

Rsp.: 721/14

Klíčová slova: obvyklá praxe stran, obchodní zvyklosti, doručování, nájemní smlouva

Dotčená ustanovení: § 261 odst. 1 obchodního zákoníku; zákoně č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor; zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Podle § 3074

P r á v n í v ě t a:

„Pokud není v nájemní smlouvě ujednán způsob doručování faktur, či další korespondence a je-li následně doručováno prostřednictvím poštovní doručovací služby, a to obvyčejnou poštou, je možné tento způsob doručování posoudit jako obvyklou obchodní praxi stran. O obvyklou praxi jde především v případě, že byla strana řádně a včas o pohledávkách informována, či již v minulosti došlo k úhradě některých pohledávek doručených tímto způsobem.“

Z o d ů v o d n ě n í:

I. Žalobní návrh

Žalobou datovanou dne 29. 5. 2014 a doručenou Rozhodčímu soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky (dále jen „Rozhodčí soud“) dne 2. 6. 2014 se žalující strana po straně žalované domáhala zaplacení částky 456 558,03 Kč s příslušenstvím.

Žalující strana své nároky opírala o nájemní smlouvu uzavřenou dne 13.9.2010 mezi žalobcem jako pronajímatelem a žalovaným jako nájemcem na pronájem nebytových prostor v nákupním centru, jejímž předmětem byl nájem nebytového prostoru – obchodu č. 14 o výměře 30,60 m² ve vlastnictví žalobce.

Žalobce žalovanému dle nájemní smlouvy fakturoval částky ve výši stanovené nájemní smlouvou, a to zejména dle článku 7. Žalovaný však vystavené faktury nehradil v plné výši, nebo je nehradil vůbec, ač k tomu byl povinen podle nájemní smlouvy.

S ohledem na skutečnost, že částky fakturované žalobcem žalovanému v souladu s nájemní smlouvou nebyly řádně a včas uhrazeny, vyzval žalobce prostřednictvím svého právního zástupce žalovaného upomínkou k uhrazení příslušných dlužných částek. Žalovaný do dne podání žaloby neuhradil ničeho.

Strana žalující se dále domáhala náhrady nákladů rozhodčího řízení včetně nákladů právního zastoupení.

Strana žalující přiložila k žalobnímu návrhu příslušné důkazy, které v průběhu řízení ještě doplnila.

IV. Tvrzení stran a průběh řízení

K žalobnímu návrhu se strana žalovaná vyjádřila podáním ze dne 16.7.2014. Ze žalobní odpovědi vyplynulo, že žalovaná strana uznává pravomoc Rozhodčího soudu k rozhodnutí sporu vzniklou na základě uzavřené nájemní smlouvy. Z podání dále vyplynulo, že žalovaný namítá nedostatek věcné legitimace žalobce, neboť z čl. 14.9. nájemní smlouvy vyplývá, že žalobce uzavřel ode dne 7.10.2002 se společností E jako postupníkem smlouvu o zajišťovacím postoupení pohledávek, přičemž všechny žalobcovy pohledávky současné a budoucí vzniklé na základě nájemní smlouvy byly postoupeny postupníkovi.

Žalovaný v žalobní odpovědi uvedl, že se žalobce prohlásil za výlučného vlastníka nebytových prostor, ale na základě žalobcem předloženého listu vlastnictví je zřejmé, že spoluvlastnické právo k nemovitostem mimo žalobce patří i společnosti B. Podle názoru žalovaného je při uzavření nájemní smlouvy nutný podpis obou spoluvlastníků anebo prokazatelný písemný souhlas spoluvlastníka k podpisu smlouvy, který nebyl předložen. Žalovaný rovněž uvedl, že pro to, aby se dostal do prodlení s úhradou faktur, je třeba jejich vystavení a doručení. Z předložených faktur není podle žalovaného zřejmé jejich doručení žalovanému a žalovaný žádá o prokázání jejich doručení.

Žalovaný v žalobní odpovědi poukázal na skutečnost, že v průběhu nájemního vztahu došlo v nákupním centru ke snížení návštěvnosti a v důsledku toho i k poklesu tržeb žalovaného. Žalovaný navrhoval žalobci úpravu nájemních podmínek a slevu z nájemného, ale k přijetí jeho návrhů žalobce nepřistoupil. Žalobce odmítl i žádost nájemce o předčasné ukončení nájemní smlouvy.

Žalovaný zároveň uvedl, že nájemní jednotku dostal do užívání ve stavu po předešlém nájemci, což vyvolalo náklady na provedení údržby, které specifikoval v žalobní odpovědi.

Žalovaný navrhl žalobu zamítnout a žalobci uložit povinnost uhradit prokázané náklady na údržbu prostoru v částce 37 990,- Kč a nahradit vynaložené náklady řízení před rozhodčím soudem. Žalovaný k žalobní odpovědi připojil důkazy a navrhl jejich provedení včetně provedení některých dalších důkazů.

Žalobce v replice ze dne 19.9.2014 uvedl, že smlouva o zajišťovacím postoupení pohledávek ze dne 7.10.2002 sloužila k zajištění úvěru poskytnutého bankou E žalobci. Úvěr byl v dubnu roku 2012 splacen a zároveň došlo k ukončení smlouvy o zajišťovacím postoupení pohledávek. Veškeré pohledávky byly zpětně postoupeny žalobci. Žalobce doložil toto tvrzení souhlasným prohlášením o zániku zajišťovacího převodu pohledávek.

Žalobce zároveň uvedl, že je výlučným vlastníkem nebytové jednotky č. 132/4, která se nachází v budově obchodního centra. Obchod č. 30, který byl předmětem nájemní smlouvy je součástí této nebytové jednotky. Tvrzení doložil výpisem z katastru nemovitostí a přílohou nájemní smlouvy – plánkem s vyznačením prostor.

Žalobce k doručování faktur uvedl, že faktury byly doručovány obyčejnou poštou, protože doručování doporučeným způsobem by představovalo velkou finanční zátěž. Doručování faktur obyčejným způsobem se mezi žalobcem a žalovaným stalo obchodní zvyklostí. Žalovaný takto

doručované faktury v dřívějších letech platil a i některé z žalovaných faktur uhradil částečně. Toto tvrzení žalobce doložil výpisy z účtu.

K návrhu žalovaného uložit žalobci povinnost uhradit částku 37 990,- Kč za provedení údržby prostor, žalobce uvedl, že podle čl. 9.1 nájemní smlouvy je veškerá údržba v pronajaté jednotce povinností nájemce, a to včetně veškerých oprav a obnovy všech vnitřních zařízení. V případě žalovaného bylo sjednáno, že převezme rolovací mříž po předchozím nájemci, s čímž žalovaný souhlasil a tato skutečnost je uvedena i v předávacím protokole.

Žalobce potvrdil tvrzení žalovaného, že mezi nimi probíhalo jednání o snížení nájmu, avšak uvedl, že k dohodě o změně výše nájemného nikdy nedošlo. Vzhledem k tomu, je žalovaný povinen hradit nájemné ve sjednané plné výši.

Dne 4.11.2013 v 12:00 h bylo v sídle Rozhodčího soudu v Praze zahájeno ústní jednání. Vzhledem ke skutečnosti, že se strana žalovaná k ústnímu jednání nedostavila, ač byla řádně uvědomena o čase a místě ústního jednání, bylo v souladu s § 28 odst. 3 Řádu Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky (dále jen „Řád Rozhodčího soudu“) jednáno v nepřítomnosti strany žalované.

V. Zjištění skutkového stavu

Na základě provedených listinných důkazů a souhlasného tvrzení strany žalující a strany žalované vzal rozhodčí senát za prokázané:

1. Strany uzavřely dne 13.9.2010 nájemní smlouvu mezi žalobcem jako pronajímatelem a žalovaným jako nájemcem na pronájem nebytových prostor v nákupním centru, jejímž předmětem byl nájem nebytového prostoru – obchodu č. 14 o výměře 30,60 m² ve vlastnictví žalobce.
2. Žalovaný se zavázal podle čl. 7 této smlouvy hradit částky, které mu žalobce ve stanovených lhůtách fakturoval.
3. Žalovaný neuhradil částky uvedené v žalobě a doložené fakturami a dalšími důkazy, a to ani po dodatečné výzvě k jejich úhradě.
4. Jednání mezi žalobcem a žalovaným nevedlo ke smírnému řešení sporu.

VI. Právní posouzení

Rozhodčí senát z takto zjištěného skutkového stavu dovodil, že žalobnímu návrhu je po právu vyhovět. Přihlédl přitom k provedeným důkazům, tvrzeným skutkovým okolnostem a unesení důkazního břemene stranou žalující.

Strana žalující a strana žalovaná jsou podnikateli a závazkový vztah mezi nimi se týkal jejich podnikatelské činnosti, a proto se v době vzniku řídil podle § 261 odst. 1 obchodního zákoníku částí třetí tohoto zákona.

Rozhodčí senát přezkoumal shora specifikovanou nájemní smlouvu o spolupráci a dovodil, že jde o smlouvu, která nebyla upravena jako typ smlouvy v obchodním zákoníku, ale podléhala úpravě obsažené v zákoně č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů. Vzhledem k obsahu předmětné smlouvy a souhlasnému tvrzení stran sporu se rozhodčí senát přiklonil k právnímu názoru, že jde o platně sjednanou smlouvou vyvolávající zamýšlené právní účinky.

Rozhodčí senát konstatoval, že nájem vzniklý na základě předmětné nájemní smlouvy se řídí od 1.1.2014 podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Podle § 3074 tohoto zákona se nájem řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem. Vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. Rozhodčí senát zaujal právní názor, že nová právní úprava nájmu nic nezměnila na povinnosti nájemce platit sjednané nájemné.

Rozhodčí senát nepřisvědčil právnímu názoru strany žalující, že nájemní smlouva vyžadovala souhlas další osoby, protože z provedeného dokazování vyplynulo, že pronajímané prostory byly ve výlučném vlastnictví žalobce. Žalobce byl rovněž aktivně legitimován k uplatnění práva na zaplacení fakturovaných pohledávek, protože došlo k ukončení smlouvy o zajišťovacím postoupení pohledávek specifikované v žalobní odpovědi žalovaného.

Rozhodčí senát vzal za prokázanou skutečnost, že žalovanému byly doručeny všechny faktury obyčejnou poštou a že byl o pohledávkách žalobce řádně a včas informován, protože tento způsob doručování odpovídal obvyklé praxi mezi žalobcem a žalovaným a navíc některé z předmětných faktur byly žalovaným částečně uhrazeny.

Za těchto okolností rozhodčí senát vyhověl žalobě v plném rozsahu.

V Praze dne 9. listopadu 2014