



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Zdeňka Jeřábka a soudkyň JUDr. Evy Kotrbaté a JUDr. Ivany Šimové v právní věci **žalobce F** **T**, nar. **██████████**, bytem **██████████**, zast. Mgr. Romanem Šlechtou, advokátem se sídlem v Karlových Varech, Dr. Davida Bechera 24, proti **žalovanému B** **M**, nar. **██████████**, bytem **██████████**, zast. JUDr. Josefem Kašparem, advokátem se sídlem v Karlových Varech, Jáchymovská 27, o **400.000,- Kč s příslušenstvím**, k odvolání žalovaného proti rozsudku Okresního soudu v Karlových Varech ze dne 23. 11. 2011, č.j. 9 C 637/2009 – 112,

t a k t o:

I. Rozsudek soudu I. stupně se p o t v r z u j e.

II. Žalovaný je povinen nahradit žalobci na nákladech odvolacího řízení 55.800,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám Mgr. Romana Šlechty.

O d ů v o d n ě n í

Rozsudkem ze dne 23. 11. 2011 prvoinstanční soud uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobci 400.000,- Kč s ročním úrokem z prodlení z této částky od 1. 11. 2009 do 31. 12. 2009 ve výši 8,5%, od 1. 1. 2010 do 30. 6. 2010 ve výši 8%, od 1. 7. 2010 do 31. 12. 2010 ve výši 7,75%, od 1. 1. 2011 do 30. 6. 2011 ve výši 7,75%, od 1. 7. 2011 do

23. 11. 2011 ve výši 7,75% a dále do zaplacení s úrokem z prodlení ve výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, zvýšené o sedm procentních bodů, platné pro první den příslušného kalendářního pololetí v němž trvá prodlení žalovaného, vše do tří dnů od právní moci rozsudku. Žalovanému byla uložena povinnost nahradit žalobci na nákladech řízení 127.600,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalobce. Nájemní smlouvu ze dne 10. 4. 2006 považoval za platně sjednanou ve smyslu § 663 obč. zák. Nájem sporem dotčeného objektu byl původně sjednán do 31. 3. 2008, dvěma dodatky ke smlouvě pak byl postupně prodloužen až do 31. 12. 2008. Ze znění dodatků bylo patrné, že se vždy jednalo o změnu původní smlouvy, nikoliv o smlouvy nové. Celkově šlo tedy o nájem sjednaný na dobu delší než rok. Dnem 31. 12. 2008 žalovaný pronajatý objekt nevyklidil, držel ho a určitou formou užíval. Protože do třiceti dnů po skončení nájmu nepodal žalobce žalobu na vyklizení nemovitosti u soudu, došlo k prodloužení nájmu na dobu jednoho roku, tedy do 31. 12. 2009 ve smyslu § 676 obč. zák. Pokud žalobce požadoval nájemné za deset měsíců po 40.000,- Kč měsíčně, jde o plnění, na něž má s ohledem na trvání nájemní smlouvy nárok. Na daný případ nelze aplikovat ustanovení § 673, případně § 674 obč. zák. Zaplavení objektu, který měl žalovaný pronajít, v době od 17. 1. 2009 do 19. 1. 2009 nelze považovat za vadu, kterou žalovaný nezpůsobil. Jedná se o nárok prekluzivní. Závadný stav nastal nejpozději dne 19. 1. 2009 a žalovaný nárok na slevu z nájemného, která by se ve svém výsledku rovnala tomu, že by nemusel platit nájemné vůbec, uplatnil teprve v tomto řízení prostřednictvím právního zástupce dne 8. 4. 2010. Nárok tak byl uplatněn až po uplynutí zákonné prekluzivní lhůty. Ve shodě s ustanovením § 517 odst. 2 obč. zák. přiznal soud žalobci i nárok na úrok z prodlení. O nákladech řízení pak bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 o.s.ř. vzhledem k úspěchu žalobce ve sporu. Náklady řízení představuje odměna advokáta ve dvou řízeních před soudem I. stupně ve výši 45.300,- Kč, jakož i náhrada za osm režijních paušálů po 300,- Kč. K součtu uvedených částek byla připočítána ještě 20% DPH a zaplacený soudní poplatek ve výši 16.000,- Kč.

Proti rozsudku podal odvolání žalovaný. Smlouvu ze dne 10. 4. 2006 považuje za absolutně neplatnou pro neurčitost a rozpor se zákonem. Předmětem nájmu měly být nebytové prostory v budově č.p. ■■■ v Ostrově a část pozemku parc. č. st. ■■■ v k.ú. Ostrov nad Ohří. Ve smlouvě chybí specifikace nebytových prostor. Vymezeny jsou pouze prostory, které předmětem nájmu nejsou. Pokud jde o část pozemku, smlouva odkazuje na plánec, který měl obsahovat bližší specifikaci a který měl být ke smlouvě připojen. Žádný plánec však ke smlouvě připojen není. Předmětem nájmu měl být dále soubor movitých, individuálně určených věcí. Ty rovněž nejsou ve smlouvě specifikovány. Předmětem nájmu byly nebytové prostory, takže prvoinstanční soud nesprávně aplikoval na projednávaný případ ustanovení § 663 a násl. obč. zák., když měl být aplikován zák. č. 116/1990 Sb. Prvoinstanční soud nesprávně aplikoval i ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák., který upravuje prodloužování nájmu pro případ, že nájemce po skončení nájmu nadále věc užívá a pronajímatel se do třiceti dnů nedomáhá vydání věci či vyklizení nemovitosti. Účastníci v nájemní smlouvě uvedli, že dojde k prodloužení nájemní smlouvy do 31. 3. 2011 v případě splnění podmínek specifikovaných v článku IX. odst. 1 nájemní smlouvy. Tím vyloučili použití § 676 odst. 2 obč. zák. Z provedeného dokazování vyplynulo, že si účastníci řízení byli vědomi ukončení nájemního vztahu k 31. 12. 2008. Nově se pouze dohodli na tom, že nájemce bude předmět nájmu užívat i od 1. 1. 2009 do 2. 1. 2009. Následně prodloužili termín užívání do 12. 1. 2009. Tuto skutečnost nelze vykládat tak, že by žalovaný pokračoval i po 31. 12. 2008 v užívání předmětu nájmu na základě nájemní smlouvy ze dne 10. 4. 2006. Pokud k předání předmětu nájmu nedošlo 12. 1. 2009, stalo se tak z důvodu na straně žalobce. Pronajímatel tímto dnem se dostal do prodlení a 12. 1. 2009 přešlo dle ustanovení § 522 obč. zák. nebezpečí nahodilé

zkázy předmětu nájmu na něj. Žalovaný dále poukazuje na tu skutečnost, že dodatek k nájemní smlouvě ze dne 1. 4. 2008 byl uzavřen poté, kdy nájemní vztah, založený nájemní smlouvou ze dne 10. 4. 2006, dne 31. 3. 2008 skončil. Nemohlo tak dojít k prodloužení již ukončené nájemní smlouvy. Shodně pak nelze za platné považovat ani prodloužení nájmu dodatkem ze dne 1. 11. 2008, neboť rovněž tento dodatek byl uzavřen až poté, kdy skončil nájemní vztah založený nájemní smlouvou ze dne 10. 4. 2006. Pokud by odvolací soud nedospěl k závěru, že žaloba je nedůvodná v celém rozsahu, musel by uzavřít, že nájemní poměr skončil nejpozději dne 31. 3. 2009, neboť pokud by z důvodu neplatnosti dodatku došlo 1. 4. 2008 k obnovení nájemního vztahu na dobu jednoho roku, skončil by takto obnovený nájem právě k 31. 3. 2009. Navrhuje se, aby odvolací soud změnil rozsudek soudu I. stupně a žalobu zamítl. Požaduje se rovněž přiznání nákladů řízení.

Žalobce v písemném vyjádření k odvolání žalovaného uvedl, že předmětem nájmu byly nemovitosti, nikoliv nebytové prostory. Poukazuje se na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 7. 2007, sp. zn. 32 Odo 1263/2006. V tomto rozsudku zaujal Nejvyšší soud ČR názor, že v případě, že předmětem nájmu jsou jednak nebytové prostory, jednak parkovací místo, nejde o nájem jednotlivých nemovitostí, nýbrž o nájem věci podle § 663 a násl. obč. zák., neboť pronajat byl ucelený soubor, jako věc hromadná (universitas rerum). Pronajímaná část budovy byla vymezena negativním výčtem, což není v rozporu s žádným právním předpisem. Samotné nepřipojení plánku, kterým byla vymezena pronajímaná část pozemku parc. č. st. 112 k vyhotovení nájemní smlouvy, nemůže být důvodem její neplatnosti. Plánek v okamžiku uzavření nájemní smlouvy existoval a obě smluvní strany s ním byly seznámeny. Nájemce určenou část pozemku užíval a nikdy netvrdil, že by mu nebylo známo, která část pozemku byla pronajata. Odkazuje se na usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 2870/2008 ze dne 22. 9. 2010. Věci movité, které byly rovněž učiněny součástí předmětu nájmu, byly specifikovány v seznamu, jenž byl součástí „Předávacího protokolu“, podepsaného oběma smluvními stranami současně s nájemní smlouvou 10. 4. 2006. Nájemní smlouva tak není neplatná. Pokud by chtěl žalovaný přesto neplatnost smlouvy namítat, musel by k tomu tvrdit další skutečnosti a označit důkazy k jejich prokázání. To však v řízení před soudem I. stupně neučinil a v odvolacím řízení to již učinit nemůže. Z ujednání smluvních stran rovněž nevyplývá, že by ujednáním obsaženým v článku IX. odst. 1 nájemní smlouvy smluvní strany vyloučily aplikaci ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák. Nesprávný je rovněž právní názor žalované, podle kterého nelze prodloužit dobu trvání nájmu poté, co doba nájmu původně sjednaná již uplynula. Ustálená judikatura připouští i uzavření nájemní smlouvy se zpětnou účinností (rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 8. 2007, sp. zn. 28 Cdo 3033/2005). Lze tedy dospět k závěru, že se zpětnou účinností lze prodloužit i dobu nájmu. I kdyby uzavřením zmíněných dodatků k prodloužení doby nájmu nedošlo, došlo by stejně k obnovení nájmu podle ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák., a to již prvním dnem po uplynutí původní doby nájmu sjednané nájemní smlouvou, přičemž výše nájemného by činila 60.000,- Kč měsíčně. Navrhuje se, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně jako věcně správný potvrdil. Požaduje se rovněž přiznání nákladů odvolacího řízení.

Odvolací soud přezkoumal rozsudek soudu I. stupně podle § 212 a § 212 o.s.ř., přihlédl k odvolání žalovaného, jakož i k vyjádření žalobce k tomuto odvolání a dospěl poté k závěru, že odvolání žalovaného není důvodné. Z důkazů v řízení provedených prvoinstanční soud zjistil skutkový stav dostatečným způsobem a ze zjištěného skutkového stavu dovodil právní závěry, s kterými se odvolací soud ztotožňuje.

Nájemní smlouvou, která byla uzavřena 10. 4. 2006, pronajal žalobce žalovanému budovu č.p. ■■■ v Ostrově, včetně vnitřního zařízení – souboru movitých věcí individuálně určených, kromě bytu se samostatným elektroměrem a vodoměrem, nacházejícím se v prvním patře domu č.p. ■■■, sestávajícího z jedné kuchyně a třech pokojů se zvláštním vchodem. Touto smlouvou byl pronajat i pozemek stavební parcela č. ■■■ (zastavěná plocha a nádvoří), kromě části pozemku u vchodu do bytu, která byla vyznačena v připojeném plánu a která byla určena k parkování dvou vozidel pro potřeby pronajímatele. Odvolací soud se ztotožňuje s žalobcem v tom, že předmětem nájmu byly nebytové prostory v budově, jakož i pozemek, které byly pronajímány ke specifickému účelu jako ucelený soubor (universitas rerum) a že se jednalo o uzavřenou nájemní smlouvu ve smyslu § 663 a násl. obč. zák. Žalovaný nemovitosti užíval od 10. 4. 2006 a nezpochybňoval předmět nájmu. Teprve v odvolacím řízení v rozporu s ustanovením § 205a o.s.ř. začal tvrdit, že ke smlouvě nebyl připojen plán, který se měl týkat pronajatého pozemku a že předávací protokol, který je ke smlouvě připojen, neobsahuje s výjimkou odečtů elektroměru a vodoměru, žádné smlouvou stanovené údaje. K tomuto tvrzení již nemohl odvolací soud přihlídnout a nájemní smlouvu ze dne 10. 4. 2006 považuje za platnou. Dodatky k uzavřené nájemní smlouvě ze dne 1. 4. 2008 a ze dne 1. 11. 2008 odkazují na uzavřenou nájemní smlouvu ze dne 10. 4. 2006. Nelze obecně vyloučit uzavření takovýchto dodatků s účinností předcházející dni uzavření těchto dodatků. Navíc je třeba uvést, že jak k 1. 4. 2008, tak k 1. 11. 2008, žalovaný nemovitosti užíval a žalobce k těmto termínům nepodal žalobu na vyklizení nemovitosti. Dodatky tak byly uzavřeny v době, kdy nájemní vztah trval.

Z výpovědí osob podávajících vysvětlení ve spise Policie ČR č.j. KRPK-3138-6/č.j.-2009-030318, jakož i z výpovědí svědků slyšených v občanskoprávním řízení, bylo prokázáno, že žalovaný pronajaté nemovitosti užíval i po 31. 12. 2008. V jím provozovaném hotelu byli ubytováni hosté, kteří měli hotel opustit k 2. 1. 2009. Podle výpovědi pokojské K■■■ B■■■ měli poslední hosté opustit hotel 4. nebo 5. 1. 2009. Nebylo prokázáno tvrzení žalovaného v jeho vyjádření, že budova byla připravena k předání k 1. 1. 2009 a že již nebyla žalovaným užívána. Zeť žalovaného R■■■ H■■■, který pracoval v hotelu Myslivna jako technik uváděl, že 16. 1. 2009 měli zaměstnanci Plzeňského prazdroje odmontovat výčepní zařízení, které měl pronajaté žalovaný. Svědek Z■■■ K■■■, který pracoval v hotelu Myslivna jako manažer, uváděl před policejními orgány i v průběhu jednání před soudem, že 19. 1. 2009 se dostavil do objektu hotelu Myslivna proto, že firma Golem si přijela pro pronajatou ledničku. Původně měl být vrácen hotel pronajímateli, tj. žalobci, k 21. 1. 2009. Mezi účastníky řízení nebylo sporné, že 19. 1. 2009 bylo zjištěno, že hotel Myslivna byl vytopen. Je tedy pochopitelné, že žalobce po vytopení hotelu hotel nepřevzal, když rovněž nebylo prokázáno, že by žalobce odmítl hotel převzít ještě před touto závadou. Lze tedy uzavřít, že žalovaný užíval hotel i po skončení nájmu a že žalobce nepodal do třiceti dnů u soudu žalobu na vyklizení nemovitosti. Došlo tak k obnovení nájmu na dobu jednoho roku, neboť nájem předchozí byl sjednán na dobu delší než rok. Nebylo rovněž prokázáno, že by nájemce odstoupil od uzavřené smlouvy ve smyslu § 679 obč. zák., či že by došlo k ukončení nájmu jiným způsobem. Pouhé převzetí klíčů od hotelu žalobcem 4. 9. 2009 nemůže být považováno za ukončení nájmu. Odvolací soud se shoduje s prvoinstančním soudem i v tom, že pokud by uplatňoval žalovaný právo na prominutí či na slevu nájemného, musel by být takovýto nárok uplatněn ve smyslu § 675 obč. zák. u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Protože právo nebylo uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečným toto právo zakládajícím (zjištění vytopení hotelu dne 19. 1. 2009), když žalovaný uplatňoval právo na slevu z nájemného až podáním z 8. 4. 2010, došlo k prekluzi tohoto práva. Protože žalovaný měl platit nájemné za pronajaté nemovitosti dle dodatku k nájemní smlouvě ze dne

1. 4. 2008 ve výši 40.000,- Kč měsíčně a protože k 31. 10. 2009 nedošlo k ukončení nájmu, je požadavek žalobce na zaplacení 400.000,- Kč důvodný. Protože dle článku III. nájemní smlouvy ze dne 10. 4. 2006 mělo být nájemné placeno vždy do každého třetího dne v tom kterém měsíci, nelze považovat za neoprávněný ani požadavek žalobce na zaplacení příslušenství pohledávky, tj. úroků z prodlení od 1. 11. 2009. Výše úroků z prodlení přiznaná žalobci proti žalovanému prvoinstančním soudem odpovídá § 1 vládního nařízení č. 142/1994 Sb. ve znění platném do 30. 6. 2010.

Žalobce byl úspěšný v řízení a má proto právo na náhradu veškerých nákladů řízení před prvoinstančním soudem podle § 142 odst. 1 o.s.ř. Náklady řízení spočívají v odměně za právní pomoc advokáta ve dvou řízeních před soudem I. stupně po 45.300,- Kč (§ 3 odst. 1 bod 5 vyhl. č. 484/2000 Sb. ve znění platném do 29. 2. 2012), v náhradě za osm režijních paušálů po 300,- Kč (§ 13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb.). K součtu uvedených částek je třeba připočítat ještě 20% DPH ve výši 18.600,- Kč a zaplacený soudní poplatek ve výši 16.000,- Kč. Ze všech shora uvedených důvodů odvolací soud rozsudek soudu I. stupně jako věcně správný potvrdil podle § 219 o.s.ř.

Žalobce byl úspěšný i v odvolacím řízení a má proto právo na náhradu nákladů odvolacího řízení podle § 142 odst. 1 o.s.ř., s přihlédnutím i k § 224 odst. 1 o.s.ř. Náklady odvolacího řízení spočívají v odměně za právní pomoc advokáta ve výši 45.300,- Kč (§ 3 odst. 1 bod 5 vyhl. č. 484/2000 Sb.), v náhradě za dva režijní paušály po 300,- Kč a v náhradě za ztrátu času za šest půlhodin po 100,- Kč (§ 13 odst. 3, § 14 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb.). K součtu uvedených částek je třeba připočítat ještě 20% DPH, jejíž je právní zástupce žalobce plátcem.

P o u č e n í: Proti tomuto rozsudku není přípustné dovolání, ledaže by dovolací soud na základě dovolání podaného do dvou měsíců od doručení rozsudku odvolacího soudu k Nejvyššímu soudu ČR, prostřednictvím Okresního soudu v Karlových Varech, dospěl k závěru, že rozsudek odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam.

V Plzni dne 28. března 2012

**JUDr. Zdeněk J e ř á b e k, v.r.
předseda senátu**

Za správnost vyhotovení:
Marie Beranová