



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Blanky Chvojové a soudců JUDr. Olgy Petrové a JUDr. Davida Vláčila v právní věci žalobce: **Luboš P.**, narozen xxx, se sídlem xxx, xxx, zastoupen JUDr. Petrem Šůrkou, advokátem v Praze 10, Morseova 2253, proti žalované: **Městská část Praha 1**, IČO: 00063410, se sídlem Vodičkova 681/18, 115 68 Praha 1, **o zaplacení 5.581.497 Kč s příslušenstvím**, o odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 20. března 2016, č. j. 19 C 92/2014 – 85,

**t a k t o :**

- I.** Rozsudek soudu I. stupně se **m ě n í** tak, že se žaloba o zaplacení 5.581.497 Kč s příslušenstvím **z a m í á**.
- II.** Žalobce je povinen zaplatit žalované na náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů 3.900 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

**O d ů v o d n ě n í**

Žalobce se žalobou doručenou soudu dne 9. 7. 2014 domáhal po žalované zaplacení částky 5.581.497 Kč s příslušenstvím jako náhrady za zhodnocení nebytových prostor ve výlučném vlastnictví žalované, které žalobce užíval a na svůj náklad přestavěl. Jedná se o nebytový prostor, jímž je jednotka xxx v prvním nadzemním a prvním podzemním podlaží v domě č.p. xxx v k.ú. xxx, ulice xxx, xxx, který byl označen jako xxx (dále jen „nebytový prostor“).

Žalovaná navrhla zamítnutí žaloby s tím, že účastníci uzavřeli dne 18. 4. 2002 smlouvu o budoucí nájemní smlouvě o užívání nebytového prostoru za účelem stavby, jíž se žalobce zavázal ke stavebním úpravám v hodnotě 300.000 Kč vlastním nákladem. Náklady nad tento limit mohly být započteny proti budoucímu nájemnému, pokud je žalovaná uzná. K uzavření nájemní smlouvy mělo dojít do 30 dnů ode dne doručení pravomocného kolaudačního rozhodnutí o povolení užívání rekonstruovaných prostor, nejpozději do šesti měsíců od podpisu smlouvy o smlouvě budoucí. Nájemní smlouva však byla uzavřena až 8. 8. 2005 ve znění odlišném od smlouvy o smlouvě budoucí. Žalovaná tak považovala za platné ujednání o tom, že investiční náklady do 300.000 Kč ponese žalobce ze svého. K uznání nákladů vynaložených nad 300.000 Kč ani k dohodě o způsobu vypořádání investic žalobce však nedošlo. Vznela námitka promlčení, když její případná povinnost zaplatit žalobci náklady na zhodnocení nebytového prostoru by vznikla 15. 12. 2003, tedy v den právní moci kolaudačního rozhodnutí ohledně předmětné rekonstrukce, přičemž dvouletá promlčecí doba případného nároku z bezdůvodného obohacení uplynula 15. 12. 2005 a tříletá promlčecí doba případného nároku ze smlouvy 15. 12. 2006. Namítala rovněž, že ke dni zpětného předání nebytových prostor byl znalcem Ing. Benešem hodnocen stav nemovitosti jako částečně zhoršený, poničený, morálně dožilý a vyžadující další rekonstrukci.

Napadeným rozsudkem, vydaným jako rozsudek mezitímní, soud I. stupně vyslovil, že nárok žalobce je po právu. Vycházel ze zjištění, že žalovaná, která je nyní výlučným vlastníkem domu, v němž se nachází nebytové prostory, jej měla v době uzavření smlouvy se žalobcem ve spoluvlastnictví ještě s dalšími osobami, které pak ztratily právo pronajímatelů v letech 2010 a 2011, kdy proběhlo rozdělení podílu na budově. Smlouvu o budoucí nájemní smlouvě a užívání nebytových prostor za účelem stavby datovanou dnem 18. 4. 2002 schválilo dne 25. 4. 2002 zastupitelstvo Městské části Praha 1. Žalovaná jako budoucí pronajímatel se v ní zavázala uzavřít se žalobcem jako budoucím nájemcem nájemní smlouvu nejpozději do šesti měsíců. Žalobce jako budoucí nájemce se zavázal zhodnotit nebytový prostor stavebními úpravami vlastním nákladem ve výši 300.000 Kč. O investicích nad rámec této částky bylo ujednáno, že mohou být na žádost nájemce započteny proti nájemnému za podmínky, že budou pronajímatelem uznány jako zhodnocení nemovitosti. V článku III. odst. 2 byl žalobci nebytový prostor dán do užívání za účelem provedení stavebních úprav podle projektové dokumentace, kterou žalovaná sama schválila. Stavební povolení bylo vydáno dne 20. 1. 2003. Krycí list položkového rozpočtu vyhotovený Václavem S., xxx, xxx, na celkovou cenu 7.458.111 Kč navazuje na projektovou dokumentaci. Kolaudační rozhodnutí vydal odbor výstavby žalované 4. 12. 2013 pod č. j. VÝST. 4524/03 - H - 1/375 a nabylo právní moci 15. 12. 2003. Jako stavebník je v rozhodnutí uveden žalobce. Smlouva o nájmu nebytových prostor mezi tehdejšími vlastníky domu a žalobcem jako nájemcem ze dne 8. 8. 2005 byla schválena dne 10. 8. 2005 zastupitelstvem Městské části Praha 1. V článku VII. odst. 1 smlouvy pronajímatelé a nájemce shodně konstatovali, že nájemce předmětné nebytové prostory užíval od ledna 2004. Pronajímatelé potvrdili, že nájemce hradil řádně nájemné v období leden 2004 až červen 2005. V odst. 2 citovaného článku je uvedeno, že rekonstrukcí provedenou nájemcem došlo ke zvýšení celkové hodnoty budovy (viz znalecký posudek č. 1834- 2007/04 vypracovaný Ing. Janem Benešem, který je oběma smluvními stranám znám). Smluvní strany se dohodly, že budou mezi sebou jednat o uzavření dodatku k této smlouvě, ve kterém bude sjednána možnost započtení pohledávky nájemce na úhradu nákladů vynaložených na rekonstrukci budovy oproti pohledávce pronajímatele na úhradě nájemného, případně bude jednáno o prodloužení platnosti této nájemní smlouvy za stejných podmínek o dalších 10 let s tím, že nájemce nebude žádat jinou kompenzaci za náklady vynaložené na rekonstrukci budovy. K této smlouvě pak žádný dodatek nebyl uzavřen. xxx provozoval na základě smlouvy o založení sdružení xxx, ze dne 10. 4. 2006, xxx, který tuto

smlouvu uzavřel se žalobcem. Žalovaný výpovědi č.j. T1 145405/2012/PR ze dne 19. 10. 2012 vypověděl nájem předmětných prostor z toho důvodu, že žalobce byl o více než 1 měsíc v prodlení s úhradou nájmu. Dopisem ze dne 3. 5. 2013 požádal žalobce žalovaného o vrácení investic ve výši 5.421.886 Kč. Dopisem ze dne 15. 5. 2013 žalovaný žalobci odpověděl tak, že požádal o zpracování znaleckého posudku Ing. Beneše a uvedl, že na základě tohoto posudku budou podniknuty další kroky. Dne 8. 12. 2013 adresoval zástupci žalobce žalovanému předžalobní výzvu. Podrobně odůvodněnou, v níž žádal o vrácení investic a tento požadavek snížil o dlužné nájemné. Účastníci nechali vypracovat další znalecké posudky na ohodnocení rekonstrukce. Žalobce pak upřesnil, že uplatnil svůj nárok jako náhradu za zhodnocení nemovitosti. Po právní stránce soud I. stupně věc posoudil podle zákona č. 116/1990 Sb. a občanského zákoníku číslo 40/1964 Sb. ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen Obč. zák.). Citoval ustanovení § 667 odst. 1 Obč. zák. podle něhož platí, že změny na věci je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že k tomu pronajímatel se zavázal. Nestanoví-li smlouva, jinak je oprávněn požadovat úhradu nákladů až po ukončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci. Dal-li pronajímatel souhlas se změnou ale nezavázal se úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci. Poukázal též na to, že je možné, aby pronajímatel udělil nájemci jen obecný souhlas se změnami na věci, který by měl být určitý ve smyslu § 37 Obč. zák. Předává-li pronajímatel nájemci předmět nájmu nezpůsobilý k řádnému užívání (§ 664 Obč. zák.) nájemce bude činit změny na věci, které mají vést ke způsobilosti věci k řádnému užívání. Smlouva by měla jednoznačně specifikovat konkrétní změny na věci (projektovou dokumentaci a podobně). Pronajímatel může také dodatečně souhlasit se změnami na věci. Odkázal pak na bohatou judikaturu, například se rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 1138/2005 dále 28 Cdo 314/2004 a 26 Cdo 861/2001. Pokud žalovaný namítl promlčení nároku s odůvodněním, že ke zhodnocení došlo před uzavřením nájemní smlouvy a nikoliv během nájmu, takže nebyla splněna podmínka eventuálního nároku na protihodnotu za zhodnocení nemovitosti, který může nájemce uplatnit po skončení nájmu, pak poukázal na to, že případný nárok z bezdůvodného obohacení za investice do cizí stavby vznikl podle žalovaného dne 15. 12. 2003, tedy v den právní moci kolaudačního rozhodnutí a dvouletá i případná tříletá promlčecí doba uplynula před podáním žaloby dne 9. 7. 2014, tak s tímto právním názorem se soud I. stupně neztotožnil. Zdůraznil, že v řízení bylo prokázáno, že žalobce měl předmětné nemovitosti v užívání na základě písemné smlouvy - nejdříve za účelem provedení stavebních úprav a poté od 10. 8. 2005 v nájmu za účelem provozování xxx. Dovedil, že tato doba dvou smluvních vztahů na sebe navazovala. Za podstatné považoval ujednání článku VII. nájemní smlouvy ze dne 10. 5. 2005, již došlo k uznání investice žalobce dodatečně po jejím uskutečnění ve zcela konkrétním rozsahu popsáném znaleckým posudkem a současně za trvání smluvního vztahu užívání předmětné nemovitosti a na úvod nájemního vztahu. Podle soudu I. stupně jde proto o typický příklad nároku na náhradu nákladů na změnu najaté věci provedenou se souhlasem pronajímatele. O výši a způsobu náhrady se účastníci nedohodli, proto skončením nájmu vznikl žalobci nárok na úhradu nákladů upravenou o znehodnocení, ke kterému došlo v mezidobí, čili za protihodnotu toho, o č byla hodnota nemovitostí jeho nákladem zvýšená ke dni skončení nájmu.

Proti tomuto mezitímnímu rozsudku podala žalovaná odvolání, v němž soudu I. stupně vytýkala, že na základě provedených důkazů dospěl k nesprávným skutkovým zjištěním a věc po právní stránce nesprávně posoudil. Pokud se týká skutkových okolností, pak poukázala na to, že žalobce provedl zhodnocení nebytové jednotky v letech 2002 až 2003 na základě smlouvy o budoucí nájemní smlouvě a o užívání nebytových prostor za účelem

stavby ze dne 18. 4. 2002. Odkázala na článek III. této smlouvy, podle něhož se žalobce zavázal, zhodnotit nebytový prostor stavebními úpravami ve výši 300.000 Kč. Zároveň se smluvní strany dohodly, že žalobce nemá nárok na náhradu nákladů spojených se stavebními úpravami nebytového prostoru, a to ani po skončení nájmu, přičemž veškeré stavební úpravy nad 300.000 Kč mohou být započteny proti předpisu nájemného, a to maximálně jednou třetinou předpisu nájemného ročně, na žádost žalobce. Smluvní strany se tedy dohodly, že spolu uzavřou do šesti měsíců od podpisu smlouvy o smlouvě budoucí (článek II. odst. 2 smlouvy) nájemní smlouvu. Tedy nejpozději do 18. 10. 2002, přičemž po uplynutí této lhůty měl závazek uzavřít smlouvu zaniknout, jak se též stalo, neboť smlouva byla nakonec uzavřena až 8. 8. 2005. Vyložila, že v rámci této smlouvy byl sjednán článek VII. odst. 1 a 2, přičemž v odst. 1 bylo konstatováno, že nájemce užíval nebytové prostory již od ledna 2004 a žalovaná potvrdila, že nájemce do dne podpisu této smlouvy řádně uhradil do „nájemné“ za toto období. Toto konstatování však nic nemění na skutečnosti, že šlo o užívání bez právního důvodu. Odst. 2 pak odkázal na znalecký posudek č. 1834 - 207/04 vypracovaný Ing. Janem Benešem, který ocenil výši zhodnocení nebytového prostoru žalobcem. Zároveň je však v druhém odstavci citovaného článku nájemní smlouvy uvedeno, že se smluvní strany mezi sebou dohodly dále jednat o uzavření dodatku k nájemní smlouvě, ve kterém bude sjednán způsob vzájemného vypořádání zhodnocení nebytového prostoru. Zdůraznila, že takový dodatek nebyl nikdy uzavřen z důvodu nečinnosti obou smluvních stran. Sama pak vypověděla nájemní smlouvu dopisem ze dne 19. 10. 2012 z důvodu prodlení s platbou nájemného a vztah skončil, uplynutím výpovědní doby dnem 31. 1. 2013. Dne 3. 5. 2013 požádal žalobce žalovanou o vrácení investic ve výši 5.421.886 Kč. Co se týká právního posouzení věci, pak namítal, že ustanovení § 667 odst. 1 Obč. zák. na uvedený případ nedopadá. Investice vynaložené žalobce měl řešit dodatek k nájemní smlouvě, avšak žádný z účastníků nevyvinul žádnou aktivitu k jejímu uzavření. Proto se nárok žalobce promlčel nejpozději za 3 roky poté, kdy nebytový prostor zhodnotil. Námitka promlčení je, tudíž podle jeho názoru důvodná. Investice uskutečněné v roce 2002 až 2003 na základě smlouvy o smlouvě budoucí, která zanikla dne 18. 10. 2002, když následná nájemní smlouva byla uzavřena až v srpnu 2005, nesvědčí sama o sobě o bezprostředně navazujícím vztahu. Poukázala též na to, že v nájemní smlouvě konstatovala toliko, že žalobce v minulosti rekonstrukcí zhodnotil pronajímáný nebytový prostor, avšak vzhledem k tomu, že v té době nebyl možný okamžitý konsensus o způsobu vypořádání, dohodla se s ním, že o tom v budoucnu uzavřou k nájemní smlouvě dodatek, k čemuž nedošlo. Článek VII. nájemní smlouvy se nedá vykládat, jinak než jako nezávazné prohlášení směrem k budoucím možnostem vypořádání. Nelze tvrdit, že smluvní strany, že s článkem VII. pojaly investice žalobce z roku 2002 až 2003 do nájemní smlouvy. Ze smlouvy o smlouvě budoucí lze pouze dovodit, že žalobce měl povinnost zhodnotit nebytové prostory do výše 300.000 Kč, zároveň se však vzdal náhrady za takové zhodnocení, a to včetně náhrady zhodnocení nad uvedenou finanční částku. Z této smlouvy nevyplývá souhlas se žádnou konkrétní změnou, ale jen finanční limit pro takové změny a způsob budoucího vypořádání. Odkázala na usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 3497/2006, podle něhož dohodne-li se nájemce, že bude realizovat změny pronajaté věci na své náklady, není nájemce oprávněn domáhat se po skončení nájemního vztahu toho, o co se zvýšila hodnota předmětné nemovitosti. Z toho dovodila, že žalobce neměl ani po skončení nájemní smlouvy právo na náhradu zhodnocení. Na základě provedených důkazů ani s tvrzením žalobce nelze nijak dovodit, že by nastala skutečnost, kterou předpokládala smlouva o smlouvě budoucí, to je, že žalobce požádal o zápočet zhodnocení nad 300.000 Kč proti nájemnému, jak předpokládá článek III. odst. 2 smlouvy o smlouvě budoucí. Navrhla, aby rozsudek soudu I. stupně byl změněn tak, že se žaloba zcela zamítá a požadoval náhradu nákladů řízení nezastoupeného účastníka.

Žalobce vyvracel důvody odvolání a navrhl, aby rozsudek soudu I. stupně byl potvrzen z důvodů v něm uvedených s tím, že k promlčení nároku nedošlo. Poukázal na to, že při uzavření nájemní smlouvy žalovaná uznala, že došlo ke zhodnocení nemovitosti a odkázala přitom na znalecký posudek, který byl zpracován. Nechal si tak vypracovat vlastní znalecký posudek a na základě něho došlo k mimosoudnímu jednání mezi účastníky, kdy sám žalovaný navrhoval, že podle tohoto jím zadaného znaleckého posudku zaplatil 3.500.000 Kč, pokud by tuto částku schválila rada Městské části Praha 1. Tuto navrhovanou částku tehdy neakceptoval, avšak nyní by jí mohl akceptovat, pokud by byla zaplacená včetně DPH, což by mohlo být uzavřeno formou soudního smíru. Uvedl dále, že v letech 2002 až 2004 užíval nebytové prostory za účelem jejich rekonstrukce, a to výhradně na základě smlouvy o smlouvě budoucí nájemní. K dřívějšímu uzavření nájemní smlouvy nedošlo v důsledku zamýšlené privatizace celého domu. Nebytové prostory zhodnotil tak, aby v něm bylo možno provozovat xxx. Veškeré stavební práce byly podloženy stavební dokumentací na základě vydaného stavebního povolení, které vydal příslušný odbor žalované. Poukázal rovněž na to, že po celou dobu hradil nájemné a poté, když byla uzavřena nájemní smlouva, bylo vše zlegalizováno tím, že zástupce žalované uznal, že byl dům zhodnocen. Souhlasil s úpravami, které vyplývaly právě ze smlouvy o smlouvě budoucí.

Žalobce byl pak odvolacím soudem vyzván, aby prokázal, že disponoval souhlasem žalovaného k provedení konkrétních rekonstrukčních prací v době do uzavření nájemní smlouvy. Případně to, že žalovaná následně konkrétní stavební úpravy, které provedl na svůj náklad, uznala jako zhodnocení nemovitosti a uznala též svůj závazek tyto náklady zaplatit. Na to žalobce předložil listinu nazvanou Dohoda, která byla uzavřena mezi procesními stranami v Praze dne 17. 12. 2002 pod č.j. OIP/2002/3818/ŠB, v níž byl podle jejího názoru bez jakýchkoliv pochybností vysloven souhlas žalované s projektovou dokumentací na stavební úpravy rekonstrukce parteru domu, a to na základě krycího listu rozpočtu u položkového rozpočtu. Poukázal na znalecký posudek Ing. Jana Beneše, který byl vypracován na zakázku objednatele Městská část Praha 1 a tento posudek ocenil zhodnocení předmětné nemovitosti částku 3.500.000 Kč bez DPH. Znalec konstatoval v rámci popsání právního stavu, že nájemcem byla provedena v průběhu nájemního vztahu kompletní rekonstrukce (revitalizace předmětných nebytových prostor) na základě souhlasného stanoviska majitelé Městské části Praha 1. Rekonstrukce/revitalizace byla vzhledem ke svému rozsahu prováděná na základě stavebního povolení a byla řádně zkolaudována. Znalci nebyla předložena záporná stanoviska pronajímatele tj. žalovaného k provedeným rekonstrukčním/revitalizačním pracím, to znamená, že Městská část Praha 1 akceptovala provedení kompletní rekonstrukce/revitalizace předmětných nebytových prostor. Z toho podle žalobce plyne, že součástí zadávací dokumentace k provedení posudku byl i souhlas žalovaného s provedením rekonstrukce. Poukázal dále na vydané stavební povolení, které bylo vydáno Úřadem městské části Praha 1, Odborem výstavby dne 12. 5. 2003, jímž byl vydán souhlas provedením stavebních úprav v prvním nadzemním podlaží a prvním podzemním podlaží na xxx v Praze xxx, xxx, a to stavebníkovi L. P. K žádosti o stavební povolení přiložil stavebníky i dohodu o provedení změny stavby s majitelem domu tedy žalobcem. Z této doby také plyne souhlas žalovaného s provedením rekonstrukce předmětného objektu. (Tuto dohodu však žalobce ve správním spise nedohledal). Zdůraznil pak, že předmětné nebytové prostory užíval od uzavření smlouvy o smlouvě budoucí do uzavření nájemní smlouvy legálně, a tuto skutečnost prokázal dodatkem číslo 2 ke smlouvě ČO-02/11 ze dne 18. 4. 2002 o budoucí nájemní smlouvě a užívání nebytových prostor za účelem stavby. Uvedl, že z tohoto dodatku plyne, že v případě prodloužení povinnosti uzavřít smlouvu o v nájmu nebytové jednotky a části nebytových prostor tento závazek nezaniká. Jinými slovy řečeno, měl žalobce předmětné nemovitosti v užívání na základě písemné smlouvy, a to nejdříve k provedení stavebních

úprav a od 10. 8. 2005 v nájmu za účelem provozování xxx. Doba dvou smluvních vztahů na sebe navazovala, což žalovaná uznala tím, že nechala vypracovat znalecký posudek a následně uznala tyto částky a jednala s žalobcem o smírné vyřešení sporu. K promlčení nároku tedy nemohlo dojít. Žalobce podle svého názoru prokázal, že provedené rekonstrukci provedl se souhlasem žalované. V takovém případě, jak dovozuje ustálená soudní praxe, je žalobce oprávněn požadovat úhradu nákladů až po skončení nájmu. Dal-li pronajímatel souhlas se změnou, ale nezavázal se k úhradě nákladům, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci. V tomto případě se však jedná o ten případ, kdy se žalovaná zavázala tyto náklady hradit. Odkázal přitom na článek III. odst. 3 smlouvy o budoucí nájemní smlouvě, kde bylo ujednáno, že v případě uznání zhodnocení předmětných prostor může dojít k zápočtu oproti předpisu nájemného. Jinak řečeno, že tyto náklady žalovaná uhradí. Znovu pak navrhl, aby rozsudek soudu I. stupně byl jako správný potvrzen.

Žalovaná ve svém vyjádření polemizovala s tvrzením žalobce, že k rekonstrukci jednotky byl dán z její strany souhlas. Důkazem, který žalobce předkládám je listina označovaná jako Dohoda ze dne 17. 12. 2002, v níž je souhlas s rekonstrukcí uveden. Jednou z podmínek souhlasu bylo, že finanční náklady s touto stavbou spojené budou na náklady stavebníka, což je zcela v rozporu se vzneseným nárokem žalobce a naopak je obsah listiny zcela v souladu s jejím tvrzením žalované, která souhlas s rekonstrukcí nikdy nepopírala, avšak zdůrazňovala, že takovýto souhlas nebyl dán v režimu ustanovení § 667 občanského zákoníku, neboť v době udělení souhlasu nebyl mezi žalobcem a žalovanou nájemní vztah (ten vznikl až v srpnu 2005). Pokud žalobce odkazuje na znalecký posudek, který konstatuje, že předmět ocenění byl zhodnocen se souhlasem vlastníka, pak k tomu žalovaná dodala, že souhlas s rekonstrukcí nepopírala, a to přestože znalecký posudek nebyl v tomto případě brán jako důkaz, který přímo zprostředkovává skutkové děje, ale stanoví předpoklady pro použitou metodiku ve znaleckém posudku. Zdůraznila dále, že vydání stavebního povolení ze dne 12. 5. 2003 orgánem žalobce, není možno zaměňovat za souhlas vlastníka nemovitosti. Tento orgán žalobce je pověřen výkonem státní správy podle stavebního zákona. Vydání stavebního povolení tímto orgánem nenahrazuje souhlas Městské části Praha 1, který má oddělit v rámci své samostatné působnosti přesto, že žalovaná souhlas k provedení stavebních prací nepopírá, tento důkaz odmítá, neboť neprokazuje skutečnosti, které podle žalobce prokázat má. Vyjádřila se dále k dodatku číslo 2 ke smlouvě číslo O - 02/011 ze dne 18. 4. 2002, který je však datován ke dni 24. 6. 2003 a není podepsán, tak, že k tomuto dokumentu zřejmě patří kopie potvrzení podle ustanovení § 43 zákona o hl. m. Praze, že jsou v případě právního úkonu splněny všechny náležitosti citovaného zákona, podepsané ke dni 25. 4. 2002 dvěma členy zastupitelstva Městské části Praha 1. Tyto osoby se však žalované nepodařilo identifikovat a ve své databázi usnesení číslovaných vzestupnou číselnou řadou nenalezla žádné, kterým Rada či zastupitelstvo udělilo souhlas s podpisem takového dodatku. Přitom souhlas s podpisem dodatku ke smlouvě o nájemní smlouvě budoucí je v pravomoci Rady podle ustanovení § 54 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavní město Praze. Vyjádřila názor, že vzhledem k dlouhodobé praxi zachovávané žalovanou je velmi nepravděpodobné, aby se datum uzavření jakékoliv dohody lišil tak výrazně od potvrzení zastupitelů podle § 43 zákona č. 131/2000 Sb. Tímto listinným důkazem se žalobce snaží prokázat, že povinnost uzavřít nájemní smlouvu podle smlouvy o smlouvě budoucí nezankl marným uplynutím doby. Žalovaná však připomněla, že tento závazek zanikl dne 18. 10. 2002 ve smyslu článku II. odst. 2 smlouvy o smlouvě budoucí. Pokud by tedy dodatek ke smlouvě o smlouvě budoucí byl opravdu platně uzavřen, musel vzniknout nejpozději k tomuto datu. Žalovaná však nemá doklady o tom, že by takový dodatek byl opravdu uzavřen a tvrzení žalobce je pro něj překvapující, neboť tato skutečnost nebyla v řízení před soudem I. stupně nikdy tvrzena.

Předložený důkaz považovala za nedůvěryhodný a vzhledem k chybějícím podpisu i za nedostatečný. S ohledem na to, že žalobce nedoložil, že mu udělila souhlas s provedením stavebních změn ve smyslu ustanovení § 667 občanského zákoníku, to je souhlas pronajímatele nájemci, setrvala na svém procesním stanovisku a požadovala změnu rozsudku soudu I. stupně.

Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek i předcházející řízení podle § 212 a § 212a odst. 1 o.s.ř. a shledal, že odvolání žalované je důvodné.

Soud I. stupně provedl dokazování v dostatečném rozsahu, který mu umožnil správně zjistit skutkový stav věci a z takto zjištěného stavu vycházel i odvolací soud, přičemž doplnění dokazování z důkazní iniciativy žalobce na výzvu odvolacího soudu podle § 118a a § 211 o.s.ř. nepřineslo žádné významné změny. Soud prvního stupně rovněž správně věc po právní stránce posuzoval ve smyslu § 3028 odst. 3 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, podle právních předpisů účinných před nabytím účinnosti tohoto občanského zákoníku. Došel však, podle názoru odvolacího soudu, k nesprávnému závěru že žalobě lze vyhovět, neboť požadavek žalobce vyplývá z ustanovení § 667 odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů (dále jen Obč. zák.) a že jeho nárok není promlčen.

Podle § 50a odst. 1 Obč. zák. se účastníci mohou písemně zavázat, že do dohodnuté doby uzavřou smlouvu; musí se však přitom dohodnout o jejích podstatných náležitostech. Podle odst. 2 nedojde-li do dohodnuté doby k uzavření smlouvy, lze se do jednoho roku domáhat u soudu, aby prohlášení vůle bylo nahrazeno soudním rozhodnutím. Právo na náhradu škody tím není dotčeno.

Podle § 1 písm. a) zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, se za nebytové prostory se pro účely tohoto zákona považují místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a půdy a b) byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům.

Podle § 3 zák. č. 116/1990 Sb. nájem vzniká na základě písemné nájemní smlouvy, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné nebytový prostor do užívání. Nájemní smlouva musí obsahovat předmět a účel nájmu, výši nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru nebo způsob jejich určení, a nejde-li o nájem na dobu neurčitou, dobu, na kterou se nájem uzavírá. Jde-li o nájem sjednaný k účelu podnikání, musí nájemní smlouva obsahovat také údaj o předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru.

Podle § 9 odst. 1 zák. č. 116/1990 Sb. nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Podle odst. 2 písm. b) není-li dohodnuto jinak, může pronajímatel písemně vypovědět nájem na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;

Podle § 664 Obč. zák. pronajímatel je povinen přenechat pronajatou věc nájemci ve stavu způsobilém smluvenému užívání, nebo nebyl-li způsob užívání smluven, užívání obvyklému, a v tomto stavu ji svým nákladem udržovat.

Podle odst. 1 § 667 Obč. zák. 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 němuž v mezidobí došlo v důsledku 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 odst. 2 provede-li nájemce změny na věci bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést věc na své náklady do původního stavu. Hrozí-li v důsledku prováděných změn na věci pronajímateli značná škoda, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

Podle § 100 odst. 1 Obč. zák. právo se promlčí, jestliže nebylo vykonáno v době v tomto zákoně stanovené (§ 101 až 110). K promlčení soud přihlédne jen k námitce dlužníka. Dovolá-li se dlužník promlčení, nelze promlčené právo věřiteli přiznat.

Podle § 101 Obč. zák. pokud není v dalších ustanoveních uvedeno jinak, je promlčecí doba tříletá a běží ode dne, kdy právo mohlo být vykonáno poprvé.

Podle § 107 právo na vydání plnění z bezdůvodného obohacení se promlčí za dva roky ode dne, kdy se oprávněný dozví, že došlo k bezdůvodnému obohacení a kdo se na jeho úkor obohatil. Podle odst. 2 nejpozději se právo na vydání plnění z bezdůvodného obohacení promlčí za tři roky, a jde-li o úmyslné bezdůvodné obohacení, za deset let ode dne, kdy k němu došlo.

Odvolací soud se ztotožňuje se zjištěním soudu I. stupně, že žalobce měl předmětné nemovitosti v užívání nejprve za účelem provedení stavebních úprav, a to na základě písemné Smlouvy o budoucí nájemní smlouvě a užívání nebytových prostor za účelem stavby datované dnem 18. 4. 2002, a poté v nájmu na základě nájemní smlouvy ze dne 8. 8. 2005, když účelem nájmu bylo za účelem provozování xxx. Nesporné je též to, že žalobce prováděl stavební úpravy v letech 2002 – 2003 s kolaudací 15. 12. 2003 a xxx provozoval od ledna 2004 se souhlasem žalované, již také za užívání pravidelně od ledna 2004 platí tzv. „nájemné“. Až do uzavření písemné nájemní smlouvy ze dne 8. 8. 2005, schválené zastupitelstvem žalované dne 10. 8. 2005, se však nejednalo o vztah mezi nájemcem a pronajímatelem, neboť podle § 3 zák. č. 116/1990 Sb. nájem vzniká na základě písemné nájemní smlouvy, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné nebytový prostor do užívání, přičemž nájemní smlouva musí obsahovat v tomto (shora citovaném) ustanovení taxativně stanovené náležitosti. Nelze tedy dovodit, že se jednalo o dva na sebe kontinuálně navazující nájemní vztahy a že na všechny stavební práce směřující ke zhodnocení nemovitosti a pozdější uplatnění jejich kompenzace vůči pronajímateli lze aplikovat ust. § 667 Obč. zák, jak uzavřel soud prvního stupně. Pokud nájemní smlouva nebyla uzavřena do 6 měsíců od uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, tedy do 18. 10. 2002, měli oba účastníci možnost se ve smyslu § 50a odst. 3 Obč. zák. do jednoho roku domáhat u soudu, aby prohlášení vůle bylo nahrazeno soudním rozhodnutím, což žádný z nich neučinil. Správná je tedy námitka žalované, že pokud od ní žalobce požadoval zaplacení nákladů na zhodnocení nebytového prostoru, pak tak měl učinit v obecné promlčecí době, jejíž běh započal v den právní moci kolaudačního rozhodnutí ohledně předmětné rekonstrukce 15. 12. 2003, kdy



případná povinnost žalované jako vlastníka zhodnocené nemovitosti vznikla. Obecná promlčecí doba je podle § 101 Obč. zák. tříletá, pokud by se jednalo o plnění ze smlouvy a uplynula 15. 12. 2006. V případě, že by se nejednalo o plnění ze smlouvy ale z bezdůvodného obohacení, je subjektivní promlčecí doba podle § 107 odst. 1 Obč. zák. dvouletá, takže by uplynula 15. 12. 2008, v každém případě však před podáním žaloby.

Pro posouzení, zda je žalovanou uplatněná námitka promlčení důvodná či nikoliv se odvolací soud dále zabýval tím, zda žalovaná dala k provedeným konkrétním stavebním úpravám svůj souhlas, případně zda svůj závazek zhodnocení zaplatit dodatečně uznala. Smlouvou o budoucí nájemní smlouvě a užívání nebytových prostor za účelem stavby datovanou dnem 18. 4. 2002 se žalobce jako budoucí nájemce se zavázal zhodnotit nebytový prostor stavebními úpravami vlastním nákladem ve výši 300.000 Kč s tím, že investice nad rámec mohou být na jeho žádost započteny proti nájemnému za podmínky, že budou pronajímatelem uznány jako zhodnocení nemovitosti. V článku III. odst. 2 byl žalobci nebytový prostor dán do užívání za účelem provedení stavebních úprav podle projektové dokumentace, kterou žalovaná schválila. Skutečnost, že stavební povolení ze dne 20. 1. 2003 stejně jako kolaudační rozhodnutí ze dne 4. 12. 2013 pod č. j. VÝST. 4524/03 - H - 1/375 vydal odbor výstavby žalované městské části jako veřejnoprávní správní akt (tedy ve „vrchnostenském postavení“), v žádném případě neznámá, že žalobkyně udělila žalobci souhlas ke konkrétním stavebním úpravám, případně že uznala provedené stavební úpravy ve smyslu shora uvedené smlouvy o smlouvě budoucí též jako vlastníka nemovitosti, tedy ve vztahu soukromoprávním, v němž mají účastníci rovné postavení. Stejně tak to, že v článku VII. odst. 2 nájemní smlouvy ze dne 8. 8. 2005 pronajímatel (tedy žalovaná a tehdejší další spoluvlastníci nemovitosti) deklarovali, že rekonstrukcí provedenou nájemcem došlo ke zvýšení celkové hodnoty budovy, a to s odkazem na znalecký posudek č. 1834- 2007/04 vypracovaný Ing. Janem Benešem, neznámá, že pronajímatelé uznali svůj závazek zhodnocení nájemci v konkrétní výši zaplatit nebo ho započíst na nájemné, jak předpokládala smlouva o smlouvě budoucí. Smluvní strany se pouze dohodly, že budou mezi sebou jednat o uzavření dodatku k této smlouvě, ve kterém bude sjednána možnost započtení pohledávky nájemce na úhradu nákladů vynaložených na rekonstrukci budovy oproti pohledávce pronajímatele na úhradě nájemného, případně bude jednáno o prodloužení platnosti této nájemní smlouvy za stejných podmínek o dalších 10 let s tím, že nájemce nebude žádat jinou kompenzaci za náklady vynaložené na rekonstrukci budovy. Žádný dodatek ke smlouvě uzavřen nebyl.

Žalobce tak stavební úpravy nebytových prostor ve výši do 300.000 Kč prováděl na základě smlouvy na svůj náklad a další stavební úpravy žalovaná v postavení pronajímatele předem neschválila a ani dodatečně v konkrétní výši neuznala. Opak se žalobci nepodařilo prokázat ani před odvolacím soudem, neboť jím předložené a účelově zkompletované listinné důkazy tento potenciál neměly a žalovaná je úspěšně zpochybnila, jak shora uvedeno. S ohledem na to, že (jak bylo shora vyloženo) na nárok žalobce se nevztahuje ust. 667 odst. 1 Obč. zák., podle něhož by mohl požadovat náhradu za zhodnocení nebytových prostor až po skončení nájmu, když náklady na zhodnocení nebytových prostor vynaložil ještě před uzavřením nájemní smlouvy, a žalovaná konkrétní stavební úpravy neuznala, je její námitka promlčení důvodná a žalobě není možné vyhovět.

Z těchto důvodů odvolací soud rozsudek soudu I. stupně změnil podle § 220 odst. 1 o.s.ř. tak, že se žaloba zcela zamítá.

O náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů rozhodl § 142 odst. 1 a § 224 odst. 1 a 2 o.s.ř. Nezastoupený účastník má podle ust. § 151 odst. 3 o.s.ř. právo náhradu v paušální výši určené zvláštním právním předpisem. Paušální náhrada zahrnuje hotové výdaje účastníka a jeho zástupce; nezahrnuje však náhradu soudního poplatku. Oním prováděcím předpisem je vyhl. č. 254/2015 Sb., jež v ust. § 1 odst. 1 a 3 ve spojení s ust. § 2 odst. 3 stanoví výši paušální náhrady ve výši 300 Kč za úkon. Náklady řízení žalované zde tvoří paušální náhrada za 7 úkonů právní služby před soudem prvního stupně (vyjádření, příprava na jednání a účast při jednáních ve dnech 18. 12. 2015, 20. 1. 2015 a 30. 3. 2015), 6 úkonů před odvolacím soudem (sepis odvolání, vyjádření ze dne 20. 12. 2016, příprava na jednání a účast při odvolacích jednáních dne 1. 12. 2016 a 5. 1. 2017), celkem tak šlo o 13 úkonů po 300 Kč a náklady žalované činí 3.900 Kč, které mu byly přiznány v obecné třídenní pariční lhůtě (§ 160 odst. 1 o.s.ř.)

**P o u ě n í :** Proti tomuto rozsudku **je možno** podat dovolání ve lhůtě 2 měsíců ode dne doručení k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu I. stupně, pouze však za podmínek ust. § 237 o.s.ř.

V Praze dne 5. ledna 2017

**JUDr. Blanka Chvojová v. r.**  
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:  
Helena Rezková