



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Ludmily Petrákové a soudkyň JUDr. Vladimíry Čítkové a JUDr. Markéty Wildové v právní věci žalobce: **Rodinné centrum Smíšek, o.s.**, IČO: 22865713, se sídlem Jirny, Akátová 657, zast. Mgr. Michaelou Kochmanovou, advokátkou, se sídlem Praha 2, Jaromírova 789/2, proti žalovaným: **1) JUDr. Ing. Zdeněk O.**, nar. xxx, bytem xxx, xxx, **2) Pavel T.**, nar. xxx, bytem xxx, xxx, oba zast. JUDr. Monikou Novotnou, advokátkou, se sídlem Praha 4, Jasná II 637/5, **o zaplacení částky 427.241 Kč s příslušenstvím**; k odvolání žalobce proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 6 ze dne 6. června 2016 č.j. 13C 275/2013-256,

t a k t o :

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

II Žalobce je povinen zaplatit žalovaným na náhradu nákladů odvolacího řízení 39.523,40 Kč a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jejich advokáta.

O d ů v o d n ě n í

V záhlaví uvedeným rozsudkem soud I. stupně zamítl žalobu se žádostí, aby žalovaní zaplatili společně a nerozdílně žalobci částku ve výši 427.241 Kč se zákonným s úrokem z prodlení od 16. 3. 2013 do zaplacení (ad I), a žalobci uložil povinnost uhradit žalovaným na

náhradu nákladů řízení 197.617,20 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám jejich advokáta (ad II).

Soud I. stupně poté, co jeho předchozí rozsudek ze dne 1.10.2014 č.j. 13C 275/2013-175 byl zrušen odvolacím soudem (usnesením ze dne 1.6.2015 č.j. 68Co 132/2015-220), po upřesnění žalobních tvrzení (k výzvě soudu I. stupně dle pokynu odvolacího soudu) podáním žalobce ze dne 20.1.2016 (které soud I. stupně podle jeho obsahu posoudil jako změnu žaloby, když žalobce svůj nárok specifikoval a uvedl nová skutková tvrzení) zamítl žalobní požadavek na zaplacení částky 427.241 Kč s příslušenstvím (zákonným úrokem z prodlení od 16. 3. 2013 do zaplacení), požadovaný žalobcem z titulu vydání protihodnoty toho, o co se žalobcem provedenými úpravami zvýšila hodnota žalobcem - na základě nájemní smlouvy uzavřené s žalovanými coby podílovými spoluvlastníky dne 24.11.2010 za účelem provozování soukromé mateřské školky - pronajaté nemovitosti - budovy č.p. xxx na parcele parc. č. xxx v k.ú. xxx, obec xxx (zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. xxx, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ) - dále též jen „předmětná nemovitost“ nebo „pronajatá nemovitost“. Žalobce tvrdil, že na základě nájemní smlouvy provedl na předmětu nájmu k naplnění účelu nájmu celou řadu oprav a úprav a to s výslovným souhlasem žalovaných, jak vyplývá z čl. 5 odst. 5.1. nájemní smlouvy. Na základě výpovědi nájemní smlouvy ke dni 31.3.2012 žalobcem došlo po vzájemné dohodě žalobce a žalovaných dne 2.4.2012 k předání nemovitosti zpět žalovaným, přičemž již v uvedené výpovědi ze dne 23.1.2012 byli žalovaní vyzváni k úhradě částky 950.000 Kč investované žalobcem do zhodnocení nemovitosti žalovaných. Za tímto účelem byl sepsán předávací protokol k nemovitosti ze dne 2.4.2012, ve kterém se žalovaní zavázali k úhradě nákladů spojených se zhodnocením nemovitosti a byly předloženy faktury o zhodnocení nemovitosti. Předávacím protokolem došlo mezi stranami k dohodě o postupu při následném vypořádání vzájemných práv a povinností ve vztahu k provedeným opravám a ke zhodnocení předmětu nájmu. Na předávací protokol je nutné nahlížet jako na dodatek nájemní smlouvy ze dne 24.11.2010, neboť předávacím protokolem došlo ke konkretizaci práv a povinností smluvních stran vyplývajících pro ně z nájemní smlouvy ve vztahu k vypořádání nároku nájemce za zhodnocení předmětu nájmu. Výši zhodnocení či znehodnocení měl dle předávacího protokolu určit znalec z oboru stavebnictví, znalecký posudek měl být vyhotoven do června 2012, navzdory urgencím ze strany žalobce k vypracování znaleckého posudku nedošlo. Žalovaní ani na základě další výzvy k úhradě nákladů spojených se zhodnocením nemovitosti doručené žalovaným dne 3.1.2013 nezaplatili. Žalovaná částka 427.241 Kč je součtem jednotlivých faktur, které byly předloženy soudu k důkazu. Nemovitost se stala bez zavinění žalobce nezpůsobilou ke smluvenému účelu užívání, proto žalobce platně ukončil nájemní smlouvu výpovědí. Žalovaní účelově reagovali na doručenou výpověď ze strany žalobce a zaslali svou neplatnou výpověď. Výpověď žalobce ze dne 23.1.2012 byla doručena oběma žalovaným, každému zvlášť, na konci ledna roku 2012 doporučeným dopisem.

Žalovaní navrhovali zamítnutí žaloby ve znění její změny zejména s tím, že na základě předávacího protokolu nemůže být dovozováno, že by účastníci ujednali vypořádání zhodnocení předmětu nájmu ze strany žalovaných. V předávacím protokolu účastníci sjednali, že výši zhodnocení či znehodnocení určí znalec z oboru stavebnictví – p. Zdeněk P.; další věty z předávacího protokolu, tedy, že pronajímatel po určení výše zhodnocení nemovitosti k okamžiku skončení nájmu uhradí náklady se zhodnocením nemovitosti spojené a výši určí znalec, byly škrtnuty, a je zřejmé, že se na tom strany neshodly; naopak, v době předání předmětu nájmu byly strany ve sporu, zatímco žalobce předpokládal, že svými zásahy nemovitost žalovaných zhodnotil, žalovaní byli opačného názoru a naopak se domnívali, že žalobce nemovitost znehodnotil, což následně potvrdil znalecký posudek, který následně

nechal vypracovat prvý žalovaný. Nájemní smlouva v čl. 5.1.1 stanoví podmínky, za kterých má žalobce nárok na úhradu nákladů, přičemž se jedná o smluvní úpravu, která modifikuje ust. § 667 zák. č. 40/1964 Sb., ve znění účinném do 31.12.2013, a toto ujednání vyloučilo i případný nárok žalobce na vydání protihodnoty toho, o co se hodnota nemovitosti zvýšila. Navíc dle čl. 5.2. žalobkyně měla provádět opravy a úpravy se souhlasem pronajímatele, přičemž v daném případě se tak nestalo. V předávacím protokole je u některých prací uvedeno, že byly provedeny se souhlasem, u některých to uvedeno není, případně jsou tyto práce uvedeny přeškrtnuté.

Soud I. stupně po provedeném dokazování (nájemní smlouvou ze dne 24.11.2010; předávacím protokolem ze dne 1.12.2010; výpovědi žalovaných z nájmu ze dne 24.2.2012 včetně podacího lístku ze dne 29.2.2012; výpovědi žalobce z nájmu ze dne 23.1.2012 včetně fotokopií podacích lístků; výzvou žalobce k zaplacení ze dne 27.12.2012; výpisem z obchodního rejstříku společnosti Soukromá mateřská škola xxx, s.r.o.) na základě zjištění v odůvodnění rozsudku popsaných (jež měl za dostatečná pro rozhodnutí věci, a proto již pro nadbytečnost neprováděl další navržené v odůvodnění rozsudku specifikované důkazy) dospěl k závěru, že žaloba není důvodná. Vzal za prokázané, že žalovaní jako pronajímatelé uzavřeli se žalobcem jako nájemcem smlouvu o nájmu domu č.p. xxx na pozemku parc. č. xxx v k.ú. xxx a to na dobu určitou od 1.12.2010 do 30.11.2015 za účelem provozování soukromé mateřské školky. Žalobce, kterému byl znám stav nemovitostí, se ve smlouvě zavázal na své náklady provést úpravy pro provozování soukromé mateřské školky, které v případě ukončení nájmu uplynutím této smlouvy přecházejí do vlastnictví pronajímatele s tím, že v případě ukončení smlouvy ze strany pronajímatele má nájemce nárok na úhradu nákladů, které k úpravám prokáže řádnými daňovými doklady, že tento nárok nájemce zaniká v případě výpovědi podané pronajímatelem z důvodu neplacení nájemného a dále z důvodu ukončení činnosti nájemce. Žalobce převzal nemovitosti k užívání dne 1.12.2010. Nájemní vztah byl ukončen ke dni 31.12.2012 na základě výpovědi nájemní smlouvy. Dne 2.4.2012 došlo k předání předmětu nájmu zpět žalovaným, o čemž byl sepsán předávací protokol. V předávacím protokole, na poslední straně protokolu, je ručně dopsána a signována věta: „Výši zhodnocení či nezhodnocení určí znalec z oboru stavebnictví – p. Zdeněk P.“. Dále je zde uvedena věta: „Pronajímatel po určení výše zhodnocení nemovitosti k okamžiku skončení nájmu uhradí náklady se zhodnocením nemovitosti spojené. Výši určí znalec z oboru stavebnictví“, tato věta je přeškrtnuta a pod ní se nacházejí podpisy účastníků.

Soud I. stupně po provedeném dokazování, po citaci ustanovení § 663 a § 667 odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění účinném do 31.12.2013, zkráceně „obč.zák.“, shledal žalovaný nárok, jehož se žalobce po změně skutkových tvrzení domáhal z titulu vydání protihodnoty toho, o co se žalobcem provedenými úpravami zvýšila hodnota pronajaté nemovitosti, nedůvodným. V řízení nebylo prokázáno tvrzení žalobce, že v předávacím protokole ze dne 2.4.2012 k předmětné nemovitosti se žalovaní zavázali k úhradě nákladů spojených se zhodnocením nemovitosti, když uvedený protokol žádný takovýto závazek žalovaných neobsahuje; obsahuje pouze konstatování, že výši zhodnocení či nezhodnocení určí znalec z oboru stavebnictví - p. Zdeněk P. Jedná se o neurčité ujednání, resp. konstatování, když účastníci se ani nedohodli např. o tom, kdo a do kdy nechá vypracovat znalecký posudek, ani se nedohodli na tom, jaká povinnost či právo na základě případného znaleckého posudku účastníkům plyne. Z uvedeného konstatování nevyplývá žalovaným žádná povinnost, natož závazek k úhradě případného zhodnocení. Názor žalobce, že na předávací protokol je třeba nahlížet jako na dodatek k nájemní smlouvě (neboť předávacím protokolem došlo ke konkretizaci práv a povinností smluvních stran vyplývajících pro ně z nájemní smlouvy ve vztahu k vypořádání nároku nájemce za

zhodnocení předmětu nájmu), shledal soud I. stupně nesprávným, neboť dodatkem ke smlouvě lze sjednaná práva a povinnosti upravit pouze tehdy, pokud smlouva a smluvní vztah stále trvá, přičemž v daném případě byl předávací protokol sepsován již v souvislosti s ukončením nájemní smlouvy, po zániku nájemní smlouvy a tedy po skončení nájemního vztahu. Proto předávací protokol ani nemůže platně modifikovat ujednání v nájemní smlouvě. Soud I. stupně proto uzavřel, že na základě shora uvedeného předávacího protokolu nedošlo ani k platnému sjednání závazku žalovaných k zaplacení případného zhodnocení nemovitostí, ani k modifikaci práv a povinností vyplývajících z nájemní smlouvy. Při posuzování ujednání účastníků v nájemní smlouvě (čl. 5 odst. 5.1), dle něhož se žalobce zavázal, že na vlastní náklady provede úpravy pro provozování soukromé mateřské školky, které v případě ukončení nájmu uplynutím této smlouvy přecházejí do vlastnictví pronajímatele, a dále se účastníci dohodli, že v případě ukončení smlouvy ze strany pronajímatele má nájemce nárok na úhradu nákladů, které k úpravám prokáže řádnými daňovými doklady s tím, že tento nárok nájemce zaniká v případě výpovědi podané pronajímatelem z důvodu neplacení nájemného a dále z důvodu ukončení činnosti nájemce, soud I. stupně (s poukazem na rozhodnutí Nejvyšší soud ČR sp.zn. 28 Cdo 1222/2007) vyšel z toho, že § 667 obč.zák. (o změnách prováděných na pronajaté věci má) dispozitivní charakter, když dohodou uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem se lze platně předem vzdát práva na protihodnotu toho, o co se měla zvýšit hodnota pronajaté věci. Uzavřel, že vzhledem k dispozitivní povaze uvedeného ustanovení je tak třeba vycházet z toho, co si výslovně účastníci ve smlouvě sjednali, přičemž v daném případě se žalobce primárně výslovně zavázal provést úpravy na vlastní náklady, čímž sám vyloučil možnost eventuálního nároku za případné zhodnocení nemovitosti dle ust. § 667 odst. 1 věta čtvrtá o.z. Na tomto závěru pak nemůže nic změnit ani to, že si účastníci sjednali výjimky, za kterých vzniká žalobci nárok na náhradu nákladů souvisejících s úpravami (nikoli zhodnocení). Není důvodná námitka žalobce, že by bylo v rozporu s dobrými mravy nepřiznat mu právo na náhradu za zhodnocení nemovitosti, když žalobce prokazatelně provedl úpravy, které nemovitost zhodnotily, v situaci, kdy žalobce sám výslovně uvedl, že úpravy provede na své vlastní náklady, jistě si vědom všech podnikatelských rizik, a kdy coby podnikatel mohl předpokládat návratnost případné investice a svou úvahu zjevně promítl do ujednání o nákladech na úpravy nemovitosti, když se zavázal, že je provede na svůj vlastní náklad. Ze všech uvedených důvodů soud I. stupně žalobu zamítl, aniž by se dále (pro nadbytečnost) zabýval tím, zda žalobcem tvrzené úpravy, resp. rekonstrukční práce byly žalobcem skutečně provedeny, zda byly provedeny se souhlasem žalovaných a zda případné úpravy vedly ke zhodnocení nemovitosti, a ani se zabýval výpovědí z nájmu.

O náhradě nákladů řízení soud I. stupně rozhodl podle. § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (zkráceně o.s.ř.) s tím, že úspěšným žalovaným přiznal právo na náhradu nákladů řízení spočívajících v dosud účelně vynaložených nákladech právního zastoupení dle vyhlášky č. 177/1996 Sb. (sestavujících z odměny, náhrady hotových výdajů a DPH cekem za deset úkonů právní pomoci při společném zastupování dvou osob)

Proti tomuto rozsudku podal žalobce odvolání, ve kterém požadoval, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil a žalobě vyhověl, nebo jej zrušil a věc vrátil soudu I. stupně k dalšímu řízení. V odvolání namítl, že soud I. stupně neúplně zjistil skutkový stav, když bez bližšího odůvodnění (pouze s odkazem na bezpředmětnost) neprovedl důkazy výpověďmi navržených svědků (k prokázání tvrzení žalobce o provedení oprav a úprav na předmětu nájmu se souhlasem žalovaného). Soudu I. stupně vytkl, že dospěl na základě provedení důkazu předávacím protokolem k nesprávnému skutkovému zjištění a protokol hodnotil nesprávně i po právní stránce. Žalobce má za to, že z ujednání na str. 16 protokolu je zřejmé,

že účastníci měli vůli určit zhodnocení nemovitosti znalcem z oboru stavebnictví za účelem náhrady tohoto zhodnocení; za tím účelem také do protokolu ručně dopsali jméno znalce; z faktu, že přitom přeškrkli část textu, nelze vyvozovat, že strany měly v úmyslu tímto zrušit dotčené ustanovení o náhradě zhodnocení; pokud by tomu tak bylo, nedávala by provedená změna, tedy určení znalce, žádný smysl, neboť znalec by byl povolán za účelem prokázání nároku, kterého by se však již nikdo nemohl domáhat. Dotčené ujednání není dle žalobce neurčité, když zejména po přihlédnutí ke znění nájemní smlouvy a chování stran během jejího trvání je zřejmé, že žalovaní byli povinni k úhradě nákladů vynaložených žalobcem, a že se tak mělo stát na základě znaleckého posudku vypracovaného v protokolu konkrétně označeným znalcem. Není správný závěr soudu I. stupně, že předávacím protokolem nelze modifikovat práva a povinnosti z nájemní smlouvy, když předávací protokol svojí povahou běžně upravuje další práva a povinnosti stran, a tedy modifikuje původní závazky z nájemní smlouvy; v případě, že by tomu tak nebylo, pozbýval by předávací protokol smyslu, neboť sám předávací protokol je již zpravidla jednáním, k němuž dochází v době, kdy již původní nájemní smlouva zanikla. Pochybení soudu I. stupně spočívá i v nesprávném výkladu a následné aplikaci § 667 odst. 1 obč.zák. Není správný názor soudu I. stupně, že ujednání účastníků v čl. 5 odst. 5.1. nájemní smlouvy vyloučilo bez dalšího § 667 obč.zák., když v uvedeném článku nájemní smlouvy je pamatováno na situace zcela odlišné od situace, ke které mezi stranami skutečně došlo, kdy nájemní smlouva byla ukončena nájemcem a to pro neposkytnutí součinnosti pronajímatelem (žalovanými). Skutečnost, že se nájemce za jistých podmínek vzdal práva na náhradu účelně vynaložených nákladů, ještě neznamená, že se zároveň vzdal nároku na vydání protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota věci, když ust. § 667 obč.zák. zakládá dvě oprávnění, a to 1) právo na náhradu nákladů vynaložených na změny na věci a 2) právo na vydání protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota věci, přičemž druhé z nich se uplatní, pokud „nájemce provedl změny předmětu nájmu se souhlasem pronajímatele, aniž by mu vznikalo právo na náhradu nákladů“

Žalovaní ve vyjádření k odvolání navrhli potvrzení napadeného rozsudku, vyvraceli odvolací námitky žalovaného. Výpověďmi navrhovaných svědků nemohl být změněn závěr soudu I. stupně, že uzavřenou nájemní smlouvou nájemce vyloučil možnost eventuelního nároku za případné zhodnocení pronajaté nemovitosti, proto by bylo nadbytečné takové důkazy provádět; v době porízení žalobcem poukazovaného předávacího protokolu již samotná nájemní smlouva byla ukončena, nájemní vztah zanikl, proto nebylo možné (byť hypoteticky) dodatečně modifikovat práva a povinnosti smluvních stran z nájemní smlouvy vyplývající; požadavek nájemce na vydání „zhodnocení“ nemovitosti je nedůvodný za situace, kdy žalovaní předložili znalecký posudek Pavla F. (č. 1923-1/2013), dle jehož závěru byla předmětná nemovitost žalovaným předána zpět znehodnocená; nájemní smlouva nebyla ukončena žalobcem pro neposkytnutí součinnosti ze strany pronajímatelů, ale výpovědí ze strany žalovaných pro neplacení nájemného žalobcem (nárok na zaplacení dlužného nájemného byl žalovanými uplatněn vzájemnou žalobou, která byla vyloučena k samostatnému projednání a rozhodnutí).

Odvolací soud postupoval ve smyslu čl. II. bod 2 přechodných ustanovení zákona č. 293/2013 Sb. podle zák. č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu ve znění účinném do 31.12.2013, protože toto řízení bylo zahájeno před 1.1.2014. Přezkoumal rozsudek soudu I. stupně jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo (§ 212, § 212a o.s.ř.), ve věci nařídil jednání (§ 214 odst. 1 o.s.ř.), přičemž dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.

Soud I. stupně z hlediska předmětu řízení objasnil úplně skutkový stav věci a na jeho podkladu se odvolací soud v zásadě ztotožňuje s právními závěry soudu I. stupně.

Podle § 667 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zkráceně "obč. zák.", dopadajícího na projednávanou věc (ve smyslu § 3028 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění účinném od 1.1.2014, zkráceně „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 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.

Přestože z obsahu spisu bylo zcela nepochybné, že žalobce požadované peněžité plnění odvozoval od nákladů, které vynaložil na úpravu pronajaté (v žalobě specifikované) nemovitosti, nebylo zcela zřejmé (jak odvolací soud již vyložil ve svém předchozím rozhodnutí v projednávané věci), zda se domáhá náhrady nákladů vynaložených na změny věci, nebo vydání protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota věci. Nebylo tedy zřejmé, zda právní poměr, o nějž žalobce zmíněný nárok opírá (právní důvod žaloby), vychází z ustanovení § 667 odst. 1 věty druhé obč. zák. nebo z ustanovení § 667 odst. 1 věty čtvrté obč. zák. Vypořádat investice nájemce provedené se souhlasem pronajímatele na pronajaté věci je totiž účelem obou citovaných ustanovení, třebaže každé z nich upravuje jiný nárok. Rozlišovací kritérium mezi těmito nároky spočívá v tom, že v případě nároku majícího základ v ustanovení § 667 odst. 1 věty druhé obč. zák. se pronajímatel zavázal nájemci, že mu uhradí náklady vynaložené na změnu pronajaté věci, kdežto v případě nároku vycházejícího z ustanovení § 667 odst. 1 věty čtvrté obč. zák. vůči němu takový závazek nepřijal (srov. rozhodnutí nejvyššího soudu ČR ze dne 22.1.2013 sp.zn. 26 Cdo 2758/2012).

Žalobce - po změně skutkových tvrzení - požadoval vydání protihodnoty toho, o co se žalobcem provedenými úpravami zvýšila hodnota pronajaté nemovitosti. Odvolací soud dává zcela za pravdu argumentaci soudu I. stupně, že žalobci nesvědčí právo na požadovanou protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětné nemovitosti (ve smyslu § 667 odst. 1 věta čtvrtá obč. zák.) proto, že účastníci si vzájemná práva a povinnosti týkající se změny pronajaté věci ujednali odchýlně od (dispozitivních) ustanovení § 667 odst. 1 obč. zák. V nájemní smlouvě ze dne 24.11.2010 se totiž písemně dohodli, že stavební úpravy (k naplnění účelu nájmu) žalobce provede na vlastní náklad s tím, že ukončením nájmu uplynutím doby přecházejí do vlastnictví pronajímatele, a s tím, že v případě ukončení smlouvy ze strany pronajímatele má nájemce nárok na úhradu nákladů (které k úpravám prokáže řádnými daňovými doklady), přičemž tento nárok nájemce zaniká v případě výpovědi podané pronajímatelem z důvodu neplacení nájemného a dále z důvodu ukončení činnosti nájemce (srov. čl. 5 odst. 5.1. smlouvy). Tímto ujednáním se žalobce jako nájemce dobrovolně zavázal k úhradě nákladů spojených se stavebními úpravami a tímto ujednáním smluvní strany současně vyloučily možnost nájemce domáhat se po ukončení nájemního vztahu toho, o co se zvýšila hodnota předmětné nemovitosti, která mu náležela podle ustanovení § 667 odst. 1 poslední věty obč. zák., když pronajímatel (žalovaný) se zavázal nájemci (žalobci) uhradit náklady vynaložené na změnu pronajaté věci, byť pouze v případě ukončení nájemního vztahu výpovědí podanou pronajímatelem, vyjma případu, kdy by k ukončení nájemního vztahu došlo výpovědí podanou pronajímatelem z důvodů neplacení nájemného a dále z důvodu ukončení činnosti nájemce. V projednávané věci - dle argumentace žalobce v průběhu řízení (zopakované v odvolání) – navíc mělo dojít k ukončení nájemního vztahu na základě výpovědi žalobce jako nájemce (nikoliv tedy výpovědi pronajímatele) pro neposkytnutí součinnosti pronajímatele. Otázkou možnosti vyloučení aplikace ust. § 667 odst.

I věty čtvrté obč. zák. dohodou smluvních stran se dovolací soud zabýval a opakovaně dovodil (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.5.2007, sp. zn. 28 Cdo 1222/2007, usnesení Nejvyššího soudu z 19.7.2007, sp. zn. 28 Cdo 2893/2007, usnesení Nejvyššího soudu z 19.12.2007, sp. zn. 28 Cdo 3497/2006 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23.4.2013, sp. zn. 26 Cdo 2615/2012), že ustanovení § 667 odst. 1 věty čtvrté obč. zák. je ustanovením dispozitivního charakteru, a připouští tedy odchýlné ujednání; takové jiné ujednání pak nelze kvalifikovat jako neplatnou dohodu o vzdání se budoucích práv dle § 574 odst. 2 obč. zák. Od takových judikатурních závěrů není důvodu se odchylovat ani v projednávané věci. Odvolací soud pak dává zcela za pravdu argumentaci soudu I. stupně, že žalobci nespědí právo na požadovanou protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětné nemovitosti (ve smyslu § 667 odst. 1 věta čtvrtá obč. zák.) ani proto, že z předávacího protokolu ze dne 2.4.2012 se žádné ujednání o závazku žalovaných v tomto směru nepodává, a to tím spíše, kdy mezi účastníky byl (a stále je) spor o tom, zda stavební činností žalobce došlo ke zhodnocení nebo naopak k znehodnocení předmětné nemovitosti. Ohledně posouzení žalobcem poukazovaného protokolu o předání nemovitosti lze pro stručnost zcela odkázat na výstižnou a úplnou argumentaci soudu I. stupně. Z uvedených důvodů není namístě ani odvolací námitka žalobce ohledně nedostatku dokazování ze strany soudu I. stupně, když s ohledem na shora uvedené bylo lze provádění dalších důkazů k prokázání tvrzeného zhodnocení předmětné nemovitosti považovat za bezpředmětné, jak zcela výstižně uvedl soud I. stupně ve svém odůvodnění rozhodnutí.

Odvolací soud proto rozsudek soudu I. stupně v napadeném zamítavém výroku o věci samé podle § 219 o.s.ř. jako věcně správný potvrdil, a to včetně správného souvisejícího výroku o náhradě nákladů řízení.

O náhradě nákladů odvolacího řízení bylo rozhodnuto podle § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o.s.ř. s tím, že žalovaní byli v této části řízení plně úspěšní ve věci, náleží jim tak právo na náhradu nákladů účelně vynaložených na právní zastoupení. Ty tvoří dvě odměny za úkon právní pomoci po 8.016 Kč (dle § 7 odst. 1 ve spojení s § 12 odst. 4, § 11 odst. 1 vyhl. č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu) za vyjádření k odvolání a účast za jednání odvolacího soudu, dvě náhrady hotových výdajů po 300 Kč podle § 13 odst. 3 advokátního tarifu a 21% DPH (§ 137 odst. 3 o.s.ř.) ve výši 6.859,44 Kč. Celkově tak žalovaným v odvolacím řízení svědčí právo na náhradu nákladů ve výši 39.524,44Kč.

Proti tomuto rozhodnutí je přípustné dovolání, které se podává do dvou měsíců od doručení rozhodnutí k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu I. stupně, jestliže napadené rozhodnutí odvolacího soudu 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 vyřešená právní otázka posouzena jinak (§ 237, § 239 a § 240 odst. 1 o.s.ř.).

V Praze dne 7. listopadu 2016

JUDr. Ludmila Petráková, v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Markéta Kasimírová