



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Evy Ištvánkové a soudkyň JUDr. Miluše Farské a Mgr. Alice Žáčkové ve věci

žalobce: **E. P. V. C.**, narozený xxx
bytem xxx
zastoupený advokátem JUDr. Janem Nemanským
sídlem Těšnov 1/1059, 110 00 Praha 1

proti
žalovanému: **LEASE SYSTEM s. r. o.**, IČO 01911465
sídlem Tibetská 807, 160 00 Praha 6 - Vokovice
zastoupená advokátem JUDr. Janem Szewczykem
sídlem Kaprova 11, 110 00 Praha 1

o zaplacení částky 500 000 Kč s příslušenstvím

k odvolání žalobce do rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 6 ze dne 29. dubna 2019, č.j. 18 C 160/2017 – 196

takto:

- I. Rozsudek soud I. stupně **se potvrzuje**.
- II. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému na náhradě nákladů odvolacího řízení částku 25 652 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalovaného JUDr. Jana Szewczyka.

Odůvodnění:

1. Soud I. stupně rozhodoval o návrhu žalobce, jímž se domáhal zaplacení částky 500 000 Kč s příslušenstvím z titulu neuhrazené smluvní pokuty v důsledku porušení vedlejší dohody ke smlouvě o výstavbě ze dne 20. 1. 2015 (dále jen „vedlejší dohoda“), když žalovaný neprovozuje v rozporu s touto dohodou v domě č.p. xxx v Praze xxx, v ulici Xxx, restauraci a bar vysokého standartu a nedodržuje hygienické normy zákonem stanovené v místě a čase platné.
2. Žalovaný nárok neuznal, když smluvní pokuta se vztahuje na provozování taxativně vyjmenovaných zařízení, která jím nejsou provozována, žalobci byla vyplacena finanční kompenzace 160 000 Kč, žalobce byl v době uzavření dohody vlastníkem pouze jednotky v xxx. nadzemním podlaží (dále jen „NP“), nikoli i v xxx. NP, a hluchost nemohl odstranit, když mu není známo, z jakých míst hluk do bytu proniká a přístup tam mu nebyl umožněn.
3. Soud I. stupně zamítl žalobu na zaplacení částky 500 000 Kč s příslušenstvím (I.) a rozhodl, že je žalobce povinen zaplatit žalovanému na náhradě nákladů řízení částku 178 080 Kč (III.).
4. První rozsudek ze dne 28. 3. 2018, č.j. 18 C 160/2017-80, jímž bylo žalobě vyhověno, byl k odvolání žalovaného zrušen usnesením Městského soudu v Praze ze dne 10. 10. 2018, č.j. 19 Co 210/2018-111. Soudu I. stupně bylo uloženo učinit jednoznačný závěr o tom, jaký konkrétní závazek byl mezi stranami uzavřen, tedy k čemu se žalovaný zavázal a jaké konkrétní povinnosti byly porušeny. Stanovit, zda se k porušení těchto povinností váže vznik smluvní pokuty. Byl vysloven názor, že v odstavci 1.1 vedlejší dohody je uvedeno pouze konstatování, že žalobce podepsal smlouvu o výstavbě s vědomím, že v jednotce bude provozována restaurace a bar vysokého standardu. Pro neexistenci závazku o provozování restaurace a baru vysokého standardu nebylo možné na případné neprovozování těchto zařízení vázat vznik smluvní pokuty. A dále stanovit jaké konkrétní hygienické normy se žalovaný zavázal dodržovat. Upozornil na použití výkladových pravidel, včetně § 1774 o.z.
5. Soud I. stupně vyšel ze zjištění, že první schůze shromáždění Společenství vlastníků jednotek Xxx xxx proběhla dne 6. 6. 2014. Ve stanovách bylo sjednáno, že provádění úprav je možné jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě. V roce 2014 účastníci vedli obsáhlá jednání o předmětu a podmínkách podnikatelského projektu žalovaného v domě č.p. xxx v Praze xxx. Žalobce byl vlastníkem bytové jednotky č. xxx v xxx. NP na základě kupní smlouvy ze dne 10. 9. 2014, žalovaný nebytových jednotek v 1. NP a 1. PP. Vlastníky dalších jednotek byla společnost Brasilia s.r.o. Žalobce dále uzavřel dne 19. 8. 2015 kupní smlouvu na bytovou jednotku č. xxx umístěnou v xxx. NP s právními účinky vkladu ke dni 13. 10. 2015.
6. Z důvodu zájmu žalovaného na vytvoření nové stavební jednotky v domě a zájmu žalobce na stanovení podmínek, za jakých se stane smluvní stranou smlouvy o výstavbě, probíhala předsmluvní jednání, která prokazuje emailová korespondence. Žalobce si byl vědom poklesu ceny bytu v případě restaurace v domě. Byl ujišťován, že se bude jednat o restauraci ve francouzském stylu, s kapacitou 40 míst, s koktejly a champagne barem pro klienty z tzv. vyšší společnosti, staršího věku, v dress codu, tedy klidné místo. Proto se připravovala vedlejší dohoda ke smlouvě o výstavbě jednotky, která se opakovaně revidovala. Za žalobce jednali svědci M. a N., který připravoval text vedlejší dohody. Motivem jednání žalobce byla dle nich obava o jeho vlastnická práva. Žalobce nesdělil žalovanému v době uzavírání vedlejší dohody, že má zájem koupit byt v xxx. NP. V odstavci 1.1 třetího návrhu vedlejší dohody žalovaný prohlásil, že bude provozovat restauraci a bar nejvyššího standardu, jejíž provoz nebude ostatní vlastníky jednotek v budově nadměrně obtěžovat především hlukem a zápachem, v odst. 1.2 byly vyjmenovány zakázané provozovny, včetně diskotéky, a v odstavci 2.1 byla navržena smluvní pokuta ve výši 500 000 Kč vázaná na porušení povinnosti žalovaného provozovat v jednotce zařízení dle odstavce 1.1 smlouvy.

Shodu s pravopisem potvrzuje P.

K uzavření vedlejší dohody došlo dne 20. 1. 2015. V odstavci 1.1 bylo ujednáno, že bude provozována restaurace a bar vysokého standardu, že žalovaný bude dodržovat hygienické normy, v odstavci 1.2, že nesmí provozovat fast food, pivnici, nevěstinec, sex shop nebo hernu a v odstavci 2.1, že v případě porušení povinnosti provozovat v jednotce zařízení dle odstavce 1.2 a 1.2 žalovaný uhradí žalobci smluvní pokutu ve výši 500 000 Kč.

7. Žalovaný provedl stavební úpravy v 1. PP a 1. NP s kolaudačním souhlasem k části stavby ze dne 27. 4. 2015 a ke zbývajícím částem dne 22. 9. 2015. Hygienická stanice hlavního města Prahy vyslovila dne 4. 3. 2015 souhlas s přestavbou při dodání dokladu o měření hluku a neprozvučnosti s tím, že zde nebudou provozovány hlučné hudební produkce, a dne 22. 9. 2015 souhlasila s užíváním stavby. Dle rozhodnutí odboru výstavby Úřadu městské části Praha 1 ze dne 7. 3. 2017 bylo nájemci předmětných prostor zakázáno provozování hudebních produkcí, neboť prostory jsou užívány v rozporu s kolaudačním souhlasem. V 1. PP probíhají po celý rok párty. Toto rozhodnutí bylo zrušeno a řízení zastaveno. Žalobce se opakovaně obrátil na příslušné správní orgány s žádostí o kontrolu užívání prostor, neboť je rušen mimo jiné hlukem, vibracemi. Překročení hygienických limitů v nočních hodinách bylo zaznamenáno v bytě č. xxx v roce 2016, 2017 i 2019. Měření hluku v bytě č. xxx v xxx NP v roce 2019 nebylo hodnoceno, neboť naměřené maximální hladiny akustického tlaku se pohybovaly v okolí hodnoty 28 decibelů a byly subjektivně nerozlišitelné od hluku v pozadí. Žalovaný se marně domáhal v lednu a únoru 2018 zpřístupnění bytu žalobce za účelem zjištění, odkud se hluk do bytu šíří. Žalobce mu naopak zaslal předžalobní výzvu ze dne 1. 2. 2017 k úhradě smluvní pokuty, na kterou žalovaný reagoval podáním ze dne 8. 2. 2017.
8. Soud I. stupně posoudil nárok na smluvní pokutu dle § 2048 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o.z.“). Dále se zabýval výkladovými pravidly dle § 555 a násl. o.z. a námitkou žalobce, zda při uzavírání vedlejší dohody vystupoval jako spotřebitel dle § 419 o.z. Vycházel ze závazného právního závěru vysloveného odvolacím soudem v usnesení ze dne 10. 10. 2018.
9. Žalovaný uzavřel vedlejší dohodu v době, kdy byl žalobce vlastníkem bytu č. xxx v xxx NP, aniž by měl vědomost o jeho úmyslu získat bytovou jednotku č. xxx. Žalobce vedl k uzavření dohody úmysl ochránit vlastní majetek, nikoli všech vlastníků jednotek v domě. K obsahu vedlejší dohody uzavřel, že odstavec 1.1 neobsahuje závazek mezi stranami. Pojem hygienické normy byl vázán k ochraně proti hluku, vibracím a zápachu, když toto bylo v třetím návrhu vedlejší dohody vyjádřeno explicitně. Žalobce však uvedl tvrzení pouze k překročení hlukových limitů. Překročení maximální hladiny akustického hluku bylo zaznamenáno v bytě č. xxx. V bytě v xxx NP byl hluk také nadlimitní, nicméně byl subjektivně nerozlišitelný od hluku v pozadí z ulice, která je jednou z nejrušnějších v Praze. Odstavec 1.2 byl před podepsáním vedlejší dohody projednáván s výsledkem, kdy se strany dohodly na vyjmenování konkrétních podniků, které nebudou provozovány, vyjma diskotéky, když zákaz tohoto typu zařízení žalovaný neakceptoval. Žalobce netvrdil, že by k porušení odstavce 1.2 došlo. Ve třetím návrhu vedlejší dohody byla smluvní pokuta vázána pouze na odstavec 1.1. V odstavci 2.1 podepsaného znění však bylo dohodnuto, že nárok na smluvní pokutu vznikne v případě porušení povinnosti dle odstavce 1.1 a 1.2. Uzavřel tak, že pro vznik nároku na smluvní pokutu musí žalovaný porušit povinnost dodržovat hygienické normy, a to za situace, kdy bude v jednotce provozován nevěstinec, sexshop, herna, případně zařízení nerestauračního typu: fast food nebo pivnice. Ze znění vyplývá, že tato podmínka byla mezi účastníky stanovena kumulativně spojkou „a“. Uzavřel, že žalobci nevznikl nárok na smluvní pokutu dle § 2048 o.z., neboť nebyla vázána pouze na překročení hlukových limitů v bytě č. xxx.
10. Soud I. stupně nesouhlasil s tím, že žalobce uzavřel vedlejší dohodu jako spotřebitel. Za primární shledal dohodu mezi vlastníky jednotek společenství vlastníků jednotek, když stanovy i § 1170 a násl. o.z. ukládají vlastníku jednotky, který zamýšlí provádět úpravy ve své jednotce, tak činit pouze se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené všemi vlastníky jednotek v domě. Na žalobce nelze nahlížet v rovině právních norem regulujících

ochranu spotřebitele. Nadto byl žalobce zastoupen osobou znalou právních poměrů a samotná dohoda byla zpracována advokátem. Nebyla prokázána ani časová tíseň, když uzavření dohody předcházela běžný kontraktní proces.

11. Soud I. stupně nesouhlasil s aplikací § 1774 o.z. Cílem žalovaného bylo prioritně vytvoření zisku v nebytových prostorách. Vedlejší dohodu tak neposoudil jako bezúplatnou.
12. Námitkou zaplacení částky 160 000 Kč žalobci se pro nadbytečnost nezabýval.
13. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl dle § 142 odst. 1 o.s.ř. Náklady žalovaného ve výši 178 080 Kč stanovil za 14 úkonů právní služby, vyjma odměny za vyjádření ze dne 26. 4. 2019, které bylo předneseno při jednání, a za jednání s protistranou.
14. Včasným odvoláním napadl rozsudek žalobce z důvodů dle § 205 odst. 2 o.s.ř. Zmínil, že lze očekávat i smírné vyřešení sporu, neboť je vedeno další řízení o zdržení se obtěžování žalobce hlukem vedené u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod sp. zn. 42 C 104/2018. Řízení je pro mediaci přerušeno. Vyslovil nesouhlas s právním posouzením věci soudem I. stupně i odvolacího. Namítal, že byl v postavení spotřebitele ve smyslu § 419 o.z. Žalovaný naopak vystupoval jako podnikatel, tedy skutečnost, že obě strany jednaly zároveň i jako vlastníci jednotek, tomuto závěru nebrání. Za irelevantní shledal poznámku, že byl při sjednání smlouvy zastoupen. Nesprávně tak nebyla aplikována výkladová pravidla pro spotřebitelské smlouvy, především § 1812 odst. 1 o.z. Dále poukázal na § 556 a násl. o.z. Za nesprávný shledal výklad dohody, že by podmínky pro uplatnění nároku na smluvní pokutu byly sjednány kumulativně s odkazem na spojku „a“. Za nesprávné označil i odkazy na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 1569/99 a sp. zn. 28 Cdo 1322/2014, když tato vychází ze zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku ve znění do 31. 12. 2013 (dále jen „obč. zák.“). Namítal, že výkladová pravidla v § 556 o.z. a § 35 obč. zák. jsou diametrálně odlišná. Zatímco § 35 obč. zák. stanoví, že jazykové vyjádření úkonu je pro jeho výklad rozhodující a vůle jednajících se může uplatnit výhradně v mezích jejího formálního jazykového vyjádření, § 556 o.z. takovouto limitaci neobsahuje. Zásadní je skutečný úmysl jednajících, který může být v rozporu s jazykovým projevem. Má za to, že soud pochybil, když vycházel jen z jazykového výkladu, nikoli vůle stran. Naopak za správný shledal závěr, že vedlejší dohoda není bezúplatným kontraktem. Závazky plynoucí z vedlejší dohody jsou pojmově úplatnými, neboť protihodnota byla výlučně v zájmu žalovaného spočívající v získání jeho podpisu na smlouvě o výstavbě. Zdůraznil, že měl zájem, aby byl spolu s ostatními vlastníky jednotek chráněn před hlukem, vibracemi, zápachem a dalšími imisemi, které by mohl provoz nového podniku šířit v budově. Jeho zájem se nevztahoval pouze k bytové jednotce v xxx NP. Za nesrozumitelný označil závěr rozhodnutí, že se žalovaný nezavázal, že uhradí smluvní pokutu, když budou překročeny hlukové limity v jednotce č. xxx. Navrhl změnu napadeného rozhodnutí s tím, že bude žalobnímu návrhu vyhověno a jemu přiznány náklady řízení.
15. Žalovaný se s argumentací žalobce neztotožnil. Předně nesouhlasí s tím, že by žalobce vystupoval jako spotřebitel. Vedlejší dohoda se vztahuje ke smlouvě o výstavbě jednotky, když měla stanovit podmínky, za jakých ji žalobce uzavře. Jedná se tak o vztah stran smlouvy o výstavbě. Dle § 1170 odst. 1 o.z. platí, že pro práva a povinnosti stran smlouvy o výstavbě platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o společnosti. Nerozlišuje se, zda se jedná o podnikatele či spotřebitele. Dále namítal, že § 1812 o.z. platí tehdy, lze-li obsah smlouvy vyložit různým způsobem. Uplatní se až tehdy, zůstane-li po provedení interpretace právního jednání v intencích § 555 a násl. o.z. prostor pro pochybnosti o jeho obsahu. Zde s použitím interpretačních pravidel dle o.z. byl učiněn jednoznačný závěr. Nadto § 1812 o.z. má poskytovat spotřebiteli ochranu před podnikatelem, nikoliv mu dávat prostor těžit z vlastních chyb na úkor jiných. Žalobce byl zastoupen a podílel se na formulaci vedlejší dohody. Nesouhlasí ani s tím, že je vedlejší dohodu třeba vykládat v rozporu s jazykovým výkladem, ale jen dle úmyslu stran ani že nelze vyjít z judikatury vycházející z obč. zák. Při tomto výkladu by slovní vyjádření právního jednání bylo v podstatě bez významu a vždy by bylo třeba zjišťovat, jaký byl úmysl stran, což shledal absurdním. Nadto význam dvoustranného

Shodu s pravopisem potvrzuje P.

jednání je třeba vykládat podle společného úmyslu, nikoliv dle úmyslu jedné strany. Dále poznamenal, že argumenty ohledně posouzení vedlejší dohody jako úplatné či neúplatné jsou bezpředmětné. Navrhl potvrzení napadeného rozhodnutí a přiznání náhrady nákladů řízení.

16. Odvolací soud přezkoumal z podnětu podaného odvolání napadený rozsudek v mezích odvolatelem vymezených, včetně řízení, které mu předcházelo dle § 212 a § 212a o.s.ř. a dospěl k závěru, že odvolání **není opodstatněno**.
17. Podle § 2048 o.z. Ujednají-li strany pro případ porušení smluvené povinnosti smluvní pokutu v určité výši nebo způsob, jak se výše smluvní pokuty určí, může věřitel požadovat smluvní pokutu bez zřetele k tomu, zda mu porušením utvrzené povinnosti vznikla škoda. Smluvní pokuta může být ujednána i v jiném plnění než peněžitým.
18. Jak odvolací soud již ve svém zrušujícím usnesení uvedl, pro vznik nároku na smluvní pokutu je zásadní existence závazku hlavního, k níž se smluvní pokuta váže, což vyplývá z ustálené judikatury Nejvyššího soudu např. rozhodnutí ze dne 21. 6. 2018 sp. zn. 33 Cdo 671/2017. Soud I. stupně vázán pokynem odvolacího soudu doplnil dokazování za účelem stanovení jednoznačného závěru o tom, jaký konkrétní (hlavní) závazek byl mezi stranami sjednán tedy, k čemu se žalovaný zavázal a k porušení jaké povinnosti byl vázán vznik nároku na smluvní pokutu.
19. Mezi stranami je sporován předmět závazku, k němuž se váže sjednaná smluvní pokuta. Právní jednání se dle § 555 odst. 1 o.z. posuzuje podle svého obsahu. Základní metodou je tak výklad empirický, zahrnující zejména metodu jazykovou, systematickou a teleologickou. Kromě toho lze používat tzv. doplňující výklad dle § 553 odst. 2 a § 556 odst. 2 o.z. a výklad hypotetický dle § 556 odst. 1 o.z. Dle § 556 odst. 1 o.z. co je vyjádřeno slovy nebo jinak, vyloží se podle úmyslu jednajících, byl-li takový úmysl druhé straně znám, anebo musela-li o něm vědět. Nelze-li zjistit úmysl jednajících, přisuzuje se projevu vůle význam, jaký by mu zpravidla přikládala osoba v postavení toho, jemuž je projev vůle určen. Podle odst. 2 citovaného ustanovení při výkladu projevu vůle se přihlídně k praxi zavedené mezi stranami v právním styku, k tomu, co právnímu jednání předcházelo, i k tomu, jak strany následně daly najevo, jaký obsah a význam právnímu jednání přikládají. Odvolací soud k tomu odkazuje např. na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2018, sp. zn. 33 Cdo 5598/2017, v němž se stanoví, že „*Ustálená judikatura Nejvyššího soudu je založena na tom, že výklad právního jednání podle § 555 a násl. a § 1812 odst. 1 o. z. (do 31. 12. 2013 podle § 35 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku) směřuje k odstranění nedostatků týkajících se srozumitelnosti a určitosti projevu vůle spojených s následky, které účastník chtěl svým jednáním vyvolat. Projevu vůle je nutno přiznat takový význam, který mu zamýšlel dát jednající subjekt; rozhodujícím kritériem pro interpretaci je proto úmysl jednajících, resp. společný úmysl smluvních stran v okamžiku uzavírání smlouvy, který má přednost před doslovným či objektivním (jazykovým) vyjádřením. Jestliže způsob vyjádření účastníků žádnou pochybnost stran srozumitelnosti nezavádá, jinak řečeno, pokud vůle, kterou účastníci právním jednáním projevili, je jednoznačně formulována, nepřichází jiná interpretace projevené vůle v úvahu. (srov. rozsudky ze dne 9. 3. 2011, sp. zn. 21 Cdo 5171/2009, ze dne 27. 5. 2014, sp. zn. 33 Cdo 30/2013, ze dne 31. 10. 2017, sp. zn. 29 Cdo 61/2017, a usnesení ze dne 23. 8. 2016, sp. zn. 33 Cdo 4802/2015).*“
20. Pokud žalobce tvrdí, že společným úmyslem smluvních stran v okamžiku uzavírání vedlejší dohody, tedy především žalovaného, bylo zavázat se k úhradě smluvní pokuty pro případ, kdy bude provozovat v nebytových prostorech zařízení uvedené v bodě 1.2 dohody nebo nebude dodržovat hygienické normy, především ohledně hluku ve vztahu k jakékoli bytové jednotce v domě, pak tento úmysl nebyl prokázán. Projevu vůle je nutno přiznat takový význam, který mu zamýšlel dát ten, o jehož jednání se jedná. Rozhodujícím je tak nejen úmysl žalobce, ale i žalovaného. Žalovaný tvrdí, že se zavázal k úhradě smluvní pokuty v případě provozování zařízení vyjmenovaných v odstavci 1.2 vedlejší dohody, nikoli i v případě porušení hlukových limitů. Soud I. stupně správně uzavřel, že tuto vůli vyjadřoval již v rámci předmluvních jednání. Především ji lze seznat z třetího návrhu vedlejší dohody, když smluvní pokutu vázal pouze na případy, kdyby

provozoval v nebytové jednotce vyjmenované typy zařízení. Strany proto vedly jednání, která konkrétní zařízení jsou z provozování v domě vyloučena, když např. žalovaný nesouhlasil, aby mezi ně byla zahrnuta i „diskotéka.“ V předsmulvní korespondenci mezi stranami také není nikde zaznamenáno, že by měl žalovaný uvažovat o tom, zavázat se k úhradě smluvní pokuty v případě porušení hygienických limitů, konkrétně limitů hlukových. Výpovědi svědka M. byla potvrzena snaha žalobce zabránit v domě zřízení určitých typů provozoven, s nimiž je spojen zápach a hluk. Výpovědi svědka N. byla potvrzena obava žalobce, aby jeho vlastnická práva k bytové jednotce v xxx NP nebyla limitována provozem žalovaného. Svědci tak potvrdili pouze důvody žalobce, které ho vedly k uzavření vedlejší dohody. Pro výklad vůle žalovaného při uzavření vedlejší dohody jsou pak rozhodné i další okolnosti, předně skutečnost, že uzavíral vedlejší dohodu s vědomím, že žalobce je vlastníkem bytové jednotky v xxx NP. Sám žalobce potvrdil, že žalovaného o úmyslu nabýt další bytovou jednotku v domě, konkrétně v xxx NP, do svého vlastnictví, neinformoval. Lze tak uzavřít, že žalobce neprokázal, že vůlí žalovaného bylo zavázat se k úhradě smluvní pokuty i v případě překročení hlukových limitů naměřených v bytové jednotce žalobce v xxx NP, případně kdekoli jinde v domě, bez ohledu na provozovaný typ zařízení. Naopak z uvedeného plyne, že se žalovaný rozhodl podnikat ve svých nebytových prostorech a že potřeboval uzavřít smlouvu o výstavbě, případně získat souhlas s výstavbou od všech vlastníků jednotek v domě. Proto byl ochoten uzavřít vedlejší dohodu, kterou by zamezil obavám žalobce, že bude provozovat v domě určitý typ zařízení, s nimiž je spojen možný hluk nebo zápach. Toto své rozhodnutí pak podpořil tím, že se zavázal pro případ jeho porušení, zaplatit vysokou smluvní pokutu. Odvolací soud poznamenává, že výkladem právního jednání lze odstranit nejasnosti, nikoli rozšiřovat rozsah povinností, k jejichž porušení se v daném případě váže smluvní pokuta.

21. Soud I. stupně pak správně vycházel i z textu vedlejší dohody ze dne 20. 1. 2015, která odpovídá tvrzené vůli žalované strany. V odstavci 1.1 věty první vedlejší dohody není žádný závazek obsažen, když se jedná pouze o konstatování, tedy potvrzení o proběhnuvším právním jednání, že žalobce „podepsal smlouvu o výstavbě s vědomím, že v jednotce bude provozována restaurace a bar vysokého standardu.“ Toto ustanovení je pak rozvedeno „pro vyloučení všech pochybností“ v bodě 1.2 dohody, když vyjmenovává zařízení, která nebudou v jednotce provozována, a to taxativně: „nevěstinec, sex shop, herna, případně zařízení restauračního typu kategorie: fast food nebo pivnice.“ Účastníci dohody tak sami odstranili možnost různého výkladu závazku žalovaného s ohledem na zákaz provozování určitých typů zařízení. V odstavci 1.1 větě druhé je dále zaznamenána povinnost žalovaného dodržovat hygienické normy zákonem stanovené, v místě a čase platné. Smluvní pokuta je sjednána až v odstavci 2.1 dohody, pro případ porušení žalovaného provozovat v jednotce „pouze zařízení dle odstavce 1.1 a 1.2 této smlouvy“ vznikne žalovanému právo požadovat smluvní pokutu ve výši 500 000 Kč. Soud I. stupně správně uzavřel, že text dohody nevyvolává žádné pochybnosti, že smluvní pokuta je vázána na porušení povinnosti provozovat zařízení vymezená v bodě 1.2 dohody, když jsou současně porušovány hygienické normy.
22. Lze přisvědčit žalovanému, že nelze vycházet pouze z vůle jedné strany. Žalobce sice tvrdí, že jeho vnitřní úmysl byl jiný, dle svých tvrzení byla smluvní pokuta vázána, jak na porušení hlukových limitů, tak na provozování zakázaných zařízení, nikoli kumulativně, avšak tato vůle nebyla i vůlí žalovaného a nebyla projevena ani písemně podobě. Odvolací soud tak poznamenává, že navenek neprojevená vůle, nemůže být vykládána v neprospěch žalovaného. Vzhledem k tomu, že nebyla splněna jedna z kumulativních podmínek, k níž se váže vznik smluvní pokuty, soud I. stupně správně žalobní návrh zamítl.
23. Soud I. stupně se správně vypořádal i s námitkou, že je na žalobce třeba aplikovat ustanovení o spotřebitelích, především § 1812 odst. 1 o.z., v němž se stanoví, že lze-li obsah smlouvy vyložit různým způsobem, použije se výklad pro spotřebitele nejpriznivější. Dle § 419 o.z. je spotřebitelem každý člověk, který mimo rámec své podnikatelské činnosti nebo mimo rámec samostatného výkonu svého povolání uzavírá smlouvu s podnikatelem nebo s ním jinak jedná.

Shodu s pravopisem potvrzuje P.

V daném případě však bylo soudem I. stupně správně konstatováno, že účastníci řízení při uzavření vedlejší dohody vystupovali jako vlastníci bytových či nebytových jednotek. Cílem vedlejší dohody bylo uzavření dohody o výstavbě, kterou uzavírají právě vlastníci jednotek v domě. Žalobce zde nevystupoval z pozice slabší strany. Naopak to byl žalobce, který podmiňoval stvrzení smlouvy o výstavbě uzavřením vedlejší dohody, která mu měla poskytnout určité záruky týkající se výstavby, byť samotná smlouva o výstavbě je upravena zákonem v § 1170 a násl. o.z. a dále stanovami společenství jednotek. Pro uzavření smlouvy o výstavbě tak není nutná. Vedlejší dohoda ukládá povinnosti, určitá omezení, pouze žalovanému a pro případ jejich porušení zakládá nárok žalobce na vysokou smluvní pokutu. Žalobce naopak žádné povinnosti ani smluvní pokuta nestihají. Nadto na textu samotné vedlejší dohody se podílel žalobce, za něhož jednala osoba s právním vzděláním. Bylo tak na žalobci, aby jím tvrzenou vůli žalovaného, avšak neprokázanou, zavázal se k úhradě smluvní pokuty jak v případě porušení povinnosti provozovat určitá zakázaná zařízení, tak v případě porušení hygienických, především hlukových, norem zaznamenal do vedlejší dohody.

24. Odvolací soud na závěr poznamenává, že za výše prokázaného stavu jsou úvahy o tom, zda vedlejší dohoda je smlouvou úplatnou či nikoli nadbytečná.
25. S ohledem na výše uvedené shledal odvolací soud napadený rozsudek ve výroku ve věci samé věcně správný, včetně výroku o nákladech řízení, dle § 219 o.s.ř.
26. Výrok o nákladech odvolacího řízení je odůvodněn dle § 224 odst. 1 ve spojení s § 142 odst. 1 o.s.ř. dle úspěchu žalovaného i v rámci této fáze řízení. Žalovanému přísluší za dva úkony právní služby dle § 11 odst. 1 písm. d), g) AT (vyjádření k odvolání, účast u jednání) dvě odměny po 10 300 Kč dle § 8 odst. 1 ve spojení s § 7 bod 6 AT, dvě paušální náhrady po 300 Kč dle § 13 odst. 1, 4 AT a 21% DPH ve výši 4 452 Kč, tj. 25 652 Kč. Lhůta k plnění byla stanovena dle § 160 odst. 1 věta před středníkem o.s.ř. a místo plnění dle § 149 odst. 1 o.s.ř.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí **je přípustné dovolání** za podmínek uvedených v § 237 o.s.ř. ve lhůtě dvou měsíců od doručení jeho písemného vyhotovení k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 6. Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud (§ 239 o.s.ř.).

Praha 26. února 2020

JUDr. Eva Ištvánková v. r.
předsedkyně senátu