



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

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

žalobců:

- a) [redacted], narozená [redacted]
bytem [redacted]
- b) [redacted], narozený [redacted]
bytem [redacted]
- c) [redacted], narozený [redacted]
bytem [redacted]
všichni zastoupeni advokátem JUDr. Petrem Neubauerem
se sídlem Na Sadech 4/3, 370 01 České Budějovice

proti

žalovaným:

1. [redacted], narozená [redacted]
bytem [redacted]
2. [redacted], narozený [redacted]
bytem [redacted]

o zaplacení částky 103 657 Kč s příslušenstvím

takto:

- I.** Co do částky 25 961 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně z částky 25 961 Kč od 10.9.2022 do zaplacení, se řízení **zastavuje**.
- II.** Žalovaní **jsou povinni** zaplatit žalobcům společně a nerozdílně částku **77 696 Kč** se zákonným úrokem z prodlení
ve výši 8,25 % ročně z částky 3 399 Kč od 26.5.2021 do zaplacení,
ve výši 8,25 % ročně z částky 3 399 Kč od 26.6.2021 do zaplacení,
ve výši 11,75 % ročně z částky 21 920 Kč od 26.4.2022 do zaplacení,

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Bezpalcová.

ve výši 11,75 % ročně z částky 21 659 Kč od 26.5.2022 do zaplacení,
ve výši 15 % ročně z částky 3 608 Kč od 1.8.2022 do zaplacení a
ve výši 15 % ročně z částky 23 711 Kč od 10.9.2022 do zaplacení,
a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobců.

- III.** Žalovaní **jsou povinni** zaplatit žalobcům společně a nerozdílně náhradu nákladů řízení ve výši **12 165 Kč**, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobců.

Odůvodnění:

1. Žalobci jako pronajímatelé bytové jednotky č. [REDAKCE] podlaží budovy č.p. [REDAKCE] v ulici [REDAKCE] se svou žalobou domáhali po žalovaných jako nájemcích zaplacení částky 103 657 Kč s příslušenstvím představující neuhrazené platby za měsíce červen 2021, červenec 2021, květen 2022, červen 2022 a nedoplatek za vyúčtování služeb za rok 2021. Kromě nájemného, záloh na služby a vyúčtování služeb zahrnuje dlužná částka i žalobci vynaložené náklady na výměnu poškozeného klozetového sedátka, opravu barové desky a jídelního stolu a náklady na vymalování a úklid bytu.
2. Podáním ze dne 13.12.2022 pak vzali žalobci podanou žalobu co do částky 25 961 Kč se souvisejícím příslušenstvím zpět, a to z důvodu, že tato částka odpovídající nákladům na výmalbu bytu byla žalobou uplatněna omylem dvakrát.
3. Žalovaní se k podané žalobě nevyjádřili.
4. S ohledem na částečné zpětvzetí žaloby postupoval soud dle § 96 odst. 1 a 2 o.s.ř. a řízení v požadované části zastavil, aniž by k tomu byl třeba souhlas žalovaných, neboť ke zpětvzetí žaloby došlo dříve, než začalo jednání.
5. Soud rozhodl ve věci bez jednání podle § 115a o.s.ř., neboť účastníci nereagovali 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.
6. Soud ve věci zjistil následující skutkový stav:
7. Žalobci jako pronajímatelé uzavřeli dne 24.9.2020 se žalovanými jako nájemci smlouvu o nájmu bytové jednotky č. [REDAKCE] o dispozici 3+kk ve [REDAKCE] podlaží budovy č.p. [REDAKCE] a parkovacího stání. Nájemné za byt činilo 13 800 Kč měsíčně, nájemné za parkovací stání činilo 980 Kč měsíčně a zálohy na služby spojené s užíváním bytu byly sjednány ve výši 3 741 Kč. Uvedené platby byly splatné k 25. dni v měsíci na měsíc následující. Od měsíce června 2021 byly v souladu se smlouvou (čl. III odst. 1) zvýšeny zálohy na služby o 3 399 Kč, čímž byl celkový měsíční předpis zvýšen z částky 18 521 Kč na 21 920 Kč. Smlouva byla uzavřena na dobu určitou od 1.10.2020 do 30.9.2021 s možností automatického prodloužení. (Zjištěno z informace o pozemku parc. č. [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE], ze smlouvy o nájmu bytu ze dne 24.9.2020 a přehledu předpisů za rok 2021.)
8. Dne 13.6.2022 došlo mezi účastníky k dohodě o ukončení smlouvy o nájmu, a to ke dni 14.6.2022. V této dohodě bylo rovněž ujednáno, že na náklady nájemníků bude vymalováno, uklizeno, dojde k výměně prkénka na WC, renovaci dřevěných ploch v kuchyni a k renovaci trouby. (Zjištěno z uvedené dohody ze dne 13.6.2022.)
9. Žalovaní však nesplnili své závazky řádně a včas, neboť neuhradili:
 - a) platbu za měsíc červen 2021 splatnou dne 25.5.2021 v částce 3 399 Kč (z předepsané platby 21 920 Kč uhradili žalovaní částku 18 521 Kč),

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Bezpalcová.

- b) platbu za měsíc červenec 2021 splatnou dne 25.6.2021 v částce 3 399 Kč (z předepsané platby 21 920 Kč uhradili žalovaní částku 18 521 Kč),
 - c) platbu za měsíc květen 2022 splatnou dne 25.4.2022 na částku 21 920 Kč,
 - d) platbu za měsíc červen 2022 splatnou dne 25.5.2022 na částku 21 659 Kč (vyměřená částka je tvořena poměrnou částí nájemného a záloh v poměru 13/30 ve výši 9 498 Kč, částkou 25 961 Kč představující náklady na vymalování bytu a z této částky je dále odečtena výše uhrazené kauce ve výši 13 800 Kč),
 - e) platbu nedoplatku vyúčtování služeb za rok 2021 splatnou dne 31.7.2022 na částku 3 608 Kč a
 - f) platbu dalších nákladů splatnou dne 9.9.2022 na částku 23 711 Kč (uvedenou částku tvoří náklady na výměnu klozetového sedátka ve výši 2 362 Kč, náklady na renovaci dřevěných ploch v kuchyni ve výši 14 749 Kč a náklady na úklid ve výši 6 600 Kč, splatnost se odvíjí od lhůty poskytnuté v předžalobní výzvě ze dne 29.8.2022).
10. Jednotlivé měsíční předpisy vyplývají z přehledu vyměřených předpisů za roky 2020-2022, splatnost měsíčních plateb vyplývá z nájemní smlouvy a výše a splatnost nedoplatku za vyúčtování za rok 2021 vyplývá z vyúčtování služeb za období 2021/01 – 2021/12. Výše nákladů na vymalování bytu je doložena fakturou malířství [REDAKCE], výše nákladů na výměnu klozetového sedátka je doložena daňovým dokladem společnosti DORINTH BATH CB s.r.o., výše nákladů na renovaci dřevěných ploch v kuchyni je doložena fakturou [REDAKCE] a výše nákladů na úklid je doložena fakturou [REDAKCE].
11. Žalovaní shora uvedené platby neuhradili ani přes zaslanou předžalobní upomínku ze dne 29.8.2022 (zjištěno z uvedené upomínky včetně dokladu o odeslání - poštovního podacího archu a informace o zásilce). Důkazní břemeno ohledně skutečnosti, že žalovaní nezaplatili žalovanou částku, přechází na žalované, neboť žalobci nemohou prokazovat negativní skutečnost, že žalovaní něco neučinili. Je na žalovaných, aby soudu prokázali, že zaplatili řádně a včas. Žalovaní však nic takového netvrdí ani neprokazují.
12. Na základě shora předložených listin, které jsou ve vzájemném souladu, vzal soud za prokázané, že žalovaní nesplnili povinnosti nájemce hradit řádně nájemné a zálohy spojené s užíváním bytu (v rozsahu shora uvedeném), neuhradili nedoplatek za vyúčtování za rok 2021 ani způsobenou škodu na vybavení bytu včetně nákladů na výmalbu a úklid, k čemuž se zavázali v dohodě o ukončení nájmu. Soud proto žalobě jako důvodné v plném rozsahu vyhověl.
13. Právně byla věc posouzena podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, především podle § 2201, 2217, 2247, 2251, 2254, 2257, 2267 a 2944. Mezi účastníky byla uzavřena smlouva o nájmu bytu. S nájmem bytu je spojena mj. povinnost hradit nájemné a další platby spojené s užíváním bytu. Vzhledem k tomu, že žalovaní tyto povinnosti neplnili, vzniklo žalobcům i právo na započtení žalovanými uhrazené jistoty (kauce) ve výši 13 800 Kč. Dále byla prokázána škoda na vybavení bytu, kterou se žalovaní zavázali uhradit. Nárok žalobců na zákonný úrok z prodlení pak vyplývá z § 1970 občanského zákoníku ve spojení s nařízením vlády číslo 351/2013 Sb.
14. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 146 odst. 2 o.s.ř. Žalobci byli sice se svým nárokem úspěšní, nicméně část žaloby byli nuceni vzít zpět z důvodu duplicitního uplatnění nároku na náhradu za malování. Uvedenou část žaloby, kterou vzali žalobci zpět je třeba z procesního hlediska považovat za jejich neúspěch ve věci. Po odečtení neúspěchu v rozsahu 25 % od úspěchu v rozsahu 75 % mají žalobci právo na náhradu nákladů řízení ve v rozsahu 50 %. Náklady řízení žalobců přitom činí 24 330 Kč a sestávají ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 4 147 Kč, z odměny zástupce za 3 úkony právní služby po 5 260 Kč (převzetí a příprava zastoupení, sepsí 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 náhrady odpovídající 21 % DPH ve výši 3 503 Kč.

15. 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 9. února 2023

JUDr. Tomáš Kriváček v. r.
soudce

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Bezpalcová.