

PM 18.2.2026

č. j. 11 C 61/2024-88



Toto rozhodnutí nabylo právní moci:
výrok I, II, III dne 18.2.2026
výrok dne
a je vykonatelné dnem I, III - 24.2.2026

V Chebu - 3-03-2026
dne



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Chebu rozhodl samosoudcem JUDr. Stanislavem Brabcem ve věci

žalobce: **Město Luby**, IČO 00254053
bytem 5. května 164, Luby
zastoupený advokátem JUDr. Miroslavem Bukovjanem
sídlem Jánské náměstí 266/6, Cheb

proti
žalovanému: **Petr Müller**, narozený 18. 3. 1982
bytem U Pily 124, Luby

o zaplacení 172 709 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 130 943 Kč spolu s úrokem z prodlení z této částky ve výši 11,5 % ročně od 16. 7. 2025 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci rozsudku.
- II. V rozsahu povinnosti žalovaného zaplatit žalobci částku 41 766 Kč spolu s úrokem z prodlení z této částky ve výši 11,5 % ročně od 16. 7. 2025 do zaplacení se žaloba zamítá.
- III. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení ve výši 22 686 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalobce.

Odůvodnění:

1. Žalobce se po žalovaném po opakovaných úpravách a doplněních žaloby domáhal zaplacení částky 172 709 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení od 16. 7. 2025

Shodu s prvopisem potvrzuje Dana Vosyková

do zaplacení s tím, že žalobce jako vlastník pozemku parc. č. st. 1010 v katastrálním území Luby I, jehož součástí je bytový dům č. p. 124, uzavřel dne 30. 6. 2016 s tehdejší manželkou žalovaného nájemní smlouvu na užívání bytu č. 17 v uvedeném domě a žalovaný se tak stal společným nájemcem bytu. Společný nájem pak zanikl rozvodem manželství žalovaného s jeho tehdejší manželkou dne 18. 6. 2022, kdy v užívání bytu pokračoval žalovaný, zatímco jeho manželka byt opustila. Nájemní vztah žalovaného pak skončil výpovědí z nájmu ke dni 15. 12. 2023, nicméně žalovaný byt nevyklidil a užíval jej i nadále, kdy k vyklizení bytu došlo až ke dni 30. 6. 2025. Žalobce se tak v řízení po žalovaném domáhal zaplacení dlužného nájemného, respektive od 15. 12. 2023 zaplacení náhrady ve výši sjednaného nájemného, za období roku 2023 v celkové výši 30 877 Kč (při sjednaném nájemném 2 713 Kč měsíčně), za období roku 2024 v celkové výši 40 584 Kč (při sjednaném nájemném 3 382 Kč měsíčně) a za období prvního pololetí roku 2025 pak v celkové výši 22 962 Kč (při sjednaném nájemném 3 827 Kč měsíčně). Dále žalobce v řízení uplatnil nároky na úhradu služeb, a to v podobě vyúčtování čerpaných služeb za r. 2022 s nedoplatkem 7 601 Kč, vyúčtování čerpaných služeb za r. 2023 s nedoplatkem 19 657 Kč, vyúčtování čerpaných služeb za r. 2024 s nedoplatkem 23 974 Kč a dále souhrnu žalobcem jednostranně určených záloh pro první pololetí r. 2025 v souhrnné výši 27 054 Kč. To vše včetně zákonného úroku z prodlení ode dne 16. 7. 2025.

2. Žalovaný se k podané žalobě nevyjádřil, k nařízenému jednání se nedostavil. Pro úplnost lze doplnit, že osoba neověřené totožnosti oznámila soudu doručovací adresu žalovaného v zahraničí (nikoliv však přímo do nadepsané věci), na kterou se soud opakovaně, avšak bezúspěšně, pokusil žalovanému doručit. Za daných okolností tak soud v souladu s právní úpravou doručoval na adresu žalovaného vedenou jako adresu trvalého pobytu v evidenci obyvatel, tedy jako adresu, na které mohl žalovaný důvodně očekávat, že mu na ní bude směřována korespondence státních orgánů a ze které měl být vyklizen až 30. 6. 2025.
3. Z důkazních listin doložených stranou žalující má soud za prokázané následující skutečnosti. Své vlastnické právo k bytovým jednotkám v domě na adrese U Pily 124 v Lubech doložil žalobce informativním výpisem katastru nemovitostí. Smlouvou o nájmu bytu ze dne 30. 6. 2016 bylo prokázáno založení nájemní vztahu mezi žalobcem a paní Markétou Müllerovou, nar. 10. 11. 1985, k bytu č. 17 o výměře 58,70 m², a to na dobu neurčitou za nájemné ve výši 1 516 Kč měsíčně a dále s povinností k úhradě záloh na služby spojené s užíváním bytu ve výši 3 018 Kč, kdy výši zálohy mohl žalobce v průběhu roku měnit a byl povinen je vyúčtovat jednou ročně, nejpozději do 4 měsíců po skončení účtovacího období dle zákona č. 67/2013 Sb. se splatností nedoplatků/přeplatků vyúčtování do 3 měsíců po uplynutí dříve uvedené lhůty. Nájemné pak bylo dle smlouvy splatno do posledního dne příslušného měsíce, podobně jako zálohy. Z výpisu z knihy manželství pak vyplynulo, že žalovaný byl od 1. 2. 2024 ženatý s Markétou Müllerovou, nar. 10. 11. 1985, a že jejich manželství bylo posléze rozvedeno dne 18. 6. 2022. Dodatkem č. 1 pak bylo prokázáno, že dne 12. 3. 2021 strany změnily původně uzavřenou nájemní smlouvu tak, že ujednaly oprávnění pronajímatele jednostranně změnit jednou ročně výši nájemného a výši zálohy na služby s tím, že nájemné bylo možno změnit vždy k 1. 7. daného kalendářního roku, a to za kumulativního splnění podmínek předchozího souhlasu zastupitelstva žalobce, maximálně do výši srovnatelného nájemného v daném místě a uskutečnění písemného oznámení pronajímatele učiněného vůči nájemci nejpozději do 31. 5. příslušného kalendářního roku. Z oznámení o skladbě předpisu ze dne 22. 11. 2023 je zřejmé, že uvedeného dne žalobce oznámil žalovanému navýšení nájemného na částku 3 382 Kč s účinností od ledna 2024. Z oznámení o skladbě předpisu ze dne 21. 11. 2024 je zřejmé, že uvedeného dne žalobce oznámil žalovanému navýšení nájemného na částku 3 827 Kč s účinností od ledna 2025. Z výpisu usnesení zastupitelstva žalobce je patrné, že na zasedání zastupitelstva č. 27/2021 ze dne 25. 1. 2021 bylo schváleno zvýšení

nájemného na částku 48 Kč/1 m² podlahové plochy bytu od 1. 7. 2021, nicméně toto zvýšení bylo na zasedání zastupitelstva č. 42/2022 ze dne 25. 4. 2022 zase zrušeno (za uvedené mezidobí nebylo žádné nájemné požadováno). Dále na zasedání zastupitelstva č. 8/2023 ze dne 22. 5. 2023 bylo schváleno zvýšení nájemného na částku 60 Kč/1 m² podlahové plochy bytu od 1. 1. 2024 a dále na zasedání zastupitelstva č. 19/2024 ze dne 24. 6. 2024 bylo schváleno zvýšení nájemného na částku 68 Kč/1 m² podlahové plochy bytu od 1. 1. 2025. Z vyúčtování služeb za r. 2023 ze dne 18. 12. 2024 lze mít za prokázané, že žalobce žalovanému vyúčtoval nedoplatek na úhradách za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu ve výši 19 657 Kč. Z vyúčtování služeb za r. 2024 ze dne 15. 5. 2025 lze mít za prokázané, že žalobce žalovanému vyúčtoval nedoplatek na úhradách za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu ve výši 23 975 Kč. Z uznání dluhu ze dne 13. 1. 2024, které zástupce žalobce soudu prezentoval teprve při jednání dne 15. 12. 2025 na přímý dotaz soudu je patrné, že žalovaný uvedeného dne uznal dluh na nájemném u výše uvedeného bytu za období ledna až října 2023 ve výši 25 451 Kč a dále dluh a vyúčtování služeb souvisejících s užíváním předmětného bytu za r. 2022 ve výši 7 601 Kč (a další irrelevantní nároky) a zavázal se své dluhy splácet pod sankcí v podobě ztráty výhody splátek. Výpověď ze dne 11. 12. 2023 ve spojení s podacím lístkem a dodejkou pak lze mít za prokázané, že žalobce dal žalovanému výpověď z nájmu bytu z důvodu porušení nájemní smlouvy zvláště závažným způsobem a vyzval jej k vyklizení bytu do 31. 12. 2023. Skutečnost, že žalovaný na výzvu žalobce nereflektoval a byt nevyklidil je v řízení zřejmá z obsahu rozsudku Okresního soudu v Chebu ze dne 31. 5. 2024, č. j. 9 C 34/2024-19, ve spojení s vyrozuměním soudního exekutora JUDr. Josefa Lavičky o zahájení exekuce ze dne 7. 10. 2024. Uvedené listiny soud při absenci jakékoliv obrany žalovaného považoval z hlediska prokázání rozhodných skutečností za dostatečné (byť při aktivní žalovaného by za postačující jinak považovány být nemusely).

4. Pokud se zástupce žalobce odvolával na obsah vyčíslení dluhu ze dne 9. 7. 2025, jehož obsah byl v podstatě pasivně přebírán do podání žalobce, pak samozřejmě nejde o důkazní listinu ve vlastním smyslu slova, nýbrž o pouhou interní sumarizaci nároků, které jedna stranou eviduje za druhou stranou (zda je eviduje odůvodněně či nikoliv, se pak podává z jiných důkazních prostředků). Tedy důkazní hodnota takových jednostranně vyhotovovaných listin (podobně jako je tomu u přehledu předpisů a plateb) se pohybuje na úrovni vlastního obdobného přehledu dlužníka, kde si může dlužník např. evidovat, že věřiteli nedluží ničeho.
5. Na základě shora uvedených skutečností soud dospěl k závěru o toliko částečné důvodnosti podané žaloby, když žalobce prokázal jednak založení nájemního vztahu na základě platně uzavřené nájemní smlouvy ve smyslu ustanovení § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a vznik povinnosti žalovaného hradit sjednané nájemné a také nedoplatky z vyúčtování služeb, když žalovaný se stal dle ustanovení § 745 občanského zákoníku společným nájemcem předmětného bytu na základě nájemní smlouvy uzavřené jeho tehdejší manželkou, kdy povinnost k úhradě nájemného trvala po dobu trvání nájemního vztahu, přičemž po jeho skončení vzniklo žalobci právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného dle § 2295 občanského zákoníku do okamžiku vrácení předmětu nájmu pronajímateli, k čemuž dle žalobce došlo až dne 30. 6. 2025 (žalovaný dřívější splnění povinnosti k vrácení předmětu nájmu ani netvrdil, ani neprokazoval). Stejně žalobci vzniklo právo na úhradu nákladů čerpaných služeb dle jednotlivých vyúčtování, přičemž žalovaný v řízení netvrdil, ani neprokazoval, že by sjednané nájemné a náklady čerpaných služeb hradil. Soud tedy žalobě vyhověl v rozsahu nároků na zaplacení nedoplatku vyúčtování služeb za roky 2022, 2023 a 2024 v celkové výši 51 232 Kč, které žalobce žalovanému vyúčtoval, a tedy úhradu těchto nákladů po žalovaném uplatnil (nedoplatek vyúčtování

za r. 2022 žalovaný navíc ve shodě s ustanovením § 2053 občanského zákoníku uznal), kdy tyto nároky mají podklad jednak v uzavřené nájemní smlouvě (po dobu trvání nájemního vztahu), jednak v ustanovení § 2991 občanského zákoníku, kdy se žalovaný čerpáním služeb obohatil na úkor žalobce. Naopak nárok na zaplacení souhrnu záloh na služeb za období prvního pololetí 2025 není dle názoru soudu nijak odůvodněn, neboť právním důvodem poskytování zálohových plateb zde byla samotná nájemní smlouva, nicméně nájemní vztah ke konci r. 2023 ukončil sám žalobce, tudíž nelze o jakémsi přetrvávání povinnosti k úhradě záloh vůbec uvažovat. Mohlo by jít pouze o bezdůvodné obohacení žalovaného, pokud by za něj žalobce uhradil náklady na služeb čerpané žalovaným a tyto po žalovaném následně uplatnil (typicky vyúčtováním), což ovšem nebylo tvrzeno, ani prokazováno (naopak žalobce výslovně uvedl, že tyto náklady zatím nevyúčtoval). Soud tedy žalobu v rozsahu nároku na zaplacení souhrnu záloh za r. 2025 v celkové výši 27 054 Kč s příslušenstvím zamítl, neboť nemá oporu v platném právu. Pokud jde o uplatněné nároky na nájemné, pak zde nutno zdůraznit, že žalobce by uplatněné nájemné ve výši 2 713 Kč měsíčně na základě původně předložených listin vůbec neprokázal (z doložené nájemní smlouvy vyplývalo nájemné ve výši 1 516 Kč měsíčně, kdy si žalobce dokládal rozhodnutí o jeho navýšení, nicméně současně doložil i zrušení takového navýšení), nicméně z uznání žalovaného ze dne 13. 1. 2024 (při zohlednění žalobcem tvrzené částečné úhrady nájemného v r. 2023) lze dovodit ujednanou výši nájemného částkou 2 713 Kč měsíčně. Soud tedy žalobci přiznal právo na nájemné za r. 2023 ve výši 30 877 Kč, jak uplatněno, a právo na náhradu ve výši sjednaného nájemného za zbývající období ve výši 48 834 Kč (tj. vycházeno z posledního sjednaného nájemného ve výši 2 713 Kč měsíčně), kdy ve zbývajícím rozsahu (14 712 Kč s příslušenstvím) žalobu zamítl s tím, že nemá oporu v platném právu. Zvláštní nárok na náhradu ve výši ujednaného nájemného dle ustanovení § 2295 občanského zákoníku je z hlediska své výše dle názoru soudu omezen výší posledního ujednaného nájemného a nemůže tak reflektovat následně pronajímatelem realizovaná jednostranná navýšení nájemného (srov. Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání, 3. aktualizace. Praha: C. H. Beck, 2024, komentář k § 2295). Nadto je pak třeba upozornit, že žalobce vůbec nereflktuje ta smluvní ujednání, které si sám do smlouvy uzavřené zjevně adhézním způsobem ohledně možnosti navýšování nájemného vložil, totiž povinnost zvyšovat nájemné vždy k 1. 7. příslušného roku s povinností oznámit takové navýšení nájemci vždy nejpozději do 31. 5. příslušného roku. Pokud totiž žalobce oznámil navýšení nájemného na 3 382 Kč teprve koncem listopadu 2023, rozhodně by jej nemohl požadovat již od 1. 1. 2024, nýbrž nejdříve od 1. 7. 2024. To samé pak platí pro navýšení nájemného na částku 3 827 Kč měsíčně, které bylo v zastupitelstvu schváleno v červnu 2024 (tj. z hlediska dodatku nájemní smlouvy opožděně) a žalovanému oznámeno až na konci listopadu 2024 (tj. rovněž opožděně), tedy by mohlo platit teprve od 1. 7. 2025, tedy vůbec mimo rámec předmětu řízení. To vše přitom za předpokladu, že právo na navýšení nájemného pro dané období v důsledku nedodržení sjednaného postupu nezaniklo zcela, neboť dodatek k nájemní smlouvě zjevně předpokládal navýšení nájemného pro období od 1. 7. daného roku do 30. 6. roku následujícího při dodržení tam uvedeného postupu, který ovšem dle výsledku dokazování evidentně samotným žalobcem dodržen nebyl. V rámci přiznaných nároků, jak vymezeny shora, soud žalobě vyhověl včetně požadavku na zaplacení úroku z prodlení ve smyslu ustanovení § 1970 občanského zákoníku v zákonné výši podle ustanovení § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb. vycházejí z jednotlivých vyúčtování, jejichž doručení žalovaný nezpochybňoval, dále ze sjednané splatnosti nájemného a dále z analogicky dovozované splatnosti úhrad ve výši posledního sjednaného nájemného, jak odpovídá racionální argumentaci německé doktríny k výkladu obdobně formulovaného § 546a BGB (Bürgerliches Gesetzbuch).

6. Výrok o náhradě nákladů řízení je odůvodněn ustanovením § 142 odst. 2 občanského soudního řádu, podle kterého má převážně úspěšný žalobce vůči žalovanému právo na náhradu poměrné části účelně vynaložených nákladů řízení, kdy při porovnání míry úspěchu žalobce tomuto náleží náhrada 50 % účelně vynaložených nákladů řízení. Náklady řízení na straně žalobce přitom sestávají ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 8 636 Kč, odměny zástupce žalobce ve výši 15 920 Kč za čtyři úkony právní služby (příprava a převzetí zastoupení, předžalobní výzva, podání žaloby, změna žaloby z prosince 2024 – při tarifní hodnotě předmětu řízení 71 374 Kč) podle § 7 a § 11 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, odměny zástupce žalobce ve výši 4 620 Kč za jeden úkon právní služby (rozšíření žaloby z července 2025 – při tehdy aktuální tarifní hodnotě 87 736 Kč) podle § 7 a § 11 odst. 1 advokátního tarifu, odměny zástupce žalobce ve výši 8 020 Kč za jeden úkon právní služby (účast na jednání soudu – při tarifní hodnotě předmětu řízení 172 709 Kč) podle § 7 a § 11 odst. 1 advokátního tarifu paušální náhrady hotových výdajů za šest úkonů právní služby celkem ve výši 1 800 Kč dle ustanovení § 13 odst. 3, resp. dle § 13 odst. 4 (pro úkony učiněné od 1. 1. 2025) advokátního tarifu a dále náhrady 21% DPH ve výši 6 375,60 Kč (§ 151 odst. 2 občanského soudního řádu), tedy v celkové výši 45 372 Kč. Při podílu 50 % tak žalobci náleží náhradu nákladů řízení ve výši 22 686 Kč. Jiné náklady řízení žalující strana neuplatnila, ani nedoložila. Plnění povinnosti nahradit náklady řízení pak bylo žalovanému v souladu ustanovením § 149 odst. 1 občanského soudního řádu uloženo k rukám zástupce žalobce.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do patnácti dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému soudu v Plzni prostřednictvím Okresního soudu v Chebu.

Nebude-li dobrovolně splněna povinnost uložená tímto rozsudkem, lze podat návrh na výkon rozhodnutí anebo na exekuci.

Cheb 22. prosince 2025

JUDr. Stanislav Brabec v. r.
samosoudce

Doložka z konverze dokumentu do listinné podoby – na žádost

Dokument 11c61-24_Luby-čzam-m.PDF vznikl převedením elektronického dokumentu do listinného dokumentu pod pořadovým číslem 176962046-115179-260119100046. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: 5

Vstupní dokument byl:

podepsán kvalifikovaným elektronickým podpisem. Ověření podpisu 19.01.2026 09:02:49. Podpis byl shledán platným a integrity dokumentu nebyla porušena nebo jinak změněna. Ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu pro elektronický podpis bylo provedeno vůči zveřejněnému seznamu zneplatněných certifikátů vydanému k datu 19.01.2026 09:50:33. Údaje o kvalifikovaném elektronickém podpisu: číslo kvalifikovaného certifikátu pro elektronický podpis 01 68 B4 00, který byl vydán kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru PostSignum Qualified CA 4, Česká pošta, s.p. pro podepisující osobu Dana Vosyková, Okresní soud v Chebu, 39, Okresní soud v Chebu. Podpis byl označen platným kvalifikovaným časovým razítkem nebo kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem vydaným kvalifikovaným poskytovatelem. Platnost kvalifikovaného časového razítka byla ověřena dne 19.01.2026 09:02:49. Údaje o časovém razítku: 19.01.2026 09:02:49, číslo kvalifikovaného certifikátu pro časové razítko 6A F2 09 C3, kvalifikovaný poskytovatel: ACAeID3 - Root Certificate, eidentity a.s..

Dokument neobsahuje vizualizaci podpisu.

Konverzi provedl subjekt: Bukovjan Miroslav, JUDr., IČ: 47721839

Pracoviště: Bukovjan Miroslav, JUDr.

Datum vyhotovení: 19.01.2026

Jméno, příjmení a podpis úředníka: MIROSLAV BUKOVJAN

Otisk úředního razítka:

JUDr. Miroslav Bukovjan
advokát, ev. č. ČAK 5744
Jánské nám. 266/6, 350 02 Cheb
IČ: 477 21 839



176962046-115179-260119100046

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidoložky>.