



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Novém Jičíně rozhodl samosoudcem JUDr. Ivanem Holubem, Ph.D. v právní věci

žalobce: **xxx xxx**, narozený xxx
bytem náměstí xxx
zastoupený advokátem Mgr. xxx
sídlem xxx

proti

žalovanému: **LXM Group a. s.**, IČO 25849832
sídlem Malostranská 579, 742 42 Šenov u Nového Jičína
zastoupený advokátem xxx
sídlem xxx

o: zaplacení 39 023,53 Kč s příslušenstvím

takto:

I. Zamítá se žaloba, kterou se žalobce domáhal po žalovaném zaplacení částky 39 023,53 Kč a dále

- zákonného úroku z prodlení ve výši 10 % ročně z částky 22 000 Kč od 16. 12. 2019 do zaplacení,
- zákonného úroku z prodlení ve výši 10 % ročně z částky 9 660 Kč od 1. 1. 2020 do zaplacení,
- zákonného úroku z prodlení ve výši 11,75 % ročně z částky 7 363,53 Kč od 6. 4. 2022 do zaplacení.

II. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému na nákladech řízení částku 30 606,95 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku, k rukám advokáta JUDr. xxx.

Odůvodnění:

1. Žalobou, doručenou Okresnímu soudu v Novém Jičíně dne 13. 12. 2022, ve znění opravy žaloby ze dne 23. 1. 2023, se žalobce domáhal po žalovaném zaplacení částky 39 023,53 Kč, zákonného úroku z prodlení ve výši 10 % ročně z částky 22 000 Kč od 16. 12. 2019 do zaplacení, zákonného úroku z prodlení ve výši 10 % ročně z částky 9 660 Kč od 1. 1. 2020 do zaplacení a zákonného úroku z prodlení ve výši 11,75 % ročně z částky 7 363,53 Kč od 6. 4. 2022 do zaplacení. Žalobce tvrdil, že v době od 1. 12. 2016 do 30. 11. 2019 na základě smlouvy o nájmu bytu užíval byt 1. kategorie číslo 203 o velikosti 1+kk o započtené ploše 41,82 m² ve 2. nadzemním podlaží domu č. p. xxx na ulici xxx v Ostravě-Porubě. Skončení nájmu bytu k datu 30. 11. 2019 konstatoval Krajský soud v Ostravě v řízení o vyklizení, vedeném pod sp. zn. 57 Co 139/2022.

2. **Nárok ad 1).**

Žalobce v souladu se smlouvou o nájmu článku III. odst. 10 dovybavil byt, když zakoupil kuchyňskou linku, včetně dřezu, baterie a indukční desky, a to na základě smlouvy o dílo č. 52/2016. Za uvedené zaplatil 66 000 Kč. Ze strany žalovaného přijal žalobce v souladu s článkem III. odst. 10 smlouvy o nájmu bytu peněžité plnění ve výši 20 000 Kč. Žalovaný je podle smlouvy o nájmu článku III. odst. 12 povinen zaplatit žalobci **zůstatkovou hodnotu dovybavení** do 15 dnů ode dne skončení nájmu. Zůstatková hodnota dovybavení byla stanovena dle ujednání článku III. odst. 11, který stanovoval, že po ukončení nájmu bude nájemci vyplacena zůstatková hodnota dovybavení. Zůstatková hodnota se vypočítá následovně: z pořizovací ceny dovybavení, maximálně však do výše 60 000 Kč se odečte roční amortizace ve výši 10 % a spolufinancování 20 000 Kč, které bylo nájemci na dovybavení poskytnuto. Žalovaný je povinen zaplatit částku **ve výši 22 000 Kč**, když dle smluvního ujednání je výpočet zůstatkové hodnoty následující: 60 000 Kč pořizovací cena minus 20 000 Kč minus 3x roční amortizace 6000 Kč, a to ke dni 15. 12. 2019. Žalovaný byl opakovaně vyzýván k zaplacení. Dosud nedošlo k zaplacení zůstatkové hodnoty dovybavení bytu.

3. **Nárok ad 2).**

Žalobce složil u žalovaného jistotu ve výši 9 660 Kč. Žalovaný je podle smlouvy o nájmu čl. IV. odst. 3 povinen ve lhůtě jednoho měsíce od ukončení nájmu **vrátit zaplacenou jistotu ve výši 9 660 Kč**. Žalovaný tak ke dni 31. 12. 2019 je povinen vrátit zaplacenou jistotu žalobci. Žalovaný byl opakovaně vyzýván k zaplacení. Dosud nedošlo k vrácení jistoty.

4. **Nárok ad 3).**

Žalobce po dobu užívání bytu bez právního důvodu, tj. v období od 1. 12. 2019 do 30. 11. 2021, řádně platil náhrady za bezesmluvní užívání bytu ve výši ujednaného nájemného dle ustanovení § 2295 zákona č. 89/2012 Sb. a zálohy na služby. Žalovaný dluží žalobci přeplatek na spotřebovaných službách **za období od 1. 1. 2021 do 30. 11. 2021**, když žalobce na zálohách na služby zaplatil žalovanému celkem částku ve výši 19 393 Kč. Dle vyúčtování služeb za rok 2021 bylo spotřebováno na službách celkem 10 665,80 Kč, ke kterým žalovaný připočetl částku 1 363,67 Kč, odpovídající částce za úklid společných prostor, když žalovaný na této činnosti vyúčtoval žalobci 11x 123,97 Kč, celkem tedy spotřebované služby za rok 2021 činily 12 029,47 Kč. Žalovaný tak dluží žalobci **přeplatek na spotřebovaných službách ve výši 7 363,53 Kč**. Žalovaný je povinen zaplatit přeplatek na spotřebovaných službách do 15 dnů ode dne, kdy bylo žalobci vyúčtování služeb doručeno podle článku III. odst. 7 smlouvy o nájmu. Žalobci bylo vyúčtování služeb doručeno dne 21. 3. 2022. Přeplatek na spotřebovaných službách se tak stal splatným dne 5. 4. 2022. Žalovaný

byl opakovaně vyzýván k zaplacení. Dosud nedošlo k zaplacení přeplatku na spotřebovaných službách za období 1. 1. 2021 - 30. 11. 2021.

Žalovaný tak celkem dluží částku ve výši 39 023,53 Kč. Žalobce je oprávněn požadovat zákonné příslušenství v podobě zákonného úroku z prodlení, a to v souladu s nařízením vlády č. 351/2013 Sb. Jelikož na základě předžalobní výzvy ze dne 25. 2. 2022 ani na základě výzev ze dne 31. 3. 2022 a 23. 6. 2022 nebylo na výše uvedenou pohledávku uhrazeno ničeho, nezbylo žalobci, než se domáhat zaplacení dlužné částky soudní cestou.

5. Žalovaný ve svém vyjádření ze dne 7. 3. 2023 navrhoval zamítnutí žaloby, protože byl přesvědčen, že žalobci nic nedluží. Žalovaný učinil nesporným, že **žalobce užíval byt** 1. kategorie číslo 203 o velikosti 1+kk o započtené ploše 41,82 m² ve 2. nadzemním podlaží domu na adrese Ostravě, **na základě nájemní smlouvy** č. 2-2016/203 ze dne 15. 11. 2016, ve znění dodatku č. 2 k této nájemní smlouvě ze dne 3. 11. 2017, v době **od 1. 12. 2016 do 30. 11. 2019**. K datu 30. 11. 2019, tedy k datu ukončení nájmu, byl žalobce povinen se z bytu odstěhovat. **Žalobce** tak nicméně neučinil a **byt neoprávněně užíval další dva roky až do 30.11.2021**. Z důvodu protiprávního jednání žalobce, který odmítal opustit byt, aniž by k němu měl uzavřenou platnou nájemní smlouvu, byla žalovaná nucena podat žalobu, kterou se domáhala vyklizení bytu. O povinnosti vyklidit byt bylo rozhodnuto rozsudkem Okresního soudu v Ostravě ze dne 8. 11. 2021 č. j. 54 C 57/2020-90. Tento rozsudek byl sice usnesením Krajského soudu v Ostravě ze dne 31. 8. 2022 č. j. 57 Co 139/2022-152 zrušen, to ale pouze z důvodu chování žalobce, který se v mezidobí z předmětného bytu odstěhoval. Krajským soudem v Ostravě byl nicméně potvrzen závěr prvostupňového soudu (bod 15. citovaného usnesení), že nájemní vztah skončil ke dni 30. 11. 2019 a od té doby žalobce užíval byt neoprávněně.

6. **Nárok ad 1).**

Žalovaný namítal, že nárok žalobce **na vydání zůstatkové hodnoty dovybavení** (v žalobcem tvrzené výši 22 000 Kč) žalobci nesvědčí, protože **zanikl zápočtem ze dne 21. 3. 2022** (k zápočtu viz dále). V nájemní smlouvě (čl. III odst. 10-12) se žalobce a žalovaný dohodli na možnosti dovybavit byt kuchyní a sjednali si také, že po ukončení nájmu bude nájemci vyplacena zůstatková hodnota dovybavení, která se měla vypočítat následovně: „*z pořizovací ceny dovybavení, maximálně však do výše 60 000 Kč, se odečte roční amortizace ve výši 10 % a spolufinancování ve výši 20 000 Kč, které bylo nájemci poskytnuto.*“ Smyslem tohoto ustanovení tak bylo zohlednit dobu, po kterou bude nájemce v bytě bydlet a kuchyň užívat, a toto opotřebení kuchyně poté promítnout do výše zůstatkové hodnoty, která bude nájemci proplacena. Čím déle tedy bude nájemce v bytě bydlet, tím menší zůstatková hodnota mu bude při odstěhování vyplacena. Vedle nájemní smlouvy strany mezi sebou podepsaly dne 28. 7. 2017 také dokument nazvaný „sdělení o podmínkách“, který je svým charakterem dodatkem k nájemní smlouvě, kdy tímto dokumentem si upřesnili postup při vyplácení zůstatkové hodnoty kuchyně. Stejně jako v nájemní smlouvě bylo sjednáno, že odpis kuchyně je stanoven na 10 % z částky 60 000 Kč za **každý započatý rok užívání** kompletu a že zůstatková hodnota kuchyně bude nájemci vyplacena až **v případě řádného ukončení nájmu**, přičemž k vyplacení dojde až v čase, kdy nájemce bytu už **nebude v objektu pronajímatele pobývat**. Vůlí obou smluvních stran tedy bylo při výpočtu amortizace zohlednit dobu, po kterou bude nájemce kuchyň reálně užívat. Vzhledem ke skutečnosti, že nájemce se z bytu odstěhoval až dne 30. 11. 2021, je třeba při výpočtu zůstatkové hodnoty zohlednit amortizaci i za ty roky, kdy byt užíval bez platné nájemní smlouvy. Nájemce byt užíval od 1. 12. 2016 do 30. 11. 2021, tedy po dobu 5 let. Za každý rok užívání se odčítá 6 000 Kč (10 % z částky 60 000 Kč), tj. celkem na amortizaci odečítáme 30 000 Kč. Žalobci tak **mohl vzniknout** nárok na vydání zůstatkové hodnoty **v maximální výši 10 000 Kč** (výpočet: 60 000 Kč pořizovací cena minus 20 000 Kč poskytnuté spolufinancování při pořízení kuchyně minus 30 000 Kč amortizace = 10 000 Kč). Pokud se v čl. III odst. 12 nájemní

smlouvy hovořilo o tom, že zůstatková hodnota bude vyplacena po ukončení nájmu, je za okamžik ukončení nájmu nutno považovat okamžik, kdy se nájemce z bytu odstěhoval. Jakýkoli jiný výklad by se přičil dobrým mravům a ze strany žalobce by se jednalo o zjevné zneužití práva, kdy žalobce by v podstatě těžil ze svého protiprávního jednání. **Splatnost** tohoto nároku pak mohla nastat nejdříve 15 dnů po reálném vystěhování, tj. **15. 12. 2021**.

7. **Nárok ad 2).**

Nárok žalobce **na vrácení složené jistoty** rovněž **zanikl zápočtem ze dne 21. 3. 2022** (viz dále). Žalovaný učinil nesporným, že na začátku nájemního vztahu žalobce složil pronajímateli jistotu ve výši 9 660 Kč, která ovšem **mohla být žalobci vydána až po reálném vystěhování se z předmětného bytu**. Vyplývá tak ze samotné podstaty tohoto instrumentu, kdy složená jistota má sloužit primárně k úhradě případných škod způsobených nájemcem na předmětu nájmu a dále ke krytí pohledávek pronajímatele za nájemcem. Nárok na vrácení jistoty tak mohl být **splatný nejdříve dne 30. 12. 2021**.

8. **Ad) Vzájemné pohledávky žalobce a žalovaného a provedené započtení.**

Vzhledem k tomu, že žalobce pokračoval v užívání bytu i poté, co uplynula sjednaná doba nájmu, vznikl žalovanému za žalobcem nárok na vydání bezdůvodného obohacení, resp. **nárok na náhradu škody ve formě ušlého zisku**, spočívající v rozdílu ceny hrazené nájemcem a ceny obvyklé daného bytu. Nájemce totiž po dobu protiprávního užívání bytu hradil původně sjednané „nájemné“ ve výši 4 830 Kč měsíčně, přičemž obvyklé nájemné daného bytu počítané podle podlahové plochy bytu v roce 2020 činilo 6 825 Kč a v roce 2021 činilo 8 400 Kč. Přitom důvodem skončení nájemního vztahu, resp. důvodem, proč se žalovaný rozhodl v pronajímání bytu žalobci dále nepokračovat, bylo právě extrémně nízké sjednané nájemné, kdy žalovaný neměla zájem žalobci byt za těchto cenových podmínek dále pronajímat. Žalobce si byl této skutečnosti vědom, a právě proto se rozhodl pro své obstrukční jednání, kdy se odmítal z bytu vystěhovat, přestože již neměl platnou nájemní smlouvu. Byl si přitom vědom skutečnosti, že původně sjednané nájemné neodpovídá situaci na trhu s nemovitostmi, a že v důsledku jeho protiprávního jednání přichází žalovaný o svůj zisk, resp. vzniká na jeho straně nárok na vydání bezdůvodného obohacení. Kdyby si žalobce splnil svou povinnost a z bytu se ke dni skončení nájmu, tj. ke dni 31. 11. 2019 odstěhoval, žalovaný by byl schopna předmětný byt obratem bez problému pronajmout třetí osobě a tržít za něj nájemné odpovídající ceně obvyklé. Vzhledem ke skutečnosti, že nájemce porušil svou povinnost se z bytu vystěhovat, je povinen rozdíl mezi tím, co skutečně hradil, a obvyklou cenou nájmu, žalovanému nahradit. Za období roku 2020 se jedná o částku 1 995 Kč měsíčně, za období roku 2021 se jedná o částku 3 570 Kč měsíčně.

Žalovaný proto vyzval žalobce k vydání bezdůvodného obohacení za měsíce 4/2020-4/2021, tedy za 13 měsíců po 1 995 Kč, celkem tedy k zaplacení částky 25 930 Kč, a to výzvou k úhradě ze dne 5. 5. 2021, doručenou žalobci téhož dne emailem.

Vzhledem ke skutečnosti, že žalobce neuhradil ničeho, přistoupil žalovaný k provedení zápočtu pohledávek, kdy **jednostranným zápočtem ze dne 17. 5. 2021**, doručeným žalobci téhož dne emailem, provedl zápočet své výše uvedené pohledávky z titulu vydání bezdůvodného obohacení oproti pohledávce žalobce na vrácení přeplatku za služby za rok 2020 ve výši 9 262,44 Kč vyúčtovaný žalobci fakturou č. 21210112 ze dne 15. 4. 2021, splatnou dne 30. 4. 2021. Po provedeném zápočtu **zůstával žalobce žalovanému dlužit částku ve výši 16 672 56 Kč**.

Žalovaný popřel, že by žalobce po dobu protiprávního užívání bytu hradil řádně částku odpovídající původně sjednanému nájemnému (dále jen „nájemné“) a zálohám na služby. Naopak. **Za užívání bytu v měsíci 5/2021 a 11/2021 nezaplatil žalovanému ničeho** (ani částku odpovídající nájemnému, ani částku odpovídající zálohám na služby ani poplatek za garážové stání),

v měsíci 6/2021 pak na účet žalovaného poukázal pouze částku ve výši 5 324 Kč, kterou žalovaný co do částky 4 830 Kč započel na „nájemné“ a co do částky 494 Kč na zálohu na služby.

Přestože bylo v nájemní smlouvě sjednáno, že nájemné se hradí předem na každý měsíc (čl. III odst. 1 nájemní smlouvy), nájemce tak od samého počátku nečinil a nájemné hradil vždy na daný měsíc. Tedy nájemní vztah započal v listopadu 2016 a první platba byla uhrazena nájemcem právě v listopadu 2016 a započtena byla na období listopadu 2016. Takto probíhaly platby v průběhu celého trvání nájemního vztahu, tedy platba v daném měsíci byla určena na úhradu nájemného za tento daný měsíc. Platbu předem žalovaný od žalobce nikdy neobdržel.

Žalovaný tedy měl za žalobcem pohledávku z titulu nezaplaceného „nájemného“ za měsíce 5/2021 a 11/2021 ve výši 2x 4 830, Kč, celkem tedy 9 660 Kč, na které žalobce nic neuhradil, přestože byl k zaplacení několikrát vyzýván, například upomínkou ze dne 17. 5. 2021.

Vzhledem k tomu, že žalobce přes opakované výzvy ničeho neuhradil, **provedl žalovaný dne 21. 3. 2022 jednostranný zápočet** své výše uvedené pohledávky z titulu nezaplaceného nájemného (9 660 Kč) a dále výše uvedené pohledávky z titulu nedoplatku za bezdůvodné obohacení za užívání bytu (16 672,56 Kč) proti pohledávce žalobce na vrácení složené jistoty ve výši 9 660 Kč a pohledávce na vyplacení zůstatkové hodnoty vybavení ve výši 10 000 Kč. Po provedeném zápočtu **zůstal žalobce žalovanému dlužit částku ve výši 6 672,56 Kč, a to z titulu neoprávněného užívání bytu v období 4/2020-4/2021.**

Žalovaný má dále za žalobcem pohledávku z titulu bezdůvodného obohacení za užívání bytu za měsíce 5/2021-11/2021, tedy za 7 měsíců po 3 570,- Kč, celkem tedy 24 990 Kč, kdy k úhradě tohoto dluhu vyzval žalobce výzvou ze dne 21. 3. 2022, avšak žalobce dosud nic neuhradil.

9. Nárok ad 3).

Přestože nájemní vztah skončil již v listopadu 2019 a žalovaný k tomu nebyl povinen, provedl žalovaný vyúčtování služeb za rok 2021, které zaslal žalobci dne 21. 3. 2022, kdy na základě tohoto vyúčtování vznikl žalobci **NEDOPLATEK ve výši 4 062,87 Kč**. Není tak pravdivé tvrzení žalobce, že mu za dané období vznikl přeplatek. Dále není pravdivé, že by žalobce za období roku 2021 uhradil na zálohách na služby částku 19 393 Kč. Dle výpisů z účtu a účetních záznamů žalovaného žalobce uhradil na zálohách na služby (teplo, TV, SV, stočné) v roce 2021 **pouze 8 plateb po 1 763 Kč a jednu platbu ve výši 494 Kč (červen 2021), tj. celkem 14 598 Kč**. Dále uhradil 8 plateb po 700 Kč, tj. celkem 5 400 Kč, jako zálohu na službu garážového stání.

Tento nedoplatek byl žalobci vyúčtován fakturou č. 22210079 ze dne 16.3.2022, splatnou dne 24. 3. 2022. Žalobce tento nedoplatek dosud neuhradil, přestože jej k jeho úhradě žalovaný několikrát vyzývala. Žalobce tak nemá nárok na zaplacení smyšleného přeplatku, a naopak je **povinen zaplatit žalovanému nedoplatek včetně zákonného úroku z prodlení** běžícího ode dne následujícího po dni splatnosti dluhu, tj. ode dne 25. 3. 2022 do zaplacení.

Pokud by soud shledal, že žalobce má za žalovaným jakoukoli pohledávku, žalovaný proti ní **z opatrnosti** svou výše uvedenou **pohledávku z titulu neuhrazeného nedoplatku za poskytnuté služby ve výši 4 062,87 Kč započel.**

10. Žalobce v dalším průběhu řízení zejména odkazoval na ustanovení § 2294 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“) podle kterého „**nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal**; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. **Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.**“, dále na ustanovení § 2254, podle kterého „**při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci**; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby.“ a také na ustanovení § 2295 o. z., podle kterého

„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.“, s důrazem na to, že zákon chrání nájemce z toho důvodu, že nájemce v těchto vztazích vystupuje jakožto slabší smluvní strana. Žalovaný měl za to, že pokud se žalovaný rozhodl nevyužít svého práva na navýšení nájemného a naopak se rozhodl s žalobcem již neprodloužit nájemní vztah, tak se nemůže dovolávat v rozporu se zákonem obvyklého nájemného. Žalovanému přísluší pouze náhrada ve výši ujednaného nájemného. **Žalobce proto namítal neplatnost započtení pohledávek, když tvrzenou pohledávku žalovaného** na bezdůvodném obohacení za měsíce 4/2020 - 4/2021 považoval za smyšlenou, protože žalobci ze zákona přísluší pouze právo na náhradu podle ustanovení § 2295 o. z. **K tvrzení žalovaného ohledně nezaplacení měsíčních předpisů nájemného za 5/2021 a 11/2021 a části 6/2021** žalobce namítal, že vyúčtováním služeb za období 1. 1. 2020 - 31. 12. 2020 vznikl přeplatek na spotřebovaných službách oproti zaplaceným zálohám ve výši **9 262,44 Kč**. Protože tento přeplatek nebyl žalobci zaplacen ve lhůtě splatnosti dle faktury č. 21210112 ze dne 15. 4. 2021, tj. do **30. 4. 2021**, oznámil žalobce žalovanému písemně dne **4. 5. 2021**, že tento přeplatek započte na nájemné (4 830 Kč), cenu za garážové stání (700 Kč) a zálohy na služby (1 763 Kč) za měsíce **květen 2021** a **červen 2021**. V měsíci červnu 2021 byla uhrazena zbývající částka ve výši 5 323,56 Kč. Protože v čl. III. odst. 1 nájemní smlouvy bylo uvedeno, že nájemné se platí **předem na každý měsíc** nejpozději do 15. dne měsíce, byl žalobce povinen hradit nájemné předem na následující měsíc, **nikoli do 15. dne v měsíci za měsíc probíhající**. Nájemné, cena za garážové stání a zálohy na služby za měsíc leden 2021 byly zaplacený v měsíci prosinci 2020 a **poslední** nájemné, cena za garážové stání a zálohy na služby za měsíc **listopad 2021** byly zaplacený v měsíci říjnu 2021. Nájemné, cena za garážové stání a zálohy na služby za měsíc listopad 2021 tak bylo řádně uhrazeny a dluh zanikl splněním.

11. Žalovaný v dalším průběhu řízení zejména poukazoval na to, že po uplynutí sjednané doby nájmu neměl zájem dále byt takto levně pronajímat. Než přistoupil k vyhledání nového vhodné nájemce, nabídl žalobci prodloužení nájemní smlouvy, ovšem již za cenu běžného nájemného (8 000 Kč měsíčně + služby). Žalobce o nájem bytu za těchto cenových podmínek zájem neměl, trval však na tom, aby mu byl byt znovu pronajat za původní nízké nájemné. Žalovaný s tím nesouhlasil. Rozhodl se tedy, že s žalobcem další nájemní smlouvu neuzavře. Toto rozhodnutí bylo posíláno také tím, že z žalobce se vyklubal problémový nájemce, který rušil své sousedy popíjením ve večerních hodinách, kouřením na terase, porušováním domovního řádu a vyvoláváním nejrůznějších rozporů. Žalovanému se na byt přihlásilo hned několik zájemců, kteří byli připraveni se k 1. 12. 2019 nastěhovat. Žalobce se však po uplynutí doby nájmu z bytu odstěhovat odmítal, přesto že jej žalovaný opakovaně vyzýval. Žalovanému tak nezbylo nic jiného, než se domáhat jeho vystěhování soudní cestou. Toto se mu podařilo až po dvou letech, kdy žalobce předmětný byt vyklidil. Po celou dobu, kdy žalobce předmětný byt užíval bez souhlasu žalovaného a bez platné nájemní smlouvy, zneužíval této situace a za užívání bytu hradil pouze původní nízké nájemné. Povinností nájemce bylo nejpozději ke dni 30.11.2019 odevzdat pronajímateli byt, což nájemce neučinil, čímž se **dostal do prodlení** se splněním své povinnosti vystěhovat se, kdy toto **prodlení trvalo od 30. 11. 2019 až do 30. 11. 2021**.

12. Nárok ad 1) Zůstatková hodnota dovybavení.

Žalobce předmětnou kuchyňskou linku užíval nejen po dobu platnosti nájemní smlouvy, ale i po dobu, kdy předmětný byt užíval bez právního důvodu. Žalovaný považoval za spravedlivé, aby se tato míra užívání zohlednila, protože pokud žalobce v bytě bydlel a kuchyň užíval, tak ji opotřebovával a snižoval její hodnotu (za ta léta užívání došlo jak k morálnímu, tak fyzickému opotřebování, kdy kuchyňská linka byla předána opotřebovaná a špinavá). Ve Sdělení o podmínkách ze dne 28. 7. 2017 se smluvní strany dohodly, že: „*V případě, že je nájemní smlouva stanovena dobu určitou a nájemce bude chtít nájemní smlouvu prodloužit, bere se nájemní doba ve věci vyrovnání částky za kuchyňskou*

linku, na kterou byla sepsána kupní smlouva, za neukončenou. V tomto případě k vyplacení dojde až v čas, kdy nájemce ani pronajímatel nebudou akceptovat prodloužení nájemní smlouvy a nájemce bytu už nebude v objektu LXM Rezidence pobývat.“ Při výpočtu zůstatkové hodnoty je proto třeba zohlednit amortizaci za celých 5 let užívání kuchyně, když nárok na vyplacení zůstatkové hodnoty ve výši 10 000 Kč mohl žalobci vzniknout nejdříve poté, co se z bytu odstěhoval. Pokud by měl soud za to, že finanční vyrovnání se má řídit zákonnou úpravou, podle § 2294 o. z. platí, že vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu. Právo žalobce na vyrovnání by se promlčelo za 3 roky ode dne skončení nájmu (30. 11. 2019), tj. dne 30. 11. 2022. Tato žaloba však byla podána soudu až dne 13. 12. 2022. **Žalovaný proto vznesl námitku promlčení tohoto nároku.**

13. Nárok ad 2) Jistota.

Vzhledem k tomu, že **prodlení žalobce** se splněním povinnosti vystěhovat se **trvalo** od 30. 11. 2019 do 30. 11. 2021, **nemohl** žalobce jako nájemce po dobu vlastního prodlení **po žalovaném** jako pronajímateli **spravedlivě požadovat, aby plnil své reciproční povinnosti**. Podle § 2254 odst. 2 o. z. sice platí, že „Při skončení nájmu *pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží.*“ Současně při skončení nájmu recipročně platí, že nájemce je povinen odevzdat pronajímateli pronajatou věc. Ze své povahy se tak jedná o **vzájemný závazek**, kdy na jedné straně je **nájemce povinen vrátit pronajímateli byt** a na druhé straně **je pronajímatel povinen se s nájemcem finančně vypořádat** ve smyslu vrátit složenou jistotu a započíst si případné pohledávky za nájemcem. **Oba závazky pak mají být splněny v jeden den, tedy v den skončení nájmu. Není-li přitom jedna ze stran připravena svůj závazek splnit, nemůže chtít po druhé straně, aby tato plnila.** Vyplyvá to z ustanovení § 1911 o. z., platného pro všechny závazkové vztahy, podle kterého platí, že mají-li si strany plnit navzájem, může splnění požadovat jen ta strana, která sama dluh již splnila, nebo je ochotna a schopna splnit dluh současně s druhou stranou. Dále podle § 1968 o. z. platí, že dlužník není za prodlení odpovědný, nemůže-li plnit v důsledku prodlení věřitele. Současně pak navazující § 1970 o. z. stanoví, že **požadovat zaplacení úroku z prodlení může pouze ten věřitel, který sám řádně splnil své smluvní a zákonné povinnosti**. Žalovaný proto dovozoval, že vrátit složenou jistotu byl pronajímatel povinen nejdříve ke dni, kdy i nájemce byl připraven splnit svou povinnost se z bytu vystěhovat, tedy nejdříve ke dni 30. 11. 2021. Výše uvedené platí jak pro povinnost pronajímatele vrátit nájemci jistotu, tak pro povinnost pronajímatele finančně s nájemcem vypořádat zůstatkovou hodnotu kuchyně. Také v samotné nájemní smlouvě si smluvní strany v čl. IV odst. 2 ujednaly, že „... (*jistota bude sloužit pro úhradu případných budoucích nákladů pronajímatele na uvedení pronajatých prostor a věcí do stavu, ve kterém byly nájemci předány a dále na úhradu dluhů a případných škod jim v souvislosti s nájmem způsobených.*)“ Zda pronajímateli takové pohledávky za nájemcem vzniknou však pronajímatel **nezjistí dříve než v okamžiku, kdy mu nájemce byt vrátí**. Z logiky věci tak pronajímatel nemůže být povinován vrátit složenou jistotu dříve než ke dni, kdy je mu byt navrácen. Opačný výklad zcela popírá samotný smysl předmětné úpravy a byl by v rozporu s dobrými mravy.

14. Nárok ad 3) Spotřebované služby a započtení.

Žalovaný sice souhlasil s tím, že v nájemní smlouvě byla sjednána povinnost hradit nájemné předem, **žalobce však za celou dobu užívání bytu neuhradil předem ani jednu platbu**. Za období užívání bytu bez platné nájemní smlouvy (od 12/2019 do 11/2021) nájemce se ze své podstaty nemohl hradit nájemné, ale „**náhradu za užívání bytu ve výši původně sjednaného nájemného**“. Stejně tak u záloh na služby se jednalo o „**náhradu za užívání služeb ve výši původně sjednaných záloh na služby**“. Pro zjednodušení však žalovaný tyto platby označoval v uvozovkách jako „nájemné“ a „záloha“. **Nájemné a zálohu na služby tedy žalobce vždy hradil až v daném měsíci na daný měsíc (s výjimkou platby v 5/2021 a 11/2021, kdy neuhradil ničeho).** Žalovaný tak platby uhrazené žalobcem započítával vždy na nejstarší dluh.

Konkrétně tedy platby přijaté do 4/2021 byly započteny na ten měsíc, ve kterém platba přišla, v 5/2021 nebyla přijata žádná platba, částečná platba přijatá v 6/2021 byla započtena na období 5/2021, platba přijatá v 7/2021 byla započtena na období 6/2021, platba přijatá v 8/2021 byla započtena na období 7/2021, platba přijatá v 9/2021 byla započtena na období 8/2021 a platba přijatá v 10/2021 byla započtena na období 9/2021. Vzhledem k tomu, že další platba ze strany žalobce již nepřišla, **za období 10 a 11/2021 žalobce neuhradil ničeho**, tudíž ani platbu odpovídající původně sjednanému nájemnému ani zálohu na služby. Jednostranným započtím ze dne 21. 3. 2022 pak žalovaný započtl svou pohledávku za žalobcem z titulu dlužného „nájemného“ za měsíce 10 a 11/2021 v celkové výši 9 660 Kč (2 x 4 830 Kč) proti pohledávce žalobce na vydání složené jistoty ve výši 9 660 Kč. **Pohledávka žalobce tím zanikla** (žalovaný tímto opravil chybu v psaní, když původně omylem uvedl, že proti pohledávce na vrácení jistoty započtl nárok na zaplacení „nájemného“ za měsíce 5/2011 a 11/2011).

15. Pokud žalobce tvrdil, že dne 4. 5. 2021 provedl zápočet svých pohledávek, prostřednictvím kterého měl uhradit „nájemné“ za měsíc 5/2011, pak **žalovaný namítal, že žádný zápočet ze strany žalobce mu nikdy nebyl doručen**. Žalobce sice ten den měl poslat jedné ze zaměstnankyň žalované e-mail, ve kterém jí oznámil, že svou pohledávku z titulu nezaplaceného přeplatku na službách **se chystá započíst** (použitá formulace „bude započtena“), samotný avizovaný zápočet ale nikdy **nedoručil**. V tomto emailu žalobce nejen uvedl, že se k zápočtu teprve chystá, ale navíc jej činil **podmíněným** tím, že bude-li mu přeplatek vyplacen, pak nájemné uhradí jako by zápočet nebyl. Podle § 1983 o. z. přitom platí, že: *„K prohlášení o započtení učiněném pod podmínkou nebo s doložením času se nepřiblíží.“* Po obsahové stránce se tedy nemohlo jednat o platný zápočet. E-mail navíc nebyl žalobcem podepsán způsobem, aby nebylo pochyb, kdo jedná (elektronický podpis nebo sken vlastnoručního podpisu) a nebyl ani doručen správné osobě, kdy veškerá komunikace mezi stranami měla probíhat skrze předem určené emailové adresy (za žalovanou „xxx“).

16. Ad) Pohledávka žalovaného za žalobcem na náhradu škody (ve formě ušlého zisku).

Žalovaný namítal, že **žalobce nemůže těžit ze svého protiprávního jednání**, kdy se žalobce odmítal přes opakované výzvy z bytu vystěhovat s vědomím toho, že se na úkor žalovaného významně obohacuje. Zákonná úprava nájmu bytu je sice protkaná zásadou ochrany nájemce, tato ochrana však není bezbřehá a **naráží na mantinely ochrany práva pronajímatele**, což mj. konstatoval Krajský soud v Ostravě usnesením č. j. 57 Co 139/2022-152 ze dne 31. 8. 2022 (bod 15). Žalovaný měl za to, že v daném konkrétním případě **nelze bez dalšího bezduše aplikovat ustanovení § 2295 o. z.**, podle kterého sice platí, že pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, ale je třeba zohlednit fakt, že se jednalo o krátkodobé bydlení a že právě původně sjednaná nízká výše nájemného byla důvodem, proč nájemní vztah nebyl prodloužen. Rovněž je třeba zohlednit to, že žalobce se z bytu odmítal odstěhovat celé 2 roky. Žalovaný z toho dovozoval, že má **nárok na dorovnání do výše obvyklého nájemného**, za které se obdobné byty v dané nemovitosti nabízejí, pokud ne z titulu bezdůvodného obohacení, tak **z titulu nároku na náhradu škody ve formě ušlého zisku**, o který žalovaný v příčinné souvislosti s chováním žalobce přišel. Žalovaný přitom obdobný byt ve stejné nemovitosti pronajímal v roce 2020 za částku 162,50 Kč za m² (tj. v případě žalobcova bytu o výměře 42 m² jde o částku 6 825 Kč) a v roce 2021 za částku 200 Kč za m² (tj. v případě žalobce 8 400 Kč). Cena za garážové stání byla v roce 2021 všem nájemcům stanovena na částku 1 000 Kč měsíčně, a proto žalovaný po žalobci tuto částku požadoval (zahrnuto ve vyúčtování služeb za rok 2021, které skončilo nedoplatkem).

17. Žalobce konečně namítal, že použití ustanovení § 2913 o. z. by bylo v rozporu se zásadou *lex specialis derogat legi generali*, protože úprava obsažená v § 2295 o. z. je úpravou speciální k úpravě § 2913 o. z., jež je úpravou obecnou k náhradě škody za porušení smluvní povinnosti. Skutková

podstata ustanovení § 2295 o. z. spočívá v porušení smlouvy (*neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení*) a dané ustanovení má aplikační přednost před ustanovením obecným uvedeným v § 2913 o. z. Také nájemní smlouva ze dne 15. 11. 2016 obsahuje v článku X. odst. 6 ujednání, že *Pronajímatel má právo na náhradu ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli skutečně odevzdá*. Žalobce a žalovaný jako smluvní strany nájemní smlouvy si tak výslovně ujednali právo žalovaného na zaplacení náhrad ve výši ujednaného nájemného, nikoliv náhrad ve výši obvyklého nájemné v místě a čase. Uvedené smluvní ujednání vylučuje úpravu § 2913 o. z. v otázce porušení smlouvy v souvislosti s pozdním odevzdáním bytu, neboť strany se zavázaly k výše uvedené úpravě práv a povinností, a dané ujednání má aplikační přednost před § 2913 o. z. Žalobce nenamítal neplatnost ujednání týkajících se nastavených pravidel spolufinancování kuchyně, ale dovolával se takového výkladu smluvních ujednání, jenž nesměruje k zániku pohledávky žalobce, kterému jako nájemci zákon poskytuje ochranu jeho práva na plnění v podobě práva na vypořádání. Vzhledem k tomu, že výklad žalovaného směřuje k zániku práva žalobce na vypořádání, není použitelný právě s ohledem na to, že je možný jiný výklad, jenž zachovává právo nájemce jakožto slabší smluvní strany. Gramatickým i teleologickým výkladem lze dospět k zachování práva na vypořádání a neexistuje důvod shledání daného ujednání neplatným. Na právní jednání je třeba hledět spíše jako na platné než jako na neplatné (§ 574 o. z.) a není důvod ke shledání neplatnosti ujednání, jímž byla nastavena pravidla spolufinancování kuchyně, když existuje výklad, který zachovává právo žalobce na zaplacení. Také ujednání, jímž byla stanovena splatnost úhrady zůstatkové hodnoty dovybavení, obsažené v čl. III. odst. 12 nájemní smlouvy, vychází z právní praxe i odborné literatury, podle které *není-li jiné dohody, je splatnost zákonem stanovena nejpozději ke dni, kdy nájem skončil*. Vzhledem k tomu, že žalobce a žalovaný se dohodli na splatnosti do 15 dnů ode dne ukončení nájmu, teprve 16. den od ukončení nájmu mohl žalobce uplatnit svou pohledávku před soudem a tímto dnem započala běžet promlčecí lhůta.

18. Žalovaný konečně dne 6. 9. 2023 započtl proti žalobou uplatněné pohledávce, kdyby by byla alespoň zčásti důvodná, nárok žalovaného vůči žalobci představující **nedoplatek náhrady škody ve formě ušlého zisku** za období od dubna 2020 do dubna 2021 ve výši 6 672,56 Kč a dále za období od května 2021 do listopadu 2021 ve výši 24 990 Kč, tedy **v celkové výši 31 662,56 Kč**, když k úhradě těchto nároků již byl žalobce vyzván dopisem ze dne 22. 3. 2022 pod bodem 5., byť zde byly označeny jako bezdůvodné obohacení. Závěrem pak žalovaný dne 16. 10. 2023 započtl proti žalobou uplatněné pohledávce, kdyby byla alespoň zčásti důvodná, svou pohledávku za žalobcem z titulu **náhrady škody** způsobené žalobcem na předmětném bytě **ve výši 9 500 Kč, představující náklady žalovaného vynaložené na opravu bytu po žalobci**. Žalobce žalovanému předal byt nevymalovaný a poškozený, kdy ve zdech se nacházely díry po hmoždinkách a hřebících, tedy bylo třeba díry zatmelit, opravit omítky a vymalovat. Stav, ve kterém byl byt předán, je zachycen na přiloženém videozáznamu, který by pořízen neprodleně po předání bytu žalobcem žalovanému. K náhradě této škody žalovaný vyzval žalobce výzvou ze dne 6. 10. 2023 zaslanou žalobci e-mailem i doporučeným dopisem. Na náhradě škody však žalobce dosud žalovanému neuhradil ničeho.
19. Ke smírnému vyřešení sporu mezi účastníky nedošlo, přestože se o to soud pokusil.
20. Soud vzal za prokázané, že žalobce jako nájemce a žalovaný jako pronajímatel uzavřeli dne 15. 11. 2016 písemnou smlouvu o nájmu bytu na dobu určitou č. 2-2016/203 (dále též „nájemní smlouva“), na základě které žalovaný přenechal žalobci byt 1. kategorie číslo xxx o velikosti 1+kk o započtené ploše 41,82 m² ve 2. nadzemním podlaží domu č. p. xxx v Ostravě-Porubě (dále též „byt“) k zajištění jeho bytových potřeb, popřípadě i bytových potřeb členů jeho domácnosti, na dobu určitou od 1. 12. 2016 do 30. 11. 2017 a žalobce se zavázal platit za to žalovanému nájemné ve výši 4 391 Kč měsíčně, když v ceně nájmu byly zahrnuty náklady na energie a činnost údržbáře pro společné prostory a náklady na svoz komunálního odpadu. Nájemné byl nájemce povinen platit

předem na každý měsíc nejpozději do 15. dne běžného měsíce na bankovní účet pronajímatele číslo xxx/0300 s variabilním symbolem, kterým bude číslo bytu, na který se vztahuje tato smlouva. Žalobce se zavázal platit žalovanému také službu garážového stání v ceně 500 Kč za vozidlo s tím, že používání podzemní garáže podléhá souhlasu s provozním řádem používání parkoviště. Celková výše plateb činila 4 891 Kč měsíčně (nájemné 4 391 Kč a garážové stání 500 Kč). Společně s nájemným byl žalobce povinen platit žalovanému zálohy a náklady za služby ve výši 1 763 Kč měsíčně, které byl povinen zajišťovat žalovaný ve stanovených cenách, když těmito službami byly a) dodávka teplé vody, b) dodávka studené vody, c) dodávka tepla, d) odvádění odpadních vod. Náklady na elektrickou energii hradil nájemce přímo příslušným distributorům dle skutečného odběru. Celkem mělo být na účet pronajímatele hrazeno 6 654 Kč měsíčně (4 891 Kč + 1 763 Kč). Vyúčtování zálohy na služby mělo být provedeno jednou ročně do konce měsíce června následujícího roku s tím, že případný nedoplatek nebo přeplatek zjištěný při vyúčtování služeb je splatný oběma smluvními stranami do 15 dnů ode dne, kdy bylo vyúčtování doručeno nájemci. V čl. III. odst. 10 až 12 nájemní smlouvy bylo mezi smluvními stranami ujednáno „Spolufinancování na dovybavení bytu“ tak, že pronajímatel umožní nájemci vybavit byt kuchyňskou linkou (nejedná se o elektrospotřebiče) a osvětlením dle vlastního výběru (dále jen dovybavení) s tím, že po montáži (dovybavení) bude provedena kontrola ze strany pronajímatele a po doložení účetních dokladů (součet výdajů musí být vyšší než 20 000 Kč) bude na základě zápisu mezi pronajímatelem a nájemcem vyplaceno pronajímatelem nájemci 20 000 Kč ve prospěch účtu číslo xxx/3030. Po ukončení nájmu bude nájemci vyplacena zůstatková hodnota dovybavení. Zůstatková hodnota se vypočítá následovně: z pořizovací ceny dovybavení, maximálně však do výše 60 000 Kč se odečte roční amortizace ve výši 10 % a spolufinancování 20 000 Kč, které bylo nájemci na dovybavení poskytnuto. Pronajímatel se zavázal k úhradě zůstatkové hodnoty dovybavení do 15 dnů ode dne ukončení nájmu s tím, že po provedení úhrady zůstatkové hodnoty dovybavení bude dovybavení součástí bytu a stává se majetkem pronajímatele. V čl. IV. odst. 1 až 3 nájemní smlouvy se smluvní strany dohodly, že nájemce zaplatí pronajímateli dvojnásobek sjednaného měsíčního nájemného do 7 kalendářních dnů od uzavření této smlouvy jako peněžitou jistotu. Jistota bude po dobu trvání nájemního vztahu deponována na účtu pronajímatele a bude sloužit pro úhradu případných budoucích nákladů pronajímatele na uvedení pronajatých prostor a věcí do stavu, ve kterém byly nájemci předány a dále na úhradu dluhů a případných škod jím v souvislosti s nájmem způsobených. V případě skončení nájmu bude jistota započtena či vrácena nejpozději do jednoho měsíce od ukončení nájmu. Bylo-li při převzetí bytu v zápisu konstatováno jeho poškození nad rámec běžného opotřebení a jde-li o nájemcem zaviněné poškození, bude jistota započtena na náhradu této škody. Při skončení nájmu je pronajímatel oprávněn si přitom započíst, co mu nájemce případně z nájmu a dalších právních titulů specifikovaných v tomto článku dluží, a to nejpozději ve lhůtě 7 kalendářních dnů od skončení nájmu. V čl. X odst. 2 nájemní smlouvy bylo ujednáno, že nájemce je povinen odevzdat byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned. V čl. XII. odst. 1 a 2 nájemní smlouvy bylo ujednáno, že veškerá oznámení, pokyny či dokumenty, které mají být podle této smlouvy doručeny druhé straně, musí být doručeny osobně, doporučeným dopisem, nebo emailem na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy (v záhlaví nájemní smlouvy byly uvedeny kontaktní emailové adresy pronajímatele xxx, xxx a email nájemce xxx) nebo na jinou adresu, která byla druhé straně prokazatelně oznámena. Má se zato, že oznámení, pokyny, či dokumenty byly doručeny okamžikem doručení i když adresát odmítl zásilku převzít, nebo odesláním z emailové adresy pronajímatele uvedené v listu č. 1 této smlouvy. Uzavřením této smlouvy pozbyly právní relevance veškerá předchozí ujednání smluvních stran, učiněná jak ústní, tak písemnou formou. Tato smlouva a

dokumenty, na něž odkazuje, obsahovala úplné ujednání smluvních stran, pokud jde o právní, či jiná jednání, předpokládaná touto smlouvou (**z nájemní smlouvy ze dne 15. 11. 2016**).

21. K nájemní smlouvě byly uzavřeny dodatky. Na základě **dodatku č. 2 ze dne 3. 11. 2017** žalovaný přenechal byt do užívání nájemci na dobu určitou od 1. 12. 2017 do 30. 11. 2019 a žalobce se zavázal platit za to žalovanému nájemné ve výši 4 830 Kč měsíčně. Celková výše plateb tak činila 5 330 Kč měsíčně (nájemné 4 830 Kč a garážové stání 500 Kč). Celkem mělo být na účet pronajímatele hrazeno 7 093 Kč měsíčně (5 330 Kč + 1 763 Kč). Vyúčtování zálohy na služby mělo být provedeno jednou ročně do konce měsíce prosince následujícího roku. Na základě **dodatku č. 3 ze dne 5. 6. 2018** celková výše plateb činila 5 830 Kč měsíčně (nájemné 4 830 Kč a garážové stání 1 000 Kč). Celkem tak mělo být na účet pronajímatele hrazeno 7 593 Kč měsíčně (5 830 Kč + 1 763 Kč). Na základě **dodatku č. 4 ze dne 1. 11. 2018** celková výše plateb činila 5 530 Kč měsíčně (nájemné 4 830 Kč a garážové stání 700 Kč). Celkem tak mělo být na účet pronajímatele hrazeno 7 293 Kč měsíčně (5 530 Kč + 1 763 Kč). Vyúčtování zálohy na služby mělo být provedeno jednou ročně do konce měsíce června následujícího roku. Nájemce vzal na vědomí, že v případě ukončení nájmu v průběhu hospodářského roku, vzniká nájemci nárok na vyúčtování služeb a jistoty až po skončení hospodářského roku, přičemž hospodářský rok pro potřeby vyúčtování služeb se považuje období od 1. ledna do 31. prosince daného roku (**z dodatků k nájemní smlouvě**).
22. Na základě smlouvy o dílo č. 52/2016 ze dne 1. 11. 2016 uzavřené mezi žalobcem jako objednatelem a ORFA, a.s., IČ: 22530275 jako zhotovitelem byla v bytě zhotovena kuchyňská linka včetně spotřebičů a doplňků v ceně díla 66 000 Kč, kterou žalobce zaplatil zhotoviteli dne 22. 3. 2017 (**ze smlouvy o dílo ze dne 1. 11. 2017 a z daňového dokladu o přijetí platby č. 17060071 ze dne 22. 3. 2017**).
23. Žalobce vyzval žalovaného dopisem ze dne 25. 2. 2022 ve formě datové zprávy, doručené žalovanému do datové schránky dne 4. 3. 2022, k neprodlenému zaplacení částky 48 182 Kč, sestávající z nevrácené jistoty ve výši 8 782 Kč a zůstatkové hodnoty dovybavení ve výši 39 400 Kč, s příslušenstvím nejpozději do 7 dnů ode dne doručení této výzvy, s upozorněním na možné zahájení soudního řízení (**z předžalobní výzvy k plnění ze dne 25. 2. 2022 a z doručenky datové zprávy ze dne 4. 3. 2022**).
24. Žalobce odpověděl žalovanému dopisem ze dne 31. 3. 2022 ve formě datové zprávy, doručené žalovanému do datové schránky dne 1. 4. 2022, na výzvu ze dne 21. 3. 2022 k vydání bezdůvodného obohacení za neoprávněné užívání bytu, vyúčtování služeb spojených s nájmem za rok 2021 a odpověď na předžalobní výzvu ze dne 25. 2. 2022 tak, že nadále trval na vrácení jistoty ve výši 9 660 Kč s tím, že by v rámci pokusu o mimosoudní vyřešení věci nepožadoval úhradu zákonného úroku z prodlení. Žalobce dále tvrdil, že po celou dobu trvání nájmu do 30. 11. 2021 hradil sjednané nájemné, cenu za garážové stání a zálohy na služby řádně a včas. Vzhledem k tomu, že žalovaný ve sdělení ze dne 21. 3. 2022 provedl jednostranný zápočet své pohledávky z titulu bezdůvodného obohacení za měsíce duben 2020 až duben 2021 ve výši 16 672,56 Kč vůči pohledávce žalobce z titulu doplatku zůstatkové hodnoty za dovybavení bytu v rozsahu 10 000 Kč, žalobce považoval toto jednostranné započtení za neplatné pro rozpor s ustanovením § 1987 odst. 2 o. z. V rámci pokusu o mimosoudní vyřešení věci byl žalobce ochoten akceptovat za dovybavení bytu kuchyňskou linkou částku ve výši 15 429 Kč (60 000 Kč minus 20 000 Kč minus 15 429 Kč jako celkovou amortizaci od roku 2017 do roku 2021) a nepožadoval by úhradu zákonného úroku z prodlení. Žalobce dále odkazoval na vyúčtování služeb za období 1. 1. 2020 - 31. 12. 2020, dle kterého vznikl přeplatek na spotřebovaných službách oproti zaplaceným zálohám ve výši 9 262,44 Kč, když tento přeplatek nebyl žalobci zaplacen ve lhůtě splatnosti dle faktury č. 21210112 ze dne 15. 4. 2021 ve lhůtě do 30. 4. 2021. Žalobce namítal, že oznámil žalovanému písemně dne 4. 5.

2021, že tento přeplatek započítává na nájemné (4 830 Kč), cenu za garážové stání (700 Kč) a zálohy na služby (1 763 Kč) za měsíce květen 2021 a červen 2021 s tím, že ve měsíci červnu 2021 byla uhrazena zbývající částka ve výši 5 323,56 Kč. Vzhledem k tomu, že žalobce uvedenou pohledávku ve výši 9 262,44 Kč ze titulu přelátku na službách za období 1. 1. 2020 - 31. 12. 2020 započítal na nájemné, cenu za garážové stání a zálohy na služby za měsíc květen 2021 a částečně červen 2021 již dne 4. 5. 2021, žalobce namítal, že žalovaný nemohl dne 17. 5. 2021 platně provést jednostranný zápočet této pohledávky na svou pohledávku z titulu bezdůvodného obohacení za období duben 2020 až duben 2021 ve výši 25 935 Kč, neboť pohledávka již předtím zanikla započtením. Žalovaným provedené započtení ze dne 17. 5. 2021 navíc žalobce považoval za neplatné pro rozpor s ustanovením § 1987 odst. 2 o. z. Žalobce potvrdil, že výzvou žalovaného ze dne 21. 3. 2022 byl vyzván k úhradě nedoplatku vyúčtování služeb za období 1. 1. 2021 - 30. 11. 2021 ve výši 4 062,87 Kč. Ve vyúčtování služeb za období 1. 1. 2021 - 30. 11. 2021 bylo uvedeno, že za teplo, TV, SV, stočné a úklid mělo být uhrazeno celkem 11 918,57 a za parkovací místo mělo být uhrazeno celkem 11 000 Kč. Žalobce poukazoval na to, že v nájemní smlouvě bylo sjednáno nájemné ve výši 4 830 Kč a cena za garážové stání ve výši 700 Kč, celkem tedy 5 530 Kč, když zálohy na služby byly sjednány ve výši 1 763 Kč měsíčně. Z toho žalobce dovozoval, že ve vyúčtování služeb za období 1. 1. 2021 - 30. 11. 2021 nemůže být zahrnuta částka 11 000 Kč za parkovací stání, neboť to bylo hrazeno zvlášť vedle nájmu a záloh na služby v dohodnuté výši 700 Kč měsíčně. Žalobce tvrdil, že zaplatil na zálohách na služby za období 1. 1. 2021 - 30. 11. 2021 celkem částku ve výši 19 393 Kč (11 x 1 763 Kč), nikoli 18 771,33 Kč, jak je uvedeno ve vyúčtování služeb za období 1. 1. 2021 - 30. 11. 2021. Žalobce proto dovozoval, že mu vznikl přeplatek na spotřebovaných službách oproti zaplaceným zálohám za období 1. 1. 2021 - 30. 11. 2021 ve výši 7 474,43 Kč a žádal o uhrazení tohoto přelátku na spotřebovaných službách. Závěrem pak žalobce opětovně vyzval žalovaného k neprodlenému zaplacení částky ve výši 32 563,43 Kč do 7 dnů ode dne doručení této výzvy s upozorněním na možnost okamžitého podání žaloby k příslušnému soudu **(z vyjádření ze dne 31. 3. 2022 a z doručení datové zprávy ze dne 1. 4. 2022).**

25. Žalobce odpověděl žalovanému dopisem ze dne 23. 6. 2022 ve formě datové zprávy, doručené žalovanému do datové schránky dne 27. 6. 2022, na vyjádření ze dne 10. 5. 2022 tak, že v článku III. odst. 1 nájemní smlouvy bylo uvedeno, že nájemné se platí předem na každý měsíc nejpozději do 15. dne měsíce. Žalobce byl tedy povinen hradit nájemné předem na následující měsíc, nikoli do 15. dne v měsíci za měsíc probíhající. Podle článku III. odst. 3 nájemní smlouvy byl pak žalobce oprávněn požadovat na zálohách na služby celkovou částku ve výši 1 763 Kč, nikoli 1 763 Kč + DPH **(z vyjádření ze dne 23. 6. 2022 a z doručení datové zprávy ze dne 27. 6. 2022).**
26. Rozsudkem Okresního soudu v Ostravě ze dne 8. 11. 2021, č. j. 54 C 57/2020-90, soud rozhodl o žalobě LXM Group a. s., IČO 25849832 (v tomto řízení „žalobce“), doručené soudu dne 17. 1. 2020, proti xxx, narozenému xxx (v tomto řízení „žalovaný“) ve věci samé tak, že uložil žalovanému povinnost vyklidit a odevzdat žalobci byt I. kategorie, č. 203, o velikosti 1+kk o započtené ploše 41,82 m², nacházející v 2. nadzemním podlaží bytového domu č. p. xxx na ulici xxx v Ostravě-Porubě, do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku. Své rozhodnutí okresní soud odůvodnil zejména tím, že nájemní poměr skončil uplynutím doby určité nejpozději 30. 11. 2022, takže žalovaný je povinen podle § 2292 o. z. byt pronajímateli odevzdat, neboť tato povinnost mu svědčila v den, kdy nájem skončil. Protože se tak dosud nestalo, soud podané žalobě vyhověl. Žalovaný zcela evidentně užíval byt po skončení nájemního vztahu bez právního důvodu a tím bránil žalobci byt dále pronajímat **(z rozsudku Okresního soudu v Ostravě ze dne 8. 11. 2021, č. j. 54 C 57/2020-90).**
27. Usnesením Krajského soudu v Ostravě ze dne 31. 8. 2022, č. j. 57 Co 139/2022-152, soud rozhodl o odvolání žalobce (LXM Group a. s.) a žalovaného (xxx) ve věci samé tak, že rozsudek okresního soudu v Ostravě ze dne 8. 11. 2021, č. j. 54 C 57/2020-90 ve vztahu mezi žalobcem a žalovaným

zrušil a řízení v tomto rozsahu zastavil. Své rozhodnutí krajský soud odůvodnil zejména tím, že z ujednání článku II. bodu 2 nájemní smlouvy o tom, že nájemce „získává opční právo na nový nájemní vztah“ neplyne právo žalovaného na automatické prodloužení nájemního vztahu, neboť takto nelze cit. ujednání vyložit. Nájem proto skončil 30. 11. 2019, tedy ke dni zahájení řízení žalovaný v bytě bydlel bez právního důvodu. Odvolací soud proto uzavřel, že žalobce vůči žalovanému podal žalobu důvodně. Protože žalovaný vyklidil byt v průběhu odvolacího řízení a žalobce vzal žalobu zpět pro jeho chování, byl žalovaný povinen uhradit žalobci náklady řízení před soudy obou stupňů **(z usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 31. 8. 2022, č. j. 57 Co 139/2022-152).**

28. Potvrzeními o 23 platbách Fio banky, a.s. žalobce (xxx) doložil, že z účtu č. xxx (vedeného na majitele xxx) odeslal na účet žalobce (LXM Group a. s.) č. xxx celkovou částku ve výši 165 769,56 Kč, a to konkrétně dne 12. 11. 2019 platbu ve výši 7 293 Kč, dne 11. 12. 2019 platbu ve výši 7 293 Kč, dne 11. 1. 2020 platbu ve výši 7 293 Kč, dne 11. 2. 2020 platbu ve výši 7 293 Kč, dne 11. 3. 2020 platbu ve výši 7 293 Kč, dne 11. 4. 2020 platbu ve výši 7 293 Kč, dne 11. 5. 2020 platbu ve výši 7 293 Kč, dne 11. 6. 2020 platbu ve výši 7 293 Kč, dne 11. 7. 2020 platbu ve výši 7 293 Kč, dne 12. 8. 2020 platbu ve výši 7 293 Kč, dne 12. 9. 2020 platbu ve výši 7 293 Kč, dne 12. 10. 2020 platbu ve výši 7 293 Kč, dne 12. 11. 2020 platbu ve výši 7 293 Kč, dne 12. 12. 2020 platbu ve výši 7 293 Kč, dne 12. 1. 2021 platbu ve výši 7 293 Kč, dne 12. 2. 2021 platbu ve výši 7 293 Kč, dne 12. 3. 2021 platbu ve výši 7 293 Kč, dne 12. 4. 2021 platbu ve výši 7 293 Kč, dne 12. 6. 2021 platbu ve výši 5 323,56 Kč, dne 12. 7. 2021 platbu ve výši 7 293 Kč, dne 12. 8. 2021 platbu ve výši 7 293 Kč, dne 12. 9. 2021 platbu ve výši 7 293 Kč a dne 12. 10. 2021 platbu ve výši 7 293 Kč **(z potvrzení Fio banky, a.s. o platbách).**
29. Ve Sdělení o podmínkách ze dne 28. 7. 2017 bylo mezi žalobcem a žalovaným ujednáno, že v souladu s článkem III. bodem 10 až 12 nájemní smlouvy bude ve věci postupováno vzhledem ke skutečnosti, že podpora financování se nevztahuje na elektrospotřebiče ale osvětlení, avšak kuchyňská linka by nefungovala jako celek, následovně. Podpora 20 000 Kč se nevztahuje na osvětlení, ale vztahuje se na investici do varné desky, dřezu a baterie a kuchyňské linky tak, že bude plnit funkční celek (dále jen „komplet“). Postup vyplacení spolufinancování na dovybavení byl ujednáno tak, že kupní smlouva na komplet bude uzavřena mezi nájemcem a pronajímatelem na částku 20 000 Kč, i když byla vstupní investice do kompletu ze strany nájemce vyšší. Odpis kuchyně byl stanoven na 10 % pořizovací ceny, nejvíce však 60 000 Kč. Odpis byl dohodou smluvních stran stanoven na 10 % za každý započatý rok užívání kompletu. V případě řádného ukončení nájmu dřív, než bude komplet odepsán, měla být pronajímatelem navržena nepodepsaná část kompletu, ponížena o částku 20 000 Kč. Řádným ukončením nájmu se rozumělo, že v případě, že je nájemní smlouva stanovena na dobu určitou a nájemce bude chtít nájemní smlouvu prodloužit, bere se nájemní doba ve věci dorovnání částky za kuchyňskou linku, na kterou byla sepsána kupní smlouva, za neukončenou. V tomto případě k vyplacení dojde až v čas, kdy nájemce ani pronajímatel nebudou akceptovat prodloužení nájemní smlouvy a nájemce bytu už nebude v objektu pronajímatele pobývat **(ze sdělení o podmínkách ze dne 28. 7. 2017).**
30. Fakturou č. 21210112 vystavenou dne 15. 4. 2021 žalovaný vyúčtoval žalobci s datem splatnosti 30. 4. 2021 služby spojené s pronájmem bytu č. xxx v Ostravě - Porubě za období 1/2020 - 12/2020 ve výši přeplatku 9 262,44 Kč **(z faktury č. 21210112 ze dne 15. 4. 2021 a z vyúčtování služeb za období 1. 1. 2020 - 31. 12. 2020 ze dne 9. 3. 2021).**
31. E-mailovou zprávou ze dne 17. 5. 2021 v 1:30 PM žalovaný (z emailové adresy xxx @lxmgroup.cz) žádal žalobce (na emailovou adresu xxx) o neprodlenou úhradu dlužného nájemného se službami bytu č. 203 za měsíc květen 2021 ve výši 7 293 Kč splatného ke dni 15. 5. 2021 **(z e-mailu ze dne 17. 5. 2021).**

32. Žalovaný v přehledu úhrad nájemného a služeb žalobce za období od 23. 12. 2016 do 12. 10. 2021 potvrdil, že žalobce zaplatil žalovanému za toto období celkem 414 094 Kč, když 1. platba ve výši 6 654 Kč zaplacená dne 23. 12. 2016 byla za prosinec 2016 a 36. platba ve výši 7 293 Kč zaplacená dne 12. 11. 2019 byla za listopad 2019, přičemž v období od 11. 12. 2019 (platba za prosinec 2019) do 12. 10. 2021 (platba za říjen 2021) bylo zaplacen celkem 158 477 Kč, a to konkrétně dne 11. 12. 2019 platba ve výši 7 293 Kč, dne 13. 1. 2020 platba ve výši 7 293 Kč, dne 11. 2. 2020 platba ve výši 7 293 Kč, dne 11. 3. 2020 platba ve výši 7 293 Kč, dne 14. 4. 2020 platba ve výši 7 293 Kč, dne 11. 5. 2020 platba ve výši 7 293 Kč, dne 11. 6. 2020 platba ve výši 7 293 Kč, dne 13. 7. 2020 platba ve výši 7 293 Kč, dne 12. 8. 2020 platba ve výši 7 293 Kč, dne 14. 9. 2020 platba ve výši 7 293 Kč, dne 12. 10. 2020 platba ve výši 7 293 Kč, dne 12. 11. 2020 platba ve výši 7 293 Kč, dne 14. 12. 2020 platba ve výši 7 293 Kč, dne 12. 1. 2021 platba ve výši 7 293 Kč, dne 12. 2. 2021 platba ve výši 7 293 Kč, dne 12. 3. 2021 platba ve výši 7 293 Kč, dne 12. 4. 2021 platba ve výši 7 293 Kč, dne 14. 6. 2021 platba ve výši 5 324 Kč, dne 12. 7. 2021 platba ve výši 7 293 Kč, dne 12. 8. 2021 platba ve výši 7 293 Kč, dne 13. 9. 2021 platba ve výši 7 293 Kč a dne 12. 10. 2021 platba ve výši 7 293 Kč **(z přehledu úhrad nájemného a služeb)**.
33. Potvrzením o přijatých platbách Československé obchodní banky, a.s. žalovaný doložil, že mu na účet č. xxx byly v období od 1. 12. 2016 do 31. 12. 2021 připsány z účtu č. xxx platby v celkové výši 372 623,56 Kč, když v období od 1. 12. 2016 do 31. 12. 2021 byly ve prospěch účtu č. xxx pod variabilním symbolem xxx provedeny vklady v hotovosti v celkové výši 46 578 Kč, úhrnem tedy platby a vklady ve výši 419 201,56 Kč **(z potvrzení Československé obchodní banky, a.s. o platbách a vkladech ze dne 24. 8. 2023)**.
34. V Ceníku garážového stání žalovaného, platného v roce 2021 (dále též „Ceník“), spojeného s bytovým domem LXM Rezidence na adrese xxx, 708 00 Ostrava Poruba je uvedeno, že od 1. 1. 2021 činí cena za garážové stání 1 000 Kč za měsíc **(z Ceníku)**.
35. Nájemné za pronájem parkovacího stání ve výši 1 000 Kč měsíčně ujednal žalovaný jako pronajímatel v době od 1. 3. 2020 do 28. 2. 2021 s nájemcem xxx, v době od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 s nájemcem xxx a v době od 1. 8. 2020 do 31. 7. 2021 s nájemcem xxx **(ze smluv o nájmu parkovacího stání ze dne 27. 2. 2020, 5. 12. 2020 a 26. 7. 2020)**.
36. Paní xxx dne 28. 8. 2023 písemně potvrdila, že v roce 2019 měla vážný zájem o pronájem bytu číslo xxx v bytovém domě na adrese xxx, Ostrava Poruba – LXM Rezidence, neboť jejím zájmem bylo se do bytu nastěhovat za podmínek nájmu ve výši 8 000 Kč měsíčně do konce roku 2019, kdy měla skončit nájemní smlouva bývalému nájemci **(z prohlášení k pronájmu bytu)**.
37. Žalovaný jako pronajímatel ujednal s nájemcem xxx v době od 1. 3. 2018 do 28. 2. 2018 nájemné ve výši 10 000 Kč měsíčně za byt 1. kategorie číslo xxx o velikosti 2+kk o započtené ploše 56,55 m² ve 4. nadzemním podlaží domu č. p. xxx na xxx v Ostravě - Porubě (tj. 176,80 Kč/m²/měsíc), když na základě nové nájemní smlouvy ze dne 4. 12. 2018 k bytu číslo 425 žalovaný zvýšil xxx od 1. 1. 2021 nájemné na částku 11 500 Kč (tj. 203,40 Kč/m²/měsíc) **(ze smlouvy o nájmu bytu č. 44-2018/425 ze dne 9. 1. 2018 a z oznámení pronajímatele ze dne 23. 9. 2020 o zvýšení nájemného k bytu č. 425 od 1. 1. 2021)**.
38. Žalovaný jako pronajímatel ujednal s nájemcem xxx v době od 1. 3. 2022 do 28. 2. 2023 nájemné ve výši 10 000 Kč měsíčně za byt 1. kategorie číslo xxx o velikosti 1+kk o započtené ploše 42 m² ve 2. nadzemním podlaží domu č. p. xxx na ulici xxx v Ostravě - Porubě (tj. 238,10 Kč/m²/měsíc) **(ze smlouvy o nájmu bytu č. 135-2022/203 ze dne 28. 2. 2022)**.
39. Žalovaný jako pronajímatel ujednal s nájemcem xxx v době od 1. 11. 2022 do 31. 10. 2023 nájemné ve výši 11 000 Kč měsíčně za byt 1. kategorie číslo xxx o velikosti 1+kk o započtené ploše 42 m²

ve 2. nadzemním podlaží domu č. p. xxx na ulici xxx v Ostravě - Porubě (tj. 261,90 Kč/m²/měsíc) **(ze smlouvy o nájmu bytu č. 150-2022/203 ze dne 3. 11. 2022).**

40. Žalovaný vyzval žalobce k vydání bezdůvodného obohacení za neoprávněné užívání bytu za měsíce duben 2020 až duben 2021 v celkové výši 25 935 Kč, tedy za 13 měsíců po 1 995 Kč, výzvou ze dne 5. 5. 2021, odeslanou žalobci (na emailovou adresu xxx) dne 5. 5. 2021 v 10:07 AM emailem (z emailové adresy xxx), nejpozději do 10 dnů ode dne odeslání této výzvy, což odůvodnil tím, že žalobce hradí žalovanému částku ve výši 4 830 Kč měsíčně, odpovídající původně sjednanému nájemnému, za které měl žalobce byt pronajat po dobu, kdy byla mezi účastníky platně uzavřena nájemní smlouva, která vypršela dne 30. 11. 2019. Obvyklé nájemné ostatních bytů v kategorii 1+kk v tomto bytovém domě však činí aktuálně 162,50 Kč za m². Obvyklé nájemné bytu o velikosti 42 m², který aktuálně žalobce bez právního důvodu užívá, tedy dosahuje částky 6 825 Kč, a žalovaný by byl schopen bez problémů předmětný byt za tuto částku pronajmout třetí osobě, když zájemců o předmětný byt má žalobce několik. Bezdůvodné obohacení proto odpovídá rozdílu mezi částkou, kterou žalobce hradí a obvyklou výší nájemného **(z výzvy k vydání bezdůvodného obohacení ze dne 5. 5. 2021 a z e-mailu ze dne 5. 5. 2021).**
41. Jednostranným zápočtem pohledávek ze dne 17. 5. 2021, odeslaným žalobci (na emailovou adresu xxx) dne 17. 5. 2021 v 1:30 PM emailem (z emailové adresy xxx), žalovaný provedl započtení své pohledávky ve výši 25 935 Kč splatné dne 16. 5. 2021 (uplatněné výzvou ze dne 5. 5. 2021) z titulu vydání bezdůvodného obohacení proti pohledávce žalobce ve výši 9 262,44 Kč splatné dne 30. 4. 2021 z titulu vrácení přeplatku za služby spojené s užíváním bytu za rok 2020 vyúčtovaného fakturou č. 21210112 ze dne 15. 4. 2021, takže po provedeném započtení zůstával žalobce dlužit žalovanému částku 16 672,56 Kč **(z jednostranného zápočtu pohledávek ze dne 17. 5. 2021 a z e-mailu ze dne 5. 5. 2021).**
42. Fakturou č. 22210079 vystavenou dne 16. 3. 2022 žalovaný vyúčtoval žalobci s datem splatnosti 24. 3. 2022 služby spojené s užíváním bytu č. xxx v Ostravě - Porubě (teplo, TV, SV, stočné) za období 1/2021 - 11/2021 ve výši 10 554,90 Kč, úklid ve výši 1 363,67 Kč (11 měsíců x 123,97 Kč) a parkovací místo ve výši 11 000 Kč (11 měsíců x 1 000 Kč), celkem tedy částku 22 918,57 Kč, od které odečetl žalobcem zaplacené zálohy v celkové výši 18 771,33 Kč, takže nedoplatek žalobce činil celkem 4 147,24 Kč, po odpočtu DPH celkem 4 062,87 Kč **(z faktury č. 22210079 ze dne 16. 3. 2022 a z vyúčtování služeb za období 1. 1. 2021 - 30. 11. 2021 ze dne 11. 3. 2022).** Fakturou č. 22210143 vystavenou dne 16. 3. 2022 žalovaný vyúčtoval žalobci s datem splatnosti 24. 3. 2022 bezdůvodné obohacení na nájmu za období 4/2020 - 4/2021 v celkové výši 25 935 Kč **(z faktury č. 22210143 ze dne 16. 3. 2022).** Fakturou č. 22210144 vystavenou dne 16. 3. 2022 žalovaný vyúčtoval žalobci s datem splatnosti 24. 3. 2022 bezdůvodné obohacení na nájmu za období 5/2021 - 11/2021 ve výši 24 990 Kč a dlužné nájemné za dva měsíce roku 2021 ve výši 9 660 Kč, celkem tedy částku ve výši 34 650 Kč **(z faktury č. 22210144 ze dne 16. 3. 2022).**
43. Žalovaný dopisem ze dne 21. 3. 2022 (pod bodem 2) vyzval žalobce k vydání bezdůvodného obohacení za užívání bytu za měsíce květen 2021 až listopad 2021 v celkové výši 24 990 Kč, tedy za 7 měsíců po 3 570 Kč s odkazem na připojenou fakturu č. 22210143 splatnou 24. 3. 2022, což odůvodnil tím, že žalobce hradil žalovanému částku ve výši 4 830 Kč měsíčně, odpovídající původně sjednanému nájemnému, za které měl žalobce byt pronajat po dobu, kdy byla mezi účastníky platně uzavřena nájemní smlouva, která vypršela dne 30. 11. 2019. Obvyklé nájemné u typu bytu, který žalobce obýval, však činilo nejméně 200 Kč za m². Obvyklé nájemné bytu o velikosti 42 m², který žalobce v době do 30. 11. 2021 bez právního důvodu užíval, tedy měsíčně činilo 8 400 Kč. Bezdůvodné obohacení za užívání bytu tak odpovídalo rozdílu mezi částkou, kterou žalobce hradil a obvyklou výší nájemného. Žalovaný dále (pod bodem 1) zaslal žalobci vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu za rok 2021 s odkazem na připojenou fakturu č.

22210079 splatnou 24. 3. 2022 a vyzval žalobce k úhradě tohoto nedoplatku ve výši 4 062,87 Kč. Žalovaný dále (pod bodem 3) konstatoval, že: a) pohledávky žalobce za žalovaným představují - pohledávku ve výši 9 660 Kč z titulu uhrazené jistoty splatnou dne 30. 12. 2021, - pohledávku ve výši 10 000 Kč z titulu zůstatkové hodnoty dovybavení (kuchyně) splatnou dne 15. 12. 2021, celkem tedy pohledávky ve výši 19 660 Kč; b) pohledávky žalovaného za žalobcem představují - dlužné „nájemné“ za měsíc říjen 2021 ve výši 4 830 Kč splatné dne 15. 10. 2021 jako součást faktury č. 22210144, - dlužné „nájemné“ za měsíc listopad 2021 ve výši 4 830 Kč splatné dne 15. 11. 2021 jako součást faktury č. 22210144, - bezdůvodné obohacení za období od dubna 2020 do dubna 2021 jako nedoplatek po zápočtu ze dne 17. 5. 2021 ve výši 16 672,56 Kč splatné dne 16. 5. 2021 jako součást faktury č. 22210143, celkem tedy pohledávky ve výši 26 332,56 Kč. Žalobce dále (pod bodem 4) jednostranně započtl svou pohledávku ve výši 9 660 Kč z titulu dlužného „nájemného“ proti pohledávce žalobce z titulu práva na vrácení uhrazené jistoty ve výši 9 660 Kč, takže pohledávky započtením zanikly. Žalobce jednostranně započtl svou pohledávku ve zbývající výši 16 672,56 Kč z titulu bezdůvodného obohacení za období od dubna 2020 do dubna 2021 co do rozsahu, jež se vzájemně kryje s pohledávkou žalobce z titulu neuhrazené zůstatkové hodnoty dovybavení, tedy v rozsahu částky 10 000 Kč, takže žalobce zůstal žalovanému dlužen po provedeném zápočtu částku 6 672,56 Kč z titulu bezdůvodného obohacení za období od dubna 2020 do dubna 2021. Žalobce konečně (pod bodem 5) vyzval žalovaného k úhradě dluhu žalobce vůči žalovanému nejpozději do 15 dnů ode dne doručení tohoto dopisu, když k úhradě zbývá: - nedoplatek za služby ve výši 4 062,87 Kč, - nedoplatek bezdůvodného obohacení za období od dubna 2020 do dubna 2021 ve výši 6 672,56 Kč, - bezdůvodné obohacení za období od května 2021 do listopadu 2021 ve výši 24 990 Kč, celkem tedy částka ve výši 35 725,43 Kč. V případě úhrady uvedených dlužných částek ve lhůtě do 15 dnů od doručení této výzvy byl žalovaný připraven prominout žalobci veškeré úroky z prodlení **(z dopisu ze dne 21. 3. 2022)**.

44. Žalovaný žádal žalobce o zaslání aktuálního čísla bankovního účtu vzhledem ke vzniklému přeplatku ve vyúčtování (na emailovou adresu xxx) dne 21. 4. 2021 v 10:01 emailem (z emailové adresy xxx), když žalobce emailem ze dne 22. 4. 2021 v 9:04 AM žalovanému odpověděl (na emailovou adresu xxx), že mu zatím nic nepřišlo. Žalobci bylo odpovězeno dne 22. 4. 2021 v 9:36, že na faktuře je uvedeno datum splatnosti až 30. 4. 2021 s tím, aby se v této záležitosti obrátil přímo na paní xxx. Žalobce dal žalovanému na vědomí (na emailové adresy xxx a xxx) dne 4. 5. 2021 v 11:07 emailem (z emailové adresy xxx), že jelikož mu dosud nepřišla platba za přeplatek vyúčtování za rok 2020, tato žalovaným nezaplacena částka bude započtena vůči nájmu a zálohám v platbách v měsících květen a červen. Pokud od žalovaného platba dorazí, žalobce dorovná tímto platby za nájemné a zálohy **(z e-mailové korespondence)**.
45. Žalovaný opakovaně vyzýval žalobce k vyklizení bytu a jeho předání zpět žalovanému vzhledem ke skončení nájemního vztahu uplynutím sjednané doby nájmu ke dni 30. 11. 2019 dopisem ze dne 11. 10. 2019 doručeným žalobci dne 16. 10. 2019 a dopisem ze dne 11. 12. 2019 doručeným žalobci dne 17. 12. 2019. Z videozáznamu na USB flash disku a fotodokumentace ze dne 30. 11. 2021 je patrné, že žalobce předal žalovanému byt zpět s dírami ve zdech nebo zapuštěnými hmoždinkami po skříních, policích, televizi a garnýžích, v koupelně za žebřinovým radiátorem ponechal pračku a plesnivý sprchový kout, v kuchyňské lince pak nevytřené a nevyčištěné šuplíky **(z dopisů žalovaného ze dne 11. 10. 2019 a 11. 12. 2019 s dodejkami a z videozáznamu a fotodokumentace žalovaného)**.
46. xxx, sídlem Hostašovice 281, IČO xxx vyúčtoval žalovanému fakturou - daňovým dokladem č. 220100007 vystavenou dne 27. 1. 2022 s datem splatnosti 8. 2. 2022 částku 9 500 Kč za opravu omítek na akci byty Ostrava dle přiloženého soupisu prací, podle kterého celková cena 9 500 Kč (bez DPH) za opravu omítek v bytě č. xxx v Ostravě sestávala z práce ve výši 7 000 Kč, dopravy

ve výši 2 000 Kč a zapůjčení brusky ve výši 1 000 Kč **(z faktury č. 220100007 ze dne 27. 1. 2022 s přiloženým soupisem prací).**

47. Žalovaný vyzval žalobce dopisem ze dne 6. 10. 2023 k náhradě škody ve výši 9 500 Kč, představující náklady vynaložené na odstranění poškození bytu a jeho uvedení do původního stavu, který žalobce předal žalovanému dne 30. 11. 2021 s poškozenými omítkami, dírami po hmoždinkách a šroubcích ve zdech, nevymalovaný a znečištěný, nejpozději do 5 dnů ode dne odeslání této výzvy, kterou žalobce odeslal žalovanému doporučenou poštovní zásilkou dne 9. 10. 2023 **(z výzvy k náhradě škody ze dne 6. 10. 2023 s poštovním podacím lístkem ze dne 9. 10. 2023).**
48. Z dalších v řízení provedených důkazů soud skutková zjištění nečinil, neboť se vztahovaly k již prokázaným skutečnostem či skutečnostem, které byly mezi účastníky nesporné, nebo nebyly pro posuzovanou věc právně významné. Další dokazování v projednávané věci soud z důvodu nadbytečnosti neprováděl, protože dosud zjištěný skutkový stav plně postačuje pro vydání rozhodnutí o věci samé.
49. Podle § 2235 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále též „o. z.“), 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.
50. Podle § 1981 o. z., stranám je na vůli ujednat si zánik závazku, aniž bude zřízen závazek nový.
51. Podle § 2246 odst. 1 o. z., strany ujednají nájemné pevnou částkou. Má se za to, že se nájemné sjednává za jeden měsíc.
52. Podle § 2247 odst. 1 o. z., strany si ujednají, která plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby zajistí pronajímatel; schází-li takové ujednání, použije se ustanovení odstavce 2.
53. Podle § 2251 o. z., 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 zálohách a nákladech platí § 2253 obdobně.
54. Podle § 2254 odst. 1 a 2 o. z., ve znění účinném do 30. 6. 2020, ujednají-li strany, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, nesmí být jistota vyšší než trojnásobek měsíčního nájemného (odst. 1). Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby (odst. 2).
55. Podle § 2292 o. z., nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned.
56. Podle § 2294 o. z., zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovité věci. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
57. 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.

58. Podle § 2991 o. z., kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil (odst. 1). Bezdůvodně se obohatí zvláště ten, kdo získá majetkový prospěch plněním bez právního důvodu, plněním z právního důvodu, který odpadl, protiprávním užitím cizí hodnoty nebo tím, že za něho bylo plněno, co měl po právu plnit sám (odst. 2).
59. 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.
60. Podle § 2913 odst. 2 o. z., povinnosti k náhradě se škůdce zproští, prokáže-li, že mu ve splnění povinnosti ze smlouvy dočasně nebo trvale zabránila mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli. Překážka vzniklá ze škůdcových osobních poměrů nebo vzniklá až v době, kdy byl škůdce s plněním smlouvené povinnosti v prodlení, ani překážka, kterou byl škůdce podle smlouvy povinen překonat, ho však povinnosti k náhradě nezproští.
61. Podle § 1911 o. z., mají-li si strany navzájem plnit zároveň, může splnění požadovat jen ta strana, která sama dluh již splnila, nebo je ochotna a schopna splnit dluh současně s druhou stranou.
62. Podle § 1668 o. z., dlužník, který svůj dluh řádně a včas neplní, je v prodlení. Dlužník není za prodlení odpovědný, nemůže-li plnit v důsledku prodlení věřitele.
63. Podle § 1970 o. z., po dlužníkovi, který je v prodlení se splácením peněžitého dluhu, může věřitel, který řádně splnil své smluvní a zákonné povinnosti, požadovat zaplacení úroku z prodlení, ledaže dlužník není za prodlení odpovědný. Výši úroku z prodlení stanoví vláda nařízením; neujednají-li strany výši úroku z prodlení, považuje se za ujednanou výše takto stanovená.
64. Podle § 1982 odst. 1 a 2 o. z., dluží-li si strany vzájemně plnění stejného druhu, může každá z nich prohlásit vůči druhé straně, že svoji pohledávku započítává proti pohledávce druhé strany. K započtení lze přistoupit, jakmile straně vznikne právo požadovat uspokojení vlastní pohledávky a plnit svůj vlastní dluh (odst. 1). Započtením se obě pohledávky ruší v rozsahu, v jakém se vzájemně kryjí; nekryjí-li se zcela, započte se pohledávka obdobně jako při splnění. Tyto účinky nastávají k okamžiku, kdy se obě pohledávky staly způsobilými k započtení (odst. 2).
65. Podle § 1983 o. z., k prohlášení o započtení učiněném pod podmínkou nebo s doložením času se nepřihlíží.
66. Podle § 6 odst. 2 o. z., nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu. Nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu.
67. Podle § 8 o. z., zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany.
68. Po provedeném dokazování dospěl soud k závěru, že žaloba není důvodná, protože žalovaný žalobci nic nedluží. V průběhu řízení vyšlo najevo, že nájemní vztah k bytu mezi žalobcem jako nájemcem a žalovaným jako pronajímatelem trval od 1. 12. 2016 do 30. 11. 2019, kdy zanikl uplynutím sjednané doby. Žalobce porušil svou smluvní i zákonnou povinnost odevzdat byt žalovanému v den, kdy nájem končí, tedy 30. 11. 2019. Žalobce se tak dostal jako věřitel od 1. 12. 2019 do 30. 11. 2021 do prodlení s odevzdáním bytu žalovanému, neboť řádně nesplnil své smluvní a zákonné povinnosti, a nemohl tak v uvedené době po žalovaném požadovat zaplacení úroku z prodlení. Protože žalobce zjevně nebyl ochoten odevzdat byt žalovanému ke dni 30. 11. 2019, nemohl ode dne 1. 12. 2019 do dne 30. 11. 2021 požadovat ani ostatní vzájemná plnění žalovaného splatná rovněž ke dni skončení nájmu, spočívající v zaplacení zůstatkové hodnoty dovybavení ve výši 22 000 Kč a vrácení jistoty ve výši 9 660 Kč. Od 1. 12. 2019 do 30. 11. 2021 žalobce v bytě bydlel po dobu 2 (dvou) let bez právního důvodu a na úkor žalovaného se soustavně bezdůvodně obohacoval, když žalovanému za tuto dobu žalobce prokazatelně zaplatil pouze 158 477 Kč, neboť účastníci sice učinili nesporným zaplacení jistoty ve výši 9 660 Kč,

z dosavadního řízení však není zřejmé, kdy k její úhradě došlo, přičemž s ohledem na časové pořadí plateb (od samého počátku nájmu) žalobce prokazatelně hradil žalovanému veškeré platby vždy v tom kterém měsíci na tento daný měsíc (nikoliv tedy na měsíc následující). Situaci, kdy žalovaný od 1. 12. 2019 do 30. 11. 2021 v bytě bydlel bez právního důvodu a na úkor žalovaného se obohacoval, soud posuzoval podle speciální skutkové podstaty o bezdůvodném obohacení obsažené v ustanovení § 2295 o. z., zakládající právo žalovaného na náhradu ve výši ujednaného nájemného. Skutková podstata bezdůvodného obohacení podle § 2295 o. z. je podle názoru soudu speciální k obecné skutkové podstatě bezdůvodného obohacení podle § 2991 o. z., nikoliv ke skutkové podstatě náhrady škody způsobené porušením smluvní povinnosti podle § 2913 o. z., protože bezdůvodné obohacení a náhrada škody (újmy) jsou odlišné (různé) právní instituty a vztah speciality a subsidiarity mezi nimi navzájem nelze dovozovat (vztah speciality a subsidiarity lze dovozovat pouze „uvnitř“ institutu bezdůvodného obohacení nebo „uvnitř“ institutu náhrady škody /újm/, nikoliv napříč těmito různými právními instituty tak, že by se spolu vzájemně kombinovaly). Jinými slovy řečeno, aplikace speciální skutkové podstaty bezdůvodného obohacení podle § 2295 o. z. nevylučuje aplikaci speciální skutkové podstaty náhrady škody podle § 2913 o. z. Žalobce, který porušil smluvní (i zákonnou) povinnost odevzdat byt žalovanému v den skončení nájmu, je tak vedle náhrady ve výši ujednaného nájemného v měsíční výši 4 830 Kč povinen i k náhradě škody v podobě ušlého zisku, která z toho žalovanému vznikla, zvláště pak za situace, kdy se v daném případě (ad hoc) bydlením v bytě 2 roky po skončení nájmu ze strany žalobce jednalo o zjevné a dlouhodobé zneužívání práva dřívějšího nájemce, neboť žalovaný by mohl prokazatelně pronajímat byt č. 203 po skončení nájmu jinému nájemci za vyšší nájemné - konkrétně paní xxx od prosince 2019 za měsíční nájemné ve výši 8 000 Kč (tj. 190 Kč/m²), když i výše ujednaného měsíčního nájemného v bytě jiných nájemců žalovaného ve stejném domě v případě pana xxx v bytě č. 425 od března 2018 činila 177 Kč/m² (tj. 7 434 Kč při přepočtu na plochu 42 m²) a od ledna 2021 činila 203 Kč/m² (tj. 8 526 Kč při přepočtu na plochu 42 m²), v případě paní xxx v tomto bytě č. 203 od března 2022 činila 10 000 Kč (tj. 238 Kč/m²) a v případě pana xxx v tomto bytě č. 203 od listopadu 2022 činila 11 000 Kč (tj. 262 Kč/m²) - přičemž žalobce těžil z protiprávního stavu, který sám vyvolal a (nepravidelně) plnil žalovanému pouze měsíční náhradu ve výši ujednaného nájemného ve výši 4 830 Kč (tj. 115 Kč/m²). Žalovaný tak následkem protiprávního jednání žalobce v době od 1. 12. 2019 přicházel měsíčně o zisk ve výši 3 170 Kč, odpovídající rozdílu mezi ušlým nájemným ve výši 8 000 Kč (190 Kč/m²) a náhradou ve výši ujednaného nájemného ve výši 4 830 Kč a od 1. 1. 2021 dokonce měsíčně o zisk ve výši 3 696 Kč (203 Kč/m²), odpovídající rozdílu mezi ušlým nájemným ve výši 8 526 Kč (203 Kč/m²) a náhradou ve výši ujednaného nájemného ve výši 4 830 Kč (pokud byla žalobcem zaplacená). Pokud tedy žalovaný uplatňoval po žalobci „nárok na dorovnání do výše obvyklého nájemného“, za které se obdobné byty v dané nemovitosti nabízejí, v daném případě od roku 2020 do částky 6 825 Kč (162,50 Kč/m² měsíčně při ploše 42 m²) a od roku 2021 do částky 8 400 Kč (200 Kč/m² měsíčně při ploše 42 m²), nejedná se ve skutečnosti o bezdůvodné obohacení (resp. jeho obecnou skutkovou podstatu), ale o náhradu škody ve formě ušlého zisku, nesprávné označení tohoto právního institutu v právních jednáních žalovaného však na jeho podstatě a povaze nic nemění a jeho právní kvalifikace ze strany žalovaného není pro soud závazná.

69. V projednávané věci je podstatné, že tvrzení žalovaného o tom, že mu od dubna 2020 do dubna 2021 ucházelo měsíční nájemné z předmětného bytu ve výši 1 955 Kč a od května 2021 do listopadu 2021 ucházelo měsíční nájemné z předmětného bytu ve výši 3 570 Kč, má oporu v provedených důkazech a lze jej považovat za věcně správné. Žalovaný tak dne 17. 5. 2021 oprávněně započtl proti pohledávce žalobce za žalovaným ve výši 9 262,44 Kč splatné dne 30. 4. 2021 z titulu vrácení přeplatku za služby spojené s užíváním bytu za rok 2020 vyúčtovaného fakturou č. 21210112 ze dne 15. 4. 2021 svou pohledávku ve výši 25 935 Kč splatnou dne 16. 5.

2021 z titulu ušlého zisku (nájemného z bytu) za měsíce duben 2020 až duben 2021 (13 měsíců x 1 995 Kč) uplatněného výzvou ze dne 5. 5. 2021, takže pohledávka žalovaného za žalobcem z titulu ušlého zisku (nájemného z bytu) za měsíce duben 2020 až duben 2021 se snížila na částku 16 672,56 Kč. K prohlášení žalobce o započtení, učiněném e-mailem ze dne 4. 5. 2021 v 11:07 h pod podmínkou, naopak vůbec nelze přihlížet.

70. Žalovaný rovněž dne 21. 3. 2022 důvodně uplatnil vůči žalobci svou pohledávku ve výši 24 990 Kč splatnou dne 24. 3. 2022 z titulu ušlého zisku (nájemného z bytu) za měsíce květen 2021 až listopad 2021 (7 měsíců x 3 570 Kč), svou pohledávku ve výši 9 660 Kč z titulu žalobcem prokazatelně nezaplacené náhrady ve výši ujednaného nájemného za měsíce říjen 2021 a listopad 2021 (2 měsíce x 4 830 Kč) splatnou dne 24. 3. 2022 a svou pohledávku ve výši 4 062,87 Kč z titulu nedoplatku vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu za měsíce leden 2021 až listopad 2021 provedeného fakturou č. 22210079 splatnou dne 24. 3. 2022, celkem tedy částku ve výši 38 712,87 Kč.
71. Žalovaný dále dne 21. 3. 2022 oprávněně započtl proti pohledávce žalobce za žalovaným ve výši 9 660 Kč splatné dne 1. 12. 2021 z titulu vrácení uhrazené jistoty svou pohledávku ve výši 9 660 Kč splatnou dne 24. 3. 2022 z titulu nezaplacené náhrady ve výši ujednaného nájemného za měsíce říjen 2021 a listopad 2021, stejně tak jako oprávněně započtl proti pohledávce žalobce za žalovaným ve výši 10 000 Kč splatné dne 1. 12. 2021 z titulu vrácení zůstatkové hodnoty dovybavení kuchyně svou pohledávku ve výši 10 000 Kč splatnou dne 16. 5. 2021 z titulu ušlého zisku (nájemného z bytu) za měsíce duben 2020 až duben 2021, takže pohledávka žalovaného za žalobcem z titulu ušlého zisku (nájemného z bytu) za měsíce duben 2020 až duben 2021 se snížila na částku 6 672,56 Kč.
72. Ve vztahu k oprávněné výši pohledávky žalobce za žalovaným z titulu vrácení zůstatkové hodnoty dovybavení kuchyně, splatné dne 1. 12. 2021, dlužno dodat, že podle článku III. bodů 10 až 12 nájemní smlouvy ze dne 15. 11. 2016, ve znění Sdělení o podmínkách ze dne 28. 7. 2017, měla být v případě řádného ukončení nájmu dřív, než bude komplet odepsán (max. do 10 let), pronajímatelem navracena nepodepsaná část kompletu, ponížená o částku 20 000 Kč, takže při řádném ukončení nájmu uplynutím sjednané doby dne 30. 11. 2019 (tj. po 3 letech) a stanovení odpisu 6 000 Kč ročně (10 % pořizovací ceny, nejvíce však 60 000 Kč), zůstatková hodnota dovybavení kuchyně činila 22 000 Kč (6 000 Kč x 7 let - 20 000 Kč). Pohledávka žalobce za žalovaným z titulu vrácení zůstatkové hodnoty dovybavení kuchyně tak i po jednostranném započtení ze dne 21. 3. 2022 přetrvávala ve výši 12 000 Kč, neboť započtena byla pouze její část ve výši 10 000 Kč (z celkem 22 000 Kč). Tato pohledávka ve výši 12 000 Kč však zcela zanikla poté, kdy žalovaný při jednání dne 6. 9. 2023 učinil kompenzační projev, kterým proti ní započtl svou pohledávku z titulu ušlého zisku (nájemného z bytu) za měsíce duben 2020 až duben 2021 ve zbývajících výši 6 672,56 Kč a dále svou pohledávku ve výši 24 990 Kč z titulu ušlého zisku (nájemného z bytu) za měsíce květen 2021 až listopad 2021, takže pohledávka žalovaného za žalobcem z titulu ušlého zisku (nájemného z bytu) za měsíce květen 2021 až listopad 2021 se snížila na částku 19 662,56 Kč, která pak byla započtena proti zbývajícím částem žalobou uplatněné pohledávky, resp. jejího příslušenství, takže je zcela evidentní, že žalovaný nic žalobci nedluží, zvláště za situace, kdy nelze v žádném případě dovodit ani to, že by žalovaný dlužil žalobci jím tvrzený přeplatek na spotřebovaných službách za období od ledna 2021 do listopadu 2021 ve výši 7 363,53 Kč. Soud proto žalobu jako nedůvodnou zamítl, aniž by se z důvodu nadbytečnosti dále zabýval tvrzenou pohledávkou žalovaného za žalobcem ve výši 9 500 Kč z titulu náhrady škody, představující náklady žalovaného na opravu bytu po žalobci (jejichž vynaložení žalovaný ke dni vyhlášení rozhodnutí neprokázal), které žalovaný rovněž započtl proti zbývajícím částem žalobou uplatněné pohledávky kompenzačním projevem ze dne 16. 10. 2023.

73. Výrok o nákladech řízení se opírá o ustanovení § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“), když procesně zcela úspěšnému žalovanému soud přiznal plnou náhradu nákladů potřebných k účelnému bránění práva proti procesně zcela neúspěšnému žalobci. Účelně vynaložené náklady řízení, které žalovaný uplatnil, spočívají v mimosmluvní odměně advokáta za poskytování právních služeb ve výši **21 600 Kč** podle § 7 bodu 5. ve spojení s § 11 odst. 1 písm. a), d), g) vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu za 8 úkonů právní služby po 2 700 Kč (převzetí a příprava zastoupení, písemná podání ve věci samé ze dne 21. 3. 2022, 10. 5. 2022, 7. 3. 2023, 22. 8. 2023 a 16. 10. 2023, účast u jednáních soudu ve dnech 6. 9. 2023 a 19. 2. 2024), 8 režijních paušálech po 300 Kč podle § 13 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu (**2 400 Kč**), náhradě cestovních nákladů (cestovném) ve výši **895 Kč** za dvě cesty právního zástupce žalobce z Frýdku-Místku do Nového Jičína a zpět v celkové vzdálenosti 60 km (2 x 30 km) osobním automobilem Škoda Octavia, RZ: xxx s kombinovanou spotřebou 5,2 l/100 km benzinu automobilového 95 oktanů při průměrné ceně tohoto benzinu dle vyhlášky č. 467/2022 Sb. ve výši 41,20 Kč/litr a sazbě základní náhrady ve výši 5,20 Kč za 1 km jízdy (128 Kč + 312 Kč, tj. 440 Kč) a při průměrné ceně tohoto benzinu dle vyhlášky č. 398/2023 Sb. ve výši 38,20 Kč/litr a sazbě základní náhrady ve výši 5,60 Kč za 1 km jízdy (119 Kč + 336 Kč, tj. 455 Kč), náhradě za promeškaný čas cestou ke dvěma soudním jednáním ve výši **400 Kč** podle § 14 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb. odpovídající čtyřem započatým půlhodinám po 100 Kč, a náhradě za DPH v sazbě 21 % z částky 25 295 Kč ve výši **5 311,95 Kč** podle § 137 odst. 3 o. s. ř., celkem tedy 30 606,95 Kč, které soud dle § 149 odst. 1 o. s. ř. uložil žalobci zaplatit k rukám advokáta, zastupujícího žalovaného, jemuž byla přisouzena náhrada nákladů řízení.

Poučení:

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

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

Nový Jičín 19. února 2024

JUDr. Ivan Holub, Ph.D.
samosoudce