



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu Mgr. Dagmar Gottwaldové a soudců Mgr. Jana Rýznara a Mgr. Karly Nekolové ve věci

žalobkyně: **SLEZSKÁ FINANČNÍ s. r. o.**, IČO 25835602
sídlem Pekařská 2542/56, Předměstí, 746 01 Opava
zastoupená advokátem JUDr. Tomášem Hulvou, MBA, LL. M.
sídlem náměstí Republiky 2/1, 746 01 Opava

proti
žalované: **POLY, spol. s r. o.**, IČO 13644491
sídlem Čajkovského 2696/32, Předměstí, 746 01 Opava
zastoupená advokátem Mgr. Martinem Sýkorou
sídlem Sadová 171/40, 746 01 Opava

o zaplacení částky 175 630,76 Kč s příslušenstvím,

k odvolání žalobkyně proti rozsudku Okresního soudu v Opavě ze dne 2. 8. 2021, č. j. 126 C 29/2020-85,

takto:

I. Rozsudek okresního soudu **se** ve výroku I. **mění** následovně:

Žaloba, aby žalovaná byla povinna zaplatit žalobkyni částku 175 630,76 Kč s úrokem z prodlení ve výši 0,1 % denně z částky 36 299 Kč za dobu od 6. 4. 2020 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 0,1 % denně z částky 36 207 Kč za dobu od 6. 5. 2020 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 0,1 % denně z částky 30 710,76 Kč za dobu od 27. 5. 2020 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 0,1 % denně z částky 36 207 Kč za dobu od 6. 6. 2020 do zaplacení a s úrokem z prodlení ve výši 0,1 % denně z částky 36 207 Kč za dobu od 27. 6. 2020 do zaplacení, se zamítá.

- II. Žalobkyně je povinna zaplatit žalované na plnou náhradu nákladů řízení částku 76 775 Kč k rukám zástupce žalované do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Žalobkyně je povinna zaplatit žalované na plnou náhradu nákladů odvolacího řízení částku 31 751 Kč, a to k rukám zástupce žalované do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

- Okresní soud v záhlaví označeným rozsudkem rozhodl tak, že se žaloba na zaplacení částky 175 630,76 Kč „s příslušenstvím“ zamítá (výrok I.) a uložil žalobkyni zaplatit žalované na náhradě nákladů řízení částku 86 986,90 Kč (výrok II.).
- Okresní soud po provedeném dokazování dospěl k závěru, že žalobkyně uzavřela s žalovanou dne 26. 3. 2019 písemnou smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání, na základě této smlouvy byla žalovaná povinna platit žalobkyni sjednané nájemné ve výši 72 600 Kč měsíčně včetně DPH a zálohu na služby s nájmem spojené ve výši 18 050 Kč měsíčně plus DPH. Okresní soud dospěl k závěru, že prostřednictvím elektronických emailových zpráv byla uzavřena dohoda o změně nájemní smlouvy o snížení nájemného o 50 % za měsíce duben 2020 až červen 2020. Okresní soud uvedl, že jednání účastníků je zachyceno v elektronické komunikaci proběhlé mezi nimi od 7. 4. 2020 do 23. 6. 2020. Prokázána dle okresního soudu byla rovněž vůle žalované se podle této dohody řídit, což vyplývá z výpisu z jejího podnikatelského účtu, ze kterého jsou patrné bezhotovostní převody peněz na účet žalobkyně dle této domluvy. Přímo v době bankovních převodů nebyly žalobkyní tyto bankovní převody zpochybňovány, byly provedeny na pokyn žalobkyně a k výtkám, co do výše zaplaceného nájemného a záloh na služby, přistoupila žalobkyně až v červnu 2020 pravděpodobně v reakci na výpověď žalované z nájmu ze dne 26. 6. 2020.
- Okresní soud po právní stránce posoudil nájemní smlouvu jako platnou nájemní smlouvu dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“). Dle ujednání stran bylo smlouvu možno měnit jen písemnou formou. Dále zdůraznil, že v řízení nebylo prokázáno, že by v době vzájemných jednání o snížení ceny nájmu některý z účastníků těchto jednání jednal nepoctivě a proti dobré víře. Okresní soud uzavřel, že elektronicky byla mezi účastníky uzavřena dohoda o změně smlouvy a snížení nájemného o 50 % za měsíce duben až květen 2020. Okresní soud uvedl, že nemá nejmenších pochyb, že o tom, kdo o změně této smlouvy v té souvislosti za žalobkyni a žalovanou v elektronické komunikaci jednal a kdo jednotlivé elektronické zprávy za jednající podepsal, přičemž Milan H. potvrdil autentičnost elektronických zpráv a jejich obsah nepochybně. K námitce žalobkyně o neplatnosti dodatku smlouvy o snížení nájmu z důvodu nedostatku písemné formy soud z popsanych důvodů nepřihlédl, tuto námitku posoudil jako zneužití práva ze strany žalobkyně, které dle § 8 o. z. nepožívá právní ochrany. Okresní soud uzavřel, že žalovaná ničeho žalobkyni na tvrzených nedoplatecích na nájemném s ohledem na provedené platby na nájemném za měsíce duben 2020 až červen 2020 a s ohledem na dohodu o snížení nájemného o 50 % nedluží, a proto nemohl žalobkyni vzniknout ani nárok na zaplacení sankcí spojených s prodlením jakékoliv platby dle smlouvy.
- Proti tomuto rozsudku v jeho plném rozsahu podala žalobkyně včasné odvolání s návrhem, aby odvolací soud rozsudek změnil a žalobě v celém rozsahu vyhověl a uložil žalované i povinnost zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.
- Žalobkyně oponovala správnosti závěru okresního soudu o tom, že by mezi účastníky byl uzavřen platný písemný dodatek k nájemní smlouvě, kterým by byla změněna (snížena) výše nájemného za předmětné měsíce. Zdůraznila, že v § 13 odst. 2 nájemní smlouvy bylo ujednáno, že změny nebo doplňky této smlouvy je možné učinit pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními

stranami. Tímto ujednáním strany omezily formu svého právního jednání toliko na písemnou formu (§ 559 a § 564 o. z.), dohoda o změně výše nájemného by tedy vyžadovala písemný dodatek k nájemní smlouvě, který uzavřen mezi stranami nebyl. Pokud okresní soud dovozoval existenci písemné dohody o snížení nájemného z předložené elektronické komunikace, pak předně z této emailové komunikace se podává jen to, že mezi účastníky bylo jednáno o možnostech snížení nájemného, explicitní dohoda o snížení nájemného v emailové komunikaci chybí. Z emailové komunikace se podává maximálně vůle žalované požadovat snížení nájemného a uzavřít dohodu o snížení, nikoliv však již akceptace takové dohody ze strany žalobkyně. I pokud by bylo lze akceptovat, že emailová komunikace zachycuje dohodu o snížení nájemného, pak toto právní jednání není podepsáno, chybí podpisy jednajících osob, tedy taková dohoda by byla neplatná pro nedodržení sjednané písemné formy a žalobkyně se v řízení námitky této neplatnosti dovolala. Námitku relativní neplatnosti nelze posoudit jako zneužití práva žalobkyně, neboť právo namítat relativní neplatnost právního jednání plyne přímo ze zákona.

6. Žalovaná navrhovala potvrzení rozsudku okresního soudu jako správného. Závěry okresního soudu o uzavření dohody o snížení nájemného za měsíce duben až červen 2020 na 50 % považovala za zcela správné. Elektronická komunikace obsahuje písemnou dohodu stran sporu o snížení nájemného za měsíce duben a květen 2020, elektronickou komunikací byla zachována i písemná forma pro změnu smlouvy, neboť emaily stran byly elektronicky podepsány prostým elektronickým podpisem jednajících osob. Žalobkyně použila prostý podpis „MH“, který používal Milan H. jednající za žalobkyni a žalovaná podepsala emaily prostým elektronickým podpisem „Pavel K.“ s uvedením jeho funkce u žalované. Písemná forma je zachována i při právním jednání učiněném elektronickými prostředky umožňujícími zachycení jeho obsahu a určení jednající osoby, přičemž autentičnost emailů Milan H. potvrdil. K námitce neplatnosti uplatněné žalobkyní uvedla, že žalobkyni neschválilo dle § 582 odst. 2 o. z. právo namítat neplatnost dohody o snížení nájemného pro nedostatek formy, neboť dle uzavřené dohody o snížení nájemného bylo ze strany žalované již před vznesením námitky relativní neplatnosti v souladu s uzavřenou dohodou plněno a žalobkyně platby žalované spárovala přesně dle dohody o snížení nájemného. Žalobkyně sama svým jednáním při spárování plateb potvrdila uzavření dohody o snížení nájemného, neboť za měsíc duben 2020 přiřazuje na úhradu sníženého nájemného platbu provedenou žalovanou ve výši 45 000 Kč ze dne 8. 4. 2020 spolu s částkou 12 151 Kč ze dne 14. 5. 2020, a to přesně v dikci dohody učiněné dle emailu ze dne 6. 5. 2020. Rovněž tak i za měsíc květen 2020 přiřazuje žalobkyně na úhradu sníženého nájemného platbu žalované ze dne 14. 5. 2020 ve výši 57 150 Kč, což opět odpovídá emailu ze dne 6. 5. 2020. Za měsíc červen 2020 přiřazuje žalobkyně na úhradu sníženého nájemného platbu žalované ze dne 8. 6. 2020 ve výši 57 150 Kč. Pokud by dohoda mezi stranami uzavřena nebyla, s jistotou by žalobkyně přijatou platbu ve výši 57 150 Kč dne 14. 5. 2020 použila na úhradu údajného doplatku nájemného za měsíc duben 2020. Dle § 4 odst. 6 smlouvy musela žalobkyně platby žalované přiřazovat na nejdříve splatné nebo na pohledávky nejméně zajištěné. Tím, že žalobkyně dle této dikce nepostupovala a přiřazovala platby přesně dle dohody obsažené v emailové komunikaci, byla tím i případná neplatnost dohody o snížení nájemného pro nedostatek formy zhojena. Žalovaná v tomto směru dále odkázala na právní závěry rozhodnutí Ústavního soudu ze dne 20. 11. 2018, sp. zn. III. ÚS 1544/19.
7. Krajský soud jako soud odvolací (§ 10 odst. 1 o. s. ř.) posoudil odvolání žalobkyně jako odvolání včasné, odvolání přípustné a podané osobou k tomu subjektivně legitimovanou.
8. Odvolací soud přezkoumal rozsudek okresního soudu v celém rozsahu, a to včetně řízení vydání rozsudku předcházejícího. Při přezkumu postupoval dle § 212a odst. 1, 2, 3 a 5 o. s. ř. Vady uvedené v § 212a odst. 5 o. s. ř. odvolací soud neshledal, jejich existenci pak nenamítali ani účastníci řízení. Odvolací soud po zopakování dokazování pak dospěl ve shodě s okresním soudem k závěru o nedůvodnosti žaloby.

9. Odvolací soud z obsahu spisu zjistil, že žalobkyně se v řízení zahájeném dne 6. 8. 2020 vůči žalované domáhala po přípustěné změně žaloby nároku na zaplacení částky 175 630,76 Kč s úrokem z prodlení ve výši 0,1 % denně z částky 36 299 Kč za dobu od 6. 4. 2020 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 0,1 % denně z částky 36 207 Kč za dobu od 6. 5. 2020 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 0,1 % denně z částky 30 710,76 Kč za dobu od 27. 5. 2020 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 0,1 % denně z částky 36 207 Kč za dobu od 6. 6. 2020 do zaplacení a s úrokem z prodlení ve výši 0,1 % denně z částky 36 207 Kč za dobu od 27. 6. 2020 do zaplacení. Žalobkyně skutkově tvrdila, že částka 175 630,76 Kč je tvořena částkou 36 299 Kč jako nedoplatkem na nájemném za měsíc duben 2020, částkou 36 207 Kč jako nedoplatkem na nájemném za květen 2020, částkou 36 207 Kč jako nedoplatkem na nájemném za červen 2020, dále smluvními pokutami ve výši 30 710,76 Kč a 36 207 Kč. Smluvní pokuta 30 710,76 Kč je požadována za prodlení se zaplacením žalovaného nedoplatku na nájemném za měsíc květen 2020 a pokuta 36 207 Kč je požadována za prodlení se zaplacením nedoplatku na nájemném za měsíc červen 2020. Žalobkyně v řízení namítala, že žádná písemná dohoda o změně smlouvy obsahující dohodu o změně výše nájemného nebyla uzavřena, nebyla uzavřena ani ústní dohoda o této změně, pokud by uzavřena byla, vznesla námitku relativní neplatnosti takového ústního dodatku pro absenci sjednané formy, neboť strany ujednaly ve smlouvě písemnou formu pro změny smlouvy. Žalovaná naproti tomu tvrdila, že na nájemném žalobkyni ničeho nedluží, neboť v dubnu 2020 byla uzavřena ústní dohoda o snížení nájemného o 50 % za měsíce duben 2020 až červen 2020, tato byla rovněž uzavřena písemnou formou, když tuto formu splňuje elektronická emailová komunikace mezi stranami, kterou v řízení předložila. Emaily jsou rovněž podepsány, a to prostým elektronickým podpisem, což je dostačující. K uplatněné smluvní pokutě namítala, že z důvodu, že nebyla v prodlení s nedoplatkem nájemného, nevznikl na pokutu ani nárok, nadto je nepřiměřeně vysoká a navrhovala případně její moderaci. V obraně rovněž po nastoupení účinků koncentrace řízení vznesla kompenzační námitku, kterou započítala proti pohledávkám žalobkyně své tvrzené pohledávky, ohledně jejichž existence a výše ničeho do nastoupení účinků koncentrace řízení ani netvrdila a neoznačila o nich do doby nastoupení koncentrace řízení žádné důkazy.
10. Odvolací soud po zopakování dokazování sdílí skutkové zjištění okresního soudu, že žalobkyně uzavřela s žalovanou dne 26. 3. 2019 písemnou smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání, její přílohou byly přílohy č. 1 a č. 2 obsahující přesný náčrtek předmětu nájmu (dále jen „nájemní smlouva“), na základě této smlouvy pronajala žalované sjednaný předmět nájmu s tím, že tento jí bude předán dne 1. 7. 2019, předmět nájmu byl dne 1. 7. 2019 protokolárně předán (viz předávací protokol ze dne 1. 7. 2019). Ze shodných skutkových tvrzení účastníků řízení soud postupem dle § 120 odst. 3 o. s. ř. vzal za své skutkové zjištění, že žalovaná užívala předmět nájmu již dříve, a to na základě předchozí smlouvy z roku 2016. Žalovaná se zavázala platit žalobkyni měsíční nájemné ve výši 60 000 Kč bez DPH, tj. 72 600 Kč včetně DPH (§ 2 odst. 1 nájemní smlouvy). Žalovaná se zavázala platit dále náklady na služby s nájmem spojené, a to měsíčně ve výši 18 050 Kč bez DPH (§ 3 nájemní smlouvy). V nájemní smlouvě bylo v § 4 odst. 1 ujednáno, že nájemné a cena za služby budou placeny dle Platebního kalendáře, a to na účet žalobkyně měsíčně předem vždy k 5. dni kalendářního měsíce, nicméně v řízení žalobkyně sama tvrdila, že nájemné za duben, květen a červen 2020 bylo splatné vždy k 5. dni měsíce, za který se platí, tj. za duben 2020 bylo splatné 5. 4. 2020, za květen 2020 splatné 5. 5. 2020 a za červen 2020 splatné dne 5. 6. 2020. Rovněž z Platebního kalendáře pro rok 2020 ze dne 20. 12. 2019 a ze splátkového kalendáře pro rok 2020 ze dne 20. 4. 2020 (kterými odvolací soud provedl důkaz) se mimo jiné podává, že termíny splatnosti nájemného pro rok 2020 jsou vždy k 5. dni příslušného měsíce a nikoliv do 5. dne měsíce předem. Za situace kdy nájemní smlouva v § 4 odst. 1 odkazovala co do placení nájemného a služeb na platební kalendář a tyto platební kalendáře podepsané oběma smluvními stranami až po uzavření nájemní smlouvy stanovily splatnost nájemného a cen za služby jinak, než jak byla stanovena v nájemné smlouvě, má odvolací soud za prokázané, že splatnost nájemného byla sjednána vždy

do 5. dne toho kterého měsíce, za který se platilo a nikoliv do 5. dne měsíčně předem. V tomto směru tedy odvolací soud po zopakování dokazování nesdílí závěr okresního soudu, že nájemné bylo splatné měsíčně do 5. dne předem.

11. Ve smlouvě ujednané nájemné činilo 72 600 Kč vč. DPH měsíčně a cena za služby činila v dubnu 2020 částku 20 850 Kč včetně DPH, v měsíci květnu a červnu 2020 činila cena služeb částku 20 757 Kč (snížila se sazba DPH u jedné komodity). V § 4 odst. 7 nájemní smlouvy se žalovaná zároveň zavázala zaplatit žalobkyni před předáním předmětu nájmu, tj. před datem 1. 7. 2019 jistotu ve výši 184 920 Kč. V § 4 odst. 6 smlouvy bylo ujednáno právo žalobkyně přiřadit platby žalované na své pohledávky vůči žalované nejdříve splatné nebo pohledávky nejméně zajištěné, a to nejprve na jejich příslušenství, zejména úroky z prodlení a smluvní pokuty.
12. Ve smlouvě byl v § 4 odst. 4 ujednan úrok z prodlení ve výši 0,1 % denně, a to za prodlení se zaplacením „Platby“. Co strany myslí termínem „Platba“ objasnily v § 4 odst. 1 smlouvy tak, že se jedná o úhrady nájemného a služeb. Tedy pro prodlení s jinými pohledávkami než s nájemným a cenou za služby nebyl úrok z prodlení ve smluvené výši ujednan.
13. V § 4 odst. 5 nájemní smlouvy byla ujednána smluvní pokuta, a to ve výši 0,1 % denně z celkové částky neuhrazeného dluhu, a to za prodlení s „Platbou“ delším než 20 kalendářních dnů. Z uvedeného plyne, že rovněž pro prodlení s jinými pohledávkami než pohledávkami na nájemném a na cenách za služby nebyla smluvní pokuta ujednána.
14. V § 13 odst. 2 smlouvy bylo ujednáno, že změny a doplňky je možno učinit pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
15. Odvolací soud se dále zabýval tím, zda mezi účastníky byla uzavřena dohoda o změně nájemného, a pokud ano, zda v písemné, či jiné formě.
16. Odvolací soud proto přistoupil k zopakování dokazování výstupy z elektronické komunikace mezi účastníky (z nichž žalovaná dovozovala uzavření písemné dohody o změně smlouvy o snížení nájemného). Odvolací soud, aby si zjednal náležitý podklad pro posouzení věrohodnosti slyšených účastníků řízení a svědka, jejich výsledky, které provedl již okresní soud, sám zopakoval a tyto osoby znovu vyslechl (vyslechl jednatele žalované Pavla K. a Lukáše K. jako účastníky řízení a svědka Milana H.).
17. Ze shodných tvrzení účastníků vyplynulo, že za žalobkyni vždy vůči žalované (s výjimkou podpisu smlouvy) jednal jako osoba žalobkyní pověřená p. Milan H. Toto ostatně vyplynulo i z výpovědi svědka Milana H. a obou jednatelů žalované Pavla i Lukáše K. Žalovaná tvrdila, že dohodu o snížení nájemného na 50 % sjednal za žalovanou jednatel Pavel K. s Milanem H., který jednal za žalobkyni. Mezi stranami nebylo sporu o tom, že strany spolu v důsledku pandemie COVID 19, vyhlášení nouzového stavu a s tím spojeným poklesem tržeb žalované k žádosti žalované jednaly o případném snížení nájemného. Žalobkyně však tvrdila, že nakonec žádná dohoda o snížení či prominutí nájemného mezi stranami uzavřena nebyla, a to písemně a ani jinou formou, žalovaná naopak tvrdila, že k dohodě o snížení nájemného o 50 % za měsíce duben 2020 až červen 2020 došlo, a to jak ústní formou, tak i písemnou formou, jejíž naplnění dovozovala z elektronické emailové komunikace mezi Pavlem K. a Milanem H.
18. Odvolací soud po provedení dokazování e-maily za dobu od 7. 4. 2020 do 22. 6. 2020 dospěl k závěru, že v těchto e-mailech není obsaženo právní jednání, jehož obsahem by byl návrh na snížení nájemného o 50 % za měsíce duben 2020, květen 2020 a červen 2020 a akceptace takového návrhu žalobkyní. Takový projev vůle z obsahu e-mailů dle názoru odvolacího soudu dovodit

vskutku nelze. Z tohoto důvodu bylo nadbytečné se zabývat tím, zda tyto elektronické výstupy byly podepsány elektronicky (§ 561 odst. 1 věta druhá o. z.), tedy zda pro naplnění písemné formy postačuje prostý elektronický podpis, či zda by musel být email podepsán vyšší formou elektronického podpisu.

19. Nicméně tyto emaily ve spojení s výpovědi slyšených účastníků řízení Pavla a Lukáše K., dle závěru odvolacího soudu prokazují, že mezi Pavlem K. jako jednatelem žalované a Milanem H. jako osobou pověřenou k jednání za žalobkyni, byla uzavřena nejprve ústní dohoda v dubnu 2020 před 5. 4. 2020 o tom, že v dubnu 2020 zaplatí žalovaná prozatím jen částku 45 000 Kč s tím, že tato pokryje celé služby a zbývající část z této platby případně na nájemné s tím, že ohledně zbytku nájemného budou strany ještě jednat. Na konci dubna 2020 blíže nezjištěného dne před datem 20. 4. 2020 byla uzavřena další ústní dohoda, že se žalované poskytuje sleva na nájemném tak, že za měsíce duben 2020 až červen 2020 se nájemné snižuje o 50 % z původní výše sjednaného nájemného a služby budou uhrazeny za tyto měsíce v plné výši.
20. Odvolací soud nejprve uvádí, že si je vědom, že k výpovědi účastníka je nutno přistupovat poněkud kriticky, a to zejména proto, že účastník řízení má vždy zájem na výsledku sporu a tímto prizmatem je nutno na jeho výpověď i nahlížet. To však ještě neznamená, že by tento důkazní prostředek byl automaticky devalvován na nic nevypovídající a neprokazující důkaz. Je nutno vždy hodnotit důkazy nejen jednotlivě, ale i ve vzájemné souvislosti s ostatními v řízení provedenými důkazy a rovněž i se vším, co vyšlo v řízení najevo (zásada volného hodnocení důkazů). Jednatelé žalované (kteří jsou zároveň společníky) nepochybně mají majetkový zájem na výsledku tohoto sporu. K osobě slyšeného svědka Milana H. však odvolací soud také uvádí, že se nejedná o svědka zcela bez osobního zájmu na výsledku sporu. Svědek H. je také zainteresován na výsledku sporu, neboť jak uvedl, je blízkým přítelem a partnerem jednatelky a majitelky žalobkyně, tedy újmu její by nutně pocíťoval jako újmu vlastní.
21. Odvolací soud proto výpovědi účastníků hodnotil i s přihlédnutím k obsahu elektronické komunikace, kterou spolu strany vedly ještě předtím, než mezi nimi vznikl soudní spor a tedy dle názoru soudu tato co nejvěrněji odráží tam popsané události, nadto pochází z doby, kdy mezi jednatelem žalované Pavlem K. a Milanem H. (zaměstnanec žalobkyně) nevládly vzájemné animozity. Konkrétně odvolací soud akcentuje email ze dne 7. 4. 2020 a reakci p. H. na tento email z téhož dne a dále e-mail p. H. ze dne 6. 5. 2020, kdy tento sám dává pokyny žalované jak má doplatit nájemné za duben 2020 a služby za duben 2020 a dále za 5/2020, přičemž žalovaná se podle těchto emailů zachovala a plnila žalobkyni a žalobkyně v souladu se svými pokyny i platby žalované záúčtovala a v této době se nedožadovala jakýchkoliv doplatek, a to ani v době ukončení jejich elektronické komunikace 23. 6. 2020, kdy už bylo splatné i nájemné za měsíc červen 2020.
22. Výpovědi účastníka Pavla K. a Lukáše K. vyhodnotil odvolací soud jako věrohodné a plně korespondující jednak s obsahem e-mailů a rovněž i s následným chováním žalované, která dle pokynů daných žalobkyní v emailech (jednající M. H.) poskytla (viz následné platby provedené dle pokynů žalobkyně).
23. Pavel K. vypověděl, že v důsledku pandemie COVID-19, vyhlášení nouzového stavu v měsíci březnu 2020, došlo k výraznému propadu tržeb za měsíc 3/2020, a proto se rozhodl požádat žalobkyni prostřednictvím Milana H., zda by mu žalobkyně neprominula nájemné či neposkytla alespoň nějakou slevu. Proto osobně kontaktoval Milana H., který mu sdělil, že se ještě ohledně případné slevy či prominutí případně domluví, ale že za duben 2020 má prozatím zaplatit jen 45 000 Kč s tím, že z toho budou pokryty všechny služby a zbytek bude prozatímní úhrada na nájemné za duben 2020. Tato výpověď Pavla K. zcela odpovídá obsahu e-mailu ze dne 7. 4. 2020, v němž Pavel K. elektronicky sděluje Milanu H., že hodlá žalobkyni poslat „těch 45 000 Kč“ a dotazuje se,

zda tomu rozumí správně, že tím pokryje energie a zbytek je na nájem. Na tento email obratem reaguje emailem ze dne 7. 4. 2020 Milan H., kdy jen sděluje „Ahoj. Ano.“. Pavel K. tento e-mail soudu rovněž vysvětlil s tím, že na počátku dubna 2020 se s žalobkyní ještě nedohodl na konkrétní slevě či prominutí, ale jen na tom, že prozatím zaplatí žalovaná jen 45 000 Kč za duben 2020 do doby, než se definitivně rozhodne, zda se dohodnou o případné slevě či prominutí, či zda bude žádat žalovaná o dotaci. Odvolací soud tedy toto ústní ujednání hodnotí tak, že se tímto strany po právní stránce ústně dohodly na tom, že žalobkyně posečká žalovanému s úhradou nájemného (žalovaná nebude v prodlení), jež bylo původně splatné ke dni 5. 4. 2020, tak, že žalovaná zaplatí za duben prozatím jen 45 000 Kč, čímž uhradí zcela sjednané služby a zbytek z této částky půjde na nájemné za duben 2020 s tím, že ohledně zbytku nájemného za duben 2020 strany ještě budou v dubnu dále jednat. Je tedy zřejmé, že se žalovaná nemohla s neuhrazeným nájemným za duben 2020 dostat dnem 6. 4. 2020 do prodlení, když strany zjevně předvíдалy, že budou dále jednat a teprve se dohodnou, zda se bude či nebude něčeho promíjet či poskytovat nějaká sleva nájemného. Žalovaná tedy poté, co emailem ze dne 7. 4. 2020 Milan H. potvrdil, že za duben 2020 bude uhrazeno 45 000 Kč s tím, že z toho budou uhrazeny všechny služby a zbytek půjde na úhradu nájemného, zaplatila žalobkyni dne 9. 4. 2020 částku 45 000 Kč. Z této částky tak dle dohody byla uhrazena cena za služby ve výši 20 850 Kč a 24 150 Kč připadlo na nájemné za duben 2020.

24. Pavel K. dále vypověděl, že se blíže nezjištěného dne na konci měsíce dubna 2020, ale někdy před datem 20. 4. 2020, dohodl ústně s Milanem H. na tom, že žalobkyně poskytne žalované na dobu tří měsíců, tj. duben 2020 až červen 2020, slevu na nájemném ve výši 50 % s tím, že služby budou hrazeny v plné výši. S tím koresponduje i e-mail Pavla K. ze dne 20. 4. 2020 adresovaný Milanu H., v němž Pavel K. vyzývá Milana H., aby „už“ dodatek týkající se nájmu „dali na papír“. Pavel K. vypověděl, že se tímto emailem vskutku domáhal sepisu ústně uzavřené dohody o snížení nájemného na 4/2020 až 6/2020. Uzavření ústní dohody o snížení nájemného za měsíce 4/2020 až 5/2020 podporuje rovněž i email Milana H. ze dne 6. 5. 2020, v němž sám sděluje Pavlu K., že „ještě počítal platby, které by odpovídaly 50% nájmu pro případ, že nepůjde čerpat podporu státu a za duben by měl doplatit 12 150 Kč a v květnu 45 000 Kč + 12 057 Kč.“. Pokud by dohoda o slevě na nájemném nebyla uzavřena, nebylo by důvodu, aby žalobkyně dávala jakékoliv pokyny žalované k tomu, ať platí 50 % nájemného a jak má platby rozdělit. Pokud by dohoda o slevě z nájemného uzavřena nebyla, platila by původní smlouva, kde bylo ujednáno, kolik činí nájemné a kolik služby, platební kalendář sloužil jako daňový doklad, tedy nebylo důvodu, aby žalobkyně jakkoliv dávala pokyny žalované k platbám. Jediný logický důvod spatřuje odvolací soud v tom, že se žalobkyně s žalovanou dohodly na slevě z nájemného ve výši 50 %, což koresponduje s výpovědí Pavla K. a následně i Lukáše K. Lukáš K. ve své výpovědi uvedl, že nebyl přítomen ústní dohodě Pavla K. a Milana H. o snížení nájemného, ale potvrdil, že byl přítomen jednání jeho otce Pavla K. s Milanem H. na konci měsíce června 2020, kdy Pavel K. žádal Milana H. o další slevu na nájemném na třetí kvartál roku 2020. Lukáš K. vypověděl, že slyšel, že Milan H. říkal, že sleva na nájemné za druhý kvartál byla poskytnuta, ale další sleva za třetí kvartál není možná a tuto odmítl poskytnout. Žalovaná proto vypověděla nájemní smlouvu výpovědí ze dne 26. 6. 2020.
25. Na závěrech odvolacího soudu o uzavření ústní dohody o snížení nájemného o 50 % za měsíce duben až červen 2020 není způsobilý ničeho změnit ani žalovanou podepsaný splátkový kalendář ze dne 20. 4. 2020, který tolik akcentovala v řízení žalobkyně. Tento splátkový kalendář plnil účel daňového dokladu (faktury), skutečnost, že v tomto daňovém dokladu žalobkyně uvedla nájemné za měsíc květen 2020 i červen 2020 v plné původní výši, nevylučuje verzi Pavla K., že ještě před tímto datem byla s žalovanou uzavřena ústní dohoda o snížení nájemného na 50 % za měsíce duben až červen 2020. Tento splátkový kalendář byl totiž dle zjištění odvolacího soudu vystaven jen proto, že se měnila DPH z 15 % na 10 % u jedné z komodit služeb (jak i vypověděl svědek H.), nikoliv proto, aby se tím utvrdila původní výše nájemného. Nadto z e-mailu Pavla K. ze dne 20. 4. 2020 se podává, že již dne 20. 4. 2020 se obrátil na Milana H., v němž jej vyzývá, aby dodatek ohledně

nájemného „dali už na papír“, je tedy zjevné, že se domáhá sepsání dodatku v písemné formě. Ze všech souvislostí nemá odvolací soud pochyb, že se jednalo o požadavek na sepsání písemného dodatku ke smlouvě obsahujícího již ústně dohodnuté 50% snížení nájemného za měsíce 4/2020 až 6/2020.

26. Naproti tomu svědka Milana H. hodnotí odvolací soud jako nevěrohodného. Odvolací soud se naopak přiklonil k verzi předestřené žalovanou, která je prokazována výsledky účastníků (obou jednatelů) ve spojení s výstupy z elektronické komunikace a následným chováním žalované, která se přesně dle pokynů žalobkyně v emailu ze dne 6. 5. 2020 chovala a dle těchto pokynů plnila. Naopak výpověď svědka H. zůstala osamocena a není ani podporována emailovou komunikací. U odvolacího jednání svědek Milan H. k emailu Pavla K. ze dne 7. 4. 2020 uvedl, že tento si vysvětloval tak, že žalovaný jen nemá peníze na úhradu celého nájemného a služeb a dotazoval se, jak bude jeho částečná platba zaúčtována. Nicméně této verzi nelze uvěřit, naopak z formulace tohoto emailu ve spojení s výpovědí účastníků lze spíše dovodit, že strany spolu už dříve osobně jednaly o tom, že bude zaplácena za duben částka 45 000 Kč a rovněž i bylo ujednáno, že z ní půjde přednostně platba na energie a poté na nájemné a jednatel Pavel K. se jen tímto emailem ujistoval, jestli tomu takto správně rozumí, tedy jestli správně rozumí tomu, o čem už jednali a na čem se dohodli. Milan H. na tento email za šest minut po doručení odpověděl stručně „ano“. Už vůbec dle názoru odvolacího soudu nedokázal svědek H. přesvědčivě a logicky vysvětlit svůj email ze dne 6. 5. 2020. K tomu svědek vypověděl, že počítal slevy na nájemném ve výši 50 % jen kvůli případnému čerpání z dotačního programu. Nicméně tato odpověď je v naprostém rozporu s tím, co sám svědek uvedl v tomto emailu, kde uvádí, že výši slevy 50 % počítal přesně z opačného důvodu, tj. pro případ, že nepůjde čerpat podpora státu. Nadto v tomto v emailu dává přímo pokyn žalované, aby za duben doplatila tam uvedenou částku, přičemž součet doplatek s tím, co bylo zapláceno, dává s drobnou odchylkou 100 % ceny za služby a 50 % nájemného. Pokud by nebylo dohody o snížení nájemného, pak nebylo důvodu dávat takové pokyny žalované. Rovněž jako nepřesvědčivé se jeví odvolacímu soudu vysvětlení svědka k jeho emailu ze dne 22. 6. 2020, v němž sám uvádí, že připraví dodatek. Svědek byl dotazován, o jakém dodatku a s jakým obsahem v emailu hovoří, jaký konkrétní dodatek chtěl tedy připravit. Svědek uvedl, že myslel dodatek ke smlouvě, který by zohlednil dotační program. Tato odpověď je nevěrohodná, neboť z emailové komunikace plyne, že žalovaná setrvala již v emailu ze dne 6. 5. 2020 žalobkyni sděluje, že se jí příspěvek státu na nájemné netýká, neboť se týká jen uzavřených provozoven a žalovaná měla v rozhodné době provozovnu otevřenu. Je zcela zjevné, že žalovaná opakovaně odmítala o dotaci požádat.
27. Odvolací soud uzavírá, že dospěl k závěru, že jak první dohoda uzavřená před 5. 4. 2020 o posečkání s úhradou celkového nájemného za duben do doby definitivního rozhodnutí, tak i následná dohoda z konce dubna 2020 o snížení nájemného o 50 % za měsíce duben až červen 2020, byly uzavřeny ústní formou, jednalo se o změnu nájemní smlouvy uzavřenou ústně.
28. Žalobkyně v řízení vnesla námitku relativní neplatnosti případné ústní dohody o změně nájemní smlouvy pro nedodržení sjednané písemné formy, a proto se odvolací soud dále zabýval tím, zda ústní formou sjednaná dohoda o snížení nájemného je platná.
29. Po právní stránce odvolací uvádí, že nájemní smlouvu je nutno hodnotit jako kombinaci nájemní smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání dle § 2302 o. z. a násl. a smlouvy nájemní dle § 2201 a násl. o. z., neboť předmětem nájmu byly nebytové prostory v budově, nicméně rovněž bylo žalované pronajato i šest parkovacích míst a přilehlá plocha před vstupem (viz příloha č. 1).
30. Dle § 564 o. z. vyžaduje-li zákon pro právní jednání určitou formu, lze obsah právního jednání změnit projevem vůle v téže nebo přísnější formě; vyžaduje-li tuto formu jen ujednání stran, lze obsah právního jednání změnit i v jiné formě, pokud to ujednání stran nevylučuje.

31. Dle § 1758 o. z. dohodnou-li se strany, že pro uzavření užijí určitou formu, má se za to, že nechtějí být vázány, nebude-li tato forma dodržena. To platí i tehdy, projeví-li jedna ze stran vůli, aby smlouva byla uzavřena v písemné formě.
32. Zákon pro platné sjednání nájemní smlouvy nestanoví obligatorně písemnou formu, nicméně strany smlouvy v § 13 odst. 2 nájemní smlouvy ujednaly, že změny a doplňky je možno učinit pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Strany tedy sjednaly pro změny a doplňky smlouvy smluvně písemnou formu (smluvní písemná forma). Z ustanovení § 564 věta za středníkem o. z. tedy plyne, že vyžaduje-li písemnou formu jen ujednání stran (tak jak je tomu v soudem nyní posuzovaném případě), pak lze obsah právního jednání změnit i v jiné formě, pokud to ujednání stran nevylučuje. Odvolací soud se proto zabýval tím, zda strany ujednaly, že vylučují změny smlouvy v jiné než sjednané písemné formě. Takové ujednání v nájemní smlouvě obsaženo není. Strany v § 13 odst. 2 nájemní smlouvy sjednaly pro změny a dodatky písemnou formu, ale nesjednaly, že vylučují měnit obsah právního jednání v jiné než sjednané formě. Nicméně i přesto se zde uplatní ustanovení § 1758 o. z., které zakládá vyvratitelnou domněnku, že pokud strany sjednaly pro právní jednání určitou formu, potom nechtějí být bez naplnění této sjednané formy z jednání vázány. Po aplikaci § 1758 o. z. odvolací soud uzavírá, že smluvní strany sjednaly písemnou formu smlouvy, sjednaly změny a doplňky smlouvy v písemné formě, tedy uplatní se zde vyvratitelná domněnka, že změnami smlouvy provedenými v jiné než písemné formě strany nechtěly být vázány. Jelikož se jedná o vyvratitelnou domněnku, mohl být v řízení tvrzen a prokázán opak, tedy že i při nedodržení sjednané písemné formy chtěly být strany právním jednáním sjednaným v rozporu se sjednanou formou vázány. Žalovaná však v řízení do nastoupení účinků koncentrace řízení a neúplné apelace v tomto směru ničeho ani netvrdila (a proto nemohlo být ani prokázáno), rovněž ani netvrdila, že by se strany dohodly na tom, že sjednanou písemnou formu pro změnu smlouvy se dohodly opustit. Pro opouštění sjednané formy strany písemnou formu nesjednaly, sjednanou písemnou formu změn smlouvy tedy bylo možno opustit dohodou uzavřenou i v jiné formě (srovnej závěry rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 22. 1. 2020, sp. zn. 26 Cdo 3501/2019). Ničeho takového v řízení nebylo ani tvrzeno, tedy ani prokázáno. Odvolací soud proto vyšel z vyvratitelné domněnky dle § 1758 o. z., tj. že účastníci nechtěli být vázáni změnami smlouvy učiněnými v jiné než písemné formě. Tomuto závěru rovněž napovídá i výpověď Pavla K. (jednatele žalované), který si byl sám dobře vědom toho, že strany ujednaly písemnou formu, vypověděl, že právě proto se dožadoval poté, co se s žalobkyní dohodl na snížení nájemného, aby tato vše připravila do formy písemného dodatku. Z uvedeného nelze učinit jiný závěr než ten, že smluvní strany nechtěly být změnami smlouvy provedenými v jiné, než sjednané písemné formě, vázány.
33. Dle § 582 odst. 1 o. z. není-li právní jednání učiněno ve formě ujednané stranami nebo stanovené zákonem, je neplatné, ledaže strany vadu dodatečně zhojí. Zahrnuje-li projev vůle současně více právních jednání, nepůsobí nedostatek formy vyžadované pro některé z nich sám o sobě neplatnost ostatních.
34. Dle § 582 odst. 2 o. z. není-li dodržena forma právního jednání ujednaná stranami, lze neplatnost namítnout, jen nebylo-li již plněno. To platí i tehdy, vyžadují-li formu určitého právního jednání ustanovení části čtvrté tohoto zákona.
35. Ze shora uvedených ustanovení plyne, že nedodržení sjednané formy má za následek toliko relativní neplatnost právního jednání.

36. Žalobkyně námitku relativní neplatnosti uplatnila teprve v tomto řízení. Odvolací soud se proto zabýval tím, zda žalobkyni svědčilo s ohledem na § 582 odst. 2 věta první o. z. právo namítnout relativní neplatnost ústně uzavřené dohody o snížení nájemného.
37. Žalovaná tvrdila, že toto právo žalobkyni již nenáleží, neboť dle dohody o snížení nájemného uzavřené v dubnu 2020 již bylo ze strany žalované plněno ono snížené nájemné, a to nadto přímo na pokyn žalované k provedení plateb obsažený v emailu p. H. ze dne 6. 5. 2020, kterým pokyn k platbám dává, a následně žalovaná i dle těchto pokynů plní žalobkyni platby dle dohody o snížení nájemného i zaúčtovává (100 % na služby a 50 % na nájemné).
38. Odvolací soud má za to, že plnění sníženého nájemného v časové souvislosti s uzavřenou dohodou o snížení nájemného, u níž nebyla dodržena sjednaná forma, je plněním, které lze podřadit pod § 582 odst. 2 o. z. Po tomto plnění, které žalobkyně zaúčtovala přesně dle předmětné dohody, již žalobkyni nesvědčilo namítat relativní neplatnost dohody o snížení nájemného pro nedodržení sjednané formy.
39. Odvolací soud uvádí, že žalovaná následně po dohodě o snížení nájemného na konci dubna 2020 platila dohodnuté snížené nájemné dle této ústní dohody, tj. 50 % nájemného a 100 % ceny za služby, když platbou ze dne 14. 5. 2020 dopláčí nájemné za duben do jeho 50 %, platbou ze dne 14. 5. 2020 platí 50 % nájemného za květen 2020 a 100 % cen za služby a platbou ze dne 8. 6. 2020 platí opět 50 % nájemného za červen 2020 a 100 % cen za služby. Jelikož dle ústní dohody o snížení nájemného z konce dubna 2020 bylo ze strany žalované plněno, po tomto plnění (po 9. 6. 2020) již žalobkyni nesvědčilo dle § 582 odst. 2 věta první o. z. právo namítnout relativní neplatnost ústně uzavřené dohody o snížení nájemného. Na tomto závěru nemůže nic změnit skutečnost, že žalovaná jen v důsledku obavy z toho, že v emailech není nikde zachycena zmínka o snížení nájemného i za měsíc červen 2020 (exaktně jsou v emailech uvedeny jen měsíce duben a květen 2020) zaslala žalobkyni dne 1. 7. 2020 platbu na doplacení zbytku nájemného za měsíc červen 2020 (viz výpovědi Pavla K. a Lukáše K. k důvodům úhrady doplatku nájemného za měsíc červen 2020). Tuto platbu ostatně žalobkyně nepoužila na umoření nájemného za červen 2020, ale na umoření zcela jiného dluhu.
40. Odvolací soud uzavírá, že dohoda z konce dubna 2020, byť uzavřená ústně, tedy mimo rámec sjednané písemné formy, je dohodou platnou (k námitce relativní neplatnosti uplatněné žalobkyní soud s ohledem na § 582 odst. 2 o. z. přihlédnout nemohl).
41. Žalobkyně se touto žalobou domáhá nedoplatku nájemného za měsíc duben 2020 ve výši 36 299 Kč s úrokem z prodlení ve výši 0,1 % denně z této částky od 6. 4. 2020 do zaplacení, tento nedoplatek představuje 50 % původního nájemného. Tento nárok není důvodný. Nájemné původně činilo 72 600 Kč, bylo sníženo o 50 % na 36 300 Kč. Žalovaná za duben 2020 zaplatila žalobkyni dne 9. 4. 2020 částku 45 000 Kč (viz doklad o platbě ze dne 8. 4. 2020 a shodné tvrzení žalobkyně, že všechny platby byly připsány na účet žalobkyně vždy druhý den po platbě), z toho připadlo 20 850 Kč na služby a 24 150 Kč na nájemné (viz email ze dne 7. 4. 2020). Nájemné do 50 % bylo dopláceno z pokynu žalobkyně daného emailem ze dne 6. 5. 2020 platbou žalované ze dne 14. 5. 2020, kterou uhradila 12 151 Kč, celkem na nájemné za duben 2020 bylo zapláceno 36 301 Kč. Žalovaná má nájemné i cenu za služby za měsíc duben 2020 zcela uhrazeny. Částka 36 299 Kč, které se domáhá žalobkyně touto žalobou za měsíc duben 2020 na nájemném, je ono nájemné, jež na základě dohody ze začátku dubna neměla žalovaná žalobkyni platit a měla s platbou posečkat do doby, než se definitivně účastníci dohodnou, zda sleva bude či nebude poskytnuta (proto se žalovaná s touto platbou nemohla dostat dnem 6. 4. 2020 do prodlení, neboť se strany dohodly na posečkání s platbou, tj. odsunuly splatnost) a následně ohledně této částky byla uzavřena na konci dubna 2020 definitivní dohoda, že se nájemné za duben 2020 snižuje o 50 %.

Nemusela-li žalovaná tuto částku žalobkyni platit, nedostala se s touto částkou žalovaná ani do prodlení.

42. Žalobkyně se dále domáhá nedoplatku nájemného za měsíce květen 2020 ve výši 36 207 Kč s úrokem z prodlení ve výši 0,1 % denně od 6. 5. 2020 do zaplacení a nedoplatku nájemného za měsíc červen 2020 ve výši 36 207 Kč s úrokem z prodlení ve výši 0,1 % denně od 6. 6. 2020 do zaplacení. Ani tyto nároky nejsou důvodné. Původní nájemné za květen i červen 2020 činilo 72 600 Kč, na konci dubna 2020 (tj. před splatností nájemného za květen a červen 2020) se strany dohodly na změně nájemní smlouvy tak, že snížily nájemné za květen i červen 2020 o 50 % na 36 300 Kč měsíčně. Žalovaná zaplatila žalobkyni dne 15. 5. 2020 celkem částku 57 150 Kč (platba ze dne 14. 5. 2020), z toho na služby za 5/2020 žalobkyně použila 20 757 Kč (uhrazeny ze 100 %) a na nájemné za 5/2020 použila 36 393 Kč. Ničeho dalšího žalobkyni na nájemném za 5/2020 nenáleží. S částkou 36 207 Kč, kterou žalovaná dle dohody o snížení nájemného neměla povinnost žalobkyni platit, se žalovaná nemohla dostat ani do prodlení, a proto nenáleží žalobkyni ani nárok na úrok z prodlení. Za červen 2020 zaplatila žalovaná dne 9. 6. 2020 (viz platba ze dne 8. 6. 2020) částku 57 150 Kč, čímž byly zcela ze 100 % pokryty ceny služby za 6/2020 ve výši 20 757 Kč a 50 % nájemného ve výši 36 393 Kč. Ničeho dalšího žalobkyni za červen 2020 na nájemném nenáleží. Žalovaná má nájemné zcela uhrazeno.
43. Odvolací soud pro úplnost uvádí, že není dán ani nárok žalobkyně na zaplacení smluvní pokuty za prodlení s placením údajného nedoplatku nájemného za měsíc 5/2020 a 6/2020. Nárok na tyto smluvní pokuty žalobkyni nevznikl, žalovaná měla dle platné změny nájemní smlouvy provedené ústní formou hradit na nájemném za květen a červen 2020 jen 50 % nájemného a tyto částky žalobkyni zaplatila. Další částky hradit na nájemném z důvodu platné změny smlouvy nemusela, a proto se těmito částkami ani nedostala do prodlení a tedy žalobkyni nemohl za prodlení s neuhrazením těchto částek ani vzniknout nárok na smluvní pokutu. Z tohoto důvodu nebylo nutno se zabývat námitkami o nepřiměřené výši smluvní pokuty a rovněž návrhem na její moderaci.
44. Odvolací soud nepřehlédl, že žalovaná následně s ohledem na to, že v elektronické komunikaci neměla nikde zachycenu žádnou zmínku o prominutí nájemného za měsíc červen 2020, v obavě z vymáhání, sama uhradila 2. 7. 2020 (viz platba ze dne 1. 7. 2020) i částku do plné původní výše nájemného a kterou označila variabilním symbolem dle splátkového kalendáře jako doplatek nájemného (nájemného za červen 2020). Úhradou této částky a námitkami žalované stran aplikace ujednání v § 4 odst. 6 nájemní smlouvy, se nemusel odvolací soud zabývat, neboť přijal závěr o tom, že nájemné za měsíc červen 2020 bylo rovněž sníženo dohodou na 50 %, přičemž 50 % nájemného žalovaná zaplatila a žalobkyně tuto částku k úhradě nájemného i použila. Otázky, na co použila žalobkyně další částky z platby žalované ze dne 1. 7. 2020 tak již nejsou pro posouzení tohoto sporu rozhodné.
45. Pro nadbytečnost se odvolací soud nezabýval ani kompenzační námitkou uplatněnou ze strany žalované, tím, zda byla uplatněna včas, či zda jsou protipohledávky vůbec kompenzabilní, apod., neboť by to nemohlo s ohledem na přijaté závěry přivodit jiné rozhodnutí ve věci.
46. Okresní soud dospěl ke správnému závěru o nedůvodnosti žaloby.
47. Odvolací soud nicméně dospěl k závěru, že okresní soud nezformuloval rozsudečný výrok správně, pokud neuvedl celý předmět řízení do zamítavého výroku a tento formuloval pouze tak, že se žaloba na zaplacení částky 175 630,76 Kč „s příslušenstvím“ zamítá, aniž by předmětné příslušenství konkrétně specifikoval. Zasahuje-li jakkoliv odvolací soud do výroku rozhodnutí soudu prvního stupně, je zapovězeno a je vadným postupem odvolacího soudu, pokud takové rozhodnutí potvrdí v tzv. „správném znění“. Nejvyšší soud v usnesení ze dne 26. 1. 2011, sp. zn.

32 Cdo 3469/2010, zdůraznil, že pokud se odvolací soud domnívá, že formulace výroku má znít jinak, je správným postupem rozhodnutí soudu prvního stupně změnit, a to bez zřetele na to, že jde o změnu toliko formulační. Za této situace odvolací soud proto změnil rozsudek okresního soudu, byť se jednalo jen o změnu formulační, obsahově byl rozsudek okresního soudu potvrzen.

48. S ohledem na to, že odvolací soud měnil meritorní výrok rozsudku (byť jen formulačně), byl povinen znovu dle § 224 odst. 2 o. s. ř. originárně rozhodnout o náhradě nákladů řízení mezi účastníky řízení. Žalovaná byla plně procesně úspěšná a má právo dle § 142 odst. 1 o. s. ř. na plnou náhradu všech účelně vynaložených nákladů řízení. Žalované vznikly v řízení účelně vynaložené náklady řízení k řádnému uplatnění práva před soudem prvního stupně v celkové výši 76 775 Kč. Tyto sestávají z odměny advokáta za celkem 7,5 úkonů právní služby (příprava a převzetí zastoupení, sepis odporu, účast u jednání soudu dne 1. 6. 2021, porada s klientem dne 14. 6. 2021, vyjádření ze dne 15. 6. 2021, účast na jednání soudu dne 27. 7. 2021 v délce přesahující dvě hodiny a účast na jednání, při němž došlo jen k vyhlášení rozhodnutí), odměna za jeden úkon činí 8 140 Kč, celkem na odměně advokáta náleží 61 050 Kč (7,5 x 8 140 Kč) dle § 7, § 11 vyhl. č. 177/1996 Sb. (dále jen „advokátní tarif“), dále z 8 náhrad hotových výdajů po 300 Kč, na náhradách 2 400 Kč dle § 13 odst. 3 advokátního tarifu a dále z náhrady za 21% DPH ve výši 13 325 Kč. Tyto náklady vyhodnotil odvolací soud jako účelně vynaložené. Naopak další účtované náklady posoudil odvolací soud jako neúčelné a tedy nepodléhající náhradě, jde o účtovaný úkon další porady s klientem a sepis kompenzační námitky. Tyto úkony nemohou být účelné, neboť strany si v nájemní smlouvě výslovně sjednaly, že žalovaná není oprávněna započítávat oproti pohledávkám žalobkyně ze smlouvy jakoukoliv pohledávku. Již z tohoto důvodu nebylo možno kompenzační námitku (a poradu k ní se vážící) považovat za účelně vynaložený náklad. Odvolací soud proto rozhodl jak ve výroku ad II. uvedeno.
49. Výrok o nákladech odvolacího řízení je odůvodněn § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř. Náklady žalované vzniklé v odvolacím řízení činí celkem částku 31 751 Kč. Tato částka sestává z tří náhrad za odměnu advokáta za celkem tři úkony právní služby (sepis vyjádření k odvolání, účast u jednání dne 23. 11. 2021 a 1. 12. 2021), za jeden úkon odměna činí 8 140 Kč, celkem na odměně 24 420 Kč dle § 7 a § 11 odst. 1 písm. d), g) advokátního tarifu, celkem na odměně 24 420 Kč, dále ze tří náhrad hotových výdajů po 300 Kč, celkem 900 Kč dle § 13 odst. 3 tarifu, z náhrady za promeškaný čas advokáta strávený cestou z místa sídla k jednání soudu a zpět v celkové výši 4 započaté půlhodiny, jedna půlhodina po 100 Kč, celkem 400 Kč dle § 14 odst. 3 tarifu, dále z cestovní náhrady za cestu motorovým vozidlem k jednání dne 23. 11. 2021 ve výši náhrady 520 Kč (vozidlo RZ 3T60636, celkem ujeto 78 km, koeficient 4,40 Kč/1 km, spotřeba 8,2 l/100 km, cena paliva Natural 95 33,80 Kč/1 l), a dále z náhrady za 21% DPH ve výši 5 511 Kč (daň zaokrouhlena nahoru). Žalovaná účtovala na nákladech ještě úkon porady s klientem, kterou nepovažoval odvolací soud za účelně vynaloženou. Dalších nákladů odvolacího řízení (nad rámec vyúčtovaných) se žalovaná u jednání dne 9. 12. 2021 vzdala, za účast u vyhlášení rozhodnutí nepožadovala nahradit ničeho. Odvolací soud proto rozhodl, jak ve výroku ad III. uvedeno.
50. Lhůta k plnění v délce tří dnů je stanovena dle § 160 odst. 1 o. s. ř.
51. Odvolací soud neshledal žádných důvodů pro aplikaci § 150 o. s. ř.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí je možno podat dovolání ve lhůtě dvou měsíců od doručení tohoto rozhodnutí k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím Okresního soudu v Opavě, 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.

Proti výrokům o nákladech řízení není dovolání přípustné.

Ostrava 9. prosince 2021

Mgr. Dagmar Gottwaldová, v.r.
předsedkyně senátu