



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK

## JMÉNEM REPUBLIKY

(anonymizovaný opis)

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Olgy Klímové a soudkyň JUDr. Marty Havlové a JUDr. Jany Řeřichové ve věci žalobce : MIRAS – stavitelství a sanace s.r.o., IČ: 26385759, se sídlem Plzeň-Litice, V Úhlu 37/11, JUDr. Andreou Rečkovou, advokátkou, se sídlem Plzeň, Malá ulice č. 6, proti žalované : EUROPA Personal Service s.r.o., IČ: 26404444, se sídlem Plzeň, Pražská 11, Mgr. Robertem Kaše, advokátem, se sídlem Plzeň, Pražská 43, o zaplacení částky 161.392 Kč s příslušenstvím, v řízení o odvolání žalované do rozsudku Okresního soudu Plzeň-město č. j. 19 C 500/2008-222 ze dne 23. 9. 2011,

### takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se v napadeném výroku I., potvrzuje.
- II. Ve výroku III. se rozsudek prvního stupně mění tak, že žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně částku 64.576 Kč ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobkyně.
- III. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni náklady odvolacího řízení v částce 42.764 Kč ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobkyně.

### Odůvodnění:

V záhlaví uvedeným rozsudkem soud prvního stupně výrokiem pod bodem I. uložil žalované povinnost zaplatit žalobci částku 161.392 Kč se specifikovaným příslušenstvím, výrokiem pod bodem II. zamítl návrh žalované na zaplacení částky 170.000 Kč s příslušenstvím a výrokiem pod bodem III. rozhodl o povinnosti žalované zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 96.988 Kč v zákonné třídenní lhůtě. Na základě důkazů v řízení provedených a zhodnocených učinil skutkový závěr o tom, že dne 1. 10. 2007 byla mezi účastníky uzavřena platná smlouva o pronájmu nemovitosti č. p. 37/11 nacházející se na adrese Plzeň-Litice, ulice V úhlu, v níž žalobce vystupoval jako pronajímatel a vlastník nemovitosti a žalovaná jako její nájemce. Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu jednoho roku s tím, že pokud nedojde k závažnému porušení smluvních vztahů, bude smlouva automaticky obnovena začátkem dalšího smluvního období. Nájemné bylo sjednáno v částce 55.000 Kč + DPH, když jeho splatnost byla stanovena ve dvou splátkách. 25.000 Kč + DPH vždy do každého 10. dne v měsíci a 30.000 Kč + DPH vždy k 25. dni v měsíci. Účastníci si rovněž dojednali právo pronajímatele odstoupit od smlouvy během smluvního roku za předpokladu, že dojde k porušení dohodnutých ubytovacích předpisů, jakož i právo nájemce ukončit nájemní vztah výpovědí v jednoměsíční lhůtě z důvodů uvedených v § 9 odst. 3 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor. K ukončení smluvního vztahu mezi účastníky došlo ke dni 5. 3. 2008, kdy byl žalované doručen přípis žalobce, že akcentuje ukončení

nájemního vztahu dohodou ke dni doručení přípisu, pakliže výpověď žalované, kterou obdržel dne 1. 2. 2008, nebylo možno považovat za platný právní úkon a žalovaná ukončení nájmu dřívější výpovědi či dohodou neprokázala. Jelikož pak ani v řízení na základě výpovědi slyšených svědků nebylo prokázáno tvrzení žalované, že by jí ubytované osoby byly žalobcem násilně z ubytovny vystěhovány, stejně tak jako protokolární předání nebytových prostor včetně klíčů žalobci, nemohl než uzavřít, že žalovaná měla možnost objekt užívat až do skončení nájmu, tedy do 5. 3. 2008. Žalobce tak po ní oprávněně požaduje neuhrazené nájemné za období prosinec 2007 ve výši 31.500 Kč, leden až únor 2008 ve výši 2x 59.950 Kč a za část měsíce března ve výši 9.992 Kč, tedy celkem částku 161 392 Kč. Výrok o nákladech řízení mezi účastníky odůvodnil ustanovením § 142 odst. 1 občanského soudního řádu (dále jen o.s.ř.), když žalovaná neuspěla ani ve věci uplatněného vzájemného návrhu, jímž se domáhala po žalobci náhrady škody ve výši 170.000 Kč.

Žalovaná se s rozhodnutím prvoinstančního soudu neztotožnila a výrok I. a na něj navazující nákladový výrok III. rozhodnutí napadla včasným odvoláním. Uplatnila v něm odvolací důvody vymezené ustanovením § 205 odst. 2 písmeny b), e) a g) o.s.ř., když soudu vytýká neúplné zjištění skutkového stavu věci, neprovedl-li výslech svědků ze Slovenské republiky, že na základě provedených důkazů dospěl k nesprávným skutkovým závěrům ohledně platnosti mezi účastníky uzavřené smlouvy, jakož i nesprávné právní posouzení věci. K posledně dvěma jmenovaným odvolacím důvodům uvedla, že má-li dle ustanovení § 3 zákona č. 116/90 Sb. smlouva o nájmu nebytových prostor obsahovat přesné vymezení předmětu nájmu, pak právě tuto náležitost listina s označením jako nájemní smlouva ze dne 1. 10. 2007 postrádá. Nelze z ní totiž dovodit, která místnost nebo soubor místností označených jako nebytové prostory by měly být předmětem nájemní smlouvy nebo zda celou nemovitost považuje žalobce za jeden velký nebytový prostor. Proto je názoru, že nájemní smlouva, pokud by měla být posuzovaná z hlediska zákona č. 116/90 Sb. je pro absenci zákonem požadovaných znaků absolutně neplatná. Absolutní neplatnost lze přitom spatřovat i v tom, že nájem nemovitosti jako celku nelze pod režim zákona č. 116/90 Sb. podřadit. Je-li nemovitost pronajata jako celek, režim nájemního vztahu je podřízen § 663 a následujících občanského zákoníku (dále jen obč. zák.). Navíc v případě neplatnosti nájemní smlouvy by mělo být žádáno vydání bezdůvodného obohacení, ale nikoliv po žalované, nýbrž po jednotlivých ubytovaných osobách, z jejichž strany byla nemovitost užívána. Pokud by přistoupila na situaci, že nájemní poměr se řídí ustanoveními obč. zák., pak za situace, kdy nemohla pronajatou věc pro její vady užívat (užívání nemovitosti zaměstnanci žalované bylo žalobcem násilně ukončeno v prosinci 2007) odpadla jí ve smyslu ustanovení § 673 obč. zák. povinnost nájemné od 15. 12. 2007 platit. Za této situace žalobcem uplatněný nárok je tak přinejmenším v rozporu s dobrými mravy. Ohledně nákladového výroku pak žalovaná namítala, že nelze oddělovat náklady spojené s uplatněnou částkou v žalobě a s částkou žalovanou uplatněnou návrhem v průběhu řízení. Z důvodů shora uvedených proto navrhla, aby rozsudek soudu prvního stupně byl v částech odvoláním napadených změněn tak, že žaloba žalobce bude zamítnuta a uložena mu povinnost zaplatit žalované na nákladech řízení částku 92.156 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.

Žalobkyně ve vyjádření k podanému odvolání uvedla, že bez ohledu na charakter předmětu nájmu je třeba na uzavřenou nájemní smlouvu pohlížet z pohledu ustanovení § 35 odst. 2 obč. zák. a dospět k závěru, že vůli obou stran bylo uzavřít nájemní smlouvu za účelem pronájmu ubytovacích prostor. Proto se jedná o platně uzavřenou smlouvu nájemní ve smyslu obč. zák., na základě které vznikla žalované povinnost hradit nájemné v dohodnuté výši. Veškerá tvrzení žalované, kterými zpochybňuje platnost uzavřené nájemní smlouvy, tak považuje za ryze účelová, v rozporu s dobrými mravy, jejichž jediným cílem je vyhnout se povinnosti uhradit žalobkyni dlužné nájemné. Ve shodě se soudem prvního stupně pak dospívá k závěru o oprávněnosti svého nároku na zaplacení dlužného nájemného a navrhuje odvolacímu soudu potvrzení napadeného rozsudku s tím, že jí budou přiznány i náklady odvolacího řízení.

Odvolací soud přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně v částech odvoláním napadených, tj. ve výrocích I. a III. dle ustanovení §§ 212 a 212a odst. 1,2,3 a 5 o.s.ř., a to včetně řízení, které jeho vydání předcházelo. Přihlédl k důvodům podaného odvolání i vyjádření k němu a v souladu s ust. § 213 odst. 4 o.s.ř. zopakoval důkaz dopisem žalobce ze dne 6. 2. 2008, který adresuje žalované (č. l. 64 spisu), a z něhož se podává, že výpověď smlouvy ze strany žalované, kterou obdržel dne 1. 2. 2008, považuje za neplatnou pro rozpor se zákonem a podmínkami smlouvy a upozorňuje tak žalovanou na trvání nájemního vztahu a na její povinnost hradit sjednané nájemné. Poté dospěl k závěru, že odvolání nelze shledat důvodným.

Co se týče námitky odvolatele o nedostatečně zjištěném skutkovém stavu věci, nebyl-li soudem proveden výslech navržených svědků ze Slovenské republiky, pak měl odvolatel zřejmě na mysli výpověď svědka [jméno] [příjmení], kterého žalovaná i s rodinou v pronajaté nemovitosti ubytovala. Z obsahu spisu se podává, že soud prvního stupně výslech uvedeného svědka nařídil prostřednictvím dožádaného Okresního soudu v Košicích, avšak po sdělení tohoto soudu, že se svědka nepodařilo vyslechnout, neboť v místě trvalého bydliště není k zastížení, žalovaná prostřednictvím svého zástupce soudu sdělila, že na výslechu tohoto svědka netrvá (č. l. 206 spisu). Lze tak uzavřít, že odvolatelem uplatněný odvolací důvod ve smyslu ustanovení § 205 odst. 1 písm. d) o.s.ř. stran prvoinstančního soudu naplněn nebyl. Naopak odvolací soud musí konstatovat, že soud prvního stupně provedl důkazní řízení v rozsahu účastníky navrženém a jak patrně z odůvodnění jeho rozhodnutí, zabýval se i všemi jejich námitkami. Jasně a srozumitelně uvedl, o které důkazy opřel svá skutková zjištění a jakými úvahami se při hodnocení důkazů řídil a k jakému právnímu závěru dospěl. S jeho skutkovými i právními závěry se odvolací soud ztotožňuje, neboť je považuje za logické vyústění hodnocení provedeného dokazování. Sdílí tak závěr soudu prvního stupně o tom, že smlouva o nájmu uzavřená v písemné formě mezi účastníky dne 1. 10. 2007 je dle svého obsahu smlouvou o nájmu nemovitosti ve vlastnictví žalobce čp. 37/11 nacházející se v Plzni Liticích v ulici V úhlu, a to jako celku, jejímž prostřednictvím bylo žalovanému jako nájemci umožněno poskytovat ubytovací služby svým klientům (podle popisu svědkyně [příjmení] se zřejmě jednalo o rodinný dům). Jelikož se strany smlouvy dohodly i dalších podstatných náležitostech této smlouvy, tedy na úplatě za užívání a době užívání, šlo o platně uzavřenou smlouvu. Pokud soud prvního stupně při posuzování sporné smlouvy pochybil, pak pouze v tom, že v odůvodnění svého rozhodnutí neodkazuje na konkrétní ustanovení občanského zákoníku, která smlouvu o nájmu nemovitosti upravují, tj. na ustanovení § 663 a následující. Nicméně, bylo-li z odůvodnění rozhodnutí zřejmé, jak na smluvní vztah uzavřený mezi účastníky soud pohlíží, nebylo toto pochybení dle odvolacího soudu důvodem pro zrušení napadeného rozhodnutí.

Jde-li o námitku co do ukončení nájemního vztahu mezi účastníky, pak jak správně soud prvního stupně uvádí, jediný úkon, z něhož vyplývala snaha žalované ukončit nájemní poměr se žalobcem, byl dopis žalované bez data, doručený žalobci 1. 2. 2008. Ten však pro nedostatečnou specifikaci výpovědního důvodu nebylo možno považovat za platný právní úkon vedoucí k následnému ukončení nájemního vztahu mezi účastníky, natož se zpětnou účinností ke dni 15. 12. 2007. Proto závěr soudu prvního stupně, že k ukončení smluvního vztahu mezi účastníky došlo až na základě dopisu žalobce, jímž deklaruje svoji snahu vyhovět žalované a ukončit s ní smluvní vztah dohodou, ke dni obdržení dopisu, tj. k datu 5. 3. 2008, je správný.

Stejně tak nemůže obstát ani námitka žalované, že žalobcem uplatněný nárok na úhradu dlužného nájemného je v rozporu s dobrými mravy. Jak se správně v odůvodnění napadeného rozhodnutí konstatuje, z výpovědi žádného ze slyšených svědků, včetně těch, kteří byli žalovanou v pronajaté nemovitosti ubytováni, nevyplývalo, že by žalobce v první polovině prosince roku 2007 (udává se 12. 12. 2007) žalovaným ubytované osoby z nemovitosti násilným způsobem vystěhoval a zamezil tak žalované v dalším ubytování osob. Prokázáno bylo pouze to, že žalobce si stěžoval žalované na nekázeň jí ubytovaných osob, a že s některými z nich hovořil a sděloval jim, že ubytovnu budou muset vyklidit. Pakliže tak skutečně někteří z nich dne 12. 12. 2007 učinili a do konce měsíce prosince téhož roku se pak postupně vystěhovali všechny žalovanou ubytované

osoby, bylo na žalované, aby v případě neochoty pokračovat ve smluvním vztahu se žalobcem, smluvní vztah řádně ukončila. Byla to totiž ona, která byla se žalobcem ve smluvním vztahu, nikoliv jí ubytované osoby. Pokud tak neučinila, aniž by jí žalobce prokazatelně bránil v ubytování dalších osob, pak nemůže být požadavek žalobce na úhradu nájemného za pronajatou nemovitost dle uzavřené smlouvy v rozporu s dobrými mravy.

Z důvodů shora uvedených tak odvolací soud neshledal naplnění ani jednoho žalovanou uplatněného odvolacího důvodu, a proto rozhodnutí soudu prvního stupně jako věcně správné dle ustanovení § 219 o.s.ř. potvrdil.

Dle stejného zákonného ustanovení již však nemohl odvolací soud potvrdit navazující nákladový výrok, neboť při výpočtu náhrady nákladů ve věci úspěšnému žalobci soud prvního stupně skutečně, jak namítá odvolatelka, pochybil. Toto jeho pochybení spočívá v tom, že zástupci žalobce přiznal dvě paušální odměny, a to za zastoupení žalobce v řízení o úhradu jím žalované částky a za řízení o vzájemném návrhu žalovaného o úhradu částky 170.000 Kč. Správně měl však soud prvního stupně postupovat dle ustanovení § 17 písm. a) vyhl. č. 484/2000Sb., ve znění do 29. 2. 2012. Z něho se podává, že bylo-li ke společnému řízení spojeno více věcí, určí se sazba odměn stanovených procentem z předmětu řízení ze součtu předmětů řízení všech spojených věcí. V této věci je tak nutno paušální odměnu zástupce žalobce vypočíst z částky 331.392 Kč. Samotná odměna pak činí dle § 3 odst. 1 bodu 5 ve spojení s § 16 odst. 2 vyhlášky částku 43.930 Kč. K této odměně je pak nutno připočíst za 15 úkonů právní pomoci 15 režijních paušálů po 300 Kč (§ 13 odst. 3 vyhlášky č. 177/96 Sb.), tj. částku 4.500 Kč a 20 % DPH ze součtu uvedených položek, tj. částku 9.686 Kč. Celkem tak odměna zástupce ve věci úspěšného žalobce představuje částku 58.116 Kč. S připočtením zaplaceného soudního poplatku z podané žaloby ve výši 6.460 Kč, činí celkové náklady žalobce v řízení před soudem prvního stupně vynaložené částku 64.576 Kč. K jejich úhradě stanovil odvolací soud žalované zákonnou třídní lhůtu (§ 160 odst. 1 o.s.ř.).

Protože žalovaná nebyla úspěšná ani v odvolacím řízení, náleží i v tomto řízení právo na náhradu nákladů v něm vynaložených žalobci (§ 142 odst. 1 ve spojení s ustanovením § 224 odst. 1 o.s.ř.). Tyto náklady představují opět odměnu advokáta, která z předmětem odvolacího řízení, tj. z částky 161.390 Kč, činí dle ustanovení § 3 odst. 1 bodu 4 vyhlášky č. 484/2000 Sb. ve znění účinném do 29. 2. 2012 (odvolací řízení bylo zahájeno za účinnosti této vyhlášky) 34.740 Kč (zástupce žalobkyně požadoval odměnu ve výši bez příslušného zaokrouhlení ve výši 34.737 Kč), náhradu 3 režijních paušálů, tj. částku 900 Kč za tři úkony právní pomoci a opět 20 % DPH ze součtu uvedených položek, tj. částku 7.127 Kč. Opět k jejich úhradě v celkové výši 42.764 Kč stanovil odvolací soud žalované zákonnou třídní lhůtu.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí není dovolání přípustné, ledaže by na základě dovolání podaného do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu k Nejvyššímu soudu ČR v Brně prostřednictvím Okresního soudu Plzeň-město dospěl dovolací soud k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam - § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř.

V Plzni, dne 6. 11. 2012

Za správnost vyhotovení:

L. Velková

JUDr. Olga Klímová, v.r.

předsedkyně senátu