúčtoval žalobci za provedení provozní revize a tlakové zkoušky plynového zařízení na adrese xxx v Suchdole nad Odrou cenu 1 000 Kč.
11. Z *dopisu* ze dne 15. 10. 2021 soud zjistil, že žalobce vyzval žalovaného k úhradě částky 29 627 Kč nejpozději do 31. 10. 2021.
12. Soud učinil následující závěr o skutkovém stavu. Žalobce se v nájemní smlouvě ze dne 30. 4. 2021 zavázal přenechat žalovanému do užívání byt č. xxx v III. NP bytového domu na adrese xxx v Suchdole nad Odrou a žalovaný se zavázal hradit měsíční nájemné ve výši 5 863 Kč a zálohy na služby spojené s užíváním bytu 475 Kč měsíčně, celkově částku 6 338 Kč měsíčně, a to do 15. dne měsíce, za který se platí nájemné. Nájem byl sjednán na dobu určitou od 1. 5. 2021 do 31. 12. 2021. Pro případ prodloužení s úhradou nájemného 15 dnů po termínu splatnosti nájemného, se žalovaný zavázal zaplatit žalobci smluvní pokutu ve výši 3 000 Kč za každý dlužný měsíc, a to i opakovaně. Žalovaný se zavázal uhradit žalobci jistotu ve výši 5 000 Kč. Žalobci byla vyúčtována částka 14 961,50 Kč za vystěhování a opravu předmětného bytu a částka 1 000 Kč za provedení provozní revize a tlakové zkoušky plynového zařízení. K zaplacení žalované částky byl žalovaný vyzván předžalobní upomínkou.
13. Podle § 2201 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“) nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
14. Podle § 2239 o. z. ve znění účinném od 1. 7. 2020 se nepřihlíží k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.
15. Podle § 2254 odst. 1 o. z. ve znění účinném od 1. 7. 2020 ujednají-li strany, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, nebo ujednají-li si pro případ porušení těchto povinností smluvní pokutu, nesmí jistota a právo na zaplacení smluvní pokuty v souhrnu přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného.
16. Podle § 2254 odst. 2 věty první o. z. při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce připadne z nájmu dluží.
17. Shora uvedený skutkový stav soud posoudil dle citovaných zákonných ustanovení a dospěl k závěru, že žaloba je z části důvodná. Žalovaný se na základě nájemní smlouvy ze dne 30. 4. 2021 stal podle § 2201 o. z. ve spojení s § 2235 o. z. nájemcem bytu a zavázal se platit nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu. Nájemní poměr byl sjednán na dobu určitou do 31. 12. 2021, avšak dle tvrzení žalobce skončil předčasně ke dni 31. 7. 2021. Po dobu trvání nájmu měl žalovaný povinnost platit nájemné ve sjednané výši (§ 2246 odst. 1 o. z.) spolu se zálohou na služby (§ 4 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb.). Žalovaný však nájemné ani zálohu na služby za měsíce červen a červenec 2021 v celkové výši 12 676 Kč nezaplatil. Žalobce v souladu s § 2254 odst. 2 věty první o. z. na úhradu nájemného započel žalovaným složenou jistotu ve výši 5 000 Kč. Soud proto zavázal žalovaného zaplatit žalobci částku 7 676 Kč představující dlužné nájemné a zálohy na služby za měsíce červen a červenec 2021.
18. Žalovaný měl platit nájemné společně se zálohou na služby do 15. dne měsíce, za který se platí nájemné, neučinil-li tak, byl vždy od 16. dne v měsíci v prodloužení (§ 1968 o. z.). Smluvní strany v čl. 2 odst. 2 nájemní smlouvy ujednaly pro případ prodloužení žalovaného s úhradou nájemného delšího než 15 dnů po termínu splatnosti nájemného sankci v podobě smluvní pokuty ve výši 3 000 Kč za

každý dlužný měsíc. S ohledem na délku prodlení žalovaného s úhradou dvou měsíčních nájemných má žalobce nárok na smluvní pokutu podle § 2048 o. z. v celkové výši 6 000 Kč (2 x 3 000 Kč). Ujednání smluvní pokuty v závazkovém vztahu, jehož obsahem je nájem bytu, není podle § 2239 o. z. ve znění účinném od 1. 7. 2020 vyloučeno. Výše smluvní pokuty je v souladu s § 2254 odst. 1 o. z. a není zjevně nepřiměřená (§ 2239 o. z.). Žalovaný byl k úhradě smluvní pokuty písemně vyzván žalobcem dne 15. 10. 2021.

19. Žalovanému, který je v prodlení s úhradou dluhu, soud uložil, aby kromě dlužné částky zaplatil i zákonný úrok z prodlení (§ 1970 o. z.). Dopisem ze dne 15. 10. 2021 byl žalovaný vyzván k plnění nejpozději do 31. 10. 2021. Žalobce požadoval úrok z prodlení ode dne 1. 11. 2021 do zaplacení. Výše úroku z prodlení je dána ustanovením § 2 nařízení č. 351/2013 Sb. a skutečností, že žalobce požadoval úrok pouze ve výši 8,05 % ročně.
20. V části, ve které se žalobce domáhal částky 15 961,50 Kč spolu s příslušenstvím z důvodu násilného otevření vstupních dveří, při kterém mělo dojít k úplnému zničení těchto dveří a dále z důvodu provedených oprav, revize plynoměru a nové výmalby, dospěl soud k závěru, že žalobce ohledně těchto nároků neunesl břemeno tvrzení a důkazní břemeno a žalobu v této části zamítl. Žalobce netvrdil a ani neprokazoval, z jakého důvodu byly vstupní dveře otevřeny násilím a proč došlo k poškození (zničení) vstupních dveří. Není zřejmé, z jakého důvodu žalobce, jakožto vlastník bytu, nepoužil k otevření dveří klíč, případně nebyly dveře otevřeny zámečnickem. Žalobce netvrdil a ani neprokazoval rozsah poškození bytu a plynoměru, ani důvody k provedení dalších prací účtovaných společností UNISTAD spol s r. o. Předložené faktury nejsou dostatečným podkladem k prokázání vzniku vad bytu a jeho součástí a skutečností, že za tato poškození odpovídá právě žalovaný. Zjištění rozsahu poškození bytu nájemcem je nezbytné také pro posouzení charakteru vad, neboť podle § 2293 odst. 1 o. z. se k běžnému opotřebení při běžném užívání bytu nepřihlíží. Soud byl připraven žalobce poučit o nutnosti doplnit skutková tvrzení a o povinnosti označit důkazy k prokázání svých tvrzení ve smyslu § 118a odst. 1, 3 o. s. ř., nicméně žalobce se svou neúčastí u ústního jednání této možnosti zbavil. V tomto směru soud konstatuje, že soud poskytuje procesní poučení u ústního jednání, které k tomuto účelu bylo nařízeno.
21. Lhůtu k plnění soud určil podle § 160 odst. 1 věta před středníkem o. s. ř. jako třídenní.
22. Výrok o náhradě nákladů řízení je odůvodněn ustanovením § 142 odst. 2 o. s. ř., podle něhož měli účastníci ve věci úspěch jen částečný, soud náhradu nákladů poměrně rozdělí, popřípadě vysloví, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení. Žalovaný byl v řízení převážně úspěšný, avšak v souvislosti se soudním řízením mu žádné náklady nevznikly a soud proto rozhodl, že právo na náhradu nákladů řízení nemá žádný z účastníků.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému soudu v Ostravě prostřednictvím Okresního soudu v Novém Jičíně.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může se oprávněně domáhat soudního výkonu rozhodnutí.

Nový Jičín 8. dubna 2022

Mgr. Kristýna Mužná
samosoudkyně