



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Českých Budějovicích rozhodl samosoudcem JUDr. Tomášem Křiváčkem ve věci

žalobkyně: **Agro - Hochstaffl, s.r.o.**, IČO 60712414
se sídlem Husova tř. 684/21, 370 01 České Budějovice
zastoupená advokátem JUDr. Petrem Neubauerem
se sídlem Na Sadech 4/3, 370 01 České Budějovice

proti

žalované: [redacted], narozená [redacted]
bytem [redacted]

o zaplacení částky 36 603,29 Kč s příslušenstvím

takto:

- I.** Žalovaná je **povinna** zaplatit žalobkyni částku **36 603,29 Kč** se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,25 % ročně z částky 28 950,64 Kč od 1.1.2021 do zaplacení a z částky 7 652,65 Kč od 23.1.2021 do zaplacení, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II.** Žalovaná je **povinna** zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení v částce **11 919,40 Kč**, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobkyně.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně jako pronajímatelka se podanou žalobou domáhala na žalované jako na nájemkyni zaplacení částky 36 603,29 Kč s příslušenstvím z titulu neuhrazeného nájemného a záloh ve výši 28 950,64 Kč a z titulu uplatnění nákladů v souvislosti s nesplněním povinností při odevzdání předmětu nájmu dle čl. IV. odst. 2 nájemní smlouvy ze dne 29.11.2019 ve výši 7 652,65 Kč.

Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Dominová.

Nárok ve výši 28 950,64 Kč pak žalovaná uznala co do důvodu i výše, nicméně ničeho nezaplatila.

2. Žalovaná se k podané žalobě nevyjádřila.
3. Soud rozhodl ve věci bez jednání podle § 115a o.s.ř., neboť žalobkyně s tím souhlasila. Žalovaná nereagovala na řádně doručenou výzvu soudu, zda s rozhodnutím ve věci bez jednání souhlasí, ve lhůtě k tomu soudem stanovené, ačkoli součástí výzvy bylo poučení, že nevyjádří-li se ve stanovené lhůtě, bude soud mít za to, že s rozhodnutím ve věci bez jednání souhlasí.
4. Soud ve věci zjistil následující skutkový stav:
5. Žalobkyně jako pronajímatelka uzavřela dne 29.11.2019 se žalovanou jako nájemkyní nájemní smlouvu o nájmu bytu č. [REDAKCE] o výměře 33 m² v prvním patře budovy na adrese [REDAKCE] [REDAKCE] za sjednané nájemné ve výši 5 500 Kč měsíčně. Dále se žalovaná zavázala hradit i zálohy za služby ve výši 2 000 Kč měsíčně. Celkem tak byla žalovaná povinna platit žalobkyni částku 7 000 Kč měsíčně. V čl. IV odst. 2 nájemní smlouvy pak bylo ujednáno, že ke dni skončení nájmu odevzdá nájemce byt včetně jeho funkčního vybavení ve stavu, v jakém ho převzal, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení, vyklizený, vybíléný, s vyčištěnými podlahami a odstraněnými vadami, které za dobu užívání jednáním nebo opomenutím ze strany nájemce na bytě vznikly. (Zjištěno z nájemní smlouvy ze dne 29.11.2019.)
6. Žalovaná nehradila nájemné za měsíce červenec, září, říjen a listopad 2020 a zálohy za služby za měsíce květen – listopad 2020. Po odečtení složené jistoty ve výši 11 000 Kč a provedení vyúčtování služeb činí její dluh na nájemném a službách 28 950,64 Kč. Dne 30.11.2020 byla mezi žalovanou a žalobkyní uzavřena dohoda o uznání dluhu, v níž žalovaná uznala svůj dluh co od důvodu i výše (28 950,64 Kč) a zavázala se jej uhradit do 31.12.2020. (Zjištěno z faktur na dlužné nájemné, zálohy na služby a vyúčtování služeb a z uznání závazku ze dne 30.11.2020.)
7. Po skončení nájmu žalovaná nesplnila své závazky z čl. IV odst. 2 nájemní smlouvy. Z toho důvodu musela žalobkyně sama uhradit za vybílání bytu, opravy stěn a úklid částku 7 652,65 Kč včetně DPH. (Zjištěno z faktury č. 2021002 a faktury PF 20/945.)
8. Žalovaná ničeho z toho neuhradila ani přes zaslanou předžalobní upomínku. (Zjištěno z předžalobní upomínky ze dne 27.1.2021 včetně dokladu o odeslání.) Důkazní břemeno ohledně skutečnosti, že žalovaná nezaplatila žalovanou částku, přechází na žalovanou, neboť žalobkyně nemůže prokazovat negativní skutečnost, že žalovaná něco neučinila. Je na žalované, aby soudu prokázala, že zaplatila řádně a včas. Žalovaná však nic takového netvrdí ani neprokazuje.
9. Na základě shora předložených listin, které jsou ve vzájemném souladu, vzal soud za prokázané, že žalovaná neplnila povinnosti nájemce hradit řádně nájemné a zálohy spojené s užíváním bytu a po předání bytu neuvedla byt do stavu sjednaném ve smlouvě.
10. Právně byla věc posouzena jako nájemní smlouva, tj. dle příslušných ustanovení občanského zákoníku o nájmu, především pak o nájmu bytu, tj. podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Především tedy podle § 2201, 2217, 2247, 2251, 2254, 2257, 2267 a 2292. S nájmem bytu byla spojena mj. povinnost hradit nájemné a další platby spojené s užíváním bytu. Vzhledem k tomu, že žalovaná tyto povinnosti neplnila, vzniklo žalobkyni i právo na započtení žalovanou uhrazené jistoty na její závazky. Dále musela žalobkyně uhradit náklady na uvedení bytu do sjednaného stavu, což bylo povinností žalované. Nárok žalobkyně na zákonný úrok z prodlení pak vyplývá z § 1970 občanského zákoníku ve spojení s nařízením vlády číslo 351/2013 Sb.
11. Ze strany žalované došlo rovněž k uznání dluhu, pokud jde o dlužné nájemné a zálohy na služby a jejich vyúčtování. Věc proto byla posouzena i podle § 2053 a násl. o.z., dle něhož *uzná-li někdo svůj dluh co do důvodu i výše prohlášením učiněným v písemné formě, má se za to, že dluh v rozsahu uznání v době uznání trvá*. Žalovaná dluh uznala písemnou formou, a to co do důvodu i výše, čímž byly

Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Dominová.

splněny zákonné požadavky. Uznáním dluhu se zakládá vyvratitelná domněnka o existenci uznaného závazku, jehož důsledkem je přenesení důkazního břemene z věřitele na dlužníka, tzn. na žalovanou. Vzhledem k tomu, že žalovaná v řízení nic netvrdila, soud vyšel kromě předložených důkazů i ze samotných tvrzení žalobkyně, která tak má za prokázaná.

12. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 o.s.ř. a zcela úspěšné žalobkyni přiznal náhradu nákladů řízení ve výši 11 919,40 Kč. Výše nákladů řízení žalobkyně přitom sestává ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 1 465 Kč, z odměny zástupce za 3 úkony právní služby po 2 580 Kč (převzetí a příprava zastoupení, sepsání žaloby, předžalobní výzva) podle § 7 bodu 5 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, ze 3 tzv. režijních paušálů po 300 Kč podle § 13 advokátního tarifu a z náhrady odpovídající 21 % DPH ve výši 1 814,40 Kč.
13. Lhůta k plnění byla stanovena v souladu s § 160 odst. 1 o.s.ř.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím Okresního soudu v Českých Budějovicích.

Nesplní-li povinný dobrovolně povinnost uloženou mu tímto rozhodnutím, může se oprávněný domáhat splnění této povinnosti cestou soudního výkonu rozhodnutí nebo exekuce.

České Budějovice 15. července 2021

JUDr. Tomáš Kriváček v. r.
samosoudce