



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud v Českých Budějovicích rozhodl samosoudkyní JUDr. Janou Moravcovou v právní věci

žalobkyně:

██████████, narozená ██████████,  
bytem ██████████,  
zastoupena Mgr. Magdalénou Písečkovou, advokátkou se sídlem Žižkova  
tř. 1914/1a, 370 01 České Budějovice,

proti

žalované:

██████████, narozená ██████████,  
bytem ██████████, dříve t.č. bytem  
██████████,

**o zaplacení částky 73 507 Kč s příslušenstvím, rozsudkem pro zmeškání,**

**takto:**

I. Žalovaná **je povinna** zaplatit žalobkyni částku 73 507 Kč spolu:

- se zákonným úrokem z prodlení z částky 8 007 Kč ve výši 8,25 % p.a. od 16. 11. 2020 do zaplacení,
- se zákonným úrokem z prodlení z částky 2 000 Kč ve výši 8,25 % p.a. od 16. 11. 2020 do zaplacení,
- se zákonným úrokem z prodlení z částky 11 500 Kč ve výši 8,25 % p.a. od 16. 12. 2020 do zaplacení,
- se zákonným úrokem z prodlení z částky 2 000 Kč ve výši 8,25 % p.a. od 16. 12. 2020 do zaplacení,

Shodu s prvopisem potvrzuje Petra Pavlíčková.

- se zákonným úrokem z prodlení z částky 11 500 Kč ve výši 8,25 % p.a. od 16. 1. 2021 do zaplacení,
- se zákonným úrokem z prodlení z částky 2 000 Kč ve výši 8,25 % p.a. od 16. 1. 2021 do zaplacení,
- se zákonným úrokem z prodlení z částky 11 500 Kč ve výši 8,25 % p.a. od 16. 2. 2021 do zaplacení,
- se zákonným úrokem z prodlení z částky 2 000 Kč ve výši 8,25 % p.a. od 16. 2. 2021 do zaplacení,
- se zákonným úrokem z prodlení z částky 11 500 Kč ve výši 8,5 % p.a. ode dne 22. 10. 2021 do zaplacení,
- se zákonným úrokem z prodlení z částky 11 500 Kč ve výši 8,5 % p.a. ode dne 9. 11. 2021 do zaplacení, a to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

II. Žalovaná **je povinna** uhradit žalobkyni náklady řízení ve výši 21 676 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobkyně.

### Odůvodnění:

1. Žalobkyně se žalobou došlou soudu dne 29. 10. 2021 domáhala proti žalované zaplacení částky 62 007 Kč s příslušenstvím s odůvodněním, že žalobkyně je výlučným vlastníkem bytové jednotky [REDAKCE] nacházející se v budově č. [REDAKCE] postavené na pozemku parc. č. [REDAKCE], zapsané na LV č. [REDAKCE] pro katastrální území [REDAKCE] a obec [REDAKCE] u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice. Dne 9. 3. 2020 uzavřela žalobkyně coby pronajímatelka se žalovanou coby nájemkyní nájemní smlouvu na dobu určitou, a to do 28. 2. 2021 s možností prodloužení doby trvání nájmu na základě dohody smluvních stran. K prodloužení doby trvání nájmu ovšem z níže uvedených důvodů nedošlo. Podle čl. IV.1 a čl. IV.2 nájemní smlouvy byla žalovaná povinna hradit nájemné ve výši 11 500 Kč měsíčně a zálohy na plnění spojených s užíváním bytu ve výši 2 000 Kč měsíčně – tato částka zahrnovala elektrickou energii, vodné, stočné, plyn a teplo, vše nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za které se nájemné a zálohy platí. Smluvní strany se současně dohodly a nájemce se zavázal nejpozději do 15. 3. 2020 převést na sebe a řádně hradit zálohy na odběr plynu a elektrické energie v bytě. K převodu smluv na dodávky elektřiny a plynu na žalovanou došlo až ke dni 17. 6. 2020. Poté již si elektřinu a plyn hradila žalovaná sama a zálohy hradila nadále pouze za vodné a stočné a teplo. Žalovaná však nehradila žalobkyni nájemné a zálohy za období, a to:

- neuhrazené nájemné za červen 2020 ve výši 11 500 Kč,
- neuhrazené nájemné a zálohy za srpen 2020 ve výši 11 500 Kč + 2 000 Kč,
- neuhrazené nájemné a zálohy za listopad 2020 ve výši 11 500 Kč + 2 000 Kč,
- neuhrazené nájemné a zálohy za prosinec 2020 ve výši 11 500 Kč + 2 000 Kč,
- neuhrazené nájemné a zálohy za leden 2021 ve výši 11 500 Kč + 2 000 Kč,
- neuhrazené nájemné a zálohy za únor 2021 ve výši 11 500 Kč + 2 000 Kč,
- nedoplatek na zálohách ve výši 4 142 Kč za období od 9. 3. 2020 do 17. 6. 2020 (nedoplatek pouze za vyšší spotřebu elektřiny a plynu k datu převodu smlouvy o dodávkách elektřiny a plynu na žalovanou)

Nájemní vztah zanikl ke dni uplynutí sjednané doby určité, a to ke dni 28. 2. 2021. Dne 24. 3. 2021 vyzvala žalobkyně žalovanou k opuštění bytu podle § 2285 občanského zákoníku. Žalovaná však byt do podání žaloby nevyklidila a užívá ho bez právního důvodu. Dne 17. 3. 2021 uhradila

Shodu s prvopisem potvrzuje Petra Pavlíčková.

žalovaná žalobkyni na její bankovní účet částku 4 000 Kč s poznámkou k platbě „dluh“. Následně provedla žalobkyně vyúčtování energií za předcházející období, kde přebytek ve prospěch žalované činil částku 5 635 Kč. Žalobkyně obě tyto částky započítala na úhradu celkového dluhu žalované za nájemné a zálohy na služby. S podpisem nájemní smlouvy předala žalovaná žalobkyni v souladu s čl. IV.4 smlouvy částku ve výši 23 000 Kč jako jistotu dle ust. § 2254 občanského zákoníku. Žalobkyně tak v souladu s výše uvedeným článkem IV.4 nájemní smlouvy započítala složenou jistotu v celkové výši 23 000 Kč na dluh spočívající v povinnosti uhradit žalobkyni nesplacené nájemné a zálohy. Celkový dluh žalované vůči žalobkyni na nájemném a na zálohách byl tímto způsobem ponížen na konečnou částku jistiny 50 507 Kč. Podle § 1933 občanského zákoníku se výše uvedené částky – tj. částka 4 000 Kč a částka 5 635 Kč a uhrazená jistota ve výši 23 000 Kč započítávají na protisměrné závazky, respektive úhrady žalované, a to na závazky nejdříve splatné. Tj. na nájemné za červen 2020 ve výši 11 500 Kč, na nájemné za srpen 2020 ve výši 11 500 Kč, dále na zálohy (vyúčtování) na nedoplatek za služby (elektrinu a teplo) ve výši 4 142 Kč za období 9. 3. 2020 do 17. 6. 2020 a zálohu ve výši 2 000 Kč za srpen 2020. Tyto pohledávky žalobkyně žalovanou tak byly plně vypořádány částkami uvedenými v odst. 1 a 2. Na část nájemného (z celkové částky 11 500 Kč) za měsíc listopad 2020, pak byla započtena co do zbývajících částí úhrady žalované ve výši 3 493 Kč. Nezapočtená dlužná částka nájemného za měsíc listopad 2020 tak činí 8 007 Kč. Žalovaná užívá byt bez právního důvodu i po skončení nájmu podle nájemní smlouvy. Žalovaná po skončení nájemního vztahu hradila žalobkyni náhradu za užívání pouze za období března až srpna 2021, za měsíc září 2021 však již na náhradě za užívání bytu neuhradila ničeho. Za užívání bytu bez právního důvodu náleží žalobkyni náhrada za bezdůvodné obohacení ve výši v místě a čase obvyklého nájemného. To odpovídá výši nájemného sjednaného v nájemní smlouvě, tj. částce 11 500 Kč. Žalobkyně proto vyzvala žalovanou k úhradě bezdůvodného obohacení za užívání bytu za měsíc září 2021 v částce 11 500 Kč, předžalobní výzvou ze dne 13. 10. 2021 se lhůtou splatnosti 7 dní ode dne obdržení předžalobní výzvy, tj. se splatností ke dni 21. 10. 2021. Podáním došlým soudu dne 11. 11. 2021 žalobkyně rozšířila žalobu o zaplacení částky 11 500 Kč včetně zákonného úroku z prodlení z této částky ve výši 8,5 % ode dne 9. 11. 2021 do zaplacení ( za užívání bytu v říjnu 2021).

2. Žalovaná se k prvnímu jednání nařízenému ve věci nedostavila, ani se neomluvila, ač v předvolání byla upozorněna na možnost vydání rozsudku pro zmeškání. Žalovaná se rovněž z jednání neomluvila. Žalobkyně (právní zástupce žalobkyně) se k jednání dostavil a navrhl, aby soud vydal rozsudek pro zmeškání. Žalované bylo předvolání a žaloba doručeny v souladu s ust. § 49 o.s.ř.
3. Podle § 153b odst. 1 o.s.ř. zmešká-li žalovaný, kterému byly řádně doručeny do jeho vlastních rukou (§ 49) žaloba a předvolání k jednání nejméně 10 dnů přede dnem, kdy se jednání má konat, a který byl o následcích nedostavení se poučen, bez důvodné a včasné omluvy prvního jednání, které se ve věci konalo, a navrhne-li to žalobce, který se dostavil k jednání, pokládají se tvrzení žalobce obsažená v žalobě o skutkových okolnostech, týkajících se sporu, za nesporná a na tomto základě může soud rozhodnout o žalobě rozsudkem pro zmeškání.
4. Soud má za to, že byly splněny všechny zákonné podmínky ustanovení § 153b odst. 1 o.s.ř. a rozhodl věc rozsudkem pro zmeškání.
5. Soud věc právně hodnotí dle § 2201 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., podle kterého nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Soud věc rovněž hodnotí podle § 2991 občanského zákoníku (za dobu od 28. 2. 2021 do dne 1. 11. 2021) jako bezdůvodné obohacení, když z § 2991 odst. 1 občanského zákoníku, vyplývá, kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, o čem se obohatil. Pokud jde o úrok z prodlení ten vyplývá z ust. § 1968 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., ve spojení s nařízením vlády č. 351/2013 Sb., § 2. Podle § 1970 občanského zákoníku po dlužníkovi, který je v prodlení se splácením peněžitého dluhu, může věřitel, který řádně splnil své smluvní a zákonné povinnosti, požadovat zaplacení úroku

Shodu s prvopisem potvrzuje Petra Pavlíčková.

z prodlení, ledaže dlužník není za prodlení odpovědný. Výši úroku z prodlení stanoví vláda nařízením, neujednají-li strany výši úroku z prodlení, považuje se za ujednanou výše takto stanovená.

6. Soud žalobě v plném rozsahu vyhověl, a proto bylo rozhodnuto, jak ve výroku uvedeno.
7. Výrok o nákladech řízení se opírá o ust. § 142 odst. 1 o.s.ř., neboť žalobkyně byla v řízení plně úspěšná. Její náklady představuje zaplacený soudní poplatek ve výši 3 676 Kč, odměna advokáta stanovená dle advokátního tarifu z punkta 62 007 Kč za 3 úkony právní služby – převzetí, předžalobní výzva, sepsání žaloby po 3 620 Kč, což činí 10 860 Kč, změna žaloby učiněná podáním ze dne 11. 11. 2021, rozšíření žaloby o částku 11 500 Kč, 1 úkon právní služby 1 580 Kč, dále účast právního zástupce žalobkyně při jednání konaném dne 4. 3. 2020, z žalované částky 73 507 Kč, tedy úkon ve výši 4 060 Kč, což činí celkově 16 500 Kč, dále 5 režijních paušálů po 300 Kč, což činí 1 500 Kč. Celkem náklady žalobkyně představují částku 21 676 Kč.

#### **Poučení:**

Proti rozsudku pro zmeškání je odvolání přípustné. Způsobitelným odvolacím důvodem proti tomuto rozsudku jsou však jen vady uvedené v § 205 odst. 2 písm. a) o.s.ř. a skutečnosti nebo důkazy, jimiž má být prokázáno, že nebyly splněny předpoklady pro vydání podle § 153b o.s.ř. V těchto případech a proti výroku o náhradě nákladů řízení je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím soudu podepsaného.

Tento rozsudek by bylo možno k návrhu soudně vykonat, pokud by povinnosti v něm stanovené nebyly včas a řádně splněny.

České Budějovice 4. března 2022

JUDr. Jana Moravcová v.r.  
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Petra Pavlíčková.