



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Novém Jičíně rozhodl samosoudkyní Mgr. Janou Fejtovou ve věci

žalobce: **xxx**, narozený xxx
bytem xxx, xxx

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

o 25 978 Kč s příslušenstvím,

takto:

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 25 978 Kč spolu s 10% úrokem z prodlení ročně z částky 14 480 Kč za dobu od 21. 3. 2020 do 4. 6. 2020 a z částky 25 978 Kč od 5. 6. 2020 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.**
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náklady řízení ve výši 3 719 Kč, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.**

Odůvodnění:

1. Žalobou podanou dne 17. 4. 2020 domáhal se žalobce po žalovaném zaplacení celkem částky 25 978 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 10 % ročně z částky 14 480 Kč za dobu od 21. 3. 2020 do dne následujícího po dni doručení této žaloby žalovanému a dále s 10 % ročním úrokem z prodlení z částky 25 978 Kč ode dne následujícího po dni doručení této žaloby žalovanému do zaplacení. Žalobní návrh odůvodnil tvrzením, že žalobce jako pronajímatel a žalovaný jako nájemce uzavřeli dne 16. 11. 2019 smlouvu o nájmu/pronájmu bytu o velikosti 2+1 v 5. patře domu č.p. xxx na ul. xxx v Novém Jičíně, a to na dobu určitou od 1. 12. 2019 do 30. 11. 2020. Žalovaný se podle uvedené smlouvy zavázal platit žalobci za užívání bytu nájemné ve výši 9 300 Kč měsíčně vždy do 15. dne následujícího měsíce, a dále měsíční zálohy na služby spojené s užíváním bytu ve

Shodu s prvopisem potvrzuje xxx

výši 1 200 Kč, sestávající ze zálohy na elektřinu ve výši 500 Kč, zálohy na plyn ve výši 200 Kč a zálohy na vodu ve výši 500 Kč. Ke dni podpisu smlouvy došlo ke vzájemnému odsouhlasení stavů energií tak, jak je ve smlouvě uvedeno. Žalovaný pak složil kauci - jistotu ve výši 9 300 Kč. Ke dni 29. 2. 2020 došlo k ukončení uvedené smlouvy o nájmu, a to výpovědí danou žalobcem žalovanému ke dni 17. 1. 2020 z důvodu opakovaného neplacení nájemného a služeb spojených s užíváním bytu a z důvodu ničení pronajatého bytu a jeho zařízení. Ke dni 25. 1. 2020 žalobce od žalovaného uvedený byt převzal, přičemž zjistil, že došlo ke zničení omítek v ložnici (zadním pokoji), což si vyžádalo opravu a novou výmalbu v ceně celkem 5 000 Kč; dále bylo zjištěno spálení 2 zásuvek, byly poškozeny 4 kryty zásuvek a odpojen kabel u 2 světel, kdy oprava si vyžádala částku 1 600 Kč, byl rozbitý šuplík na kuchyňské lince, odpojené světlo linky a tato oprava si vyžádala 2 500 Kč; žalobce musel provést dezinfekci bytu, zajistit odstranění odpadu a odpadků a odvoz zbytků stavebního materiálu zanechaného v bytě žalovaným, což si vyžádalo náklady ve výši 1 200 Kč; dále žalobce vyměnil dvoje poničené interiérové dveře za částku 2 198 Kč. Tato poškození se podávají z předkládaných fotografií pořízených ke dni převzetí bytu a dále z dokladů k vynaloženým nákladům na uvedení bytu do původního stavu. Žalovaný se dostal do prodlení s platbou nájmu za měsíc prosinec 2019, leden 2020 a únor 2020, a až dne 17. 1. 2020 zaplatil částku 11 000 Kč, z této částky byla část 9 300 Kč započtena na úhradu nájemného za měsíc prosinec a část 1 700 Kč na úhradu části nájemného za měsíc leden 2020. Žalovaný tak dluží na nájemném za leden 2020 částku 7 600 Kč (9 300 Kč – 1 700 Kč) a nájemné za únor 9 300 Kč; dále za spotřebovanou elektřinu částku 3 480 Kč - dle vyúčtování ČEZ za období od 19. 1. 2019 do 14. 1. 2020 - splatnou 3. 2. 2020, dále za opravu a vyklizení bytu částku 12 700 Kč sestávající z nákladů na výmalbu bytu 5 000 Kč, za opravu světla a el. zásuvek 2 400 Kč, opravu žaluzií 1 600 Kč a opravu linky a světla na kuchyňské lince 2 500 Kč, odvoz odpadků a zbytků stavebního materiálu; a konečně za výměnu dvou interiérových dveří za částku 2 198 Kč. Na předmětný dluh žalovaného žalobce započel kauci/jistotu zaplacenou při uzavření smlouvy o nájmu bytu ve výši 9 300 Kč. Žalobce se proto domáhá zaplacení dlužného nájemného za leden 2020 ve výši 7 600 Kč a za únor 2020 ve výši 9 300 Kč, dluhu na spotřebované elektrické energii ve výši 3 480 Kč, opravu škod ve výši 12 700 Kč (bez započtení škody na dveřích a po odečtení složené kauce), výměnu poškozených dveří 2 198 Kč, tedy celkem částku 25 978 Kč. Žalobce žalovaného vyzýval k zaplacení dlužné částky, žalovaný na výzvu nereagoval.

2. Soud z listinných důkazů zjistil, že podle obsahu listiny nadepsané smlouva o nájmu/pronájmu bytu datované dnem 16. 11. 2019 (dále jen „předmětná smlouva“ nebo „smlouva“) ji uzavřeli žalobce označený jako pronajímatel na straně jedné a žalovaný označený jako nájemce na straně druhé. Podle předmětné smlouvy žalobce přenechal žalovanému do užívání byt v 5. podlaží domu čp. xxx, na ulici xxx v Novém Jičíně (dále také jen „předmětná smlouva“). V článku III. bod 1. předmětné smlouvy je uvedeno, že nájemní smlouva se uzavírá na dobu od 1. 12. 2019 do 30. 11. 2020. V článku III. bod 2. Předmětné smlouvy nájemce souhlasí s úpravou výše nájemného dle skutečné spotřeby energií, která je stanovena ve výši 500 Kč elektřina, 200 Kč plyn a 500 Kč vodné/stočné pro 1 osobu/měsíc. V bodu 3. článku III. předmětné smlouvy se ujednává, že nájem končí písemnou dohodou obou smluvních stran nebo ukončením doby nájmu; nájemce/pronajímatel může dát výpověď i bez udání důvodu, výpověď musí být písemná a výpovědní lhůta činí 1 měsíc a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně; v případě prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo plateb za služby spojené s nájmem po dobu delší než 2 dnů od dohodnutého termínu, tj. vždy k 15. v měsíci nebo opakovaném závažném porušování povinností nájemce z této smlouvy je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit a to okamžitým ukončením do 7 dnů od takového zjištění/oznámení pronajímatelem. Dle čl. IV. bod 1. předmětné smlouvy činí nájemné a úhrada za služby částku 9 300 Kč. Dle bodu 6. článku IV. smlouvy se smluvní strany dohodly na tom, že řádnost veškerých plateb + poškození bytu dle této smlouvy bude zajištěna složením kauce ve výši 9 300 Kč. Dle čl. VI. bod 1. je ujednáno, že při ukončení nájmu je nájemce povinen užívaný byt včetně příslušenství zcela vyklidit a předat pronajímateli ve stavu ne horším, než se nacházel ke dni zahájení nájmu Shodu s prvopisem potvrzuje xxx

s přihlédnutím k běžnému opatření a stavebním úpravám realizovaných za písemného souhlasu pronajímatele (*z uvedené smlouvy o nájmu/pronájmu bytu ze dne 16. 11. 2019*). Ve výzvě ze dne 17. 2. 2020 žalobce vyzývá žalovaného k zaplacení do 20. 3. 2020 dlužného nájemného, elektrické energie, opravy bytu v celkové výši 17 780 Kč sestávající z vyúčtování elektřiny ve výši 3 480 Kč, nájemného ve výši 7 600 Kč, penále 3 200 Kč a za zničení bytu 12 700 Kč (uvedený dluh je po odpočtu kaucí); přičemž dne 18. 2. 2020 žalobce podal České poště, s.p., zásilku k doručení na adresu žalovaného (*z dopisu ze dne 17. 2. 2020, z poštovního podacího lístku ze dne 18. 2. 2020*). Z vyúčtování elektřiny ČEZ Prodej, a.s., že za období od 19. 1. 2019 do 14. 1. 2020 činí nedoplatek (po započtení úhrad ve výši 3 300 Kč) na odběrném místě xxx xxx Nový Jičín částku 3 479,79 Kč a je uvedena splatnost 3. 2. 2020 (*z vyúčtování elektřiny ČEZ Prodej, a.s., za období od 19. 1. 2019 do 14. 1. 2020*). Z pokladních dokladů ze dne 15. 3. 2020 na částku 1 656 Kč, ze dne 20. 2. 2020 na částku 5 677,87 Kč, ze dne 18. 3. 2020 na částku 956,84 Kč, ze dne 25. 3. 2020 na částku 2 025 Kč, ze dne 22. 3. 2020 na částku 8 620 Kč se podává, že obsahují specifikaci nákupů žalobce za celkem částku 18 936,31 Kč na zakoupení malířských a natěračských potřeb, koberce, věšáku, dveří, kování do dveří; z dalších dvou pokladních dokladů žalobcem předložených, bez uvedení odběratele či zákazníka, jsou uvedeny nákupy malířských a natěračských potřeb dne 28. 2. 2020 za částku 2 031,68 Kč a dne 4. 2. 2020 za částku 1 113 Kč, celkem tedy za uvedené věci činila cena nákupů 22 080,99 Kč (*ze 7 kusů uvedených pokladních dokladů*). Z 11 kusů fotografií předložených žalobcem se podává, že jsou na nich zobrazeny soud neznámé bytové prostory, kde je zachycen jejich stav, včetně poškozených elektrických zásuvek, jejich vytržení ze zdi nebo i bez nich v místě, kde jinak ústí ze zdi elektrické dráty, stav zdí, které jsou bez nové výmalby a jsou zčásti poškozeny, dále je na nich zachyceno částečné poškození kuchyňské linky s třicími elektrickými kabely v místě pro digestoř, je zachycen stav okenních žaluzií, poškození a stav koupelny, v bytě se nacházejí nějaké židle, předsíňová stěna a další neidentifikovatelné předměty.

3. Po vyhodnocení provedených důkazů jednotlivě i v jejich vzájemné souvislosti s přihlédnutím k žalobním tvrzením a k tomu, že žalovaný se k věci nevyjádřil, má soud za prokázaný následující závěr o skutkovém stavu věci: Na základě smlouvy ze dne 16. 11. 2019 žalovaný převzal od žalobce do užívání byt č. xxx v 5. podlaží domu čp. xxx na ulici xxx v Novém Jičíně a zavázal se za jeho užívání platit měsíčně nájemné ve výši 9 300 Kč, přičemž bylo ujednáno, že žalovaný bude dále platit žalobci zálohy na služby a energie s užíváním bytu spojené, mimo jiné i za elektřinu zálohu ve výši 500 Kč měsíčně, a to vždy do 15. dne v měsíci. Nájem předmětného bytu byl sjednán na dobu určitou od 1. 12. 2019 do 30. 11. 2020 (*z předmětné smlouvy ze dne 16. 11. 2019*). Dle žalobních tvrzení, která nebyla žádným důkazem vyvrácena, a proto z nich soud vychází, žalovaný nájemné a zálohy za služby neplatil. Žalovaný předmětný byt vyklidil 27. 1. 2020 a předal pronajímateli, když pronajímatel nájem vypověděl a tento nájem skončil podle žalobních tvrzení, která nebyla žádným důkazem vyvrácena, dne 29. 2. 2020. Na nájemném žalovaný nezaplatil žalobci za leden 2020 částku 7 600 Kč, za únor 2020 částku 9 300 Kč, na za spotřebovanou elektřinu částku 3 480 Kč (*z žalobních tvrzení, která nebyla žádným důkazem vyvrácena*). Byt žalovaný žalobci neodevzdal ve stavu, jak jej převzal (*z předložených 11 kusů fotografií ve spojení s žalobními tvrzeními*), a proto žalobce uvedl byt do původního stavu a vynaložil tak za náklady na jeho výmalbu, úklid a opravy i celkem 14 898 Kč (tj. 12 700 Kč + za interiérové dveře 2 198 Kč), což je prokázáno z předložených 7 kusů pokladních dokladů ve spojení s žalobními tvrzeními. Dle žalobních tvrzení žalobce převzal od žalovaného po podpisu nájemní smlouvy kauci ve výši 9 300 Kč, kterou žalobce započel již před žalobou na další pohledávky z titulu předmětné smlouvy a po tomto zápočtu tak žalovaný dluží žalobci celkem 25 978 Kč (tj. část nájemného za leden 2020 ve výši 7 600 Kč + nájemné za únor 2020 ve výši 9 300 Kč + za elektřinu 3 480 Kč + 12 700 Kč za uvedení bytu do původního stavu + 2 198 Kč za výměnu interiérových dveří). Dle tvrzení žalobce žalovaný na dlužné částky ničeho nezaplatil. Z žádných důkazů nebylo zjištěno a prokázáno, že z žalobcem uplatněných částek žalovaný cokoliv uhradil. Žaloba byla žalovanému doručena soudem dne 4. 6. 2020. Dopisem ze dne 17. 2. 2020 žalobce vyzýval žalovaného k úhradě částky sestávající z dlužného nájemného, za elektřinu, penále

a poškození bytu po započtení kauce, a to ve výši 17 780 Kč ve lhůtě do 20. 3. 2020 (*z dopisu-výzvy ze dne 17. 2. 2020 a poštovního podacího lístku ze dne 18. 2. 2020*).

4. Uvedený skutkový stav soud hodnotil právně zejména v souladu s těmito zákonnými ustanoveními:

§ 2246 odst. 1 z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o.z.“), strany ujednají nájemné pevnou částkou. Má se za to, že se nájemné sjednává za jeden měsíc.

§ 2247 odst. 1 o.z., strany si ujednají, která plnění spojená s užíváním bytu nebo související služby zajistí pronajímatel,...

§ 2251 odst. 1 o.z., nájemce platí nájemné předem na každý měsíc nebo jiné ujednané platební období, nejpozději do pátého dne příslušného platebního období, nebyl-li ujednán den pozdější. Společně s nájemným platí nájemce zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel;...

§ 2252 odst. 2 o.z., nedoplatek nebo přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné k témuž dni;...

§ 2254 odst. 2 věta první o.z., při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží.

§ 2255 odst. 1 o.z., nájemce užívá byt řádně v souladu s nájemní smlouvou.

§ 2267 o.z., neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel.

§ 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.

§ 2900 o.z., vyžadují-li si to okolnosti případu nebo zvyklosti soukromého života, je každý povinen počínat si při svém konání tak, aby nedošlo k nedůvodné újmě na svobodě, životě, zdraví nebo na vlastnictví jiného.

§ 2910 o.z., škůdce, který vlastním zaviněním poruší povinnost stanovenou zákonem a zasáhne tak do absolutního práva poškozeného, nahradí poškozenému, co tím způsobil. Povinnost k náhradě vznikne i zaviněným porušením zákonné povinnosti stanovené na ochranu takového práva.

§ 2951 odst. 1 o.z., škoda se nabývá uvedením do předešlého stavu. Není-li to dobře možné, anebo žádá-li to poškozený, hraď se škoda v penězích.

§ 2952 věta první o.z., hraď se skutečná škoda a to, co poškozenému ušlo (ušlý zisk).

5. Uvedený prokázaný skutkový stav soud hodnotil právně zejména v souladu s citovanými ustanoveními uvedených právních předpisů. Při tomto právním hodnocení dospěl k závěru, že účastníci uzavřeli dne 16. 11. 2019 nájemní smlouvu o nájmu bytu o velikosti 2+1 v 5. patře domu č.p. xxx na ulici xxx v Novém Jičíně v souladu s ustanovením § 2235 a následujících o.z., upravujících nájem bytu. Podle této smlouvy žalobce jakožto pronajímatel přenechal žalovanému coby nájemci uvedený byt do užívání na dobu určitou od 1. 12. 2019 do 30. 11. 2020, avšak tento nájem skončil 29. 2. 2020, když jiné datum skončení nájmu prokázáno nebylo. Povinností žalovaného, jakožto nájemce, bylo platit jednak měsíční nájemné po celou dobu trvání nájmu ve výši 9 300 Kč měsíčně splatné dle smlouvy vždy k 15. dni příslušného měsíce na tento měsíc a k shodnému datu i zálohy na úhrady za služby s nájmem bytu spojené či poskytované žalobcem včetně doplateků za skutečnou spotřebu po vyúčtování záloh. Zálohy na služby žalovaný neplatil, žalobce mu vyúčtoval za odběr elektřiny částku 3 480 Kč v souladu s vyúčtováním dodavatele této energie. Dále žalovaný neuhradil dle tvrzení žalobce, které nebylo žádným důkazem vyvráceno, část nájemného za měsíc leden 2020 ve výši 7 600 Kč, nájemné za měsíc únor ve výši 9 300 Kč. Další povinností žalovaného bylo dle § 2293 odst. 1 o.z. po skončení nájmu vrátit byt žalobci ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, což však neučinil, a proto žalobce byt uvedl do řádného stavu a provedl výměnu a opravy poškozených částí bytu, to jest výmalbu, úklid, výměnu dveří, opravu kuchyňské linky, opravu elektrických zásuvek, což si vyžádalo náklady

Shodu s prvopisem potvrzuje xxx

v celkové hodnotě 14 898 Kč, a k úhradě této částky také žalovaného vyzval. Jde o náklady, které však měl vynaložit žalovaný, který byl povinen vrátit byt ve stavu, v jakém jej převzal, a také počínat si tak, aby byt nepoškozoval, a proto vznikla žalovanému povinnost nahradit žalobci škodu, kterou porušením těchto zákonných povinností žalobci způsobil ve smyslu citovaných ustanovení § 2900 a § 2910 o.z. Tato škoda představuje částku ve výši 14 898 Kč a žalovaný je povinen ji uhradit žalobci coby poškozenému v souladu s ust. § 2952 o.z., neboť o to žalobce požádal. Celková žalobou uplatněná částka 25 978 Kč (7 600 Kč + 9 300 Kč + 3 480 Kč + 12 700 Kč + 2 198 Kč) je nárokována správně po započtení jistoty (§ 2254 o.z.). Soud proto shledal nárok žalobce co do základu a výše důvodným a zavázal žalovaného k úhradě celkem částky 25 978 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení, jehož základ vyplývá z ustanovení § 1970 o.z. a jeho výše 10% ročně pak z ust. § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., když žalovaný byl vyzýván před podáním žaloby k zaplacení dlužné částky 14 480 Kč do 20. 3. 2020, a proto se zaplacením této částky je žalovaný v prodlení již od 21. 3. 2020. Žaloba byla žalovanému doručena 4. 6. 2020, a proto s celou dlužnou částkou 25 978 Kč je v prodlení od 5. 6. 2020. V souladu s ust. § 160 odst. 1 o.s.ř. soud rozhodl o povinnosti žalovaného zaplatit dlužnou částku do tří dnů od právní moci rozsudku.

6. Dle ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. úspěšnému žalobci soud přiznal náhradu nákladů řízení, a uložil proto neúspěšnému žalovanému zaplatit žalobci náklady řízení v celkové výši 3 719 Kč sestávající ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 1 299 Kč a náhrady nákladů ve výši 2 420 Kč za právní služby advokátky xxx, se sídlem v Novém Jičíně, když tyto náklady (smluvní odměnu advokátky) prokázal předloženou fakturou č. 2020062 ze dne 15. 4. 2020, kterou byla žalobci vyúčtována za sepis žaloby částka 2 000 Kč s 21% DPH pak částka 2 420 Kč, když mimosmluvní odměna advokáta dle vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), by byla vyšší.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení, dvojmo, u podepsaného soudu, ke Krajskému soudu v Ostravě.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá toto vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí (§ 251 odst. 1 o.s.ř.).

Nový Jičín 10. července 2020

Mgr. Jana Fejtová v.r.
samosoudkyně