



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

Krajský soud v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Jana Ducháčka a soudců Mgr. Jiřího Kopeckého a JUDr. Ivy Trávníčkové, Ph.D., ve věci

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

proti  
žalované: **XXX**  
bytem XXX

**o zaplacení 63.503,90 Kč s příslušenstvím,**  
k odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu v Pardubicích ze dne 2.5.2023,  
č. j. 7 C 47/2023-39,

**takto:**

- I. Rozsudek okresního soudu se v odvoláním napadeném výroku II. **mění** tak, že žalovaná je povinna zaplatit žalobci 4.850 Kč s úrokem z prodlení ve výši 15% ročně z této částky za dobu od 5.9.2022 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku. Ve zbývajících částech odvoláním napadeného výroku, pokud jím byla zamítnuta žaloba do částky 22.000 Kč, se rozsudek okresního soudu **potvrzuje**.
- II. Žalovaná je povinna nahradit žalobci náklady prvostupňového řízení ve výši 5.197 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám advokáta žalobce.
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.

### Odůvodnění:

1. Okresní soud svým rozsudkem uložil žalované zaplatit žalobci částku 36.653,90 Kč se specifikovanými úroky z prodlení (výrok I.), zamítl návrh žalobce na zaplacení dalších 26.850 Kč s úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně za dobu od 5.9.2022 do zaplacení (výrok II.) a žalované uložil povinnost nahradit žalobci náklady řízení ve výši 2.605 Kč k rukám jeho advokáta (výrok III.).
2. Rozhodoval k návrhu žalobce, jímž se domáhal zaplacení částky 63.503,90 Kč s příslušenstvím v podobě úroků z prodlení v zákonné výši z titulu podnájemní smlouvy ze dne 22.6.2021, podle níž pronajal žalované bytovou jednotku č. XXX, vymezenou v budově č.p. XXX stojící na pozemku č. XXX v katastrálním území XXX, za nájemné 8.950 Kč měsíčně, ke kterému byly stanoveny zálohy na služby s nájmem spojené ve výši 2.002 Kč měsíčně. Žalovaná dluží na nájemném a za služby s podnájemem bytu spojené za období od července 2021 do 10.12.2021 částku 36.653,90 Kč. Současně se žalobce domáhal zaplacení smluvní pokuty sjednané v podnájemní smlouvě pro případ prodlení žalované s úhradou nájemného, a to ve výši 0,5 % denně z dlužné částky, která při aplikaci § 2254 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále také jen o.z.) představuje částku celkem ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, tj. částky 26.850 Kč.
3. Žalovaná se k žalobě nevyjádřila.
4. Soud prvního stupně po provedeném dokazování zjistil, že mezi účastníky byla uzavřena smlouva o podnájmu na dobu určitou od 24.6.2021 do 30.6.2022, na jejímž základě přenechal žalobce žalované k užívání bytovou jednotku č. XXX v domě č.p. XXX v ulici XXX, za nájemné 8.950 Kč měsíčně a úhradu za poskytovaná plnění spojená s užíváním bytu 2.202 Kč měsíčně, tj. celkem za 11.152 Kč splatných do 10. dne příslušného měsíce. Pro případ prodlení s úhradou nájemného si v čl. IV., bod 10, podnájemní smlouvy účastníci dohodli, že se žalovaná zavazuje žalobci zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,5 % denně z dlužné částky. Byt byl žalované předán do užívání dne 22.6.2021 a téhož dne žalovaná zaplatila žalobci polovinu kauce za bytovou jednotku 11.000 Kč. Dopisem ze dne 15.10.2021 byla žalované dána okamžitá výpověď z podnájmu, neboť nezaplatila nájemné a zálohy za plnění spojená s užíváním bytu za měsíce srpen, září a říjen 2021, přičemž celkový dluh činil 38.498 Kč při složené kauci v celkové výši 22.000 Kč. Při předání bytu zpět žalobci dne 10.12.2021 byl vyčíslen dluh na nájemném za období od července 2021 do dne předání spolu s dluhem na zálohách za poskytovaná plnění spojená s užíváním bytu za období září, října a poměrnou část prosince 2021, spolu s náhradou za poškození kování balkónových dveří ve výši 1.000 Kč, v celkové výši 52.833 Kč. Po započtení složené kauce a vyúčtovaných částek za služby spojené s užíváním bytové jednotky vznikl žalované dluh ve výši 36.653,90 Kč.
5. Po právní stránce posoudil soud prvního stupně zjištěné skutečnosti podle § 2215 odst. 1 o.z. (zřízení užívacího práva k věci třetí osobě nájemcem), § 2217 odst. 1 o.z. (výše nájemného), § 2239 o.z. (zakázaná ujednání) a § 1970 o.z. (úroky z prodlení) a uzavřel, že mezi účastníky existoval od 22.6.2021 podnájemní vztah, žalovaná (jako podnájemce) byla povinna platit žalobci (jako nájemci) sjednané nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytu v dohodnuté výši a termínech. Tuto povinnost si řádně neplnila a na nájemném a službách spojených s užíváním bytu dluží 36.653,90 Kč. Proto soud prvního stupně vyhověl v této části žalobnímu návrhu, a to včetně požadavku na zaplacení příslušenství v podobě úroků z prodlení v zákonné výši, která vyplývá z nařízení vlády č. 351/2013 Sb.
6. Zamítl však požadavek žalobce na zaplacení smluvní pokuty, protože považoval její sjednání v podnájemní smlouvě za zdánlivé (§ 554 o.z.), ke kterému soud přihlíží z úřední povinnosti (bez nutnosti námitky), neboť takové ujednání považoval ve smyslu § 2239 o.z. za zakázané ujednání.

7. Rozsudek okresního soudu napadl v zamítavém výroku II. odvoláním žalobce. Namítal, že v ust. § 2239 o.z. došlo s účinností od 1.7.2020 ke změně, z níž bylo vypuštěno, že se nepřihlíží k ujednání ukládající nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu. Současně bylo v § 2254 odst. 1 o.z. výslovně umožněno sjednat do nájemního vztahu smluvní pokutu. Protože podnájemní smlouva byla uzavřena už za účinnosti změněného znění občanského zákoníku, má žalobce na sjednanou smluvní pokutu nárok v celé požadované výši. Ust. § 2254 o.z. vnímá jako určité omezení v tom, co případný pronajímatel může úspěšně žádat od svého nájemce či podnájemce na úhradě kauce a smluvní pokuty souhrnně. V dané věci byla kauce započtena na dlužné nájemné, a proto nynější požadavek na úhradu smluvní pokuty nemusí být omezován původně sjednanou a zaplacenou kaucí.
8. Žalovaná se k odvolání žalobce nevyjádřila.
9. Odvolací soud přezkoumal rozsudek okresního soudu podle § 212, § 212a o.s.ř. a dospěl k následujícím závěrům.
10. Odvolání je z části důvodné.
11. Předně je třeba uvést, že okresní soud ve věci provedl potřebné dokazování, z provedených důkazů učinil odpovídající skutková zjištění a z nich pak i správný závěr o skutkovém stavu. Proto odvolací soud vychází ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, tyto přejímá a pro stručnost na ně odkazuje. Z hlediska právního hodnocení soud prvního stupně správně právně posoudil požadavek žalobce na zaplacení dlužného nájemného a služeb spojených s užíváním bytu. Ostatně odvolací námitky do této části rozsudku ani nesměřují.
12. K námitkám žalobce ohledně právního posouzení jeho požadavku na zaplacení smluvní pokuty je nejprve nutné zmínit, že soud prvního stupně vycházel ze znění občanského zákoníku účinného před uzavřením podnájemní smlouvy, a které se proto na projednávanou věc nepoužije. Konkrétně byl zákonem č. 163/2020 Sb., účinným od 1.7.2020, změněn občanský zákoník v § 2239, z něhož byl vypuštěn zákaz ujednání smluvní pokuty v případě nájmu bytu. V dalším ust. § 2254 odst. 1 bylo umožněno pro zajištění či utvrzení povinností vyplývajících z nájmu ujednat jak peněžitou jistotu, tak smluvní pokutu, které však ve svém souhrnu nesmí převýšit trojnásobek měsíčního nájemného. V tomto směru byla tedy námitka žalobce důvodná.
13. Představa žalobce, že pokud je kauce započtena na dlužné nájemné, je možné požadavek na úhradu smluvní pokuty uplatnit až do výše trojnásobku měsíčního nájemného, a nemusí být omezován původně sjednanou a zaplacenou kaucí, však podle odvolacího soudu není správná.
14. Podle § 2254 odst. 1 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.
15. Z citovaného ustanovení vyplývá, že pronajímatel s nájemcem (podnájemcem) si mohou zajistit splnění povinností vyplývajících z nájmu (podnájmu) sjednáním jistoty a smluvní pokuty. Ze znění zákona nevyplývá, že by tak museli učinit přímo v nájemní (podnájemní) smlouvě, mohou tak učinit kdykoli v průběhu nájemního (podnájemního) vztahu, avšak když tak učiní, musí dostát tomu zákonnému požadavku, že jistota a právo na zaplacení smluvní pokuty nesmí v souhrnu přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného. Ani gramatický, ani teleologický výklad neumožňují jiné závěry.
16. Z hlediska gramatického výkladu je citovaný text jasný, nevzbuzující pochybnosti. Pro účely teleologického (účelového) výkladu lze vyjít z důvodové zprávy k novele občanského zákoníku č. 163/2020 Sb., podle níž se navrhuje omezit sjednání smluvní pokuty podobně jako sjednání jistoty. Na příště si pronajímatel a nájemce budou moci pro zajištění či utvrzení povinností vyplývajících z nájmu, ujednat jak peněžitou jistotu, tak smluvní pokutu. Sjednaná jistota ani

vzniklé právo na zaplacení smluvní pokuty však nesmí ve svém souhrnu převýšit trojnásobek měsíčního nájemného. Jistotu a smluvní pokutu lze tedy kombinovat například tak, že si smluvní strany ujednájí jistotu ve výši jednoho měsíčního nájemného a zbývající výše dvojnásobku měsíčního nájemného bude tvořit limit pro smluvní pokuty, na něž může pronajímateli za celou dobu trvání nájmu vůči nájemci vzniknout právo.

17. Představa žalobce, že by se po započtení jistoty na dlužné nájemné uvolnil prostor pro vyšší smluvní pokutu až do výše trojnásobku měsíčního nájemného, není správný.
18. Účastníci si ve smlouvě podnájmu bytu ze dne 22.6.2021 v čl. IV., bodu 10, ujednali, že v případě, že se žalovaná ocitne v prodlení s úhradou nájemného, zavazuje se zaplatit žalobci smluvní pokutu z prodlení ve výši 0,5 % denně z dlužné částky. Účastníci tak při uzavírání podnájemní smlouvy nerespektovali ust. § 2254 odst. 1 o.z. o omezení smluvní pokuty a sjednané jistoty na maximální částku ve svém souhrnu rovnající se trojnásobku měsíčního nájemného. V takovém případě je třeba vyjít z § 2239 o.z., podle něhož se nepřihlíží k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem nepřiměřená. To znamená, že sjednaná jistota a smluvní pokuta převyšující trojnásobek měsíčního nájemného ukládá žalované nepřiměřenou povinnost vzhledem k okolnostem a nepřihlíží se k nim. Kdyby žalovaná plnila i nad rámec citovaného zákonného omezení, plnila by tak bez právního důvodu a podle § 2991 odst. 1 o.z. by měla právo na vrácení částky přesahující trojnásobek měsíčního nájmu z titulu bezdůvodného obohacení. Obdobný závěr vyzníval i v komentáři k občanskému zákoníku týkající se ust. § 2554 odst. 1 o.z. (jistota) vztahující se k úpravě účinné do 27.2.2017 (před účinností novely č. 460/2016 Sb.), podle níž jistotu tvořila peněžní částka ve výši nejvýše šestinásobku měsíčního nájemného. Komentář (Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář 1. vydání. Praha C. H. Beck, 2014, 2072 s.) uváděl, že ve vyšším rozsahu jde o zdánlivé ujednání, kdy nájemce má právo na vrácení takové částky z důvodu bezdůvodného obohacení.
19. Pro projednávanou věc z toho vyplývá závěr, že účastníci si v podnájemní smlouvě sjednali jistotu ve výši 22.000 Kč a při měsíčním nájemném 8.950 Kč mohla být smluvní pokuta spolu s jistotou zajišťující splnění povinností vyplývajících z nájmu maximálně ve výši 4.850 Kč (3x měsíční nájemné 8.950 Kč - jistota 22.000 Kč). Proto má žalobce nárok na zaplacení dalších 4.850 Kč z titulu sjednané smluvní pokuty a ve zbytku není jeho požadavek důvodný.
20. Odvolací soud z těchto důvodů podle § 220 odst. 1 písm. a/ o.s.ř. rozsudek okresního soudu v odvoláním napadeném výroku II. změnil tak, že žalovaná je povinna zaplatit žalobci 4.850 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně (§ 1970 o.z. ve spojení s nařízením vlády č. 351/2013 Sb.) za dobu od 5.9.2022 (tj. ode dne následujícího po uplynutí lhůty k zaplacení smluvní pokuty dne 4.9.2022) do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku (§ 160 odst. 1, věta před středníkem, o.s.ř.). Ve zbývající části odvoláním napadeného výroku, pokud jím byla zamítnuta žaloba do částky 22.000 Kč, pak odvolací soud rozsudek okresního soudu podle § 219 o.s.ř. jako věcně správný potvrdil.
21. Protože odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně, musel podle § 224 odst. 2 o.s.ř. rozhodnout opakovaně o nákladech řízení účastníků.
22. Při rozhodování o náhradě nákladů řízení u soudu prvního stupně postupoval odvolací soud podle § 142 odst. 2 o.s.ř. a podle zásad pro určení úspěchu účastníka v řízení dle citovaného ustanovení určil, že žalobce byl v řízení úspěšný z 30,72 % (od úspěchu žalobce 65,36 % bylo třeba odečíst úspěch žalované 34,64 %). Celkové náklady prvostupňového řízení žalobce ve výši 16.916 Kč přehledně a v souladu s vyhláškou č. 177/1996 Sb., advokátním tarifem (dále také jen AT) vyčíslil soud prvního stupně, na jehož odůvodnění a vyčíslení odvolací soud zcela odkazuje. 30,72 % z těchto nákladů žalobce představuje částku 5.197 Kč. Tu je pak žalovaná povinna nahradit žalobci v zákonné třídenní lhůtě k rukám jeho advokáta (§ 160 odst. 1, věta před středníkem, o.s.ř., § 149 odst. 1 o.s.ř.).

23. O náhradě nákladů odvolacího řízení bylo rozhodováno podle § 224 odst. 1 ve spojení s § 142 odst. 2 o.s.ř. a procesně úspěšnější žalované (předmětem odvolacího řízení byla smluvní pokuta ve výši 26.850 Kč a žalobce byl úspěšný pouze v částce 4.850 Kč) by náleželo právo na náhradu nákladů řízení. Podle obsahu spisu jí však žádné náklady odvolacího řízení nevznikly. Proto bylo rozhodnuto, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.

**Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí není odvolání přípustné.

Proti tomuto rozhodnutí je přípustné dovolání, jestliže rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně, anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak (§ 237 o.s.ř.).

Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud, dovolání lze podat do 2 měsíců od doručení tohoto rozhodnutí u soudu, který rozhodoval v prvním stupni, rozhodoval by o něm Nejvyšší soud ČR v Brně.

Pardubice 20. února 2024

Mgr. Jan Ducháček v. r.  
předseda senátu