

USNESENÍ

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Ireny Noskové a soudců JUDr. Renaty Polákové a Mgr. Zdeňka Lehovce 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 JUDr. Zdeňkou Pokornou
sídlem Fráni Šrámka 36, 150 00 Praha 5

o zaplacení 100 000 Kč s příslušenstvím, k odvolání žalovaného proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 30. června 2021, č. j. 8 C 76/2018-234,

takto:

Rozsudek soudu prvního stupně se **zrušuje** a věc se **v r a c í** tomuto soudu k dalšímu řízení.

Odůvodnění

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně uložil žalovanému povinnosti zaplatit žalobci částku 100 000 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně od 31. 05. 2018 do zaplacení a náklady spojené s uplatněním pohledávky ve výši 1 200 Kč (výrok I.), jakož i povinnost zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení ve výši 71 874 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 nepřetržité 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 nenapravit. Žalobce proto výzvou ze dne 15. 1. 2018 uplatnil smluvní pokutu za porušení smluvní povinnosti žalovaného zajistit nepřetržité a bezproblémové užívání domovních komínů za období od 02. do 05. ledna 2018, tj. 4 dny, celkem ve výši 100 000 Kč.
3. Žalovaný nárok neuznával. Uváděl, že po uzavření nájemní smlouvy se změnilы vlastnické 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 rekonstrukci

Shodu s prvopisem potvrzuje Ilona Jiranová

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 se nejprve zabýval pasivní legitimací žalovaného a dospěl k závěru, že i když žalovaný není výlučným vlastníkem předmětného komínu, je ve věci pasivně legitimován, neboť se žalobcem uzavřel smlouvu, která dosud nebyla změněna a je stále spoluvlastníkem nemovitosti.
5. Po provedeném dokazování vzal soud prvního stupně za prokázané, že mezi právním předchůdcem žalobce jako nájemcem a žalovaným jako pronajímatelem byla dne 27. 11. 2002 uzavřena nájemní smlouva na nebytové prostory v domě č. p. 1220, k. ú. Vršovice, na adrese Amurská 1120/8. Dne 1. 9. 2003 byl uzavřen dodatek č. 2 k této smlouvě, kde pronajímatel vyslovil souhlas s používáním domovních komínů k odkouření pizza pece a zároveň se zavázal k tomu, že nájemci po celou dobu trvání nájmu zajistí nepřetržité a bezproblémové užívání těchto komínů, k zajištění této povinnosti byla sjednána smluvní pokuta ve výši 50 000 Kč za den v případě, že se tak 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 Kozlovna. Poté, co chtěl umístit znovu pizza pec do této provozovny, zjistil, že komín není provozuschopný, neboť nesplňuje technické parametry podle stávající normy. Soud prvního stupně konstatoval, že k povinnosti zajistit nepřetržité a bezproblémové fungování patří i povinnost zajistit, aby spalinná cesta (komín) byla v souladu s platnými normami. Pouhá skutečnost, že pizza pec byla odvezena a následně byla v prostorách provozována pivnice Kozlovna, v níž je méně pravděpodobné, že bude podávána pizza, nezavazuje pronajímatele povinnosti dostát svému závazku ze smlouvy. 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. Na základě této úvahy shledal soud prvního stupně nárok důvodným a žalobě vyhověl.
6. Proti rozsudku soudu prvního stupně podal žalovaný včasné odvolání. Soudu prvního stupně vytkl, že jeho rozsudek je nepřezkoumatelný, neboť z něj není patrné, jakými úvahami se soud při hodnocení důkazů řídil, o jaké důkazy opřel svá skutková zjištění, jaký učinil závěr o skutkovém stavu a jak věc posoudil po právní stránce. Žalovaný namítal, že nemohl porušit povinnost vyplývající z nájemní smlouvy ve znění dodatků, neboť tato smlouva ani její dodatky nebyly sjednány a uzavřeny platně. Žalovaný je totiž bytovým družstvem, jehož významné majetkové dispozice musely být schváleny členskou schůzí ve smyslu ust. § 239 odst. 4 písm. h) zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, účinného do 31. 12. 2013, k čemuž v tomto případě nedošlo. Tento nedostatek má za následek absolutní neplatnost právního úkonu družstva (k tomu žalovaný odkázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 10. 10. 2019, sp. zn. 21 Cdo 2230/2017), k níž měl soud přihlížet z úřední povinnosti. Dále žalovaný namítal, že jeho povinnost ve vztahu ke komínu, i pokud by byla platně sjednána, zanikla pro nemožnost plnění při přechodu vlastnictví k tomuto komínu ze žalovaného na Společenství vlastníků jednotek pro

dům Amurská čp. 1220, 1221, 1222, 1223 Praha - Vršovice. Žalovaný, který již není vlastníkem komínu, není oprávněn do něj jakkoliv stavebně zasahovat, s touto zásadní námitkou se soud prvního stupně žádným způsobem nevypořádal. Žalovaný zopakoval, že žalobci sice udělil souhlas s užíváním domovních komínů k odkouření pizza pece a zavázal se zajistit jejich nepřetržité a bezproblémové užívání, ale to neznamená, že se zavázal i zajištění technických podmínek pro připojení pizza pece, veškeré technické věci, jakož i celou úpravu prostor k provozování restaurace si totiž žalobce dle nájemní smlouvy zajišťoval sám na své náklady. Žalovaný je toho názoru, že dle citovaných dodatků nájemní smlouvy je jeho povinností pouze zdržení se takových jednání, která by nájemci znemožňovala další užití komínu, nanejvýš se žalovaný zavázal k udržování komínu ve stavu způsobilém k užívání, nikoliv k uvedení do tohoto stavu; uvedení prostor do stavu způsobilého k užívání sjednaným způsobem totiž bylo vždy na žalobci, jakožto nájemci. Žalovaný má proto za to, že své povinnosti vyplývající ze smlouvy nijak neporušil, žalobci tudíž nemohl vzniknout nárok na úhradu smluvní pokuty. Dle názoru žalovaného vycházejícího z revizní zprávy č. 006/03/F/2018 zpracované spol. Kominictví Havlín Jirí s.r.o., navíc způsob napojení pizza pece od počátku neměl oporu v předpisech a normách. Žalovaný se přitom zavázal strpět napojení pizza pece na komín poté, co byl žalobcem ujištěn, že je provoz pizza pece resp. její napojení na komín v souladu s předpisy. Pokud ale vyšlo najevo, že již při sjednání dodatků k nájemní smlouvě provoz a napojení pizza pece v rozporu s tehdy platnými předpisy, nemohl se žalovaný platně zavázat ke strpění protiprávního napojení pizza pece na jím tehdy vlastněný komín. Žalobce znovu také opakoval svou námitku nepřiměřenosti výše sjednané smluvní pokuty. Žalobce navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil tak, že žalobu v plném rozsahu zamítne, popřípadě, aby jej zrušil a vrátil věc soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

7. Žalobce ve vyjádření k odvolání především odmítl námitku neplatnosti nájemní smlouvy. Poukázal na to, že nájemní smlouva byla uzavřena v roce 2002 kdy § 239 odst. 4 písm. h) obchodního zákoníku zněl tak, že do působnosti členské schůze náleží „rozhodovat o prodeji nebo nájmu podniku a o jiných významných majetkových dispozicích“; nedopadalo tedy na jakoukoli majetkovou dispozici, ale jen na takovou, která byla srovnatelná s prodejem nebo nájmem podniku. V roce 2002 přitom žalovaný vlastnil 4 bytové domy obsahující 103 jednotek (z toho 100 bytových a 3 nebytové), předmětem nájmu tedy byla jen jedna jednotka ze 103, nešlo tudíž o významnou majetkovou dispozici dle § 239 odst. 4 písm. h) obchodního zákoníku. Za nepodstatné považoval žalobce i to, že žalovaný již není vlastníkem komínu, dle žalobce závazek z nájemní smlouvy nadále trvá a je na žalovaném, aby jeho realizaci zajistil. Pokud žalovaný tvrdí, že komín byl od počátku nezpůsobilý pro připojení pizza pece, je dle žalobce tím spíše nyní jeho povinností tento závadný stav napravit. Odmítl rovněž námitku nepřiměřenosti smluvní pokuty. Žalobce navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek potvrdil a přiznal mu náhradu nákladů odvolacího řízení.
8. Odvolací soud na základě podaného odvolání přezkoumal napadený rozsudek podle ust. § 212 a § 212a odst. 1 a 5 o.s.ř., a dospěl k závěru, že rozsudek trpí vadami, pro něž je nutno jej zrušit.
9. Odvolací soud musí přisvědčit žalovanému v jeho námitce, že rozsudek soudu prvního stupně trpí značnou nevyvážeností, když obsahuje podrobné zachycení žalobních tvrzení, jakož i procesní obrany žalovaného, obsáhle popisuje provedené důkazy, zatímco samotné posouzení nároku žalobce je velmi stručné, je koncentrováno převážně do 19. odstavce, v němž soud prvního stupně stručně konstatuje, že smluvní pokuta byla platně sjednána, že k povinnosti zajistit nepřetržité a bezproblémové fungování patří i povinnost zajistit, aby spalínová cesta (komín) byla v souladu s platnými normami a tím, že žalobce nemůže používat komín k odkouření pizza pece, protože nesplňuje současnou normu pro tato zařízení, byla na straně pronajímatele porušena povinnost, zajištěná smluvní pokutou. Zásadní námitky žalovaného, které vznesl v rámci své procesní obrany, přitom soud prvního stupně nechal nepovšimnuty, ač je předtím obsáhle popsal, při svém hodnocení se s nimi nijak nevypořádal.

10. Z podání účastníků je přitom patrné, že 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. Žalovaný vykládá čl. 12 dodatku k nájemní smlouvě č. 4 ze dne 22. 12. 2004, kterým byla povinnost ve vztahu ke komínu upravena naposledy, tak, že jeho povinností bylo zdržet se takových jednání, která by nájemci znemožňovala další užití komínu a udržování komínu ve stavu způsobitelném k užívání, nikoliv již uvedení komínu do tohoto stavu. Dle žalobce totiž uvedení prostor do stavu způsobitelného k užívání pro hostinskou činnost bylo dle nájemní smlouvy povinností žalobce (viz čl. V.9. nájemní smlouvy), z čehož žalovaný dovozuje, že i zajištění technických podmínek pro připojení pizza pece bylo povinností žalobce. Žalobce naproti tomu tvrdil, že k povinnosti žalovaného zajistit nepřetržité a bezproblémové fungování patří i povinnost zajistit, aby komín byl v souladu s platnými normami. Žalobce přitom v tomto případě požadoval, aby žalovaný provedl vyvložkování komína poté, co byla pec na pizzu od komína odpojena, a její opětovné připojení již nebylo možné, neboť se změnily normy, které připojení pece za stávajícího stavu komína již neumožňují. Nájemní smlouva i její dodatky byly uzavřeny za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, účinného do 31. 12. 2022. Při výkladu jejich ustanovení je proto třeba vycházet z § 35 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., 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 povinností soudu postupovat v souladu se závaznými zákonnými výkladovými pravidly a zjišťovat obsah právního úkonu. Soud prvního stupně však své povinnosti nedostál, 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.
11. Soud prvního stupně však opomenul i další podstatné námitky žalovaného. Především jeho námitku, že již v době původního připojení pizza pece ke komínu, nesplňoval komín nutné normy a pec k němu neměla být připojena. Jak vyplývá z listinných důkazů, připojení pizza pece ke komínu v roce 2003 zajišťoval právní předchůdce žalobce, jako pronajímatel (viz revizní zpráva Jiřího Krčmáře z 23. 4. 2003), teprve poté byl uzavřen dodatek k nájemní smlouvě č. 2 ze dne 1. 9. 2003, v němž byla poprvé upravena povinnost žalovaného zajistit užívání komínu. Pokud by již tehdy komín nebyl schopen řádného připojení, uvedl by tím právní předchůdce žalobce žalovaného v omyl ohledně stavu komínu, což by při úvaze o rozsahu povinnosti žalovaného k udržování komínu rovněž muselo být vzato v potaz.
12. Soud prvního stupně se nijak nevyjádřil ani k námitce 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. K této námitce musí odvolací soud uvést, že dle § 2006 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník stane-li se dluh po vzniku závazku nesplnitelným, zaniká závazek pro nemožnost plnění; plnění ale není nemožné, lze-li dluh splnit za ztížených podmínek, s většími náklady, s pomocí jiné osoby nebo až po určené době. Stejnou právní úpravu obsahoval i zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, účinný do 31. 12. 2013 v § 575. Nemožnost plnění přitom prokazuje dlužník. Ze samotného přechodu vlastnictví ke společným částem domu, tedy i ke komínu, ze žalovaného na vlastníky jednotek nelze ještě nemožnost plnění dovodit právě s ohledem na to, že plnění nelze považovat za nemožné, lze-li plnit s pomocí třetí osoby. To znamená, že o zániku závazku pro nemožnost plnění by bylo možno uvažovat jen tehdy, pokud by žalovaný prokázal, že usiloval o součinnost Společenství vlastníků jednotek pro dům Amurská čp. 1220, 1221, 1222, 1223 Praha – Vršovice, které v takových případech jedná za spoluvlastníky, a že mu tato součinnost přes veškeré úsilí nebyla poskytnuta. K posouzení případného zániku závazku pro nemožnost plnění měl přistoupit soud prvního stupně až poté, pokud by výkladem dodatku č. 4 k nájemní smlouvě včetně zvážení toho, zda žalovaný nebyl při jeho uzavření uveden v omyl, dospěl k závěru, že žalovaný byl povinen

komín uvést do takového stavu, aby k němu mohla být připojena pec na pizzu. Rovněž by v takové fázi měl soud prvního stupně posuzovat vznesenou námitku nepřiměřenosti smluvní pokuty.

13. Za nedůvodnou pak odvolací soud považuje námitku žalovaného, že nájemní smlouva je neplatná pro rozpor s § 239 odst. 4 písm. h) zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, účinného do 31. 12. 2013, dle kterého významné majetkové dispozice musely být schváleny členskou schůzí, přičemž nájemní smlouva členskou schůzí schválena nebyla. Pronájem jedné (nebytové) jednotky nelze bez dalšího považovat za významnou majetkovou dispozici. Žádná konkrétní tvrzení, z nichž by bylo možno učinit závěr, že v rámci hospodaření žalovaného byl takový pronájem významnou dispozicí, která by měla zásadní vliv na rozsah majetku či hospodaření žalovaného, žalovaný neprezentoval.
14. Jen pro úplnost odvolací soud dodává, že závěr soudu prvního stupně o pasivní legitimaci žalovaného, sice nesprávný není, ale soud prvního stupně ji nesprávně dovozoval z toho, že žalovaný je stále spoluvlastníkem společných částí domu a tedy i komínů. Pasivní legitimace žalovaného je však dána tím, že byl jako pronajímatel účastníkem nájemní smlouvy a jejích dodatků, v nichž byla sjedána povinnost, za jejíž porušení se žalobce domáhá smluvní pokuty.
15. Vzhledem k nedostatečným a nesprávným skutkovým závěrům soudu prvního stupně, zrušil odvolací soud jeho rozsudek dle § 219a odst. 2 o.s.ř.
16. Soud prvního stupně bude dalším řízením postupovat tak, jak je výše uvedeno, především se zaměří na důkladné provedení výkladu ustanovení o povinnosti žalovaného ve vztahu k údržbě komína, v závislosti na tom, pak bude pečlivě posuzovat jednotlivé námitky žalovaného. 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. Na rozdíl od posuzovaného rozsudku se soud prvního stupně ve svém novém rozhodnutí zaměří především na hodnocení důkazů a podrobné vysvětlení svých skutkových závěrů, a nikoli na pouhý popis tvrzení účastníků a provedených důkazů. Podle § 157 odst. 2 o.s.ř. nemá být obsahem rozsudku obsáhlé přepisování podání a přednesů účastníků a popis důkazů, ale především popis skutkových zjištění a úvah soudu, jakož i jeho právní hodnocení. 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 24. února 2022

JUDr. Irena Nosková v.r.
předsedkyně senátu