



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Pardubicích rozhodl předsedkyní senátu Mgr. Jitkou Novákovou jako samosoudkyní ve věci

žalobce: **Clever Rentals s.r.o.**, IČ 08797293
sídlem Bulharská 449, 530 03, Pardubice
zastoupený advokátem Mgr. Danielem Mikou
sídlem Pernerova 293/11, 186 00, Praha

proti

žalované: **XXX**
XXX

o zaplacení 63 503,90 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci 36 653,90 Kč s úrokem z prodlení
 - z částky 6 916,80 Kč ve výši 8,5 % p.a. od 11. 8. 2021 do zaplacení
 - z částky 8 950 Kč ve výši 8,5 % p.a. od 11. 9. 2021 do zaplacení
 - z částky 8 950 Kč ve výši 8,5 % p.a. od 11. 10. 2021 do zaplacení
 - z částky 8 950 Kč ve výši 8,5 % p.a. od 11. 11. 2021 do zaplacení
 - z částky 2 887,10 Kč ve výši 8,5 % p.a. od 11. 12. 2021 do zaplacení,a to vše do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

- II. Návrh žalobce, aby žalovaná byla povinna zaplatit žalobci 26 850 Kč s úrokem

z prodlení ve výši 15 % p.a. od 5. 9. 2022 do zaplacení, se zamítá.

III. Žalovaná je povinna nahradit žalobci náklady řízení ve výši 2 605 Kč k rukám Mgr. Daniela Miky do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobce podal proti žalované návrh na zaplacení celkem částky 63 503,90 Kč příslušenstvím, tj. se zákonným úrokem z prodlení. Svůj návrh odůvodnil následujícími tvrzeními: Žalobce a žalovaná uzavřely dne XXX 2021 smlouvu o podnájmu bytu, na základě které žalobce přenechal žalované do podnájmu následující nemovitosti: bytová jednotka č. XXX, vymezená v budově č. p. XXX, stojící na pozemku č. XXX; jak je zapsáno na LV č. XXX, k. ú. XXX, vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště XXX; za což se mu žalovaná zavázala nájemné ve výši 8 950 Kč měsíčně spolu se zálohami na poplatky za služby spojené s užíváním nemovitosti ve výši 2 002 Kč měsíčně. Uvedené částky byly splatné vždy do desátého dne příslušného měsíce. Žalovaná nemovitost do užívání převzala dne 22. 06. 2021. Za dobu trvání podnájemního vztahu žalovaná žalobci nezaplatila nájemné a zálohy za část měsíce červenec 2021, celé měsíce srpen, září a listopad 2021 a část měsíce prosinec 2021. Dne 15. 10. 2021 jí proto žalobce podnájem vypověděl, načež žalovaná dne 10. 12. 2021 nemovitost opustila a předala, o čemž byl sepsán příslušný protokol. V čl. IV. odst. 10 Smlouvy o podnájmu si žalobce a žalovaná sjednaly, že v případě, že se žalovaná ocitne v prodlení s úhradou nájemného dle uvedeného článku, zavazuje se žalobci zaplatit smluvní pokutu z prodlení ve výši 0,5 % denně z dlužné částky. Výše pokuty ke dni 04. 09. 2022, když k tomuto dni žalobce žalovanou vyzval k její úhradě, činila 6 479,97 Kč. Při aplikaci ustanovení § 2254 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb. se žalobce domáhá smluvní pokuty ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, tj. ve výši 26 850 Kč.
2. Soud ve věci rozhodl dle § 115a o.s.ř bez nařízení ústního jednání. Zástupce žalobce i žalovaná byli usnesením soudu ze dne 9.2.2023 vyzváni ke sdělení, zda souhlasí s procesním postupem podle uvedeného zákonného ustanovení, tedy s rozhodnutím věci bez jejich osobní účasti a bez nařízení ústního jednání. Současně byli poučeni podle § 101 odst. 4 o.s.ř. o fikci svého souhlasu s navrhovaným procesním postupem soudu, pokud ve stanovené lhůtě 7 dnů nesdělí soudem požadované stanovisko. Zástupce žalobce ani žalovaná soudu ve stanovené lhůtě nezaslali své vyjádření, jejich souhlas s takovým procesním postupem soud podle uvedeného poučení daného účastníkům předpokládal, a proto bylo ve věci rozhodnuto bez nařízení ústního jednání a bez osobní účasti zástupce žalobce a žalované.
3. Žalovaná se k žalobě - přes výzvu soudu - nevyjádřila.
4. Smlouvou o podnájmu bytu měl soud prokázáno, že byla uzavřena mezi žalobcem jako nájemcem a žalovanou jako podnájemcem, žalobce na základě této smlouvy přenechal žalované k užívání bytovou jednotku č. XXX, na adrese XXX v XXX ve 4. podlaží o dispozici 1 + kk o celkové podlahové ploše 33 m², a to na dobu určitou od 24.6.2021 do 30.6.2022, za nájemné ve výši 8 950 Kč měsíčně a úhrady za poskytovaná plnění spojená s užíváním bytu 2 002 Kč měsíčně, tj. celkem 11 152 Kč, se splatností do 10. dne příslušného měsíce. V čl. IV bod 10. Smlouvy se smluvní strany dohodly, že v případě, že se podnájemce ocitne v prodlení s úhradou nájemného dle uvedeného článku, zavazuje se nájemci zaplatit smluvní pokutu z prodlení ve výši 0,5 % denně z dlužné částky. Bytová jednotka byla žalované předána do užívání dne 22.6.2021, jak

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Bíbelová.

vyplývá z předávacího protokolu opatřeného podpisy účastníků, téhož dne dle příjmového pokladního dokladu žalovaná uhradila žalobci polovinu kauce za bytovou jednotku ve výši 11 000 Kč. Písemností ze dne 15.10.2021 byla žalované dána okamžitá výpověď podnájmu předmětného bytu, neboť žalovaná nezaplatila nájemné a zálohy za měsíce srpen, září a říjen 2021, celkový dluh tak činil 38 498 Kč, výše aktuálně složené kauce byla 22 000 Kč, žalovaná byla vyzvána, aby bytovou jednotku odevzdala žalobci nejpozději do 20.10.2021. Z předávacího protokolu ze dne 10.12.2021 bylo zjištěno, že žalovaná předala žalobci bytovou jednotku zpět, při předání byly zjištěny rozbité kování balkonových dveří, dále byl vyčíslen dluh žalované na nájemném za období od července 2021 do 10.12.2021, a na zálohách za období měsíců září, října a poměrnou část prosince 2021, dále náhrada za poškození balkonových dveří ve výši 1 000 Kč, vše v celkové výši 52 833 Kč, žalovaná s výši dluhu nesouhlasila.

5. Z dopisu ze dne 30.8.2022 spolu s podacím archem bylo zjištěno, že žalobce prostřednictvím právního zástupce žalované zaslal předžalobní výzvu, kdy žalobce žalované sdělil, že jistinu ve výši 22 000 Kč společnost Clever Rentals s.r.o. započítala: a) v částce 7 044,00 Kč vůči dlužnému nájmu za část měsíce červenec 2021, ten je tak uhrazen zcela; b) v částce 2 033,20 Kč vůči dlužnému nájmu za měsíc srpen 2021; c) v částce 4 988 Kč vůči nedoplatku na elektrické energii, ten je tak uhrazen zcela; d) v částce 1 602 Kč vůči poplatkům za služby spojené s užíváním nemovitosti (čl. IV. odst. 3 Smlouvy o podnájmu bez elektrické energie) za měsíc srpen 2021, ty jsou tak uhrazeny zcela; e) v částce 1 602 Kč vůči poplatkům za služby spojené s užíváním nemovitosti (čl. IV. odst. 3 Smlouvy o podnájmu bez elektrické energie) za měsíc září 2021, ty jsou tak uhrazeny zcela; f) v částce 1 602 Kč vůči poplatkům za služby spojené s užíváním nemovitosti (čl. IV. odst. 3 Smlouvy o podnájmu bez elektrické energie) za měsíc říjen 2021, ty jsou tak uhrazeny zcela; g) v částce 1 602 Kč vůči poplatkům za služby spojené s užíváním nemovitosti (čl. IV. odst. 3 Smlouvy o podnájmu bez elektrické energie) za měsíc listopad 2021, ty jsou tak uhrazeny zcela; h) v částce 516,80 Kč vůči poplatkům za služby spojené s užíváním nemovitosti (čl. IV. odst. 3 Smlouvy o podnájmu bez elektrické energie) za měsíc prosinec 2021, ty jsou tak uhrazeny zcela; i) v částce 1 000 Kč vůči náhradě škody (rozbité otvírání balkonových dveří), ta je tak uhrazena zcela. Z nájemného tak zůstává tak neuhrzeno: a) část nájemného za měsíc srpen 2021 ve výši 6 916,80 Kč; b) nájemné za měsíc září 2021 ve výši 8 950 Kč; c) nájemné za měsíc říjen 2021 ve výši 8 950 Kč; d) nájemné za měsíc listopad 2021 ve výši 8 950 Kč; e) nájemné za část měsíce prosinec 2021 ve výši 2 887,10 Kč. Jelikož se žalovaná ocitla s hrazením nájemného v prodlení, vyúčtoval žalobce žalované i smluvní pokutu ve výši 61 479,97 Kč (výše pokuty je vypočtena ke dni 04. 09.2022), když její výpočet vychází: a) z části nájemného za měsíc srpen 2021 ve výši 6 916,80 Kč od 11. 08.2021 do 04.09.2022; b) z nájemného za měsíc září 2021 ve výši 8 950 Kč od 11. 09.2021 do 04.09.2022; c) z nájemného za měsíc říjen 2021 ve výši 8 950 Kč od 11. 10.2021 do 04.09.2022; d) z nájemného za měsíc listopad 2021 ve výši 8 950 Kč od 11. 11. 2021 do 04. 09. 2022; e) z nájemného za část měsíce prosinec 2021 ve výši 2 887,10 Kč od 11. 12.2021 do 04.09.2022. K zaplacení smluvní pokuty byla žalované poskytnuta lhůta do 04.09.2022.
6. Ze skutkových zjištění učiněných z výše uvedených důkazů dovedl soud následující závěr o skutkovém stavu. Žalovaná byla podnájemcem bytové jednotky č. XXX, na adrese XXX ve XXX o dispozici 1 + kk, a to na základě podnájemní smlouvy. Užívání bytu trvalo od 22.6.2021 do 10.12.2021, kdy došlo k faktickému předání bytové jednotky žalovanou žalobci. Mezi účastníky bylo sjednáno nájemné ve výši 8

950 Kč měsíčně a úhrady za poskytovaná plnění spojená s užíváním bytu 2 202 Kč měsíčně, se splatností vždy do desátého dne příslušného měsíce. Žalované za užívání předmětného bytu vznikl (po započtení jí složené kauce) dluh ve výši 36 653,90 Kč.

7. *Podle ust. § 2215 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, souhlasí-li pronajímatel, může nájemce zříditi třetí osobě ke věci užívací právo; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu.*
8. *Podle ust. § 2217 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, nájemné se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím ke nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.*
9. *Podle ust. § 2239 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, nepřiblíží se ke ujednání ukládajícímu nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, ani ke ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem ke okolnostem zjevně nepřiměřená.*
10. *Podle ust. § 1970 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, 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; neujednájí-li strany výši úroku z prodlení, považuje se za ujednanou výše takto stanovená.*
11. Ze zjištěného skutkového stavu a za použití zákonných ustanovení shora citovaných, dospěl soud k závěru, že návrh žalobce na zaplacení částky 36 653,90 Kč je důvodný. Bylo prokázáno, že mezi účastníky existoval od 22.6.2021 podnájemní vztah, kde žalobce byl nájemcem, žalovaná podnájemcem, žalovaná byla povinna platit žalobci sjednané nájemné a zálohy za služby v dohodnuté ve výši a termínech citovaných výše. Žalovaná řádně neplnila svou smluvní povinnost, na nájemném a službách spojených s užíváním bytu, zůstal celkový dluh 36 653,90 Kč. Žalovaná neprokázala, že by takto vyčíslený dluh, zaplatila. Ohledně zaplacení sporné částky nese důkazní břemeno žalovaná a bylo na ní, aby případně dokázala skutečnost, že tvrzení žalobce o nezaplacení uvedených částek nájemného, služeb a není pravdivé či došlo k dřívějšímu zániku smluvního vztahu mezi účastníky. Žalovaná žádný takový důkaz soudu nepředložila, ani jej nenavrhovala, proto soud vzal za prokázané po provedeném dokazování, že žalovaná částku představující dlužné nájemné a dlužné úhrady za plnění spojená s užíváním bytu ve výši 36 653,90 Kč ve stanovené lhůtě splatnosti řádně a včas nezaplatila a nezaplatila ho ani v následujícím období až do dne rozhodování soudu. S přihlédnutím ke shora uvedenému proto soud vyhověl žalobnímu návrhu a žalované uložil, aby žalobci zaplatil částku 36 653,90 Kč, včetně příslušenství, od doby, kdy se žalovaná ocitla v prodlení (výrok ad I.). Výše úroku z prodlení vyplývá z nař. vlády č. 351/2013 Sb.
12. Požadavek žalobce na úhradu jím vyčíslené smluvní pokuty s příslušenstvím však jako důvodný shledán nebyl. Obsah pojmu podnájem se řídí úpravou užití věci, která je obsahu podnájemu nejbližší. Dochází-li k dočasnému přenechání věci k užití třetí osobou za úplatu, použijí se pro vztah nájemce a podnájemce obdobně práva a povinnosti pronajímatele a nájemce, a to včetně zvláštních úprav, např. nájem bytu a domu, ubytování, nájem prostor sloužících podnikání, tj. tedy i kogentní ustanovení § 2239 o.z., které obsahuje zakázaná ujednání, kdy jedním z nich je i případné sjednání povinnosti k zaplacení smluvní pokuty, které se tak stává zdánlivým (§ 554 o.z.), a ke kterému soud přihlíží z úřední moci – bez nutnosti námítky. Co částky 26 850 Kč

s příslušenstvím tak byla žaloba zamítnuta.

13. O nákladech řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 142a odst. 1 o.s.ř., neboť žalobce, který v zákonné lhůtě před podáním žaloby zaslal žalované výzvu k plnění, měl ve věci částečný úspěch. Náklady řízení pak představuje zaplacený soudní poplatek ve výši 2 541 Kč a náklady právního zastoupení, tj. odměna advokáta určená podle vyhlášky č. 177/1996 Sb., v pozdějším znění. Odměna za úkon právní pomoci činí z tarifní hodnoty v řízení až do podání žaloby včetně (§ 14b odst. 1 bod 2 citované vyhlášky) částku 3 660 Kč. Za 3 úkony právní pomoci (převzetí a příprava zastoupení, předžalobní výzvu, podání žaloby dle § 11 odst. 1 písm. a/, d/ vyhlášky č. 177/1996 Sb., v pozdějším znění) činí odměna advokáta celkem 10 980 Kč. Náhrada hotových výdajů advokáta je pak představována 3 úkony x 300 Kč za režijní paušál do podání žaloby včetně (§ 13 odst. 3 citované vyhlášky). K nákladům řízení přísluší podle ust. § 137 odst. 3 o.s.ř. dále náhrada za DPH ve výši 21%, tj. 2 494,80 Kč. Jelikož žalobce byl úspěšný ve věci co do 15,4 % z celku (úspěch žalobce činí 57,7 % - úspěch žalované 42,3 %), soud přiznal žalobci náhradu nákladů řízení v poměrné výši 2 605 Kč. Žádné mimořádné okolnosti případu, pro které by soud ve smyslu § 150 o.s.ř. výjimečně nepřiznal žalobci právo na náhradu nákladů řízení, zjištěny ani tvrzeny nebyly. Lhůta k plnění byla stanovena dle ust. § 160 odst. 1 o.s.ř.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí je možno podat odvolání ke Krajskému soudu v Hradci Králové, pobočky v Pardubicích, do 15 dnů od doručení písemného vyhotovení rozhodnutí u soudu, proti jehož rozhodnutí směřuje.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na výkon rozhodnutí.

Pardubice 2. května 2023

Mgr. Jitka Nováková v.r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Bíbelová.