



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud Plzeň – město rozhodl samosoudcem Mgr. Davidem Kotrbatým v právní věci žalobce: **Statutární město Plzeň**, se sídlem v Plzni, nám. Republiky 1, IČ: 00075370, zastoupeného JUDr. Karlem Havlem, advokátem se sídlem v Plzni, Martinská 8, proti žalované: **Silvie Kůželová**, nar. 31. 5. 1974, k trvalému pobytu hlášena na adrese v Plzni, Manětínská 1495/9, t.č. bytem v Plzni, Žlutická 60, o zaplacení částky 101.740,- Kč s přísl.,

t a k t o :

- I. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci částku 101.740,- Kč spolu s poplatkem z prodlení ve výši 0,25% z dlužné částky denně, nejméně však 25,- Kč za každý započatý měsíc prodlení, a to z částky 7.226,- Kč od 1.10.2012 do zaplacení, z částky 7.226,- Kč od 1.11.2012 do zaplacení, z částky 7.226,- Kč od 1.12.2012 do zaplacení, z částky 7.226,- Kč od 1.1.2013 do zaplacení, z částky 7.226,- Kč od 1.2.2013 do zaplacení, z částky 7.226,- Kč od 1.3.2013 do zaplacení, z částky 7.226,- Kč od 1.4.2013 do zaplacení, z částky 7.226,- Kč od 1.5.2013 do zaplacení, z částky 7.226,- Kč od 1.6.2013 do zaplacení, z částky 7.226,- Kč od 1.7.2013 do zaplacení, z částky 7.226,- Kč od 1.8.2013 do zaplacení, z částky 7.226,- Kč od 1.9.2013 do zaplacení, z částky 7.226,- Kč od 1.10.2013 do zaplacení, z částky 7.226,- Kč od 1.11.2013 do zaplacení, z částky 576,- Kč od 1.12.2013 do zaplacení, a to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 31.610,- Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobce advokátka JUDr. Karla Havla.

Odůvodnění:

Žalobou doručenou zdejšímu soudu dne 27. 1. 2014 ve znění jejího doplnění ze dne 14. 3. 2014 se žalobce domáhal vydání rozhodnutí, jímž by soud uložil žalované povinnost specifikovanou ve výroku I. tohoto rozsudku. Žalobu odůvodnil tím, že byl vlastníkem bytové jednotky č. 1495/20 v domě č. p. 1495 na adrese v Plzni, Manětínská 9, a to do 6. 11. 2013, kdy byla předmětná bytová jednotka prodána Janu Hlávkoví. Žalobce uzavřel s žalovanou a panem Josefem Kůželem nájemní smlouvu, jejímž předmětem byl byt specifikovaný shora s tím, že nájemní smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou. V důsledku rozvodu žalované došlo v roce 2004 k uzavření dohody, dle které se žalovaná stala výlučnou nájemkyní předmětného bytu, což bylo doloženo v rámci řízení vedeného u zdejšího soudu pod sp. zn. 36 C 419/2011. Žalované pak byla v květnu 2010 dána výpověď z nájmu bytu s tím, že nájemní poměr skončil ke dni 31. 8. 2010. Žalované žalobce až do prodeje bytové jednotky nezajistil přístřeší a žalovaná tak nadále byla povinna hradit nájemné ve smyslu ust. § 712a obč. zák., ve znění účinném do 31. 12. 2013. Žalovaná však porušovala svoje povinnosti vyplývající z nájmu bytu, neboť nehradila nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a to za období září 2012 až 6. 11. 2013. Za období září 2012 až říjen 2013 byla povinna hradit měsíčně částku 7.226,- Kč sestávající z nájemného ve výši 3.453,- Kč a záloh na služby spojené s užíváním bytu ve výši 3.773,- Kč. Za období od 1. 11. do 6. 11. 2013 pak částku 576,- Kč. Celkem tak dluh žalované činí 101.740,- Kč, na který i přes předžalobní upomínku zástupce žalobce doposud ničeho neuhradila. Pokud jde o vyúčtování služeb za rok 2012, pak zde vznikl ohledně předmětné bytové jednotky přeplatek ve výši 15.637,- Kč, který žalobce použil na uhrazení nejstarších dluhů žalované, konkrétně k úhradě dluhů za měsíc prosinec 2009 ve výši 2.284,- Kč, leden až únor 2010 v částce 118,- Kč, nedoplatku na vyúčtování služeb za rok 2009 ve výši 2.122,- Kč, úhradu za služby za měsíc prosinec 2009 v částce 644,- Kč, úhradu za služby za leden a únor 2010 ve výši 3.288,- Kč a úhrady za služby za březen 2010 v částce 1.181,- Kč.

Žalovaná se k žalobě vyjádřila v tom směru, že žalobu považuje za účelovou s tím, že uvedla, že je pravdou, že předmětný byt užívala, když následně obdržela výpověď nájmu. V bytové jednotce pak s ní dále bydlely ještě její děti, a to David Kůžel, nar. 14. 2. 1992, Sylvie Kůželová, nar. 23. 2. 1998, Naděžda Bukovjanová, nar. 13. 3. 2006 a Anna Bukovjanová, nar. 16. 10. 2009, a dále její přítel Bohumil Bukovjan, nar. 27. 4. 1969. Předmětná bytová jednotka pak byla ze strany žalované a dalších osob žijících v ní ve společné domácnosti vyklizena během listopadu 2012 s tím, že od 1. 12. 2012 žalovaná bydlí na adrese v Plzni, Žlutická 60. Zřejmě v průběhu prosince 2012 se pak do bytové jednotky na adrese v Plzni, Manětínská 9 dostavili nějakí pánové s tím, že žalované sdělili, že zbývající věci, které po vyklizení bytové jednotky zde zůstaly, tedy postel a sporák vyklidí sami, ať se o to nestará. Žalované pak sdělili, že si od ní klíče od bytu nemohou převzít, na což žalovaná reagovala tím, že tyto vhodila do poštovní schránky v předmětném bytovém domě a dále se již o věc nestarala. Předmětnou bytovou jednotku tedy v době, za kterou požaduje žalobce dlužné nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním předmětné bytové jednotky, žalovaná neužívala.

Po provedeném dokazování má soud za prokázaný následující skutkový stav. Z výpisu z Katastru nemovitostí má soud za prokázané, že žalobce byl vlastníkem bytové jednotky č. 1495/20 v domě č. p. 1495 na adrese v Plzni, Manětínská 9, nemovitost zapsaná v Katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, a to Katastrální pracoviště Plzeň – město pro obec Plzeň, k. ú. Plzeň, a to na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 8. 10. 2004 až do 5. 11. 2013, kdy nabyl právního účinku vklad

vlastnického práva ve prospěch Jana Hlávky, bytem v Plzni, Macháčkova 820/38. Z nájemní smlouvy ze dne 14. 7. 2003 pak bylo dále zjištěno, že tato byla uzavřena mezi žalobcem jako pronajímatelem a žalovanou a Josefem Kůželem (tehdy manžely) jako nájemci, kdy jejím předmětem byla bytová jednotka specifikovaná shora. Nájem byl uzavřen na dobu určitou, t.j. 30. 9. 2004 s tím, že pokud nájemce nebude porušovat ust. § 711 obč. zák., v tehdy v účinném znění, prodlužuje se nájemní smlouva na dobu neurčitou. Výše nájemného byla sjednána v částce 47,- Kč/měsíc/m² z podlahové plochy bytu s tím, že nájemci se zavázali platit pronajímateli měsíčně nájemné včetně záloh za plnění služeb poskytovaných s užíváním bytu podle cenových předpisů a cen platných v místě a čase. Nájemné včetně záloh cen za služby poskytované s užíváním bytu se nájemci zavázali platit měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za které se nájemné hradí. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemné bude vždy od 1. července běžného kalendářního roku zvyšováno maximálně o 7,- Kč/m² /měsíc a zaokrouhleno na celé koruny nahoru. Pronajímateli pak právo na zvýšení nájemného vzniká až po oznámení této skutečnosti nájemci. Obě strany souhlasily s tím, že oznamovací povinnost nájemce je splněna vyvěšením hromadného seznamu na chodbě domu, na němž se pronajímaný byt nachází. V článku 19 předmětné smlouvy pak bylo sjednáno, že v případě skončení nájmu je nájemce povinen byt vyklidit a předat příslušnému správci se vším vybavením a zařízením ve stavu, v jakém je i převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání bytu, a to nejpozději v den zániku nájemního poměru, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. O odevzdání bytu se pořídí protokol. Nájemce je rovněž povinen vyklidit sklep, ostatní užívané prostory a zajistit odpojení plynoměru a elektroměru. Z dopisu žalobce ze dne 7. 5. 2010 pak bylo dále zjištěno, že žalobce vypověděl žalované nájem předmětné bytové jednotky s ohledem na skutečnost, že žalovaná dlužila nájemné za měsíce prosinec 2009 až březen 2010. Z poštovní doručenky pak bylo dále zjištěno, že žalovaná vypověď nájmu převzala dne 11. 5. 2010 s tím, že nájemní poměr zanikl ke dni 31. 8. 2010. Z přehledu nevyrovnaných předpisů ke dni 3.1.2014 a evidenčních listů pro výpočet nájemného pro rok 2012 a 2013 pak bylo dále zjištěno, že žalovaná neuhradila žalobci nájemné za období září 2012 až říjen 2013 po 7.226,- Kč měsíčně a za období od 1. 11. až 6. 11. 2013 ve výši 576,- Kč měsíčně, tedy celkem v částce 101.740,- Kč, když nájemné sestává z nájemného ve výši 3.453,- Kč měsíčně a záloh na služby spojené s užíváním předmětné bytové jednotky ve výši 3.773,- Kč měsíčně. Z vyúčtování služeb za rok 2012 pak bylo dále zjištěno, že žalované vznikl přeplatek ve výši 15.637,41 Kč. Z tvrzení žalobce pak má soud za prokázané, že tato částka byla započítána na úhradu dlužného nájemného a záloh na služby spojené s užíváním předmětné bytové jednotky, a to za měsíce prosinec 2009 v částce 2.284,- Kč, leden až únor 2010 v částce 118,- Kč, dále nedoplatek na vyúčtování služeb za rok 2009 ve výši 2.122,- Kč, a úhrad za služby za prosinec 2009 v částce 644,- Kč, za leden a únor 2010 v částce 3.288,- Kč a březen 2010 v částce 1.181,- Kč. Z vyúčtování služeb za období od 1. 1. 2013 do 5. 11. 2013 pak bylo dále zjištěno, že žalované vznikl přeplatek ve výši celkem 28.172,- Kč. Z tvrzení žalobce pak má soud za prokázané, že tato částka byla ve výši 17.845,- Kč započtena na dlužné nájemné žalované za období březen až září 2010 (1x 2.491,- Kč a 6x 2.559,- Kč), a ve zbývající částce 10.327,- Kč na úhradu záloh na služby za období březen až září 2010 (1x 463,- Kč a 6x 1.644,- Kč). Z rozsudku zdejšího soudu ze dne 2. 8. 2006 č.j. 23 C 270/2005-11 bylo zjištěno, že manželství Josefa Kůžela a žalované bylo rozvedeno, když rozsudek nabyl právní moci dne 27. 9. 2006. Z výpisu údajů z informačního systému ÚMO Plzeň – 2 ze dne 28. 11. 2011 dále vyplynulo, že bývalý manžel žalované Josef Kůžel měl nahlášen s účinností ode dne 9. 8. 2004 trvalý pobyt na adrese v Plzni, Spojovací 2032/3.

Podle § 685 obč. zák., ve znění účinném do 31. 12. 2013, nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt doby užívání a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Nájemní smlouvu lze sjednat také na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele.

Podle § 697 obč. zák., ve znění účinném do 31. 12. 2013, nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu do 5 dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení.

Podle ust. § 712a obč. zák., ve znění účinném do 31. 12. 2013, v období mezi skončením nájemního poměru a posledním dnem lhůty k vyklizení bytu mají pronajímatel a osoba, jejíž nájemní poměr skončil, práva a povinnosti odpovídající ust. 687 až 699 a přiměřeně § 700 až 702 odst. 1.

Po provedeném dokazování a posouzení zákonných ustanovení, která soud na tuto právní věc aplikoval, dospěl tento k závěru, že žaloba je zcela důvodná. Mezi žalobcem jako pronajímatelem a žalovanou a jejím bývalým manželem jako nájemci byla platně uzavřena nájemní smlouva ve smyslu ust. § 685 a n. obč. zák., ve znění účinném do 31. 12. 2013, jíž se tito zavázali k úhradě nájemného a záloh na služby spojených s užíváním bytu. Z listinných důkazů pak bylo dále zjištěno, že za užívání předmětného bytu za období od měsíce září 2012 do 5. 11. 2013 z titulu předpisu nájemného a záloh na služby je žalobcem evidován dluh v celkové výši 101.740,- Kč. Dále má soud za prokázané, že trvalým opuštěním společné domácnosti vedené v předmětné bytové jednotce žalovanou a jejím bývalým manželem Josefem Kůželem došlo k zániku společného nájmu bytu manželů a výlučným nájemcem se ode dne 9. 8. 2004 stala žalovaná. K zaplacení výše uvedeného dluhu je tak pasivně legitimována toliko žalovaná. Za daného stavu věci soud žalované uložil povinnost zaplatit dlužnou částku, když nárok posoudil ve smyslu ust. § 712a obč. zák. ve znění účinném do 31. 12. 2013, z titulu odpovídajícího nájemnému v důsledku práva žalované na bydlení v předmětné bytové jednotce, když nájemní poměr skončil v důsledku výpovědi žalobce ke dni 31. 8. 2010. Pokud pak žalovaná namítala, že předmětnou bytovou jednotku již od prosince 2012 neužívá, když tuto vyklidila, pak k tomuto soud uvádí, že v souladu s ustálenou judikaturou Nejvyššího soudu ČR – viz. např. rozsudek sp.zn. 26 Cdo 3560/2010, je třeba k vyklizení předmětu nájmu i jeho odevzdání pronajímateli. S tímto pak koresponduje i ujednání bodu 19 nájemní smlouvy, dle kterého je žalovaná povinna v případě skončení nájmu byt vyklidit a předat příslušnému správci. S ohledem na skutečnost, že k faktickému odevzdání předmětné bytové jednotky ze strany žalované nikdy nedošlo, kdy tato dle svého tvrzení toliko hodila klíče do poštovní schránky patřící k dané bytové jednotce, aniž by byl byt předán žalobci a sepsán předávací protokol, tedy nedošlo ani k jeho vyklizení. Z vyúčtování služeb za rok 2012 a poměrnou část roku 2013 pak soud dále zjistil, že přeplatky na zálohách na nájemném a službách byly ze strany žalobce započteny na dluhy žalované za předcházející období, za které žalobce nárokuje úhradu dlužného nájemného a záloh na služby v tomto řízení. Soud tak žalobě v plném rozsahu vyhověl a žalované uložil celkový dluh ve výši 101.740,- Kč žalobci uhradit. Žalovaná se ocitla s jeho platbou v prodlení, a je tak povinna ve smyslu shora citovaného zákonného ustanovení zaplatit žalobci i poplatek z prodlení ve výši odpovídající Nařízení vlády č. 142/1994 Sb., a to z jednotlivých dlužných částek za dobu následující po skončení nájemního vztahu. Lhůta k plnění pak byla stanovena jako obecná třídenní ve smyslu ust. § 160 odst. 1 část věty před středníkem o. s. ř., kdy žalovanou navrhované splátky ve výši 500,- Kč měsíčně se soudu jevily s ohledem na výši žalované jistiny jako zcela neadekvátní.

Výrok o náhradě nákladů řízení vychází z ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s ust. § 142a o. s. ř., kdy žalobce, který byl ve věci zcela úspěšný má vůči žalované právo na plnou náhradu nákladů účelně vynaložených v tomto řízení. S ohledem na shora uvedené tak náklady řízení žalobce sestávají ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 5.087,- Kč, ze 4 úkonů právní služby po 5.180,- Kč (t.j. 20.720,- Kč) je dle § 7 ve spojení s § 11 vyhl. č. 177/1996 Sb. za přípravu převzetí zastoupení, sepsí žaloby a dvou účastí na ústním jednání, 4 režijních paušálů po 300,- Kč dle § 13 vyhl. č.177/1996 Sb. a 21 % DPH ve smyslu ust. § 137 odst.3 o.s.ř. ve výši 4.603,- Kč. Celkem tak náklady řízení žalobce představuje částka 301.610,- Kč. Lhůta k plnění byla opětovně stanovena jako obecná třídní ve smyslu ust. § 160 odst. 1 část věty před středníkem o.s.ř..

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku je přípustné podat odvolání ve lhůtě do 15 dnů od doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Plzni prostřednictvím Okresního soudu Plzeň – město.

Nesplní-li povinná dobrovolně, co jí ukládá vykonatelné soudní rozhodnutí, může se oprávněný domáhat svého práva návrhem na soudní výkon rozhodnutí, či provedení exekuce.

V Plzni dne 2. září 2014

Mgr. David Kotrbatý. v. r.
samosoudce

Za správnost: Šebková