



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Kladně rozhodl samosoudcem JUDr. Vítězslavem Plevou ve věci

žalobkyně: **Greenway s.r.o.**, IČO:29152127
sídlem Plzeňská 3217/16, 150 00 Praha 5
zastoupená advokátem JUDr. Viktorem Rossmannem
sídlem Senovážné náměstí 1464/6, 110 00 Praha 1

proti
žalovaným: 1. **M. H. E.**, narozený [REDACTED]
bytem [REDACTED]
2. **V. F.**, narozená [REDACTED]
bytem [REDACTED]

o zaplacení 61 416 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žalovaní jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit žalobkyni částku 24 322 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 14,75 % ročně z částky 23 860 Kč od 16. 5. 2024 do zaplacení, do tří dnů od právní moci rozsudku.
- II. Žaloba, kterou se žalobkyně domáhal uložení povinnosti žalovaným zaplatit 37 094 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 14,75 % ročně z částky 37 556 Kč od 16. 5. 2024 do zaplacení, se zamítá.
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se domáhala zaplacení částky ve výši 61 416 Kč příslušenstvím. Žaloba byla odůvodněna tím, že dne 23.3.2023 žalovaní uzavřeli s žalobkyní podnájemní smlouvu, na základě které žalobkyně poskytla žalovaným podnájem bytu č. [REDACTED] na adrese [REDACTED]. Žalovaní se zavázali hradit žalobkyni podnájemné společně s poplatky. Žalovaní však

částky nehradili řádně a včas. Žalovaní žalobkyni neuhradili za květen 2023 podnájemné ve výši 2 030 Kč splatné dne 20.4.2023 a podnájemné za období od 1.1.2024 do 17.1.2024 ve výši 7 684 Kč splatné dne 20.12.2023, dále smluvní pokutu ve výši 900 Kč za 1 den prodlení platby podnájemného a poplatků za červenec 2023 a smluvní pokutu ve výši 25 200 Kč za 28 dní prodlení platby podnájemného a poplatků za leden 2024. Protože žalovaní byli v prodlení se splátkami, došlo ke dni 17.1.2024 dohodou stran k ukončení smlouvy a žalovaní se dále zavázali uhradit poplatek ve výši 23 020 Kč za předčasné ukončení smlouvy. Žalovaní zároveň dne 12.1.2024 dluh vůči žalobkyni uznali a zavázali se dluh splatit ve 12 měsíčních splátkách počínaje dnem 29.2.2024 do 31.1.2025 pod ztrátou výhody splátek včetně poplatku za předčasné ukončení smlouvy a úroku. Žalovaní nic neuhradili. Žalobkyně žalované ve dnech 2.4.2024 a 2.5.2024 vyzvala k úhradě dluhu, avšak žalovaní nic nezaplatili. Žalobkyně proto požaduje zaplacení dlužného podnájemného ve výši 9 714 Kč, smluvní pokuty ve výši 900 Kč za prodlení s platbou podnájemného za červenec 2023, smluvní pokuty ve výši 25 200 Kč za 28 dní prodlení s podnájemným za leden 2024, poplatku za předčasné ukončení smlouvy ve výši 23 020 Kč, kapitalizovaného smluvního úroku od 29.2.2024 do 31.1.2025 ve výši 2 582 Kč a zákonného úroku z prodlení ve výši 14,75 % z částky 61 416 Kč od 16.5.2024 do zaplacení. Tuto povinnost žalobkyně požadovala uložit solidárně oběma žalovaným.

2. Žalovaní se ve věci nevyjádřili.
3. Soud po provedeném dokazování dospěl k následujícím skutkovým zjištěním a celkovému skutkovému závěru. Žalovaní dne 23.3.2023 uzavřeli s žalobkyní dohodu o dočasném užívání bytu č. [REDAKCE] na adrese [REDAKCE]. Podnájem byl sjednán na dobu určitou od 3.4.2023 do 30.4.2024. Žalovaní se zavázali hradit měsíční podnájemné ve výši 8 490 Kč, zálohy na plnění a služby ve výši 2 035 Kč a administrativní poplatek ve výši 799 Kč. Částky měly být hrazeny do každého 20. dne kalendářního měsíce. Před uzavřením smlouvy žalovaní sjednali jistotu ve výši 11 324 Kč, která měla sloužit k zajištění řádnosti veškerých plateb včetně smluvní pokuty. Pro případ prodlení byla stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 300 Kč za každý den prodlení s hrazením podnájemného, záloh na služby nebo administrativního poplatku. Dále strany sjednaly smluvní pokutu za nesoučinnost při přepisu energií ve výši 5 000 Kč jednorázově a dále 300 Kč za každý den prodlení, smluvní pokutu za závažné porušení povinností podnájemce ve výši 10 000 Kč, smluvní pokutu za jiné porušení povinností dle smlouvy ve výši 1 000 Kč, smluvní pokutu za nepředání bytu ve výši 2 000 Kč denně, smluvní pokutu za nepředání bytu ve smluveném stavu ve výši 1 000 Kč za každý den doby potřebné k opravě, poplatek za zprostředkování výmalby a úklid, náhradu nákladů výmalby a úklidu v paušální výši. Smlouva byla uzavřena v listinné podobě a byla žalovanými podepsána (*důkaz: smlouva o podnájmu ze dne 23.3.2023*).
4. Smlouva o podnájmu bytu byla ke dni 17.1.2024 předčasně ukončena, neboť žalovaní řádně a včas nehradili sjednané platby. Současně byl stranami smluven poplatek za předčasné ukončení smlouvy ve výši 23 020 Kč (*důkaz: dohoda o ukončení smlouvy o podnájmu ze dne 12.1.2024*). Žalovaní současně dne 12. 1. 2024 uznali svůj dluh vůči žalobkyni v celkové výši 58 834 Kč z titulu podnájemného za květen 2023 ve výši 2 030 Kč, podnájemného za období od 1.1.2024 do 17.1.2024 ve výši 7 684 Kč, smluvní pokuty ve výši 900 Kč za 1 den prodlení platby podnájemného a poplatků za červenec 2023, smluvní pokuty ve výši 25 200 Kč za 28 dní prodlení platby podnájemného a poplatků za leden 2024 a smluvní pokuty ve výši 23 020 Kč za předčasné ukončení smlouvy. Zavázali se jej žalobkyni uhradit ve 12 měsíčních splátkách po 5 118 Kč společně s kapitalizovaným úrokem ve výši 2 582 Kč pod ztrátou výhody splátek do 31.1.2025 (*důkaz: uznání dluhu – dohoda o splátkovém kalendáři*).

5. Žalovaní nehradili řádně sjednané splátky, a proto jej žalobkyně vyzvala k plnění dluhu s tím, že pokud jej neuhradí do 15.5.2024, bude podána žaloba (*důkaz: email ze dne 2.4.2024, předžalobní výzva ze dne 2.5.2024, podací arch ze dne 2.5.2024*).
6. Soud posoudil věc po právní stránce následujícím způsobem. Na danou věc aplikoval zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (dále jen „o. z.“) ve znění účinném ke datu právního jednání.
7. Podle ust. § 2201 o. z., nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
8. Podle ust. § 2235 odst. 1 o. z. zavazuje-li nájemní smlouva pronajímatele přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti byt nebo dům, který je předmětem nájmu, nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto poddílu.
9. Podle ust. § 2274 odst. 1 o. z., nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele. Ustanovení § 2272 se použije přiměřeně.
10. Podle ust. § 2254 o. z., ujednají-li strany, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, nebo ujednají-li si pro případ porušení těchto povinností smluvní pokutu, nesmí jistota a právo na zaplacení smluvní pokuty v souhrnu přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného. Podle odst. 2, při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby.
11. Podle ust. § 588 o. z., soud přihlédne i bez návrhu k neplatnosti právního jednání, které se zjevně přiči dobrým mravům, anebo které odporuje zákonu a zjevně narušuje veřejný pořádek. To platí i v případě, že právní jednání zavazuje k plnění od počátku nemožnému.
12. Podle ust. § 1970 o. z. po dlužníkovi, který je v prodlení se splácením peněžitého dluhu, může věřitel, který řádně splnil své smluvní a zákonné povinnosti, požadovat zaplacení úroku z prodlení, ledaže dlužník není za prodlení odpovědný. Výši úroku z prodlení stanoví vláda nařízením (č. 351/2013 Sb.); neujednají-li strany výši úroku z prodlení, považuje se za ujednanou výše takto stanovená.
13. Z hlediska právního hodnocení má soud zato, že nárok žalobkyně je důvodný jen částečně. V řízení bylo prokázáno, že žalobkyně dne 23.3.2023 uzavřela s žalovanými smlouvu o podnájmu shora označeného bytu ve smyslu § 2274 o.z., a to na dobu určitou od 3.4.2023 do 30.4.2024. Podnájem skončil před uplynutím sjednané doby dohodou stran dne 17.1.2024. Podnájemné bylo sjednáno ve vyšší 8 490 Kč měsíčně. Žalovaní uznali svůj dluh co do důvodu i výše ve vztahu k podnájemnému ve výši 9 714 Kč za měsíce květen 2023 a leden 2024. Soud dle ust. § 2053 o.z. vycházel z vyvratitelné právní domněnky o existenci tohoto dluhu, který rovněž co do základu plyne z uzavřené smlouvy a nárok v tomto rozsahu přiznal.
14. Naopak ve vztahu k dalším nárokům z výše uvedené právní domněnky existence dluhu nevycházel, neboť považuje danou část dohody o uznání dluhu za absolutně neplatnou pro rozpor se zákonem a zjevné narušení veřejného pořádku. Soudní praxe je ustálena na závěru, že nelze uznat neexistující dluh (viz níže). Uznání dluhu je právem akcesorickým, což znamená, že dohoda o uznání dluhu je platná jen tehdy, vznikla-li platně také pohledávka, k jejímuž utvrzení má sloužit. (viz např. usnesení NS ze dne 25.02.2009, sp.zn. 33 Odo 1626/2006, rozsudek NS ze dne 24.02.2005, sp. zn. 29 Odo 910/2003). Neplatnost v tomto případě postihuje pouze část právního jednání, neboť lze předpokládat, že by k právnímu jednání došlo i bez neplatné části (§ 576 o.z.).
15. V dané věci žalobkyně požadovala nárok ve výši 49 120 Kč z titulu smluvních pokut sjednaných k zajištění závazku z podnájemní smlouvy a soud se zabýval tím, zda byly smluvní pokuty platně sjednány pro případ porušení smluvní povinnosti v zákonné výši. Smluvní pokuta má sloužit

k utvrzení závazku a jejím účelem je funkce preventivní, tj. má odrazovat smluvní stranu od porušení povinnosti, sankční, tj. má být přiměřeným trestem při porušení povinnosti, a reparační, tj. má paušálním způsobem nahrazovat případnou újmu druhé strany. Při sjednání smluvní pokuty nelze vycházet z absolutní smluvní volnosti, neboť právní jednání by mělo být mravné a neodporující zákonu podle zásady soukromého práva „každému co jeho jest“ (viz např. nálezy ÚS ze dne 1. 7. 2010, sp. zn. I. ÚS 728/10). U smluvní pokuty jsou tak rozhodující okolnosti případu, které vedly strany ke kontraktaci. V dané věci se jedná o podnájemní smlouvu, která měla charakter spotřebitelské smlouvy s ohledem postavení žalovaných a žalobkyně. V samotné smlouvě strany sjednaly jistotu ve výši 11 324 Kč a dále sjednaly celou řadu smluvních pokut pro případ porušení povinností žalovaných. Podnájemní smlouva sloužila k uspokojení bytových potřeb.

16. Ve vztahu k smluvní pokutě za předčasné ukončení smlouvy ve výši 23 020 Kč soud dospěl k závěru o absolutní neplatnosti pro zjevný rozpor s dobrými mravy ve smyslu ust. § 588 o. z. Dobré mravy představují souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihují podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních. V obecné rovině lze označit jako nemravné ujednání takové, které není reciproční (zakládá významnou nerovnováhu), popř. jednostranná prospěšnost takového ujednání není odůvodněna okolnostmi kontraktace či vztahu stran. Smluvní pokuta za předčasné ukončení smlouvy je takovým jednostranně výhodným ujednáním, které nemá další oporu. Samotné ujednání porušuje princip preventivní a reparační funkce smluvní pokuty, neboť byla sjednána ex post a bez ohledu na výši skutečné újmy. Zároveň byla sjednána při existenci celé řady dalších smluvních pokut vyplývajících ze smlouvy a představuje tak plnění, které nelze ve slušné společnosti ospravedlnit ani výší ani svým účelem. Naopak takové plnění má zneužívající charakter ve spotřebitelském poměru mezi podnikatelem – profesionálem a spotřebitelem – laíkem, a to bez ohledu na smluvní volnost stran. Tento nárok proto soud zamítl.
17. Ve vztahu k smluvní pokutě za nezaplacení podnájemného v celkové výši 26 100 Kč soud dospěl k závěru, že nárok je důvodný částečně. Smluvní pokuta byla sjednána pro konkrétní porušení povinností žalovaných, přičemž samotné plynutí času vedoucí k vysoké částce pokuty není důvodem k neplatnosti sjednání takové pokuty. Na druhou stranu je zřejmé, že výše sjednané pokuty a mechanismus výpočtu vede k nepřiměřenému výsledku, neboť zajišťovaná povinnost (platba v celkové výši 11 324 Kč) je v hrubém nepoměru s výší pokuty již po krátké době prodlení, přičemž strany neujednaly žádný strop pro výpočet, tj. již po 13 dnech je pokuta ve stejné výši jako zajišťovaná povinnost a po roce prodlení se jedná o zhruba 2900% zajišťované povinnosti. Judikatura ve vztahu k přiměřené výši smluvní pokuty přitom osciluje na horní hranici 1% denně z dlužné částky v závislosti na okolnostech případu (viz rozsudek NS ze dne 24. června 2009, sp. zn. 33 Odo 1779/200; usnesení NS ze dne 22.06.2006, sp. zn. 33 Odo 447/2005; usnesení NS ze dne 27. 7. 2006, sp. zn. 33 Odo 810/2006; rozsudek NS ze dne 10.01.2008, sp. zn. 32 Cdo 4502/2007). Zákonodárce si byl vědom tohoto společenského problému při smluvní volnosti stran při zajišťování bytových potřeb, a proto mimo obecnou úpravu moderace nepřiměřeně vysoké smluvní pokuty normoval speciální ustanovení § 2254 o.z., jehož účelem je stanovit strop pro zajišťovací instituty v rámci nájemní smlouvy. Právní otázkou pak je, zda je toto ustanovení aplikovatelné na daný případ podnájemní smlouvy. Judikatura v případě podnájemního vztahu je ustálená v závěru, že podnájemní vztah se vyznačuje vůči nájemnímu vztahu akcesoritou zejména ve vztahu k zániku vztahu, přičemž úprava je kusá zabývající se zejména podmínkami, za nichž může nájemce dát předmět nájmu či jeho část do podnájem, následky porušení těchto povinností pro nájemce a je zdůrazněna závislost podnájemního vztahu na vztahu nájemním. Úprava je vložena do pododdílu obecných ustanovení o nájmu a pododdílu o nájmu bytu a domu. Nejvyšší soud formulovat závěr, podle kterého „Pokud není upraveno jinak, řídí se podnájem subsidiárně úpravou užití věci, která je obsahu daného podnájemu nejbližší. Při její aplikaci je však třeba vždy vycházet z povahy podnájemního vztahu jako vztahu závislého na nájemním (hlavním) vztahu (co do svého vzniku, obsahu i trvání).

Je-li podnájemní vztah „slabší“ než vztah nájemní, nemůže podnájemce ani požívat stejné ochrany jako nájemce.“ (viz rozsudek NS ze dne 17. 3. 2020, sp. zn. 26 Cdo 1524/2019). Nejvyšší soud dospěl k závěru, že nelze bez dalšího aplikovat ustanovení o nájmu i pro právní režim podnájmu a je třeba aplikovat nejbližší ustanovení přiměřeně a s ohledem na specifika podnájemního vztahu. Takto se vyjádřil pozitivně zejména k otázce možnosti sjednat smluvní pokutu v době, kdy zákon tuto možnost nepřipouštěl u nájemního vztahu (rozsudek NS ze dne 20.08.2024, sp. zn. 26 Cdo 1818/2023), dále vyloučil aplikaci úpravy ukončení vztahu výpovědí u nájmu a přezkumu oprávněnosti výpovědi s ohledem na akcesoritu vztahu (rozsudek NS ze dne 13. 3. 2024, sp. zn. 26 Cdo 1002/2023), naopak dovodil aplikaci mechanismu rozúčtování zálohových plateb dle zákona (rozsudek NS ze dne 6. 6. 2023, sp. zn. 26 Cdo 3841/2022). V dané věci je tak rozhodné, zda skutečnost, že zákonodárce výslovně neupravil speciální formu modereace smluvní pokuty v případě podnájmu znamená, že v tomto ohledu je dána smluvní volnost stran omezená korektivem dobrým mravů, nebo zda je třeba přiměřeně aplikovat pro vztah nejbližší úpravu a ze zákona výši pokuty moderovat. Soud se v této právní otázce přiklání s ohledem na spotřebitelský charakter smlouvy a s ohledem na účel zajišťování bytových potřeb k závěru, že ustanovení je aplikovatelné i pro podnájemní vztah a má širší aplikaci i přes slabší ochranu podnájemního vztahu, neboť účelem ustanovení je obecná ochrana společnosti před zneužitím postavení pronajímatele, který se nachází v silnější vyjednávací pozici, má zpravidla na výběr s kým bude uzavírat smlouvu, která je předem vyhotovená, a slabší straně nezbyvá než podmínky přijmout, nebo na bytovém trhu hledat jiné příležitosti, vše pod tlakem řešení bytové otázky. V této situaci pak nastává negativní společenský jev, podle kterého silnější strana zneužije svého postavení k akceptaci jednostranně výhodných podmínek a skrytých poplatků, které by druhá strana za normálních okolností nepřijala. Na základě výše uvedeného tak má soud za to, že ustanovení § 2254 o.z. je třeba aplikovat u podnájemního vztahu, jehož cílem je zajištění bytových potřeb.

18. Ustanovení § 2254 o.z. stanoví, že jistota a právo na zaplacení smluvní pokuty nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného. V dané věci je trojnásobek podnájemného ve výši 25 470 Kč, pokud je částka ponížena o sjednanou jistotu ve výši 11 324 Kč, je žaloba důvodná co do zbývajících částky 14 146 Kč. Ve zbývajícím rozsahu byla smluvní pokuta zamítnuta. Pokud se jedná o nárok na kapitalizované úroky z prodlení ve výši 2 582 Kč sjednané v rámci dohody o splátkovém kalendáři, soud vycházel z částečné neplatnosti této dohody ve vztahu k neexistujícímu dluhu a přiznal pouze kapitalizovaný úrok z existujícího dluhu, tj. z částky 23 860 Kč, při zachování výše splátky a výše úroku 8% p.a. z nesplacené části dle dohody stran. Výše kapitalizovaného úroku činí 462 Kč, přičemž dluh by byl uhrazen ve čtyřech splátkách po 5 118 Kč a páté splátce ve výši 3850,52 Kč.
19. Žalovaní se dostali do prodlení se závazkem dle dohody o splátkovém kalendáři, a proto se stal splatný celý dluh dle smluvního ujednání. Žalobkyně vyzvala k uhrazení dluhu v předžalobní výzvě s datem do 15.5.2024, přičemž dnem následujícím se dostali žalovaní do prodlení a jsou proto povinni v souladu ust. § 1968 a ust. § 1970 o. z. ve spojení s nařízením vlády č. 351/2013 Sb. zaplatit žalobkyni úrok z prodlení z této částky. Úrok z prodlení soud nepřiznal z částky 462 Kč, neboť mezi stranami nebyla sjednána doložka dle ust. § 1806 o.z.
20. O solidární povinnosti žalovaných zaplatit dluh z nájemní smlouvy bylo rozhodnuto podle ust. § 1872 o. z. ve spojení s ust. § 2271 o. z. a ust. § 2736 o.z., toto ustanovení soud přiměřeně aplikoval rovněž na podnájemní vztah opět s ohledem širší přesah úpravy.
21. O nákladech řízení soud rozhodl podle ust. § 151 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s ust. § 142 odst. 2 o. s. ř. V řízení byli procesně úspěšnější žalovaní, kterým však žádné náklady nevznikly, bylo tak rozhodnuto, že žádný účastník nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím Okresního soudu v Kladně.

Nebude-li povinnost stanovená tímto rozhodnutím splněna dobrovolně, lze navrhnout výkon rozhodnutí (exekuci).

Kladno 27. září 2024

JUDr. Vítězslav Pleva
samosoudce