



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

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

žalobkyně: **Ghoda s.r.o.**, IČO 02702789
se sídlem Husinecká 903/10, 130 00 Praha 3 - Žižkov
zastoupená advokátem JUDr. Pavlem Zahradníkem
se sídlem Sládkova 351/II, 377 01 Jindřichův Hradec

proti

žalované: [REDACTED], narozená [REDACTED]
bytem [REDACTED]

o zaplacení částky 66 100 Kč s příslušenstvím

takto:

- I.** Žalovaná **je povinna** zaplatit žalobkyni částku **56 100 Kč** se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,25 % ročně z částky 56 100 Kč od 8.7.2020 do zaplacení, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II.** Žaloba se v části, již se žalobkyně domáhala po žalované zaplacení částky **10 000 Kč** se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,25 % ročně z částky 10 000 Kč od 8.7.2020 do zaplacení, **zamítá**.
- III.** Žalovaná **je povinna** zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení ve výši **10 419 Kč**, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobkyně.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně jako nájemce bytu č. [REDACTED] v budově na adrese [REDACTED] se podanou žalobou domáhala na žalované jako na podnájemkyni zaplacení částky 66 100 Kč s příslušenstvím

Shodu s prvopisem potvrzuje Adéla Bakalářová.

z titulu neuhrazeného nájemného ve výši 41 100 Kč, náhrady škody ve výši 15 000 Kč a smluvní pokuty ve výši 10 000 Kč.

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 nájemkyně uzavřela dne 26.4.2017 se žalovanou jako podnájemkyní podnájemní smlouvu k bytu č. ■ na adrese ■ za sjednané nájemné ve výši 7 500 Kč měsíčně. Dále se žalovaná zavázala hradit i zálohu za služby ve výši 3 300 Kč. Celkem tak byla žalovaná povinna platit žalobkyni částku 10 800 Kč měsíčně. Kromě toho uhradila žalovaná žalobkyni i jistotu ve výši 7 500 Kč. (Zjištěno z podnájemní smlouvy ze dne 26.4.2017 a dodatku č. 3 ze dne 20.3.2019.)
6. Žalovaná neuhradila nájemné a zálohy za služby za měsíce srpen, září a říjen 2019 a za leden a polovinu února 2020. Po odečtení složené jistoty ve výši 7 500 Kč činí její dluh na nájemném 41 100 Kč. Dne 7.2.2020 byla mezi žalovanou a žalobkyní uzavřena dohoda o uznání dluhu na nájemném ve výši 41 360 Kč spolu se splátkovým kalendářem. Pro případ neuhrazení dluhu dle sjednaného splátkového kalendáře byla mezi stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 10 000 Kč. (Zjištěno z uznání závazku a splátkového kalendáře ze dne 7.2.2020.)
7. Ke dni 15.2.2020 došlo k ukončení nájmu a k předání bytu žalobkyni. Uvedený den byl mezi účastníky podepsán protokol o převzetí a odevzdání bytu, v němž se účastníci shodli na poškození bytu (poškozená malba, poškozené zárubně, dveře a koberec) s tím, že poškození odstraní nájemce (žalobkyně) na náklady žalované v dohodnuté výši 15 000 Kč. (Zjištěno z protokolu o převzetí a odevzdání bytu ze dne 15.2.2020.)
8. Žalovaná ničem z toho neuhradila ani přes zasloupanou předžalobní upomínku. V upomínce byla žalované poskytnuta lhůta k uhrazení dluhu do 7.7.2020. (Zjištěno z předžalobní upomínky ze dne 24.6.2020.) 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 neproazuje.
9. Na základě shora předložených listin, které jsou ve vzájemném souladu, vzal soud za prokázané, že žalovaná neplnila povinnosti podnájemce hradit řádně nájemné a zálohy spojené s užíváním bytu, nesplnila dohodu o splátkách a neuhradila ani jí způsobenou škodu na vybavení bytu.
10. Právně byla věc posouzena jako podnájemní smlouva. Obsah podnájmu se řídí úpravou užití věci, která je obsahu podnájmu nejbližší, tj. v daném případě příslušnými ustanoveními 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, 2292 a 2944. S podnájmem 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 byla mezi stranami dohodnuta i výše vzniklé škody na vybavení bytu, kterou se žalovaná zavázala nahradit. 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. 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.* Shodu s prvopisem potvrzuje Adéla Bakalářová.

Žalovaná dluh uznala písemnou formou, a to co do důvodu i výše, čímž byly 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. Žaloba však byla zamítnuta v části nároku na uhrazení smluvní pokuty ve výši 10 000 Kč s příslušenstvím. Je třeba vzít v úvahu, že dohoda o uznání dluhu a o splátkách není nově vzniklým nárokem žalobkyně nahrazujícím její nárok na dlužné nájemné. Povaha uznání dluhu je pouze akcesorická. Podle § 2239 občanského zákoníku, ve znění účinném do 30.6.2020: *nepřihlíží se k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, ani k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená*. Přestože v době rozhodování soudu již není ustanovení o smluvní pokutě v nájemních vztazích zakázaným ujednáním, je třeba na dané smluvní ujednání nahlížet jako na zdánlivé (§ 554 o.z.), neboť bylo uzavřeno právě v době, kdy zakázaným bylo. K takovému jednání soud nepřihlíží z úřední povinnosti bez nutnosti námítky protistrany.
13. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 2 o.s.ř., za situace, kdy úspěch žalobkyně ve věci činil 85 %. Po odečtení jejího neúspěchu 15 % má žalobkyně právo na náhradu nákladů řízení v rozsahu 70 %. Výše účelně vynaložených nákladů řízení žalobkyně přitom sestává ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 2 644 Kč, z odměny zástupce za 3 úkony právní služby po 3 780 Kč (převzetí a příprava zastoupení, sepsání žaloby, předžalobní výzva) podle § 7 bodu 5 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu a ze 3 tzv. režijních paušálů po 300 Kč podle § 13 advokátního tarifu.
14. 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 11. března 2021

JUDr. Tomáš Kriváček v. r.
samosoudce

Shodu s prvopisem potvrzuje Adéla Bakalářová.