



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Daniely Benešové a soudců Mgr. Nadi Pínové a JUDr. Zdeňka Stíbrala ve věci žalobce: **Společenství pro dům Klášterní dvůr 931-934, Rajhrad**, IČ: 29193818, se sídlem Rajhrad, Štefánikova 932, zastoupený Mgr. Evou Kantoříkovou, advokátkou se sídlem Brno, Šumavská 35, proti žalovanému: **FINE LINE DEVELOP, s.r.o.**, IČ: 27680738, se sídlem Praha 3, Kubelíkova 1224/42, zastoupený JUDr. Tomášem Sokolem, advokátem se sídlem Praha 2, Sokolská 60, **o zaplacení 128.829,87 Kč s příslušenstvím**, k odvolání žalovaného proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 8. června 2012 č. j. 18 C 48/2011-93,

t a k t o :

I. Rozsudek soudu I. stupně se **p o t v r z u j e .**

II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na nákladech odvolacího řízení 31.896,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám Mgr. Evy Kantoříkové, advokátky.

O d ů v o d n ě n í

Napadeným rozsudkem soud I. stupně uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobci do tří dnů od právní moci rozsudku částku 128.829,87 Kč se 7,75% úrokem z prodlení ročně od 25.11.2010 do zaplacení do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok I.) a náklady řízení ve výši 43.050,- Kč k rukám zástupkyně žalobce (výrok II.).

Takto soud rozhodl o žalobě odůvodněné tím, že žalobce jako společenství vlastníků jednotek má proti žalovanému jako jednomu z vlastníků jednotek pohledávku z nedoplatku za služby za rok 2009, které žalobce dodal do žalovaným vlastněných bytových a nebytových jednotek a společných částí domů, konkrétně za osvětlení a úklid společných prostor, za dodávky tepla do jednotek, osvětlení garáží a údržbu komunikačních zařízení. Žalovaný sice proti žalované částce započtl dne 14.12.2010 částku 134.502,- Kč z titulu dlužného nájemného za měsíce září až listopad 2010 ze smlouvy o nájmu pozemků, uzavřené mezi žalobcem jako nájemcem a žalovaným jako pronajímatelem dne 16.6.2009, zápočet však žalobce považuje za neplatný právní úkon, neboť vychází z neplatné smlouvy o nájmu pozemků. Neplatnost smlouvy o nájmu pozemků spatřuje jednak v tom, že žalobce nebyl oprávněn takovou smlouvu uzavřít, dále v tom, že předmět nájmu není vymezen dostatečně určitě a konečně i pro rozpor s dobrými mravy, neboť smlouva byla uzavřena v rozporu se zájmy žalobce a nájemné bylo sjednáno v nesprávné výši.

Žalovaný s žalobou nesouhlasil s tím odůvodněním, že proti žalované částce dne 14.12.2010 platně započtl svou splatnou pohledávku ve výši 134.502,- Kč z titulu dlužného nájemného ze smlouvy o nájmu pozemků ze dne 16.6.2009. Tuto smlouvu pokládá za platnou. Měl za to, že parková plocha, která se na pronajatém pozemku nachází, přímo souvisí se správou a provozem společných částí domu, tudíž žalobce byl oprávněn smlouvu uzavřít. Rovněž z hlediska vymezení předmětu nájmu je smlouva určitá, neboť z fotografické dokumentace je zřejmý reálný stav předmětu nájmu a výše nájemného se odvíjela od výměry podlahových ploch bytů v celém obytném souboru.

Po provedeném dokazování soud I. stupně dovodil, že žaloba je důvodná. Provedl dokazování výpisy z obchodního rejstříku a z rejstříku Společenství vlastníků jednotek, notářským zápisem, fakturami, jednostranným zápočtem, smlouvou o nájmu pozemků a stanově žalobce a vyšel ze zjištění, že žalobce je společenstvím vlastníků jednotek s předmětem činnosti- správa domu, původním pověřeným vlastníkem byl žalovaný. Podle stanov může žalobce v rámci předmětu své činnosti sjednávat smlouvy zejména o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek a společných částí domu, o pojištění domu, o nájmu společných částí, o nájmu jednotek a o údržbě přilehlého parku. Žalobce jako dodavatel vyúčtoval žalovanému jako odběrateli fakturou č. FV 1000002 k úhradě částku 128.829,87 Kč, jako náklady za dodané služby za rok 2009 za osvětlení, úklid, studenou vodu, teplo, osvětlení garáží a údržbu komunikačních zařízení. Dále vyšel z toho, že žalobce jako nájemce a žalovaný jako pronajímatel uzavřeli dne 16.6.2009 smlouvu o nájmu pozemků, předmětem nájmu je část pozemku parc. č. xxx v kat. území Rajhrad, zapsaném na LV č. xxx, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, v budoucnu upraveného jako park. Nájem byl sjednán na dobu určitou od 1.7.2009 do 31.12.2024, dále byla sjednána výše a splatnost nájemného a způsob jeho platby. Soud I. stupně dále vyšel ze zjištění, že fakturami č. 0064, 0065 a 0072 vyúčtoval žalovaný žalobci k úhradě částky ve výši 44.8354,- Kč v každém jednotlivém případě, a to jako nájemné podle smlouvy o nájmu pozemků včetně služeb spojených s nájmem za měsíce září, říjen a listopad 2010. Jednostranným zápočtem z 14.12.2010 provedl žalovaný vůči žalobci zápočet pohledávek v hodnotě 134.502,- Kč z výše uvedených faktur oproti pohledávce žalobce ve výši 128.829,87 Kč podle faktury č. FV 1000002. Další důkazy, zejména důkaz fotografickou dokumentací ani šetření na místě samém, soud I. stupně neprováděl, neboť je nepovažoval za právně významné.

Výše uvedená zjištění soud I. stupně posuzoval právně podle příslušných ustanovení občanského zákoníku a zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Provedeným dokazováním

bylo zjištěno (a mezi účastníky ani nebylo sporné), že žalovaný nezaplatil žalobci vyúčtovaný nedoplatek za služby za rok 2009. Žalovaný se bránil tím, že jeho závazek zanikl započtením, jehož platnost však žalobce rozporoval. Soud I. stupně se proto nejprve zabýval tím, zda je jednostranný zápočet platným právním úkonem. K tomu musel nejdříve posoudit platnost smlouvy o nájmu pozemků ze dne 16.6.2009. Soud I. stupně dospěl k závěru, že smlouva o nájmu pozemků je absolutně neplatným právním úkonem, a to jednak pro rozpor se zákonem podle § 39 obč. zákoníku, jednak z důvodu neurčitosti. Zejména dovedl, že žalobce jako společenství vlastníků jednotek neměl ve smyslu ust. § 9 odst. 1 zák. č. 72/1994 Sb. způsobilost smlouvu uzavřít, neboť pozemek, který byl předmětem nájmu, není společnou částí domu, ohledně kterých jediné je žalobce způsobilý vykonávat práva a zavazovat se. Smlouva o nájmu pozemků se nikterak nevztahovala ke společným částem domu ve správě žalobce, smlouva je proto pro rozpor se zákonem neplatná. Oprávnění žalobce k uzavření smlouvy o nájmu nebylo založeno stanovami, protože z nich nevyplývá, že by park byl společnou částí domu. Nadto i kdyby stanovy upravily způsobilost žalobce k výkonu práv a závazků ve věcech, které by nebyly spojeny se správou, provozem a opravami společných částí domu, byly by pro rozpor se zákonem neplatné.

Soud I. stupně shledal smlouvu o nájmu pozemků neplatnou i z důvodu neurčitosti. Měl za to, že ve smlouvě je předmět nájmu vymezen zcela neurčitě, neboť „část“ pozemku měla být vymezena jakousi blíže nespecifikovanou budoucí a v době uzavření smlouvy tedy neexistující parkovou úpravou. Nebyla vymezena přesnou konkretizací např. výměry pronajaté plochy, ani jejího umístění ani případným konkrétním grafickým znázorněním, které by tvořilo nedílnou přílohu smlouvy. Soud I. stupně k tomu dále dodal, že na zjištěné nedostatky smlouvy o nájmu pozemků způsobující její neplatnost nemůže mít vliv ustanovení smlouvy týkající se výše a splatnosti nájemného a způsobu jeho platby, protože nesouvisí s otázkou, co je či není společnou částí domu. Neurčité vymezení předmětu nájmu nelze odstranit fotografickou dokumentací parku z doby, kdy již byl dobudován, neboť tím není zhojena skutečnost, že v době uzavření smlouvy nebylo zřejmé, jakou výměru měla uváděná část pozemku mít, ani jakou má v současnosti a zároveň ani neprokazuje, že je společnou částí domu. Z uvedeného důvodu soud I. stupně neprováděl, jak shora uvedeno, důkaz fotografickou dokumentací ani šetřením na místě. Závěr soudu o neplatnosti předmětné smlouvy o nájmu pozemků má ten důsledek, že žalovaný nemohl platně učinit kompenzační projev v jednostranném zápočtu z 14.12.2010. Žalobce se proto domáhá žalované částky, včetně úroku z prodlení, právem. Úspěšnému žalobci soud I. stupně přiznal rovněž náklady řízení, spočívající v zaplaceném soudním poplatku ve výši 5.160,- Kč, odměně advokáta ve výši 29.210,-Kč podle vyhl. č. 484/2000 Sb., dále náhradu hotových výdajů za pět úkonů právní služby po 300,- Kč podle § 13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb., náhradu za promeškaný čas za 20 půlhodin po 100,-Kč podle vyhl. č. 177/1996 Sb., cestovné ve výši 5.180,- Kč při použití motorového vozidla Nissan Almera při průměrné spotřebě 7,5 litrů/100 km a ceně pohonných hmot 34,90 Kč, a to za cesty k soudním jednáním 6.4.2012 a 1.6.2012 z Brna do Prahy (205 km) a zpět, při sazbě náhrady 3,70 Kč (podle zák. č.119/1992 Sb. v platném znění a údajů doložených technickým průkazem předmětného motorového vozidla).

Proti tomuto rozsudku podal žalovaný včasné odvolání, ve kterém namítal, že soud I. stupně nesprávně zjistil skutkový stav a věc nesprávně právně posoudil. Setrval na svém stanovisku, že smlouva o nájmu pozemků je platným právním úkonem. S odkazem na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 2292/2006 měl za to, že žalobce nemůže napadnout platnost nájemní smlouvy poté, co se po relativně dlouhou dobu choval s ní v souladu, v této souvislosti poukázal na to, že žalobce zpochybnil platnost smlouvy až po roce a tři čtvrtě od jejího uzavření. Dále měl za to, že soud I. stupně měl s ohledem na závěry

vyjádřené v rozhodnutích Ústavního soudu ČR I. ÚS 331/98 a I. ÚS 625/03 použit ten výklad smlouvy, který nezakládá neplatnost; podle uvedených rozhodnutí jsou –li totiž možné oba výklady, je potřeba se přiklonit k tomu, který vede k závěru o platnosti právního úkonu. Zdůraznil, že ne každý rozpor se zákonem znamená absolutní neplatnost právního úkonu, v zák. č. 72/1994 Sb. není pro případ porušení ust. § 9 odst. 1 uveden takovýto následek. Konečně soudu I. stupně vytýkal, že neprovedl důkaz fotografickou dokumentací a šetřením na místě, provedením těchto důkazů by vyplynulo, jaká konkrétní část pozemku je předmětem nájemní smlouvy. Navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil soudu I. stupně k dalšímu řízení.

Žalobce považoval odvolání žalovaného za nedůvodné a navrhl potvrzení napadeného rozsudku jako věcně správného, když souhlasil se skutkovými i právními závěry soudu I. stupně. K předmětu nájmu smlouvy o nájmu pozemků uvedl, že v době uzavření nájemní smlouvy byl zcela neurčitý, výměra předmětného pozemku dosahovala v době uzavření smlouvy 10.000 m<sup>2</sup>, nebylo zřejmé, co je myšleno parkovou úpravou. Ani následným provedením parkových úprav nemohl být zhojen nedostatek určitosti předmětu nájmu. Odkazy žalovaného na rozhodnutí Nejvyššího soudu ohledně výkladu smlouvy považoval za nepřijatelné, neboť v daném případě nešlo o formulaci připouštějící více výkladů, ale o zcela chybějící určení předmětu nájmu. Nesouhlasil ani s tím, že by po delší dobu podle smlouvy postupoval, zopakoval okolnosti předcházející uzavření smlouvy a doplnil, že bezprostředně poté, co byl žalovaný odvolán z funkce pověřeného vlastníka, v důsledku čehož do té doby za žalobce jednal a rovněž i za žalobce podepsal předmětnou smlouvu o nájmu, žalovanému sdělil, že smlouvu považuje za neplatnou. Z předmětné smlouvy nebylo nikdy plněno, žalobce nikdy žalovanému nájemné neuhradil a koneckonců ani žalovaný se necítí být předmětnou smlouvu vázán, neboť park pronajal i dalším osobám. Za účelový označil názor žalobce o tom, že rozpor s ust. § 9 odst. 1 zák. č. 72/1994 Sb. nezpůsobuje neplatnost smlouvy. Zde totiž nejde o rozpor smluvního ujednání se zákonem, ale nedostatek způsobilosti právnické osoby uzavřít určitý druh smlouvy.

Odvolací soud přezkoumal z podnětu podaného odvolání napadený rozsudek včetně řízení, které mu předcházelo podle ust. § 212 a § 212a odst. 1 a 5 o.s.ř. a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.

Soud I. stupně dostatečně zjistil skutkový stav, který ostatně nebyl mezi účastníky sporný a nepochybil ani v právním hodnocení věci. Správně se zaměřil na otázku platnosti smlouvy o nájmu pozemků z 16.6.2009; s jeho závěrem ohledně neplatnosti smlouvy se odvolací soud ztotožňuje. Soud I. stupně dovedl, že smlouva o nájmu pozemků je neplatná ze dvou důvodů, a to pro neurčité vymezení předmětu nájmu a dále proto, že žalobce neměl způsobilost předmětnou smlouvu uzavřít.

Pokud jde o první důvod neplatnosti, odvolací soud má na věc stejný názor, vymezení předmětu nájmu nelze považovat za určité a to z důvodů, které v rozsudku podrobně rozvedl soud I. stupně, odvolací soud s nimi souhlasí a zcela na ně odkazuje. Dodává, že podstatné je, jak byla část pozemku vymezena ve smlouvě, tj. jak byl předmět nájmu určen v okamžiku uzavření smlouvy. Podle judikatury Nejvyššího soudu ČR totiž může být předmětem nájemní smlouvy i pozemek, neoznačený v katastru nemovitostí parcelním číslem, který je pouze částí parcely, musí však být ve smlouvě zcela určité a srozumitelně vymezen (30 Cdo 3109/2005). Případné následné upřesnění či konkretizace nemůže nedostatek určitosti předmětu nájmu zhojit. Ve světle uvedeného byl pak správný postup soudu I. stupně, který zamítl návrh žalovaného na provedení fotografické dokumentace ohledně předmětného parku a na šetření

na místě, neboť, jak shora uvedeno, provedení těchto důkazů by na otázku určitosti předmětu nájmu a tedy i platnosti nájmní smlouvy nemohlo mít vliv. Stejně tak nemůže mít na platnost smlouvy žádný vliv skutečnost, že ji žalobce (dle tvrzení žalovaného) zpochybnil až po roce a tři čtvrtě od jejího uzavření. Je-li totiž smlouva absolutně neplatná, je neplatná od počátku a jednou provždy, absolutní neplatnost působí přímo ze zákona bez ohledu na to, zda se této neplatnosti někdo dovolal a soud takovouto neplatnost zkoumá z úřední povinnosti; okolnost, kdy ke zpochybnění platnosti došlo, je proto právně irelevantní.

Nesprávný je názor žalovaného, že žalobce nemůže platnost smlouvy zpochybňovat, neboť se v souladu ní delší dobu choval. V řízení nebylo tvrzeno ani prokazováno, že by obsah práv a povinností ze smlouvy plynoucích byl účastníky konzumován a realizován (že by žalobce předmětný park užíval a platil nájmné), a že by tedy žalobce podle této smlouvy jednal. Odkaz na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 28 Cdo 2292/2006 je nepřipadný, neboť to vychází z jiného skutkového i právního základu, účastníci sporu projednávaného před Nejvyšším soudem se podle smlouvy po relativně delší dobu chovali a platnost smlouvy zde nebyla zpochybňována z důvodu neurčitosti předmětu nájmu. Nepříléhavé jsou i odkazy na rozhodnutí Ústavního soudu; v posuzované věci nevznikly pochybnosti při interpretaci smluvního ujednání, vymezení předmětu nájmu nebylo vyjádřeno tak, že by připouštělo více výkladů, nýbrž bylo vymezeno nedostatečně.

Odvolací soud však souhlasí s odvolatelem, pokud jde o posouzení dalšího důvodu neplatnosti. Soud I. stupně měl za to, že žalobce jako společenství vlastníků jednotek neměl způsobilost k uzavření předmětné smlouvy o nájmu pozemků a i z tohoto důvodu proto považoval nájmní smlouvu za neplatnou. Odvolací soud tento názor nesdílí. Společenství vlastníků jednotek podle zák. č. 72/1994 Sb. má omezenou právní subjektivitu a způsobilost k právním úkonům, hranice této způsobilosti jsou dány tím, zda určitým právním úkonem vykonává společenství vlastníků správu domu či nikoliv. Z ust. § 9 odst. 1 cit. zák. obsahující legální definici správy domu se podává, že účelem tohoto zákona je umožnit společenství vlastníků jednotek řádný výkon správy domu v širším smyslu. Ta proto zahrnuje i výkon práv a povinností ve věcech spojených se správou domu v užším smyslu, provozem a opravami společných částí domu. Podle rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 30 Ca 44/2002 mezi takový výkon práva jednoznačně spadá i nabytí vlastnictví pozemku za účelem lepšího využití bytového domu, tedy takového pozemku, který bude bytovému domu "sloužit" k uspokojení potřeb jeho obyvatelů, pokud tyto potřeby jsou spojeny se správou bytového domu. Argumentem a maiori ad minus lze dojít k tomu, že rovněž pronájem pozemku, který má být využíván jako park pro obyvatele domu, s přihlédnutím k poloze pozemku, který se nachází v těsné blízkosti bytového domu, spadá pod pojem správy domu. Uzavření takové nájmní smlouvy by tak mohlo být řádným výkonem práva, ke kterému má společenství vlastníků jednotek ve smyslu ust. § 9 odst. 1 zák. č. 72/1994 Sb. způsobilost.

Shora uvedené však nic nemění na správnosti závěru soudu I. stupně o neplatnosti smlouvy o nájmu pozemků, a to z důvodu její neurčitosti ve smyslu ust. § 37 odst. 1 obč. zák., a tudíž i neplatnosti jednostranného zápočtu ze 14.12.2010. Vzhledem k tomu, že obrana žalovaného byla neúspěšná, soud I. stupně správně dovedl, že žaloba byla podána po právu.

Ze shora uvedených důvodů byl napadený rozsudek jako věcně správný potvrzen podle ust. § 219 o.s.ř., včetně správného výroku o nákladech řízení.

O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto podle § 224 odst. 1 o.s.ř. a § 142 odst. 1 o.s.ř. a úspěšnému žalobci byla přiznána plná náhrada nákladů řízení ve výši

31.896,- Kč, spočívající v odměně advokáta ve výši 27.710,- Kč podle § 3 odst. 1 vyhl. č. 484/2000 Sb. ve znění od 1.3.2012, 2 náhrady hotových výdajů po 300,- Kč podle § 13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb., náhrada za promeškaný čas ve výši 1.000,- Kč za 10 půlhodin po 100,- Kč podle § 14 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb. a cestovné ve výši 2.586,- Kč za cestu z Brna do Prahy a zpět k odvolacímu jednání dne 6.3.2013 (205 km jedna cesta), při použití motorového vozidla Nissan Almera při průměrné spotřebě 7,5 litrů/100 km a ceně pohonných hmot 36,10 Kč za litr a sazbě náhrady 3,60 Kč za 1 km jízdy (podle zák. 262/2006 Sb., ve znění účinném od 1.1.2013 a údajů z technického průkazu uvedeného vozidla).

**Poučení:** Proti tomuto rozsudku **j e** dovolání přípustné, a to za podmínek uvedených v § 237 o.s.ř. Lze je podat do dvou měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu I. stupně.

V Praze dne 6. března 2013

JUDr. Daniela B e n e š o v á, v.r.  
předsedkyně senátu

*Za správnost vyhotovení:*  
Kateřina Dvořáčková