



ČESKÁ REPUBLIKA

# ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Vítězslavy Pekárkové a soudců JUDr. Petra Sladkého a JUDr. Jana Zavřela, v právní věci žalobce **P. G.**, nar. XXXXX, bytem v XXXXX, XXXXX, zastoupenému Mgr. Adamem Bezděkem, advokátem se sídlem v Brně, Hlinky 118, proti žalovaným **1) P. M.**, nar. XXXXX, bytem v XXXXX, XXXXX, **2) O. K.**, nar. XXXXX, bytem ve XXXXX, XXXXX, **3) M. K.**, XXXXX, bytem ve XXXXX, XXXXX, zastoupeným Mgr. Jiřím Slovákem, advokátem se sídlem v Praze 1, Štěpánská 45, o 6.153.100,- Kč s příslušenstvím, o odvolání žalobce proti rozsudku Městského soudu v Brně z 31.10.2012, č. j. 17 C 158/2008-363,  
**t a k t o :**

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se v odvoláním napadených výrocích I., II. a III. **p o t v r z u j e .**  
V odvoláním napadeném výroku IV. se rozsudek soudu prvního stupně **m ě n í** tak, že se České republice právo na náhradu nákladů řízení nepřiznává.
- II. Žalobce je povinen zaplatit žalovaným na náhradě nákladů odvolacího řízení každému částku 32.074 Kč do patnácti dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám advokáta Mgr. Jiřího Slováčka.

**O d ů v o d n ě n í :**

V záhlaví označeným rozsudkem soud zamítl žalobu na uložení povinnosti žalovaným zaplatit žalobci 6.153.100 Kč s úrokem z prodlení (výrok I.). O nákladech řízení účastníků rozhodl soud tak, že žalobci uložil zaplatit prvnímu žalovanému 61.876 Kč (výrok II.) a druhému žalovanému a třetí žalované k jejich ruce společné a nerozdílné 253.957,20 Kč (výrok III.). Dále soud uložil žalobci povinnost zaplatit státu náklady řízení 35.460 Kč (výrok IV.) a rozhodl o vrácení zálohy složené na znalecký posudek prvnímu žalovanému (výrok V.).

V odůvodnění rozsudku soud vyšel ze závěru, že nájemní smlouva ze dne 22.5.1996, uzavřená mezi právním předchůdcem žalovaných VUT v Brně (pronajímatelem) a žalobcem (nájemcem), jejímž předmětem byl pronájem budovy č.p. 223 a pozemku p.č. 427 v k.ú. Štýřice (dále „nájemní smlouva“), byla uzavřena v době, kdy stavební určení pronajatých nebytových prostor bylo takové, že šlo o prostory určené k výukovým účelům. V nájemní smlouvě sjednaným účelem nájmu však bylo provozování obchodní činnosti, z žádosti o udělení souhlasu k uzavření nájemní smlouvy je zřejmé, že se konkrétně mělo jednat o provoz servisu TV, audio, video a satelitní techniky, kancelářské prostory a restauraci. Nebytové prostory tedy byly pronajaty k účelům, ke kterým nebyly v té době stavebně určeny, ke sjednanému účelu užívání (obchodní činnosti) měly být teprve v budoucnu stavebně upraveny a následně zkolaudovány. Soud uzavřel, že nájemní smlouva je proto v části týkající se nebytových prostor absolutně neplatná ve smyslu § 39 občanského zákoníku (dále „ObčZ“) pro rozpor se zákonem, konkrétně ustanovením § 3 odst. 2 věta první zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění účinném ke dni uzavření nájemní smlouvy (dále „zákon o nájmu nebytových prostor“), jelikož nebytové prostory nebyly pronajaty k účelům, ke kterým byly stavebně určeny. S ohledem na uvedené nemohla nájemní smlouva (ani po kolaudaci nebytových prostor k provozování obchodní činnosti) platně založit nájemní poměr mezi žalobcem jako nájemcem a VUT v Brně jako pronajímatelem, z této nájemní smlouvy nemohly vůbec vzniknout subjektivní práva a povinnosti, tedy ani nárok žalobce na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci, založený ustanovením § 667 odst. 1 poslední věta ObčZ. Soud dále vyslovil, že tyto závěry platí pouze ve vztahu k nebytovým prostorům, ve vztahu k pronajatému pozemku je nájemní smlouva platná, neboť v této části se neřídí zákonem o nájmu nebytových prostor nýbrž pouze občanským zákoníkem (§ 663 až § 684), žaloba však byla ohledně tvrzeného zhodnocení pozemku zamítnuta, neboť bylo prokázáno (závěry znaleckých posudků), že ke zhodnocení pozemku nedošlo.

Proti tomuto rozsudku podal žalobce odvolání, kterým se domáhal jeho zrušení a vrácení věci soudu prvního stupně k dalšímu řízení, neboť se soud nezabýval jím tvrzeným a prokázaným zhodnocením pronajaté věci, když dospěl k závěru, že nájemní smlouva je ve vztahu k pronajatým nebytovým prostorům absolutně neplatná pro rozpor s ustanovením § 3 odst. 2 věta první zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Tento závěr je nesprávný, neboť nájemní smlouvou byla pronajata celá budova (obsahující nebytové prostory), přičemž je-li budova pronajata jako celek (i když obsahuje jen nebytové prostory), režim nájemního vztahu je podřízen § 663 a násl. ObčZ a ustanovení zákona o nájmu nebytových prostor se neužijí. I pokud by snad na daný nájemní vztah měla být aplikována ustanovení uvedeného zákona, je nutno si uvědomit, že uzavřením nájemní smlouvy ještě nedošlo k pronájmu, o jeho vzniku lze hovořit až po té, co se nájemní smlouva stala účinnou, tedy nejdříve k 1.11.1996. Bylo totiž úmyslem smluvních stran uzavřít platnou nájemní

smlouvu, když přitom mělo dojít k úpravě předmětu nájmu, a z toho důvodu bylo sjednáno odložení účinků nájmní smlouvy.

Žalovaní ve vyjádření k odvolání žalobce navrhli potvrzení rozsudku soudu prvního stupně jako správného. Ztotožnili se se závěry soudu prvního stupně, že nájmní smlouvou došlo k pronájmu nebytových prostor a pozemku, že v případě, že jsou pronajaty (ať již samostatně, nebo jako součást budovy) nebytové prostory, uplatní se vždy ustanovení zákona o nájmu nebytových prostor, a že pro hodnocení platnosti smlouvy je rozhodný okamžik jejího uzavření, nikoli okamžik nabytí účinnosti.

Krajský soud v Brně, jako soud odvolací (§ 10 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „o.s.ř.“), po zjištění, že odvolání bylo podáno osobou oprávněnou (§ 201 o.s.ř.), směřuje proti rozhodnutí, proti němuž je odvolání přípustné (§ 201, § 202 o.s.ř.), v zákonné odvolací lhůtě (§ 204 odst. 1 o.s.ř.), rozsudek v odvoláním napadených výrocích I., II., III. a IV. při jednání přezkoumal.

Právní moc výroku V., jímž bylo rozhodnuto o vrácení složené zálohy na znalecký posudek, není odvoláním žalobce dotčena (§ 206 odst. 2 o.s.ř.).

Z důkazů provedených soudem prvního stupně (vedených v odůvodnění napadeného rozsudku) a odvolacím soudem opakovaného důkazu nájmní smlouvou (§ 213 odst. 1, 2 o.s.ř.), s přihlédnutím ke všemu, co vyšlo v řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci (§ 132 o.s.ř.), dospěl odvolací soud k závěru, že skutková zjištění soudu prvního stupně ohledně obsahu nájmní smlouvy, jakož i dalších listinných důkazů, jsou správná (s dále uvedenou výhradou), stejně jako závěry o trvání nájmního poměru, změnách v osobách pronajímatelů a naplnění podmínky souhlasu obecního úřadu s pronájmem věci; odvolací soud na ně odkazuje do odůvodnění napadeného rozsudku

K odlišným závěrům odvolací soud dospěl v hodnocení předmětné nájmní smlouvy, pokud jde o její nedílnost (ve vztahu k nepřímému předmětu smlouvy) a naplnění zákonné podmínky souladu sjednaného účelu pronájmu se stavebně technickým určením nebytových prostor plynoucím z kolaudačního rozhodnutí (§ 3 zákona o nájmu nebytových prostor).

Především je nutno uvést, že nájmní smlouvou došlo k nájmu budovy a pozemku pro účely podnikání jako hromadné věci (§ 118 ObčZ). Vůle účastníků směřovala k pronájmu budovy, obsahující nebytové prostory, a pozemku jako jednoho celku, přičemž vzhledem k účelu, který účastníci uzavřením slovy sledovali (provozování obchodní činnosti), nelze od sebe oddělit část smlouvy týkající se nebytových prostor od části týkající se pozemku (viz rozsudek Nejvyššího soudu z 16.4.2003, sp. zn. 26 Cdo 299/2002).

Nájmní smlouva je tak zcela v režimu občanského zákoníku (jde o soukromoprávní vztah, při jehož uzavírání se plně uplatní princip autonomie vůle) s modifikací vyplývající z kogentní normy, představující v daném případě podmínky pro vznik právního vztahu podle § 3 zákona o nájmu nebytových prostor.

Nájmní smlouva byla dne 22.5.1996 stranami platně uzavřena s tím, že došlo k odložení účinnosti ve vztahu ke vzniku nájmu, a to z důvodu sjednaného provádění stavebních úprav nájemcem za účelem dosažení souladu účelového určení (viz. poslední věta článku II. -

Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu, účinnosti nabývá dnem kolaudace rekonstruovaných pronajatých prostorů, nejpozději však dnem 1.11.1996). Je zřejmé, že účastníci nepostupovali v úmyslu porušit předpisy veřejného práva, naopak u vědomí této skutečnosti uzavírali smlouvu, jejíž účinnost odložili k datu, k němuž měl být předmět nájmu zkolaudován (srov. rozsudek Nejvyššího soudu z 22.5.2007, sp. zn. 28 Cdo 1080/2005). Datum, které si strany jako nejzazší sjednaly k odložení vzniku nájmu, sice nebylo dodrženo, je však namístež podpořit princip autonomie smluvních stran a respektovat vůli stran (vyjádřenou v dodatcích k předmětné nájemní smlouvě) směřující ke vzniku nájmu.

Vycházejí z platnosti nájemní smlouvy, je k žalobcem uplatněnému nároku nutno dále uvést následující.

V bodu III. nájemní smlouvy se nachází ujednání účastníků smlouvy o tom, že „nájemce provede na vlastní náklady stavební úpravy po předchozím odsouhlasení pronajímatelem (po předchozím předložení příslušné projektové dokumentace) a v souladu s platnými právními předpisy.

Ustanovení § 667 odst. 1 ObčZ o změnách prováděných na pronajaté věci je svou konstrukcí zjevně ustanovením dispozitivního charakteru a připouští tedy odchýlné ujednání (§ 2 odst. 3 ObčZ). Stabilní judikatura vyslovuje nutnost v co nejširší míře respektovat svobodnou vůli účastníků soukromoprávního vztahu dohodnout se jinak (viz usnesení Nejvyššího soudu z 26.8.2010, sp. zn. 26 Cdo 967/2008, náleží Ústavního soudu z 13.10.2004, sp. zn. III. ÚS 104/04).

Pro úplnost lze dodat, že tam, kde zákon umožňuje odchýlnou úpravu, tj. dohodu mezi účastníky, jíž lze určitou úpravu modifikovat nebo i vyloučit, nelze takovou dohodu kvalifikovat jako dohodu o vzdání se budoucích práv (ve smyslu ust. § 574 odst. 2 ObčZ), a tak dohodu neplatnou (rozsudek Nejvyššího soudu z 30.5.2007, sp. zn. 28 Cdo 1222/2007).

Odvolací soud, po té co zopakoval důkaz (§ 213 odst. 1, 2 o.s.ř.) nájemní smlouvou, dospěl k závěru, že z citovaného ustanovení nájemní smlouvy je zřejmé, že nájemce se dobrovolně zavázal k náhradě nákladů spojených se stavebními úpravami, z čehož lze učinit závěr, že tímto ujednáním smluvní strany vyloučily možnost nájemce (viz citovaná judikatura) domáhat se po ukončení nájemního vztahu tohoto, o co se zvýšila hodnota pronajaté věci (§ 667 odst. 1 věta čtvrtá ObčZ).

Závěr, že nájemce není oprávněn domáhat se po ukončení nájemního vztahu toho, o co se zvýšila hodnota nemovitosti, udělil-li pronajímatelem ve smlouvě souhlas k provedení úprav na pronajaté věci s tím, že nájemce bude realizovat tyto úpravy na své náklady, je judikaturou obecně respektován (viz. usnesení Nejvyššího soudu z 19.12.2007, sp. zn. 28 Cdo 3497/2006 rozsudek Nejvyššího soudu z 30.5.2007, sp. zn. 28 Cdo 1222/2007).

Na základě uvedeného dospěl odvolací soud v dané věci k závěru, že žalobcem uplatněný nárok vůči žalovaným není důvodný, proto rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I., jímž byla žaloba zamítnuta, potvrdil (§ 219 o.s.ř.).

Ve výrocích II. a III. o nákladech řízení účastníků odvolací soud napadený rozsudek potvrdil (§ 219 o.s.ř.), když soud prvního stupně při rozhodování o povinnosti k náhradě nákladů vyšel ze zásady úspěchu ve věci (§ 142 odst. 1 o.s.ř.), přičemž účelně vynaložené náklady žalovaných správně určil podle druhu a jejich výši pak stanovil podle vyhlášky účinné

ke dni jeho rozhodnutí (vyhl. č 484/2000 Sb.). Odvolací soud za použití § 150 o.s.ř. respektoval výši nákladů určenou podle označené vyhlášky, byť byla ke dni jeho rozhodnutí již zrušena (nálezem Ústavního soudu ze 17.4.2013, sp. zn. Pl. ÚS 25/12), když za důvod hodný zvláštního zřetele k takovému postupu považuje povědomí účastníků o předpokládané výši nákladů řízení ve sporu, jehož předmětem je značná výše požadovaného peněžitého plnění.

Ve výroku IV., jímž bylo rozhodnuto o nákladech řízení státu, odvolací soud napadený rozsudek změnil (§ 220 o.s.ř.) tak, že státu právo na náhradu nákladů řízení odepřel. Jejich náhradu vůči účastníkům přiznat nelze, neboť ve věci neúspěšnému žalobci bylo přiznáno osvobození od soudních poplatků, žalovaní pak byli ve věci úspěšní (§ 148 odst. 1 o.s.ř.).

V odvolacím řízení neúspěšný žalobce je povinen zaplatit žalovaným jejich náklady odvolacího řízení (§ 224 odst. 1 ve spojení s § 142 odst. 1 o.s.ř.). Tyto spočívají v odměně za zastupování advokátem, který v odvolacím řízení učinil dva společné úkony právní služby při zastupování tří osob po 79.026 Kč (mimosmluvní odměna za jeden úkon právní služby činí v projednávané věci 32.940 Kč, písemné vyjádření k odvolání, účast u jednání odvolacího soudu, § 8 odst. 1, § 7 bod 6, § 12 odst. 4, § 11 písm. g/, k/ advokátního tarifu, ve znění účinném od 1.1.2013), a dále mu přísluší dvě paušální náhrady režijních nákladů po 300 Kč (§ 13 odst. 3 advokátního tarifu). Celkem tak náhrada nákladů odvolacího řízení žalovaných, včetně náhrady 21% daně z přidané hodnoty (§ 137 o.s.ř.) z částky 79.626 Kč (16.595,46 Kč), činí 96.221,46 Kč.

Uvedenou částku nákladů řízení je žalobce povinen zaplatit žalovaným k rukám advokáta, jejich zástupce na základě plné moci udělené pro celé řízení (§ 224 odst. 1, § 149 odst. 1 o.s.ř.), do patnácti dnů od právní moci tohoto rozsudku (§ 160 odst. 1 o.s.ř.).

**P o u č e n í :** Za předpokladu, že 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, může proti tomuto rozsudku účastník řízení podat dovolání do dvou měsíců od jeho doručení, a to u Městského soudu v Brně. Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud (§ 239 o.s.ř.), tj. Nejvyšší soud v Brně.

Brno 19. prosince 2013

Za správnost vyhotovení:  
Lenka Hložková

JUDr. Vítězslava Pekárková, v. r.  
předsedkyně senátu