



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Viktora Sedláka a soudců JUDr. Tomáše Pírka a JUDr. Zuzany Sváčkové ve věci

žalobce: **ALBET metal, s.r.o.**, IČO 62419013
sídlem Vrážská 144, 150 00 Praha 5
zastoupený advokátkou Mgr. Petrou Radzovou
sídlem Vodičkova 709/33, 110 00 Praha 1

proti
žalovaným: **1) Action servis s.r.o.**, IČO 28546521,
sídlem V Dolině 1515/1b, 101 00 Praha 10
2) J. K., narozený dne xxx
bytem Xxx, Xxx
3) M. J., narozený dne xxx
bytem Xxx, Xxx
všichni zastoupeni advokátem Mgr. Robertem Holmanem
sídlem Slezská 2127/13, 120 00 Praha 2

o zaplacení částky 1 331 000 Kč s příslušenstvím, k odvolání žalovaných č. 2 a 3 proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 4. října 2018, č. j. 16 C 16/2018-58, ve znění opravného usnesení ze dne 31. října 2018, č. j. 16 C 16/2018-64, a doplňujícího rozsudku ze dne 4. června 2019, č. j. 16 C 16/2018-129,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně **se** ve vztahu mezi žalobcem a žalovanými č. 2 a 3 **potvrzuje**.

Shodu s prvopisem potvrzuje Ilona Jiranová

- II. Žalovaní č. 2 a 3 jsou povinni zaplatit žalobci společně a nerozdílně náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 33 783,20 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám Mgr. Petry Radzové, advokátky.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně uložil žalovaným povinnost zaplatit žalobci částku 1 331 100 Kč s příslušenstvím do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok I a doplněný výrok III), a dále žalované zavázal povinností zaplatit žalobci v téže lhůtě náhradu nákladů řízení ve výši 142 743,70 Kč k rukám advokátky Mgr. Petry Radzové (výrok II). Takto rozhodl o požadavku žalobce na zaplacení dlužného nájemného za období od března do srpna 2017 ve výši 798 600 Kč a od září do prosince 2017 ve výši 532 400 Kč s tím, že dlužníkem této pohledávky je žalovaný č. 1, který svůj dluh též uznal a zavázal se jej uhradit do 30. 9. 2017, přičemž žalovaní č. 2 a 3 tento dluh zajistili svým ručitelským prohlášením ze dne 25. 8. 2017.
2. Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalobce a žalovaný č. 1 uzavřeli dne 2. 9. 2014 písemnou smlouvu o nájmu nebytových prostor, jejímž předmětem byl nájem žalobcovy skladovací haly o celkové výměře 1 248 m² za účelem výroby, obchodu a služeb neuvedených v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. V bodě 4 nájemní smlouvy byla uvedena cena nájmu. Nájemní smlouva byla ukončena dohodou dotčených účastníků ze dne 18. 10. 2017, a to ke dni 31. 12. 2017, ke kterému měl žalovaný č. 1 nebytové prostory žalobci odevzdat. Dále soud prvního stupně zjistil, že v dohodě o uznání dluhu uzavřené dne 25. 8. 2017 mezi týmiž účastníky se žalovaný č. 1 zavázal uhradit žalobci svůj dluh ve výši 1 331 000 Kč představující dlužné nájemné za březen až prosinec 2017, a to nejpozději do 30. 9. 2017. Pro případ prodloužení s úhradou tohoto závazku byl sjednán úrok z prodloužení ve výši 0,1% denně z dlužných částek. Žalovaní č. 2 a 3 pak ve svých ručitelských prohlášeních ze dne 25. 8. 2017 prohlásili, že v případě, že žalovaný č. 1 zmíněný dluh neuhradí, nároky žalobce ze smlouvy o nájmu nebytových prostor a z dohody o uznání dluhu sami uspokojí. To se však dosud nestalo, přičemž žalobce všechny tři žalované k zaplacení dlužné částky vyzval předžalobní výzvou ze dne 8. 1. 2018. Obranu žalovaných spočívající ve vznesené námitce započtení protipohledávky žalovaného č. 1, které mu vznikla zhodnocením předmětu nájmu, soud prvního stupně zhodnotil jako nedůvodnou, a to pro absenci předchozího písemného souhlasu pronajímatele s úpravami, které měly ke zhodnocení dotčené nemovitosti vést.
3. Na základě těchto skutkových zjištění soud prvního stupně věc právně posoudil podle § 2053 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“), podle kterého uzná-li někdo svůj dluh co do důvodu i výše prohlášením učiněným v písemné formě, má se za to, že dluh v rozsahu uznání a v době tohoto uznání trvá. Žalovaní ostatně ani nárok žalobkyně nikterak nesporeovali. Žalovaní č. 2 a 3 písemně prohlásili, že žalobci dluh splatí, pokud tak neučiní žalovaný č. 1. Důvodnost žaloby směřující proti žalovaným č. 2 a 3 proto soud prvního stupně dovodil ze znění § 2018 odst. 1 o. z., podle kterého kdo věřiteli prohlásí, že ho uspokojí, jestliže dlužník věřiteli svůj dluh nesplní, stává se dlužníkovým ručitelem. Vzhledem k tomu, že § 2220 odst. 1, 2 o. z. vyžaduje při písemné nájemní smlouvě rovněž předchozí písemný souhlas pronajímatele s provedením změny věci, který však žalobce žalovanému č. 1 neudělil, soud prvního stupně neuznal obranu žalovaných spočívající v započtení pohledávky žalovaného č. 1 odpovídající tvrzenému zhodnocení pronajatých nebytových prostor s tím, že tento žalovaný je povinen dát pronajatou věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději pak při skončení nájmu. Případný konkludentní souhlas žalobce s těmito úpravami, který žalovaní v řízení tvrdili, dle soudu prvního stupně nepostačuje, protože žalovaný č. 1 vůči žalobci žádnou vlastní pohledávku stejného druhu, která by byla způsobilá k započtení proti zažalované pohledávce žalobce, nemá. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 o. s. ř., v souladu s nímž byla zcela úspěšnému žalobci přiznána plná náhrada nákladů, které v řízení účelně vynaložil.

4. Proti tomuto rozsudku podali včasné odvolání všichni žalovaní. Ve vztahu k žalovanému č. 1 však bylo usnesením soudu prvního stupně ze dne 23. 4. 2019, č. j. 16 C 16/2018-113, odvolací řízení pro nezaplacení soudního poplatku z odvolání zastaveno, a proto předmětný rozsudek ve vztahu k tomuto žalovanému již nabyl právní moci.
5. Ve svém odvolání žalovaní č. 2 a 3 tvrdili, že byli připraveni prokázat nejen to, že žalovaní předmět nájmu zásadně zhodnotili stavebními a technickými úpravami, ale i to, že se tak dělo s předchozím souhlasem žalobce, a že dokonce v některých případech toto zhodnocení provedl sám žalobce a nechal si za něj od žalovaného č. 1 zaplatit. Soud prvního stupně však jejich důkazy nepřipustil. Žalovaní přitom v řízení namítali, že jim tím vznikla pohledávka vůči žalobci na zaplacení spravedlivého vypořádání za zhodnocení předmětu nájmu, kterou započítávají proti zažalované pohledávce odpovídající dlužnému nájemnému. Žalovaní rovněž tvrdili a prokazovali existenci žalobcova souhlasu s provedeným technickým zhodnocením, a to hned v několika rovinách. Jednak žalovaní tvrdili písemný souhlas žalobce s určitými úpravami, který byl zjistitelný z písemné e-mailové korespondence mezi žalovaným č. 1 a žalobcem z roku 2014, jednak poukazovali na faktury vystavené žalobcem za zhodnocení předmětu nájmu, které sám provedl, případně za dodání materiálu pro takové zhodnocení. V této souvislosti navrhovali též provést dokazování výpověďmi svědků, kteří by se k této otázce vyjádřili. Kromě toho soud prvního stupně interpretoval ustanovení § 2220 o. z., na jehož výkladu své rozhodnutí vystavěl, v rozporu s výkladovou a rozhodovací praxí, ale také zcela formalistně a ve vztahu k žalovaným mimořádně nespravedlivě. I kdyby však bylo z jakéhokoli důvodu dosaženo závěru, že relativní neplatnost jednání pronajímatele je při absenci písemného souhlasu s úpravami, resp. změnou pronajaté věci dána, pak takovou neplatnost nemůže namítat žalobce, neboť podle § 579 o. z. platí, že způsobil-li někdo neplatnost právního jednání, nemá právo namítnout jeho neplatnost nebo uplatnit z neplatného právního jednání pro sebe výhodu. Konečně nelze pominout ani § 6 odst. 2 o. z., podle něhož nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu a nikdo nesmí ani těžit z protiprávního stavu, který vyvolal, nebo nad kterým má kontrolu. Závěrem proto žalovaní navrhli, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil tak, že žalobu zamítne.
6. Žalobce navrhl rozsudek soudu prvního stupně jako věcně správný potvrdit.
7. Odvolací soud přezkoumal napadené rozhodnutí včetně řízení, které jeho vydání předcházelo (§ 212 a § 212a o. s. ř.), a poté dospěl k závěru, že odvolání žalovaných není důvodné.
8. Podle § 2220 odst. 1 o. z. nájemce má právo provést změnu věci jen s předchozím souhlasem pronajímatele; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad; dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení. Podle odstavce druhého téhož ustanovení provede-li nájemce změnu věci bez souhlasu pronajímatele, uvede věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu věci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
9. Podle § 1987 odst. 2 o. z. pohledávka nejistá nebo neurčitá k započtení způsobilá není.
10. Odvolací soud především konstatuje, že soud prvního stupně provedl dokazování v dostatečném rozsahu, provedené důkazy hodnotil v souladu se zásadou volného hodnocení důkazů (§ 132 o. s. ř.) a na jejich základě učinil odpovídající a správné závěry o skutkovém stavu věci. Při nezpochybnění vzniku a existence zažalované pohledávky, podpořené nadto předloženým písemným uznáním předmětného dluhu ze strany žalovaného č. 1, přitom přílehavě uvedl, že podstata sporu mezi účastníky tkví v existenci tvrzené protipohledávky žalovaného č. 1 odpovídající náhradě za zhodnocení předmětu nájmu, kterou žalovaní v průběhu řízení namítli k započtení proti pohledávce žalobce. V této souvislosti lze soudu prvního stupně přisvědčit, že ze shora citovaného § 2220 o. z. vyplývá, že nájemce má právo provést změnu věci jen s předchozím souhlasem pronajímatele, který, byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje

rovněž písemnou formu. Požadavek zmíněné písemné formy souhlasu pronajímatele zde však plní spíše funkci důkazní a ochrannou vůči nájemci, neboť s jeho nedostatkem je spojen závažný důsledek pro nájemce v podobě vzniku možnosti výpovědi nájmu ze strany pronajímatele. Účel této úpravy však nesměruje k závěru, že ústně či konkludentně daný souhlas pronajímatele je namísto posoudit jako neplatný a postup nájemce pak hodnotit jako nezákonný. Nedodržení písemné formy proto nevede k neplatnosti uděleného souhlasu, nájemce si však musí být vědom možných negativních důsledků, pokud se mu existenci souhlasu nepodaří prokázat (srov. Švestka J.; Dvořák J.; Fiala J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. /§ 1721- § 2520/* Praha: Wolters Kluwer, a.s. 2014, s. 1121). Z citovaného lze tedy dovodit, že i případný souhlas žalobce s tvrzenými změnami (stavebními úpravami) na pronajatých nebytových prostorách, který nebyl udělen v písemné formě, by z pohledu § 2220 odst. 1 o. z. postačoval, samozřejmě za podmínky, že by žalovaní udělení tohoto souhlasu řádně prokázali.

11. V posuzovaném případě však písemný souhlas žalobce s provedením změn pronajaté věci žalovaní v řízení nepředložili, přičemž tvrdí, že tento souhlas plyne ze žalobcova jednání v době realizace těchto změn (udělen byl tedy konkludentně), popř. jej lze dovodit z korespondence mezi účastníky. K této dosud nevyřešené skutkové otázce týkající se existence žalobcova souhlasu však nadto přistupuje další zásadní skutková otázka, jejíž řešení je spojeno z nutností rozsáhlého dokazování, a to otázka výše případného zhodnocení předmětu nájmu. Žalovaní sice tvrdí, že výše tohoto zhodnocení odpovídá částce, kterou v průběhu řízení namítli k započtení, toto své tvrzení však sami současně zpochybnili předloženou konstrukcí výpočtu, jenž vedl ke stanovení její výše. Položky, z nichž tato částka sestává, totiž korespondují s výší nákladů, které měly být v rámci provedených prací na úpravách pronajaté nemovitě věci fakticky vynaloženy, tj. s výší investic realizovaných postupně v průběhu let 2014 až 2016, zatímco otázku skutečného zhodnocení předmětu nájmu k okamžiku ukončení tohoto nájemního vztahu ponechávají zcela nezodpovězenou a neřešenou. Na skutečnou výši tohoto zhodnocení tak z dosud prezentovaných tvrzení a označených důkazů usuzovat nelze, nepřistupuje-li k nim mj. i odpovídající znalecké zhodnocení nastolené otázky. Odvolací soud proto v této souvislosti odkazuje na shora citované ustanovení § 1987 odst. 2 o. z., jakož i na judikaturu Nejvyššího soudu reprezentovanou jeho rozsudkem ze dne 1. 10. 2018, sp. zn. 28 Cdo 5711/2017, ve kterém se mimo jiné uvádí: „...*lze-li očekávat, že by námitka započtení vznesená podle § 98 věty druhé o. s. ř. s ohledem na obtížnost zkoumání existence a výše započítávané pohledávky nepřiměřeně prodlužovala řízení o pohledávce uplatněné žalobou, je možné konstatovat nemožnost započtení pohledávky pro nejistotu a neurčitost*“ (ke stejnému závěru se Nejvyšší soud přiklonil i v usnesení ze dne 22. 1. 2019, sp. zn. 20 Cdo 4713/2018, nebo v rozsudku ze dne 20. 2. 2019, sp. zn. 26 Cdo 4795/2017). Jak patrně z dosud uvedených skutečností, situace, na kterou citované rozhodnutí dopadá, v posuzovaném případě nastala, neboť jak prokazování existence samotného předchozího souhlasu pronajímatele se stavebními úpravami předmětu nájmu, tak i prokazování rozsahu a výše zhodnocení předmětu nájmu k rozhodnému okamžiku svým rozsahem a obtížností značně přesahuje rámec řízení o zažalované pohledávce (nadto vedené již pouze ve vztahu mezi žalobcem a žalovanými č. 2 a 3), které by tak bylo neúměrně prodlužováno. Odvolací soud proto uzavřel, že tvrzenou pohledávku žalovaného č. 1, jež byla uplatněna k započtení proti pohledávce žalobce, nelze z důvodů, které stanoví § 1987 odst. 2 o. z., v tomto řízení započíst.
12. Odvolací soud proto ze všech uvedených důvodů napadený rozsudek soudu prvního stupně podle § 219 o. s. ř. jako věcně správný potvrdil, a to včetně správného výroku o nákladech řízení.
13. O nákladech odvolacího řízení rozhodl odvolací soud podle § 142 odst. 1 o. s. ř., ve spojení s § 224 odst. 1 o. s. ř., když žalobce byl i v této fázi řízení zcela procesně úspěšný. Náleží mu proto náhrada účelně vynaložených nákladů, které jsou tvořeny odměnou jeho advokátky za dva úkony právní služby po 13 660 Kč (vyjádření k odvolání a účast na odvolacím jednání) podle § 7, § 8 odst. 1 a § 11 odst. 1 písm. d) a g) vyhlášky č. 177/1996 Sb., a dvěma režijními paušály po 300 Kč (§ 13 odst. 4 téže vyhlášky), což spolu s 21 % daní z přidané hodnoty činí celkem 33 783,20 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **lze** podat dovolání k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu prvního stupně ve lhůtě dvou měsíců od jeho doručení, jehož přípustnost přezkoumá za podmínek stanovených v § 237 o. s. ř. dovolací soud.

Praha 18. října 2019

Mgr. Viktor Sedlák v.r.
předseda senátu