



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Naděždy Zachystalové a soudců JUDr. Ivy Zemanové a JUDr. Michala Fridricha ve věci

žalobkyně: **Městská část Praha 3**, IČO 00063517
sídlem Seifertova 51, 130 85 Praha 3
zastoupená advokátem JUDr. Tomášem Holoubkem
sídlem Sudoměřská 185/10, 130 00 Praha 3

proti
žalované: **NIHAO SERVICE, spol. s r. o.**, IČO 06894038
sídlem Jaurisova 515/4, 140 00 Praha 4 – Michle
zastoupená advokátem JUDr. Radimem Pařízkem
sídlem Žižkova tř. 1321/1, 370 01 České Budějovice

o zaplacení 48 066 Kč s příslušenstvím, k odvolání žalobkyně proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 25. 6. 2021, č. j. 30 C 275/2020-82,

takto:

- I. Rozsudek soudu I. stupně **se potvrzuje**.
- II. Žalobkyně je povinna zaplatit žalované náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 13 489 Kč, a to do tří dnů od jeho právní moci k rukám advokáta JUDr. Radima Pařízka.

Odůvodnění:

1. Shora citovaným rozsudkem soud I. stupně zamítl žalobu o zaplacení částky 48 066 Kč s příslušenstvím (výrok I) a žalobkyni uložil povinnost zaplatit žalované náklady řízení ve výši

27 568,68 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozhodnutí k rukám právního zástupce žalované (výrok II).

2. Soud I. stupně takto rozhodl o žalobě, kterou se žalobkyně domáhala po žalované zaplacení žalované částky s tím, že žalovaná byla nájemcem prostoru sloužícího k podnikání číslo 101, v domě na adrese Habrová 9/2642, Praha 3, o celkové ploše 18,20 m², na základě nájemní smlouvy číslo OVHČ3/148/2642/19/žák. ze dne 4. 11. 2019. Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou 5 let od 1. 11. 2019 do 30. 11. 2024. Dům č. p. 2342 v ulici Habrová v Praze 3 je ve vlastnictví hlavního města Prahy a žalobkyně nakládá s takto svěřeným majetkem a vykonává práva vlastníka ve vztahu ke svěřenému majetku. Správcem prostoru je dle příkazní smlouvy Správa zbytkového majetku Městské části Praha 3, a. s. Dne 27. 2. 2020 udělila žalobkyně žalované výpověď z nájmu prostoru s jednoměsíční výpovědní dobou podle článku VII. bod 4. b) nájemní smlouvy pro hrubé porušení povinností nájemce spočívajících v neplacení nájemného a úhrad za služby po dobu delší než jeden měsíc. Výpověď byla žalované zaslána do datové schránky a doručena byla po uplynutí deseti dnů od dodání do datové schránky dne 9. 3. 2020. Běh jednoměsíční výpovědní doby započal 1. 4. 2020 a skončil dnem 30. 4. 2020. Žalovaná dopisem ze dne 27. 1. 2020 odstoupila od nájemní smlouvy, což bylo žalobkyní odmítnuto dopisem ze dne 27. 2. 2020. Žalovaná byla žalobkyní vyzvána k úhradě částky 18 654 Kč dopisem ze dne 27. 2. 2020. Žalovaná dluží žalobkyni na nájemném a zálohách na služby poskytovaných v souvislosti s pronájmem prostoru za měsíce listopad 2019 až duben 2020, tj. šest měsíců po 8 011 Kč, celkem tedy částku 48 066 Kč. Žalovaná se podrobně seznámila s předmětem nájmu a shledala jej vyhovujícím ke sjednanému účelu. Žalobkyně odmítá argumentaci žalované v tom smyslu, že žalovaná neobdržela klíče k prostoru. Prostor byl žalobkyní připraven k předání, žalovaná se však k předání prostoru a převzetí předávacího protokolu, který byl vypracován technikem správcovské firmy, nedostavila. Žalované nic nebránilo v užívání prostoru, nebyly splněny podmínky pro odstoupení od smlouvy ze strany žalované, když žalovaná si prostor nepřevzala. Žalované mělo být v době uzavírání smlouvy zřejmé, že provedení stavebních úprav nebude povoleno a že je plně v kompetenci společenství vlastníků jednotek. Žádost o povolení stavebních úprav byla žalovanou podána až po podpisu smlouvy. Žalovaná prohlásila v nájemní smlouvě, že se podrobně seznámila se stavem předmětu nájmu, shledala jej vyhovujícím ke sjednanému účelu a v tomto stavu tento předmět nájmu přijímá. Skutečnost, že žalovaná nebytové prostory neužívala, samo o sobě není důvodem pro neplacení nájemného, které bylo za užívání dohodnuto. Z právní úpravy nevyplývá, že povinnost platit nájemné je vázána na faktické užívání předmětu nájmu.
3. Žalovaná uvedla, že s žalobkyní nájemní smlouvu na prostor sloužící k podnikání uzavřela, ale k prostoru neobdržela klíče a zejména prostor nebyl způsobilý pro předmět k podnikání, který měla provozovat žalovaná, a jak byl zakotven ve smlouvě. Před podpisem smlouvy bylo žalobkyní sděleno, že úpravy není možno zapracovat do smlouvy a je nutné přiložit žádost. Od 21. 11. 2019 do 27. 1. 2020 žalovaná urgovala odpověď na žádost, ale bezvýsledně. Úpravy prostoru žalobkyně žalované následně z neznámých důvodů neumožnila, ale smlouvu uzavřela. O předání prostoru k provozování nebyl nikdy sepsán předávací protokol. Žalovaná dne 29. 1. 2020 od smlouvy odstoupila. Výpověď žalobkyně byla dána žalované až po odstoupení žalované od smlouvy.
4. Soud I. stupně na základě provedeného dokazování uzavřel, že před uzavřením smlouvy o nájmu prostor nesloužících k bydlení mezi žalobkyní a žalovanou byla žalobkyně opakovaně informována o tom, že žalovaná má zájem o nebytové prostory, ale tyto prostory může užívat jen po rekonstrukci sociálního zařízení. Žalovaná podepsala smlouvy o nájmu prostor nesloužících k bydlení dne 29. 10. 2019. Současně téhož dne žalobkyně převzala od žalované žádost o schválení stavebních úprav, ve které jednoznačně uvedla, že pro činnost, která je uvedena v nájemní smlouvě, je bezpodmínečně nutná rekonstrukce objektu. Žalovaná předložila žalobkyni i projekt stavebních úprav a vizualizaci zamýšlených stavebních úprav. Žalobkyně podepsala

smlouvu o nájmu nebytových prostor dne 4. 11. 2019 bez jakéhokoliv zohlednění podmínky ze strany žalované o nutnosti rekonstrukce sociálního zařízení. Po opakovaných urgencích se žalovaná dozvěděla, že rekonstrukce sociálního zařízení jí nebude povolena.

5. Soud I. stupně s odkazem na § 2205 písm. a) a § 2208 odst. 1 o. z. uzavřel, že bez rekonstrukce sociálního zařízení žalovaná jako nájemce nemohla nebytový prostor užívat k podnikání. Nebytový prostor od samého počátku trpěl vadou nedostatečného sociálního zařízení, když žalobkyně neumožnila žalované provést opravu tohoto sociálního zařízení, čímž nebytový prostor nemohl být užíván. Žalovaná by měla právo na prominutí nájemného. Dále s odkazem na § 2002 odst. 1 o. z. soud I. stupně uvedl, že žalovaná v lednu 2020 odstoupila od smlouvy o nájmu prostor nesloužících k bydlení, neboť jí nebyla umožněna rekonstrukce sociálního zařízení a žalobkyně věděla, že bez rekonstrukce sociálního zařízení by žalovaná smlouvu o nájmu nebytových prostor neuzavřela. Žalovaná proto byla oprávněna od smlouvy odstoupit. Žalovaná nebytový prostor neužívala, čímž žalobkyni ani nevzniklo bezdůvodné obohacení za užívání tohoto nebytového prostoru žalovanou (§ 2004 odst. 1 o. z.).
6. S ohledem na výše uvedené skutečnosti soud I. stupně žalobu v plném rozsahu zamítl a o náhradě nákladů řízení rozhodl podle § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu tak, že přiznal žalované, jež byla v řízení zcela úspěšná, nárok na náhradu nákladů řízení, a to podle § 7, § 8 vyhlášky č. 177/1996 Sb. za 6 úkonů právní služby (převzetí věci, písemná vyjádření 26. 8. 2020, 15. 6. 2021, účast na jednáních dne 13. 1. 2021, 30. 4. 2021, 25. 6. 2021) po 3 060 Kč za úkon, 6 režijních paušálů po 300 Kč k uvedeným úkonům, podle § 13 odst. 5 citované vyhlášky cestovné z Českých Budějovic do Prahy a zpět 3 x po 1 669,56 Kč za jednu jízdu, podle § 14 odst. 3 citované vyhlášky náhrada za promeškaný čas 3 x osm půlhodin.
7. Rozsudek soudu I. stupně napadla včasným odvoláním žalobkyně a namítala, že soud I. stupně dospěl na základě provedených důkazů k nesprávným skutkovým zjištěním a jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Prvoinstanční soud mylně vyhodnotil právní stav za situace, kdy podle předmětné smlouvy o nájmu prostor nesloužících k bydlení ze dne 4. 11. 2019 je v článku I. bodu 3. uvedeno, že nájemce prohlašuje, že se podrobně seznámil se stavem předmětu nájmu, shledal jej vyhovujícím ke sjednanému účelu a v tomto stavu tento předmět nájmu přejímá. To, že není k dispozici protokol o předání a převzetí prostor dle právního názoru žalobkyně nic nemění na skutečnosti, že předmětná smlouva byla platná a účinná, zvláště za situace, kdy v tomto předávacím protokole měl být pouze popsán stav předmětu nájmu, se kterým se nájemce podrobně seznámil a shledal jej vyhovujícím ke sjednanému účelu nájmu. Stav, ve kterém předmět nájmu přejímá, potvrdila žalovaná vlastnoručním podpisem smlouvy o nájmu. Žalovaná se na výzvu žalobkyně odmítla dostavit a předmětný protokol podepsat (viz reakce žalované v mailové korespondenci ze dne 27. 1. 2020, ze které jasně vyplývá, že žalovaná úmyslně odmítla podepsat předmětný Předávací protokol).
8. Podle žalobkyně každý uchazeč, tedy i žalovaná, který se hlásí do výběrového řízení na pronájem prostoru, prohlašuje a zavazuje se, že „Prohlašuji, že v případě, že bude na pronájem výše uvedeného prostoru nesloužícího bydlení vybrána má nabídka, jsem ochoten/a předmětný prostor převzít ve stavu, v jakém se nacházel ke dni prohlídky“. Žalovaná se tedy svou přihláškou do výběrového řízení zavázala přijmout pronajímaný prostor ve stavu, v jakém jej žalovaná viděla na prohlídce. Předmětný prostor byl v minulosti bez problému pronajímán a nový nájemce (zástupce žalované) o jeho stavu věděl a to, že zde chtěl provozovat saunu, ale s tímto předmětem nájmu nesouhlasilo SVJ v domě, se musí brát jako podnikatelské riziko žalované. Žalovaná chtěla provádět v pronajatém prostoru úpravy (vypuštění otopné soustavy) se kterými SVJ v předmětném domě nesouhlasilo, žalovaná proto mohla zvolit jiný způsob rekonstrukce. Po dlouhou dobu také ze strany žalované nedošlo k protokolárnímu předání klíčů od předmětného prostoru a do té doby žalobce nemohl tento prostor dále pronajmout, čímž mu vznikla také nepochybně škoda.

9. Žalobkyně dále namítala, že soud I. stupně v odůvodnění rozsudku (body 10, 11, 12) neustále opakuje, že předmětný prostor trpěl od samého počátku vadou nedostatečného sociálního zařízení, čímž předmětný nebytový prostor nemohl být užíván, což se ale nezakládá na pravdě, protože o výměně sociálního zařízení se ve stanovisku k žádosti od technika nepíše. Mluví se hlavně o radiátoru, který by měl být zachován a není možné jej odstranit. Sociální zařízení bylo zcela funkční (viz výzva žalobce k podpisu předávacího protokolu ze dne 27. 1. 2020, Vzor žádosti o pronájem prostoru).
10. Z výše uvedených důvodů žalobkyně navrhl, aby odvolací soud změnil odvoláním napadený rozsudek a žalobě vyhověl.
11. Žalovaná navrhl potvrzení napadeného rozsudku jako věcně správného s tím, že tvrzení žalobkyně odporují zjištěnému skutkovému stavu věci a že žalobkyně v podaném odvolání odkazuje na důkazy, které nebyly z její strany předloženy. Jedná se o údajnou výzvu k podpisu předávacího protokolu ze dne 27. 1. 2020. Žalobkyní rovněž nebylo prokázáno, že by předala žalované klíče od nebytového prostoru. Uvedené bylo vyvráceno výpovědí jednatele žalované. Soud I. stupně se s touto otázkou vypořádal v souladu se zákonem a dospěl k závěru, že prostor k podnikání nebyl nikdy řádně předán. Žalobkyně v odvolání vytýká, že žalovaná protokolárně nepředala klíče, na druhé straně zpochybňuje povinnost žalované protokolárně prostor předat a současně požaduje protokolární předání klíčů od žalované, které však klíče nikdy neobdržela. Podle žalované žalobkyně předkládá k odvolání listiny, které neřeší podstatu věci. Navíc jsou předloženy po koncentraci řízení.
12. Odvolací soud přezkoumal rozsudek soudu I. stupně v rozsahu žalobkyní podaného odvolání včetně řízení, které jeho vydání předcházelo (§ 212, § 212a odst. 1, 5 o. s. ř.), a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.
13. Soud I. stupně si pro své rozhodnutí opatřil dostatek důkazů, vyvodil z nich správné skutkové závěry, které tak mohou být podkladem i pro rozhodnutí odvolacího soudu a na které lze pro stručnost odkázat. Rovněž právní hodnocení, které soud I. stupně ze zjištěného skutkového stavu vyvodil, je v zásadě převážně správné.
14. Podle § 2001 o. z. od smlouvy lze odstoupit, ujednájí-li si to strany, nebo stanoví-li tak zákon.
15. Podle § 2002 odst. 1 o. z. poruší-li strana smlouvu podstatným způsobem, může druhá strana bez zbytečného odkladu od smlouvy odstoupit. Podstatné je takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvídala; v ostatních případech se má za to, že porušení podstatné není.
16. Podle § 2004 odst. 1 o. z. odstoupením od smlouvy se závazek zrušuje od počátku.
17. V posuzované věci se žalobkyně domáhá po žalované zaplacení částky 48 066 Kč s tím, že žalovaná byla nájemcem prostoru sloužícího k podnikání v žalobě specifikovaného, a to na základě nájemní smlouvy číslo OVHČ3/148/2642/19/žák. ze dne 4. 11. 2019, uzavřené na dobu 5 let (od 1. 11. 2019 do 30. 11. 2024). Dům, kde se pronajatý prostor nachází, je ve vlastnictví hlavního města Prahy a žalobkyně nakládá s takto svěřeným majetkem a vykonává práva vlastníka ve vztahu ke svěřenému majetku. Žalovaná částka 48 066 Kč představuje dluh žalované na nájemném a zálohách na služby poskytovaných v souvislosti s pronájemem prostoru za měsíce listopad 2019 až duben 2020, tj. šest měsíců po 8 011 Kč.
18. V řízení před soudem I. stupně bylo prokázáno, že žalovaná žalobkyni jednoznačně informovala o tom, že její zájem o nájem nebytových prostor je podmíněn rekonstrukcí prostor tak, aby zde mohl být zřízen provoz malého saunového studia, jak je výslovně uvedeno v nájemní smlouvě (žalovaná podepsala smlouvu o nájmu prostor nesloužících k bydlení dne 29. 10. 2019 a současně téhož dne žalobkyni předala žádost o schválení stavebních úprav, ve které jednoznačně uvedla,

že pro činnost, která je uvedena v nájemní smlouvě, tj. provoz malého saunového studia, je bezpodmínečně nutná rekonstrukce objektu, kterou hodlala provést na své náklady). Rozsah úprav vyplýval z projektu stavebních úprav a vizualizace zamýšlených úprav. Rekonstrukce sociálního zařízení byla pouze jednou z položek. Stav objektu byl takový, že nemohl být užíván bez úprav, jak bylo v řízení prokázáno výpovědí svědkyně V.. V řízení bylo rovněž prokázáno, že žalovaná podmiňovala užívání prostor provedenou rekonstrukcí v celém rozsahu, nikoliv pouze rekonstrukcí sociálního zařízení. Žalobkyně žalované předmětné prostory nikdy řádně nepředala, žalovaná do nich neměla přístup a nikdy je fakticky nevyužívala. Po opakovaných urgencích se žalovaná dozvěděla, že rekonstrukce jí nebude povolena a od smlouvy odstoupila dopisem ze dne 27. 1. 2020.

19. Z výše uvedených prokázaných skutečností je zřejmé, že žalobkyně podstatným způsobem porušila smlouvu, kterou účastnice uzavřely, a proto žalovaná důvodně v souladu s obsahem § 2002 o. z. od smlouvy odstoupila. V posuzované věci je namíste dále odkázat na § 2004 odst. 1 o. z., kdy odstoupením od smlouvy se závazek od počátku ruší. Dlužné plnění z doby před účinností odstoupení nemusí být doplněno a nelze je ani vymáhat. Naopak ohledně plnění již poskytnutého jsou povinny se strany mezi sebou vypořádat podle pravidel bezdůvodného obohacení. Z provedeného dokazování vyplynulo, že žalobkyně žalované předmět nájmu nikdy nepředala, stejně tak ji nepředala klíče od předmětných prostor. Souhlas s rekonstrukcí, a to po mnoha urgencích, žalovaná od žalobkyně nezískala, přičemž žalovaná od počátku zahájení užívání prostor spojovala právě s rekonstrukcí objektu. Za této situace se žalovaná na úkor žalobkyně neobohatila, nelze jí proto ani z tohoto titulu uložit zaplatit požadovanou částku.
20. Z uvedených důvodů odvolací soud podle § 219 o. s. ř. jako věcně správný potvrdil rozsudek soudu I. stupně ve výroku o věci samé i ve výroku o nákladech řízení.
21. Odvolací soud podle § 142 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s § 224 odst. 1 o. s. ř. rozhodl o nákladech odvolacího řízení s tím, že náklady ve sporu úspěšné žalované sestávají z odměny za dva úkony (vyjádření k odvolání, za účast na jednání ve smyslu § 11 odst. 1 písm. g/, k/ vyhl. č. 177/1996 Sb.). Dále z náhrady za promeškaný čas podle § 14 odst. 2 téže vyhlášky za dostavení se k jednání, které se nekonalo, ve výši jedné poloviny mimosmluvní odměny. Sazba mimosmluvní odměny činí 3 060 Kč za jeden úkon právní služby. Ke každému úkonu náleží paušální náhrada ve výši 300 Kč podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu, tj. při 3 úkonech částka 900 Kč. Náklady na dvě cesty právního zástupce z jeho sídla do místa soudního jednání, tj. cesta České Budějovice - Praha a zpět, osobním automobilem Škoda RAPID, RZ xxx, dle vyhlášky č. 589/2020 Sb. a podle § 157 zák. č. 262/2006 sb., ve znění pozdějších předpisů. Celkové cestovní náhrady 3 339 Kč (2 x 1 669,56 Kč). Promeškaný čas právního zástupce strávený cestou z místa jeho sídla do místa soudního jednání podle § 14 odst. 3 advokátního tarifu ve výši 100 Kč za 1/2 hodinu, celkem 1 600 Kč. Odvolací náklady jsou ve výši 13 489 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku není dovolání přípustné.

Praha 23. listopadu 2021

JUDr. Naděžda Zachystalová v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Bartáková.