



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Kateřiny Burešové a soudců Mgr. Daniely Jandové a JUDr. Tomáše Němce ve věci

žalobce:

[redacted], narozený dne [redacted]

bytem [redacted]

zastoupený advokátem [redacted]

sídlem [redacted]

proti

žalované:

[redacted], narozená dne [redacted]

bytem [redacted]

**o zaplacení 141 802 Kč s příslušenstvím**

o odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu v Berouně ze dne 20. 7. 2022, č. j. 10 C 154/2022 – 72

**takto:**

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se v napadeném výroku II. mění tak, že žalovaná je povinna zaplatit žalobci částku 34 200 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 11,75 % ročně z částky 34 200 Kč od 21. 2. 2022 do zaplacení, jinak se v tomto výroku potvrzuje.
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně částku 44 203 Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalobce.
- III. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci na náhradě nákladů odvolacího řízení částku 8 486 Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalobce.

**Odůvodnění:**

Shodu s prvopisem potvrzuje: Alena Pažitná

1. Okresní soud v Berouně (dále jen „soud prvního stupně“) shora označeným rozsudkem uložil žalované povinnost zaplatit žalobci do tří dnů od právní moci rozsudku částku 82 874 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně z částky 3 138 Kč od 1. 9. 2021 do zaplacení, ve výši 8,5 % ročně z částky 20 238 Kč od 1. 10. 2021 do zaplacení, ve výši 8,5 % ročně z částky 20 238 Kč od 1. 11. 2021 do zaplacení a ve výši 11,75 % ročně z částky 39 260 Kč od 21. 2. 2022 do zaplacení (výrok I.), zamítl žalobu o zaplacení částky 58 928 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně z částky 17 776 Kč od 1. 9. 2021 do zaplacení, ve výši 8,5 % ročně z částky 676 Kč od 1. 10. 2021 do zaplacení, ve výši 8,5 % ročně z částky 676 Kč od 1. 11. 2021 do zaplacení a ve výši 11,75 % ročně z částky 39 800 Kč od 21. 2. 2022 do zaplacení (výrok II.) a uložil žalované povinnost nahradit žalobci náklady řízení ve výši 11 312,36 Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám jeho zástupce (výrok III.).
2. Soud prvního stupně vyšel ze skutkového zjištění, že žalobce je vlastníkem bytu č. [REDAKCE] ve 3. nadzemním podlažím budovy č. [REDAKCE], č. orientační [REDAKCE], který je součástí pozemku parc. č. [REDAKCE] v k. ú. [REDAKCE], vlastníkem nebytového prostoru č. [REDAKCE] ve 2. nadzemním podlaží uvedené budovy (sklepní kóji č. [REDAKCE]) a rovněž vlastníkem ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti [REDAKCE] na jednotce – hromadné garáži č. [REDAKCE] ve 2. nadzemním podlaží uvedené budovy - parkovací stání (dále jen „předmětné nemovitosti“), které byly předmětem Nájemní smlouvy ze dne 6. 5. 2021 (dále i jen „Nájemní smlouva“) uzavřené s žalovanou na dobu určitou v délce trvání jednoho roku počínaje dnem 6. 5. 2021. Nájemní vztah však zanikl výpovědí žalobce k 30. 11. 2021. Žalovaná při uzavření nájemní smlouvy složila kauci ve výši 16 500 Kč a zavázala se hradit nájemné ve výši 17 100 Kč. Dále měla hradit zálohy na služby spojené s užíváním předmětných nemovitostí podle evidenčních listů. Žalovaná nezaplatila nájemné a zálohy na služby za měsíce září, říjen a listopad 2021 a byt žalobci řádně nepředala uklizený a vymalovaný bílou barvou. Obvyklé náklady na výmalbu činily 14 000 Kč, náklady na opravu poškozeného vybavení bytu 23 960 Kč; žalovaná nevrátila žalobci dva vstupní klíče od budovy, na jejichž pořízení žalobce vynaložil 1 300 Kč.
3. Z hlediska právního posouzení soud prvního stupně uzavřel, že účastníky byla platně uzavřena nájemní smlouva podle § 2201 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“), na základě které žalobce pronajal žalované předmětné nemovitosti za sjednané nájemné, s povinností platit zálohy na služby ve smyslu § 2246 odst. 1 a § 2247 odst. 1 o. z. Nájemné bylo sjednáno ve výši 17 100 Kč měsíčně. Výše zálohy na služby není ve smlouvě konkrétně vymezena a smlouva odkazuje na evidenční listy, v nichž jsou v rozporu s ustanovením § 2247 odst. 2 o. z. zahrnuty i platby za služby, které nezajišťoval pro žalovanou žalobce, proto takové ujednání shledal soud prvního stupně jako zjevně nepřiměřené ve smyslu § 2239 o. z. a pro účely výpočtu služeb spojených s nájmem vycházel z evidenčních listů a určil výši měsíčních záloh částkou 3 138 Kč. Protože žalovaná nepředala žalobci byt řádně, vznikla jí ve smyslu § 2292 o. z. povinnost zaplatit žalobci úhrady spojené s nájmem bytu za září, říjen a listopad 2021 v celkové výši 60 714 Kč. Při použití žalovanou složené peněžité jistoty ve smyslu § 2254 odst. 1 o. z. na úhradu dlužného nájemného shledal soud prvního stupně důvodným nárok na zaplacení částky 43 614 Kč. Soud prvního stupně dále shledal důvodným nárok na náhradu škody ve smyslu § 2267 o. z. na věcech poškozených žalovanou v částce 23 960 Kč určené znaleckým posudkem a na náhradu škody ve smyslu § 2267 a § 2952 o. z. za nesplnění povinnosti vrátit byt bíle vymalovaný v částce 14 000 Kč určené znaleckým posudkem.
4. Soud prvního stupně neshledal důvodným nárok žalobce na zaplacení smluvních pokut, protože z článku II. bod 11. Nájemní smlouvy vyplývá, že při porušení povinností žalované kterékoliv z tam vyjmenovaných povinností měly strany teprve následně jednat a dohodnout si povinnosti žalované zaplatit žalobci smluvní pokutu. Kromě toho účastníky sjednaná smluvní pokuta v článku II. bod 10. a bod 11. Nájemní smlouvy odporuje ustanovení § 2254 odst. 1 o. z., protože z ujednání nevyplývá, že by žalobce mohl uplatnit smluvní pokutu do maximální výše 34 200 Kč (2 x 17 100 Kč) při složení jistoty žalovanou ve výši 17 100 Kč. Takové ujednání o smluvní pokutě je zjevně

nepřiměřené, neboť nezohledňuje zákonný limit součtu jistoty a smluvní pokuty ve výši trojnásobku měsíčního nájemného.

5. Soud přiznal žalobci rovněž úrok z prodlení z důvodně uplatněné částky v souladu s ust. § 1970 o. z. ve výši podle ustanovení § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb. O nákladech řízení rozhodl soud prvního stupně podle § 140 odst. 2 o. s. ř. při částečném úspěchu žalobce.
6. Proti tomuto rozsudku podal žalobce včasné odvolání, které směřovalo proti věcnému zamítavému výroku II. a proti navazujícímu výroku III. o nákladech řízení. Žalobce uvedl, že v žalobě chybně požadoval úhradu i těch plnění, která nesouvisí s užíváním bytu, a přestože se domnívá, že vyúčtování služeb spojených s nájmem bytu neobsahovalo vady, výše záloh na služby byla řádně vymezena dohodou smluvních stran a přestože soud svévolně započítal složenou jistotu oproti nejděle dlužnému nájemnému, ačkoliv žalobce jednostranně započítal jistotu oproti smluvní pokutě, žalobce tyto skutečnosti nenapadá odvoláním, aby nebránil vykonatelnosti vyhovujícího výroku I. rozsudku soudu prvního stupně. Nájemní smlouvou sjednanou smluvní pokutu považuje žalobce za přiměřenou závazku nájemce při skončení nájemního vztahu vyklidit a uklidit předmět nájmu a uvést jej s přihlédnutím k běžnému opotřebení do původního stavu (čl. II. odst. 11. nájemní smlouvy), smluvní pokuta byla sjednána i v souladu s dobrými mravy, neboť zachovává poměr 0,478 % denně z aktuálně dlužné částky (čl. II. odst. 10. nájemní smlouvy). Žalovaná nesplnila svůj závazek předat žalobci řádně, včas, v ujednaném stavu předmět nájmu a žalobce tak má nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 16 500 Kč, která byla sjednána pouze v jedné výši při nedodržení jednoho či více ze sjednaných závazků nájemce. Žalovaná je v prodlení s úhradou nájemného a záloh za září, říjen a listopad 2021, žalobce tak požadoval za období 1. 9. 2021 – 11. 2. 2022 v souhrnu na smluvní pokutě 40 400 Kč. S ohledem na ustanovení § 2254 o. z. požaduje v odvolacím řízení úhradu smluvní pokuty ve výši 34 200 Kč. Žalobce rovněž výtýkal soudu prvního stupně nesprávný výpočet náhrady nákladů řízení, pokud soud prvního stupně za účast u jednání soudu dne 22. 6. 2022 přiznal žalobci pouze jednu polovinu úkonu podle § 11 odst. 2 písm. g) vyhl. č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (dále jen „advokátní tarif“), protože jednání bylo zahájeno a žalobce i jeho zástupce byli jednání přítomni. Žalobce proto navrhl, aby odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že uloží žalované povinnost zaplatit žalobci částku 34 200 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení a přizná žalobci náhradu nákladů řízení ve správné výši.
7. Žalovaná se k odvolání žalobce nevyjádřila.
8. Krajský soud v Praze jako soud odvolací po zjištění, že odvolání je přípustné, bylo podáno oprávněnou osobou a včas (§ 202 a contr., § 201, § 204 odst. 1 o. s. ř.), přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně a řízení, které jeho vydání předcházelo podle ust. § 212 a § 212a odst. 1 a 5 občanského soudního řádu (dále jen o. s. ř.) a dospěl k závěru, že odvolání žalobce je důvodné.
9. Výrok I. rozsudku soudu prvního stupně nebyl odvoláním napaden a nabyl samostatně právní moci (§ 206 odst. 2 o. s. ř.).
10. Soud prvního stupně provedl dokazování v rozsahu dostatečném pro rozhodnutí ve věci, odvolací soud však skutková zjištění jinak právně hodnotil.
11. Předmětem odvolacího řízení zůstal mezi účastníky sporný nárok na zaplacení smluvní pokuty sjednané v článku II. odst. 10. Nájemní smlouvy ve výši 100 Kč za každý den prodlení s řádnou úhradou platby nebo řádným splněním kterékoliv další povinnosti podle Nájemní smlouvy a nárok na zaplacení smluvní pokuty sjednané v Nájemní smlouvě v článku II. odst. 11. tak, že *pro případ nedodržení závazku či závazků nájemce souvisejících se zánikem závazkového vztahu založeného smlouvou specifikovaných v tomto odstavci se smluvní strany dohodly sjednat povinnost nájemce ubravit pronajímateli smluvní pokutu ve výši jednoho měsíčního nájemného bytu, tj. ve výši 16 500 Kč, která je splatná bez předchozí výzvy pronajímatelem prvním dnem prodlení s řádným a včasným splněním povinnosti nájemce.*

12. Ve vztahu založeném nájemní smlouvou lze sjednat smluvní pokutu, pro kterou platí obecná pravidla ustanovení § 2048 a násl. o. z., s tím omezením pro nájemní vztahy, že se nesmí jednat o smluvní pokutu vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřenou (§ 2239 o. z.) a že pro případ porušení povinností vyplývajících z nájmu sjednaná smluvní pokuta nesmí spolu s jistotou v souhrnu přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného (§ 2254 o. z.).
13. Odvolací soud především uzavřel, že ačkoliv ustanovení § 2050 o. z. vyjadřuje zásadu, že smluvní pokuta je paušalizovanou náhradou škody, a vylučuje tudíž právo věřitele požadovat náhradu škody vzniklé porušením smluvené povinnosti smluvní pokutou utvrzené, jedná se o ustanovení dispozitivní a strany si proto mohou sjednat souběh obou nároků. V posuzované věci tak nároku na smluvní pokutu nebrání žalobcem uplatněný nárok na náhradu škody (již pravomocně přiznaný), protože účastníci si v nájemní smlouvě sjednali, že smluvní pokutou není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.
14. Ve vztahu k pokutě sjednané v článku II. bod 11. Nájemní smlouvy odvolací soud nesouhlasí se závěrem soudu prvního stupně, že zjevná nepřiměřenost ujednání spočívá v samotné absenci sjednané povinnosti žalované uhradit žalobci smluvní pokutu v případě prodlení s řádným a včasným splněním jejích povinností. Podle názoru odvolacího soudu ujednání článku II. odst. 11. Nájemní smlouvy přes nepřesnou formulaci nevzbuzuje pochybnosti o tom, že si strany ujednaly pro porušení tam přesně vymezených povinností sankci ve formě smluvní pokuty ve výši 16 500 Kč, a to bez ohledu na to, která z povinností a v jakém počtu nebude žalovanou splněna. Nejedná se o vícenásobné opakované smluvní pokuty, ale jednorázovou pokutu za nesplnění kterékoliv (nebo více) z vyjmenovaných povinností.
15. Odvolací soud se neztotožňuje ani se závěrem soudu prvního stupně, že absence zákonem stanoveného limitu pro výši smluvní pokuty v Nájemní smlouvě představuje zjevnou nepřiměřenost takového ujednání. V posuzované věci je zřejmé, že žalovaná nedodržela své zákonné ani smluvní povinnosti, tedy platit smluvené nájemné ve výši 17 100 Kč vždy nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, za který pronajímateli nájemné přísluší, a v případě zániku závazkového vztahu založeného Nájemní smlouvou vyklidit, uklidit a předat předmět nájmu ve stavu, který si účastníci dohodli. Z tohoto důvodu vzniklo žalobci právo požadovat po žalované nejen samotné dlužné nájemné, ale rovněž smluvní pokutu, která v souhrnu se zaplacenou jistotou nesmí přesahovat trojnásobek měsíčního nájemného. To bylo dohodnuto ve výši 17 100 Kč měsíčně, smluvní pokuta s jistotou tak mohla být požadována ve výši 51 300 Kč. Vzhledem k tomu, že jistota již byla započtena na dlužné nájemné, je nárok žalobce důvodný co do částky 34 200 Kč. Ujednání o smluvní pokutě bez uvedení její maximální výše tak sice neodpovídá zákonu, avšak žalobce po žalované za porušení smluvních povinností tuto pokutu požadoval právě jen v maximální zákonné výši. Smluvní pokuta tak sice neobsahovala zákonný limit stanovený v § 2254 odst. 1 o. z., ale na oprávnění žalobce smluvní pokutu požadovat to nic nemění.
16. Na základě shora uvedených závěrů odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně podle § 220 odst. 1 písm. a) o. s. ř. změnil tak, že žalobě v rozsahu požadovaném odvolacím návrhem vyhověl.
17. Podle § 224 odst. 2 o. s. ř. odvolací soud rozhodl o nákladech řízení před soudem prvního stupně a podle § 142 odst. 2 o. s. ř. uložil žalované povinnost zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně částku 44 203 Kč. Žalobce byl ve vztahu k žalovanému nároku 141 802 Kč úspěšný z 83 % (částka 117 074 Kč), při odečtení neúspěchu od úspěchu má právo na náhradu 66 % nákladů řízení. Pro stručnost odvolací soud odkazuje na správný výpočet nákladů řízení provedený soudem prvního stupně v bodu 42. napadeného rozsudku v celkové částce 66 977 Kč, a to včetně odůvodnění přiznané odměny za jeden úkon právní služby ve výši jedné poloviny za účast u jednání dne 20. 7. 2022 podle § 11 odst. 2 a 3 advokátního tarifu, při kterém se ve věci samé nejednalo. Z celkové částky nákladů řízení 66 977 Kč má žalobce nárok na 66% ve výši 44 203 Kč.

18. O náhradě nákladů odvolacího řízení rozhodl odvolací soud za použití § 224 odst. 1 podle § 151 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř. a v odvolacím řízení úspěšnému žalobci přiznal náhradu nákladů řízení v částce 8 486 Kč, tj. 1 710 Kč za zaplacený soudní poplatek, odměna advokáta za dva úkony právní služby podle § 11 odst. 1 písm. d) a g) advokátního tarifu (odvolání, účast u jednání dne 11. 1. 2023) po 2 500 Kč (z tarifní hodnoty 34 200 Kč), podle § 7 bod 5., § 8 odst. 1 advokátního tarifu, náhrada hotových výdajů za dva úkony právní služby po 300 Kč podle § 13 odst. 1 a 4 advokátního tarifu a náhrada DPH z odměny a náhrady hotových výdajů ve výši 1 176 Kč podle § 137 odst. 1 a 3 o. s. ř.
19. Při vyhlášení rozsudku došlo ohledně nákladů odvolacího řízení k početní chybě, kterou odvolací soud opravil podle § 164 o. s. ř. opravným usnesením, které je součástí tohoto rozsudku.
20. Náhradu nákladů řízení je žalovaná povinna zaplatit žalobci v zákonné lhůtě tří dnů od právní moci rozsudku podle § 160 odst. 1 o. s. ř., na zákonné platební místo, kterým je podle § 149 odst. 1 o. s. ř. zástupce žalobce.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku není dovolání přípustné.

Praha 11. ledna 2023

JUDr. Kateřina Burešová, v.r.  
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje: Alena Pažitná