



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

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

žalobkyně: **Heimstaden Czech s.r.o.**, IČO 05253268
sídlem Gregorova 2582/3, 702 00 Ostrava, Moravská Ostrava a Přívoz
zastoupená advokátem Mgr. xxx
sídlem xxx

proti
žalovanému: **xxx**, narozený xxx
bytem xxx

pro zaplacení 22 114 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni částku 22 114 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně z částky 22 114 Kč od 28. 11. 2022 do zaplacení, a to vše do 3 dnů od právní moci rozsudku.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení částku 9 306,60 Kč, k rukám Mgr. xxx, advokáta, se sídlem xxx, do 3 dnů od právní moci rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se svou žalobou domáhala po žalovaném zaplacení částky 22 114 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně z částky 22 114 Kč od 28. 11. 2022 do zaplacení. Žalobu odůvodnila tvrzením, že je vlastníkem bytu č. 13 o velikosti 1+3 situovaného v 4. nadzemním

podlaží budovy č. p. xxx, č. or. xxx na ulici xxx v Ostravě-Porubě. Žalovaný užíval předmětný byt v období od 10. 5. 2020 do 30. 11. 2020 na základě nájemní smlouvy ze dne 4. 5. 2019, a poté co nájemní poměr skončil ke dni 30. 11. 2020 uplynutím doby určité, užíval předmětný byt v období od 1. 12. 2020 do 24. 5. 2021 zcela bez právního důvodu. Žalovaná částka sestává z nároku na úhradu služeb spojených s bydlením za období od 1. 12. 2020 do 31. 12. 2020 ve výši nedoplatku 1 120 Kč a od 1. 1. 2021 do 24. 5. 2021 ve výši 12 065 Kč, na který byl započten úrok z jistoty ve výši 5 Kč, dlužná částka tedy činí 12 060 Kč. Při předání předmětného bytu zpět žalobkyni bylo zjištěno, že byt není ke dni předání ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání s přihlédnutím k běžnému opotřebení, přičemž způsobené škody byly vyčísleny na částku v celkové výši 11 338 Kč. Dne 6. 6. 2021 vystavila žalobkyně žalovanému na částku 11 338 Kč fakturu č. 7651111498. Na tuto částku byla započtena kauce ve výši 2 404 Kč, dále již nebylo žalovaným uhrazeno ničeho. Doručením výzvy k zaplacení dlužné částky se pohledávky žalobkyně staly splatnými ke dni 27. 11. 2022.

2. Žalovaný se k žalobě nevyjádřil.
3. Účastníci řízení souhlasili s tím, aby soud ve věci rozhodl bez nařízení jednání ve smyslu ustanovení § 115a ve spojení s § 101 odst. 4 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“) a ve věci bylo možno rozhodnout pouze na základě účastníky předložených listinných důkazů, soud proto rozhodl bez nařízení jednání.
4. Z provedených důkazů soud dospěl k následujícím skutkovým zjištěním:
5. *Z nájemní smlouvy ze dne 4. 5. 2020* soud zjistil, že žalobkyně se jako pronajímatel zavázala přenechat žalovanému jakožto nájemci do užívání na dobu určitou od 10. 5. 2020 do 30. 11. 2020 byt č. xxx o velikosti 1+3, o výměře 78,45 m², v 4. nadzemním podlaží budovy č. p. xxx, č. or. xxx na ulici xxxv Ostravě-Porubě. Podle čl. III. odst. 3.1 smlouvy se žalovaný jakožto nájemce zavázal hradit nájemné 8 500 Kč měsíčně a zálohy na služby spojené s užíváním bytu 2 850 Kč měsíčně. V čl. IV. smlouvy se žalovaný zavázal složit pronajímateli 11 350 Kč jako jistotu k zajištění nájemného, jiných plateb a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jistotu použít k úhradě jakýchkoliv svých splatných pohledávek za nájemcem vzniklých v souvislosti s užíváním bytu, zejména k úhradě dlužného nájemného, jiných plateb nebo k úhradě jakýchkoliv jiných splatných pohledávek (např. na krytí škod, které způsobil nájemce v předmětu nájmu či ve společných prostorách domu), a to bez ohledu na to, zda jsou tyto pohledávky písemně nájemcem uznané nebo přiznané pravomocným rozhodnutím soudu či jiného orgánu. Podle čl. 4.2 je pronajímatel oprávněn jednostranně započíst složenou jistotu na pohledávky za nájemcem kdykoliv v průběhu trvání i po skončení nájemního vztahu.
6. *Z výpisu z katastru nemovitostí* soud zjistil, že žalobkyně je vlastníkem budovy č. p. xxx, bytového domu, stojícího na pozemku parc. č. xxx, na ulici xxx, v katastrálním území Poruba, zapsaného na LV xxx, v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava.
7. *Z vyúčtování služeb a plnění spojených s užíváním bytů za období od 1. 12. 2020 do 31. 12. 2020 ze dne 23. 4. 2021* soud zjistil, že po započtení uhrazených záloh na služby spojené s užíváním bytu vznikl žalovanému nedoplatek na těchto službách ve výši 1 120 Kč. Vyúčtování obsahuje podrobný rozpis spotřebovaných energií a dalších služeb.
8. *Z vyúčtování služeb a plnění spojených s užíváním bytů za období od 1. 1. 2021 do 24. 5. 2021 ze dne 14. 4. 2022* soud zjistil, že po započtení uhrazených záloh na služby spojené s užíváním bytu vznikl žalovanému nedoplatek na těchto službách ve výši 12 065 Kč. Na tuto částku žalobkyně započetla úrok z jistoty ve výši 5 Kč, nedoplatek tak činí 12 060 Kč. Vyúčtování obsahuje podrobný rozpis spotřebovaných energií a dalších služeb.

9. *Z protokolu o převzetí/předání bytu* soud zjistil, že žalovaný užíval předmětný byt i po uplynutí sjednané doby nájmu, a to až do 24. 5. 2021, kdy byt předal zpět žalobkyni. Žalovaný uvedl jako svou novou doručovací adresu svou aktuální adresu trvalého pobytu. Podle protokolu byly při předání bytu zjištěny závady, a to dodání vstupních dveří za 4 370 Kč, dvakrát dodání dveří, a to do koupelny a komory, za 2 946 Kč, dovyčištění sporáku za 200 Kč, úklid bytu za 2 408 Kč, renovace silikonu na vaně za 422 Kč, dodání 2 ks žárovky za 142 Kč a poškozený obklad u vany za 850 Kč. Žalovaný v protokolu písemně prohlásil, že předmětný byt není ke dni předání ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání bytu a vadám, které je povinen odstranit pronajímatel ve smyslu ustanovení § 2293 občanského zákoníku a prohlásil, že v bytě provedl bez souhlasu pronajímatele změny, které snížily hodnotu bytu. Žalovaný dále písemně prohlásil, že výše škody způsobené porušením povinnosti vrátit byt ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení bytu činí 11 338 Kč a že uznává svůj závazek vůči pronajímateli z titulu výše uvedeného nároku na náhradu způsobené škody co do důvodu i výše a souhlasí s tím, aby pronajímatel započel svou výše uvedenou pohledávku na pohledávku žalovaného za pronajímatelem na vrácení jistoty. Přímou prohlášení je připojen podpis žalovaného.
10. *Z daňového dokladu č. 7651111498* soud zjistil, že dne 6. 6. 2021 žalobkyně vystavila žalovanému fakturu na částku 11 338 Kč za škodu způsobenou užíváním bytu xxx v Ostravě Porubě, přičemž v daňovém dokladu je uvedeno, že platba byla částečně uhrazena z jistoty ve výši 2 404 Kč, proto zbývá uhradit doplatek 8 934 Kč.
11. *Z dopisu ze dne 8. 11. 2021 a dodejeky* soud zjistil, že žalobkyně vyzvala žalovaného k okamžité úhradě dlužných částek, dopis byl doručován žalovanému na adresu trvalého pobytu dne 10. 11. 2022, avšak nebyl zastižen, dopis si nevyzvedl a byl mu vhozen do domovní schránky dne 22. 11. 2022.
12. Soud učinil následující závěr o skutkovém stavu. Žalobkyně se v nájemní smlouvě ze dne 5. 4. 2020 zavázala přenechat žalovanému do užívání na dobu určitou od 10. 5. 2020 do 30. 11. 2020 byt č. 13 v 4. nadzemním podlaží budovy č. p. xxx na ulici xxx v Ostravě-Porubě, který je ve vlastnictví žalobkyně, a žalovaný se zavázal hradit nájemné 8 500 Kč měsíčně a zálohy na služby spojené s užíváním bytu 2 850 Kč měsíčně. Žalovaný užíval předmětný byt i po uplynutí sjednané doby nájmu, a to až do 24. 5. 2021, kdy byt předal zpět žalobkyni. Za bezesmluvní období od 1. 12. 2020 do 31. 12. 2020 vznikl žalovanému na službách spojených s užíváním bytu nedoplatek 1 120 Kč a za bezesmluvní období od 1. 1. 2021 do 24. 5. 2021 ze dne 14. 4. 2022 nedoplatek činil 12 060 Kč. Na vnitřním vybavení bytu žalovaný způsobil poškození nad rámec běžného opotřebení při běžném užívání bytu a vady, které v součtu činily 11 338 Kč. Žalovaný výslovně písemně prohlásil, že uvedenou škodu co do důvodu a výše uznává. Žalobkyně na částku 11 338 Kč vystavila fakturu, přičemž na tuto částku byla započtena část jistoty ve výši 2 404 Kč, a proto zbývá uhradit doplatek 8 934 Kč. K zaplacení žalované částky byl žalovaný vyzván předžalobní upomínkou ze dne 8. 11. 2021, která byla žalovanému zaslána doporučeně.
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 § 2254 odst. 2 věty první o. z. při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží.
15. 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.

16. Podle § 2295 o. z. pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.
17. 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 rozsahu uznání v době uznání trvá.
18. Shora uvedený skutkový stav soud posoudil dle citovaných zákonných ustanovení a dospěl k závěru, že žaloba je důvodná. Žalovaný se na základě nájemní smlouvy ze dne 4. 5. 2020 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 30. 11. 2020. Žalovaný byt užíval i po skončení nájmu, což bylo prokázáno protokolem o převzetí/předání bytu ze dne 24. 5. 2021. Žalobkyně tak má ve smyslu § 2295 o. z. nárok na náhradu ve výši ujednaného nájemného, přičemž takové platby nejsou předmětem řízení, a dále má nárok na úhradu částky z titulu neuhrazených spotřebovaných služeb spojených s užíváním bytu. Žalobkyně tyto služby řádně vyúčtovala pro období od 1. 12. 2020 do 31. 12. 2020 dne 23. 4. 2023 a pro období od 1. 1. 2021 do 24. 5. 2021 dne 14. 4. 2022, přičemž nebylo zjištěno, že žalovaný by vznesl proti těmto vyúčtováním jakékoliv námitky, resp. reklamace, když žalovaný toto ani netvrdil. Z uvedených vyúčtování se podává, že po započtení provedených úhrad žalovanému vznikly na službách spojených s užíváním bytu nedoplatky 1 120 Kč a 12 060 Kč (po započtení úroku z jistoty ve výši 5 Kč), tedy celkem 13 180 Kč.
19. Žalobkyně má nárok rovněž na úhradu částky 8 934 Kč, když se jedná o škodu, kterou žalovaný způsobil na vnitřním vybavení bytu ve výši 11 338 Kč, na kterou byla započtena část uhrazené jistoty ve výši 2 404 Kč v souladu s nájemní smlouvou a § 2254 odst. 2 věty první o. z. Nárok žalobkyně se opírá o ustanovení § 2293 odst. 1 o. z., podle kterého nájemce odevzdá byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Závady, které přesahují běžné opotřebení bytu, jsou vyjmenovány v protokolu o převzetí/předání bytu. Žalovaný písemně prohlásil, že výše škody způsobené porušením povinnosti vrátit byt ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení bytu činí 11 338 Kč a že uznává svůj závazek vůči pronajímateli z titulu výše uvedeného nároku na náhradu způsobené škody co do důvodu i výše. Uzná-li někdo svůj dluh, má to účinek vyvratitelné právní domněnky, že uznání dluhu v okamžiku jeho uznání trval a dochází tím k přesunu důkazního břemene na žalovaného, který musí prokázat, že dluh, jehož splnění se věřitel domáhá, neexistuje. Žalovaný zůstal v řízení pasivní nevyjádřil se a existenci pohledávky žalobkyně nepopíral.
20. 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 8. 11. 2021 byl žalovaný vyzván k okamžité úhradě dlužných částek. Žalobkyně prokázala odeslání výzvy na poslední známou adresu žalovaného uvedenou v protokolu o převzetí/předání bytu. Dopis byl doručován žalovanému dne 10. 11. 2022, avšak nebyl zaštiťován, dopis si nevyzvedl a byl mu vhozen do domovní schránky dne 22. 11. 2022. Za použití právní domněnky v § 513 občanského zákoníku se má za to, že zásilka byla doručena třetí pracovní den po odeslání. Výzva neobsahovala konkrétní lhůtu k plnění žalovaného. Stanovila-li žalobkyně splatnost pohledávek od 27. 11. 2022, jedná se o lhůtu přiměřenou. Ode dne 28. 11. 2021 je žalovaný v prodlení. Výše úroku z prodlení je dána ustanovením § 2 nařízení č. 351/2013 Sb.
21. Lhůtu k plnění soud určil podle § 160 odst. 1 věta před středníkem o. s. ř. jako třídní, neboť ze spisu se nepodávají žádné skutečnosti, pro které by soud uložil žalovanému plnit v delší lhůtě nebo ve splátkách.

22. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle ustanovení § 142 odst. 1 o. s. ř. tak, že přiznal žalobkyni, jež byla v řízení zcela úspěšná, nárok na náhradu nákladů řízení. Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 885 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 22 114 Kč sestávající z částky 2 020 Kč za každý ze tří úkonů uvedených v § 11 odst. 1 a. t. (převzetí a příprava zastoupení, předžalobní výzva, písemný návrh ve věci samé) včetně tří paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t. a náhrada za daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 6 960 Kč ve výši 1 461,60 Kč.

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 oprávněný domáhat výkonu rozhodnutí.

Nový Jičín 10. května 2023

Mgr. Kristýna Mužná
samosoudkyně

Ref:

- 1) Zašlete rozsudek:
 - zástupci žalobkyně – DS (typ I)
 - žalovanému – na adresu dle CEO - DS/typ I
- 2) LH PM, pak předložte VSÚ
- 3) Po PM rozsudku a pseudonymizaci zveřejnit.
 - § 2201, 2053 OZ
 - netýká se práva EU – viz § 5 odst. 6 instrukce MS
 - netýká se § 9 odst. 1 písm. e) a f) vyhl. 403/2022 Sb.

V NJ dne

Mgr. Kristýna Mužná