



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu Mgr. Martiny Borovcové a soudců JUDr. Jiřího Hanuše a Mgr. Ing. Borise Nypla ve věci

žalobkyně: **MEKR'S, s.r.o.**, IČO 25939904
sídlem Regnerova 1101, 542 32 Úpice
zastoupená advokátem Mgr. Václavem Machem
sídlem Žižkova 498, 541 01 Trutnov

proti
žalované: **JOMO s.r.o.**, IČO 28852877
sídlem Libňatov 98, 542 36 Libňatov
zastoupená advokátem JUDr. Vladimírem Henclem
sídlem nám. Československé armády 51, 551 01 Jaroměř

pro zaplacení 45.700,58 Kč s příslušenstvím

k odvolání žalobkyně proti rozsudku Okresního soudu v Trutnově ze dne 19. 11. 2021
č. j. 9 C 25/2021-132

takto:

- I. Rozsudek okresního soudu **se potvrzuje.**
- II. Žalobkyně je povinna nahradit žalované k rukám jejího zástupce náklady odvolacího řízení ve výši 3.240 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.

Odůvodnění:

1. Výrokem I napadeného rozsudku okresní soud zamítl žalobu o zaplacení částky 45.700,58 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,25 % p. a. od 24. 9. 2020 do zaplacení a náklady

spojené s uplatněním pohledávky 1.200 Kč. Ve výroku II uložil žalobkyni nahradit žalované k rukám jejího advokáta náklady řízení 27.642 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

2. Okresní soud se zabýval nárokem žalobkyně na slevu z nájemného pronajatých hal od 24. 2. do 18. 9. 2020 ve výši 116.957 Kč. Okresní soud zjistil, že žalobkyně jako nájemkyně a žalovaná jako pronajímatelka uzavřely dne 1. 12. 2015 smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání ve znění pozdějších dodatků o celkové ploše 2.373 m². Pronajaté prostory byly přenechány k užívání žalobkyni za účelem skladování zboží a kovového materiálu. Bylo dohodnuto nájemné 300 Kč/m²/rok, tj. 59.325 Kč měsíčně. Dále byly pronajaty 2 nákladové rampy každá za částku 2.500 Kč měsíčně. Nájem byl sjednán na dobu od 1. 12. 2015 do 31. 12. 2019. Dle čl. 6.2 písm. a) smlouvy byla pronajímatelka povinna předat nájemkyni předmět nájmu ve stavu stavebně, funkčně a hygienicky způsobilém k užívání a seznámit nájemce se stavem předmětu nájmu. Z dodatku č. 1 nájemní smlouvy vyplynulo, že žalovaná dále přenechala žalobkyni do užívání menší halu u nákladové rampy za nájemné ve výši 4.600 Kč měsíčně + energie 1.000 Kč, dodatek byl platný od 4. 8. 2016 do 31. 12. 2017. Dodatkem č. 2 nájemní smlouvy přenechala žalovaná žalobkyni dále do užívání velkou halu s vraty za nájemné 12.100 Kč měsíčně + energie 1.500 Kč, celkem tedy 13.600 Kč měsíčně. Platnost tohoto dodatku byla sjednána s účinností od 1. 6. 2017 do 31. 12. 2019. Dodatkem č. 3 přenechala žalovaná žalobkyni do užívání kancelář u nákladové rampy za částku 1.901,66 Kč. Tento dodatek byl platný od 1. 10. 2017 do 30. 9. 2018. Dodatkem č. 4 nájemní smlouvy došlo ke změně sjednané doby nájmu. Ten byl nově sjednán na dobu do 31. 12. 2021. Dne 9. 1. 2019 do prostoru nájmu zateklo. Žalobkyně to oznámila žalované, která učinila dočasná opatření. Od února roku 2020 (dne 24. 2. 2020, 5. 5. 2020 a 12. 5. 2020) došlo opětovně k zatékání do prostoru nájmu, přičemž na tato zatečení už ze strany žalované jako pronajímatelky nebylo adekvátně reagováno. To okresní soud zjistil z výpovědi svědků, zaměstnanců žalobkyně, z fotodokumentace a z dopisu pojišťovny o likvidaci pojistné události, k níž došlo dne 30. 6. 2020. Ze zprávy Českého hydrometeorologického ústavu vyplynulo, že k výraznějším srážkám došlo v daném místě vždy ve dnech předcházejících zatečení. Z toho okresní soud dovodil, že se logicky zatečení srážkových vod přes stropní konstrukce projevilo až s časovým odstupem následující den. Okresní soud dovodil, že rozsah žalobkyní uplatněné slevy je neúměrně vysoký. Žalobkyně uplatnila právo na slevu v rozsahu odpovídajícím celému nájemnému za užívání haly č. 8, které bylo sjednáno dodatkem č. 2 nájemní smlouvy (původní nájemné 12.100 Kč měsíčně + záloha na energie 1.500 Kč, celkem 13.600 Kč měsíčně, po zohlednění inflace 17.182 Kč měsíčně). Žalované lze přičítat k tíži pouze zatékání do hal č. 7 a 8. Zatékání do dalších hal bylo důsledkem poškození vnitřních svodů zaměstnanci žalobkyně, což připustil i svědek [REDACTED]. Nájemné za užívání haly č. 7 bylo sjednáno dodatkem č. 1 nájemní smlouvy, činilo 4.600 Kč měsíčně. Nájemné za užívání obou hal tak činilo přibližně 22.000 Kč měsíčně. O slevě v žalobkyní požadované výši by bylo možno uvažovat, pokud by užívání obou hal bylo téměř zcela vyloučeno. To však žalobkyně neprokázala. Nejvyšší rozsah omezení žalobkyně při užívání hal (25 až 30 % plochy) uvedl ve své výpovědi svědek [REDACTED]. Jak již bylo uvedeno, dle svědků [REDACTED] a [REDACTED] a dle fotografií předložených žalobkyní byly haly fakticky užívány téměř bez omezení. Okresní soud neurčil výši slevy mechanickým porovnáním celkové pronajaté plochy s plochou, kterou mohla nájemkyně užívat pouze s obtížemi, případně ji nemohla užívat vůbec. Na straně druhé přiznání slevy odpovídající přibližně 75 % celkového nájemného nemůže obstát, pokud bylo nájemkyní užíváno více než 50 % plochy. Dle soudu by tak skutečnému rozsahu a povaze omezení nájemkyně při faktickém užívání obou hal odpovídala sleva v maximální výši 10.000 Kč měsíčně (při zohlednění všech obtíží, které žalobkyně při užívání hal kvůli zatékání vznikly). Z takto určené výše slevy soud při rozhodování ve věci samé vycházel. Slevě 10.000 Kč měsíčně odpovídá za období od 24. 2. 2020 do 17. 9. 2020 celková částka 67.735,64 Kč (2.068,97 Kč za 6 dnů měsíce února, po 10.000 Kč za měsíce březen až srpen,

5.666,67 Kč za 17 dnů měsíce září). Žalobkyně z titulu slevy celkem požadovala 116.957 Kč. Tuto svoji pohledávku započítala proti pohledávce žalované ve výši 71.256,42 Kč (částky účtované fakturou č. 07120 znějící na částku 68.226,53 Kč a fakturou č. 07220 znějící na částku 2.805,73 Kč, k tomu příslušenství ve výši 224,16 Kč). V tomto řízení pak požadovala zbývajících 45.700,58 Kč. Dospěl-li soud k tomu, že pohledávka žalobkyně za žalovanou z titulu slevy z nájemného činí maximálně 67.735,64 Kč, pak započtením této pohledávky nemohlo v plném rozsahu dojít ani k zániku pohledávek žalované z titulu faktur č. 07120 a 07220. Proto soud žalobu v této věci zamítl. Žalovaná namítla, že má naopak pohledávku za žalobkyní ve výši 320.984 Kč, která má původ v tom, že žalobkyně žalované dne 17. 9. 2020 neodevzdala předmět nájmu. Žalobkyně e-mailem [REDAKCE] prokázala, že byla připravena předmět nájmu odevzdat žalované již dne 9. 9. 2020. Dále bylo prokázáno, že se žalobkyně pokusila žalované předmět nájmu dne 17. 9. 2020 odevzdat, k odevzdání nedošlo z důvodu neposkytnutí součinnosti žalovanou. Podle § 1968 o. z. žalobkyně není odpovědná za to, že klíče od předmětu nájmu byly žalované fakticky předány až koncem prosince 2020. Vzhledem k závěru o neexistenci pohledávky žalobkyně za žalovanou byl tento právní závěr týkající se procesní obrany žalované irrelevantní. Výrok o nákladech řízení okresní soud zdůvodnil odkazem na § 142 odst. 1 o. s. ř.

3. Proti rozsudku se odvolala žalobkyně. Namítla, že řízení je postiženo jinou vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci a rozhodnutí soudu prvního stupně spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 205, odst. 2 písm. c), g) o. s. ř.). Okresní soud sice jednoznačně shledal důvodnost slevy z nájemného co do základu, sám deklaroval nejasnost její výše. Žalobkyně připomněla rozhodnutí Nejvyššího soudu k výkladu ustanovení § 1987 odst. 2 občanského zákoníku sp. zn. 31 Cdo 684/2020. Žalovaná po celou dobu řízení jednoznačně popírala vznik práva žalobkyně na slevu z nájemného, tedy nepochybně byla popírána oprávněnost provedeného zápočtu. Na nejistotu nebo neurčitost pohledávky jako na vlastnost, která překáží jejímu jednostrannému započtení, nutno usuzovat výlučně objektivně. Okresní soud neshledal důvodnou procesní obranu žalované o údajném protiprávním nepředání předmětu nájmu žalované a vznesenému požadavku žalované na částku ve výši 320.984 Kč. Žalovaná uplatňováním bezdůvodných požadavků prodloužila řízení natolik, že se musela konat 4 jednání, kdy jedno z nich trvalo přes 2 hodiny. Žalobkyně žádala o aplikaci § 150 o. s. ř. na rozhodnutí o náhradě nákladů řízení pro případ, že by s odvoláním neuspěla. Upozornila na rozsudek Městského soudu v Praze rozsudkem č. j. 81 Cm 234/2013-126 ze dne 11. 5. 2018. Žalovaná se dopustila porušení zákonných povinností. Skladování v některých halách (č. 7 a č. 8) bylo zcela zásadně ztíženo a omezeno, prostory se daly využívat pouze zčásti, a to za podmínky, že pracovníci žalobkyně museli uskladněné zboží neustále stěhovat tak, aby nevznikala další škoda. Uspořádání zboží v každé hale muselo nejen reflektovat místa, kde toho času zatékalo, ale zároveň zachování manipulačního prostoru pro techniku, se kterou se palety přemísťují. Na místech, kde zatékalo, se pracovníci žalobkyně snažili palety se zbožím primárně posunout pryč z těchto míst, a pokud toto nebylo možné, pak zboží bylo přikrýváno deskami z důvodu nedostatku jiných skladovacích prostor. Bez přemísťování a překrývání uskladněného zboží v souvislosti s eliminací působení vody na zboží bylo užívání haly č. 7 a č. 8 zásadně omezeno. V řízení prokázaná pojistná plnění ve statistických částkách prokazují, že nelze výši slevy z nájmu primárně odvozovat pouze od „územního“ rozsahu omezení využití příslušných hal, ale nutno reflektovat i další okolnosti, zejména jakým způsobem byl nájemce omezen a zda byl nucen vykonávat některé činnosti navíc. Sleva z nájemného pro neplnění povinností pronajímatele je sankcí, proto musí být v případě porušení povinností pronajímatele sankce dostatečná na to, aby odrazovala od protiprávního jednání. Výchovný aspekt sankce má mít také preventivní charakter, jak generální, tak i individuální. Výpočet výše slevy z nájemného tak musí být založen i na dalších okolnostech, nejen na rozsahu plochy. Při aplikaci úvah rozsudku by mohlo být také dovozeno, že například při nemožnosti užívat vanu

o standardních rozměrech v pronajatém bytě o výměře 75 m² a měsíčním nájemném ve výši 15.000 Kč po dobu 1 měsíce by sleva z nájemného činila přibližně 250 Kč. Což se vzhledem k omezením a následkům vyplývajícím z nemožnosti užívání vany v bytě jeví jako absurdní. Žalobkyně navrhla, aby byl rozsudek okresního soudu změněn tak, že žalobě bude vyhověno a žalobkyni bude přiznáno právo na náhradu nákladů řízení.

4. Žalovaná s odvoláním žalobkyně nesouhlasila. Žalobkyně ani výpověďmi svědků neprokázala zatečení do pronajatých prostor. Ze zprávy ČHMÚ v Hradci Králové vyplynulo, že ve dnech zatekání nepršelo nebo byly srážky natolik minimální, že nemohly způsobit zatečení. Žalobkyně v řízení uplatnila pohledávku spočívající v částce přesahující její zápočet. Sama považovala svoji pohledávku za způsobitou k započtení, tedy určitou a jistou. Žalovaná popírala existenci pohledávky žalobkyně. Námitku relativní neplatnosti zápočtu nevznesla. Žalovaná neprotahovala řízení uplatněním své pohledávky, pouze realizovala svoji obranu. Navrhla, aby byl rozsudek okresního soudu potvrzen a žalované přiznáno právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.
5. Odvolací soud po zjištění, že odvolání bylo podáno oprávněnou osobou, v zákonné lhůtě a že je přípustné (§ 201, contr. § 202, § 204 odst. 1 o. s. ř.), přezkoumal rozsudek okresního soudu včetně řízení jeho vydání předcházejícího (§ 212, § 212a odst. 1 a 5 o. s. ř.) při nařízeném jednání (§ 214 odst. 1 o. s. ř.) a dospěl k závěru, že odvolání žalobkyně není důvodné.
6. Krajský soud přezkoumal závěry okresního soudu týkající se pohledávky žalobkyně na slevu z nájemného. Zabýval se skutkovým zjištěním a právním hodnocením věci okresním soudem ohledně uzavřené nájemní smlouvy mezi účastnicemi, omezením žalobkyně v užívání pronajatých prostor v důsledku zatečení do haly č. 7 a 8 a výši slevy z nájemného. Posuzoval také námitku neplatnosti zápočtu pohledávky žalobkyně proti pohledávce žalované vznesenou žalobkyní v odvolacím řízení.
7. Krajský soud se ztotožnil se zjištěním, že mezi účastnicemi byla uzavřena platná nájemní smlouva včetně 4 dodatků v souladu s § 2201, § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“). Podle § 2205 o. z. bylo povinností žalované udržovat pronajaté haly ve stavu umožňujícím jejich užívání, tedy skladování zboží.
8. Krajský soud vyšel ze skutkového zjištění okresního soudu dovozeného z výpovědí svědků, ze zprávy ČHMÚ a z fotografií, že do pronajaté haly č. 7 a 8 ve dnech 24. 2. 2020, 5. 5. 2020 a 12. 5. 2020 zateklo a v důsledku toho došlo k omezení možnosti užívání pronajatých hal žalobkyní. Krajský soud nepřehodnotil závěry o věrohodnosti svědeckých výpovědí svědků žalobkyně. Pracovněprávní či jiný namítaný vztah některých svědků k žalobkyni sám o sobě nepostačuje k závěru o nevěrohodnosti svědků (rozhodnutí Nejvyššího soud ČR sp. zn. 21 Cdo 4643/2010). Okresní soud správně hodnotil i zprávu Českého hydrometeorologického ústavu. Je pravděpodobné, že se zatečení mohlo projevit až následující den po dešti, který ze zprávy vyplynul. Zatečení potvrdil i dopis ČSOB Pojišťovny, a.s., ze dne 12. 10. 2020.
9. Žalobkyni vzniklo právo na přiměřenou slevu z nájemného podle § 2208 odst. 1 o. z. Okresní soud dovodil, že žalobkyně zejména výpověďmi svědků prokázala, že byla částečně omezena v užívání haly č. 7 a č. 8, za které náleželo měsíční nájemné 22.000 Kč, a to v období od 24. 2. 2020 do 17. 9. 2020. Poté byla smlouva vypovězena. Svědci žalobkyně [REDAKCE], [REDAKCE] a [REDAKCE] vypovídali o omezení žalobkyně v důsledku zatečení do haly č. 7 a 8 v rozsahu 10 % až 30 % užitné plochy. Okresní soud zároveň zjistil z výpovědí svědků [REDAKCE] a [REDAKCE] a fotografií, že i v období roku 2020 měla žalobkyně v předmětných halách uskladněné zboží. Z výpovědí svědků měl okresní soud za prokázané, že v důsledku opakovaných zatečení museli přesouvat uskladněné zboží nebo ho zakrývat. Okresní soud nevyšel při stanovení výše slevy

pouze z prostorového omezení využití pronajatých hal. Pokud by tak postupoval, musela by sleva z nájemného odpovídat maximálně 30 % (jako omezení pronajaté plochy), tedy částce 6.600 Kč měsíčně. Okresní soud však zvážil i další omezení žalobkyně (nutnost přesouvat zboží apod.) a stanovil slevu ve výši 10.000 Kč měsíčně. Taková sleva se i krajskému soudu jeví jako adekvátní.

10. K odvolací námitce žalobkyně týkající se zápočtu její pohledávky na část slevy z nájemného ve výši 71.256,42 Kč (ze slevy v celkové výši 116.957 Kč) proti pohledávce žalované z nájemného ve výši 71.256,42 Kč krajský soud uvádí, že sama žalobkyně uplatnila svoji pohledávku k započtení vůči pohledávce žalované.
11. *Podle § 1982 o. z. dluží-li si strany vzájemně plnění stejného druhu, může každá z nich prohlásit vůči druhé straně, že svoji pohledávku započítává proti pohledávce druhé strany. K započtení lze přistoupit, jakmile straně vznikne právo požadovat uspokojení vlastní pohledávky a plnit svůj vlastní dluh. Započtením se obě pohledávky ruší v rozsahu, v jakém se vzájemně kryjí; nekryjí-li se zcela, započte se pohledávka obdobně jako při splnění. Tyto účinky nastávají k okamžiku, kdy se obě pohledávky staly způsobilými k započtení.*
12. *Podle § 1987 o. z. k započtení jsou způsobilé pohledávky, které lze uplatnit před soudem. Pohledávka nejistá nebo neurčitá k započtení způsobilá není.*
13. *Podle § 579 odst. 1 o. z. způsobil-li někdo neplatnost právního jednání, nemá právo namítnout neplatnost nebo uplatnit z neplatného právního jednání pro sebe výhodu.*
14. *Podle § 586 o. z. je-li neplatnost právního jednání stanovena na ochranu zájmu určité osoby, může vznést námitku neplatnosti jen tato osoba. Nenamítne-li oprávněná osoba neplatnost právního jednání, považuje se právní jednání za platné.*
15. *Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 5711/2017 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 (§ 1987 o. z.). Likvidita pohledávky užitá k započtení je hmotněprávním předpokladem započtení; není-li taková pohledávka „jistá a určitá“, odporuje započtení ustanovení § 1987 odst. 2 o. z. a je zpravidla (relativně) neplatné. Dovolá-li se věřitel pohledávky, proti které je započítáváno, vůči dlužníku relativní neplatnosti jeho právního jednání (jednostranného započtení), účinky započtení nenastanou (pohledávka, proti které je započítáváno, nezanikne).*
16. Z výše uvedeného krajský soud dovozuje, že žalobkyně nemohla vznést námitku neplatnosti zápočtu, který sama učinila. Relativní neplatnost zápočtu je stanovena k ochraně strany, která zápočet neprovedla. Žalobkyně mohla vznést námitku neplatnosti zápočtu, který by učinila žalovaná. Ta však svoji pohledávku nezapočetla. Nebylo zjištěno, že by žalovaná uplatnila námitku relativní neplatnosti zápočtu učiněného žalobkyní. Zápočet je proto třeba posuzovat jako platný. Pohledávka žalobkyně na slevu z nájemného ve výši zjištěné okresním soudem 67.735,64 Kč zanikla v důsledku započtení učiněného žalobkyní proti odpovídající části pohledávky žalované z titulu dlužného nájemného v celkové výši 71.256,42 Kč. Žalobkyni nevznikl nárok na zaplacení pohledávky ve výši 45.700,58 Kč.
17. Nadto má odvolací soud za to, že by se § 1987 o. z. v této věci neuplatnil ani z dalších důvodů. Toto ustanovení slouží k ochraně věřitele pasivní pohledávky (v tomto případě žalované a jejího nároku na nájemné) před tím, aby dlužník pasivní pohledávky (v tomto případě žalobkyně) zabránil jejímu uspokojení či toto uspokojení oddálil jednostranným započtením své sporné (nejisté či neurčité) pohledávky za věřitelem pasivní pohledávky (zde sleva z nájemného). Místo uspokojení pohledávky z nájemného by se tak vedl spor o existenci a výši slevy z nájemného nebo by se soudní řízení neúměrně prodlužovalo. V daném případě se však zápočtu dovolávala sama žalobkyně. V řízení uplatnila pohledávku

ze slevy nájemného převyšující slevu, která v důsledku jí učiněného zápočtu zanikla. Okresní soud se zabýval existencí i výší slevy bez ohledu na započtení její části. Zjištění výše slevy z nájemného tak řízení neprodloužilo. Pohledávka žalobkyně i žalované vznikla z jedné nájemní smlouvy.

18. Žalobkyně v odvolacím řízení nepřipustně uplatnila nové tvrzení, a to, že část její pohledávky ze slevy z nájemného ve výši 71.256,42 Kč nezanikla v důsledku jejího zápočtu (§ 205a o. s. ř.)
19. K námitce žalobkyně proti výroku o náhradě nákladů řízení krajský soud dodává, že žalovaná zejména nesouhlasila s existencí pohledávky žalobkyně na slevu z nájemného. Při jednání dne 14. 4. 2021, dne 9. 6. 2021, dne 23. 7. 2021 i dne 5. 11. 2021 byly prováděny důkazy k tvrzení žalobkyně o právu na slevu z nájemného. Žalovaná uplatněním pohledávky na zaplacení částky 320.984,82 Kč z titulu náhrady škody za porušení povinnosti žalobkyně předat prostory po skončení nájmu žalované řízení neprodloužila tak, aby nebyla podle § 150 o. s. ř. přiznána náhrada nákladů řízení ve věci jinak úspěšné žalované.
20. Z výše uvedených důvodů odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně včetně výroku o náhradě nákladů řízení jako správný potvrdil (§ 219 o. s. ř.).
21. O nákladech odvolacího řízení rozhodl odvolací soud podle ustanovení § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř. Ve věci úspěšná žalovaná má právo na náhradu odměny advokáta ve výši 2.940 Kč a náhradu hotových výdajů 300 Kč podle § 7 bod 5, § 11 odst. 1 písm. g) a § 13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb. Odvolací soud uložil žalobkyni nahradit žalované k rukám jejího zástupce (§ 149 odst. 1 o. s. ř.) náklady odvolacího řízení ve výši 3.240 Kč do tří dnů od právní moci rozhodnutí (§ 160 odst. 1 o. s. ř.).

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí není přípustné odvolání ani dovolání.

Hradec Králové 22. února 2022

Mgr. Martina Borovcová v. r.
předsedkyně senátu