



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Lubora Veselého a soudkyň JUDr. Markéty Čermínové a Mgr. Lucie Králové ve věci žalobce: **Zdeněk V.**, nar. xxx, bytem xxx, xxx, zast. JUDr. Irenou Pražanovou (dříve J.), advokátkou se sídlem Praha 10, V Dolině 1516, proti žalovanému: **Městská část Praha 7**, se sídlem Praha 7, nábřeží kpt. Jaroše 1000/7, o **1.039.064 Kč s příslušenstvím**, k odvolání žalovaného proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 7 ze dne 25. listopadu 2016, č.j. 31 C 478/2009 - 216,

takto:

- I.** Rozsudek soudu prvního stupně **se mění tak, že se zamítá** žaloba, aby byl žalovaný povinen zaplatit žalobci 1.039.064 Kč.
- II.** Žalobce **je povinen** zaplatit žalovanému náklady řízení před soudy obou stupňů ve výši 59.454 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III.** Žalobce **je povinen** zaplatit státu náklady řízení ve výši 8.020 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku na účet soudu prvního stupně.

Odůvodnění

Uvedeným rozsudkem soud prvního stupně uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobci 1.039.064 Kč a na nákladech řízení 189.869,70 Kč a dále povinnost zaplatit státu náklady řízení ve výši 20.020 Kč.

Vycházel ze zjištění, že žalobce byl uživatelem bytu o velikosti 0+1 na adrese xxx, xxx, v průběhu užívání tohoto bytu se rozhodl rozšířit byt o obytnou místnost do půdního prostoru,

dne 24. 6. 1998 bylo vydáno stavební povolení a dne 29. 6. 2000 kolaudační rozhodnutí, které nabylo právní moci 28. 7. 2000, kolaudačním rozhodnutím bylo žalobci povoleno užívání obytné místnosti o výměře 30,3 m² jako součásti bytové jednotky 2+kk se stávajícím příslušenstvím včetně vytápění. Rozšíření předmětného bytu provedl žalobce na své vlastní náklady, které činily 139.061,50 Kč. Dne 1. 11. 2000 byla mezi účastníky uzavřena nájemní smlouva na takto rozšířený byt č. xxx na dobu neurčitou, písemnou nabídkou ze dne 10. 10. 2008 nabídl žalovaný žalobci převod bytové jednotky do vlastnictví za kupní cenu 393.080 Kč, dne 4. 12. 2008 dal žalovaný žalobci výpověď z nájmu bytu podle § 711 odst. 2 písm. c) zák. č. 40/64 Sb. (obč. zák.), žalobce ve stanovené lhůtě byt vyklidil a následně vyzval žalovaného k úhradě nákladů vynaložených v souvislosti s rozšířením původního bytu ve výši 139.061,50 Kč a poté k úhradě částky 1.039.064 Kč coby rozdílu v tržní ceně bytu před rekonstrukcí a po ní. Podle znaleckého posudku znalce Ing. Nováka spolu s jeho dodatkem činí zhodnocení původního bytu po jeho přestavbě a rozšíření 1.300.000 Kč. Po právní stránce soud prvního stupně poukázal na ustanovení § 667 odst. 1 obč. zák. a uvedl, že žalovaný udělil žalobci souhlas s přestavbou - rozšířením bytu, nájem žalobce skončil ke dni 31. 3. 2009, po ukončení nájemního vztahu má žalobce právo na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci (předmětného bytu), toto zhodnocení podle znaleckého posudku činí 1.300.000 Kč, žalobce však požadoval pouze 1.039.064 Kč. Námitku promlčení vznesenou žalovaným soud prvního stupně neshledal důvodnou stejně jako další námitky, že rekonstrukcí bytu se zmenšily ostatní prostory v domě a že předmětný byt nebyl vymezen jako jednotka způsobilá k zápisu do katastru nemovitostí. Veden uvedenými závěry soud prvního stupně žalobě vyhověl, o nákladech řízení rozhodl podle § 142 odst. 1 o. s. ř. a o nákladech řízení státu podle § 148 odst. 1 o. s. ř.

Rozsudek napadl odvoláním žalovaný. Vytýkal soudu prvního stupně neúplné zjištění skutkového stavu věci a vznášel výhrady ke stanovení výše zhodnocení předmětného bytu a k podanému znaleckému posudku. Dále namítal, že zájem na samotném rozšíření bytu měl žalobce, na jehož žádost bylo vydáno stavební povolení, rozšířením bytu současně došlo ke zmenšení společných prostor domu, což je třeba považovat za notorietu. Nesouhlasil ani s právním posouzením věci soudem prvního stupně s tím, že zhodnocení bytu přímo fyzicky užíval po dobu téměř devíti let žalobce, který se následně svým jednáním zbavil možnosti toto zhodnocení užívat, jeho postup je proto třeba považovat za rozporný s dobrými mravy. Tím, kdo se případně obohatil, nebyl žalovaný nabízející následně v procesu privatizace předmětný byt k prodeji, ale další osoby užívající tento byt z titulu nájemního vztahu, případně následně z titulu vlastnictví. Setrval na vznesené námitce promlčení a závěrem navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek zrušil a vrátil věc soudu prvního stupně k dalšímu řízení, eventuálně aby žalobu zamítl. Při odvolacím jednání žalovaný ještě poukázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 879/2016 a závěry v něm vyjádřené ohledně aplikace § 667 obč. zák.

Žalobce ve vyjádření uvedl, že žalovaný až do vnesení napadeného rozsudku nezpochybnil závěry znaleckého posudku znalce Ing. Nováka, jeho současné výhrady označil za účelové, nesouhlasil ani s tím, že by jednal v rozporu s dobrými mravy, když nárok, který uplatňuje, vyplývá přímo s § 667 odst. 1 obč. zák., rozporné s dobrými mravy by naopak bylo, pokud by účelově převedl na někoho z rodiny další nemovitost v Praze, kterou v době učinění nabídky na odkoupení předmětného bytu vlastnil. Poté, co předmětný byt vyklidil, nebyl byt obsazen oprávněným nájemcem, a žalovaný tak měl možnost prodat jej za tržní cenu, což neučinil. Pro rozhodnutí soudu v této věci není podstatné, kdo požádal o vydání stavebního povolení, žalovaný pak nijak neprokázal, že by rekonstrukcí předmětného bytu došlo ke zmenšení společných prostor v domě. Nesouhlasil ani s námitkou promlčení uplatněnou žalovaným s tím, že nově uzavřená nájemní smlouva byla uzavřena proto, aby odrážela nový

skutečný stav, původní nájemní vztah tedy nebyl ukončen, byl pouze aktualizován. Závěrem navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek potvrdil.

Odvolací soud při jednání konaném dne 18. 10. 2017 vyzval žalobce i žalovaného k doplnění skutkových tvrzení k obsahu dohody, na základě které žalobce přistoupil v roce 1998 k rekonstrukci předmětného bytu a jeho rozšíření o další místnost. K tomu žalobce uvedl, že tehdy požádal žalovaného coby pronajímatele o rozšíření stávajícího bytu o jednu místnost s využitím půdních prostor, žalovaný s tím vyslovil souhlas a požadoval splnění podmínek, které žalobce akceptoval, mimo jiné šlo o to, že rekonstrukci provede na vlastní náklady a nebude po žalovaném požadovat žádné finance, vycházel z toho, že byt rekonstruuje a po provedené kolaudaci s ním bude uzavřena nová nájemní smlouva na dobu neurčitou, neřešilo se, jak bude postupováno v případě skončení nájmu. O těchto podmínkách nebyla sepsána žádná písemná dohoda, šlo pouze o ústní jednání na úřadu, přičemž mu nebylo slíbeno, že mu byt bude prodán, v té době se ještě o privatizaci nejednalo. Žalovaný k tomu uvedl, že není schopen správnost těchto skutkových tvrzení žalobce potvrdit ani vyvrátit.

Poté odvolací soud přezkoumal z podmětu odvolání žalovaného napadený rozsudek i řízení předcházející jeho vyhlášení podle § 212 a § 212a o. s. ř. a shledal odvolání důvodným.

V řízení bylo prokázáno (a není ani sporné), že žalobce byl původně uživatelem a od 1. 1. 1992 nájemcem předmětného bytu o velikosti původně 0+1, požádal žalovaného coby pronajímatele tohoto bytu a vlastníka domu o rozšíření tohoto bytu o jednu obytnou místnost do půdního prostoru, s čímž žalovaný vyslovil souhlas, na tuto rekonstrukci bylo 24. 6. 1998 vydáno stavební povolení, po provedení rekonstrukce bylo dne 29. 6. 2000 vydáno kolaudační rozhodnutí a dne 1. 11. 2000 byla mezi účastníky uzavřena smlouva o nájmu bytu na dobu neurčitou na rekonstrukci rozšířený byt o velikosti 2+kk. Dne 4. 12. 2008 dal žalovaný žalobci výpověď z nájmu bytu z důvodu, že žalobce je vlastníkem bytové jednotky č. xxx v domě č.p. xxx v k. ú. xxx, a má tak možnost užívání více bytů, žalobce tuto výpověď nerozporoval, nájemní vztah tedy skončil ke dni 31. 3. 2009 a žalobce předmětný byt vyklidil a odevzdal žalovanému. S ohledem na tyto časové souvislosti je třeba danou věc posuzovat dle příslušných ustanovení zákona č. 40/64 Sb. ve znění účinném do 31. 12. 2013 (obč. zák.).

Soud prvního stupně shledal uplatněný nárok důvodným s poukazem na ustanovení § 667 odst. 1 obč. zák., toto právní posouzení věci však nelze považovat za správné, případný je naopak poukaz žalovaného na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 21. 9. 2016, sp.zn. 26 Cdo 879/2016, kde Nejvyšší soud posuzoval skutkově totožnou věc (uskutečnění stavebních úprav v bytě spočívajících v připojení dalších místností ke stávajícímu bytu, které provede nájemce na vlastní náklad se souhlasem pronajímatele). V tomto rozhodnutí dospěl Nejvyšší soud k závěru, že ustanovení § 667 odst. 1 věty čtvrté obč. zák. se vztahuje na případy, kdy pronajatá věc byla (jen) změněna (zhodnocena) na náklady nájemce, o změnu předmětu nájmu ve smyslu tohoto ustanovení však nejde v případě, kdy v důsledku provedených změn vznikl nový předmět, typicky věc. Nejvyšší soud současně konstatoval, že zvláštní úprava nájmu bytu (§ 685 až § 716 obč. zák.) nemá ustanovení upravující důsledky zániku předmětu nájmu, a proto je třeba použít obecné ustanovení § 680 odst. 1 obč. zák., dle něhož zničením pronajaté věci nájemní smlouva zaniká. Je-li předmětem nájmu určitý prostor, část stavby, je třeba za jeho zničení považovat nejen fyzický zánik stavby, v níž se prostor nachází, ale též takovou stavební úpravu, že se v ní uvedený prostor již nadále fakticky nenachází. Zničením bytu se tedy rozumí nejen zánik stavby, v níž je byt umístěn, nýbrž i taková stavební úprava, v jejímž důsledku se konkrétně vymezený prostor tvořící původní byt již ve stavbě nenachází, neboť po uskutečněné přestavbě se tam již nachází byt jiný. V tomto rozhodnutí je tedy řešena

totožná situace, k níž došlo i v dané věci, kde v důsledku stavebních úprav zanikl původní byt 0+1 a vznikl nový byt 2+kk, k němuž účastníci následně uzavřeli novou nájemní smlouvu. Lze tedy uzavřít, že v daném případě dal žalovaný coby pronajímatel souhlas se změnou původního bytu 0+1 na byt 2+kk a nezavázal se k úhradě s tím vzniklých nákladů žalobci, žalobce však nemůže podle § 667 odst. 1 obč. zák. po skončení nájmu požadovat protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci (původního bytu), neboť § 667 odst. 1 obč. zák. nedopadá na stav, kdy v důsledku změn na předmětu nájmu došlo k zániku původního bytu a ke vzniku bytu nového.

Ve výše zmíněném rozhodnutí Nejvyšší soud dále konstatoval, že v jím řešené věci byla mezi pronajímatelem a nájemcem uzavřena dohoda o provedení stavebních úprav v bytě spočívající v připojení dalších místností k bytu s tím, že v okamžiku zániku nájmu bude mít nájemce nárok na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota původního bytu po odečtení amortizace, a je proto třeba zabývat se obsahem této dohody.

Za stavu, kdy není na místě aplikace ustanovení § 667 odst. 1 obč. zák., tak zbývá posoudit, zda žalobci náleží nárok na požadované plnění z titulu dohody o rekonstrukci původního bytu uzavřené mezi účastníky. K obsahu této dohody žalobce při odvolacím jednání doplnil svá tvrzení způsobem výše uvedeným, žalovaný tato tvrzení výslovně nepotvrdil ani nevyvrátil s tím, že k obsahu této dohody se blíže vyjádřit nemůže. Žalobcem doplněná tvrzení k obsahu uvedené dohody tedy nebyla učiněna nespornými, nelze je mít za prokázaná ani provedenými důkazy, ani v případě prokázání těchto tvrzení by však žalobce ve věci nemohl mít úspěch, a za tohoto stavu tak jsou splněny předpoklady pro konečné rozhodnutí o věci. Žalobce totiž tvrdí, že se s žalovaným dohodl (přistoupil na jeho podmínky), že rekonstrukci provede na vlastní náklady, nebude požadovat žádné finance a po provedení rekonstrukce s ním bude uzavřena na nově rekonstruovaný byt nájemní smlouva na dobu neurčitou bez toho, že by bylo řešeno, jakým způsobem budou vypořádány vzájemné vztahy při eventuálním zániku nájmu bytu. Zavázal-li se tedy žalobce k provedení rekonstrukce na vlastní náklady bez jakýchkoli dalších budoucích nároků, nemohl mu podle takto uzavřené dohody vzniknout nárok na zaplacení toho, o co se v důsledku rekonstrukce zvýšila hodnota věci (bytu, resp. celého domu) v souvislosti s ukončením nájemního vztahu, neboť existence žádného takového nároku nebyla v dohodě uzavřené mezi účastníky zakotvena.

Žalobou uplatněný nárok pak žalobci nelze přiznat ani z titulu bezdůvodného obohacení ve smyslu § 451 a násl. obč. zák., neboť daný stav neodpovídá žádné ze skutkových podstat bezdůvodného obohacení, jejichž výčet je třeba považovat za taxativní. Mezi žalobcem a žalovaným byla uzavřena dohoda o rekonstrukci původního bytu, jejímž výsledkem bude vznik nového bytu o velikosti 2+kk, žalobce se zavázal tuto rekonstrukci provést na vlastní náklady, tato dohoda byla naplněna, následně byla mezi účastníky uzavřena nová nájemní smlouva k nově vzniklému bytu, čímž byl obsah dohody završen. Skutečnost, že po více než osmi letech od uzavření nové nájemní smlouvy skončil nájemní vztah výpovědí z nájmu bytu danou pronajímatelem pro výpovědní důvod spočívající ve vlastnictví nájemce k dalšímu bytu, na daný vztah již nijak nedopadá a nemůže založit ani vznik nového nároku z titulu bezdůvodného obohacení.

Lze tedy uzavřít, že žalobou uplatněný nárok nelze přiznat podle § 667 odst. 1 obč. zák., ani na základě smlouvy uzavřené mezi účastníky v roce 1998, ani z titulu bezdůvodného obohacení, takto uplatněný nárok tedy nemá oporu v hmotném právu, a proto odvolací soud

podle § 220 odst. 1 písm. b) o. s. ř. změnil napadený rozsudek tak, že žaloba se zamítá, aniž by se z důvodu nadbytečnosti dále zabýval dalšími obrannými námitkami žalovaného.

O nákladech řízení před soudy obou stupňů bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s § 224 odst. 1, 2 o. s. ř., když žalovaný měl ve věci plný úspěch. Žalovaný byl v části řízení před soudem prvního stupně zastoupen advokátem JUDr. Petrem Balcarem, takto vzniklé náklady však odvolací soud nepovažuje za účelně vynaložené s poukazem na rozhodnutí Ústavního soudu sp.zn. II. ÚS 2396/09, dle něhož u statutárních měst a jejich městských částí lze presumovat existenci dostatečného materiálního a personálního vybavení a zabezpečení k tomu, aby byla schopna kvalifikovaně hájit své zájmy bez využití právní pomoci advokátů, nebude-li v příslušném řízení prokázán opak, nejsou náklady na zastoupení advokátem nákladem účelně vynaloženým. Z průběhu daného řízení je zřejmé, že poté, co došlo k ukončení zastoupení žalovaného advokátem JUDr. Balcarem, byl žalovaný prostřednictvím svých zaměstnanců schopen kvalifikovaně hájit v řízení svá práva, a to i poukazem na nejnovější judikaturu Nejvyššího soudu, a nebyl proto důvod, aby tímto způsobem žalovaný nehájil svá práva již od samého počátku řízení. Za účelně vynaložené náklady tedy lze považovat pouze náhradu hotových výdajů v paušální výši podle § 151 odst. 3 o. s. ř. za jednotlivé úkony právní služby provedené přímo pověřeným zaměstnancem žalovaného ve výši 300 Kč za jeden úkon (vyhl. č. 254/2015 Sb.) upínající se k vyjádření žalovaného ze dne 29. 7. 2016 (č. 1. 190 spisu), účasti při jednání před soudem prvního stupně dne 16. 11. 2016, při vyhlášení rozsudku soudu prvního stupně dne 25. 11. 2016, při odvolacím jednání dne 18. 10. 2017 a odvolání proti napadenému rozsudku, k nákladům účelně vynaloženým žalovaným v průběhu řízení pak patří rovněž složená záloha 6.000 Kč na znalecký posudek a zaplacený soudní poplatek za odvolání 51.954 Kč, v součtu jde o částku 59.454 Kč.

Podle § 148 odst. 1 o. s. ř. dále žalobce stíhá povinnost nahradit státu náklady řízení vzniklé v souvislosti s přibráním znalce, které činily 20.020 Kč, od této částky je třeba odečíst zálohy složené každým z účastníků ve výši 6.000 Kč, státu tak vznikly v řízení náklady 8.020 Kč.

P o u č e n í : Proti tomuto rozhodnutí lze podat dovolání do dvou měsíců od jeho doručení k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu prvního stupně, pokud napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak, přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud.

V Praze dne 18. října 2017

Mgr. Lubor Veselý v. r.
předseda senátu

Za správnost vyhotovení:
Jan Hlavatý