

USNESENÍ

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Zdeňka Lehovce a soudců JUDr. Renaty Polákové a Mgr. Blanky Fauré v právní věci

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

proti
žalovanému: **Družstvo Amurská, bytové družstvo**, IČO 25713540
sídlem Amurská 1220/4, 100 00 Praha 10
zastoupen advokátkou Mgr. Lucíí Ježkovou
se sídlem Na Strži 2102/61a, 140 00 Praha 4

o zaplacení 100 000 Kč s příslušenstvím, k odvolání žalovaného proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 13. března 2023, č. j. 8 C 76/2018-414,

takto:

Rozsudek soudu prvního stupně se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Odůvodnění

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně zamítl žalobu, kterou se žalobce domáhal, zaplacení částky 100 000 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně od 31. 05. 2018 do zaplacení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky ve výši 1 200 Kč (výrok I.), žalobci uložil povinnost zaplatit žalovanému náhradu nákladů řízení ve výši 111 078 Kč (výrok II.).
2. Žalovaná částka představovala smluvní pokutu za porušení smluvní povinnosti. Žaloba vycházela z tvrzení, že žalobce provozuje restauraci v nebytových prostorech v domě na adrese Amurská 1220/8, Praha 10, které má k tomuto účelu pronajaty od žalovaného nájemní smlouvou ze dne 27. 11. 2002 ve znění pozdějších dodatků. Dodatky č. 2 a č. 4 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 rovněž se zavázal zajistit žalobci po celou dobu nájmu nepřetržitě bezproblémové užívání těchto komínů; pro případ porušení této povinnosti pronajímatele byla sjednána smluvní pokuta ve výši 25 000 Kč za každý započatý den. Vzhledem k tomu, že ze zprávy o revizi spalinové cesty ze dne 7. 6. 2007 zpracované společností Servis komínů s.r.o., a z posudku spalinových cest vyhotoveného dne 14. 6. 2017 Vladislavem Dočkalem žalobce zjistil, že stav komínového tělesa nevyhovuje platným technickým normám a komín nelze užívat, vyzval žalovaného ke zjednání nápravy. Žalovaný však nereagoval a závadný stav nenapravitel. Žalobce proto výzvou ze dne 15. 1. 2018 uplatnil smluvní pokutu za porušení smluvní povinnosti žalovaného zajistit nepřetržitě a bezproblémové užívání domovních komínů za období od 2. do 5. ledna 2018, tj. 4 dny, celkem ve výši 100 000 Kč.
3. Žalovaný nárok neuznával. Uváděl, že po uzavření nájemní smlouvy se změnila vlastnická vztahy, neboť v domě v roce 2012 vzniklo Společenství vlastníků jednotek pro dům Amurská čp. 1220,1221,1222,1223 Praha-Vršovice, které je v současné době vlastníkem domovních komínů, přitom veškeré opravy a revize komínů je oprávněn provádět pouze vlastník. Poukázal na to, že v době uzavření nájemní smlouvy nebyl prostor určen jako provozovna s hostinskou činností a žalobce se jako nájemce zavázal sám a vlastním nákladem provést

Shodu s prvopisem potvrzuje Martin Moravec.

rekonstrukci nebytových prostor, rovněž se zavázal sám a vlastním nákladem zajistit zpracování projektu ke stavebnímu povolení včetně získání souhlasu všech příslušných orgánů. Žalovaný vyslovil sice v dodatcích k nájemní smlouvě souhlas s používáním domovních komínů k odkouření pece na pizzu a zavázal se zajistit nájemci po celou dobu trvání nájmu užívání těchto komínů, v žádném případě se však nezavázal k tomu, že zajistí připojení pizza pece v souladu s normami. Žalobce mohl a může komíny užívat stále. Ustanovení o smluvní pokutě žalovaný považoval za neurčité a proto neplatné. Výše sjednané smluvní pokuty je navíc dle jeho názoru zjevně nepřiměřená. Žalovaný upozornil, že žalobce v předmětných nebytových prostorách nejprve provozoval pizzerii, v březnu 2016 ale prostor bez vědomí žalovaného přestavěl na restauraci Kozlovna, v rámci čehož pec na pizzu odstranil. Následně měl žalobce údajně v úmyslu pizza pec znovu připojit, což ale nebylo možné, neboť komín, byť se jeho faktický stav nezměnil, již neodpovídal novým požadavkům technických norem. Dle názoru žalovaného odstraněním pece na pizzu a přestavbou pizzerie na pivnici zaniklo žalobci právo na užívání komínů, které bylo výslovně vázáno na její provoz a odkouření pece.

4. Soud prvního stupně již ve věci rozhodoval rozsudkem ze dne 30. 6. 2021, č. j. 8 C 76/2018-234, kterým žalobě vyhověl. Konstatoval, že k povinnosti zajistit nepřetržité a bezproblémové fungování komína patří i povinnost zajistit, aby spalinová cesta (komín) byla v souladu s platnými normami. Skutečnost, že pizza pec byla odvezena a následně byla v prostorách provozována pivnice Kozlovna, nezavazuje žalovaného jako pronajímatele povinnosti dostát svému závazku ze smlouvy. Uzavřel, že tím že žalobce nemůže používat komín k odkouření pizza pece, protože nesplňuje současnou normu pro toto zařízení, byla na straně žalovaného jako pronajímatele porušena povinnost zajištěná právě smluvní pokutou, proto žalobě vyhověl.
5. Odvolací soud na základě odvolání žalovaného rozsudek soudu prvního stupně zrušil usnesením ze dne 24. 2. 2022, sp. zn. 70 Co 424/2021. Odvolací soud poukázal na to, že žalobce a žalovaný se liší v názoru na to, co mezi nimi bylo v dodatku č. 2 a poté č. 4 k nájemní smlouvě sjednáno ohledně povinnosti žalovaného zajistit „nepřetržité a bezproblémové užívání“ komínů. Odvolací soud zdůraznil, že při nejasnostech ohledně projevu vůle účastníků je nutno vycházet z § 35 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, účinného do 31. 12. 2022, dle kterého právní úkony vyjádřené slovy je třeba vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem. V případě nejasností ohledně výkladu sjednané právní povinnosti bylo tedy povinností soudu postupovat v souladu se závaznými zákonnými výkladovými pravidly a zjišťovat obsah právního úkonu. Soud prvního stupně odvolací soud vytkl, že této povinnosti nedostál, když ve svém rozsudku nekriticky přijal názor žalobce, aniž jakkoli zdůvodnil, co jej k tomu vedlo. Toto pochybení má zásadní vliv na úplnost skutkových zjištění a je samo o sobě důvodem pro zrušení rozsudku. Soud prvního stupně se nevypořádal ani s dalšími námitkami žalovaného, že již v době původního připojení pizza pece ke komínu, nesplňoval komín nutné normy a pec k němu neměla být připojena, a také že došlo k zániku závazku v důsledku nemožnosti plnění s ohledem na to, že žalovaný již není vlastníkem komínu, který je společnou částí domu a jako takový je ve spoluvlastnictví členů Společenství vlastníků jednotek pro dům Amurská čp. 1220, 1221, 1222, 1223 Praha – Vršovice.
6. Odvolací soud proto uložil soudu prvního stupně, aby se především zaměřil na důkladné provedení výkladu ustanovení o povinnosti žalovaného ve vztahu k údržbě komína a v závislosti na tom, pak pečlivě posoudil jednotlivé námitky žalovaného.
7. Soud prvního stupně se v dalším řízení věnoval otázce, zda v době původního připojení pizza pece v roce 2003 komín splňoval platné normy k připojení pizza pece. Poukázal na rozpory mezi revizní zprávou ze dne 23. 04. 2003 vypracovanou Jirím Krčmářem pro účely kolaudace prostor na provoz restaurace, dle které se jedná o třísložkový komín v průměru 150 mm a třísložkový komín o průměru 30 x 15 odpovídající ČSN 734201 a ČSN 734210, a výpovědi svědka Friche, který uváděl, že takový komín v objektu není, komín, který on viděl, měl průměr

Shodu s prvopisem potvrzuje Martin Moravec.

120–125 mm, přičemž jeden průduch se rozvětvoval do tří průduchů, což norma nepřipouštěla již v roce 1940. Na základě toho soud prvního stupně hodlal zadat znalecký posudek ke zjištění toho, zda v roce 2003 komín splňoval platné normy pro připojení pizza pece. Soud prvního stupně vyzval žalobce ke složení zálohy na zpracování znaleckého posudku, žalobce však zálohu složit odmítl. Otázku způsobilosti komínu k připojení pizza pece v roce 2003, a z toho vyplývající správnosti či nesprávnosti revizní zprávy Jiřího Krčmáře ze dne 23. 4. 2003, považoval soud prvního stupně za zásadní pro rozhodnutí o tom, jestli již tehdy byl komín schopen řádného připojení pizza pece. Vzhledem k tomu, že žalobce nesložil zálohu na znalecký posudek, neunesl dle soudu prvního stupně důkazní břemeno k prokázání stavu komínu. Soud prvního stupně proto žalobu zamítl, aniž se věnoval dalším sporným otázkám.

8. Proti tomuto rozsudku soudu prvního stupně podali včasná odvolání žalobce i žalovaný.
9. Žalobce napadl rozsudek soudu prvního stupně v celém rozsahu. Soudu prvního stupně vytkl, že dezinterpretoval pokyn obsažený v usnesení odvolacího soudu a svévolně přenesl důkazní břemeno na žalobce. Poukázal na to, že v tomto sporu je to žalovaný, kdo odmítá splnit svoji smluvní povinnost zajistit pro nájemce (žalobce) funkčnost komínu, když tvrdí, že při sjednání dodatku k nájemní smlouvě byl uveden v omyl o stavu komínu. Dle žalobce je to tedy žalovaný, kdo nese břemeno důkazní k této své obraně. Žalobce ovšem vyjádřil přesvědčení, že závazek pronajímatele udržovat pronajímáný prostor a nezbytné či smlouvou určené součásti budovy ve způsobilém technickém stavu trvá bez ohledu na to, zda oprava komínu byla nutná od počátku, anebo potřeba opravy vyvstala později. Ačkoli není zřejmé, jaká že právní norma zakládá jeho povinnost prokázat, že v době připojení komín splňoval platné normy, má žalobce za to, že tuto skutečnost v řízení prokázala listinnými důkazy (kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu MČ Praha 10 č. j. OST 5130/03/KI, revizní zprávou kominického mistra Jiřího Krčmáře ze dne 23.4.2003 a dalšími). Soud prvního stupně tyto důkazy provedl, ale v napadeném rozsudku se jimi vůbec nezabývá. Žalobce také upozornil, že soud prvního stupně jej k zaplacení zálohy na náklady znaleckého posudku pro posouzení sporného komínu řádně nevyzval, když ve výzvě bylo uvedeno, že jde o zálohu na náklady důkazu znaleckým posudkem z oboru ekonomiky, odvětví účetní evidence. Žalobce zdůraznil, že obrana žalované o omylu ohledně stavu komínu v roce 2003 nemůže být za žádných okolností úspěšná, neboť stav komínu byl v rámci stavebního řízení a kolaudace nebytového prostoru restaurace zjištěn nikoli nájemcem, nýbrž orgány veřejné moci. Stavebního řízení včetně revize komínu se zúčastnili i zástupci žalovaného a informace o stavu řízení tak měl žalovaný přímo z pozice aktivního účastníka stavebního řízení, měl tedy tytéž informace o stavu komínu jako nájemce, a proto nemohl být nájemcem uveden v omyl. Žalovaný také musel zajistit požárním předpisům odpovídající odstranění (zazdění) vyústění komínu v jednotlivých bytech na každém patře z celkem šesti, kudy předmětný komín prochází, k tomu žalobce navrhl výslechem Ing. Jiřího Žáka, člena kontrolní komise družstva, který ale nebyl proveden. Žalobce shrnul svůj názor, že nelze žalobu zamítnout proto, že žalobce neunesl důkazní břemeno, pro úspěšné uplatnění žalovaného práva v této věci je dle jeho názoru dostatečná existence smluvního závazku, potažmo nesporná aktuální nezpůsobilost komínu k provozu pizza pece. Brání-li se žalovaný této smluvní povinnosti s odkazem na údajně vadný stav komínu už při sjednání závazku a s tím spojené uvedení v omyl, pak je to žalovaný, kdo musí tuto svou obranu srozumitelně skutkově formulovat a k tomu označit důkazy. Navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil tak, že žalobě v plném rozsahu vyhová.
10. Žalovaný se ve svém vyjádření ztotožnil se závěry soudu prvního stupně a navrhl potvrzení zamítavého výroku napadeného rozsudku.
11. Žalovaný své odvolání směřoval do výroku II. rozsudku o nákladech řízení, který označil za nepřezkoumatelný, když z něj není patrné, za jaké úkony soud prvního stupně žalovanému náhradu nákladů řízení přiznal. Dle jeho názoru by mu měla být přiznána náhrada nákladů řízení ve výši 157 779 Kč a v tomto smyslu navrhl změnit nákladový výrok rozsudku.

Shodu s prvopisem potvrzuje Martin Moravec.

12. Odvolací soud na základě podaného odvolání přezkoumal napadený rozsudek podle § 212 a § 212a odst. 1 a 5 o.s.ř., a dospěl k závěru, že rozsudek opětovně trpí vadami, pro něž je nutno jej zrušit.
13. Soud prvního stupně neposupoval správně, když pominul pokyn odvolacího soudu, aby se **především** zaměřil na důkladné provedení výkladu ustanovení o povinnosti žalovaného ve vztahu k údržbě komína. Teprve poté se měl dle pokynu odvolacího soudu zbývat jednotlivými námitkami žalovaného. Tomuto pokynu soud prvního stupně nedostál, když nutný výklad právního jednání při uzavírání nájemní smlouvy a jejích dodatků neprovedl. Namísto toho se začal věnovat jedné dílčí námitce, jejíž význam zásadně přecenil. Znalecký posudek ke zjištění toho, zda komín v době prvního připojení pizza pece odpovídal normě, by byl na místě pouze tehdy, pokud by bylo v řízení tvrzeno, že právní předchůdce žalobce žalovanému vědomě předložil nepravdivou revizní zprávu, za účelem vylákat z něj souhlas s podpisem dodatku k nájemní smlouvě. Takové tvrzení však žalovaný neprezentoval, ani z provedených důkazů to nevyplývá. Odvolací soud také zpracování znaleckého posudku soudu prvního stupně neuložil.
14. Podle právní úpravy účinné před 1. 1. 2014, tedy dle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, se právní jednání vyjádřené slovy vykládala nejen podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil. Podmínkou pro přihlídnutí k vůli jednajících účastníků byla skutečnost, že tato vůle nebyla v rozporu s jazykovým vyjádřením projevu. Pro interpretaci právních jednání nevyjádřených slovy se pak uplatňovala tzv. objektivní metoda interpretace, která projevu vůle přisuzuje takový význam, jaký by mu zpravidla přikládala osoba v postavení toho, jemuž je projev vůle určen.
15. Úkolem soudu prvního stupně tedy bylo, a v dalším řízení bude, aby na prvním místě vyslechl osoby jedající při uzavírání nájemní smlouvy a dodatků ke smlouvě, kterými byla sjednána smluvní pokuta. Smlouvu a její dodatky uzavíral právní předchůdce žalobce Michal Rošer (současně je předsedou představenstva žalobce), za žalovaného ty byla jeho předsedkyně představenstva Marie Žáková a místopředseda představenstva Ing. Vladimír Sucháček. S ohledem, na to, že tyto osoby jsou, nebo byly, statutárními orgány účastníků, vyslechne je soud prvního stupně jako účastníky řízení. Výslech zaměří na zjištění toho, kdo ustanovení o smluvní pokutě navrhl do smlouvy vložit, na základě čeho byla stanovena její výše, jak jedající osoby chápaly sjednanou povinnost žalovaného „zajistit nepřetržité a bezproblémové fungování komína“. Při výkladu ustanovení o této povinnosti žalovaného soud prvního stupně zhodnotí i kontext celé smlouvy, obdobnou povinnost žalovaného zajistit dodávku pitné vody, nebo povinnost žalovaného na vlastní náklady zajistit rekonstrukci nebytových prostor. Přitom soud prvního stupně vezme v úvahu i to, že připojení pizza pece ke komínu v roce 2003 zajišťoval právní předchůdce žalobce, jako pronajímatel (Michal Rošer byl objednatel revizní zprávy Jiřího Krčmáře z 23. 4. 2003). Jak bylo zjištěno z výpovědi svědka Friče, komín o průměru 150 mm v prostorech není a uvedeným normám neodpovídá, na druhou stranu ale informaci v revizní zprávě mohl žalovaný ověřit jako majitel objektu.
16. Po takto doplněném dokazování soud prvního stupně provede, jak mu již bylo jednou uloženo, výklad ustanovení o povinnosti žalovaného ve vztahu k údržbě komína. Pokud dospěje k závěru, že žalovaný měl dle nájemní smlouvy ve znění dodatků povinnost zajišťovat technický stav komínu včetně jeho souladu s nutnými normami tak, aby splňoval podmínky pro připojení pizza pece, bude soud prvního stupně dále posuzovat, zda jeho závazek nezanikl v důsledku nemožnosti plnění s ohledem na to, že žalovaný již není vlastníkem komínu, v tom odvolací soud odkazuje na své předchozí zrušovací usnesení.
17. Vzhledem k tomu, že se soud prvního stupně nedržel závazných pokynů odvolacího soudu, zatížil řízení vadou, pro niž odvolací soud jeho rozsudek dle § 219a odst. 1 písm. a) a odst. 2 o.s.ř. zrušil.

Shodu s prvopisem potvrzuje Martin Moravec.

18. Soud prvního stupně bude dalším řízení postupovat tak, jak je výše uvedeno. V odůvodnění svého rozsudku pak soud prvního stupně přesně a jasně vyloží, jaká učinil skutková zjištění a na základě jakých důkazů, provedené důkazy zhodnotí jednotlivě a ve vzájemných souvislostech tak, aby bylo zřejmé, z kterých důkazů při svém rozhodování vyšel a z kterých nikoli. V novém rozhodnutí soud prvního stupně neopomene řádně rozhodnout i o nákladech řízení včetně nákladů odvolacího řízení (§ 224 odst. 3 o.s.ř.).

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí není dovolání přípustné (§ 238 odst. 1 písm. k/ o.s.ř.).

Praha dne 27. července 2023

Mgr. Zdeněk Lehovec v. r.
předseda senátu