



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Ladislavy Mentbergerové a soudců JUDr. Ivana Kratochvíla a Mgr. Zdeňka Váni v právní věci

žalobkyně: **Pekárna Příbram, a.s.**, IČO 61672084  
sídlem U Ovčína 1641, 263 01 Dobříš  
zastoupené advokátkou JUDr. Jaroslavou Žákovou  
sídlem Nám. Komenského 289, 261 01 Příbram III.

proti  
žalované: **Pekárna-cukrárna Hořovice s.r.o.**, IČO 62577590  
sídlem 5. května 1137/57, 140 00 Praha 4  
zastoupené advokátem Mgr. Romanem Strakou  
sídlem Vyskočilova 1481/4, 140 00 Praha 4 - Michle

**o 2 422 779,03 Kč**

k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 25. listopadu 2020, č.j. 38 C 4/2010-513, vydaném po vydání rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 27. října 2015, č.j. 23 Cdo 1860/2013-266,

**takto:**

I. Rozsudek soudu I. stupně se potvrzuje.

Shodu s prvopisem potvrzuje R. M.

- II. Žalovaná je povinna nahradit žalobkyni náklady odvolacího řízení ve výši 46 194 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám advokátky JUDr. Jaroslavy Žákové.

### Odůvodnění:

1. Soud I. stupně shora označeným rozsudkem výrokem I. zamítl žalobu, již se žalobkyně domáhala zaplacení částky 2 422 779,03 Kč. Výrokem II. uložil žalované povinnost zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení ve výši 538 333,73 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právní zástupkyně žalobkyně JUDr. Jaroslavy Žákové.
2. Takto rozhodl o žalobě, již se žalobkyně domáhala proti žalované zaplacení shora uvedené částky představující dlužné nájemné ze smlouvy o nájmu movitého a nemovitého majetku ze dne 15. 3. 2001, ve znění jejího dodatku ze dne 15. 4. 2001, a to za období od října 2007 do července 2008.
3. Soud I. stupně rozhodl v pořadí již druhým rozsudkem, když jeho první rozsudek ze dne 3. 5. 2012, č.j. 38 C 4/2010-126, jímž bylo žalované uloženo, aby žalobkyni uhradila částku 2 422 778,03 Kč a nahradila náklady řízení ve výši 209 855 Kč, který byl potvrzen rozsudkem Městského soudu v Praze jako soudu odvolacího ze dne 9. 1. 2013, č.j. 69 Co 539/2012-176, jímž bylo žalované současně uloženo nahradit žalobkyni náklady odvolacího řízení ve výši 104 449,07 Kč, byl spolu s rozsudkem odvolacího soudu zrušen rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2015, č.j. 23 Cdo 1860/2013-266, a věc byla vrácena soudu I. stupně k dalšímu řízení.
4. Podáním ze dne 21. března 2016 žalovaná soudu mimo jiné sdělila, že žalobkyni dne 31. 1. 2013 uhradila částku 2 737 083,10 Kč (*č.l.287-288*). Podáním doručeným soudu prvního stupně dne 5. 10. 2017 (datovaným dne 4. 10.2017) žalobkyně navrhla, aby soud řízení zastavil, neboť se jí od žalované dostalo plnění, kterého se domáhala soudní cestou, a tak odpadly důvody vedení řízení, s odkazem na závěry vyjádřené v rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 3309/2011. Současně navrhla, aby soud žalované nepřiznal náhradu nákladů řízení s argumentací, že dluh žalované v průběhu řízení zanikl splněním a že to byla žalovaná, která zavinila, že řízení bylo zahájeno (*č. l. 337–340*). Usnesením ze dne 6. 10. 2017, č. j. 38 C 4/2010-344, soud prvního stupně rozhodl, že zpětvzetí žaloby učiněné dne 4. 10. 2017, není účinné. Své rozhodnutí soud odůvodnil ustanovením § 96 odst. 6 o. s. ř. V podání ze dne 17. 4. 2018 žalovaná z opatrnosti (eventuálně) uplatnila k započtení svou pohledávku na vydání bezdůvodného obohacení (2 422 779,03 Kč), která vznikla zaplacením žalované částky žalobkyni na základě později zrušených rozsudků soudu prvního a druhého stupně. S odkazem na komentářovou literaturu a rozhodovací praxi pokládá vznesenou námitku započtení *in eventum* za možnou. (*č. l. 400–401*). Při jednání konaném dne 29. 5. 2018 vzala žalobkyně žalobu zpět z důvodu vznesené námitky započtení. K výzvě soudu žalovaná podáním ze dne 8. 6. 2018 sdělila, že se zpětvzetím žaloby učiněným dne 29. 5. 2018 nesouhlasí, neboť má právní, morální a ekonomický zájem na tom, aby bylo rozhodnuto, zda porušila smlouvu o nájmu movitého a nemovitého majetku a žalobkyni dluží žalovanou částku, nebo nikoli.
5. Usnesením ze dne 29. 6. 2018, č.j. 38 C 4/2010-436, soud prvního stupně výrokem I. řízení zastavil a výrokem II. uložil žalované povinnost zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení

Shodu s prvopisem potvrzuje R. M.

částku ve výši 514 283,77 Kč. Zastavení řízení soud prvního stupně odůvodnil § 96 odst. 2 o.s.ř., když dospěl k závěru, že na zpětvzetí žaloby učiněném žalobkyní dne 29. 5. 2018 nedopadá ustanovení § 96 odst. 6 o.s.ř. s tím, že žaloba byla vzata zpět pro námitku započtení vznesenou až po vydání kasačního rozhodnutí Nejvyššího soudu.

6. Usnesením Městského soudu v Praze jako soudu odvolacího ze dne 22. 10. 2018, č.j. 69 Co 280/2018-466, bylo odvolací řízení přerušeno podle § 109 odst. 2 písm. c) o.s.ř. z důvodů podání návrhu Ústavnímu soudu na zrušení ustanovení § 96 odst. 6 o.s.ř. pro rozpor s ústavním pořádkem.
7. Ústavní soud ve shora uvedeném nálezu uvedl, že pro jeho rozhodnutí bylo zásadní, že dispoziční zásada je zásadou zákonnou, nikoli ústavní, a že mezi základní práva a svobody nelze zařadit právo žalobce ukončit soudní spor v okamžiku, kdy je to pro něj maximálně výhodné a pro žalovaného minimálně výhodné. Napadené ustanovení umožňuje po vrácení věci soudu nižšího stupně (dovolacím soudem) pokračovat v řízení bez ohledu na to, že žalovaný žalobci plnil. Na základě důkazů provedených před soudem (ať již provedených dříve, či důkazů, které budou provedeny nově, neboť potřeba, jejich provedení vyplynula z kasačního rozhodnutí) a vycházejí z právního názoru dovolacího soudu (který je závazný pouze v této konkrétní věci), soud znovu o žalobě rozhodne. Steží jinak, než že žalobu zamítne. V prvním případě proto, že se nově ukáže, že žaloba byla nedůvodná (žalobce uplatněný nárok neměl). Ve druhém případě proto, že soud dospěl opět k závěru, že žaloba naopak důvodná byla, avšak jejímu vyhovění brání dřívější plnění žalovaného, a na tomto základě byl uplatněný nárok uspokojen. V obou případech se ovšem – jako zásadní – uplatní, že výrok s odůvodněním tvoří integrální jednotu, pročež rozsudek v prvním případě (druhý není třeba řešit) představuje úplnou prejudici (viz § 135 odst. 2, § 159a odst. 1 o. s. ř.). Jestliže žalobce přijaté plnění nevydá dobrovolně, postačí v řízení o vydání bezdůvodného obohacení provést důkaz rozsudkem z původního sporu. Odpadá tak potřeba „skutečného“ sporu o bezdůvodné obohacení, k němuž by muselo dojít, jestliže by řízení po zpětvzetí žaloby bylo zastaveno. Takové řízení by muselo být vedeno - ve vztahu k řízení původnímu - znovu se vším všudy, neboť důkazy dříve provedené by nemohly být do řízení nového "jen tak přeneseny", nýbrž by musely být provedeny znovu. O nákladech řízení by mělo být rozhodováno podle úspěchu ve věci. V prvním případě by měl úspěch žalovaný. Ve druhém případě je úspěch žalobce zprostředkovaný úsudkem o „úspěchu“ žalobcovy pohledávky. Zamítnutí žaloby pro plnění žalovaného na tom nic nemění. V situaci, kdy ani žalovaný nemá zájem na dalším vedení řízení, lze postupovat odklonem od speciálního pravidla upraveného v § 96 odst. 6 o. s. ř. k pravidlu obecnému upravenému v § 96 odst. 3 o. s. ř.
8. Městský soud v Praze jako soud odvolací usnesením ze dne 20. 8. 2020, č.j. 69 Co 280/2018-497, rozhodl o odvolání žalované proti usnesení soudu prvního stupně ze dne 29. 6. 2018, č.j. 38 C 4/2010-436, tak, že se usnesení soudu prvního stupně mění tak, že se řízení nezastavuje. S odkazem na rozhodnutí Ústavního a Nejvyššího soudu odvolací soud akcentoval, že žalovaná povinnost buď zanikla splněním, a to zaplacením pravomocně přiznané částky žalobkyni, nebo vůbec neexistovala, a tak se žalobkyně bezdůvodně obohatila přijetím žalovanou poskytnuté částky, a že v dané věci proto nelze meritorně rozhodnout jinak než žalobu zamítnout s tím, že při posuzování „důvodnosti“ žalobního nároku bude prvostupňový soud vycházet ze závazných závěrů a pokynů Nejvyššího soudu, které vyjevil ve svém kasačním rozhodnutí ze dne 27. 10. 2015, č.j. 23 Cdo 1860/2013-266.
9. Nejvyšší soud ve svém zrušujícím rozsudku nejdříve konstatoval, že soudy obou stupňů při právním posouzení věci dospěly k závěru, že smluvní vztah mezi účastníky je smlouvou o nájmu podniku podle § 488b) obch. zák. s tím, že předmětem nájmu byl podnik ve smyslu § 5 obch.

zák. jako celek, a proto nepřihlédl k námitce žalované, že ve smlouvě nebyly přesně specifikovány zejména movité věci a že fakticky byl jejich seznam vyhotoven až po uzavření smlouvy. Dále konstatoval, že odvolací soud dále posuzoval platnost předmětné smlouvy z hlediska absence souhlasu valné hromady podle § 67 a) obch. zák. a dovodil, že absence souhlasu valné hromady nezpůsobuje absolutní neplatnost předmětné smlouvy o nájmu podniku a že na závaznost předmětné smlouvy nemá vliv ani skutečnost, že smlouva nebyla zveřejněna podle § 33 odst.1 (§ 488 b odst. 4 obch. zák.), následně uzavřel, že pokud až do skončení nájemního vztahu (žalovaná 7 let plnila řádně a včas bez snahy o snížení nájemného) nedošlo mezi účastníky k dohodě o změně výše takto stanoveného nájemného, bylo proto povinností žalované platit nájemné ve výši dohodnuté ve smlouvě s tím, že šlo o nájemné představující úplatu za nájem podniku jako celku, a proto nebyl dán prostor pro zápočty uplatněné žalovanou v rámci obrany. Dovolací soud dospěl k závěru, že námitka žalované o rozporu s rozsudkem ze dne 31. 3. 2011, sp. zn. 23 Cdo 37/2010, je důvodná, když odvolací soud neprovedl výklad projevu vůle podle § 35 odst. 2 obč. zák. a § 266 obch. zák. Nežjišťoval především, zda vůle stran směřovala k přechodu práv a závazků ve smyslu § 488 e) odst. 2 obch. zák., resp. zda vůle stran směřovala k uzavření smlouvy o nájmu části podniku. Důvodnou shledal i námitku žalované rozporu s usnesením Nejvyššího soudu ze dne 9. 5. 2016, sp. zn. 29 Odo 870/2005, když odvolací soud neposuzoval, zda jde o část podniku podle kritérií uvedeného rozhodnutí. Zdůraznil přitom, že částí podniku jakožto samostatnou organizační složkou podniku se v souladu s judikaturou Nejvyššího soudu rozumí ucelená samostatně hospodařící část podniku, která vyvíjí v rámci podniku relativně samostatnou činnost, již se podílí na činnosti podniku samotného. Musí jít o takovou součást podniku, u níž je vedeno samostatně (odděleně) účetnictví, týkající se této organizační složky, z něhož především vyplývá, které věci, jiná práva, popřípadě jiné majetkové hodnoty slouží k provozování této části podniku (resp. smlouvy o nájmu části podniku). Předmětem smlouvy o prodeji podniku (resp. smlouvy o nájmu části podniku) však mohou podle Nejvyššího soudu být i jiné organizační složky podniku, které se nezapisují do obchodního rejstříku a které mohou být různě nazvány, např. závod, provoz apod., podmínkou však je, aby se jednalo o složku samostatnou ve výše uvedeném smyslu, přičemž se nemusí jednat o složku oprávněnou svým vedoucím jednat navenek ve věcech jí se týkajících, jak je tomu v případě odštěpného závodu. Taková část podniku má vyčleněny určité složky (budovy, stroje, nářadí apod.) a prostory k provozování této činnosti. Podobně jako podnik i část podniku představuje určitý soubor hmotných, osobních a nehmotných složek podnikání (věcí, práv a jiných majetkových hodnot).

10. Odvolací soud podle Nejvyššího soudu nesprávně posoudil i následek nezveřejnění smlouvy podle § 33 odst. 1 obch. zák., jak požaduje § 488 b) odst. 4 obch. zák. Poukázal přitom na skutečnost, v jakém okamžiku nastává závaznost smlouvy a v jakém účinnost smlouvy s tím, že okamžik účinnosti smlouvy nemusí být určen pouze dohodou stran, ale i ex lege, což je právě případ § 488 b) odst. 4 obch. zák. Teprve okamžikem zveřejnění podle § 33 odst. 1 obch. zák. nastávají právní následky smlouvy o nájmu (části) podniku, tedy strany mají práva a povinnosti dle smlouvy. Před účinností smlouvy tedy její strany nemají práva a povinnosti, která smlouva zakládá. Neúčinnost smlouvy lze v tomto směru postavit naroveň neplatnosti či neexistence smlouvy – povinností soudu je v takovém případě posoudit uplatněný požadavek na zaplacení peněžité částky podle předpisů upravujících nárok na vydání plnění z bezdůvodného obohacení (shodně viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 2011, sp. zn. 23 Cdo 37/2010). Závěrem Nejvyšší soud s odkazem na rozsudek ze dne 31. 3. 2010, sp. zn. 29 Cdo 3023/2007, uvedl, že požadavek, podle kterého v době do 31. 12. 2001 musel být ke smlouvě, na jejímž základě dochází k převodu podniku, udělen písemný souhlas společníků nebo valné hromady společnosti jako při fúzi sloučením (§ 67a odst. 1 obch. zák.) platil pro obě smluvní strana. Akcentoval přitom, že absence požadovaného souhlasu podle ustanovení § 67a obch. zák. v

rozhodném období neznamena pouze vnitřní omezení jednatelelského oprávnění představenstva či jednateleů.

11. Po stránce skutkové vyšel soud prvního stupně ze zjištění, že mezi účastníky byla dne 15. 3. 2001 uzavřena smlouva o nájmu nemovitého a movitého majetku (dále jen „Smlouva“), Smlouvu za žalobkyni podepsal předseda představenstva (jméno, příjmení), za žalovanou jednatel (jméno, příjmení). Pravost jejich podpisů na Smlouvě byla ověřena pracovníci Městského úřadu v Dobříši. Podpisy účastníků byly umístěny na 6. straně Smlouvy, 7. strana Smlouvy obsahovala seznam devíti příloh: 1) LV 5313 pro k.ú. a obec Příbram, 2) seznam movitého majetku a dopravních prostředků, 3) nebytové prostory vyjmuté z předmětu nájmu, 4) seznam zaměstnanců, 5) soupis obchodní sítě, 6) soupis smluv na dodávku médií a služeb, 6) výpis z OR žalované, 7) výpis z OR žalobkyně, 9) LV 5189 pro k.ú. a obec Příbram). Až za seznamem těchto příloh byly umístěny ověřovací doložky Městského úřadu v Dobříši. Podle čl. IV odst. 1, 2 a 3 Smlouvy žalobkyně Smlouvou pronajala žalované k její podnikatelské činnosti předmět nájmu: nemovitosti zapsané na LV 5313 pro k.ú. a obec Příbram, nebytové prostory v těchto nemovitostech a movité věci, jejichž seznam tvoří přílohu č. 2 Smlouvy, s výjimkou nebytových prostor uvedených v příloze č. 3 Smlouvy (z těchto nebytových prostor kancelář 17 neměla být předmětem nájmu pouze po dobu jednoho roku od uzavření Smlouvy). Čl. IV odst. 1 pododstavec 1.1. Smlouvy obsahoval vysvětlení, že některé z pozemků zapsaných na LV 5313 nejsou ve výlučném vlastnictví žalobkyně (mají další spoluvlastníky), tato skutečnost však neměla vliv na vymezení předmětu nájmu. Účastníci sjednali, že předmět nájmu bude předán do užívání žalované do 31. 3. 2001, o předání bude sepsán zápis s úplným seznamem předávaných movitých věcí s jejich účetní zůstatkovou hodnotou a u nemovitostí, resp. nebytových prostor, jejich seznam (čl. IV odst. 4). Žalovaná se dále zavázala převzít od žalobkyně na dobu trvání Smlouvy její činnosti, a to výrobu a prodej pekařských a cukrářských výrobků, včetně provozování obchodů na náměstí TGM v Příbrami (dále označována jen jako „prodejna TGM“) a v supermarketu Kaufland v Příbrami (dále jen jako „prodejna v Kauflandu“), v důsledku toho dojde na dobu trvání nájmu dle Smlouvy k přechodu práv k odběratelské síti a k přechodu práv z pracovněprávních vztahů zaměstnanců žalobkyně zajišťujících tyto činnosti na žalovanou (čl. IV odst. 6). Žalobkyně se zavázala umožnit žalované na dobu trvání nájmu převzetí veškerých smluvních vztahů souvisejících s dodávkami médií (elektrické energie, plynu, vody, atd.) a služeb (odvozem odpadu, připojením telefonních a faxových linek) (čl. V odst. 3). Žalovaná byla oprávněna užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle Smlouvy (čl. VI odst. 1), byla povinna udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém smlouvenému užívání, veškeré opravy a údržbu předmětu nájmu byla povinna zajistit na své náklady (čl. VI odst. 2), strany ve Smlouvě však sjednaly možnost, že v případě, že se v průběhu trvání Smlouvy bude jevit z jakýchkoli důvodů vhodné vyřadit z provozu některou z movitých věcí, jež je součástí předmětu nájmu, bez ohledu na to, jak je pro účely daňové a účetní evidence zatříděna, projedná případné vyřazení žalovaná se žalobkyní, s takovou věcí bude naloženo způsobem, na kterém se shodnou obě smluvní strany. K vyřazení movité věci dojde vždy, pokud prokazatelné náklady spojené s udržením jejího provozu budou neúměrné v porovnání s náklady na pořízení nové movité věci (čl. VI odst. 8). Nájemné bylo sjednáno v čl. VII Smlouvy v celkové výši 2 760 000 Kč ročně bez DPH, z toho za pronajaté nemovitosti ročně 960 000 Kč bez DPH, v měsíčních splátkách po 80 000 Kč splatných vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za movité věci ročně 1 800 000 Kč bez DPH, v měsíčních splátkách po 150 000 Kč, opět splatných vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce. Smlouva byla uzavřena na dobu určitou od 1. 4. 2001 do 31. 3. 2016 (čl. VIII Smlouvy), výpovědní důvody byly sjednány s odkazem na § 9 odst. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor. V čl. X odst. 4 Smlouvy je uvedeno, že práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 116/1990 Sb. a občanským zákoníkem. (prokázáno: *smlouvou o nájmu nemovitého a movitého majetku z 15. 3. 2001*).

Shodu s prvopisem potvrzuje R. M.

12. Žalobkyně byla spoluvlastníkem jedné poloviny pozemků zapsaných na LV 5313 pro k. ú. Příbram. Za žalovanou se na přípravu textu Smlouvy podílel právník JUDr. Kunec. Přebírání předmětu nájmu žalovanou proběhlo poslední týden v březnu 2001. Při tomto přebírání majetku probíhaly za účasti obou smluvních stran inventury a byl vyhotoven soupis pronajatého majetku, kdy na předem připravených seznamech byl odškrtnut skutečně předávaný majetek. Žalovaná začala pronajaté movité i nemovité věci užívat 1. 4. 2001. Dne 15. 4. 2001 byl uzavřen dodatek č. 1. ke Smlouvě z důvodu, že stav pronajímaných nemovitostí byl horší, než smluvní strany zjistily před uzavřením Smlouvy. Bylo ujednáno, že náklady na opravy pronajatých nemovitostí a jejich údržbu v době od 1. 4. 2001 do 31. 12. 2002 hradí žalobkyně, pokud k nim dá souhlas, a byla změněna sjednaná výše nájemného pro roky 2001 a 2002 na částku 8 160 000 Kč ročně. Z důvodu nerentability ukončila žalovaná k 30. 9. 2001 provozování prodejny TGM a žalobkyni sdělila, jaké movité věci z inventurního soupisu ze 29. 3. 2001 využije pro další činnost s tím, že ostatní DKP jsou pro její další činnost nepotřebné a vrací je žalobkyni. Již před koncem roku 2001 proběhlo vyřazení některých pronajatých movitých věcí. Tyto byly vráceny žalobkyni. K 31. 12. 2001 proběhla inventura, při níž obě strany odsouhlasily aktuální seznam pronajatého majetku. V inventurním soupisu majetku z 31. 12. 2001 je u všech položek majetku kolonka „pořizovací cena“, u většiny položek je uvedena „0“ *(podle prvostupňového soudu tento údaj mohl mít význam z účetního hlediska, nemohl vyjadřovat skutečnou hodnotu majetku v okamžiku provedení soupisu a nelze na jeho základě rozpočítávat sjednané nájemné na jednotlivé movité věci)*. Inventury pronajatého majetku probíhaly každoročně vždy ke konci roku. Ohledně příloh Smlouvy č. 1-9, na které odkazuje text Smlouvy dospěl soud prvního stupně k závěru, že v řízení nebylo prokázáno, že by tyto přílohy byly odsouhlaseny smluvními stranami a převzaty již v okamžiku uzavření smlouvy. Jako důvodně soud prvního stupně shledal i zpochybnění okamžiku vyhotovení přílohy č. 2, nicméně s ohledem na inventurní zápis majetku k 31. 12. 2001 konstatoval, že rozdíly mezi těmito seznamy jsou minimální a že tedy datum vyhotovení přílohy č. 2, spíše než k 15. 3. 2001, odpovídá datu vyhotovení inventurního soupisu 31. 12. 2001. Žalovaná zaplatila žalobkyni sjednané nájemné za období měsíců duben 2001 až září 2007, a to včetně DPH. V říjnu 2007 žalovaná zpochybnila výši nájmu a žalobkyni oznámila, že počínaje říjnem 2007 akceptuje nájemné ze smlouvy pouze ve výši 948 677 Kč ročně za nemovitosti a 617 337 Kč ročně za movité věci. Dopisem ze dne 1. 11. 2007 žalovaná vyzvala žalobkyni úhradě bezdůvodného obohacení ve výši 2 798 081 Kč. Žalovaná následně započítala část tohoto bezdůvodného obohacení oproti pohledávkám žalobkyně na nájemném za měsíce listopad - prosinec 2007, leden - červenec 2008. Za říjen 2007 uhradila žalovaná nájemné jen ve výši 155 296,47 Kč. Žalobkyně vystavila žalované faktury za nájemné za období říjen 2007 až červen 2008, vždy na částku 230 000 Kč + 43 700 Kč DPH s datem splatností vždy k poslednímu dni v měsíci.

13. V průběhu trvání Smlouvy byla se souhlasem žalobkyně postupně vyřazena z provozu řada z pronajatých movitých věcí. Důvodem jejich vyřazení bylo jejich opotřebení (amortizace) či poškození a to, že náklady na jejich zprovoznění či opravu by byly neúměrné vzhledem k nákladům na nové pořízení. Některé z vyřazených movitých věcí byly předány k likvidaci žalobkyni. Z dalších byly odmontovány použitelné náhradní díly a zbytek zlikvidovala žalovaná na své náklady. Několik z pronajatých movitých věcí žalobkyně za trvání smlouvy odprodala žalované. V okamžiku odkupu nebyla mezi stranami ujednána změna nájemného. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že odprodej movitých věcí žalované byl pouze jedním ze způsobů jejich sjednaného vyřazení z užívání. Prostory prodejny v Kauflandu užívala žalovaná na základě podnájemní smlouvy uzavřené 1. 5. 2001 s třetí osobou. Tato podnájemní smlouva byla ukončena 31. 3. 2005. Žalovaná to oznámila žalobkyni s tím, že veškerý pronajatý majetek z prodejny bude nadále užíván, s výjimkou majetku uvedené na kartě č. 48720000001, který žalovaná žalobkyni s jejím souhlasem vrátila. Z uvedeného oznámení vzal soud I. stupně za

prokázané, že prodejna Kauflandu nebyla součástí nemovitostí pronajatých smlouvou a že ukončením provozování prodejny se nezměnil rozsah nemovitostí užívaných žalovanou dle Smlouvy. Vracení karty majetku (označeného na kartě jako „prodejna Kaufland“) nemohlo podle soudu prvního stupně znamenat fyzické předání nebytových prostor žalobkyni. Uzavřením smlouvy nepřešly na žalovanou obchodní pohledávky a závazky žalobkyně. Po uzavření smlouvy pokračovala v hlavní činnosti žalobkyně (pekárenská výroba, prodej pekárenských výrobků) žalovaná. Žalobkyni však zůstalo několik zaměstnanců, k jejich propuštění došlo k 31. 12. 2002. Žalobkyně prodala nemovitosti, které byly předmětem smlouvy společnosti BIERHANZL GROUP, a.s. s účinky ke dni 14. 7. 2008, stejně jako movité věci.

14. Na základě výše uvedených skutkových zjištění učinil soud prvního stupně závěr o skutkovém stavu, že nájemní smlouva mezi účastníky byla uzavřena dne 15. 3. 2001 s datem počátku nájmu 1.4.2001. V okamžiku podpisu smlouvy nebyl stranami vytvořen a odsouhlasen přesný seznam pronajatých movitých věcí, jenž měl tvořit přílohu č. 2 smlouvy. Na konci března však proběhlo předání předmětu nájmu žalované, při němž byla provedena inventarizace a soupis pronajatého majetku za účasti obou smluvních stran. Od 1. 4. 2001 žalovaná předmět nájmu užívala a platila sjednané nájemné. Od počátku nájmu docházelo se souhlasem obou stran k vyřazování některých pronajatých movitých věcí z užívání. S těmito věcmi bylo naloženo dle dohody účastníků. Některé z nich odkoupila žalovaná. V říjnu 2007 začala žalovaná zpochybňovat výši nájemného a přestala nájemné platit z důvodu údajných přeplatků na nájemném v předchozím období.

15. Po právní stránce dospěl soud prvního stupně k závěru, že mezi účastníky byla dne 15. 3. 2001 uzavřena nájemní smlouva, která se řídí ustanovením § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb. Soubor movitých a nemovitých věcí byl žalované pronajat jako hromadná věc. V této souvislosti odkázal na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 5. 2007, sp. zn. 28 Cdo 1080/2005, což bylo dáno, jak specifickým účelem nájmu vyjádřeným v čl. IV. odst. 6 Smlouvy tak tím, že nájemné za movité i nemovité věci bylo sjednáno vždy jednou souhrnnou částkou. Soud prvního stupně se v intencích závazného pokynu vysloveného rozsudkem dovolacího soudu ze dne 27. 10. 2015, č.j. 23 Cdo 1860/2013-266, zabýval tím, zda uzavřenou Smlouvou nelze považovat za smlouvu o nájmu části podniku dle § 488 i) obch. zák. č. 513/1991 Sb., ve znění účinném do 31.12.2013, a v tomto směru především zkoumal vůli stran při uzavírání Smlouvy a zda předmět nájmu dle Smlouvy lze považovat za samostatnou organizační složku dle kritérií uvedených v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 5. 2006, sp. zn. 29 Odo 870/2005. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že vůle stran při uzavření Smlouvy nesměřovala k uzavření smlouvy o nájmu části podniku s tím, že účastníci ve Smlouvě neuváděli, že by o takovou smlouvu šlo, ani neodkazovali na příslušná ustanovení obchodního zákoníku a oba popřeli, že jejich úmyslem bylo takovou smlouvu uzavřít. Ujednání Smlouvy ani neodpovídaly uvedenému smluvnímu typu, tak jak je vymezen v ustanovení § 488b až § 488i obch. zák. Podle Smlouvy na žalovanou nepřešla veškerá práva a závazky, týkající se předmětu nájmu, žalovaná se pouze zavázala převzít od žalobkyně na dobu trvání Smlouvy její činnosti a v souvislosti s tímto byl sjednán přechod určitých vymezených práv a povinností ze žalobkyně na žalovanou. Ani kritérium samostatné organizační složky nebylo u předmětu nájmu dle Smlouvy splněno, když pronajaté movité a nemovité věci netvořily takovou část podniku, u níž by bylo vedeno samostatně účetnictví.

16. Při posuzování platnosti Smlouvy se prvostupňový soud řídil zásadou vyjádřenou nyní v ustanovení § 574 zákona č. 79/2012 Sb., zdůrazněnou v rozhodnutí Ústavního soudu (nálezn II ÚS 87/04 z 6. 4. 2005), že na právní jednání je třeba spíše hledět jako na platné, než jako na neplatné. Soud prvního stupně proto při hodnocení určitosti Smlouvy přihlédl i k tomu, že užívání předmětu nájmu započalo ve sjednaný den a probíhalo bezproblémově po více než 6 let. Samy smluvní strany tedy neměly o významu ujednání Smlouvy pochybnosti. Soud prvního

stupně dovedl, že vymezení předmětu nájmu je natolik určité, že smlouvu lze považovat za platnou i přesto, že k datu podpisu smlouvy nebyly k ní připojeny a stranami odsouhlaseny přílohy č.1-9, na něž smlouva odkazuje. Nájemní smlouvu tedy posoudil za platně sjednanou. Nájemní vztah mezi účastníky trval do 13. 7. 2008, když od 14. 7. 2008 žalobkyně přestala být vlastníkem předmětu nájmu. Po dobu trvání nájmu byla proto žalovaná povinna platit sjednané nájemné podle § 671 odst. 1 obč. zák.

17.Soud prvního stupně se dále zabýval námitkami žalované, týkajícími se vlivu vyřazování a odkupu movitých věcí v průběhu trvání nájemního vztahu na výši nájemného, a dospěl k závěru, že vyřazování movitých věcí nemělo vliv na sjednanou výši nájmu nejen proto, že snížení nájemného z tohoto důvodu nebylo ve Smlouvě sjednáno, ale i proto, že při výkladu čl. VI odst. 8 Smlouvy nelze odhlédnout od ustanovení čl. VI odst. 2 Smlouvy, v němž si strany (odchylně od dispozitivního ustanovení § 664 obč. zák.) sjednaly, že žalovaná je povinna udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém smluvenému užívání a veškeré opravy a údržbu předmětu nájmu je žalovaná povinna zajistit na své náklady. Z uvedeného podle prvostupňového soudu vyplývá, že vyřazení věcí z užívání pro nerentabilitu jejich dalších oprav a údržby snižovalo náklady žalované na údržbu a opravy těchto věcí, a tedy vyřazení věcí namísto jejího dalšího užívání bylo pro žalovanou finančně výhodnější, než kdyby věc zůstala nadále v jejím užívání. Soud prvního stupně proto dovedl, že žalovaná byla povinna platit žalobkyni nájemné ve sjednané výši po celou dobu trvání nájmu, což ostatně až do září 2007 řádně činila na základě právního důvodu Smlouvy. Žalobkyni tedy na úkor žalované nemohlo vzniknout bezdůvodné obohacení ve smyslu § 451 odst. 2 obč. zák. a žalované do října 2007 nevznikla žádná pohledávka za žalovanou, kterou by mohla platně započíst oproti nájemnému za říjen 2007 až červenec 2008. Za období od 1. 10. 2007 do 13. 7. 2008 byla žalovaná dle smlouvy povinna platit žalobkyni sjednané nájemné, splatné vždy k poslednímu dni v měsíci ve výši 230 000 Kč měsíčně +19 % DPH; tedy celkem 273 700 Kč měsíčně. Poměrná část nájemného za období od 1. do 13. 7. 2008 činila 114 775,50 Kč. Žalovaná svoji povinnost plnila pouze částečně, když za říjen 2007 zaplatila nájemné 155 296,47 Kč. K datu podání žaloby byla tedy žalovaná v prodlení se zaplacením nájemného v celkové výši 2 422 779,03 Kč. Žaloba proto byla podána důvodně.

18.O nákladech řízení rozhodl soud I. stupně podle § 142 odst. 1 věta druhá o.s.ř. Soud prvního stupně přiznal žalobkyni náhradu nákladů řízení v celkové výši 538 333,73 Kč sestávající z náhrady za zaplacený soudní poplatek ve výši 96 910 Kč, nákladů právního zastoupení za 19 úkonů právní pomoci, včetně náhrady režijních paušálů ve výši 364 813 Kč, cestovného ve výši 10 133 Kč, náhrady za promeškaný čas ve výši 6 600 Kč a 21 % DPH ve výši 76 610,73 Kč.

19.Proti tomuto rozsudku podala odvolání žalovaná. Vytkla soudu prvního stupně nesprávný postup předcházející vydání napadeného rozsudku, neprovedení navrhovaných důkazů, což vedlo k nesprávnému zjištění skutkového stavu a nesprávnému právnímu posouzení věci. Rozsudek je navíc podle žalované nepřezkoumatelný. Nesouhlasila především se závěrem soudu, který ohledně smluvního vztahu mezi účastníky vyloučil smlouvu o nájmu části podniku a Smlouvu posoudil jako smlouvu nájemní uzavřenou podle § 663 a násl. obč. zák., na základě které žalobkyně přenechala žalované za sjednanou úplatu k užívání ucelený soubor nemovitých a movitých věcí, který prvostupňový soud označil za věc hromadnou, přičemž odkázal na závěry uvedené v rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1080/2005. Dále uvedla, že uvedené rozhodnutí se vztahuje na věc hromadnou, která byla tvořena výhradně souborem bytových a nebytových prostor, který byly (na rozdíl od smlouvy) smluvními stranami zcela přesně vymezeny. V případě Smlouvy se ovšem jednalo nejen o soubor movitých a nemovitých věcí tvořící ucelený pekárenský areál, ale i o převzetí celé obchodní činnosti žalobkyně, odběratelské sítě žalobkyně a práv a povinností z pracovněprávních vztahů. Podle žalované je tak zřejmé, že takový soubor hmotných, jakož i osobních a nehmotných složek podnikání žalobkyně se jen



těžko dá kvalifikovat jako věc hromadná podle § 118 odst. 1 obč. zák., podle toho, jak věc hromadnou definuje právní nauka. Podle žalované žalobkyně ji přenechala na základě Smlouvy za sjednanou úplatu k užívání ucelený soubor nemovitých a movitých věcí, související s výrobním provozem pekárny v areálu žalobkyně a provozováním dvou prodejem mimo areál, ale také s podrobným soupisem pronajatého majetku, vyhotoveným při přebírání předmětu nájmu.

20. Podle žalované prvostupňový soud učinil nelogickou úvahu přičítící se základním výkladovým pravidlům o tom, zda Smlouvou došlo či nedošlo k nájmu části podniku žalobkyně, na místo, aby se zaměřil na to, co bylo žalovanou podle Smlouvy reálně užíváno a jaká práva a povinnosti na ni v souvislosti se smlouvou přešla, popřípadě, zda se jednalo o samostatnou účetní jednotkou, nebo co účastníci Smlouvou zamýšleli docílit, dospěl svým výkladem jen podle formálního textu Smlouvy k závěru, že se nejedná o nájem části podniku, aniž jej dostatečně vysvětlil. Opomenul přitom skutečnost, že není neobvyklé, kdy strany z různých důvodů mohou mít záměr uzavřít smlouvu, kterou de facto dojde k nájmu části podniku, ale zároveň z různých důvodů chtějí, aby s tímto užíváním nebyly spojeny veškeré důsledky, které právní předpisy s nájmem části podniku spojují. Na uvedeném nemůže nic změnit ani fakt, že si strany svůj vztah upravily podle jiného smluvního typu nebo záměrně vyjmully některé jeho složky (např. závazky). Vytkla soudu, že neposoudil Smlouvu jako celek a ve všech jejích souvislostech, když nezohlednil veškerá její ustanovení a nerefletoval ani fakticky stav, který byl Smlouvou nastolen a který účastníky nebyl zpochybněn. V této souvislosti poukázala zejména na preambuli Smlouvy a čl. IV odst. 6 Smlouvy. Poukázala na prohlášení žalobkyně před odvolacím soudem, že žalované byly pronajaty všechny výrobní provozy v areálu žalobkyně podle Smlouvy s výjimkou, některých nemovitostí a movitých věcí, které souvisely s další činností žalobkyně a neměly nic společného s pekařskou a cukrářskou výrobou, a její písemné vyjádření ze dne 14. 7. 2011, ve kterém bylo uvedeno, že nemovitosti, které byly předmětem nájmu podle Smlouvy ze dne 15. 3. 2001, tvořily areál pekárny Příbram a movité věci sloužily k zajištění pekárenské výroby, která byla v majetku žalobkyně. Dále poukázala na výpověď svědkyně (jméno, příjmení) (účetní žalobkyně), z níž plyne, že žalobkyně vedla seznam pronajatého movitého i nemovitého majetku podle Smlouvy samostatně v účetnictví, označeném kategorií „H“. Jednalo se de facto o celý pekárenský areál v Příbrami (vyjma definovaných několika místností). Podle žalované se tak jednalo ve smyslu judikatury Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Odo 870/2005 o samostatnou organizační složku. V tomto směru poznamenala, že z uvedeného rozhodnutí plyne, že samostatné účetnictví části podniku má určovat toliko předmět části podniku, nikoliv, že by takové účetnictví bylo vedeno zcela mimo účetnictví podnikatele, které je ze své podstaty jediné s tím, že to nevylučuje, že v rámci jednoho účetnictví podnikatele může existovat vymezení samostatných organizačních jednotek.

21. Protože soud prvního stupně právní a faktické okolnosti vztahu mezi žalobkyní a žalovanou nastolené Smlouvou pomínil a nijak se s nimi nevypořádal, postupoval podle názoru žalované v rozporu s instrukcemi Nejvyššího soudu uložené mu rozsudkem z 27. 10. 2015, sp. zn. 23 Cdo 1860/2013, a s ohledem na svůj nesprávný závěr o posouzení smluvního vztahu se již nezabýval aplikací § 33 odst. 1 a § 67a obč. zák. na danou věc, natož případným vypořádáním bezdůvodného obohacení mezi žalobkyní a žalovanou.

22. Žalovaná dále argumentovala tím, že z provedeného dokazování nelze dovodit, že by předmět nájmu byl sjednán určitě, jak nesprávně dovodil soud prvního stupně, navíc v rozporu s konstantní judikaturou Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Odo 59/2003, přičemž tato otázka byla mezi stranami nejasná a sporná. Navíc podle skutkových zjištění soudu bylo zřejmé, že ke dni uzavření Smlouvy nebyl stranami vytvořen a odsouhlasen přesný seznam pronajatých movitých věcí, jenž měl tvořit přílohu č. 2 Smlouvy a ke Smlouvě nebyly připojeny a stranami

odsouhlaseny přílohy č. 1 – 9, na které Smlouva odkazuje. Podle žalované předmět nájmu nebyl ve Smlouvě vymezen určitě, neboť přílohy Smlouvy v den jejího podpisu neexistovaly, soud tak nemohl dospět k závěru, že Smlouva byla platně uzavřena. Navíc i závěr soudu, že mezi stranami bylo zcela zřejmé, jaké nemovité a movité věci tvoří předmět nájmu, je mylný, neboť jak vyplynulo z výpovědi svědků (jméno, příjmení) a (jméno, příjmení) mezi žalobkyní a žalovanou nebylo de facto až do 31. 12. 2001 zřejmé, jaké movité věci má žalovaná v užívání.

23. Neztotožnila se ani s další úvahou soudu spočívající v tom, že ačkoliv došlo k masivnímu odkupování a vyřazování věcí, které tvořily předmět nájmu, prvostupňový soud vyloučil aplikaci § 674, § 680 odst. 1 a § 723 odst. 2 obč. zák. a s tím související právo na snížení plateb nájemného, což je v rozporu nejen s kogentními ustanoveními občanského zákoníku, ale také v přímém rozporu s čl. VI odst. 8 Smlouvy, který se týká jen situace „vyřazení věci z provozu“, a nikoliv případu, kdy byla věc odkoupená žalovanou nebo kdy byla věc zcela zničena (z jakéhokoliv důvodu) a vůli smluvních stran ohledně vyřazení věci z užívání. Pokud k vyřazení věci z předmětu nájmu a jejímu vrácení žalobkyni došlo se souhlasem žalobkyně, tak tím žalobkyně i žalovaná nepochybně souhlasily, aby věc nebyla „udržována“ a aby již nebyla předmětem nájmu. O tom, jak se čl. VI odst. 8 Smlouvy vztahuje k movitým věcem, které žalovaná od žalobkyně odkoupila, už není v rozsudku zřejmé vůbec nic.
24. Soud prvního stupně tak zcela bagatelizoval skutečnost, že v důsledku vyřazení věci v užívání nebo odkoupení věci se podstatně změnila hodnota a složení movitých a nemovitých věcí, které žalovaná užívala na základě Smlouvy. U movitých věcí došlo k vyřazení či odkoupení 65,7 % všech žalovanou užívaných věcí, což nepochybně mělo podstatný vliv na možnost provozování pekárenské výroby v pronajatém areálu podle Smlouvy, t.j. mělo to významný vliv na provozuschopnost „části podniku“, který měla žalobkyně žalované přenechat do nájmu. Vyřazené movité věci musely být nahrazeny movitými věcmi, které pořídila na svůj náklad žalovaná, jinak by nebylo možné v pekárenské výrobě žalovanou nadále pokračovat.
25. Uzavřela, že podle jejího názoru byla mezi stranami uzavřena smlouva o nájmu části podniku, která je však absolutně neplatná, neboť nebyla zveřejněna v obchodním rejstříku a schválena valnými hromadami, a proto měly být vzájemné vztahy mezi žalobkyní a žalovanou vypořádány na základě ustanovení o bezdůvodném obohacení, což prvostupňový soud neprovedl, přičemž vyšší bezdůvodného obohacení by bylo potřeba zjistit na základě znaleckého posudku.
26. Navrhla zamítnutí žaloby pro neopodstatněnost žalovaného nároku a přiznání nákladů řízení v celkové výši 604 588,40 Kč.
27. Žalobkyně ve svém vyjádření k odvolání navrhla potvrzení rozsudku soudu prvního stupně jako věcně správného. Ztotožnila se plně se závěrem soudu prvního stupně o tom, že se v projednávané věci jedná o nájemní smlouvu, která se řídí ustanovením § 663 a násl. obč. zák. s tím, že v řízení bylo prokázáno, že se od počátku jednalo o smluvní ujednání uzavřené podle občanského zákoníku. Žalobkyně je přesvědčena o tom, že prvostupňový soud posuzoval Smlouvu jako celek a ve všech souvislostech a že zohlednil veškerá ustanovení Smlouvy a přihlížel i k faktickému stavu věci. Od 15. 3. 2001 do října 2007 bylo totiž mezi smluvními stranami nepochybně, že se jednalo o smluvní vztah uzavřený podle občanského zákoníku. Až následně poté, kdy žalovaná přestala platit část nájemného (říjen 2007) a od měsíce listopadu 2007 přestala platit nájemné zcela, změnila svoji taktiku. Odkázala na výpověď svědkyně (jméno, příjmení) s tím, že nebylo třeba vést o pronajatých movitých a nemovitých věcech samostatné účetnictví, uvedené bylo uvedeno pouze pro potřeby předání majetku v březnu 2001, kdy byla do účetních sestav část majetku označena „H“, což se však týkalo výhradně movitého majetku, nikoliv pohledávek, závazků, práv a povinností. Zdůraznila, že v řízení bylo prokázáno, že

žalovaná začala pronajaté movité i nemovité věci užívat dne 1. 4. 2001 a že již před koncem roku 2001 proběhlo vyřazení některých pronajatých movitých věcí, které ji byly vráceny. K 31. 12. 2001 proběhla inventura, při níž obě strany odsouhlasily aktuální seznam pronajatého majetku. Následně probíhaly inventury pronajatého majetku každoročně vždy ke konci roku. Akcentovala dále, že svědkyně (jméno, příjmení) a (jméno, příjmení) potvrdily, že seznamy pro předání movitého majetku byly vyhotovovány již v průběhu března a inventarizační skupiny, jejichž úkolem bylo převzetí nemovitého majetku žalovanou, pracovaly v druhé polovině března 2001. Navíc nelze podle žalobkyně odhlédnout od zásadní skutečnosti, že užívání předmětu nájmu skutečně probíhalo bezproblémově po dobu více než 6 let. Soud prvního stupně se s argumentací žalované ohledně odkupování a vyřizování věci, které tvořily předmět nájmu, vypořádal jednoznačným a podrobným způsobem a je tak nepochybné, že vyřazení některých movitých věcí, ať už z jakéhokoliv důvodu, nemělo žádný vliv na výši nájemného, která byla stanovena pevnou částkou, a to po celou dobu trvání smluvního vztahu. V řízení bylo podle žalobkyně prokázáno, že i v době bezproblémového užívání movitých věcí žalovanou bylo nájemné placeno řádně v plné výši i přesto, že některé movité věci byly vyřazovány velmi brzy po uzavření smluvního vztahu. V řízení bylo rovněž podle žalobkyně prokázáno, že v mezidobí od 1. 4. 2001 do 30. září 2007 byla vyřazena celá řada movitých věcí, bez toho, aby žalovaná požadovala snížení nájemného.

28. Odvolací soud přezkoumal správnost rozsudku soudu prvního stupně podle § 212 a 212a odst. 1 a 5 o.s.ř., včetně správnosti postupu v řízení, které jeho vydání předcházelo, a poté, kdy doplnil dokazování podle § 213 odst. 2 a 4 o.s.ř. (Smlouvou o nájmu nemovitého movitého majetku z 15. 3. 2001, dodatkem č. 1 k této Smlouvě z 15. 4. 2001, přílohou účetní závěrky žalobkyně za rok 2001, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, výroční zprávou žalobkyně za rok 2002, výpisem z obchodního rejstříku žalobkyně a žalované), dospěl k závěru, že odvolání žalované není důvodné, byť z hlediska právního posouzení smluvního vztahu mezi účastníky bylo shledáno opodstatněným.

29. Na základě doplněného dokazování vzal za prokazané, že v čl. II preambule Smlouvy o nájmu nemovitého a movitého majetku bylo uvedeno, že *pronajímatel (žalobkyně) má v důsledku druhotné platební neschopnosti omezené finanční a materiální zdroje. Nadále není v jeho silách vykonávat v dosavadním rozsahu své podnikatelské aktivity a dostát tak povinnostem vůči svým zaměstnancům a obchodním partnerům. Nájemce (žalovaná) je ochoten a schopen finančně, organizačně a personálně zajistit v určitém rozsahu výkon některých činností pronajímatele. Pronajímatel i nájemce vedeni snahou udržet v chodu výrobní provozy pronajímatele a zabezpečit stav zaměstnanosti a kvalitní služby zákazníkům a konečným spotřebitelům, rozhodli se uzavřít tuto smlouvu.* Účelem této Smlouvy (čl. III) **bylo umožnit nájemci užívání nemovitostí, nebytových prostor a movitých věcí pronajímatele** tak, jak jsou specifikovány v čl. IV této Smlouvy, **k jeho podnikatelské činnosti** v souladu s čl. IV odst. 3 této Smlouvy a **v souladu s jejich hospodářským určením.** Podle čl. IV odst. 2 pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nemovitosti, movité věci a nebytové prostory definované v odst. 1 tohoto článku, s výjimkou nebytových prostor uvedených v příloze č. 3 této Smlouvy. Z těchto nebytových prostor není předmětem nájmu kancelář č. 17 pouze po dobu jednoho roku od uzavření této Smlouvy. Ostatní dvě kanceláře nejsou předmětem nájmu po celou dobu trvání této smlouvy. Podle čl. IV odst. 6 **nájemce převezme od pronajímatele na dobu trvání této Smlouvy jeho činnosti**, a to výrobu a prodej pekařských a cukrářských výrobků, **včetně provozování obchodů** na náměstí T.G. Masaryka v Příbrami a v supermarketu Kaufland v Příbrami, a **bude v nich nadále pokračovat pod svou obchodní firmou a IČ.** V důsledku této skutečnosti dojde během účinnosti této Smlouvy na dobu trvání nájmu dle této Smlouvy k **přechodu práv k odběratelské síti** (příloha č.5), a v souladu s § 249 odst. 2 zákoníku práce též k **přechodu práv a povinností z pracovněprávních vztahů** zaměstnanců pronajímatele, zajišťujících tyto činnosti, na nájemce. Seznam těchto zaměstnanců tvoří přílohu č. 4 této

Smlouvy. Po skončení platnosti této Smlouvy, ať již uplynutím doby, na níž byla sjednána, nebo výpovědí či odstoupením kteroukoliv smluvní stranou, dochází ke zpětnému převodu shora uvedených činností z nájemce na pronajímatele. Podle čl. V (práva o povinnosti pronajímatele) odst. 3 se pronajímatel zavázal umožnit nájemci, na dobu trvání nájmu dle této Smlouvy, **převzetí veškerých smluvních vztahů souvisejících s dodávkami elektrické energie, plynu, vody** (včetně odvodů použité vody), **tepelné energie, horkého vzduchu, odvozem odpadu, jakož i připojením telefonních a faxových linek** (dále jen média a služby). Přesný soupis těchto médií a služeb, s uvedením firem dodavatelů, specifikací příslušných zařízení, včetně evidenčních čísel a smluv na jejich dodávky, je přílohou č.6 této Smlouvy. Nájemce je povinen platit za dobu trvání nájmu dle této Smlouvy veškeré úhrady za dodávky médií a služeb do nemovitostí a nebytových prostor definovaných v čl. IV odst. 1 této Smlouvy, s výjimkou nákladů spojených s užíváním a provozem telefonní a faxové linky č. 0306/28402. Dle čl. V odst. 4 pronajímatel dal souhlas k tomu, aby nájemce využil plochy předmětu nájmu pro reklamní účely s tím, že zůstanou v nezměněném rozsahu zachovány současné reklamní nápisy (obchodní firma a logo) s označením pronajímatele. Po skončení nájmu nájemce na svůj náklad odstraní reklamy zřízené nájemcem či z jeho podnětu. Podle čl. VI (práva a povinnosti nájemce) odst. 8 v případě, že v průběhu trvání této Smlouvy se bude jevit z jakýchkoliv důvodů vhodné vyřadit z provozu některou z movitých věcí, jež je součástí předmětu nájmu, bez ohledu na to, jaký je pro účely daňové a účetní evidence zatříděna, projedná případné vyřazení nájemce s pronajímatelem. S takovou věcí bude naloženo způsobem, na kterém se shodnou obě smluvní strany. K vyřazení movité věci dojde vždy, pokud prokazatelné náklady spojené s udržením jejího provozu budou neúměrné v porovnání s náklady na pořízení nové movité věci. Podle výpisu z obchodního rejstříku žalobkyně a přílohy účetní závěrky žalobkyně za rok 2001 byla hlavní aktivitou žalobkyně pekárenská výroba, prodej pekárenských výrobků a zboží v rámci živnosti volné. Společnost byla rozdělena do devíti provozních středisek, mimo jiné č. 1100 pekárna s činností výroba pekařských výrobků, č. 1200 cukrárna s činností výroba cukrářských výrobků, dalšími činnostmi byl také maloobchodní prodej. V průběhu roku 2001 žalobkyně vyráběla pekařské a cukrářské výrobky do 31. 3. 2001. **Od 1. 4. 2001 došlo k pronájmu celého objektu pekáren včetně zařízení společnosti pekárna Hořovice s.r.o.** Žalobkyně měla od 1. 4. 2001 příjmy pouze z pronájmu. Podle výroční zprávy žalobkyně za rok 2002 k 31. 12. 2002 došlo k propuštění veškerých zaměstnanců žalobkyně, která měla v roce 2002. Žalobkyně měla v roce 2002 příjmy pouze z pronájmu objektu pekáren, včetně zařízení. Stejně tak tomu bylo v roce 2003, 2004, 2005, 2006 a 2007, kdy žalobkyně měla příjmy pouze z pronájmu objektu pekáren.

30. Prvostupňový soud učinil na základě svých zjištění správný závěr o skutkovém stavu, který je uveden v bodu 14 odůvodnění tohoto rozsudku.

31. Stěžejní v projednávané věci bylo posouzení otázky, o jaký smluvní stav se mezi účastníky jednalo. Pro posouzení povahy smlouvy z hlediska její příslušnosti k určitému smluvnímu typu, je rozhodné nikoliv její označení, nýbrž její obsah, jak zdůraznil správně prvostupňový soud, který však při posuzování smluvního vztahu mezi žalobkyní a žalovanou, nevyložil důsledně obsah smlouvy z hlediska možného významu jednotlivých použitých pojmů, z hlediska vzájemné návaznosti použitých pojmů a z hlediska řazení pojmů ve struktuře celé smlouvy, čímž postupoval v rozporu s konstantní judikaturou Nejvyššího soudu sp.zn. 23 Cdo 37/2010 (*Jazykové vyjádření právního úkonu zachycené ve smlouvě musí být nejprve vykládáno prostředky gramatickými (z hlediska možného významu jednotlivých použitých pojmů), logickými (z hlediska vzájemné návaznosti použitých pojmů) či systematickými (z hlediska řazení pojmů ve struktuře celého právního úkonu).* Kromě toho soud posoudí na základě provedeného dokazování, jaká byla skutečná vůle stran v okamžiku uzavírání smlouvy, přičemž podmínkou pro přihlídnutí k vůli účastníků je to, aby nebyla v rozporu s tím, co plyne z jazykového vyjádření úkonu. Text smlouvy je toliko prvotním přiblížením se k významu smlouvy, který si chtěli

Shodu s prvopisem potvrzuje R. M.

*její účastníci svým jednáním stanovit. Doslovný výklad textu smlouvy může, ale nemusí být v souladu s vůlí jednajících stran. Směřuje-li vůle smluvních stran k jinému významu a podaří-li se vůli účastníků procesem hodnocení skutkových a právních otázek ozřejmit, má shodná vůle účastníků smlouvy přednost před doslovným významem textu jimi formulované smlouvy. Vůli je nutno dovozovat z vnějších okolností spojených s podpisem a realizací smluvního vztahu, zejména z okolností spojených s podpisem smlouvy a následným jednáním účastníků po podpisu smlouvy).*

32. Lze tedy přisvědčit námitce žalované, že soud I. stupně Smlouvu neposoudil jako celek a ve všech jejich souvislostech, nezohlednil její veškeré ustanovení a nepřihlédl ani k faktickému stavu, který byl mezi účastníky nastolen.

33. Podle § 266 odst. 1, 2, 3 a 4 obch. zák. *Projev vůle se vykládá podle úmyslu jednající osoby, jestliže tento úmysl byl straně, které je projev vůle určen, znám nebo jí musel být znám. V případech, kdy projev vůle nelze vyložit podle odstavce 1, vykládá se projev vůle podle významu, který by mu zpravidla přikládala osoba v postavení osoby, které byl projev vůle určen. Výrazy používané v obchodním styku se vykládají podle významu, který se jim zpravidla v tomto styku přikládá. Při výkladu vůle podle odstavců 1 a 2 se vezme náležitý zřetel ke všem okolnostem souvisejícím s projevem vůle, včetně jednání o uzavření smlouvy a praxe, kterou strany mezi sebou zavedly, jakož i následného chování stran, pokud to přípouští povaha věci. Projev vůle, který obsahuje výraz přípouštějící různý výklad, je třeba v pochybnostech vykládat k tíži strany, která jako první v jednání tohoto výrazu použila.*

34. Podle § 488b odst. 1, 2, 3 a 4 obch. zák. *Smlouvou o nájmu podniku se pronajímatel zavazuje přenechat svůj podnik nájemci, aby jej samostatně provozoval a řídil na vlastní náklad a nebezpečí a aby z něj pobíral užítky. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli nájemné. Ve smlouvě musí být dohodnuta výše nájemného nebo způsob jejího určení. Smlouva o nájmu podniku musí mít písemnou formu. Smlouva o nájmu podniku nemůže nabýt účinnosti přede dnem zveřejnění podle § 33 odst. 1.*

35. Podle § 488i obch. zák. *Pro smlouvy, jimiž se pronajímá část podniku tvořící samostatnou organizační složku, platí obdobně ustanovení § 488b až 488g.*

36. Pro závěr, zda posuzovaná smlouva je smlouvou o nájmu části podniku podle § 488i obch. zák. byla podle závazných pokynů dovolacího soudu předestřených v rozsudku ze dne 27. 10. 2015, č.j. 23 Cdo 1860/2013-266, rozhodující také vůle smluvních stran projevená ve Smlouvě, tj. zda směřovala k uzavření smlouvy o nájmu části podniku. Odvolací soud v tomto směru akcentuje, že text smlouvy je toliko prvotním přiblížením významu smlouvy, který si chtěli její účastníci svým jednáním stanovit. Vůli smluvních stran je však nutné také dovozovat z vnějších okolností spojených s podpisem a realizací smluvního vztahu, zejména z okolností spojených s podpisem smlouvy a následným jednáním účastníků po podpisu smlouvy. Důvody, na nichž prvostupňový soud založil svůj závěr o tom, že smluvní vztah mezi žalobkyní a žalovanou je třeba posoudit jako nájemní smlouvu podle § 663 a násl. obč. zák. ani z pohledu této konstantní soudní judikatury neobstojí.

37. Textu posuzované Smlouvy neodpovídá ani blíže neodůvodněný závěr prvostupňového soudu, že Smlouva nemá žádné znaky smlouvy o nájmu části podniku. Podle odvolacího soudu preambule v čl. II, účel smlouvy v čl. III, vymezení předmětu nájmu v čl. IV, zejména odst. 2, 6, a seznam příloh ke smlouvě (bez ohledu na skutečnost, zda-li ke dni uzavření smlouvy byly její nedílnou součástí), rozhodně znakům smlouvy o nájmu části podniku odpovídají. Není žádného rozumného důvodu, proč by výroba a prodej pekařských a cukrářských výrobků spolu s provozováním dvou prodejen v Příbrami, nemohla být považována za část podniku ve smyslu obchodního zákoníku, obzvláště za situace, kdy faktický stav mezi účastníky, který byl Smlouvou nastolen, byl odrazem jejich společné vůle, podle níž žalobkyně přenechala žalované k užívání

Shodu s prvopisem potvrzuje R. M.

soubor nemovitých a movitých věcí souvisejících s její podnikatelskou činností – pekárenská a cukrářská výroba a prodej pekárenských a cukrářských výrobků spolu s provozováním dvou prodejen v Příbrami mimo areál, přičemž oba byli k uzavření Smlouvy vedeni snahou (zájmem) udržet v chodu výrobní provozy žalobkyně a zabezpečit stav zaměstnanosti a kvalitní služby zákazníkům a konečným spotřebitelům, jak oba účastníci deklarovali v preambuli Smlouvy. O shodné vůli obou stran k uzavření smlouvy o nájmu části podniku podle § 488i obch. zák. ostatně svědčí i jejich dohoda obsažená ve Smlouvě o přechodu práv k odběratelské síti, práv a povinností z pracovněprávních vztahů, převzetí veškerých smluvních vztahů, souvisejících s dodávkami elektrické energie, plynu, vody apod., a nepřímo také nejen obsah přílohy účetní závěrky žalobkyně za rok 2001, kde je výslovně uvedeno, že od 1.4. 2001 došlo k pronájmu celého objektu pekáren včetně zařízení žalované a že žalobkyně měla od 1.4.2001 příjmy pouze z pronájmu objektu pekáren, ale také výpověď jednatele žalované (jméno, příjmení), který uvedl, že Smlouvu podepsal, protože měl zájem o pronájem movitých a nemovitých věcí souvisejících s provozem pekárny, a výpověď svědkyně (příjmení), která hovořila o přebírání areálu a současně potvrzovala, co v areálu je – podílela se na odsouhlasení inventurních soupisů.

38.S ohledem na výše uvedené se odvolací soud zabýval tím, zda předmět nájmu lze v posuzované věci považovat za část podniku jako jeho samostatnou organizační složku. Vyšel přitom ze závazných pokynů Nejvyššího soudu (sp. zn. 23 Cdo 1860/2013), ohledně klasifikace samostatné organizační složky podniku, a z níže popsaného.

39.Podnik ve smyslu obchodního zákoníku je třeba chápat jako ucelený a organizovaný soubor podnikání, svébytný ekonomický organismus, jenž sestává ze složky hmotné (věci nemovitých a movitých), složky nehmotné (pohledávek a podobně) a složky osobní. Co všechno tvoří podnik, závisí především na povaze příslušného podnikání, a v rámci toho, co je takto objektivně podmíněno, též na vůli podnikatele. V každém případě musí být podnik funkčním ekonomickým organismem, způsobilým k realizaci příslušného podnikatelského záměru. Zákonnou definici podniku lze tedy (srov. *shodně např. Pelikánová, I. Komentář k obchodnímu zákoníku. 1. díl, § 1-55, 2. aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Linde Praha a.s. – Právnícké a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 1997, s. 45*) chápat tak, že **podnik je hromadnou věcí zahrnující vše, co v konkrétním případě, a v souladu s vůlí podnikatele náleží k organismu jím vytvořenému za účelem jeho podnikání. Ze zákonné definice podniku nelze ovšem dovodit, že pojmovou náležitostí podniku je přítomnost všech těchto složek podnikání, není proto vyloučeno, že určitý podnik nebude všechny tyto komponenty obsahovat.** Z hlediska shora popsaného nelze přijmout jako správný argument prvostupňového soudu o tom, že podle obsahu Smlouvy nemohlo jít o smlouvu o nájmu části podniku, když tato zjevně nepočítala s tím, že by tu byly práva a závazky náležející části pronajatého podniku, které přešly účinností této Smlouvy na nájemce.

40.Vztaženo na posuzovanou věc dospěl odvolací soud po doplnění dokazování k jednoznačnému závěru, že předmětem nájmu byla část podniku žalobkyně mající charakter samostatné organizační složky podniku ve smyslu platné soudní judikatury. Uvedené odvolací soud dovodil nejen z obsahu samotné Smlouvy – zejména její preambule, ale také z jejího účelu a předmětu, ale rovněž i z dalších listinných důkazů, které prokazují tuto skutečnost nepřímo, a koneckonců také z výpovědi svědkyně (příjmení), z níž vyplývá, že žalobkyně vedla seznam pronajatého movitého i nemovitého majetku v účetnictví žalobkyně v části označené kategorií „H“, a jednatele žalované, který uvedl, že Smlouvu podepsal, protože měl zájem o výrobní provozovnu, kterou přebíral ke dni 30. 3. spolu se základním soupisem movitých věcí, že ho před uzavřením Smlouvy oslovil předseda představenstva žalobkyně s tím, že pokud mají zájem, mohou jednat o převzetí provozovny v Příbrami, a že se zaměstnanci žalobkyně, kteří chtěli přejít k žalované a o které měla žalovaná zájem, byly dělány pohovory, a rovněž z výpovědi svědkyně (příjmení),

která uvedla, že při přebírání areálu probíhala nějaká inventura a seznámení s převzetím tohoto majetku.

41. Vzhledem k tomu, že mezi stranami nebylo sporu o tom, že uvedená Smlouva nebyla zveřejněna podle § 33 odst. 1 obch. zák., ani nebyla písemně odsouhlasena valnou hromadou podle § 67a obch. zák., lze s ohledem na závazné závěry Nejvyššího soudu v rozsudku ze dne 27. 10. 2015, č.j. 23 Cdo 1860/2013-266, dovodit její absolutní neplatnost, aniž by bylo třeba se zabývat oprávněností námitky žalované z hlediska určitosti Smlouvy ve vztahu k vymezení předmětu nájmu, pokud se týká movitých věcí.
42. S ohledem na shora uvedené je tak zřejmé, že právní posouzení smluvního vztahu mezi účastníky soudem prvního stupně nebylo správné. Vzhledem k této skutečnosti odvolací soud poučil účastníky při odvolacím jednání dne 24. 3. 2021 podle § 118a odst. 2 o.s.ř. a předestřel jim svůj předběžný právní názor na právní posouzení jejich smluvního vztahu a na platnost smlouvy. Poté, kdy oba účastníci setrvali na svých procesních stanoviscích a žalobkyně odkázala ve vztahu k výši případného bezdůvodného obohacení na nájemní smlouvu a smluvní ujednání v ní uvedená, posoudil odvolací soud uplatněný nárok na zaplacení dlužného nájemného podle předpisů upravujících nárok na vydání plnění z bezdůvodného obohacení (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.3.2011, sp. zn. 23 Cdo 37/2010).
43. Za situace, kdy nebylo sporu o tom, že žalovaná předmět smlouvy užívala po dobu více než šesti let a platila „nájemné“ ve výši sjednané ve Smlouvě, byl základ žalobního nároku dán, a to jak ve vztahu k užívání nemovitostí, ohledně jejichž užívání nebylo mezi účastníky sporu, tak ve vztahu k užívání movitých věcí, přičemž ohledně jejich užívání (rozsahu) se odvolací soud ztotožnil se závěry ohledně vyřazování movitých věcí, uvedenými v bodu 36 a 37 odůvodnění napadeného rozsudku.
44. Při stanovení výše bezdůvodného obohacení vyšel odvolací soud z ustanovení § 136 o.s.ř., když dospěl k závěru, že uplynutím dlouhé doby ode dne, kdy nastaly skutečnosti rozhodné pro stanovení výše nároku (říjen 2007 – červenec 2008), a s ohledem na skutečnost, kdy předmětem Smlouvy byl nájem části podniku, v jehož rámci byly žalované přenechány k užívání i movité věci, jejichž část již byla vyřazena v průběhu smluvního vztahu mezi žalobkyní a žalovanou z důvodu opotřebení, poškození, některé z vyřazených věcí byly předány žalobkyni k likvidaci, z dalších byly odmontovány použitelné náhradní díly, část byla žalovanou odkoupena, a s ohledem na prosté plynutí času, by bylo dokazování ohledně výše obvyklé ceny nájmu části pronajatého podniku žalobkyní žalované značně obtížné, vyžádalo by si značné náklady, ať již na vypracování znaleckého posudku s obtížným zadáním, zejména ve vztahu k movitým věcem, ohledně nichž by obě strany tížila komplikovaná povinnost tvrzení a důkazní, tak průběhem dalšího soudního řízení.
45. Vzhledem ke specifické situaci shora naznačené, jakož i se zřetelem k dosavadní délce řízení, zásadě procesní ekonomie a zásadě spravedlivého uspořádání vztahů mezi účastníky, vyšel odvolací soud za použití § 136 o.s.ř. z výše nájemného, které bylo smluvními stranami sjednáno ve Smlouvě, a jehož výše byla žalovanou po dobu více než šesti let, oproti zpochybňovanému období necelého roku, akceptována, byť se v průběhu jejich smluvního vztahu změnil rozsah užívání movitých věcí, oproti těm, které byly uvedeny v inventurním soupisu ke dni 31.12.2001, žalovaná však za jejich užívání platila sjednané „nájemné“ bez výhrad, a to až do října 2007, přičemž nikdy předtím nepožádala o jeho snížení z důvodu změny rozsahu užívaných movitých věcí.

46.Soudem I. stupně byla tedy správně přiznaná žalobkyni celkem částka 2 422 779,03 Kč odpovídající dlužnému nájemnému za období říjen 2007 do 13.7.2008.

47.Odvolací soud ze všech shora uvedených důvodů rozsudek soudu I. stupně jako věcně správný potvrdil podle § 219 o.s.ř., a to včetně akcesorického výroku o nákladech řízení, který byl učiněn správně podle zásady uvedené v § 142 odst. 1 o.s.ř., a to v návaznosti na závěry rozsudku Velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 23. 4. 2014, sp. zn. 31 Cdo 3309/2011 a nálezů Ústavního soudu ze dne 30. 6. 2020, sp. zn. Pl. ÚS 40/18 ve vztahu k rozhodování o nákladech řízení v případě nového meritorního rozhodnutí vydaného po rozhodnutí Nejvyššího soudu, jímž bylo předchozí žalobě vyhovující rozhodnutí zrušeno, a žalovaná částka byla na základě pravomocného rozhodnutí v mezidobí zaplacená, když prvostupňový soud nepochybil ani při stanovení výše těchto nákladů sestávajících z náhrady za zaplacený soudní poplatek, náhrady nákladů právního zastoupení, cestovného, náhrady za promeškaný čas a náhrady za 21 % DPH.

48.Nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 o.s.ř. za použití § 224 odst. 1 o.s.ř. (viz bod 47 odůvodnění tohoto rozsudku). Žalobkyni proto náleží právo na náhradu nákladů odvolacího řízení, jež sestávají z a) odměny její právní zástupkyně za 2 úkony právní služby (vyjádření k odvolání, ústní jednání dne 24. 3. 2020) po 18 020 Kč podle § 6 odst. 1, § 7 bod 6, § 8 odst. 1 a § 11 odst. 1 písm. d) a g) vyhlášky č. 177/1996 Sb. (dále jen AT), b) dvou paušálních náhrad po 300 Kč k těmto úkonům právní služby podle § 13 odst. 4 AT, c) cestovného ve výši 937 Kč z Příbrami do Praha a zpět k odvolacímu jednání dne 24.3.2021 osobním automobilem Mercedes Benz, RZ xxx, při průměrné spotřebě nafty 7,1 /100 km, ceně 27,20 Kč/l a sazbě za 1 km 4,40 Kč podle vyhl. č. 589/2020 Sb., d) náhrady za promeškaný čas ve výši 600 Kč podle § 16 odst. 1 písm. a) AT, e) náhrady 21 % DPH ve výši 8 017 Kč podle § 137 odst. 1 a 3 písm. a) o.s.ř. za použití § 224 odst. 1 o.s.ř.; tedy celkem 46 194 Kč. Tyto náklady jsou splatné podle § 149 odst. 1 o.s.ř. za použití § 224 odst. 1 o.s.ř. k rukám právní zástupkyně žalobkyně.

### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání do dvou měsíců ode dne doručení rozsudku odvolacího soudu k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu, který ve věci rozhodoval v prvním stupni, a to za podmínek uvedených v § 237 o.s.ř..

Praha 24. března 2021

JUDr. Ladislava Mentbergerová v.r.  
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje R. M.