



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Mgr. Zory Komancové a soudkyň Mgr. Marcely Vítkové a Mgr. Kamily Krausové ve věci

žalobce: **STAVMAT STAVEBNINY a. s.**, IČO 25121049,
sídlem Pod Můstkem 884/6, 252 19 Rudná,
zastoupený advokátem Mgr. Pavlem Čvančarou,
sídlem Vrázova 2243/7, 150 00 Praha 5,

proti
žalovanému: **BESTRENT s. r. o.**, IČO 05365520,
sídlem Podstránská 1094/1, 627 00 Brno,
zastoupený advokátem JUDr. Janem Vokálem,
sídlem Bratislavská 199/12, 602 00 Brno,

o zaplacení 33 880 Kč s příslušenstvím, o odvolání žalobce proti rozsudku Městského soudu v Brně ze dne 27. 2. 2020, č. j. 63 C 105/2018-73,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se potvrzuje.
- II. Žalobce je povinen nahradit žalovanému náklady odvolacího řízení ve výši 6 679,20 Kč k rukám jeho zástupce JUDr. Jana Vokála, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. V řízení zahájeném 12. 1. 2018 domáhal se žalobce po žalovaném zaplacení částky 33 880 Kč s 0,05% úroky z prodlení denně od 16. 10. 2017 do zaplacení. K tomu uvedl, že je právním nástupcem společnosti STAVMAT STAVEBNINY Rudná s. r. o., IČO 47915145, která dne 19. 10. 2016 uzavřela jako pronajímatel se žalovaným jako nájemcem smlouvu o nájmu nebytových prostor na adrese Železná 670/15, Brno - Horní Heršpice. Nájem byl sjednán od 1. 1. 2017 na dobu neurčitou s tím, že žalovaný se zavázal hradit za dobu od ledna do června 2017 nájemné

ve výši 28 000 Kč bez DPH, tj. 33 880 Kč vč. DPH (čl. IV. odst. 1 smlouvy). Od července 2017 mělo dojít k navýšení nájemného na 33 000 Kč bez DPH, ale 10. 7. 2017 se smluvní strany dohodly, že nájemné zvyšováno nebude. Žalovaný neuhradil nájemné za měsíc říjen 2017 a žalobci rovněž vznikl nárok na úroky z prodlení ve smluvené výši 0,05 % denně z dlužné částky (čl. IV. odst. 5 smlouvy).

2. Žalovaný v podaném odporu popřel nárok žalobce v celém rozsahu. Zdůraznil, že přípisem z 22. 8. 2017 (správně 21. 8. – pozn. odvol. soudu) nazvaným „odstoupení od smlouvy“ ukončil nájemní smlouvu z důvodu hrubého porušení povinností ze strany pronajímatele, které řádně popsal. Pronajaté prostory vyklidil 4. 9. 2017. Žalobce mu přípisem z 5. 9. 2017 sdělil, že smlouvu nelze ukončit, neboť nenastal důvod pro odstoupení od smlouvy sjednaný ve smlouvě. Žalovaný proto reagoval přípisem z 11. 10. 2017, v němž upřesnil, že se nejedná o odstoupení od smlouvy, ale o výpověď bez výpovědní doby dle § 2232 o. z. Dále žalovaný zdůraznil, že předmět nájmu nemohl po celou dobu řádně užívat, přesto platil sjednané nájemné. Ačkoliv žalobce opakovaně vyzýval k nápravě, k tomu nikdy nedošlo. Následně svá tvrzení doplnil tak, že žalobce neplnil povinnosti sjednané v čl. VI. odst. 1 a 2 nájemní smlouvy. I přesto, že bylo ujednáno, že žalobce k 1. 1. 2017 zajistí oplocení a instalaci podružného měřáku vody, toto nikdy neučinil, byť v březnu 2017 (dva měsíce poté, kdy měl již plnit) přislíbil, že vodu i oplocení zajistí do 14 dnů; k tomu ani do dne ukončení smlouvy nedošlo. Žalovaný tak nemohl prostory, které měl pronajaty za účelem podnikání (půjčovna náradí) řádně užívat, neboť hrozilo odcizení movitých věcí a rovněž movité věci nemohl čistit a dále je zapůjčovat. Při prvním jednání ve věci žalovaný dále doplnil, že po uzavření nájemní smlouvy zjistil, že do pronajatých prostor není zavedena elektřina a v okolí není přístup k vodě. Dodávky elektřiny si zajistil sám, nicméně následně se ukázalo, že žalobce nedá souhlas k rozkopání cesty za účelem dodávky vody s tím, že mimo zimní období by tato byla vedena venkovní hadicí. Nápravu uvedených vad, tedy chybějící přívod vody i neprovedení oplocení, žalovaný u žalobce opakovaně ústně i písemně urgoval a žalobce ani přes přislíb z března 2017 nic nesplnil.
3. Žalobce zdůraznil, že z vyjádření žalovaného je zřejmé, že žalobou uplatněný nárok, tedy nájemné za měsíc říjen 2017 neuhradil. Vyslovil přesvědčení, že přípis žalovaného z 21. 8. 2017 nelze v žádném případě považovat za výpověď bez výpovědní doby, neboť žalovaný v něm opakovaně uvedl, že „odstupuje od smlouvy“.
4. Soud prvního stupně ve věci provedl dokazování listinnými důkazy a výslechy svědků K.J. (zaměstnanec žalovaného), O.K. (bývalý zaměstnanec žalobce) a J.N. (spolupracovník žalovaného, který zajistil elektroinstalaci v pronajatých prostorách). Odvoláním napadeným rozsudkem žalobu v celém rozsahu zamítl (I. výrok) a žalobci uložil povinnost nahradit žalovanému náklady řízení ve výši 16 698 Kč (II. výrok). V odůvodnění zrekapituloval skutková tvrzení žalobce i obranu žalovaného a uvedl skutková zjištění z jednotlivých důkazů. Konstatoval, že proti žalobou uplatněnému nároku na zaplacení nájemného ve výši 33 880 Kč za měsíc říjen 2017 dle nájemní smlouvy ze dne 19. 10. 2016 (ust. § 2201 a násl. o. z.) uzavřené mezi právním předchůdcem žalobce – společností STAVMAT STAVEBNINY Rudná s. r. o., IČO 47915145 (pronajímatel) a žalovaným (nájemce), se žalovaný bránil tvrzením, že dopisem ze dne 21. 8. 2017 označeným jako „odstoupení od nájemní smlouvy“ došlo k ukončení smlouvy z důvodu podstatného porušení smluvních povinností žalobcem. Soud se tedy zabýval otázkou plnění smluvních povinností ze strany žalobce. Uvedl, že v čl. VI. odst. 1 a 2 smlouvy se žalobce, resp. jeho právní předchůdce, zavázal nejpozději do 1. 1. 2017 oddělit na své náklady halovou plochu a venkovní plochu od ostatní plochy pozemku sít'ovým pletivem a osadit podružné měřáky elektřiny a vody. Výpovědi svědků J.N., K.J. a O.K. bylo prokázáno, že na pronajaté prostory nebyla zavedena přípojka vody, tedy nebyla splněna smluvní povinnost žalobce zajistit osazení podružného měřáku vody. Stejně tak žalobce nesplnil svoji povinnost pronajímané plochy řádně oplotit. Na uvedené nedostatky žalovaný opakovaně žalobce upozorňoval, jak vyplynulo nejen z výpovědi svědků K.J. a O.K., ale rovněž z mailové korespondence mezi O.K. (za žalobce) a jednatelem žalovaného I.Š.. Přípis

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Kristková.

žalovaného ze dne 21. 8. 2017 adresovaný žalobci, který mu byl doručen 24. 8. 2017, obsahoval specifikaci důvodů, pro které žalovaný „odstoupil“ od nájemní smlouvy. Vzhledem k jeho obsahu soud tento přípis posoudil jako výpověď nájemní smlouvy bez výpovědní doby dle ust. § 2232 o. z. Za situace, kdy nájemní vztah zanikl ke dni doručení výpovědi, tj. ke dni 24. 8. 2017, nevzniklo žalobci právo na úhradu nájemného za měsíc říjen 2017, když žalovaný pronajaté prostory vyklidil 4. 9. 2017. Soud proto žalobu v celém rozsahu zamítl a podle ust. § 142 odst. 1 o. s. ř. přiznal ve sporu úspěšnému žalovanému právo na náhradu nákladů řízení v plné výši.

5. Proti rozsudku podal včas odvolání žalobce s tím, aby byl odvolacím soudem změněn a žalobě v celém rozsahu vyhověno. Zdůraznil, že žalovaný mu zaslal přípis ze dne 21. 8. 2017 označený jako „odstoupení od nájemní smlouvy“, v jehož textu uvedl důvody pro odstoupení a slovo „odstoupení“ se v textu několikrát opakuje. Žalobce je přesvědčen, že žalovaný tak zcela jednoznačně a opakovaně deklaroval svoji vůli od nájemní smlouvy odstoupit. Je pak zcela nepochopitelné, proč tuto opakovaně slovně vyjádřenou vůli žalovaného soud prvního stupně interpretoval tak, že se jedná o výpověď bez výpovědní doby. Soud byl povinen při výkladu právního jednání postupovat dle ust. § 545 o. z., § 551 odst. 1 o. z. a § 557 o. z, nicméně uvedená ustanovení občanského zákoníku zcela ignoroval. Žalobce má za to, že rozsudek je zčásti nepřezkoumatelný, neboť soud nijak nevysvětlil, proč důvody pro odstoupení uvedené žalovaným v přípisu z 21. 8. 2017 posoudil jako důvody pro výpověď smlouvy, byť pro žalovaného tyto důvody iniciovaly odstoupení od smlouvy. Žalobce je přesvědčen, že za situace, kdy by soud odstoupení žalovaného od nájemní smlouvy interpretoval skutečně jako odstoupení, nemohl by žalobu zamítnout, neboť podle ustálené judikatury by žalovaný musel od smlouvy odstoupit bez zbytečného odkladu poté, kdy se o důvodech pro odstoupení dozvěděl, jinak mu právo na odstoupení zaniklo. V řízení bylo prokázáno, že žalovaným vytýkané nedostatky existovaly již od 1. 1. 2017, nicméně žalovaný odstoupil od smlouvy až 21. 8. 2017. Žalobce soudu vytkl, že ani s touto jeho argumentací se v odůvodnění svého rozhodnutí nijak nevypořádal.
6. Žalovaný ve vyjádření k odvolání žalobce navrhl potvrzení rozsudku, který považuje za správný, neboť vychází ze soudem prvního stupně správně učiněných skutkových zjištění a soud rovněž správně aplikoval příslušná zákonná ustanovení. Podotkl, že žalobce se domáhá toho, aby odvolací soud zcela pomínil jeho jednání a předložené důkazy svědčící o tom, že žalovaný umožňoval žalobci až po podpisu smlouvy postupné naplňování podmínek smlouvy, byť měly být naplněny již v okamžiku jejího podpisu. Přivedení elektrické energie do pronajatých prostor pak sám žalovaný pomohl žalobci zajistit prostřednictvím subdodavatele. Žalovaný nájemní vztah ukončil bez zbytečného odkladu poté, kdy se od žalobce dozvěděl, že jeho vedení v Praze rozhodlo, že z důvodů značných finančních nákladů nebude voda do pronajatých prostor vůbec přivedena.
7. Krajský soud v Brně jako soud odvolací (§ 10 o. s. ř.) po zjištění, že odvolání bylo podáno k tomu oprávněným subjektem (§ 201 o. s. ř.), že směřuje proti rozhodnutí, proti němuž je přípustné (§ 201, § 202 o. s. ř.) a že bylo podáno včas (§ 204 o. s. ř.), v souladu s ust. § 212 a § 212a o. s. ř. přezkoumal odvoláním napadený rozsudek, jakož i řízení mu předcházející, a dospěl k závěru, že odvolání žalobce není důvodné.
8. Odvolací soud při jednání podle ust. § 213 odst. 2 o. s. ř. ve spojení s ust. § 213a odst. 1 o. s. ř. zopakoval dokazování částí listinných důkazů, a to nájemní smlouvou z 19. 10. 2016, emailem z 30. 6. 2017 odeslaným I.Š., O.K., emailem z 19. 7. 2017 odeslaným O.K. I.Š. a listinou vyhotovenou žalovaným dne 21. 8. 2017 označenou jako „odstoupení od nájemní smlouvy“. Z těchto důkazů zjistil následující skutečnosti.
9. Mezi společnostmi STAVMAT STAVEBNINY Rudná s. r. o., IČO 47915145, jako pronajímatelem a žalovaným jako nájemcem byla uzavřena nájemní smlouva, kterou pronajímatel podepsal 6. 10. 2016 a nájemce 19. 10. 2016. Článek I. smlouvy deklaruje, že pronajímatel je vlastníkem areálu v Brně - Horních Heršpicích a část nemovitostí specifikovaných v čl. II. smlouvy pronajal žalovanému. Dle čl. II. odst. 4 smlouvy měl nájemce předmět nájmu užívat za účelem provozování

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Kristková.

podnikatelské činnosti, tedy jako provozovnu, půjčovnu náradí. Nájemní poměr byl sjednán s účinností od 1. 1. 2017 na dobu neurčitou (čl. III. smlouvy). V čl. IV. odst. 1 a 2 se pronajímatel zavázal nejpozději do 1. 1. 2017 na své náklady oddělit halovou plochu od ostatní plochy sít'ovým pletivem o výšce minimálně 160 cm a oddělit venkovní plochu od ostatní plochy pozemku sít'ovým pletivem o výšce minimálně 160 cm a osadit podružné měřáky elektřiny a vody. Smlouva nabyla platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti ke dni 1. 1. 2017 (čl. VII. odst. 10 smlouvy). V emailu zaslaném ze dne 30. 6. 2017 O.K. uvedl jednatel žalovaného I.Š. mimo jiné: „Dobrý den pane inženýre, chtěl jsem vás poprosit o součinnost v naší věci: ukončení nájmu ke dni 31. 8. 2017; rád bych se seriózně dohodl na ukončení nájmu dohodou k tomuto datu (31. 8. 2017)“. V emailu zaslaném dne 19. 7. 2017 sdělil O.K. jednatele žalovaného I.Š., že mu přeposílá email od pana S. a dále, že „Konzultoval to s generálním ředitelem a v něčem bychom trochu ustoupili, ale výpovědní dobu budeme chtít dodržet. Ty naše ústupky by byly v tom, že bereme to, že výpověď podali v květnu a že po dobu nájmu nebudeme zvyšovat nájem z 28 tis. na 33 tis. Kč/měs. Tedy máte poslat antidatovanou výpověď a začne běžet od 1. 6. a na 6 měsíců, tj. do 30. 11. 2017“. Dne 21. 8. 2017 žalovaný zaslal na adresu žalobce listinu označenou jako „odstoupení od nájemní smlouvy“. Uvedl, že odstupuje od nájemní smlouvy uzavřené dne 6. 10. 2016 s účinností k 1. 1. 2017 z důvodu podstatného porušení nájemní smlouvy, a to konkrétně ustanovení čl. VI. bod 2 smlouvy, neboť ve sjednané lhůtě do 1. 1. 2017 pronajímatel neoddelil venkovní plochu od ostatní plochy a neosadil podružný měřák vody. Tím současně došlo k porušení čl. V. bod 1 smlouvy spočívající v povinnosti umožnit nájemci řádné užívání předmětu nájmu a to zejména zajistit nerušené užívání předmětu nájmu. Neoddělení venkovní plochy žalovanému znemožnilo umístit pronajímaná zařízení v pronajatých prostorech, v důsledku čehož mu vznikla škoda. Rovněž nepřivedení vody na ostatní plochu a neosazení podružného měřáku vody znemožnilo žalovanému užívání vody v tomto prostoru, včetně umývání zařízení určených k pronájmu. Ani přes opakovaná upozornění k nápravě nedošlo. Dále žalovaný uvedl, že z uvedených důvodů odstupuje od smlouvy a tato zaniká dnem následujícím po doručení odstoupení; vyklizení předmětu nájmu zajistí do 4. 9. 2017.

10. V řízení před soudem bylo prokázáno (žalobce uvedené závěry soudu prvního stupně nezpochybnil ani v podaném odvolání), že žalobce nesplnil povinnosti, k nimž se zavázal v čl. VI. odst. 1 a 2 smlouvy. Zásadní pro rozhodnutí v dané věci tak bylo posouzení, zda podání žalovaného ze dne 21. 8. 2017 označené jako „odstoupení od nájemní smlouvy“ je skutečně odstoupením od nájemní smlouvy či výpovědí bez výpovědní doby (ust. § 2232 o. z.).
11. Otázkou výkladu právních jednání se Nejvyšší soud zabýval v rozhodnutí ze dne 31. 10. 2017, sp. zn. 29 Cdo 61/2017, které bylo publikováno ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem 4/2019. V tomto rozhodnutí Nejvyšší soud uzavřel, že: „Pro výklad adresovaného právního jednání je určující skutečná vůle jednajícího, která byla anebo musela být známa adresátovi, již je třeba upřednostnit před jejím vnějším projevem (např. objektivním významem užitých slov). Skutečnou vůli jednajícího je třeba posuzovat k okamžiku, kdy projev vůle učinil (kdy se stal perfektním). Teprve tehdy, nelze-li zjistit skutečnou vůli jednajícího (§ 556 odst. 1 věta první o. z.), postupuje soud podle pravidla vyjádřeného v § 556 odst. 1 věta druhé o. z.“. V odůvodnění tohoto rozhodnutí pak Nejvyšší soud dále rozvedl, že ust. § 555 odst. 1 o. z. formuluje východisko výkladu jakéhokoliv právního jednání; podstatný je jeho obsah, nikoliv např. jeho označení či pojmenování. Skutečnost, že osoba činící právní jednání je nesprávně právně označí, nemá při výkladu právního jednání zásadně žádný význam. Základní (prvotní) pravidlo výkladu adresovaných právních jednání formuluje ust. § 556 odst. 1 věty první o. z. Soud nejprve zkoumá (zjišťuje), jaká byla skutečná vůle (úmysl) jednajícího, a to při zohlednění všech v úvahu přicházejících (zjištěných) okolností. Skutečnou vůli (úmysl) jednajícího je přitom třeba posuzovat k okamžiku, kdy projev vůle učinil. Ochrana dobré víry adresáta právního jednání pak vyžaduje, aby soud právní jednání vyložil jen podle takového úmyslu jednajícího, který byl anebo musel být adresátovi znám. Při zjišťování úmyslu jednajícího tudíž soud přihlíží toliko k těm okolnostem, které mohl vnímat i adresát právního jednání. Jinými slovy, pro výklad právního jednání je určující skutečná vůle (úmysl)

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Kristková.

jednajícího (která byla anebo musela být známa adresátovi), již je třeba upřednostnit před jejím vnějším projevem (například objektivním významem užitých slov).

12. Odvolací soud, shodně se soudem prvního stupně dospěl v projednávané věci k závěru, že podání žalovaného z 21. 8. 2017, byť označené jako „odstoupení od nájemní smlouvy“, je nutno (s ohledem na jeho obsah, jakož i další okolnosti) posoudit jako výpověď bez výpovědní doby dle ust. § 2232 o. z.. V řízení bylo prokázáno, že účastníci mezi sebou o ukončení smlouvy jednali a žalobci byla známa vůle žalovaného smlouvu ukončit nejpozději k 31. 8. 2017. Stejně tak si žalobce musel být vědom, že řádně neplní své povinnosti vyplývající ze smlouvy a že se jedná o porušení povinností zvláště závažným způsobem, neboť v důsledku této skutečnosti žalovaný nemohl řádně provozovat podnikatelskou činnost, byť i ze samotné nájemní smlouvy je zřejmé, že si žalovaný předmětné prostory pronajal právě za účelem podnikání. Soud prvního stupně tedy správně uzavřel, že žalobci nevzniklo právo na úhradu nájemného za měsíc říjen 2017, neboť nájemní vztah zanikl ke dni doručení výpovědi, tj. ke dni 24. 8. 2017.
13. Odvolací soud proto podle ust. § 219 o. s. ř. rozsudek soudu prvního stupně, včetně výroku o náhradě nákladů řízení, jako věcně správný potvrdil.
14. O náhradě nákladů odvolacího řízení soud rozhodl podle ust. § 224 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s ust. § 142 odst. 1 o. s. ř. Žalobce nebyl v odvolacím řízení úspěšný, a proto je povinen nahradit žalovanému náklady odvolacího řízení v plné výši. Náklady žalovaného za odvolací řízení sestávají z:
 - odměny za dva úkony právní služby po 2 460 Kč, a to za vyjádření k odvolání a účast u jednání odvolacího soudu, dle § 7 ve spojení s § 11 odst. 1 písm. d) a g) vyhl. č. 177/1996 Sb., advokátní tarif (dále jen „advokátní tarif“),
 - náhrady za dva režijní paušály po 300 Kč dle § 13 odst. 4 advokátního tarifu,
 - náhrady za DPH (21 %) ve výši 1 159,20 Kč (§ 137 odst. 1 a 3 o. s. ř.).Celkové náklady žalovaného za odvolací řízení činí 6 679,20 Kč.
15. Všechny tyto náklady shledal odvolací soud účelnými pro uplatňování či bránění práva v řízení před soudy obou stupňů úspěšným žalovaným a z tohoto pohledu i co do výše úměrnými k žalobou vymáhané částce. Současně neshledal žádné podmínky, pro které by bylo možno přistoupit k aplikaci ust. § 150 o. s. ř.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku není dovolání přípustné [§ 238 odst. 1 písm. c) o. s. ř.].

Brno 12. listopadu 2020

Mgr. Zora Komancová v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Kristková.