



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Kladně rozhodl soudkyní JUDr. Jaroslavou Tenglerovou ve věci

žalobce: A. R. , narozený
bytem
zastoupený advokátem JUDr. Ing. Pavlem Fabianem
sídlem Marešova 304/12, 602 00, Brno

proti
žalovanému: J. Ž. , narozený
bytem

o zaplacení částky 53 635,61 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni částku 43 900,90 Kč spolu s kapitalizovaným zákonným úrokem z prodlení ve výši 2 258,88 Kč, se zákonným úrokem z prodlení ve výši 14,75 % ročně jdoucím z částky 2 354 Kč od 23. 7. 2024 do zaplacení, se zákonným úrokem z prodlení ve výši 14,75 % ročně jdoucím z částky 25 254 Kč od 26. 6. 2024 do zaplacení, se zákonným úrokem z prodlení ve výši 12,75 % ročně jdoucím z částky 16 292,90 Kč od 26. 7. 2024 do zaplacení, a částku 9 734,71 Kč, to vše do 3 dnů od právní moci rozsudku.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení částku 15 605 Kč, do 3 dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalobkyně.

Odůvodnění:

1. Žalobce se u zdejšího soudu domáhal zaplacení shora uvedené částky s odůvodněním, že žalovanému pronajal dne 1. 10. 2023 bytovou jednotku č. umístěnou v budově č. p. v obci Slaný, která stojí na pozemku parc. č. st. v katastrálním území . Nájem byl

sjednán na dobu neurčitou. Žalovaný se zavázal hradit žalobci za užívání bytu nájemné ve výši 22 000 Kč měsíčně a dále zálohy za vodu ve výši 900 Kč měsíčně, celkem tedy 22 900 Kč měsíčně. Žalovaný od října 2023 nehradil nájemné a zálohy řádně a včas, s platbami se dostával do prodlení. Nájemné a zálohy za listopad 2023 byly splatné dne 25. 10. 2023, částka 22 900 Kč byla zaplacená dne 30. 10. 2023. Nájemné a zálohy za prosinec 2023 byly splatné dne 25. 11. 2023, částka 22 900 Kč byla zaplacená dne 12. 12. 2023. Nájemné a zálohy za leden 2024 byly splatné dne 25. 12. 2023, částka 22 900 Kč byla zaplacená dne 12. 1. 2024. Nájemné a zálohy za únor 2024 byly splatné dne 25. 1. 2024, částka 22 900 Kč byla zaplacená dne 22. 2. 2024. Nájemné a zálohy za březen 2024 byly splatné dne 25. 2. 2024, částka 22 900 Kč byla zaplacená dne 29. 4. 2024. Nájemné a zálohy za duben 2024 byly splatné dne 25. 3. 2024, částka 22 900 Kč byla zaplacená dne 29. 4. 2024. S účinností od 1. 5. 2024 došlo v souladu s čl. III odst. 11 nájemní smlouvy k navýšení nájemného na částku 24 354 Kč. Nájemné a zálohy za květen 2024 byly splatné dne 25. 4. 2024, částka 22 900 Kč byla zaplacená dne 29. 4. 2024, neuhrzena zůstala částka 2 354 Kč. Dne 22. 7. 2024 došlo k úhradě částky 25 254 Kč, která byla započtena na zbývajícím nájem a zálohy za měsíc květen 2024 ve výši 2 354 Kč, čímž došlo k jejich uhrazení, a ve zbývajícím výši na nájem a zálohy za měsíc červen 2024 ve výši 25 254 Kč se splatností 25. 5. 2024, čímž došlo k jejich ponížení na částku 2 354 Kč. V průběhu trvání nájemního vztahu došlo ze strany žalobce k prodeji bytu, a to s právními účinky ke dni 21. 8. 2024. Žalovaný žalobci doposud neuhradil na nájemném a zálohách částku v celkové výši 43 900,90 Kč, která je tvořena: dlužným nájemným a zálohami za měsíc červen 2024 se splatností 25. 5. 2024 ve výši 2 354 Kč, dlužným nájemným a zálohami za měsíc červenec 2024 se splatností 25. 6. 2024 ve výši 25 254 Kč, dlužným nájemným a zálohami za měsíc srpen 2024 se splatností 25. 7. 2024 (za období od 1. 8. 2024 do 20. 8. 2024, tj. do doby, kdy byl žalobce vlastníkem bytu) ve výši 16 292,90 Kč. Dále se žalobce domáhal zaplacení smluvní pokuty v celkové výši 9 734,71 Kč s odkazem na ustanovení čl. V odst. 11 nájemní smlouvy, kdy pro případ prodlení žalovaného s placením nájemného a nákladů za služby se žalovaný zavázal uhradit žalobci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení a dále smluvní jednorázovou pokutu ve výši 5 000 Kč. Žalobce vyzval žalovaného k úhradě smluvní pokuty prostřednictvím výzvy ze dne 17. 9. 2024, na kterou žalovaný nijak nereagoval. Žalobce tak po žalovaném požaduje úhradu smluvní pokuty ve výši 0,05 % denně z jednotlivých dlužných částek, která ke dni podání žaloby, tj. 4. 10. 2024, činila 4 734,71 Kč a dále jednorázovou smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč.

2. Žalovaný se ve věci nevyjádřil, stejně tak se nevyjádřil ani k výzvě soudu, zda souhlasí s rozhodnutím věci bez nařízení jednání, ačkoli byl poučen, že v opačném případě bude soud předpokládat, že s takovým postupem souhlasí. Proto soud se souhlasem žalobce věc rozhodl podle § 115a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, bez jednání na základě předložených listinných důkazů.
3. Podle předložené smlouvy o nájmu prostor sloužících k bydlení ze dne 1. 10. 2023 pronajal žalobce žalovanému shora uvedenou bytovou jednotku na dobu neurčitou. Nájemné bylo stanoveno dohodou smluvních stran ve výši 22 000 Kč měsíčně, se splatností vždy do každého 25. dne předchozího měsíce, za který se nájemné platí. Vedle nájemného se žalovaný zavázal platit zálohy na služby poskytované s nájmem (zejména vodné a stočné) ve výši 900 Kč měsíčně. Smluvní strany si ve smlouvě sjednaly inflační doložku, podle které byl pronajímatel oprávněn každoročně vždy k 1. květnu příslušného roku jednostranně navýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Pro případ prodlení nájemce s placením nájemného i dalších plateb vyplývajících ze smlouvy se žalovaný zavázal zaplatit žalobci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení s její úhradou pronajímateli. V případě prodlení nájemce s placením nájemného za období kteréhokoli z posledních tří měsíců

sjednaného trvání nájmu byl nájemce vedle výše uvedené smluvní pokuty povinen zaplatit též jednorázovou smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč.

4. Podle náhledu elektronické komunikace účastníků byl žalovaný informován o navýšení nájemného zprávami ze dne 29. 4. 2024.
5. Výpisem plateb nájemného a výpočtem kapitalizovaného úroku i smluvní pokuty byla doložena výše dlužné částky i doba prodlení s úhradami nájemného a záloh za jednotlivé měsíce od října 2023 do července 2024 a v návaznosti na to i výše kapitalizovaného zákonného úroku z prodlení a účtované smluvní pokuty.
6. Výpisem z katastru nemovitostí prokazujícím stav evidovaný k datu 17. 9. 2024 bylo prokázáno, že vlastníky předmětného bytu se s účinností ke dni 21. 8. 2024 stali manželé V. S. a K. S.
7. Podle výzvy k zaplacení dlužné částky ze dne 17. 9. 2024 byl žalovaný před podáním žaloby vyzván k zaplacení celkové částky 64 376,69 Kč (z titulu dlužného nájemného a záloh, smluvní pokuty, zákonného úroku z prodlení a nákladů právního zastoupení) do 30. 9. 2024, s upozorněním na vymáhání dlužné částky soudní cestou v případě marného uplynutí stanovené lhůty k plnění. Podle poštovního podacího archu byla předžalobní výzva odeslána na adresu žalovaného dne 19. 9. 2024.
8. Žalovaný netvrdil, a ani jinak to v řízení nevyšlo najevo, že by na shora uvedený dluh cokoli zaplatil.
9. Podle § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
10. Podle § 2239 občanského zákoníku, nepřihlíží se k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.
11. Podle § 2246 odst. 1 občanského zákoníku, strany ujednají nájemné pevnou částkou. Má se za to, že se nájemné sjednává za jeden měsíc.
12. Podle § 2248 občanského zákoníku, strany si mohou ujednat každoroční zvyšování nájemného.
13. Podle § 2048 odst. 1 občanského zákoníku, ujednají-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 peněžitým.
14. Podle § 2254 odst. 1 občanského zákoníku, 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.
15. Ze shora uvedených skutkových zjištění tak soud učinil následující závěr. Žalobce a žalovaný sjednali nájemní smlouvu ke shora uvedenému bytu od 1. 10. 2023 na dobu neurčitou, žalobce však v průběhu smluvního vztahu prodal předmětný byt manželům S. s právními účinky ke dni 21. 8. 2024. Žalobce je tedy aktivně legitimován k vymáhání dlužného nájemného i dalších sjednaných plateb za období od uzavření nájemní smlouvy do 20. 8. 2024. Celkový nedoplatek na nájemném a zálohách za uvedené období činí 43 900,90 Kč. Žaloba tak byla podána po právu a soud jí v celém rozsahu vyhověl, včetně přiznání zákonného úroku z prodlení podle § 1970 občanského zákoníku ve spojení s nařízením vlády č. 351/2013 Sb. Žalobci byla přiznána i smluvní pokuta v celkové výši 9 734,71 Kč, která byla platně sjednána v nájemní smlouvě, přičemž výše smluvní pokuty není v rozporu s ustanovením § 2254 odst. 1 občanského zákoníku.

16. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu tak, že přiznal žalobci, jenž byl v řízení zcela úspěšný, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 15 605 Kč. Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku v částce 2 682 Kč a nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 6 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.“) z tarifní hodnoty ve výši 53 635,61 Kč sestávající z částky 3 260 Kč za každý ze tří úkonů uvedených v § 11 odst. 1 a. t. včetně tří paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t. a daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 10 680 Kč ve výši 2 243 Kč.

Poučení:

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

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

Kladno 17. prosince 2024

JUDr. Jaroslava Tenglerová
soudkyně