



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Vladimíra Fučíka a soudkyň JUDr. Ireny Noskové a JUDr. Elišky Mrázkové v právní věci žalobce: **CASA, s.r.o.**, IČ:49681150, se sídlem Praha 2, Trojanova 18, zast. JUDr. Marinou Machytkovou, advokátkou, se sídlem Praha 1, Dlouhá 16, proti žalovanému: **SPORTOVNÍ KLUB START PRAHA, občanské sdružení**, IČ: 00537381, se sídlem Praha 1, Střelecký ostrov 336, zast. JUDr. Tomášem Sokolem, advokátem, se sídlem Praha 2, Sokolská 60, **o zaplacení částky 16,215.227,- Kč s příslušenstvím**, k odvolání žalovaného proti mezitímnímu rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 11. listopadu 2005, č.j. 16 C 110/2005 – 70, ve znění doplňujícího rozsudku ze dne 3. dubna 2006, č.j. 16 C 110/2005 – 88,

t a k t o :

Rozsudek soudu prvního stupně ve znění doplňujícího rozsudku **se p o t v r z u j e.**

O d ů v o d n ě n í :

Shora označeným rozsudkem rozhodl soud prvního stupně jako rozsudkem mezitímním o tom, že základ nároku, jenž v tomto řízení uplatnil žalobce, je opodstatněný.

Podle odůvodnění dospěl soud prvního stupně na základě dosud provedených důkazů k závěru, že se žalobce svého nároku domáhá v souladu s ustanovením § 667 odst. 1 o.z. Žalovaný jako pronajímatel dal zcela prokazatelně žalovanému jako nájemci souhlas s realizací rekonstrukce pronajatých nebytových prostor, a ačkoli se žalovaný nezavázal

k úhradě nákladů na rekonstrukci, má proti němu za takové situace žalobce jako nájemce po skončení nájmu právo na poskytnutí protihodnoty toho, o co se hodnota pronajaté věci zvýšila. Ačkoli žalobce v rámci uzavřené nájemní smlouvy souhlasil s ujednáním, že po skončení nájmu nemá právo na úhradu nákladů vložených do rekonstrukce, jež zhodnotí předmět nájmu, dovedl soud prvního stupně, že takovéto ujednání je absolutně neplatné pro rozpor s kogentním ustanovením § 574 odst. 2 o.z., neboť žalobce se touto dohodou vzdal svého práva dříve, než vzniklo. Toto žalobcovo právo vzniklo totiž teprve v okamžiku, kdy byl nájemní vztah k nebytovým prostorám ukončen. Tvrzení žalovaného, že v rámci rekonstrukce nedošlo ke zhodnocení nemovitosti, neboť žalobce pouze rekonstrukčními pracemi napravoval škody, které sám způsobil, nebylo podepřeno žádnými důkazy. Z provedených důkazů je naopak patrné, že v důsledku rekonstrukce provedené žalobcem došlo k výraznému zhodnocení nemovitosti. Na tomto faktu pak nic nemění skutečnost, že následně došlo k poničení nemovitosti v důsledku živelní události povodně v srpnu roku 2002. Z uvedených důvodů tedy soud prvního stupně rozhodl mezitímním rozsudkem o opodstatněnosti uplatněného nároku co do jeho základu.

Doplňujícím rozsudkem ze dne 3.4.2006 pak doplnil své rozhodnutí o výrok, v němž upřesnil, že o výši nároku, jakož i o nákladech řízení bude rozhodnuto konečným rozhodnutím ve věci.

Proti tomuto rozsudku podal žalovaný prostřednictvím svého právního zástupce odvolání, v němž především poukázal na to, že je zájmovou organizací, která nevyvíjí podnikatelskou činnost, a nemohla by proto přistoupit na smluvní podmínky, jež by pro ni nebyly přijatelné. Pokud by mělo být ukončení nájmu žalobce spojeno s náhradou nákladů vložených do rekonstrukce, žalovaný by nebyl schopen takový požadavek uspokojit. Z tohoto důvodu byla také jasně stanovena eventuelní hranice vypořádání za technické zhodnocení nemovitosti částkou 6,000.000,- Kč, ale pouze pro případ, že bude nájem ukončen z důvodů na straně žalovaného. Pokud žalobce i soud prvního stupně argumentovali ust. § 574 odst. 2 o.z., pak žalovaný namítl, že v souladu s judikaturou má uvedené ustanovení na mysli pouze taková práva, na která v okamžiku dohody nemohl pomýšlet. Když žalobce uzavíral nájemní smlouvu, mohl si být vědom toho, že pokud poruší smluvní podmínky, zavíní skončení nájmu, nebude mít za takové situace nárok ani na náhradu nákladů na zhodnocení předmětu nájmu. S takovými pravidly, jež byla ve smlouvě jasně stanovena, byl žalobce srozuměn v každém okamžiku, kdy vynakládal prostředky na úpravu předmětu nájmu. Žalovaný by smlouvu s jinými podmínkami ani nemohl uzavřít. Výpověď, jež byla žalobci dána, se opírala o skutečnosti dávno předcházející povodni v roce 2002 a žalobce byl na tuto možnost několikrát upozorněn. Ujednání smlouvy není v rozporu s ust. § 574 odst. 2 o.z. Účastníci upravili svá vzájemná práva odchýlně od ust. § 667 odst. 1 o.z. a tento postup je podle mínění žalovaného přípustný. Žalovaný žalobci vynaložené náklady částečně kompenzoval tím, že mu prominul tři měsíční nájmy a kromě toho mu nezvýšil nájemné ani poté, kdy se plocha pronajatých prostor zvýšila na 315 metrů čtverečních. Vzhledem k tomu, že naturální obsah smlouvy je zcela jasný a určitý a vyjadřuje svobodnou vůli smluvních stran, má žalovaný za to, že všechna v ní obsažená ujednání jsou platná. Dále se ohradil proti závěru soudu prvního stupně, že totiž neprokázal, že rekonstrukce byla žalobcem provedena k nápravě škod, které sám žalobce na nemovitosti způsobil. Tato otázka totiž prozatím nebyla předmětem dokazování. Přesto však z předložených listinných důkazů vyplynulo, že objekt před zahájením rekonstrukčních prací nevykazoval žádné statické poruchy. Zcela neodůvodněný zůstal také závěr soudu prvního stupně, že stav, v němž žalobce předmět nájmu přebíral, byl horší, než ten, který nastal po povodni 2002. Toto konstatování je v rozporu se skutečným stavem věci. Žalobce kromě toho svým počínáním po skončení nájmu ještě zhoršil stav

objektu zapříčiněný povodní, neboť svévolně vytrhal topení, okna a poničil sanitární zařízení. Následné opravy, jež pak prováděl žalovaný, trvaly téměř jeden rok. Z uvedených důvodů žalovaný navrhl, aby odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že se žaloba zamítá.

Žalobce se k odvolání prostřednictvím své právní zástupkyně písemně vyjádřil a uvedl, že nepožaduje v žádném případě náhradu nákladů vložených do rekonstrukce objektu, nýbrž požaduje v souladu s ust. § 667 o.z. pouze protihodnotu toho, o čem se v důsledku rekonstrukce zvýšila hodnota pronajaté věci. Tento nárok nájemce nelze dohodou stran do budoucna vyloučit. Ust. § 574 odst. 2 o.z. nerozlišuje, zda se jedná o práva, na něž účastník smlouvy mohl či nemohl pomýšlet, nýbrž pouze charakterizuje, že se nelze zříci předem práv, o nichž není známo, zda v budoucnosti vzniknou. Vzdání se práva je jedním ze způsobů zániku závazku a vzdát se tedy lze pouze takového práva, o němž je na jisto postaveno, že vzniklo, že tedy v době uzavření dohody o vzdání se práva již existuje. Opačně uvedeno, účastník se nemůže vzdát takového práva, které sice v budoucnosti pravděpodobně získá, avšak prozatím toto právo ještě nemůže realizovat. Důvodem existence ust. § 574 odst. 2 o.z. je ochrana věřitele před nerozvážností jeho vlastního jednání. Ujednání, které je v rozporu s ust. § 574 odst. 2 o.z. je neplatné ex lege. Dále poukázal na to, že bez rozsáhlé rekonstrukce by pronajaté prostory vůbec nebylo možno užívat k účelu provozování pohostinství, jež byl sjednán ve smlouvě. K poznámce žalovaného, že se smluvní strany dohodly, že pro ně bude kromě zák.č. 116/90 Sb. platit také obchodní zákoník, žalobce uvedl, že obchodní zákoník právní úpravu týkající se nájemního vztahu vůbec neobsahuje, a na smluvní vztah účastníků se tedy z tohoto důvodu nemohl vůbec vztahovat. Statické poruchy, jež v rámci rekonstrukce napravoval žalobce, se týkaly základů stavby a nábrežní zdi, jak vyplývá ze stanoviska Ing. Petra S. a jejich vznik vůbec nesouvisel s činností žalobce. Prasklina v omítce, k níž došlo v souvislosti s odkopáváním obvodového zdiva, naopak není statickou poruchou. Po povodni roku 2002 žalovaný jako pronajímatel neučinil vůbec nic k nápravě vzniklých poškození a jednoznačně tak porušil svoji smluvní povinnost umožnit nájemci užívat pronajatou věc ke smluvenému účelu. Z uvedených důvodů navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek jako věcně správný potvrdil.

V rámci svého ústního vyjádření pak žalovaný prostřednictvím nově zvoleného právního zástupce namítl, že vzájemné vztahy mezi účastníky se po skončení nájmu řídí ust. § 13 zák.č. 116/90 Sb. Na základě tohoto ustanovení byl žalobce povinen odevzdat po skončení nájmu žalovanému předmět nájmu ve stavu, v němž byl při uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Vzhledem k tomu, že tak neučinil, je to on, kdo navodil existenci protiprávního stavu, který trvá do současnosti. Aplikace obecnějšího ust. § 667 o.z. nepřichází v úvahu, neboť speciální úprava ust. § 13 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor upravuje vztah nájemce a pronajímatele po skončení nájmu speciálně. V této souvislosti odkázal na rozhodnutí nejvyššího soudu ČR ze dne 9.8.2001, sp.zn. 33 Odo 372/2001.

Ke shora uvedené námitce žalobce prostřednictvím své právní zástupkyně uvedl, že výklad, který předestřel žalovaný, je zcela absurdní, neboť na základě něj by měly být prostory, které žalobce svou rekonstrukční činností uvedl do provozuschopného stavu, opět poničeny a uvedeny do nejen nefunkčního, ale též havarijního stavu, v němž se nacházely v době uzavření nájemní smlouvy. Takovýto výklad nepochybně nemohl mít zákonodárce na mysli.

Žalovaný před vyhlášením rozhodnutí předložil odvolacímu soudu závěrečné shrnutí své argumentace, v němž zopakoval předchozí odvolací důvody a znovu zdůraznil, že ujednání, jímž se žalobce vzdal svého práva na náhradu nákladů na zhodnocení pronajaté věci, je podle jeho mínění platné, neboť žalobce se vzdával práva, o němž věděl, že vznikne, a zároveň si byl zcela přesně vědom jeho obsahu i rozsahu. Nejednalo se tedy o vzdání se práva, jež by podle § 574 odst. 2 o.z. bylo neplatným. Ani v případě, že by odvolací soud tuto dohodu hodnotil jako neplatnou, by však neměla být nároku žalobce poskytnuta soudní ochrana, neboť by takový postup byl v rozporu s dobrými mravy. Žalovaný od počátku dával jasně najevo, že je zájmovým sdružením a že je schopen za případné zhodnocení nemovitosti uhradit maximálně částku 6,000.000,- Kč, a to pouze v případě, že dojde k výpovědi z nájmu z důvodů na jeho straně. Žalobce jej svou nedbalou platební morálkou, pokud jde o nájemné, donutil k ukončení nájemního vztahu, a proto by případnému výkonu jeho práva neměla být poskytnuta ochrana. Dále poukázal na to, že soud prvního stupně učinil v odůvodnění svého rozhodnutí některé závěry, aniž by k tomu měl oporu v provedeném dokazování. Na základě dosud provedených důkazů totiž nebylo možno dospět ke spolehlivému závěru, že rekonstrukcí provedenou žalobcem došlo ke zhodnocení objektu, a to zejména s přihlédnutím k tomu, že se jedná o stavbu se značnou historickou hodnotou. Kromě toho ovšem soud učinil některé závěry ze znaleckých posudků, které si nechal vypracovat pro účely uplatnění svého nároku žalobce, a nenechal vyhotovit znalecký posudek žádnému nezávislému, soudem ustanovenému znalci. V tomto postupu spatřuje žalovaný zásadní vadu řízení. V poslední části svého podání pak žalovaný opětovně poukázal na obsah shora označeného rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR a uvedl, že aplikace § 667 odst. 1 o.z. není a priori vyloučená, avšak k aplikaci tohoto ustanovení by musely být splněny kumulativně tři následující podmínky; první, že by smluvní strany výslovně vyloučily aplikaci ust. § 13 zák.č. 116/90 Sb., druhá, že by bylo prokázáno, že se žalovaný obohatil v podobě žalobcem jako nájemcem trvale do nemovitostí zapracovaných stavebních úprav, takže došlo ke zhodnocení předmětu nájmu a konečně třetí, že pronajímatel dal se změnou předmětu nájmu souhlas. V souzeném případě však byla splněna pouze třetí podmínka. Z uvedených důvodů navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil tak, že žalobu jako celek zamítne.

Žalobce se k obsahu závěrečného shrnutí písemně vyjádřil a uvedl, že ust. § 574 odst. 2 o.z. vylučuje dohodu o vzdání se všech práv, která v budoucnosti vzniknou, a to bez ohledu na skutečnost, zda je vzdávajícímu se subjektu zřejmé, jestli právo vznikne, či nikoli. Jestliže žalovaný tvrdí, že uzavíral smlouvu s úmyslem neuhradit žalobci žádnou náhradu vložených nákladů, pak úmysl žalobce byl jiný. V opačném případě by totiž nepochybně usiloval o sjednání tzv. „obydlování vložených investic“, a to zejména za situace, kdy podstatná část těchto investic se týkala odstranění statické nestability (narušení) objektu a nijak nesouvisela v investicemi realizovanými z důvodu přípravy objektu pro provozování podnikatelské činnosti žalobce. Uvedené zásadní stavební úpravy pak zůstávají v předmětu nájmu zapracovány. Jestliže žalovaný požaduje podle § 13 zák.č. 116/90 Sb. uvedení předmětu nájmu do původního stavu, je tento požadavek zcela nereálný, neboť podstatná část realizovaných rekonstrukčních prací je do objektu trvale zapracována a nelze tyto stavební úpravy odstranit bez poškození, ba přímo poničení objektu. Proto nelze požadavek shora uvedeného zákonného ustanovení považovat za bezvýjimečný. Uvedení objektu do původního stavu, a tedy znehodnocení jeho stávajícího stavu, nejen odporuje logice, ale jednalo by se rovněž o poškozování cizí věci. Takový požadavek žalovaného je proto absurdní, v rozporu s dobrými mravy. V této souvislosti poukázal žalobce na komentář k § 13 zák.č. 116/90 Sb., podle něž by za investice provedené nájemcem měl být poskytnut příslušný ekvivalent, aby nedošlo k bezdůvodnému obohacení na straně pronajímatele. K otázce znaleckých posudků poukázal žalobce na to, že soud prvního stupně provedl v řízení všechny účastníky nabídnuté

důkazy. Žalobce nabídl soudu znalecké posudky, které si musel nechat vypracovat proto, aby byl vůbec schopen specifikovat do žaloby rozsah svého požadavku. Soud na základě těchto posudků dovedl pouze opodstatněnost nároku žalobce co do základu, aniž by se prozatím zabýval jeho výší. Žalovaný nenabídl soudu žádný znalecký posudek, jímž by prokazoval, že k žádnému zhodnocení předmětu nájmu nedošlo. Bylo na něm, aby tak v případě, že popírá odůvodněnost základu nároku, učinil. Z uvedených důvodů proto žalobce navrhl, aby byl mezitímní rozsudek soudu prvního stupně ve znění doplňujícího rozsudku odvolacím soudem potvrzen.

Odvolací soud přezkoumal z podnětu podaného odvolání napadený rozsudek soudu prvního stupně ve znění doplňujícího rozsudku, jakož i řízení, které vydání obou rozhodnutí předcházelo /§ 212 a § 212a o.s.ř./, a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.

Odvolací soud se v zásadě ztotožňuje se skutkovými i právními závěry soudu prvního stupně, na jejichž základě dovedl, že podstata žalobcová nároku je důvodná. V průběhu řízení bylo prokázáno, že účastníci uzavřeli dne 15.3.1996 nájemní smlouvu, jejímž předmětem bylo 766 metrů čtverečních nebytových prostor v objektu č.p. 336 v Praze 1 na Střeleckém ostrově, jehož vlastníkem je žalovaný. Uvedená smlouva byla uzavřena na dobu určitou patnácti let s předchozím souhlasem příslušného odboru Obvodního úřadu Městské části Praha 1. Ke smlouvě bylo následně uzavřeno několik dodatků, v jejichž rámci došlo nejen ke zvětšení plochy pronajatých nebytových prostor, nýbrž též k prodloužení nájemní smlouvy na dobu 25 let. Ve smlouvě samotné a následně v jejích dodatcích pak bylo mezi účastníky ujednáno, že žalobce jako nájemce provede rekonstrukci uvedeného objektu, přičemž s ohledem na jeho havarijní stav, resp. některých jeho částí, se podle dohody stran netýkala rekonstrukce pouze úprav spočívajících v přípravě objektu k podnikatelské činnosti žalobce, nýbrž šlo o zásadní stavení úpravy na odstranění závad ve statické objektu (vybudování základové desky rozšířené do paty obvodových stěn gotických kleneb s propojením pomocí ocelových táhel a železobetonových žeber v prostoru arkády, nové založení této arkády do dna řeky Vltavy pomocí mikropilot, rekonstrukce, částečné rozebrání a znovuvystavění nábrežní stěny, atd.), opravu části pláště budovy, či úplné rekonstrukce kotelny pro celý objekt. Ke všem těmto rekonstrukčním pracím dal žalovaný souhlas za situace, kdy si musel být vědom toho, že jejich výsledky zůstanou trvale zapracovány do objektu. V řízení bylo dále prokázáno, resp. mezi účastníky bylo nesporné, že nájemní poměr skončil na základě výpovědi dané žalovaným k 31.12.2002.

Podle § 667 odst. 1 o.z. změny na věci je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Nestanoví-li smlouva jinak, je oprávněn požadovat úhradu nákladů až po ukončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k nimž v mezidobí došlo v důsledku běžného užívání věci. Dal-li pronajímatel souhlas se změnou, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci.

Podle § 13 zák.č. 116/90 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor nebylo-li dohodnuto jinak, je v případě ukončení nájmu nájemce povinen vrátit nebytový prostor ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Na rozdíl od žalovaného, dospěl odvolací soud k závěru, že v daném případě nelze na vzájemný vztah žalobce a žalovaného po prokazatelném skončení nájmu aplikovat citované ustanovení § 13 zák.č. 116/090 Sb. neboť toto ustanovení se použije jen tehdy, nebylo-li

smluvnímu stranami dohodnuto jinak. Z obsahu nájemní smlouvy i jejích dodatků, které mezi sebou účastníci prokazatelně uzavřeli, je patrné, že mezi nimi došlo k jiné dohodě. Tato dohoda spočívala v tom, že žalovaný jako vlastník dal souhlas k provedení mimo jiné i těch rekonstrukčních prací, o nichž bylo zcela zřejmé, že jejich výsledek bude trvale zakomponován do vlastní stavební podstaty nemovitého objektu a bude na trvalo její součástí. O úmyslu obou sporných stran dohodnout se na jiném režimu, než má na mysli citované ustanovení § 13, svědčí i sám fakt, že byl do textu nájemní smlouvy zapracován čl.2 části IX, který obsahuje právě sporné ujednání o tom, že nájemce při skončení nájmu zásadně nemá právo na náhradu nákladů vložených do rekonstrukce, resp. zhodnocení předmětu nájmu s výjimkou ukončení nájemního poměru výpovědí z důvodu hrubého porušení povinností pronajímatele. Pokud by měl žalovaný úmysl trvat na odstranění všech stavebních úprav při skončení nájmu, pak by jistě toto ustanovení nebylo do textu smlouvy vůbec zakomponováno, tím méně by byla stanovena limitní částka pro náhradu nákladů ve výši 6,000.000 Kč. Vzhledem k existenci ujednání, které počítalo s trvalými změnami stavby v důsledku provedení rekonstrukčních prací, tedy nelze aplikovat na postsmluvní vztah účastníků ust. § 13 zák.č. 116/90 Sb., a není ani důvodná s tím související námitka žalovaného, že by mu měl žalobce odevzdat předmět nájmu v původním stavu. Naopak, za situace, kdy bylo provedení rekonstrukčních prací v rámci nájmu dohodnuto a smluvně bylo počítáno s dlouhodobým, resp. trvalým začleněním jejich výsledků do předmětu nájmu, nastupuje při skončení nájemního poměru nutnost aplikovat na vzájemné vypořádání jeho účastníků obecnou úpravu občanského zákoníku, konkrétně ustanovení § 667 odst. 1 o.z., neboť zvláštní právní předpis, kterým je zákon č. 116/90 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor se touto problematikou nezabývá. Závěr o aplikovatelnosti ust. § 667 o.z. na problematiku vzájemného vypořádání účastníků po skončení nájemního vztahu i v případě, že jsou předmětem nájmu nebytové prostory, zcela jednoznačně vyplývá z ustálené judikatury Nejvyššího soudu ČR. Za jiné je možno v této souvislosti uvést například jeho rozhodnutí sp.zn. 26 Cdo 861/2001 publikované pod Rc 14/2003, 28 Cdo 1128/2005, 28 Cdo 1061/2003 nebo 32 Odo 605/2003. K argumentaci žalovaného rozhodnutím Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 33 Odo 372/2001 je třeba v této souvislosti pouze uvést, že podstata v něm řešené problematiky byla zcela odlišná od problematiky řešené v této věci. V shora uvedeném řízení byla řešena otázka vzájemného nároku účastníků z neplatné smlouvy o nájmu nebytových prostor a Nejvyšší soud ČR zde otázku aplikace § 13 zák.č. 116/90 Sb. v případě platného nájemního vztahu komentoval nad rámec řešené kauzy, tedy odpovídal na otázku, která v rámci dovolacího přezkumu tehdy vůbec nebyla otevřena k řešení. Kromě toho však neřešil situaci, kdy byl mezi účastníky dohodnut jiný režim než ten, jenž vyplývá z citovaného § 13.

Pokud žalovaný namítal, že se v rámci platného ujednání v nájemní smlouvě účastníci dohodli, že žalobce nemá proti žalovanému z titulu provedené rekonstrukce, resp. zhodnocení předmětu nájmu po skončení nájemního poměru žádné nároky s výjimkou případu, kdy skončí nájem v důsledku výpovědi pro hrubé porušování povinností pronajímatelem, a že je tedy uplatněný nárok nedůvodný, neboť se jej žalobce shora uvedeným ujednáním vzdal, nelze s touto námitkou souhlasit. Primární důvod nesouhlasu odvolacího soudu je však poněkud jiný, než důvod, jímž argumentoval soud prvního stupně. Z textu ujednání čl.IX. odst. 2 totiž jednoznačně vyplývá, že se smluvní strany dohodly pouze na tom, že žalobce nebude mít v případě skončení nájmu zásadně nárok na náhradu vynaložených nákladů na rekonstrukci předmětu nájmu, resp. na jeho zhodnocení. Takovéto ujednání však pouze jinými slovy kopíruje zákonnou dikci ustanovení § 667 odst. 1 věta druhá o.z., podle něž může nájemce požadovat úhradu nákladů jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. V tomto případě se pronajímatel k náhradě nákladů nezavázal a žalobce jako nájemce vzal tedy a priori na vědomí, že náhradu vložených nákladů požadovat nemůže s výjimkou případu, kdy dojde

k výpovědi pro hrubé porušování povinností pronajímatele. Pro takový případ se totiž uvedeným ujednáním žalovaný jako pronajímatel zavázal k úhradě nákladů na rekonstrukci až do celkové částky 6,000.000 Kč. Od institutu nákladů na rekonstrukci případně nákladů na zhodnocení předmětu nájmu je však nutno striktně odlišit institut finančního ekvivalentu, resp. protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota věci. A o tomto ekvivalentu neboli protihodnotě není v citovaném smluvním ujednání ani zmínka. Žalobce se tedy dohodou práva na plnění podle § 667 odst. 1 věta poslední o.z. ani nevzdal, a není tedy v zásadě třeba ani posuzovat uvedené ujednání podle § 574 odst. 2 o.z. Pouze nad rámec uvedeného zdůvodnění považuje odvolací soud za správné uvést, že v případě, že by se byl žalobce vzdal svého práva na plnění podle § 677 odst. 1 věta poslední o.z. dříve, než mu toto právo vzniklo, pak by bylo třeba považovat toto ujednání skutečně za neplatné dle shora citovaného ust. § 574 odst. 2 o.z. Při uzavření nájemní smlouvy totiž nebylo nejen na jisto postaveno, kdy a za jakých podmínek nájem skončí, ale ani to, v jakém rozsahu a zde vůbec bude provedena rekonstrukce a s jakými důsledky.

Na základě shora uvedených skutečností je zřejmé, že žalobce má zásadně po skončení nájemního poměru právo proti žalovanému na protihodnotu toho, o č se zvýšila hodnota předmětu nájmu podle § 667 odst. 1 věta poslední o.z. Ačkoli je třeba souhlasit se žalovaným, že žalobcem předložené znalecké posudky nemohou být dostatečným podkladem pro kvalifikované zjištění přesné výše zhodnocení předmětu nájmu, a za tímto účelem bude třeba nechat vypracovat znalecký posudek nezávislým soudním znalcem ustanoveným v tomto řízení soudem, je dle názoru odvolacího soudu na základě těchto posudků, které byly vypracovány soudním znalcem Vladimírem P., ve spojení s ostatními provedenými důkazy možno jednoznačně uzavřít, že předmět nájmu byl v důsledku rekonstrukčních prací realizovaných žalobcem zhodnocen, a to nepochybně o vyšší než nulovou částku. Za této situace má odvolací soud stejně jako soud prvního stupně dostatek podkladů pro to, aby vyslovil kvalifikovaný závěr, že nárok žalobce je co do základu opodstatněný.

Proto také odvolací soud potvrdil podle § 219 o.s.ř. ve výroku věcně správný mezitímní rozsudek soudu prvního stupně ve znění doplňujícího rozsudku ze dne 3.4.2006, jímž bylo rozhodnuto o tom, že v celkové výši nároku a nákladech řízení bude rozhodnuto v konečném rozsudku.

K argumentaci žalovaného, že by snad mělo být vymáhání práva žalobce v rozporu s dobrými mravy dle § 3 odst. 1 o.z., zbývá jen poznamenat, že odvolací soud se s tímto názorem neztotožňuje. Žalobce zcela nepochybně provedl rozsáhlé rekonstrukční práce na objektu ve vlastnictví žalovaného v řádech miliónů korun, které mají trvalý nebo alespoň dlouhodobý charakter a majetek žalovaného v důsledku toho nepochybně získal na hodnotě, byť prozatím není přesně zřejmé o jak vysokou částku. Pokud se žalobce domáhá proti žalovanému ekvivalentu toho, o č se zvýšila hodnota jeho majetku, pak se rozhodně nejedná o vymáhání práva v rozporu s dobrými mravy, a to zejména nikoli za situace, kdy, ačkoli nájemní poměr skončil výpovědí pronajímatele z důvodu porušení povinností nájemce při placení nájemného, také žalovaný zcela evidentně porušoval své povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy ku příkladu tím, že nevyvinul dostatečnou aktivitu k řádnému plnění svého závazku vyplývajícího z ujednání čl.VII. odst. 1 smlouvy, tj. aby zajistil řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu nájmu zejména v souvislosti s řešením popovodňové situace. K otázce rozporu s dobrými mravy je pak třeba na závěr zmínit ještě jednu skutečnost. Žalovaný v rámci svého stanoviska předneseného před odvolacím soudem vyjádřil požadavek, aby žalovaný předal předmět nájmu v takovém stavu, v jakém jej při uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor přebíral. S ohledem na to, že, jak již bylo shora

uvedeno, žalobce realizoval se souhlasem žalovaného jako pronajímatele a vlastníka i takové rekonstrukční práce, kterými byly odstraněny statické poruchy objektu a odstraněn havarijní stav některých jeho částí a výsledek těchto prací byl trvale či alespoň dlouhodobě zakomponován do samé stavební podstaty objektu, je právě realizace takového požadavku nejen v rozporu s dobrými mravy, nýbrž též v rozporu s logikou věci. Tento jeho názor je evidentně účelový, neboť žalovaný si musí být vědom toho, že požadavek na uvedení nemovitosti do původního stavu, v jakém by objekt při uzavření nájemní smlouvy, je nejen nereálný, ale i protismyslný. Žalobce by jako bývalý nájemce v takovém případě totiž musel zřejmě zasáhnout do samé stavební podstaty objektu, což by způsobilo jeho poškození případně i částečnou destrukci. Kromě toho mu ovšem v současné době již k objektu nesvědčí žádná práva a jeho vstup do nemovitosti a provádění odstraňovací, lépe řečeno destrukčních prací by mohlo ve svých důsledcích naplnit dokonce skutkovou podstatu trestného činu, nehledě k tomu, že by šlo o práce, k nimž by bylo nezbytné stavební povolení.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku **n e n í** dovolání přípustné, ledaže na základě dovolání, podaného do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu u soudu prvního stupně, dospěje Nejvyšší soud ČR jako soud dovolací k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam.

V Praze dne 20. října 2006

JUDr. Vladimír Fučík, v.r.
předseda senátu

Za správnost vyhotovení:
Lukáš Kuska