



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Českém Krumlově rozhodl samosoudcem Mgr. Františkem Strouhou ve věci

žalobci: a) [Jméno žalobce], narozený [Datum narození žalobce]
bytem [Adresa žalobce]
zastoupený advokátem [Jméno advokáta A]
sídlem [Adresa advokáta A]
b) [Anonymizováno] [Anonymizováno], narozená [Datum narození advokáta A]
bytem [Adresa advokáta A]
zastoupená advokátem [Jméno advokáta B]
sídlem [Adresa advokáta B]

proti

žalovanému: [Jméno žalovaného], narozený [Datum narození žalovaného]
bytem [Adresa žalovaného]
zastoupený advokátem [Jméno advokáta C]
sídlem [Adresa advokáta C]

o zaplacení [Anonymizováno] [Anonymizováno] [Anonymizováno] Kč s příslušenstvím

takto:

I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobcům částku [částka] s úrokem z prodlení ve výši [Anonymizováno],[Anonymizováno] % ročně z částky [částka] od [datum] do zaplacení částky [částka] od [datum] do zaplacení částky [částka] od [datum] do zaplacení částky [částka] od

[illegible]

VIII. Žalovaný je povinen zaplatit žalobcům náhradu nákladů řízení [částka] ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobce.

1. Žalobci se podáním došlým soudu dne [datum] domáhali vydání rozhodnutí, kterým by byla žalovanému uložena povinnost zaplatit částky uvedené ve výrocích I. až VII. tohoto rozsudku. Žaloba je odůvodněna tím, že žalobci jsou vlastníky (SJM) pozemku parc. č. [Anonymizováno]/[Anonymizováno], zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. [Anonymizováno], k.ú. [adresa] [Anonymizováno][Anonymizováno] [Anonymizováno] (dále jen nemovitost). Žalobci, coby pronajímatelé, přenechali na základě nájemní smlouvy ze dne [datum] (dále jen nájemní smlouva) žalovanému, coby nájemci, samostatně oddělenou jednu polovinu (provozovna I – levá část od vstupu) z prvního nadzemního podlaží nemovitosti o velikosti cca [Anonymizováno] m2 (dále jen předmět nájmu). Žalovaný se dle nájemní smlouvy zavázal hradit nájemné ve výši [částka] měsíčně, a to vždy nejpozději do 10. dne kalendářního dne v měsíci, hradit zálohu na úhradu elektrické energie, vody, plynu, tepla ap. ve výši [částka] splatnou společně s nájemným, uhradit jistotu ve výši [částka] při podpisu nájemní smlouvy, uhradit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z celkové dlužné částky za každý den v prodlení, a to v případě prodlení s plněním finančních závazků. Nájemní vztah trval od [datum] do [datum], kdy byl dohodou stran předčasně ukončen. Žalovaný své závazky nehradil, toliko v měsících [Anonymizováno] [Anonymizováno], [Anonymizováno], [Anonymizováno] a [Anonymizováno] [Anonymizováno] bylo nájemné řádně uhrazeno podnájemcem. Žalovanému tak vznikl dluh na nájemném ve výši [částka]. V důsledku nehrzení záloh na služby vznikly žalovanému nedoplatky na službách vyčíslené ve vyúčtováních za rok [Anonymizováno] ve výši [částka], za rok [Anonymizováno] ve výši [částka], za rok [Anonymizováno] ve výši [částka], za rok [Anonymizováno] ve výši [částka], za rok [Anonymizováno] ve výši [částka], tj. celkem [částka]. Žalovaný tak je povinen uhradit žalobcům a) dlužné nájemné za všechny měsíce s výjimkou měsíců [Anonymizováno] [Anonymizováno] až [Anonymizováno] [Anonymizováno], b) vyúčtování služeb za roky [Anonymizováno], [Anonymizováno], [Anonymizováno], [Anonymizováno], c) úrok z prodlení z dlužného nájemného od prvního dne prodlení do zaplacení, z dlužných záloh od prvního dne prodlení do [Anonymizováno].[Anonymizováno]. následujícího roku, smluvní pokutu ve výši 0,1 % denně z dlužného nájemného od prvního dne prodlení do zaplacení, z dlužných záloh od prvního dne prodlení do [Anonymizováno].[Anonymizováno]. následujícího roku, z nesložené

jistoty od prvního dne prodlení do [datum], kdy povinnost ke složení jistoty zanikla v důsledku ukončení nájemního vztahu.

2. Žalovaný svůj dluh ve výši k [datum] písemně uznal dne [datum], přičemž se zavázal jej zaplatit do [datum] s tím, že neučiní-li tak, zavázal se k úhradě smluvní pokuty ve výši 0,3 % denně z celkové dlužné částky do zaplacení. Dále žalovaný svůj dluh ve výši ke dni [datum] písemně uznal dne [datum], přičemž se zavázal jej zaplatit do [datum] s tím, že neučiní-li tak, zavázal se k úhradě smluvní pokuty ve výši 0,3 % denně z celkové dlužné částky do zaplacení. S ohledem na obě uznání dluhu je žalovaný dále povinen uhradit žalobcům smluvní pokutu ve výši 0,3 % denně z dlužného nájemného od [datum], resp. od prvního dne prodlení, nastal-li tento po [datum], z dlužných záloh od [datum], resp. od prvního dne splatnosti, nastal-li tento po [datum], do [Anonymizováno].[Anonymizováno]. následujícího roku, z nesložené jistoty od [datum] do [datum], kdy povinnost ke složení jistoty zanikla v důsledku ukončení nájemního vztahu.

3. Žalobci uzavřeli dne [datum] coby zástavní věřitelé s paní [jméno FO], nar. [datum], coby zástavcem zástavní smlouvu k nemovitosti, kterou byly zajištěny všechny současné i budoucí pohledávky žalobců za žalovaným vyplývající z nájemní smlouvy, a to včetně příslušenství a pohledávek, které vzniknou z neplátnosti, zániku nebo ukončení nájemní smlouvy (dále jen zástavní smlouva). Zástavou dle zástavní smlouvy je pozemek parc. č. st. [Anonymizováno], jehož součástí je stavba č.p. [Anonymizováno], objekt k bydlení, vše k.ú. [adresa] (dále jen zástava).

4. Žalovaný dosud na svůj dluh uhradil dne [datum] částku [částka], dne [datum] částku [částka], dne [datum] částku [částka], dne [datum] částku [částka], dne [datum] částku [částka], dne [datum] částku [částka], dne [datum] částku [částka], dne [datum] částku [částka], tj. celkem [částka]. Tato částka byla dle domluvy s dlužníkem započítána na smluvní pokutu ve výši 0,1 % denně za prodlení s úhradou nájemného a jistoty. Žalovaný dále hradil na svůj dluh dne [datum] částku [částka]. Tato částka byla dle § 1933 odst. 1 obč. zákoníku započítána na smluvní pokutu ve výši 0,3 % denně za prodlení s úhradou nájemného a složení jistoty.

5. Žalobci vyzvali, prostřednictvím svého právního zástupce, předžalobní výzvou ze dne [datum] žalovaného k úhradě dlužné částky nejpozději do [datum].

6. Žalobci k námitkám žalovaného uvedli, že smluvní pokuta byla ujednána platně a není v rozporu s dobrými mravy. Není také žádný důvod pro moderaci výše smluvní pokuty. Časové okolnosti uzavření uznání závazků a zástavní smlouvy svědčí o tom, že na žalovaného nebyl vyvíjen žádný časový nátlak, měl dostatek času na to, aby si své právní jednání dostatečně rozmyslel, a to případně i za pomoci právní rady. Dluh pochází z podnikání a tomu také odpovídá skutečnost, že pokud nebylo plněno z prvního uznání dluhu, přistoupil žalobce k vyšší smluvní pokutě, která měla mít vliv na aktivitu žalovaného ke splnění jeho závazků.

7. Žalovaný navrhnul zamítnutí žaloby. Učinil spornou výši příslušenství dluhu, respektive žalobci uplatňovaných smluvních pokut, když je toho názoru, že tyto mohou naplňovat znaky lichvy ve smyslu ust. § 1796 občanského zákoníku, případně se žalovaný domáhá snížení smluvní pokuty soudem ve smyslu s ust. § 2051 občanského zákoníku. Žalovaný učinil v řízení nesporným, že uzavřel s žalobci jimi předkládanou nájemní smlouvu, uznání dluhu z [datum] i uznání dluhu ze dne [datum] (podepsané toliko prvním žalobcem). Současně učinil nesporným, že žalobcům uhradil z tohoto právního vztahu částku v celkové výši [částka]. Žalovaný poukázal na skutečnost, že žalobci se domáhají zaplacení částky ve výši [částka] s příslušenstvím (nad rámec již žalobce uhrazené částky ve výši [částka]), přičemž nájemné za celou dobu nájmu tvrzené žalobci činí částku ve výši [částka] s příslušenstvím a nedoplatky za služby částku ve výši [částka]. Žalovaný tak uhradil žalobcům částku přesahující o více než [částka] jimi tvrzené nároky na nájemném a nedoplatcích za služby.

8. Žalovaný zejména poukázal na okolnosti uzavření nájemní smlouvy a následné skutečnosti. Žalovaný skutečně s žalobci nájemní smlouvu svobodně uzavřel, přičemž s ohledem na nedostatek finančních prostředků nemohl složit žalobcům požadovanou jistotu ve výši [částka]. Proto se s žalobci dohodl na tom, že k zajištění této povinnosti (toliko povinnosti uhradit jistotu) bude sjednána zástavní smlouva k nemovitosti vlastněné matkou žalovaného, paní [jméno FO]. K uzavření zástavní smlouvy došlo ve znění předloženém žalobci. S ohledem na skutečnost, že matka žalovaného již nežije, je žalovaný omezen v tom, zda a jakým způsobem může toto své tvrzení prokazovat. Později však žalovaný zjistil, že zástavní smlouva má zajišťovat též další dluhy z nájemného a nikoliv toliko poskytnutou jistotu (kauci), jak bylo smluveno. Právě tato skutečnost a žalobci opakovaně uváděný (pro žalovaného žel zejména ústně) prodej zástavy, rodinného domu, v němž matka žalovaného žila celý svůj život až do jeho konce, byl důvodem pro to, aby žalovaný opakovaně uzavřel dohody o uznání dluhu, v nichž se zavázal nejprve k úhradě smluvní pokuty ve výši 0,3% z celkové dlužné částky denně (když součástí této dlužné částky byla i smluvní pokuta z nájemní smlouvy ve výši 0,1% z dlužné částky denně) a následně k úhradě další smluvní pokuty ve výši 0,3% z celkové dlužné částky denně, přičemž tato dlužná částka se skládala již z obou shora uvedených smluvních pokut. V části dluhu tak i ze smluvní pokuty ve výši 0,3% denně (druhá dohoda o uznání dluhu) ze smluvní pokuty ve výši 0,3% denně (první dohoda o uznání dluhu) ze smluvní pokuty ve výši 0,1% denně (nájemní smlouva). Žalovaný proto tvrdí, že uznání dluhu z [datum] i uznání dluhu ze dne [datum] jsou neplatnými smlouvami, resp. ujednáními o smluvní pokutě, neboť při jejím uzavírání žalobci zneužili rozrušení nebo tísně žalovaného, který se obával o budoucí bydlení své matky, přičemž ujednáním o smluvní pokutě tak žalovaný žalobcům slíbil plnění, které je v hrubém nepoměru ke vzájemnému plnění. Stranou přitom nemohou zůstat ani další okolnosti uzavírání jednotlivých ujednání o smluvní pokutě (dohod o uznání dluhu). Žalobce totiž v době uzavírání nájemní smlouvy byl podnikatelem, avšak toliko do dne [datum], kdy živnostenský úřad v Českém Krumlově rozhodl o zrušení žalovaného živnostenských oprávnění. S výjimkou otázky, jaká byla v dané době po zrušení živnostenského oprávnění povaha předmětné nájemní smlouvy, nabízí se též otázka, v jakém postavení byl žalovaný v době uzavírání jednotlivých ujednání o smluvní pokutě. Žalobce přitom tvrdí, že předmětné dohody o uznání dluhu jsou svou povahou smlouvami uzavíranými tzv. adhezním způsobem, a to ve smyslu ust. § 1798 a násl. Občanského zákoníku. Tedy že žalovaný neměl žádnou možnost ovlivnit obsah tohoto ujednání a zejména výši smluvní pokuty, neboť kdyby tuto neakceptoval, žalobci by dle svého tvrzení bez dalšího zpeněžili zástavu. S ohledem na to žalovaný namítá, že ujednání o smluvní pokutě byla pro něho jako slabší smluvní stranu nevýhodná a odchylovala se od podmínek ujednávaných v obdobných případech. Proto je podle § 1800 odst. 2 neplatná.

9. Žalovaný dále namítnul, že ujednaná smluvní pokuta se přičítá dobrým mravům, a to s ohledem na shora uvedené okolnosti jejího sjednání. Samotná smluvní pokuta je přitom sjednána ve zcela nepřiměřené výši, která se nadto jednotlivými ujednáními tzv. řetězí. Tedy nejen že ve vztahu k dluhu žalovaného je ujednána smluvní pokuta ve výši 0,1% a současně smluvní pokuta ve výši 0,3% a současně smluvní pokuta ve výši 0,3%, ale část dluhu pak tvoří smluvní pokuta sjednaná za nezaplacení jiné smluvní pokuty. Takový postup a jednání žalobců přitom dle přesvědčení žalovaného, respektive zejména jeho právního zástupce, nemůže v právním státě požívat ochrany nezávislých soudů.

10. Žalovaný se v případě, že by soud nepřisvědčil žádnému z jeho shora uvedených argumentů, domáhá snížení smluvní pokuty soudem, a to ve smyslu § 2051 občanského zákoníku a moderaci smluvní pokuty navrhnul. Žalovaný je toho názoru, že výše smluvní pokuta ujednaná v této věci zcela zjevně neodpovídá hodnotě a významu zajišťované povinnosti, přičemž onou zajišťovanou povinností je v tomto případě zaplacení nájemného. Samotná smluvní pokuta je fakticky sjednána ve výši 0,7% denně, ale též ve výši 0,3% denně ze smluvní pokuty ve výši 0,1% denně a současně ve výši 0,3% denně ze smluvní pokuty ve výši 0,3% denně (jejíž součástí je též smluvní pokuta ve

výši 0,1% denně). S ohledem na zajišťovanou povinnost, a to úhradu nájemného, je dle žalovaného takto ujednaná smluvní pokuta zjevně nepřiměřená. A to i s ohledem na její shora popsanou výši.

11. Žalovaný tvrdí, že jeho úmyslem ve vztahu ke všem jím poskytovaným plněním bylo plnit na nájemné a služby, tedy jinými slovy že v jednání s žalobci vždy poskytoval plnění na dlužné nájemné a nikoliv na jeho příslušenství nebo na smluvní pokuty. O tom mimo jiné svědčí i skutečnost, že i v roce [Anonymizováno] plnil částky ve výši odpovídající nájemnému a úhradě za služby (ve výši [částka]). Jestliže pak žalobci tyto úhrady započítali nejprve na smluvní pokutu, a to včetně platby ze dne [datum] tak, aby žalovaného dostali do současné situace, kdy jím dle jejich tvrzení dosud neuhradil dlužné nájemné a vyúčtování služeb, ačkoliv jim ve skutečnosti zaplatil částku o více než čtvrt milionu korun českých vyšší, jedná se o nejen nepoctivé jednání žalobců, ale též o jednání nezákonné, a to ve smyslu § 1932 odst. 2 občanského zákoníku, ale též v rozporu s prvním odstavcem tohoto ustanovení. Úvaha o tom, že by žalovaným bylo plněno nejprve na tvrzené (a dle žalovaného neplatné) zajištění, tedy na smluvní pokutu, je zcela nesprávná.

12. Nájemní smlouva prokazuje, že byla uzavřena mezi účastníky, přičemž žalobci jsou vlastníky nemovitostí, jež jsou v nájemní smlouvě žalovanému pronajímány. Nájemní smlouva také prokazuje výši nájemného [částka] měsíčně splatnou vždy do 10. dne kalendářního měsíce a povinnost hradit zálohu na elektrickou energii, vodu, plyn, teplo, apod. ve výši [částka], splatnou společně s nájmem. Ve smlouvě je též sjednán závazek uhradit jistotu ve výši [částka] při podpisu smlouvy a povinnost uhradit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z celkové dlužné částky za každý den prodlení a to v případě prodlení splnění finančních závazků.

13. Vyúčtování služeb prokazuje, že v důsledku neuhrazení záloh na služby vznikly žalovanému nedoplatky na službách za rok [Anonymizováno] ve výši [částka], za rok [Anonymizováno] ve výši [částka], za rok [Anonymizováno] ve výši [částka], za rok [Anonymizováno] ve výši [částka], tj. celkem [částka].

14. Žalovaný svůj dluh vůči žalobcům ve výši celkem [částka] uznal písemným uznáním dluhu a dohodou o splátkovém kalendáři z [datum], přičemž s uznáním dluhu vyslovila souhlas také matka žalovaného, jako zástavce. Přesná výše dluhu vyplývá z přílohy č. [hodnota] k uznání dluhu a dohodě o splátkovém kalendáři k [datum].

15. Dne [datum] žalovaný písemně uznal svůj dluh a uzavřel dohodu o splátkovém kalendáři, přičemž výše dluhu činila [částka] plus [částka] za každý den prodlení od [datum] do data zaplacení celé dlužné částky nejpozději do [datum]. Žalovaný se zavázal v článku II, že v případě, že bude v prodlení s úhradou svých závazků, podle této dohody je povinen zaplatit věřiteli smluvní pokutu ve výši 0,3 % z celkové dlužné částky za každý den prodlení ode dne prodlení až do zaplacení. S uznáním dluhu vyjádřila písemně souhlas i matka žalovaného [jméno FO] s ohledem na skutečnost, že dlužník, věřitel a zástavce společně uzavřeli dne [datum] zástavní smlouvu, kterou byly zajištěny existující i budoucí závazky žalovaného, jako dlužníka, vyplývající z výše uvedené nájemní smlouvy. Předmětem zástavní smlouvy byly nemovitosti ve vlastnictví paní [jméno FO]. Zástavní smlouva tak prokazuje, že žalobci, jako zástavní věřitelé, a žalovaný jako dlužník spolu se [jméno FO] jako zástavcem, uzavřeli tuto zástavní smlouvu, vycházející z toho, že mezi věřitelem a dlužníky byla uzavřena nájemní smlouva a žalovaný se zavázal žalobcům, jako věřitelům, zaplatit jistinu ve výši [částka] a dále nájemné spolu se zálohami na vedlejší náklady. Jelikož žalovaný, jako dlužník, tyto úhrady včas v souladu se zajištěnou smlouvou neprovedl, dohodli se žalobci, žalovaný jako dlužník a zástavce na zajištění závazků vyplývajících ze zajištěné smlouvy zástavním právem k nemovitostem vlastněným zástavcem. Smlouva je datována [datum].

16. Rozhodnutí [právníká osoba] v Českém Krumlově, odboru obecního živnostenského úřadu z [datum] je prokázáno, že žalovanému bylo zrušeno živnostenské oprávnění k provozování živnosti s předmětem podnikání hostinská činnost, prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 – 3 živnostenského zákona.

17. Návrh na účastnický výslech žalovaného byl zamítnut jako nadbytečný, protože listinné důkazy v řízení provedené byly dostatečným podkladem pro rozhodnutí.

18. Skutkovým závěrem soudu je, že žalobci jsou vlastníky (SJM) pozemku parc. č. [Anonymizováno]/[Anonymizováno], zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p.[Anonymizováno][Anonymizováno], k.ú. [adresa] [Anonymizováno][Anonymizováno][Anonymizováno][Anonymizováno]. Žalobci, coby pronajímatelé, přenechali na základě nájemní smlouvy ze dne [datum] žalovanému, coby nájemci, samostatně oddělenou jednu polovinu ([Anonymizováno] [Anonymizováno] – [Anonymizováno] [Anonymizováno] [Anonymizováno] [Anonymizováno]) z prvního nadzemního podlaží nemovitosti o velikosti cca [Anonymizováno] m² (dále jen předmět nájmu). Žalovaný se podle nájemní smlouvy zavázal hradit nájemné ve výši [částka] měsíčně, a to vždy nejpozději do 10. dne kalendářního dne v měsíci, hradit zálohu na úhradu elektrické energie, vody, plynu, tepla ap. ve výši [částka] splatnou společně s nájemným, uhradit jistotu ve výši [částka] při podpisu nájemní smlouvy, uhradit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z celkové dlužné částky za každý den v prodlení, a to v případě prodlení s plněním finančních závazků. Nájemní vztah trval od [datum] do [datum], kdy byl dohodou stran předčasně ukončen. Žalovaný své závazky nehradil, toliko v měsících [Anonymizováno] [Anonymizováno], [Anonymizováno], [Anonymizováno] a [Anonymizováno] [Anonymizováno] bylo nájemné řádně uhrazeno podnájemcem. Žalovanému tak vznikl dluh na nájemném ve výši [částka]. V důsledku nehrzení záloh na služby vznikly žalovanému nedoplatky na službách vyčíslené ve vyúčtováních za rok [Anonymizováno] ve výši [částka], za rok [Anonymizováno] ve výši [částka], za rok [Anonymizováno] ve výši [částka], za rok [Anonymizováno] ve výši [částka], tj. celkem [částka]. Žalovaný svůj dluh ve výši k [datum] písemně uznal dne [datum], přičemž se zavázal jej zaplatit do [datum] s tím, že neučiní-li tak, zavázal se k úhradě smluvní pokuty ve výši 0,3 % denně z celkové dlužné částky do zaplacení. Dále žalovaný svůj dluh ve výši ke dni [datum] písemně uznal dne [datum], přičemž se zavázal jej zaplatit do [datum] s tím, že neučiní-li tak, zavázal se k úhradě smluvní pokuty ve výši 0,3 % denně z celkové dlužné částky do zaplacení. Nájemní poměr byl skončen k [datum]. Žalobci uzavřeli dne [datum] coby zástavní věřitelé s paní [jméno FO], nar. [datum], coby zástavcem zástavní smlouvu k nemovitosti, kterou byly zajištěny všechny současné i budoucí pohledávky žalobců za žalovaným vyplývající z nájemní smlouvy, a to včetně příslušenství a pohledávek, které vzniknou z neplatnosti, zániku nebo ukončení nájemní smlouvy (dále jen zástavní smlouva). Zástavou dle zástavní smlouvy je pozemek parc. č. st. [Anonymizováno], jehož součástí je stavba č.p. [Anonymizováno], objekt k bydlení, vše k.ú. [adresa] (dále jen zástava). Žalovaný dosud na svůj dluh uhradil dne [datum] částku [částka], dne [datum] částku [částka], dne [datum] částku [částka], dne [datum] částku [částka], dne [datum] částku [částka], dne [datum] částku [částka], dne [datum] částku [částka], dne [datum] částku [částka], tj. celkem [částka]. Tato částka byla dle domluvy s dlužníkem započítána na smluvní pokutu ve výši 0,1 % denně za prodlení s úhradou nájemného a jistoty. Žalovaný dále hradil na svůj dluh dne [datum] částku [Anonymizováno] [Anonymizováno] č. Tato částka byla dle § 1933 odst. 1 obč. zákoníku započítána na smluvní pokutu ve výši 0,3 % denně za prodlení s úhradou nájemného a složení jistoty.

19. Žaloba je důvodná. Mezi účastníky byla uzavřena nájemní smlouva podle § 2201 a následujících a § 2302 a následujících zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku (o.z.). Žalovanému tak vznikla povinnost platit nájem podle § 2217, služby s nájmem spojené. Tuto povinnost žalovaný nesplnil řádně a je povinen zaplatit žalobcům nájemné za měsíce [Anonymizováno] až [Anonymizováno] [Anonymizováno] a [Anonymizováno] [Anonymizováno] až [Anonymizováno] [Anonymizováno], tj. celkem [částka] a úrok z prodlení s úhradou každého měsíčního nájmu ode dne následujícího po dni splatnosti do zaplacení (výrok I.), nedoplatky z vyúčtování služeb za roky [Anonymizováno] až [Anonymizováno], tj. celkem [částka] a úrok z prodlení ode dne následujícího po uplynutí lhůty k úhradě dle předžalobní výzvy (výrok II. petitu), úrok z prodlení s úhradou záloh na služby vždy

ode dne následujícího po dni splatnosti do 30.04. následujícího roku (bod III. petitu). Nárok na zákonný úrok z prodlení mají žalobci podle § 1970 o.z. a jeho výše je s ohledem na jednotlivá prodlení v souladu s § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb.

20. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci také smluvní pokutu podle § 2048 o.z., který stanoví, že ujedná-li strany pro případ porušení smluvené povinnosti smluvní pokutu v určité výši nebo způsob, jak se výše smluvní pokuty určí, může věřitel požadovat smluvní pokutu bez zřetele k tomu, zda mu porušením utvrzené povinnosti vznikla škoda. Smluvní pokuta může být ujednána i v jiném plnění než peněžitém. Výše smluvní pokuty je v nájemní smlouvě sjednána ve výši 0,1% denně a v uznání dluhu z [datum] a z [datum] ve výši 0,3% denně. Judikatura Nejvyššího soudu se výši smluvní pokuty zabývá v řadě rozhodnutí, která vždy uvádí, že její výši je nutno posuzovat pro každý případ podle okolností, za nichž je sjednávána a na smluvní povinnost, pro jejíž porušení se sjednává. Přípustná výše smluvní pokuty se pak v judikatuře pohybuje v rozmezí 0,1% denně až 0,5% denně a z tohoto pohledu je smluvní pokuta sjednána mezi účastníky v obvyklé výši, kterou nijak nepřesahuje. Soud proto neshledal důvod pro snížení smluvní pokuty, jak ji umožňuje § 2051 o.z., neboť toto ustanovení může soud použít pouze u nepřiměřeně vysoké smluvní pokuty. Žalovaný je tak povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,1 % denně za prodlení s úhradou každého měsíčního nájmu ode dne následujícího po dni splatnosti do [datum] a prodlení se složením jistoty od [datum] do [datum] (výrok IV.), smluvní pokutu ve výši 0,1 % denně za prodlení s úhradou záloh na služby ode dne následujícího po dni splatnosti do 30.04. následujícího roku (v případě záloh za měsíce [Anonymizováno] [Anonymizováno] až [Anonymizováno] [Anonymizováno]), resp. do [datum] (v případě záloh za měsíce [Anonymizováno] [Anonymizováno] až [Anonymizováno] [Anonymizováno]) (výrok V.), smluvní pokutu ve výši 0,3 % denně za prodlení s úhradou každého měsíčního nájmu od [datum] (v případě nájmu splatných před [datum]), resp. ode dne následujícího po dni splatnosti do [datum] a prodlení se složením jistoty od [datum] do [datum] (bod VI. petitu) a smluvní pokutu ve výši 0,3 % denně za prodlení s úhradou záloh na služby počínaje měsícem [Anonymizováno] [Anonymizováno] od [datum] (v případě záloh za měsíce [Anonymizováno] až [Anonymizováno] [Anonymizováno]), resp. ode dne následujícího po dni splatnosti (v případě záloh za měsíce [Anonymizováno] [Anonymizováno] až [Anonymizováno] [Anonymizováno]) do 30.04. následujícího roku (v případě záloh za měsíce [Anonymizováno] [Anonymizováno] až [Anonymizováno] [Anonymizováno]), resp. do [datum] (v případě záloh za měsíce [Anonymizováno] [Anonymizováno] až [Anonymizováno] [Anonymizováno]) (bod VII. petitu). Pokud žalovaný namítl, že smluvní pokuta je sjednána ve zcela nepřiměřené výši, která se nadto jednotlivými ujednáními tzv. řetězí, tedy nejen že ve vztahu k dluhu žalovaného je ujednána smluvní pokuta ve výši 0,1% a současně smluvní pokuta ve výši 0,3% a současně smluvní pokuta ve výši 0,3%, ale část dluhu pak tvoří smluvní pokuta sjednaná za nezaplacení jiné smluvní pokuty. Takový postup a jednání žalobců není v rozporu se zákonem, neboť žádné ustanovení občanského zákoníku jej nezapovídá a proto byla smluvní pokuta přiznána tak, jak byla mezi účastníky sjednána.

21. Pokud žalovaný tvrdí, že dohody o uznání dluhu jsou svou povahou smlouvami uzavíranými tzv. adhezním způsobem ve smyslu § 1798 a následujících o.z., soud takový názor nesdílí. Podle § 1798 odst. 1 o.z. ustanovení o smlouvách uzavíraných adhezním způsobem platí pro každou smlouvu, jejíž základní podmínky byly určeny jednou ze smluvních stran nebo podle jejích pokynů, aniž slabší strana měla skutečnou příležitost obsah těchto základních podmínek ovlivnit (odst. 1). Použije-li se k uzavření smlouvy se slabší stranou smluvní formulář užívaný v obchodním styku nebo jiný podobný prostředek, má se za to, že smlouva byla uzavřena adhezním způsobem. Především má soud za to, že žalovaný není slabší stranou. Z nájemní smlouvy, která je základem vztahu mezi účastníky, mají obě strany svá práva ale i povinnosti. Slabší stranu z žalovaného nečiní to, že on svoje povinnosti neplnil, ani to, že byla uzavřena zástavní smlouva, jejímž předmětem byla nemovitost ve vlastnictví jeho matky. Existence zástavní smlouvy nemůže z žalovaného činit slabší stranu ani za situace, kde je upozorněn na možnost její realizace. Emailová korespondence

žalovaného neprokazuje, že by se i jen pokusil vyjednávat o výši smluvní pokuty a tedy ani to, že by mu byla její výše žalobci vnucena. Žalovaný její výši prostě přijal bez jakýchkoliv námitek.

22. Nelze použít ani argument žalovaného, že je neplatná smluvní pokuta z důvodu uvedeného v § 1796 o.z., který stanoví, že neplatná je smlouva, při jejímž uzavírání někdo zneužije tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti druhé strany a dá sobě nebo jinému slíbit či poskytnout plnění, jehož majetková hodnota je k vzájemnému plnění v hrubém nepoměru. Skutečnost, že žalovaný neplnil své povinnosti platit nájemné a služby s nájmem spojené nemůže být pokládáno za žádnou ze shora uvedených okolností, způsobujících neplatnost smlouvy. Takovým důvodem není ani existence zástavní smlouvy. Pro toto hodnocení, stejně jako pro hodnocení v předchozím odstavci lze připomenout, že žalobci k realizaci zástavní smlouvy nepřistoupili ani po uzavření prvního, ani druhého uznání dluhu a emailová korespondence vedená mezi účastníky, případně mezi žalobci a matkou žalovaného neprokazuje žádný nátlak ani na žalovaného, ani na jeho matku.

23. Zcela nepříhodný je poukaz žalovaného na § 1800 odst. 2 o.z. Ten stanoví, že obsahuje-li smlouva uzavřená adhezním způsobem doložku, která je pro slabší stranu zvláště nevýhodná, aniž je pro to rozumný důvod, zejména odchyluje-li se smlouva závažně a bez zvláštního důvodu od obvyklých podmínek ujednávaných v obdobných případech, je doložka neplatná. Vyžaduje-li to spravedlivé uspořádání práv a povinností stran, soud rozhodne obdobně podle § 577. Jak bylo řečeno, ujednání o smluvní pokutě není pro žalovaného zvláště nevýhodná a ani se bez zvláštního důvodu neodchyluje od obvyklých podmínek ujednávaných v obdobných případech.

24. Nelze žalobcům vytýkat způsob započítávání plateb provedených žalovaným, neboť ten je v souladu s § 1932 o.z., který stanoví, že má-li dlužník plnit na jistinu, úroky a náklady spojené s uplatněním pohledávky, započte se plnění nejprve na náklady již určené, pak na úroky z prodlení, poté na úroky a nakonec na jistinu, ledaže dlužník projeví při plnění jinou vůli. Žalovaný žádnou svoji vůli, na co má být jím provedená platba započítána neprojevil. Skutečnost, že žalovanému bylo zrušeno živnostenské oprávnění rozhodnutím, které nabylo právní moci [datum], nemá vliv na oprávněnost nároku žalobců, který byl tímto rozhodnutím přiznán.

25. Protože byli žalobci ve věci plně úspěšní, náleží jim podle § 142 odst. 1 o.s.ř. právo na náhradu nákladů řízení, které představuje odměna za právní zastoupení advokátem podle § 7 ve spojení s § 12 odst. 4 vyhl. 177/1996 Sb. ve výši [částka] za čtyři úkony právní služby po [částka] (převzetí a příprava věci, předžalobní výzva, sepis žaloby, účast u jednání soudu [datum]), náhrada hotových výdajů [částka] za čtyři úkony právní služby po [částka], jízdné [částka] (z [Anonymizováno] do [adresa] a zpět, tj. celkem [hodnota] km osobním automobilem s průměrnou spotřebou nafty [Anonymizováno][Anonymizováno][Anonymizováno] [Anonymizováno]/[Anonymizováno] km – podle metodiky 2015/45W třetí údaj v TP, ceně [částka] za litr a náhradě [částka] za jeden ujetý kilometr podle vyhlášky 358/2019 Sb.), náhrada ztráty času na cestě [částka] za čtrnáct započatých půlhodin po [částka], to vše navýšeno o 21 % DPH jehož je zástupce žalobce plátcem, tj. o [částka] a soudní poplatek [částka]. Celkem tak činí náhrada nákladů řízení [částka].

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání ve lhůtě patnácti dnů od dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím Okresního soudu v Českém Krumlově.

Nebude-li povinnost tímto rozsudkem uložená splněna, lze k jejímu vymožení navrhnout výkon rozhodnutí nebo exekuci.

Český Krumlov 1. října 2020

Mgr. František Strouha
samosoudce