Jednací číslo: 25 C 32/2025-29

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud Plzeň-město rozhodl samosoudkyní JUDr. Martinou Folkovou ve věci

žalobce: **Statutární město Plzeň**, IČO 00075370
sídlem náměstí Republiky 1/1, 301 00 Plzeň
zastoupený advokátem Mgr. Mariánem Byszowiecem
sídlem Husova 722/13, 301 00 Plzeň

proti
žalované: **Božena Bandová**, narozená 23. 12. 1962
trvale bytem Dobřanská 2870/7, 301 00 Plzeň

o zaplacení 4 652 Kč s příslušenstvím

takto:

I. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci částku 4 652 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně z částky 4 327 Kč od 1. 2. 2023 do zaplacení a s úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně z částky 325 Kč od 1. 7. 2023 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 1 126 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobce.

Odůvodnění:

1. Žalobce se domáhal vydání rozhodnutí, jímž by soud uložil žalované povinnost zaplatit mu částku 4 652 Kč spolu s úrokem z prodlení v zákonné sazbě. Žalobu odůvodnil tím, že žalobce, který je vlastníkem pozemku parc. č. 9587, jehož součástí je stavba – bytový dům č.p. 890 na adrese Plzeň, Kotkova č.o. 25, nemovité věci zapsané na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, pro k.ú. a obec Plzeň, pronajal v návaznosti na

Shodu s prvopisem potvrzuje J. M. Moreno

nájemní smlouvu, kterou uzavřel se žalovanou dne 20. 11. 2017, byt č. 6, nacházející se ve II. nadzemním podlaží shora označené nemovitosti. Nájemní vztah byl uzavřen na dobu určitou (od 1. 12. 2017 do 30. 9. 2019) s možností prolongace, pokud pronajímatel neoznámí nájemci písemně do 30 dnů přede dnem ukončení nájmu, že trvá na ukončení nájemní smlouvy, nájem se v takovém případě obnovoval na dobu 6 měsíců. Nájem skončil uplynutím doby určité ke dni 31. 3. 2023. Předmětný byt byl předán až dne 14. 6. 2023. Nájemné a zálohy na služby byly splatné vždy do posledního dne kalendářního měsíce, na nějž se nájemné hradí. V posuzované věci se žalobce domáhal nedoplatku na nájemném za leden 2023 ve výši **4 327 Kč** (z nájemného ve výši 4 801 Kč byla uhrazena částka 474 Kč), přičemž dluh na nájemném žalovaná uznala co do důvodu i výše v prohlášení o uznání dluhu ze dne 6. 3. 2023. Dále se žalobce domáhal náhrady ve výši ujednaného nájemného v souladu s § 2295 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník za období od 1. 6. 2023 do 14. 6. 2023 ve výši **325 Kč** (měsíční nájemné za označené období 2 240 Kč, ze strany žalované byla uhrazena částka 1 915 Kč). Vedle toho žalobce požadoval i úhradu úroku z prodlení. Celkový dluh žalované činí částku **4 652 Kč**. Ani přes výzvu žalovaná svoji povinnost nesplnila.

2. Žalovaná se ve věci nevyjádřila. Listiny jí byly doručovány v souladu s ustanovením § 45 a násl. zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o.s.ř.“) na adresu zapsanou v registru obyvatel a na další soudem zjištěné adresy. V souladu s § 115a o.s.ř. ve spojení s § 101 odst. 4 o.s.ř. soud nenařizoval jednání a rozhodl na základě listinných důkazů předložených žalobcem.

3. Z listinných důkazů soud zjistil následující skutečnosti. Žalobce, jakožto vlastník pozemku parc. č. 9587, jehož součástí je stavba – bytový dům č.p. 890 na adrese Plzeň, Kotkova č.o. 25, uzavřel se žalovanou (jakožto nájemkyní) dne 20. 11. 2017 nájemní smlouvu, kterou pronajal bytovou jednotku č. 6 umístněnou ve II. nadzemním podlaží shora specifikované nemovitosti, zapsané u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město na LV č. 1 v k.ú. a obec Plzeň (citovaná smlouva, výpis z katastru nemovitostí). Smlouva byla uzavřena na dobu určitou do 30. 9. 2018 s tím, že pokud neoznámí pronajímatel nájemci písemně do 30 dnů přede dnem ukončení nájmu, že trvá na ukončení nájemní smlouvy, obnovuje se nájemní smlouva za týž podmínek, a to na dobu 6 po sobě jdoucích kalendářních měsíců. Účastníci sjednali výši nájemného částkou 82,10 Kč/m2 podlahové plochy bytu/měsíc, splatnou nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za nějž se nájemné platí (zmíněná nájemní smlouva). Tato výše byla změněna dodatkem č. 1 k nájemní smlouvě na částku 86,86 Kč/m2 podlahové plochy bytu/měsíc (označený dodatek ze dne 17. 8. 2020). Z evidenčního listu platného od 1. 12. 2017 soud zjistil, že nájemné činilo 5 868 Kč měsíčně, z evidenčního listu platného od 1. 1. 2021 je patrné, že nájemné za prosinec 2020 činilo 6 668 Kč, za leden 2021 činilo 6 898 Kč měsíčně, z evidenčního listu platného od 1. 6. 2023 vyplývá, že nájemné za květen 2023 činilo 7 231 Kč, za červen 2023 činilo 4 801 Kč měsíčně. Z nevyrovnaných předpisů ke dni 16. 11. 2022 a z konta (předpisů/plateb) za období od 1. 1. 2022 do 3. 10. 2024 soud ověřil, že žalovaná dluží žalobci částku 4 652 Kč. Tato částka jí byla vyúčtována za dlužné nájemné za měsíc leden 2023 a červen 2023 (nevyrovnané předpisy k uvedenému dni, konto (předpisy/platby) za období od 1. 1. 2022 do 3. 10. 2024). K vrácení bytu došlo dne 14. 6. 2023, pohledávka k datu předání činila 27 459 Kč (protokol o převzetí bytu z uvedeného dne). V prohlášení o uznání dluhu žalovaná uznala svůj dluh vůči žalobci co do důvodu i výše v celkové výši 17 589 Kč (na nájemném 8 739 Kč, na zálohách 8 850 Kč) (prohlášení o uznání dluhu z 6. 3. 2023). V řízení nebylo zjištěno, že by žalovaná svůj závazek vůči žalobci ani přes upomínku (předžalobní upomínka z 6. 9. 2024 včetně doručenky) splnila.

4. Podle § 2251 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o.z.“) nájemce platí nájemné předem na každý měsíc nebo na jiné ujednané platební období, nejpozději do 5. dne

příslušného platebního období, nebyl-li ujednán den pozdější. Společně s nájemným platí nájemce zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel; o těchto zálohách a nákladech platí ustanovení § 2253 obdobně.

5. 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.

6. Soud dospěl k závěru, že mezi účastníky byla platně uzavřena v souladu s § 2201 a násl. o.z. nájemní smlouva, na jejímž základě žalované vzniklo právo nájmu k výše označené bytové jednotce. Žalovaná byla v souladu s výše citovaným § 2251 odst. 1 o.z. ve spojení s § 2201 o.z. povinna hradit sjednané nájemné, jež bylo splatné k poslednímu dni kalendářního měsíce, za nějž se nájemné hradí. Žalovaná své povinnosti neplnila, za shora označené období měsíce ledna 2023 dluží na nájemném částku 4 327 Kč, kterou co do důvodu a výše uznala, čímž nastala ve smyslu § 2053 o.z. vyvratitelná právní domněnka existence tohoto dluhu v uznané výši, jež nebyla v řízení vyvrácena. Nájemní vztah skončil uplynutím doby určité dne 31. 3. 2023. Ode dne následujícího (1. 4. 2023) až do 14. 6. 2023 žalovaná užívala předmětný byt bez právního důvodu, tento byt vyklidila a předala žalobci až dne 14. 6. 2023. Povinnost žalované hradit náhradu ve výši ujednaného nájemného, pokud byt neodevzdá pronajímateli v den skončení nájmu, a to až do dne, kdy jej skutečně předá pronajímateli, vyplývá z ust. § 2295 o.z., přičemž v řízení byla požadována poměrná část za měsíc červen 2023 ve výši 325 Kč, když ve zbývající části žalovaná nájemné za oba zmíněné měsíce uhradila. Z tvrzení žalobce, které žalovaná žádným způsobem nerozporovala, vyplynulo, že žalovaná z částky v celkové výši 4 652 Kč neuhradila ničeho, vznik dluhu ani jeho výši nesporovala. Vzhledem k prodlení žalované s úhradou jejích závazků, má dále žalobce v souladu s § 1970 o.z. ve spojení s ust. § 2 nařízení č. 351/2013 Sb. právo na přiznání úroku z prodlení. Žalobci byl proto přiznán i úrok z prodlení v zákonné sazbě tak, jak je uvedeno ve výroku I. tohoto rozsudku. Soud proto žalobě v plném rozsahu vyhověl, přičemž lhůtu k plnění určil dle § 160 odst. 1 o.s.ř. jako běžnou třídenní.

7. Výrok o náhradě nákladů řízení vychází z § 142 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s § 142a odst. 1 o.s.ř. a § 151 odst. 2 část věty za středníkem o.s.ř. Žalobci, který byl v řízení zcela úspěšný, náleží právo na plnou náhradu účelně vynaložených nákladů řízení. Náklady řízení tvoří zaplacený soudní poplatek ve výši 400 Kč, odměna za zastoupení účastníka advokátem za dva úkony právní služby (převzetí zastoupení a sepis žaloby) á 200 Kč dle § 14b odst. 1 bod 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb., ve znění účinném do 31. 12. 2024 (dále jen „AT“) a náhrada hotových výdajů za dva úkony právní služby po 100 Kč dle § 14b odst. 5 písm. a) AT. Podle § 137 odst. 1 o.s.ř. se částka odměny a náhrad advokáta dále zvyšuje o 21% DPH dle zákona č. 235/2004 Sb., tj. o částku 126 Kč. Celkem tedy žalobci náleží náhrada nákladů řízení ve výši 1 126 Kč, splatná rovněž v zákonné třídenní lhůtě dle § 160 odst. 1 o.s.ř., přičemž platební místo pro úhradu nákladů řízení bylo stanoveno v souladu s § 149 odst. 1 o.s.ř.

8. Soud pro úplnost dodává, že je na místě aplikovat § 14b AT, neboť podání bylo vypracováno na ustáleném vzoru uplatněném týmž žalobcem opakovaně ve skutkově i právně obdobných věcech, jejichž tarifní hodnota nepřevyšuje částku 50 000 Kč. Obdobně jako v jiných žalobních návrzích žalobce opakovaně vymáhá pohledávky z určitého typu adhézních smluv, kdy dochází pouze k částečné úpravě (záměně) některých individuálních údajů, týkajících se především generálií žalované osoby, jednotlivých částek a dat. Je taktéž nerozhodné, zda žalobce je v obdobných věcech zastupován různými právními zástupci. V tomto směru soud poukazuje i na obdobné závěry Krajského soudu v Plzni (např. usnesení ze dne 11. 2. 2016 č.j. 25Co 31/2016-41).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku není odvolání přípustné (§ 202 odst. 2 o. s. ř., k příslušenství pohledávky se přitom nepřihlíží).

Nesplní-li povinná dobrovolně, co jí ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí nebo nařízení exekuce.

Plzeň 8. dubna 2025

JUDr. Martina Folková, v.r.
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje J. M. Moreno

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 29.04.2025 a vykonatelnosti dne 03.05.2025.
Připojení doložky provedla Blanka Kojzarová dne 28.05.2025.