



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Michaela Nipperta a soudkyň JUDr. Ivany Hesové a JUDr. Aleny Bílkové ve věci

žalobkyně: **TRADE CENTRE PRAHA a.s.**, IČO 00409316
sídlem Blanická 1008/28, 120 00 Praha 2
zastoupená advokátem JUDr. Tomášem Hlaváčkem
sídlem Kořenského 1107/15, 150 00 Praha 5

proti

žalované: **Saluk s.r.o.**, IČO 27505669
sídlem U Homolky 126/13, 150 00 Praha 5

o vyklizení nebytových prostor

k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 11. ledna 2024, č. j. 30C 126/2023-79,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně **se potvrzuje.**
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 6 776 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku a k rukám advokáta JUDr. Tomáše Hlaváčka.

Shodu s prvopisem potvrzuje J.S.

(K.ř. č. 1 - rozsudek)

Odůvodnění:

1. Obvodní soud pro Prahu 1, dále soud prvního stupně, napadeným rozsudkem uložil žalované povinnosti vyklidit nebytové prostory na adrese Národní 43, 110 00 Praha 1, o výměře 5 m², nacházející se v přízemí budovy č. p. xxx, určené smlouvou o nájmu prostor sloužícího k podnikání, ev. č. 475/20/02, ze dne 19. 10. 2022, (výrok I.) a zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení ve výši 28 716 Kč (výrok II.).
2. Žalobkyně se žalobou vůči žalované domáhala vyklizení shora specifikovaných nebytových prostor na podkladě tvrzení, že hlavní město Praha je vlastníkem pozemku parc. č. xxx, jehož součástí je stavba č. p. xxx, nemovitostí v katastrálním území Staré Město, obec hl. m. Praha, adresa xxx. V přízemí (v prvním nadzemním podlaží) budovy je předmětný nebytový prostor o celkové výměře 5 m², který žalovaná podle nájemní smlouvy ze dne 19. 10. 2022, ve znění pozdějších dodatků, byla oprávněna užívat k podnikání jako prodejnu nepotravinářského zboží; žalobkyně je společností zřízenou hlavním městem Prahou ke správě obecního majetku. Žalobkyně posléze nájem prostor sloužících podnikání žalované vypověděla výpovědí ze dne 10. 10. 2022 z důvodu hrubého porušování nájemní smlouvy, protože žalovaná užívala prostory k jinému než sjednanému účelu. Posléze dne 30. 11. 2022 žalobkyně doručila žalované druhou výpověď nájmu, opět z důvodu hrubého porušování nájemní smlouvy, protože žalovaná bez písemného souhlasu pronajímatele přenechala předmět nájmu do podnájmu jiné osobě. Žalovaná uplatnila proti výpovědi námitky a žalobou se u Obvodního soudu pro Prahu 1 v řízení sp. zn. 41C 3/2023 domáhala určení neplatnosti výpovědi nájmu předmětných nebytových prostor sloužících podnikání; rozsudkem ze dne 25. 7. 2023, č. j. 41C 3/2023, byla její žaloba zamítnuta. Žalovaná užívá předmětné nebytové prostory bez právního důvodu, žalobkyně jí před zahájením řízení vyzvala, aby prostory vyklidila a odevzdala, ale dosud se tak nestalo.
3. Žalovaná navrhl, aby žaloba byla zamítnuta, protože obě výpovědi nájmu nebytových prostor považuje za neoprávněné.
4. Soud prvního stupně vyšel z provedených důkazů, v odůvodnění rozsudku stručně a jasně vyložil, které skutečnosti vzal za prokázané, o které důkazy opřel svá skutková zjištění, jaký učinil závěr o skutkovém stavu a jak věc posoudil po právní stránce; odvolací soud na odůvodnění rozsudku odkazuje a na tomto místě skutkové a právní závěry stručně shrnuje.
5. Žalovaná předmětné nebytové prostory sloužící podnikání byla oprávněna užívat na základě nájemní smlouvy ze dne 19. 10. 2020 jako prodejnu nepotravinářského zboží. Žalobkyně posléze nájem žalované vypověděla výpovědí ze dne 10. 10. 2022 z důvodu hrubého porušování nájemní smlouvy, protože žalovaná užívala prostory k jinému než sjednanému účelu. Žalovaná uplatnila proti výpovědi námitky a posléze se u Obvodního soudu pro Prahu 1 v řízení sp. zn. 41C 3/2023 domáhala proti žalobkyni (tam v procesním postavení žalované) určení neoprávněnosti výpovědi nájmu předmětných nebytových prostor sloužících podnikání. Jmenovaný soud rozsudkem ze dne 25. 7. 2023, sp. zn. 41C 3/2023, její žalobu zamítl, rozsudek nabyt právní moci. Žalobkyně žalovanou vyzvala, aby předmětné prostory vyklidila, nestalo se tak, což žalovaná nepopřela.
6. Právně projednávanou věc soud prvního soudu posoudil podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále „o. z.“, aplikovaná ustanovení v odůvodnění rozsudku citoval, odkázal na judikaturu Nejvyššího soudu, kterou vzal v úvahu a dospěl k právnímu závěru, že žaloba je důvodná, neboť žalovaná užívá předmětný nebytový prostor bez právního důvodu.

Žalobkyně se ve smyslu § 1040 o. z. po právu domáhá ochrany vlastnického práva cestou vyklizení nebytového prostoru. Žalobě vyhověl a plně úspěšně žalobkyni přiznal náhradu nákladů řízení podle § 142 odst. 1 občanského soudního řádu, dále „o. s. ř.“

7. Žalovaná napadla rozsudek soudu prvního stupně včasným a přípustným odvoláním. Uvedla, že trvá na tom, že obě podané výpovědi jsou neoprávněné a v rámci samostatného řízení se soud měl zabývat neoprávněností výpovědi. Žalovaná předmětné nebytové prostory užívá v souladu se smlouvou a předmětem podnikání, který je ve smlouvě uveden, a to pro prodej nepotravinářského zboží, neposkytla prostory do užívání třetí osobě. I v případě, že by žalovaná porušila svoje povinnosti z nájemní smlouvy o nájmu prostor sloužícího k podnikání ev. č. 475/20/02 tím, že uzavřela smlouvu o dělbě práce, což sporuje, odstoupením od smlouvy o dělbě práce zanikla tato smlouva od počátku a je nezbytné na ni nahlížet jako by nebyla uzavřena. V souvislosti s prodejem CBD produktů se skutečně nejedná o produkty, které by bylo možné klasifikovat jako potraviny. Vzhledem k tomu, že otázka klasifikace produktů CBD je nové a úzce specializované odborné téma, odkázala na článek Informačního centra bezpečnosti potravin, jehož autorem je Odbor bezpečnosti potravin MZe (zdroj: <https://bezpecnostpotravin.cz/kanabidiol-cbd-a-problematika-novych-potravin/>). Dodala, že přikládá fotografii obalu produktů, které v prostorech prodává a s tím, že tyto produkty slouží ke sběratelským účelům a k dalšímu zpracování. Navrhla, aby odvolací soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.
8. Žalobkyně v písemném vyjádření k odvolání poukázala na to, že žalovaná v odvolání v podstatných bodech doslova zkopírovala své odvolání v jiném řízení - odvolání ze dne 26. 9. 2023 v řízení sp. zn. 41C 3/2023, o určení neoprávněnosti výpovědi, proto např. uvádí v bodě 3., že „obě podané výpovědi jsou neoprávněné“, a nijak nereflextuje, že v řízení sp. zn. 41C 3/2023 již byl vydán rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 23. 7. 2022, č. j. 41C 3/2023-55, jímž byla zamítnuta její žaloba na určení neoprávněnosti obou výpovědí z nebytových prostor a že rozsudek nabyl právní moci dne 11. 1. 2024. Obvodní soud pro Prahu 1 při vydání napadeného rozsudku ze dne 11. 1. 2024, č. j. 30C 126/2023-79, byl vázán pravomocnými výroky rozsudku ze dne 23. 7. 2022, č. j. 41C 3/2023-55. Navrhla, aby odvolací soud potvrdil napadený rozsudek jako věcně správný a přiznal jí náhradu nákladů odvolacího řízení.
9. Odvolací soud podle § 212 a § 212a odst. 1 a 5 ve spojení s § 214 odst. 1 o. s. ř. přezkoumal napadený rozsudek, věc projednal a rozhodl v nepřítomnosti žalované, protože řádně předvolaná žalovaná se k jednání nedostavila (§ 211 a § 101 odst. 3 o. s. ř.); dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.
10. Podle § 101 odst. 3 o. s. ř. nedostaví-li se řádně předvolaný účastník k jednání a včas nepožádal z důležitého důvodu o odročení, může soud věc projednat a rozhodnout v nepřítomnosti takového účastníka; vychází přitom z obsahu spisu a provedených důkazů.
11. Žalovaná byla k jednání řádně předvolána a předvolání jí bylo doručeno do datové schránky dne 9. 4. 2024. Podáním ze dne 23. 4. 2024 žalovaná požádala o odročení jednání z důvodu nemoci a pracovní neschopnosti svého zástupce, k tomu doložila „Rozhodnutí o dočasné pracovní neschopnosti“ ze dne 23. 4. 2024. Odvolací soud z obchodního rejstříku zjistil, že statutárním zástupcem žalované je xxx M. CH., narozený dne xxx, a dále, že předložené rozhodnutí o dočasné pracovní neschopnosti se týká L. CH., narozeného dne xxx, nikoliv jednatele žalované.

Z popsaných zjištění je zřejmé, že žalovaná byla k jednání řádně předvolána a k jednání se nedostavila, její omluva a žádost o odročení nebyla důvodná, proto odvolací soud věc projednal a rozhodl v nepřítomnosti žalované, vyšel z obsahu spisu a provedených důkazů.

12. Vady řízení, k nimž odvolací soud u přípustného odvolání přihlíží z úřední povinnosti (§ 212a odst. 5 o. s. ř.), odvolací soud v postupu soudu prvního stupně neshledal.
13. Soud prvního stupně v dostatečném rozsahu a procesně správným způsobem zjistil skutkový stav věci, který správně posoudil po právní stránce a rozhodnutí také náležitě odůvodnil. Žalovaná předmětné nebytové prostory sloužící k podnikání byla oprávněna užívat na základě nájemní smlouvy ze dne 19. 10. 2020 jako prodejnu nepotravinářského zboží. Žalobkyně posléze nájem žalované vypověděla výpovědí ze dne 10. 10. 2022 a výpovědí ze dne 30. 11. 2022 z důvodu hrubého porušování nájemní smlouvy, protože žalovaná užívala prostory k jinému, než sjednanému účelu a přenechala je do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Žalobkyně je právnická osoba, na kterou vlastník nemovitosti smlouvou přenesl výkon práv pronajímatele, aby je vykonávala vlastním jménem. Žalovaná s žalobou na určení neoprávněnosti výpovědí ze dne 10. 10. 2022 a výpovědí ze dne 30. 11. 2022 neuspěla, Obvodní soud pro Prahu 1 rozsudkem ze dne 25. 7. 2023, č. j. 41C 3/2023-55, její žalobu zamítl a rozsudek nabyl právní moci dne 11. 1. 2024; o oprávněnosti výpovědi bylo pravomocně a závazně rozhodnuto a tato věc nemůže být projednávána znovu (§ 159a o. s. ř.), proto je zcela lichá námitka žalované, že oprávněnost výpovědi nájmu by měla být znovu projednána. Pro rozhodnutí v projednávané právní věci je významné, že žalovaná po skončení nájmu výpovědi nadále užívá předmětné nebytové prostory, žalobkyně jí před zahájením řízení vyzvala, aby tyto prostory vyklidila, dosud se tak nestalo. Skutková zjištění soudu prvního stupně mají oporu v provedeném dokazování a byly zjištěny skutečnosti významné pro posouzení věci z hlediska hmotného práva.
14. Správně je rovněž právní posouzení věci, soud prvního stupně aplikoval správný právní předpis, správně jej vyložil a ze skutkových zjištění vyvodil správné právní závěry. Žalovaná předmětný nebytový prostor užívá bez právního důvodu a žalobkyně se ve smyslu § 1040 o. z. domáhá vyklizení předmětných nebytových prostor oprávněně, žalované vznikla povinnost nebytový prostor vyklidit a odevzdat žalobkyni tak, aby k nim žalobkyně jako oprávněná osoba měla volný přístup a mohla realizovat svá práva (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 7. 2010, sp. zn. 30Cdo 5390/2008; rozhodnutí Nejvyššího soudu jsou dostupná na <http://www.nsoud.cz>). Lhůta k plnění byla stanovena v souladu s § 160 odst. 1 o. s. ř. (nejde o vyklizení bytu).
15. Z výše popsanych důvodů odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně podle § 219 o. s. ř. jako věcně správný potvrdil, a to včetně rozhodnutí o náhradě nákladů řízení.
16. Žalobkyně byla v odvolacím řízení plně úspěšná a podle § 142 odst. 1 ve spojení s § 224 odst. 1 má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů řízení, které odvolací soud podle vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif) vyčíslil takto: odměna advokáta 5 000 Kč (2x 2 500 Kč) za dva úkony právní služby, tj. vyjádření k odvolání a účast na jednání odvolacího soudu, podle § 6 odst. 1, § 7, § 9 odst. 3 písm. e), § 11 odst. 1 písm. g), k), dále paušální náhrada hotových výdajů 600 Kč (2x 300 Kč) podle § 13 odst. 3, daň z přidané hodnoty 21 % ze součtu

odměny a náhrady výdajů, tj. 1 176 Kč, celkem 6 776 Kč. Lhůta a místo plnění byly stanoveny podle § 160 odst. 1, § 149 odst. 1 o. s. ř.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat za podmínek uvedených v § 237 o. s. ř. a násl. dovolání ve lhůtě dvou měsíců od jeho doručení k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím soudu prvního stupně.

Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat pouze dovolací soud.

Praha 24. dubna 2024

Mgr. Michael Nippert v. r.
předseda senátu