



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 10 rozhodl samosoudkyní Mgr. Andreou Löffelmannovou ve věci

žalobce **TM - Lex, a.s., IČO 27258866, Amurská 1220/8, 100 00 Praha 10,**
zast.: JUDr. Michal Fraňo, Truhlářská 1108/3, 110 00, Praha 1

proti
žalovanému **Družstvo Amurská, bytové družstvo, IČO 25713540, Amurská
1222/4, 100 00, Praha 10, zast.: JUDr. Zdeňka Pokorná, Fráni
Šrámka 36, Praha 5**

100 000,- Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žalovaný je povinen zaplatiti žalobkyni částku 100 000 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně od 31. 05. 2018 z této částky do zaplacení a náklady spojené s uplatněním této pohledávky ve výši 1 200 Kč, to vše do tří dnů od právní moci rozsudku.
- II. Žalovaný je povinen na náhradě nákladů řízení zaplatit žalobkyni, k rukám právního zástupce žalobkyně částku 71 874 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.

Odůvodnění:

1. Podanou žalobou se žalobce domáhal zaplacení shora uvedené částky s tím, že dne 27. 11. 2002 žalovaný, jakožto pronajímatel a právní předchůdce žalobce, jakožto nájemce, uzavřeli nájemní smlouvu na nebytové prostory v domě na adrese Amurská 1220/8, Praha 10 a dodatkem č.6 k nájemní smlouvě ze dne 22. 12. 2004 do práv a povinností nájemce vstoupil žalobce. Dodatkem č. 4 ze dne 22. 12. 2004 k nájemní smlouvě byl změněn článek odst. 21 nájemní

smlouvy tak, že žalovaný udělil žalobci souhlas s používáním domovních komínů, umístěných v domě Amurská 8 k odkouření pece na pizzu a také se zavázal žalobce zajistit po celou dobu nájmu nepřetržité bezproblémové užívání těchto komínů. V uvedeném ustanovení pak byla v porušení této povinnosti pronajímatele sjednána smluvní pokuta ve výši 25 000 Kč za každý započatý den. Dle dvou nezávislých zpráv, které nechal vypracovat žalobce, a to zprávy o revizi spalinové cesty č. 72168103, vyhotovené dne 07. 06. 2007 společností Servis komínů s. r. o. a dále posudku spalinových cest Technické správy, vyhotovené dne 14. 06. 2017 Vladislavem Dočkalem. Stav komínového tělesa byl shledán, jako nevyhovujícím podle platných českých technických norem a komíny nelze užívat. Na závažný stav komínů žalobce žalovaného několikrát upozorňoval, a to dopisem ze dne 11. 12. 2017, ke kterému přiložil uvedené revizní zprávy, a kterým žalovaného vyzval k plnění jeho povinností a zajištění nerušeného výkonu jeho nájemního práva a v souladu s nájemní smlouvou ve znění jejích dodatků. Žalovaný nijak nereagoval a závažný stav nebyl napraven. Výzvou právního zástupce žalobce dne 15. 01. 2018 žalobce opětovně vyzval žalovaného k nápravě, současně uplatnil smluvní pokutu za porušení povinností žalovaného, tj. zajistit nepřetržité a bezproblémové užívání domovních komínů, umístěných v domě Amurská 8, za období od 02. do 05. ledna 2018, tj. 4 dny celkem ve výši 100 000 Kč. Žalovaný na tuto výzvu reagoval tak, že závažný stav a porušení svých povinností odmítl řešit. Žalobci tak nezbývá, než se svého nároku domoci soudní cestou. Žalobce požaduje po žalovaném zaplacení smluvní pokuty za porušení povinností podle článku V. odst. 21 nájemní smlouvy ve znění dodatku č. 4, za období od 02. do 05. ledna 2018, tj. 4 dny celkem ve výši 100 000 Kč a úrok z prodlení.

2. Žalovaný k žalobě uvedl, že nárok žalobce neuznává, neboť žádné povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy neporušil. Žalobce je na základě kolaudačního rozhodnutí č. j. OST 5130/03KI, Úřadu městské části Praha 10, odboru stavebního ze dne 11. 12. 2003, které nebylo právní moci dne 11. 12. 2003, oprávněn užívat nebytový prostor ve vlastnictví žalovaného, území suterénu bytového domu v Praze 10, k. ú. Vršovice č. p. 1220, Amurská 8, jako pizzerii. V návaznosti na toto rozhodnutí byla upravena i nájemní smlouva, uzavřená mezi žalobcem a žalovaným, a to dodatkem č. 2, čl. 1, odst. 21 ze dne 01. 09. 2003 a dodatkem č. 4 ze dne 22. 12. 2004, které mění dosavadní text článku V, odst. 21, takto: Pronajímatel vyslovuje nájemci souhlas s používáním domovních komínů, umístěných v domě Amurská 8, k odkouření pece na pizzu a zajistí nájemci po celou dobu trvání nájmu nepřetržité bezproblémové užívání. Žalobce v březnu 2016 začal provádět přestavbu pizzerie na pivnici Kozlovna. Žalobce ji provozuje pod názvem Vršovická Kozlovna. Stavební práce prováděl žalobce bez souhlasu žalovaného a v rozporu s nájemní smlouvou podle článku V. odst. 14 nájemní smlouvy. V květnu 2016 proběhla v provozovně kontrola Stavebního úřadu a v té době byly již veškeré úpravy z pizzerie na pivnici provedeny, vč. zbourání pizza pece. Odstraněním pece na pizzu a přestavbou pizzerie na pivnici vzniklo žalobci právo na užívání komínů v Amurské 1220/8, které bylo výslovně vázáno na její provoz a odkouření pece. Žalobci je známo, že od roku 2003, kdy byla mezi žalobcem a žalovaným uzavřena nájemní smlouva, se změnila i majetkové poměry žalovaného, který již od roku 2012 není ani vlastníkem předmětného komínu v Amurské 1220/8, veškeré opravy a revize komínů je oprávněn provádět pouze vlastník, žalovaný proto nerozumí tomu, proč se žalobce snažil provést revizi komínu, aniž by se obrátil na vlastníka, prostřednictvím žalovaného, aniž by ke kontrole měl vzhledem k přestavbě provozovny a zrušení pece na pizzu relevantní důvod. Je také s podivem, proč žalobce tzv. revizní zprávu ze dne 07. 06. 2017 a posudek spalinových cest ze dne 12. 06. 2017 předložil žalovanému až půl roku po vyhotovení. Obě zprávy na první pohled vykazují zřejmé nesrovnalosti. Revizní zprávou ze dne 07. 06. 2017 byl zřejmě kontrolován úplně jiný komín než ten, který ústí do provozovny žalobce, neboť se zde uvádí komíny v Amurské 1222/4, nikoliv Amurské 1220/8, kde se nachází provozovna. Z toho vyplývá i další rozpor v průběhu kontrolovaného komínu, když ve zprávě ze dne 12. 06. 2017 se uvádí průměr 125 mm, v revizní zprávě ze dne 07. 06. je průměr 150 mm. Údajná kontrola tak, jak sám žalobce uvádí, je prováděna pouze z provozovny, ačkoliv komín vede celým domem do 7. patra a

na střechu. Další nesrovnalosti pak i zadavateli posudku, kde se žalobce označuje jako vlastník objektu ač je pouze nájemcem provozovny.

3. K doplnění žalovaného ze dne 07. 01. 2019 žalovaný uvedl, že nájemní smlouva byla uzavřena podle zákona č. 116/1990 Sb.. K nájemní smlouvě bylo poté uzavřeno několik dodatků. Smluvní strany nepodřídily smluvní režim zákonu č. 89/2012. Podle článku 1.4 smlouvy, pronajímatel přenechal nebytové prostory do nájmu za účelem provozu prodejny drogerie, úpravny a prodejny květin, kuchyní, dlažeb a dveří, dále jako sklad potravin a sklad cukrovinek, chladicí místnost a šatnu. Po pravomocném kolaudačním rozhodnutí a po provedení příslušných stavebních úprav bude účel nájmu provoz hostinské činnosti. Dle citovaného ustanovení zákona nájemní smlouva musí obsahovat předmět a účel nájmu, výši nájemného a úhrady za plnění poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru nebo způsob jejich určení, nejde-li o nájem na dobu neurčitou, na kterou se nájem uzavírá. V době uzavření nájemní smlouvy nebyl prostor určen stavebně a technicky jako provozovna s hostinskou činností. Nájemce vzal tuto skutečnost na vědomí, že hostinskou činnost může v pronajímaných prostorách provozovat pouze po provedení příslušných stavebních úprav a následně kolaudačního rozhodnutí. Nájemce se zavázal sám a vlastním nákladem provést rekonstrukci pronajímaných nebytových prostor, za účelem provozování hostinské činnosti v potřebném rozsahu. V souvislosti s tím se nájemce zavazuje rovněž sám a vlastním nákladem zajistit zpracování projektu ke stavebnímu povolení včetně získání souhlasu všech příslušných orgánů. Dle ustanovení smlouvy nájemce rovněž ruší za dodržování příslušných protipožárních a bezpečnostních, ekologických a hygienických předpisů. Po celou dobu trvání smlouvy nájemce odepisoval výdaje na technické zhodnocení majetku pronajímatele, kdy technickým zhodnocením se rozuměly výdaje na nástavby, přístavby a stavební rekonstrukce a modernizace majetku a jiné úpravy. Dne 01. 09. 2003 byl uzavřen dodatek č. 2 k nájemní smlouvě, kde pronajímatel vyslovuje souhlas s používáním domovních komínů, umístěných v domě Amurská 8 a k odkouření pece na pizzu a zajistí nájemci po celou dobu trvání nájmu nepřetržitě a bezproblémové užívání těchto komínů. Pronajímatel zároveň nájemci umožní přístup ke komínům, za účelem jejich kontroly a běžné údržby, související s provozem pizza pece a souhlasí, aby nájemce za účelem údržby a kontroly vstupoval do míst, kde jsou komíny umístěny. Běžnou údržbu a čištění používaných komínů bude nájemce provádět na vlastní náklady. Dle uvedeného ustanovení je zřejmé, že pronajímatel se v žádném případě nezavázal k tomu, že zajistí připojení pizza pece či jiného přístroje či zařízení nebo aby jakkoliv odpovídal za její napojení v souladu s normami. Žalobce mohl a může komíny užívat stále, na situaci se vůbec nic nezměnilo od data uzavření tohoto dodatku. Žalobce si původní připojení ke komínu zajišťoval na vlastní náklady a byl tedy povinen doložit, že odkouření a vstup do komína odpovídá zcela parametrům připojeného zařízení dle norem v té době platných. Do dnešního dne žalobce žádnou další revizní zprávu nepředložil, neboť tato musí obsahovat přesný typ připojeného zařízení a požadavky na připojení. Tvzení, že dnes komín nevyhovuje a před tím vyhovoval je tedy zcela nepodložené, resp. takováto skutečnost, pokud by byla pravdivá nemůže jít k tíži strany žalované. U jednání o smluvní pokutě musí být dostatečně a určitě stanoveny povinnosti, které mají být v případě jejich porušení zajištěny smluvní pokutou. Pokud nelze dovodit, které konkrétní povinnosti ze smluvního vztahu mají být zajištěny smluvní pokutou, nesplňuje takové ujednání komíny ustanovení § 544 odst. 1 o. z. a je z tohoto důvodu neplatné. Tato neurčitost je patrná z přípisu žalobce ze dne 11. 12. 2017, kdy žalobce vyzývá žalovaného k nápravě protiprávního stavu, aby mu byl umožněn nerušený výkon nájemního práva, ale nezmiňuje konkrétně žádnou povinnost, kterou žalovaný porušil. Žalovaný zcela jistě nerušil a neruší výkon nájemního práva žalobce. Tyto prostory dále pronajal a provozovna funguje bez omezení. Pokud by dospěl k názoru, že ujednání o smluvní pokutě je platně sjednáno, namítal žalovaný výši sjednané pokuty, která je zcela nepřiměřená zajištěné smluvní povinnosti, neboť dosahuje měsíční výše 750 000 Kč, při platbě měsíčního nájemného žalobcem ve výši 30 000 Kč. Při posouzení přiměřenosti smluvní pokuty je třeba přihlídnout zejména k účelu a okolnostem, k nimž byla sjednána, k hodnotě zajištěného závazku a ke vzájemnému poměru hlavního závazku

a smluvní pokuty. Výše smluvní pokuty 5,7 krát vyšší měsíčně, než platba nájemného, původně byla vyšší 11 krát a požadavek na zaplacení smluvní pokuty je výkon práva v rozporu s dobrými mravy. Z tohoto důvodu žalovaný namítá její neplatnost. Dále žalovaný namítá, že žádné porušení povinnosti nezavinil. Žalobce po celou dobu provozování pizzerie komín využíval bez jakýchkoliv problémů či nároků vznesených vůči žalovanému, a to do doby, než bez souhlasu žalovaného oznámí příslušnému Stavebnímu úřadu, že pec zboural a komín zaslepil. Komín zaslepil bez souhlasu žalovaného, jako vlastníka nebytového prostoru a bez souhlasu vlastníka komínu, tedy SVJ. Žalovaný dále uvádí, že není vlastníkem komína, neboť se jedná o společnou část domu, jehož vlastníkem je Společenství vlastníků jednotek pro dům Amurská č. p. 1220, 1221, 1222, 1223, Praha- Vršovice, IČO 24241806. Dále žalovaný uvádí, že podle platné právní úpravy může být, **že z bytového družstva pouze použit k uspokojení bytových potřeb** členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva a tento nelze použít na investice do cizího majetku. Žalovaný tvrdí, že zde existuje nemožnost plnění z jeho strany, neboť právní předpis vydaný po uzavření smlouvy, žalovanému zakazuje určité chování. Žalobce zboural pec už v dubnu 2016, přesto až v listopadu 2017 vyzval žalovaného k umožnění nerušeného výkonu nájemního práva s tím, že stav komínového tělesa je nevyhovující. Ani z dalších přípisů není zřejmé, čeho se vlastně domáhá, když nebytový prostor zcela bez problému užívá a pec na pizzu tam již dávno není a pro provoz pivnice je zcela zbytečná.

4. Doplnění tvrzení žalobce ze dne 05. 01. 2019, kde žalobce uvedl, že společnost TM – Lex převzala od pronajímatele družstva Amurská nebytové prostory v roce 2002, aby je vlastním nákladem přestavěla a rekolaudovala z bývalé prodejny potravin na restaurační zařízení, ve kterém podniká a provozuje svou podnikatelskou činnost v oboru gastronomie. Tuto rekonstrukci společnost TM – Lex a. s. provedla vlastním nákladem, představujícím 8 mil Kč. Tuto skutečnost osvědčil bezprostředně po rekonstrukci znalec z oboru stavebnictví a ekonomika, který provedl ocenění stavebních prací a zabudovaných materiálů. Společnost TM – Lex platí řádně a včas nájemné ve výši 130 000 Kč měsíčně. Žalobce se nikdy nedostal do prodlení s placením nájmu a na nájmu žalovanému nic nedluží. Tedy celkový prospěch žalovaného z uzavřené nájemní smlouvy je jednak již vyplacené nájemné a dále pak nájemné, které bude ještě v průběhu zbývajících doby nájmu vyplaceno a také samozřejmě zhodnocení nemovitosti samotné, která provedenou rekonstrukcí a nově vybavenou provozovnou několikanásobně zvýšila svou cenou. Samotná rekonstrukce prostor v roce 2002, obsah nájemní smlouvy i podnikatelský záměr je postavena na principu výroby domácích těstovin, domácí pizzy a v neposlední řadě domácího pečiva, proto byla od samého počátku v provozovně instalována pizza pec, bez které není možné daný sortiment vyrábět ani prodávat. Pasivní postoj a přístup žalovaného k povinnostem pronajímatele ze smlouvy o nájmu nebytových prostor má tak za následek nemalé komplikace pro žalobce, jako nájemce ze smlouvy o nájmu nebytových prostor. Podnikatelská činnost je značně omezena a původní záměr pokračování v 12 leté tradici prodeje pizzy a domácího pečiva je znemožněn. Žalobce, jakožto nájemce je odkázán na libovůli pronajímatele, který zanedbal své povinnosti, zejména povinnosti týkající se pravidelné kontroly a údržby komínového tělesa, které je nezbytné pro provoz pizza pece a bez něhož není možné pec, resp. její spaliny odkouřit a odvést mimo objekt. Z těchto důvodů, jako pojistka bylo do smlouvy zakomponováno ustanovení o smluvní pokutě tak, aby nečinnost a porušení práva či jiné porušení povinnosti pronajímatele ze smlouvy neohrozilo podnikatelskou činnost nájemce, žalobce. Původní sankce byla ve smlouvě stanovena částkou 50 000 Kč denně, ta byla později v dodatku č. 4 k nájemní smlouvě snížena o polovinu na 25 000 Kč za den tak, aby více odpovídala případné skutečné finanční újmě nájemce, za podmínky, že nemožnost provozovat podnikatelskou činnost v pronajatých prostorách či jen její omezení vznikne z odpovědnosti pronajímatele. Stejně tak je v citovaném dodatku č. 4 nájemní smlouvy upravena i další povinnost žalovaného, a to zajištění dodávky pitné vody se sankcí 25 000 Kč za den. Žalobce se o předmět nájmu po celou dobu stará sám, ničeho od pronajímatele nežádal a nikdy žalovaný do pronajímaných prostor neinvestoval za dobu trvání nájmu žádné finanční prostředky. Nyní je to poprvé, kdy od odvedeného nájemného žádá

žalovaný povinnost zabezpečit nerušený výkon nájemního práva. Sám žalobce se prostřednictvím několika firem informoval o ceně a způsobu narovnání nevyhovujícího stavu. Dle cenové nabídky by oprava či úprava zabezpečení odkouření komínu nepřesáhla 200 000 Kč. Žalobce pizza pec nezboural, nikdy nebyla stavební součástí domu ani nebytového prostoru. Pizza pec je stejně, jako např. krbová kamna, složena z jednotlivých bloků a je plně rozebíratelná tak, aby mohly být opotřebované šamotové součásti průběžně obměňovány, v závislosti na opotřebení. Pizza pec je výrobním prostředkem, komponentem stejně, jako sporák, trouba či gril, je výhradní vlastnictví žalobce. Pokud bude komínové odkouření funkční, bude pizza pec opět umístěna a využívána. Úpravy, které žalobce provedl, byly provedeny dle nájemní smlouvy a řádně ohlášeny vlastníkům nemovitosti. Jednalo se nikoliv o stavební úpravy, ale o běžnou údržbu, která byla po 12 letech provozu restaurace nutná, kdy tedy tyto práce nepodléhaly stavebnímu povolení ani souhlasu pronajímatele. Ačkoliv došlo ze strany paní Valouškové, předsedkyně družstva Amurská, k podnětu Stavebnímu úřadu, tento žádný správní delikt v jednání žalobce, tedy společnosti TM – Lex neshledal. Nájemní smlouvy byla uzavřena v roce 2002 s jediným vlastníkem Družstvem Amurská, jenž byl vlastníkem bytových i nebytových prostor v předmětném domě. K datu 18. 01. 2012 vznikl z iniciativy členů družstva Amurská, tedy žalovaného nový právní subjekt společenství vlastníků jednotek pro dům Amurská č. p. 1220, 1221, 1222, 1223, Praha- Vršovice , IČO 24241806, pro účel převodu bytových jednotek do soukromého vlastnictví členů družstva Amurská, kdy předsedou výboru tohoto SVJ bylo právě Družstvo Amurská, které prohlášením vlastníka schválilo převod bytových jednotek a společných částí domu, tedy i komínů, do vlastnictví jednotlivých členů družstva Amurská. Všichni členové Družstva Amurská jsou zároveň členy SVJ. Družstvo si je vědomo svých povinností ze smlouvy o nájmu nebytových prostor a tuto povinnost na nového vlastníka nepřevadlo, zůstává tedy jemu, ačkoliv, jak je výše uvedeno, členové Družstva Amurská by i tak převedli tuto povinnost opět sami na sebe, když každý člen družstva byl současně členem SVJ a naopak. Žalovaný neučinil nic proto, aby žalobci vznikla další škoda v podobě omezení podnikatelské činnosti, ačkoliv nevyhovující stav komínového tělesa je způsoben zanedbáním kontroly, revizí a nutné údržby ze strany pronajímatele.

5. Soud provedl důkaz výsledky svědků.

6. Z výsledku svědka Michala Friče bylo zjištěno, že byl pozván, aby zkontroloval připojení na komín na ... v předmětné provozovně. Toto komínové těleso pomocí vizuální kontroly a kamery zkontroloval a zjistil, že komín je původní, z doby stavby domu tj. asi v 50. letech, je z cihel a má azbestocementové ochranné pouzdro, které nelze dát do komína dodatečně, ale musí se dělat přímo se stavbou. Neodpovídá to současným vložkám, neboť současné komínové vložky mohou dilatovat, což v tomto případě nelze. Toto pouzdro má průměr 120- 125 mm. z provozovny vedou tři komínové průduchy, celkem je v jednom tělese 5 komínových průduchů. Z jednoho průduchu se rozvětjuje do 3 průduchů, což norma nepřipouštěla v roce 1940 ani v době stavby tohoto domu, neboť odtah spalin v tomto případě není plynulý, protože ostatními komínovými průduchy se vzduch přisává a spaliny se mohou vracet zpět do prostoru. Již v době připojení neodpovídaly komínové průduchy normě, kromě toho je komín částečně zadehtován, což vzniká tím, že je provozován. V současné době neodpovídá azbestocementové pouzdro. Pokud by měl komín odpovídat současné normě, bylo by třeba buď vyfrézovat otvor, vložit do něj současnou vložku, což by znamenalo snížit šířku komínové stěny, což současná norma nepřipouští nebo by bylo třeba vysekat z jednotlivých prostor otvory a tam vložit vložku do komína, eventuálně by se dal postavit zcela samostatný komín. Pokud byla svědkovi předložena revizní zpráva, která je součástí znaleckého posudku č. 1357-17/2018, založeného žalobcem ze dne 15. 12. 2018, a to zpráva z 23. 04. 2003, provedená kominickým mistrem Jířím Krčmářem, svědek uvádí, že zde je popisován troj složkový komín o průměru 150 mm a délce 32 m a troj složkový komín o průměru 30x15, takže se jedná o jiný komín, neboť takový komín se v předmětném objektu nenachází. Původní norma, která platila v době stavby domu je ČSN 222 z roku 1940. Tato norma byla novelizována v roce 1951, následně platila norma ČSN 734205-1967 komíny, ta byla

zrušena 14. 03. 1988, navrhování komínů a kouřovodů následně platila ČSN 734201-2002, ta byla novelizována v roce 2008 a 2010, přičemž byly zapracovány předchozí úpravy Z1 a Z2 a posléze norma z roku 2016 s názvem komíny a kouřovody, navrhování provádění a připojování spotřebičů paliv. Požadavek 5 na spalínovou cestu je takový, že spalínová cesta musí být navržena a provedena tak, aby byl zajištěn bezpečný odvod spalín do volného ovzduší od připojených spotřebičů za všech provozních podmínek. Musí být zajištěna požární bezpečnost celého prostoru, kterým spalínová cesta prochází a spalínová cesta nesmí snižovat účinnost spotřebičů. Dovolенý rozměr světlého průřezu komína a komína s přízemním komínovým tahem je 120 mm pro spotřebič na tuhá paliva, přičemž plocha průřezu komínu nesmí být menší než 0,015 m². Komínový průduch kruhový musí mít průřez neméně 140 mm, jednovrstvý zděný komín z cihel, bez ochranného pouzdra s hladkým vnitřním povrchem nesmí mít rozměr světlého průřezu průduchu komína menší, než 150x150 mm. Jak je uvedeno v normě 734201 z roku 2003, bod 6.4.5. azbestocementové vložky se používaly v 40. a 50. letech pro jejich dobré vlastnosti. V současné době je třeba zajistit těsnost komína a suchý provoz, vzhledem k nasákavosti tohoto materiálu, těsnost je zajišťována přesahem jednotlivých dílů a skutečností, že neprošel požárem. Tento komín požárem neprošel a těsnost vložky se dá zjistit pouze zkouškou. U ústí komína nahore je 12 cm, tj. 120 mm. Pokud byl svědkovi ukázán znalecký posudek č. 1357/17-2018, uvedl, že průměr v provozovně je možné zjistit pouze ze stavební dokumentace.

7. Z výsledku svědkyně Marie Žákové soud zjistil, že od vzniku družstva 3 období po sobě, dělala předsedkyni představenstva družstva. Jednala s panem Rošerem o smlouvách. Řešil se komín a přívod vody. Družstvo se zavázalo, že bude mít bezproblémový přívod vody a bude provozován komín z pizzerie. Při kolaudaci na pizzerii nebytových prostor tam byl zkolaudován komín, byl tam zástupce požárníků, zástupce kominíků a svědkyně byla přítomna za družstvo. Bylo doporučeno, aby následně nechali komín vyvložit s tím, že Stavební úřad schválí kolaudaci a komín byl funkční. Dále jí bylo doporučeno, aby k vratům komína dala kus plechu, svědkyně to udělala, pravděpodobně je to tam doteď. V roce 2006 byla prováděna rekonstrukce střechy a při tom byly sníženy komíny pod úroveň střechy a jediný komín, který zůstal zachován, byl komín z pizzerie. Bylo uděláno zábradlí, aby bylo možno na kmín vlézt. Komín byl schopen provozu a je opravený. Družstvo odpovídá za provoz komína. Při kolaudaci byly splněny všechny náležitosti provozu komína, jinak by ze strany úřadu nebyl podepsán souhlas s kolaudací. Komín byl pravidelně vymetán. Také byl problém s vodou. Uzávěr vody je v Amurské 8 v suterénu a bylo potřeba zabezpečit to, aby nikdo neotočil kohoutkem a pan Rošer nebyl bez vody.

8. Z výpovědi svědka Ing. Petra Konopiského bylo zjištěno, že provedl revizi spalínové cesty v pizzerii podle nové vyhlášky a jeho závěr byl takový, že spalínová cesta je nevyhovující. V roce 2016 vstoupila do účinnosti nová vyhláška č. 34/2016 a pokud je spalínová cesta nově posuzována, je třeba postupovat podle této vyhlášky. Pokud by byl spotřebič odpojen a třeba ho znovu zapojit, postupuje se podle této vyhlášky z roku 2016. Pokud byly předloženy svědkovi revizní zprávy z 23. 04. 2003 a posudek kouřovodu, technická zpráva ze 17. 09. 2003, uvedl, že v době, kdy byly tyto zprávy vydány, tak byly posuzovány podle jiné normy. Revizní zpráva byla vydána podle vyhlášky 111/1981, podle tehdejší vyhlášky spalínová cesta splňovala normu. Pokud by spotřebič nebyl odpojen a docházelo pouze k čištění spalínové cesty, o tom by byl sepsán záznam a technik by vycházel z toho, že spalínová cesta byla kolaudována a může být funkční do současné doby. Pokud by spotřebič pizza pec nebyl odpojen, tak by bylo možné jej provozovat, v případě nového zapojení spotřebiče, byť shodného je třeba postupovat podle nové vyhlášky a tudíž komín musí splňovat jiné parametry. V současné době, pokud by komín měl splňovat parametry, je třeba jej buď opravit, nebo postavit nový, Případně vyndat azbest a cementovou vložku a nahradit ji vložkou keramickou nebo ocelovou s průměrem 200 mm. Pokud měla pizza pec přívod 200 mm. Revizi komína dělal svědek v roce 2017, důvod revize byl ten, že byl pozván, zda opětovně připojit pizza pec na stávající komín. Žalobci sdělil, že pizza pec připojit nelze. Prohlídku prováděl zespoda, celý kouřovod neviděl.

9. Z výpovědi svědka Ing. Jiřího Chrásteckého bylo zjištěno, že pro pana Rošera dělal rekonstrukci v roce 2003 a 2016, jako designér. V roce 2003 přeměňoval prostor samoobsluhy na restauraci a do projektu vstoupil v době stavby. Vypracoval rozmístění jednotlivých prvků restaurace, pec byla umístěna v rohu, musela být umístěna blízko kuchyně a současně, aby nerušila. Z pece byl veden kouřovod 10- 12 m do komína. V restauraci dělal obklady, podlahy, design bar, design pece, světla, grafiku a exteriér, polepy a logo. Poté, co rozhodl o umístění pece, bylo nutné dovést kouřovod do komína k peci. Pec je tzv. iglú, složené z 6 dílů, jedná se profily žáruvzdorného betonu, které se zaklopí do sebe, vymažou se šamotem a to je daná termo izolace a opláštění s finálním designem pece. Jedná se o rozebiratelnou část, kdy pec lze rozebrat a znovu postavit. Rekonstrukci v roce 2016 nebyl přímo účastníkem a měl pouze jediný úkol, demontovat a upravit pec, její design tak, aby byl vhodný do nové restaurace. Pec demontoval tak, že sundal opláštění, vyndal šamot, po 10 letech provozu pece moc nedržel, vyndal vrchlík a rozebral jednotlivé části. Odvezl je domů, kde je očistil, po 14 dnech mu pan Rošer volal s tím, že má problémy s připojením a že pec nemůže přivést. Měla být umístěna na shodném místě, jako při předchozím umístění v pizzerii. Do designu nové restaurace nijak nezasahovala.

10. Z výsledku svědka Ing. Ladislava Ježdíka bylo zjištěno, že v 2002- 2003 prováděl rekonstrukci na pizzerii a prováděl stavební dozor. Následně prováděl nějaké stavební práce při přestavbě na Kozlovnu. Při první rekonstrukci zajišťoval kompletní projektovou dokumentaci pro stavbu a zajišťoval stavební povolení. Vykonával při tom stavební dozor, při kolaudaci již nepomáhal. Při rekonstrukci v roce 2016 zpracovával projektovou dokumentaci, pivořar, jako dodavatel v souladu s truhlářskou firmou a architektem pivořaru. Zpracovával jednotlivé pohledy na každou stěnu, kde přesně budou umístěny jednotlivé prvky, např. světla, takže elektrikáři dělali otvory na světla přímo podle jejich projektu. Tento projekt zpracoval Ing. Lacina. Jeho firma zpracovávala obklady, sádkokartony a menší práce dle projektové dokumentace, vytvořené pivořarem Plzeň. V roce 2016 se pec na místě nevyskytovala v době začátku provozu. Následně byla rozebrána z důvodu neužívání nebo nemožnosti užívání, nic bližšího k tomu svědek neuvedl. Při rekonstrukci v roce 2016 zůstal funkční připojovací kouřovod, tanky s pivem byly umístěny vlevo od vstupních dveří, v místě, kde byla pizza pec. V místech, kde byla původně zakreslena v projektové dokumentaci i pro stavební povolení, nikoliv, kde skutečně byla umístěna. Za pizza pecí je úsek pro mytí nádobí.

11. Dále soud provedl důkaz listinami. Z výpisu z Katastru nemovitostí bylo zjištěno, že v předmětných nemovitostech, kromě jednotlivých členů SVJ je žalovaný vlastníkem podílem **21050/189273**. Ze smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřených mezi družstvem Amurská a Michalem Rošérem dne 27. 11. 2002 vyplývá, že žalovaný pronajal Michalu Rošérově předmětné nebytové prostory. Tato smlouva byla doplněna několika dodatky. K dodatku č. 1 je domluvena smluvní pokuta za přerušení nepřetržité dodávky pitné vody na částku 50 000 Kč za každý započatý den prodlení. K dodatku č. 2 je sjednán souhlas s používáním domovních komínů, umístěných v domě Amurská 8, k odkouření pece na pizzu a zajistí nájemci po celou dobu nájmu nepřetržitě bezproblémové užívání těchto komínů. Tato povinnost je sankcionována smluvní pokutou ve výši 50 000 Kč. Dodatek č. 3 hovoří o hrazení nájmu a dodatek č. 4 upravuje výši smluvní pokuty, týkající se používání domovních komínů, čl. I bod 12. Dodatkem č. 6 vstoupila v práva Michala Rošera společnost TM – Lex a. s., tj. žalobce.

12. Prohlášením vlastníka budovy z 30. 05. 2011 bylo zjištěno, že společnými částmi budovy, které jsou společné vlastníkům všech jednotek, jsou mimo jiné komíny (odd. C bod 1). Ze spisu MČ Praha 10, stavebního odboru bylo zjištěno, že rozhodnutím o stavebním povolení ze dne 14. 12. 2006 bylo rozhodnuto o povolení stavební úpravy, pro změnu užívání obchodu a skladu na café bar s tím, že jsou zde podrobně popsány provedené úpravy. Následně bylo kolaudováno, byl povolen provoz pizzerie s tím, že součástí rozhodnutí o povolení provozu jsou i příslušné zprávy, týkající se revize spalinových cest, resp. jejich funkčnosti a souhlas s jejich užíváním. Následně byla provedena rekonstrukce na provozovnu pivnice Kozlova, což žalobce doložil smlouvou o

zajištění reklamních a propagačních služeb v rámci franchisového konceptu Kozlovna č. 8026S66675-27258866-153324, z něhož vyplývá, že žalobce bude provozovat restauraci Kozlovna, která stanovuje, že pivovar Plzeňský Prazdroj stanovuje podmínky pro úpravu designu interiéru restaurací, vycházející z charakteristických marketingových prvků, vztahujících se k pivu Velkopopovický kozel. Ze zprávy Plzeňského Prazdroje z 10. 03. 2020 bylo zjištěno, že smlouvy uzavřené s Plzeňským Prazdrojem a. s. se žalobcem neobsahují požadavky na žádný konkrétní typ vybavení kuchyně ani na gastronomické zaměření zákaznickovy provozovny. Zařízení kuchyně pizza pec není zařízením, které by Plzeňský Prazdroj a. s. v rámci franchisingového konceptu Kozlovna výslovně podporoval, preferovanému charakteru takové restaurace by více odpovídal například gril nebo otevřená kuchyně, avšak žalobce není omezován ve výběru a instalaci a v užívání gastro zařízení a jiných technologických komponentů vč. zařízení s otevřeným ohněm.

13. Ze zprávy o revizi spalínové cesty z 07. 06. 2017, provedené revizním technikem spalínových cest Ing. Petrem Konopišťským bylo zjištěno, že v předmětné nemovitosti byl zjištěn individuální jednovrstvý zděný komín vč. kouřovodu bez spotřebiče. Komín z nebytových prostor vede do bytového domu. Za sopouchem ve zdi se spalínová cesta rozděluje do 5 průduchů. Tyto průduchy jsou vložkovány azbestocementovou vložkou o průměru 15mm. Na stávající spalínovou cestu nelze připojit původní pizza pec, komín nevyhovuje. Průměr komína neodpovídá požadovanému průměru spotřebiče, nelze dělit komín na více průduchů, komíny jsou vyvložkovány azbestocementovou vložkou a dnes již nelze použít. Ze zprávy téhož subjektu ze dne 07. 12. 2018 bylo zjištěno, že od revize, provedené dne 07. 06. 2017 na téže místě, nedošlo k odstranění zjištěných nedostatků, uvedených ve zprávě ze dne 07. 06. 2017. Stav nadále neodpovídá normě ČSN 734201/2016. Nadále nelze připojit původní pizza pec na spalínovou cestu, je navrženo řešení a to vyvložkování keramickou vložkou, fasádní komín je vedený na vnější fasádě, svislý kouřovod vedený na střechu restaurace se spalínovým ventilátorem. V posudku spalínové cesty ze dne 14. 03. 2018, vystaveném Jiřím Hlavínem s. r. o. bylo zjištěno, že spalínová cesta bez spotřebiče paliv je zaslepena v provozovně a byla používána v minulosti pro pizza pec na dřevo- tuhá paliva. Průřezy původních ochranných pouzder z azbestocementových rour v komínovém tělese jsou dostatečné, zhotovitel spalínové cesty rozhodl o využití třech průřezů o průměru 120 mm k odtahu spalin. Tento způsob napojení nemá normové opodstatnění v planých i minulých předpisech pro komíny a kouřovody. Na spalínové cestě nebyl nalezen identifikační štítek, který tam musí být od roku 1999 a nebyla předložena žádná revizní zpráva, uvádějící spalínovou cestu do provozu. Na kouřovodu jsou patrné známky velkého tepelného namáhání a prochází v podhledu nekontrolovatelným úsekem bez odvětrání. Ochranná pouzdra vedená v původní komínové konstrukci nezaručují dostatečnou těsnost a zejména v původním prostoru jsou velké známky dehtových usazenin a dřevěné konstrukce jsou v blízkosti s komínovým, tělesem. Takto provedená spalínová cesta neměla být uvedena do provozu a za současného stavu nesmí být se spalínovou cestou napojen spotřebič paliv. "

14. Soud se nejprve zabýval pasivní legitimací žalovaného a dospěl k závěru, že i když žalovaný není, jak vyplývá z výpisu z Katastru nemovitostí, 100 % vlastníkem předmětného komínu, je ve věci pasivně legitimován, neboť s žalobcem uzavřel smlouvu, která dosud nebyla změněna a spoluvlastníkem podle výpisu z katastru nemovitostí.

15. Shora uvedené důkazy postačily k tomu, aby soud dospěl k následujícímu závěru o skutkovém stavu. Mezi právním předchůdcem žalobce, jako nájemcem a žalovaným, jako pronajímatelem byla uzavřena nájemní smlouva na nebytové prostory v přízemí suterénu domu č. p. 1220, k. ú. Vršovice, na adrese Amurská 1120/8, dne 27. 11. 2002. Pronajímatel přenechal nebytové prostory do nájmu nájemci za účelem provozu prodejny drogerie, úpravy prodejny květin atd. Po provedené rekonstrukci, jež byla zakončena vydáním kolaudačního rozhodnutí stavebním odborem Obvodního úřadu pro Prahu 10 pak pronájem restaurace. Tuto rekonstrukci se zavázal nájemce provést sám, vlastním nákladem a současně získat souhlas všech příslušných orgánů.

K používání toto splnil, provoz restaurace byl povolen. Dne 01. 09. 2003 byl uzavřen dodatek č. 2 k této smlouvě, kde pronajímatel vyslovuje souhlas s používáním domovních komínů k odkouření pizza pece a zároveň se zavazoval k tomu, že nájemci po celou dobu trvání nájmu zajistí nepřetržité a bezproblémové užívání těchto komínů a byla za to stanovena sankce ve výši 50 000 Kč za den v případě, že se ta nestane. Následně dodatkem č. 4 byla tato sankce snížena na polovinu tj. 25 000 Kč. V roce 2016 provedl nájemce rekonstrukční práce, které nepodléhaly stavebnímu povolení, a přeměnil provozovnu pizzerie na provozovnu pivnice Kozlovny. Poté, co chtěl umístit znovu pizza pec do této provozovny, zjistil, že komín není provozuschopný, neboť nesplňuje technické parametry podle stávající normy, uplatnil dohodnutou sankci.

16. Soud postupoval podle § 3028 zákona č. 89/2012 Sb., dále jen občanského zákoníku, kde v odst. 3 je uvedeno, že není-li stále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nebytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti vzniklé, vč. práv a povinností z porušení smluv, uzavřených před dnem nebytí účinnosti tohoto zákona dosavadními právními předpisy. To nebrání v ujednání stran, aby se to jejich práva a povinnosti řídily tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti.

17. Soud tedy postupoval podle zákona č. 40/1964 Sb. o. z. platného a účinného do 31. 12. 2013, kde v § 544 je upravena smluvní pokuta tak, že sjednají-li strany pro případ porušení smluvní povinnosti smluvní pokutu, je účastník, který tuto povinnost poruší zavázán pokutu zaplatit, i když oprávněnému účastníkovi porušením povinnosti nevznikne škoda. Smluvní pokutu lze sjednat jen písemně a v ujednání musí být určena výše smluvní pokuty nebo stanoven způsob jejího určení. Ustanovení o smluvní pokutě se použije i na pokutu ustanovenou pro porušení smluvní povinnosti právním předpisem (penále).

18. V projednávaném případě soud zjistil, že smluvní pokuta byla platně sjednána v dodatku č. 4 z 22. 12. 2004, pak byla změněna její výše, když je přesně stanovena povinnost pronajímatele zajistit nájemci po celou dobu trvání nájmu nepřetržité a bezproblémové užívání komínu. Smluvní pokuta je za porušení této povinnosti stanovena ve výši 25 000 Kč za každý i započatý den. K povinnosti zajistit nepřetržité a bezproblémové fungování patří i povinnost právní, tj. zajistit, aby spalínová cesta (komín) byla v souladu s platnými normami. Skutečnost, že byl předmětný prostor rekonstruován, byla žalovanému známa, jakožto pronajímatel je povinen zajišťovat soulad provozované nemovitosti s platnými předpisy. Pouhá skutečnost, že pizza pec byla odvezena a následně byla v prostorách provozována pivnice Kozlovna, v níž je méně pravděpodobné, že bude podávána pizza, nezbavuje pronajímatele povinnosti dostát svému závazku ze smlouvy, případně jednat s žalobcem o jeho změně, pokud dospěl k závěru, že již bylo ukončeno používání pizza pece. Tím, že žalobce nemůže používat komín k odkouření pizza pece, protože nesplňuje současnou normu pro toto zařízení, byla na straně pronajímatele porušena povinnost, zajištěná právě smluvní pokutou a proto bylo rozhodnuto tak, jak je výrok uveřejněno.

16. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, (dále jen „o. s. ř.“) tak, že přiznal žalobci, jenž byl v řízení zcela úspěšný, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 71 874 Kč. Tyto náklady sestávají z nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 6 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.“) z tarifní hodnoty ve výši 100 000 Kč sestávající z částky 5 100 Kč za každý z jedenácti úkonů uvedených v § 11 odst. 1 a. t. včetně jedenácti paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t. a daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 59 400 Kč ve výši 12 474 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího.

Praha 30. června 2021

Mgr. Andrea Löffelmannová v. r.
samosoudkyně