



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Hany Lojkáskové a soudců JUDr. Blaženy Škopkové a Mgr. Vladimíra Soukupa v právní věci žalobkyně **C** [redacted], **spol. s r.o.**, se sídlem v [redacted], [redacted], IČO: [redacted], zastoupené JUDr. Hanou Heroldovou, advokátkou se sídlem v Praze 1, Jungmannova 24, proti žalovanému **Družstvo L** [redacted], se sídlem v [redacted], [redacted], PSČ: [redacted], IČO: [redacted], zastoupenému Mgr. Filipem Wágnerem, advokátem se sídlem v Praze 1, Opletalova 1534/4, o zaplacení částky 13.243.955,76 Kč s příslušenstvím, o odvolání žalobkyně proti rozsudku Okresního soudu Praha-východ ze dne 4. března 2016, č.j. 11 C 263/2009-617

takto:

I. Rozsudek soudu I. stupně **se** ve věcném výroku I. a v nákladovém výroku II. **potvrzuje**.

II. V nákladovém výroku III. **se** rozsudek soudu I. stupně **mění** tak, že **se** České republice náhrada nákladů řízení státu **nepřiznává**.

III. Žalobkyně **je povinna** nahradit žalovanému náklady odvolacího řízení ve výši 49.920,- Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalovaného.

Odůvodnění:

Ve shora označené věci se žalobkyně na žalovaném domáhala zaplacení částky 13.243.955,76 Kč s úrokem z prodlení ve výši 9 % p.a. od 28.8.2006 do 31.12.2006, 9,5 % p.a. od 1.1.2007 do 30.6.2007, 9,75 % p.a. od 1.7.2007 do 31.12.2007, 10,5 % p.a. od 1.1.2008 do 30.6.2008, 10,75 % p.a. od 1.7.2008 do 31.12.2008 a dále od 1.1.2009 do zaplacení ve výši reposazby stanovené Českou národní bankou v každém kalendářním pololetí a platné pro první den příslušného kalendářního pololetí, v němž bude trvat prodlení žalobkyně, zvýšené o sedm procentních bodů

Podle jejich žalobních tvrzení je žalovaný vlastníkem nemovitostí evidovaných na LV č. [redacted] pro obec a k.ú. [redacted] u Katastrálního úřadu pro [redacted], Katastrální

pracoviště ■■■■■, a to stav. pozemků č. ■■■ o výměře 1656 m², č. ■■■ o výměře 22 m², č. ■■■ o výměře 571 m², č. ■■■ o výměře 464 m², č. ■■■ o výměře 243 m², vše zastavěná plocha a nádvoří, a 3 zemědělských staveb na parcelách č. ■■■, ■■■ a ■■■ a jiné stavby na parcele č. ■■■ (dále jen „předmětné nemovitosti“). Dne 12.4.2002 uzavřeli účastníci nájemní smlouvu. Podle čl. II ve spojení s čl. I této smlouvy žalovaný žalobkyni předmětné nemovitosti pronajal. V čl. VIII. bylo sjednáno, že „*nájemce uvede nemovitosti do stavu, který je nezbytný pro účely jeho podnikání a to na své náklady a je oprávněn tyto uplatnit ve vlastních odpisech kmenového investičního majetku. K provádění investic na předmětných nemovitostech pronajatých podle této smlouvy nepotřebuje nájemce od pronajímatele předchozí svolení. Investice vložené nájemcem do předmětných nemovitostí zůstávají jeho vlastnictvím i po případném ukončení platnosti této smlouvy*“. Čl. IV. obsahoval ujednání o koupi najaté věci ve smyslu § 489 obchodního zákoníku (dále jen „obch. zák.“). Dohodou stran byla stanovena cena jednotlivých nemovitostí s tím, že zaplacené částky nájemného měly být započítávány jako splátky na kupní cenu. Jak se podává z pravomocného rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 2.12.2008, č.j. 22 Co 457/2008-139, kterým byl potvrzen rozsudek Okresního soudu Praha - východ ze dne 16.5.2008, č.j. 19 C 102/2006-95, nájemní vztah mezi účastníky skončil k 30.4.2006 na základě výpovědi žalovaného ze dne 16.1.2006. Krajský soud uložil žalobkyni povinnost nemovitosti vyklidit a vyklizené předat žalovanému. Předmět nájmu nebyl v okamžiku vzniku nájmu způsobilý k podnikatelské činnosti žalobkyně, jednalo se o areál zdevastovaných a rozpadajících se zemědělských staveb. Žalobkyně provedla jejich rekonstrukci v souladu s čl. VIII nájemní smlouvy na vlastní náklady. Účastníci předpokládali, že žalobkyně zrekonstruované nemovitosti posléze koupí. Dohoda byla poněkud neurčitá a mezi účastníky nebyla kupní smlouva uzavřena pro neshodu ohledně podmínky úhrady alespoň 30 % z dohodnuté kupní smlouvy. I po zániku nájmu, s ohledem na předem zvažovanou smlouvu o prodeji nemovitostí, navrhovala žalobkyně žalovanému opakovaně vypořádání formou dohody o prodeji nemovitostí, v jejichž ceně by byly zohledněny veškeré vzájemné nároky. Žalobkyně s ohledem na výše uvedené uplatňuje nárok na náhradu zhodnocení ve smyslu ust. § 667 odst. 1 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. (dále jen „obč. zák.“). Za účelem zjištění výše zhodnocení nemovitostí zadala znalci Ing. Janu Skyvovi vypracování posudku. Z jeho znaleckého posudku č. ■■■■■ ze dne 23.7.2007 došlo k zhodnocení zemědělské stavby na parcele č. ■■■ (bývalý kravín) částkou 7.909.630,22 Kč, zemědělské stavby na parcele č. ■■■ (budova č.p. ■■■) částkou 4.823.488,40 Kč, zemědělské stavby na parcele č. ■■■ (ve znaleckém posudku označena jako garáže) částkou 489.812,25 Kč a jiné stavby na parcele č. ■■■ (bývalý vážní domek) částkou 21.024,89 Kč. Celkem tedy došlo ke zvýšení hodnoty pronajatých nemovitostí minimálně o částku 13.243.955,76 Kč. Tato částka představuje nárok ve smyslu poslední věty ust. § 667 odst. 1 obč. zák., který vznikl žalobkyni vůči žalovanému po zániku nájmu, tj. od 30.4.2006.

Žalovaný ve svém vyjádření k žalobě namítl, že žaloba je nepřezkoumatelná pro absenci uvedení, jaké konkrétní investice a do které nemovitosti byly žalobkyní vneseny. Žalobkyně neměla finanční prostředky ani na placení nájemného ve výši 50.000,- Kč měsíčně, později snižené na 30.000,- Kč měsíčně, natož na to, aby investovala do předmětných nemovitostí přes 13.000.000,- Kč. Protože přestala platit nájemné, dal jí žalovaný v souladu se smlouvou výpověď z nájmu, poté došlo k pravomocnému rozhodnutí o vyklizení a nyní se žalovaný domáhá vyklizení formou exekuce. Od doby, kdy došlo k výpovědi z nájmu, žalobkyně nedoplatila dlužné nájemné, neplatí vůbec žádné finanční prostředky za užívání nemovitostí, a dokonce některé prostory podpronajala jiným nájemcům, z toho brala nájemné. Podle nájemní smlouvy investice vložené nájemcem do předmětných nemovitostí zůstávají jeho vlastnictvím i po případném ukončení platnosti smlouvy. Proto žalovaný trvá na tom, aby si žalobkyně veškeré investice z jeho nemovitostí vyklidila, neboť žalovaný o ně nemá zájem.

Soud I. stupně napadeným rozsudkem žalobu zamítl (výrok I.) a žalobkyni uložil povinnost zaplatit náklady řízení žalovanému ve výši 1.148.160,- Kč, z toho částku 149.760,- Kč k rukám zástupce žalovaného (výrok II.) a České republice ve výši 85.031,91 Kč na účet Okresního soudu Praha-východ (výrok III.), obojí do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Podle odůvodnění tohoto rozsudku z výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. ■ v k.ú. a obci ■ bylo zjištěno, že žalovaný je vlastníkem předmětných nemovitostí. Z nájemní smlouvy uzavřené účastníky dne 12.4.2002 bylo zjištěno, že žalovaný přenechal žalobkyni do nájmu předmětné nemovitosti pro účely její obchodní a výrobní činnosti. Nájem byl sjednán na dobu určitou do 31.12.2012. Na dobu trvání platnosti této smlouvy bylo sjednáno předkupní právo pro nájemce na předmět nájmu. V čl. IV. smlouvy strany dohodly, že nájemce je oprávněn koupit najaté nemovitosti, a to ve smyslu ust. § 489 a násl. obch. zák. Nájemce byl povinen zájem o uzavření smlouvy o koupi najaté věci oznámit pronajímateli písemnou formou. Kupní cena nemovitostí byla dohodnuta na celkovou částku 11.495.943,- Kč s uvedením konkrétních cen za jednotlivé nemovitosti. Nájemce byl oprávněn v případě, že formou nájemného zaplatí 30 % z dohodnuté kupní ceny jednotlivého pozemku, požádat, aby s ním pronajímatel uzavřel kupní smlouvu o koupi najaté věci na tuto nemovitost, a to v pořadí, jak je v tomto článku uvedeno. Za tímto účelem se každé celé zaplacené nájemné započítávalo vždy jako splátka kupní ceny k jedné nemovitosti, která je při placení nájemného určena uvedeným pořadím, a to variabilním symbolem odpovídajícím číslu pozemku. Nájemce byl povinen doplatit kupní cenu za převáděný pozemek při uzavření smlouvy o koupi najaté věci, nedohodly-li se smluvní strany ve smlouvě o koupi najaté věci jinak. Podle čl. V. smlouvy činilo nájemné 50.000,- Kč měsíčně. Podle čl. VIII. uvede nájemce nemovitosti do stavu, který je nezbytný pro účely jeho podnikání, a to na své náklady, a je oprávněn tyto uplatnit ve vlastních odpisech kmenového investičního majetku. K provádění investic na předmětných nemovitostech pronajatých podle této smlouvy nepotřebuje nájemce od pronajímatele předchozí svolení. Investice vložené nájemcem do předmětných nemovitostí zůstávají jeho vlastnictvím i po případném ukončení platnosti této smlouvy.

Z ostatních provedených důkazů (souboru listinných důkazů a znaleckých posudků) soud I. stupně neučinil žádná skutková zjištění, a to s ohledem na dále uvedený právní názor, který zaujal až po provedení těchto důkazů, které nikterak nevypovídají o vůli účastníků stran jejich dohody o vzdání se práva nájemce na zaplacení protihodnoty za zhodnocení nemovitostí. Ze stejného důvodu soud I. stupně nedokončil dokazování výsledkem znaleců zpracovávajících dodatek k reviznímu znaleckému posudku za znalecký ústav a nepřikročil k provedení ostatních navržených důkazů.

Soud I. stupně věc právně posoudil podle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. ve spojení s obchodním zákoníkem, které byly ke dni 1.1.2014 zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o.z.“) zrušeny, a to s přihlédnutím k přechodným ustanovení posledně citovaného zákona. Vzhledem k tomu, že zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, jako zvláštní právní předpis upravující nájem nebytových prostor neobsahuje speciální ustanovení o projednávané problematice, je nutno použít obecná ustanovení občanského zákoníku o nájemní smlouvě (§ 663 a násl.), konkrétně jeho ust. § 667 (viz též rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 861/2001).

Soud I. stupně s poukazem na konstantní judikaturu vyložil, že ust. § 667 odst. 1 věty čtvrté obč. zák. je ustanovením dispozitivního charakteru; připouští tedy odchýlné ujednání. Takové jiné ujednání pak nelze kvalifikovat jako neplatnou dohodu o vzdání se budoucích práv podle ust. § 574 odst. 2 obč. zák. Dohodou stran je tedy možné vyloučit právo na

náhradu za zhodnocení pronajaté věci podle ust. § 667 odst. 1 obč. zák. Neplatnost vzdání se budoucích práv na základě dohody podle § 574 odst. 2 obč. zák. může nastat jen ohledně těch práv (budoucích nároků), která vzniknou na základě zákona nebo smlouvy, popřípadě jiných právních skutečností, přičemž vznik těchto práv (nároků) je založen obligatorně (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 1431/2014 či sp. zn. 26 Cdo 681/2015). Udělil-li pronajímatel ve smlouvě o nájmu nebytových prostor souhlas k provedení úprav na pronajaté věci s tím, že nájemce bude realizovat tyto úpravy na své náklady, není nájemce oprávněn domáhat se po ukončení nájemního vztahu toho, o co se zvýšila hodnota předmětné nemovitosti (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 3497/2006). K tomuto názoru se přihlásila i novější judikatura, např. v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 1866/2014.

Soud I. stupně shledal žalobu nedůvodnou, neboť z nájemní smlouvy uzavřené mezi účastníky dne 12.4.2002 vyplývá, že se žalobkyně jakožto nájemce zavázala uvést předmětné nemovitosti do stavu, který je nezbytný pro účely jejího podnikání, a to na své náklady. Tímto ujednáním pronajímatel projevil vůli nehradit náklady stavebních úprav ani protihodnotu za zhodnocení nemovitostí, byť k nim poskytl předchozí svolení. Soud I. stupně v dalším zdůraznil, že nepřehlédl, že nájemní smlouva zahrnovala ujednání o koupi najaté věci podle ust. § 489 a násl. obč. zák., a je tak zřejmé, že vůli stran bylo uzavřít v budoucnu za určitých podmínek kupní smlouvu. Tyto dva nároky však nelze dávat do souvislosti v jiném slova smyslu než při nalézání skutečné vůle stran při jejím uzavření. Pokud k uzavření předvídané kupní smlouvy nedošlo (lhostejno z jakého důvodu), nelze tuto okolnost klást k tíži žalovaného v tom smyslu, že by za takové situace měl žalobkyni zaplatit finanční ekvivalent za zhodnocení nemovitostí. Bylo zcela na žalobkyni, aby se ochrany svého práva na uzavření kupní smlouvy případně domáhala v jiném soudním řízení, pokud by žalovaný v rozporu se smlouvou odmítl kupní smlouvu s ní uzavřít. V žádném případě však nelze dovodit, že pro případ, že se tak nestane, náleží žalobkyni náhrada za zhodnocení nemovitosti, naopak ujednání o koupi najaté věci svědčí o vůli účastníků, aby případné stavební úpravy byly financovány výlučně žalobkyní jakožto nájemcem a zároveň oprávněným budoucím kupujícím, a nikoli žalovaným jakožto pronajímatelem, který ve smlouvě projevil vůli pozbýt za určitých okolností vlastnické právo ke všem dotčeným nemovitostem. Stejně tak okolnost, že se pro případ uzavření kupní smlouvy započítává zaplacené nájemné jako splátka kupní ceny, jednoznačně svědčí o vůli účastníků vyloučit aplikaci ust. § 667 obč. zák. Tuto vůli smluvních stran podporuje i dovětek, že *„investice vložené nájemcem do předmětných nemovitostí zůstávají jeho vlastnictvím i po případném ukončení platnosti smlouvy“*. Ačkoli se jedná o ujednání postrádající právní relevanci pro případné nároky z něho vyvěrající, kdy není právně konformní, aby někdo *„vlastnil investici“*, lze takto formulované myšlenky přisoudit právní význam právě s ohledem na zkoumání vůle účastníků při uzavírání smlouvy. Výkladem lze bez pochyby dovodit, že pronajímatel neměl žádný ekonomický zájem na rekonstrukci, která byla provedena na náklady žalobkyně za účelem jejího podnikání, a to s vidinou následného odkupu nemovitostí od žalovaného. Soud I. stupně nepřehlédl ani skutečnost, že účelem stavebních úprav ze strany žalobkyně, explicitně vyjádřeným v čl. VIII. smlouvy, byl její podnikatelský záměr.

Soud I. stupně se ztotožnil s názorem žalobkyně, že je zásadní rozdíl mezi nárokem na úhradu nákladů vynaložených v souvislosti s odsouhlasenými úpravami na předmětu nájmu a nárokem na úhradu protihodnoty odpovídající zhodnocení nemovitosti v důsledku takových úprav na předmětu nájmu, nicméně tato námitka není bez dalšího způsobilá zpochybnit závěry soudu směřující ke zjištění, že se účastníci vzhledem ke všem okolnostem, za kterých došlo k uzavření předmětné nájemní smlouvy, dohodli na odchylném způsobu vypořádání od

zákona, resp. že vypořádání ve prospěch žalobkyně vyloučili tím, že se žalobkyně náhrady vzdala. Ostatně tento rozdíl vnímá i Nejvyšší soud ČR, který i přesto dovodil, že provedení úprav na vlastní náklady v zásadě předznamenává dohodu o vzdání se práva na zákonné vypořádání s poukazem na dispozitivnost ust. § 667 obč. zák.

Argument žalobkyně, že je právně významnou skutečností charakter vynaložených investic, shledal soud I. stupně nepřipadným. Stav pronajatých nemovitostí musel být žalobkyni znám již při uzavírání nájemní smlouvy a právě proto, že nebyly uzpůsobeny jejím podnikatelským účelům, zavázala se žalobkyně provést na nich stavební úpravy.

Ostatními námitkami žalovaného, včetně námitek kompenzačních, se soud I. stupně nezabýval, neboť se staly s ohledem na zaujatý právní názor bezpředmětnými.

Podle ust. § 142 odst. 1 občanského soudního řádu (dále jen „o.s.ř.“) přiznal soud I. stupně úspěšnému žalovanému náhradu nákladů řízení v celkové výši 1.148.160,- Kč, která sestává z odměny advokáta podle ust. § 7 vyhl. č. 177/1996 Sb. (dále jen „AT“) za 23 úkonů právní služby podle ust. § 11 odst. 1 AT po 49.620,- Kč (příprava a převzetí věci, písemná podání ve věci ze dnů 11.5.2009, 2.6.2010, 20.9.2010, 28.1.2013, 14.8.2015 a 13.1.2016 a účast u jednání soudu ve dnech 19.8.2009, 22.9.2009, 25.2.2010, 11.3.2010, 3.6.2010, 16.6.2010, 2.9.2010, 23.9.2010, 30.1.2013 trvajících přes 2 hodiny, 24.7.2013, 18.9.2013, 9.1.2015 přesahující 2 hodiny, 4.11.2015 a 4.3.2016) a z 23 režijních paušálů po 300,- Kč, tj. 6.900,- Kč, podle ust. § 13 odst. 3 AT. O splatnosti náhrady nákladů řízení k rukám advokáta úspěšného účastníka bylo rozhodnuto podle ust. § 149 odst. 1 o.s.ř. Jelikož však současný advokát žalovaného převzal právní zastoupení až dne 26.10.2015, soud jej označil jako platební místo pouze co do právních úkonů učiněných po tomto datu (částka 149.760,- Kč).

Při posouzení návrhu žalobkyně na aplikaci ust. § 150 o.s.ř. s tím, že důvodem zvláštního zřetele hodným, pro který by neměla být úspěšnému žalovanému přiznána náhrada nákladů řízení, měla být změna judikatury rozhodné pro právní posouzení sporu, soud I. stupně přisvědčil námitce žalovaného, že zásadní rozhodnutí, o které bylo rozhodnutí ve věci opřeno, bylo vydáno Nejvyšším soudem ČR dne 19.12.2007, přičemž žaloba byla podána dne 28.4.2009. Soud tak neměl důvodu k použití § 150 o.s.ř. přikročit, neboť k žádné změně relevantní judikatury v průběhu řízení nedošlo.

O náhradě nákladů řízení státu rozhodl soud I. stupně v souladu s ust. § 148 odst. 1 o.s.ř. Tyto náklady jsou tvořeny (po odečtení složených záloh) zaplaceným znalečným znalkyni Ing. Rozkošné za podání znaleckého posudku (31.493,- Kč) a znaleckému ústavu A&CE Consulting, s.r.o. (35.738,- Kč, 6.789,91 Kč a 11.011,- Kč). Celkem činí částku 85.031,91 Kč, které je povinna nahradit na účet Okresního soudu Praha - východ neúspěšná žalobkyně.

Proti tomuto rozsudku podala odvolání žalobkyně a soudu I. stupně vytýká, že nesprávně vyložil právní povahu a účel účastníky uzavřené smlouvy a vůli stran související se zhodnocením nemovitosti. Šlo o smlouvu kombinovanou tvořenou ujednáním o nájmu a koupi najaté věci. Ujednání o tom, že žalobkyně nese náklady spojené s rekonstrukcí, je třeba vykládat v souvislosti s ujednáním o koupi najaté věci. Zásadní však je, že žalobkyně jako nájemce investovala do věci, k nimž měla na základě bodu 4 nabýt vlastnických práv a k nimž se od počátku chovala jako k věcem vlastním. Do svého vlastnictví je nenabyla proto, že žalovaný nesplnil svou smluvní povinnost je převést. Na výzvu žalobkyně ze dne 11.11.2005 k uzavření kupní smlouvy (kdy žalobkyně formou úhrady nájemného splatila 30 % dohodnuté kupní ceny), obdržela od právního zástupce žalovaného zamítavou odpověď obsahující zcela

zmatečné finanční údaje. Nabývací cena nemovitostí činila celkem 11.495.943,- Kč (z toho 30 % činilo cca 4 mil. Kč), v dopise ze dne 29.11.2005 právní zástupce tvrdí, že do výše kupní ceny zbývá doplatit 2.500.000,- Kč, respektive 284.030,- Kč. Z údajů právního zástupce žalovaného z roku 2005 plyne, že zbývalo-li k zaplacení kupní ceny doplatit 2.500.000,- Kč (tj. cca 25 % nabývací ceny), podmínka smlouvy o koupi najaté věci, spočívající v zaplacení 30 % z kupní ceny formou úhrady nájemného, byla splněna. Nelze aplikovat právní větu uvedenou v rozhodnutí 26 Cdo 1866/2014 „*projevem vůle nést náklady spojené s rekonstrukcí je vyloučeno i právo domáhat se vydání toho, oč se zvýšila hodnota předmětu nájmu v době jeho ukončení*“, neboť při sjednání posuzované smlouvy účastníci nepředpokládali, že by se po skončení nájmu v důsledku vynaložených investic měla zvýšit hodnota věci žalovaného, podle vůle účastníků měla být zhodnocena věc žalobkyně. Z předložených důkazů plyne, že předmětem nájmu byly pozemky a stavby, které neměly žádnou hodnotu. Dohoda o tom, že náklady spojené s rekonstrukcí ponese nájemce, se podle výslovného ustanovení smlouvy týkala těch úprav, které souvisely s podnikáním žalobkyně, nikoliv s náklady nezbytnými pro zachování samotné existence staveb. Budovy, které byly předmětem nájmu, byly rozpadlé, chyběla okna, části obvodových zdí, nebyly vybaveny topením, osvětlením, rozvody vody apod. Nelze přehlédnout ani třetí větu bodu 8 smlouvy, podle které investice vložené do nemovitosti zůstávají ve vlastnictví nájemce - žalobkyně. Toto smluvní ujednání vyjadřuje, že ekonomickou podstatou dohody je, že bude realizována kupní smlouva. V případě, že nemovitosti nepřešly do vlastnictví žalobkyně, nemohla investice zůstat majetkem žalovaného. Za této skutkové situace nelze smluvní ustanovení interpretovat tak, že účastníci smluvně vyloučili právo žalobkyně domáhat se vydání toho, oč se zvýšila hodnota předmětu nájmu v případě, že se žalobkyně nestane vlastníkem předmětných nemovitostí. Závěr soudu, že žalovaný neměl žádný ekonomický zájem na předmětné rekonstrukci, je logický pouze v té souvislosti, že pronajímatel i nájemce předpokládali, že nájemce se bude již po dobu trvání nájmu (před realizací kupní smlouvy) chovat jako vlastník. Nyní však žalovaný tyto zhodnocené nemovitosti využívá a má z nich velký mnohamilionový prospěch.

Pokud jde o výrok o náhradě nákladů řízení, odvolatelka nesouhlasí se soudem I. stupně, že zásadní rozhodnutí, na kterém stojí právní závěr soudu, bylo publikováno v roce 2007, tedy před podáním žaloby. Nelze pominout ani fakt, že v projednávané věci se konalo přípravné jednání v roce 2009, posléze došlo třikrát ke změně v obsazení soudu, když poučení soudu ve smyslu ust. § 118a odst. 2 o.s.ř. kontinuálně směřovalo k otázce prokázání hodnoty, kterou nemovitost měla před provedenou rekonstrukcí a po ní. Právní názor, že na věc dopadá rozhodnutí sp. zn. 28 Cdo 3479/2006, sdělil soud až u jednání dne 4.11.2015, což nepochybně souvisí s tím, že toto rozhodnutí nebylo Nejvyšším soudem v době podání žaloby publikováno a nebylo zjevně přístupné ani soudu I. stupně.

Žalobkyně navrhla, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil a žalobě vyhověl, a pokud žalobě nevyhoví, aby podle ust. § 150 o.s.ř. nepřiznal žalovanému náklady řízení.

Podle vyjádření žalovaného k odvolání soud I. stupně zcela správně zjistil skutkový stav věci a rovněž tak správně posoudil věc po stránce právní. Pod bodem 8 nájemní smlouvy se uvádí, že nájemce uvede nemovitosti do stavu, který je nezbytný pro účely jeho podnikání, a to na své náklady, a je oprávněn tyto uplatnit ve svých odpisech kmenového investičního majetku. Je zcela irelevantní, zda by nájemce tyto nemovitosti koupil či nikoliv, protože si je upravil ke svému podnikání. Na druhé straně vložené investice se mu okamžitě vrátí v důsledku odpisů z příjmů z podnikatelské činnosti, což je pro něho velice výhodné. Kdyby totiž musel nemovitosti koupit a zaplatit za ně několik milionů korun a teprve poté si je

upravit ke svým podnikatelským záměrům, musel by celou let své výdělků dávat na úvěr, protože nedisponoval několika milionovými částkami, a navíc by musel mít další finanční prostředky, aby předmět nájmu mohl přizpůsobit své podnikatelské činnosti. Tvrzení, že nemovitosti byly v katastrofálním stavu, je účelové, neboť nájemce ne zahájil svou podnikatelskou činnost v předmětu nájmu v roce 2002, kdy byla nájemní smlouva uzavřena, ale nemovitosti měl k dispozici ještě předtím a těžko by uzavíral nájemní smlouvu s nájemným za zdevastované nemovitosti ve výši 50.000,- Kč měsíčně, příp. za koupi těchto nemovitostí. Nemovitosti byly v dobrém stavu, pouze si je nájemce upravil tak, aby vyhovovaly jeho podnikatelské činnosti. Další věta nájemní smlouvy, že investice vložené nájemcem do předmětných nemovitostí zůstávají jeho vlastnictvím po případném ukončení této smlouvy, jednoznačně prokazuje, že pronajímatel a nájemce se nedohodli na tom, že by nájemce měl nárok na jakékoliv zaplacení investic. Kupní cena za nemovitosti byla stanovena dohodou smluvních stran na částku 11,495.943,- Kč. Pokud by nájemce zaplatil 30 % z ceny jednotlivých nemovitostí, mohl by požádat o uzavření kupní smlouvy, ovšem v pořadí, jak je uvedeno v nájemní smlouvě. Nejdříve by mohl koupit pozemek č. [REDAKCE] o výměře 5190 m² za 2,963.490,- Kč, což by znamenalo, že by musel zaplatit alespoň 889.047,- Kč a poté požádat písemně o uzavření kupní smlouvy. Žalobkyně na tento pozemek nezaplatila ničeho, proto také nemohla žádat o uzavření kupní smlouvy, a navíc účelově spojuje zaplacené platby s jinými nemovitostmi, které s tímto sporem nemají vůbec nic společného. Kdyby žalobkyně splnila podmínky nájemní smlouvy, mohla by být dávno vlastníkem předmětných nemovitostí. Avšak nejenže nezaplatila na jejich kupní cenu ničeho, ale od roku 2002 až do 31.5.2006, kdy došlo k ukončení nájemního vztahu, dlužila za nájemné částku 1,770.000,- Kč. Od 1.6.2006 až do 30.6.2010, kdy byl formou exekuce předmět nájmu vyklizen, rovněž nic nezaplatila a dluží žalovanému přes 5,000.000,- Kč. Není pravdou, že by došlo ze strany žalobkyně ke zhodnocení nemovitostí žalovaného. Úpravy, které žalobkyně provedla, byly provedeny tak nekvalitně, že stavební úřad nepovolil kolaudaci a tudíž spíše došlo k jejich znehodnocení. Judikatura Nejvyššího soudu ohledně výkladu ust. § 667 obč. zák. je konstantní a jednoznačná. Jde o dispozitivní ustanovení, které nastupuje teprve tehdy, pokud si strany nedohodnou jiný způsob vypořádání investic. Proto tvrzení, že žalobkyně se stanovisky Nejvyššího soudu nebyla seznámena, je irelevantní.

Žalovaný navrhl, aby byl rozsudek soudu I. stupně potvrzen a žalobkyně uznána povinnou zaplatit mu náklady odvolacího řízení.

Krajský soud v Praze jako soud odvolací po zjištění, že odvolání je přípustné, bylo podáno oprávněnou osobou, včas a obsahuje zákonem předvídané náležitosti (§ 201, § 202, § 204 odst. 1, § 205 o.s.ř.), přezkoumal rozsudek soudu I. stupně, jakož i řízení, které jeho vyhlášení předcházelo, podle ust. § 212, § 212a odst. 1, 3, 5 o.s.ř. a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.

Odvolací soud zcela ztotožnil se skutkovými zjištěními učiněnými soudem I. stupně, který provedl dokazování v podstatně širším rozsahu, než který byl potřebný pro rozhodnutí věci, když podstatným byl obsah nájemní smlouvy účastníky uzavřené dne 12.4.2002. V tomto rozsahu odvolací soud na skutková zjištění soudu I. stupně pro stručnost odkazuje.

Soud I. stupně věc správně právně posuzoval ohledem na přechodné ustanovení § 3074 odst. 1 věta první za středníkem občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., účinného od 1.1.2014, podle dosavadních právních předpisů, tedy podle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., neboť nájemní vztah mezi účastníky vznikl v roce 2002.

V projednávané věci je předmětem řízení nárok nájemce (žalobkyně) vůči pronajímateli (žalovanému) na náhradu nákladů vynaložených se souhlasem pronajímatele na pronajatou věc – na nebytové prostory, užívané nájemcem na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor. Jak správně uvedl již soud I. stupně, vzhledem k tomu, že zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, jako zvláštní právní předpis upravující nájem nebytových prostor (srov. § 720 obč. zák.), neobsahuje speciální ustanovení o této problematice, je nutno použít obecná ustanovení občanského zákoníku o nájemní smlouvě (§ 663 a násl.), konkrétně pak jeho ustanovení § 667, které tuto otázku výslovně řeší (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.5.2002, sp. zn. 26 Cdo 861/2001, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. R 14/2003 či usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 19.12.2007, sp. zn. 28 Cdo 3497/2006).

Podle ust. § 663 obč. zák. nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplaty nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užitky.

Podle ust. § 667 odst. 1 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.

V ustanoveních § 663 až 684 obč. zák. je obsažena obecná úprava nájmu. Smyslem ust. § 667 obč. zák. je zajištění ochrany pronajímatele proti změnám předmětu nájmu, jakož i proti eventuálním nárokům nájemce na náhradu nákladů na změny předmětu nájmu. Jde o ustanovení dispozitivní, což znamená, že smluvním stranám je dána možnost upravit si v nájemní smlouvě možnost změn předmětu nájmu, jakož i výši náhrad nákladů či zhodnocení. Strany si mohou rovněž sjednat, že nájemci právo na zhodnocení nenáleží. Nájemce má právo na náhradu nákladů pouze, jestliže byly změny předmětu nájmu provedeny se souhlasem pronajímatele a jestliže se k náhradě pronajímatel zavázal. Závazek může pronajímatel převzít v nájemní nebo i jiné smlouvě. Jestliže smlouva nestanoví jinak, vzniká oprávnění požadovat náhradu nákladů teprve po skončení nájmu a až po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci. Právo na náhradu vynaložených nákladů není právem na vydání bezdůvodného obohacení, ale smluvním právem na plnění ze smlouvy. Od nároku na náhradu vynaložených nákladů je třeba odlišovat nárok na náhradu zhodnocení, který přichází v úvahu jen, jestliže nájemce provedl změny předmětu nájmu se souhlasem pronajímatele, aniž by mu vznikalo právo na náhradu nákladů. Úprava v podstatě vyjadřuje princip bezdůvodného obohacení, avšak o bezdůvodné obohacení nejde, neboť právo na vydání protihodnoty toho, o č se zvýšila hodnota věci, vzniká teprve skončením nájmu, nikoliv již plněním. Na rozdíl od určení výše bezdůvodného obohacení není pro určení výše zhodnocení rozhodující okamžik, kdy ke změně předmětu nájmu dochází, ale až okamžik skončení nájmu. To platí jak pro rozsah změn, tak pro ceny použité při vycíslení.

Jak správně vyložil soud I. stupně, otázkou, zda lze dohodou stran vyloučit právo na náhradu za zhodnocení pronajaté věci podle ust. § 667 odst. 1 obč. zák., se v minulosti opakovaně zabýval Nejvyšší soud ČR (srov. jeho rozsudek ze dne 30.5.2007, sp. zn. 28 Cdo 1222/2007, usnesení ze dne 19.7.2007, sp. zn. 28 Cdo 2893/2007, rozsudek ze dne 23.4.2013, sp. zn. 26 Cdo 2615/2012 či usnesení ze dne 17.6.2014, sp. zn. 26 Cdo 1431/2014 a ze dne 22.7.2015, sp. zn. 26 Cdo 681/2015, a řada dalších) a opakovaně dovodil, že ust. § 667 odst. 1

věty čtvrté obč. zák. je ustanovením dispozitivního charakteru, a připouští tedy odchýlné ujednání, proto nelze takovou dohodu kvalifikovat jako neplatnou dohodu o vzdání se budoucích práv podle ust. § 574 odst. 2 obč. zák. Neplatnost vzdání se budoucích práv na základě dohody podle § 574 odst. 2 obč. zák. může totiž nastat jen ohledně těch práv (budoucích nároků), která vzniknou na základě zákona nebo smlouvy, popřípadě jiných právních skutečností, přičemž vznik těchto práv (nároků) je založen obligatorně (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8.1.2003, sp. zn. 29 Odo 645/2001).

Nejvyšší soud ČR již ve svém usnesení ze dne 19.12.2007, sp. zn. 28 Cdo 3497/2006, ve vztahu k nárokům založeným podle dispozitivního ust. § 667 odst. 1 obč. zák., tj. nároku na náhradu nákladů (investic do předmětu nájmu) a nároku na ekvivalent zhodnocení pronajaté věci, rozlišil tři základní situace:

1. Nájemce může požadovat náhradu nákladů, pokud se k tomu pronajímatel zavázal. Nestanoví-li nájemní smlouva jinak, je oprávněn požadovat tuto úhradu až po ukončení nájmu po odečtení znehodnocení, k němuž v mezidobí na předmětu nájmu došlo v důsledku užívání věci.
2. Pokud pronajímatel dal souhlas se změnou, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotou toho, o co se zvýšila hodnota věci.
3. Pokud se nájemce zavázal ujednáním ve smlouvě provést stavební úpravy na své náklady, je nutno vycházet z toho, že se jím nájemce dobrovolně zavázal k náhradě nákladů spojených se stavebními úpravami a tímto ujednáním strany současně vyloučily možnost nájemce domáhat se po ukončení nájemního vztahu toho, o co se zvýšila hodnota předmětné nemovitosti. Při takovém ujednání neměl a nemá nájemce důvod předvídat, že by mu požadovaná částka byla uhrazena.

V přezkoumávaném případě se jedná o situaci předvídanou v posledně citovaném rozhodnutí Nejvyššího soudu na třetím místě, když se nájemce se zavázal provést stavební úpravy bezvýhradně ve vlastní režii. Je nutné vycházet z článku „Za osmé“ nájemní smlouvy, podle něhož *„Nájemce uvede nemovitosti do stavu, který je nezbytný pro účely jeho podnikání, a to na své náklady, a je oprávněn tyto uplatnit ve vlastních odpisech kmenového investičního majetku. K provádění investic na předmětných nemovitostech pronajatých podle této smlouvy nepotřebuje nájemce od pronajímatele předchozí sveolení. Investice vložené nájemcem do předmětných nemovitostí zůstávají jeho vlastnictvím i po případném ukončení platnosti této smlouvy.“* Nájemce se tak dobrovolně zavázal k náhradě 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. Žalobkyně tak neměla a nemá důvod předvídat, že by jí požadovaná částka byla uhrazena. Pokud soud I. stupně na základě zjištěného skutkového stavu dovodil, že žalobkyni neschází právo na protihodnotu toho, o co se odsouhlasenou změnou (tvrzenou rekonstrukcí) zvýšila hodnota předmětných nemovitostí, rozhodl zcela v souladu se standardní soudní praxí. Ze shora citovaného článku „Za osmé“ nájemní smlouvy totiž jednoznačně vyplývá, že žalovaný (pronajímatel) podmínil účinky svého souhlasu se změnou pronajaté věci tím, že změnu pronajaté věci provede žalobkyně (nájemce) plně na své náklady, které navíc byla oprávněna uplatnit ve vlastních odpisech kmenového investičního majetku. Z obsahového hlediska se jednalo o dohodu, jíž si účastníci nájemního vztahu upravili vzájemná práva a povinnosti odchýlně od ust. § 667 odst. 1 obč. zák. tak, že vyloučili možnost žalobkyně domáhat se po skončení nájemního vztahu byť i jen protihodnoty toho, o co se odsouhlasenou změnou zvýšila hodnota pronajatých věcí (srov. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.6.2014, sp. zn. 26 Cdo 1746/2014). Vůle smluvních stran uzavřít dohodu, jíž účastníci vyloučili vznik práva žalobkyně žádat při skončení nájmu byť i jen protihodnotu toho, o co se

v důsledku provedené rekonstrukce předmětných nemovitostí zvýšila jejich hodnota, zcela jednoznačně vyplývá i z ujednání (byť po právní stránce poněkud nepřesně formulovaného), podle něhož „*Investice vložené nájemcem do předmětných nemovitostí zůstávají jeho vlastnictvím i po případném ukončení platnosti této smlouvy*“. Jak správně vyložil soud I. stupně, nelze tuto formulaci chápat jinak, než tak, že pronajímatel o případně vložené investice jen za účelem podnikání nájemce nemá zájem a že je tudíž žalobkyně uhradí z vlastních prostředků, a to i v případě, že nájemní smlouva zanikne.

Odvolací námitce založené na argumentaci, že smluvní ujednání o tom, že žalobkyně nese náklady spojené s rekonstrukcí, je třeba vykládat v souvislosti s ujednáním o koupi najaté věci, a že podstatné je, že žalobkyně investovala do věci, k níž měla nabýt vlastnické právo, proto se k ní od počátku chovala jako k věci vlastní, avšak vlastnictví k ní nenabyla proto, že žalovaný v rozporu se smlouvou na ni vlastnictví k ní nepřevodil, nelze přisvědčit. V článku „*Za čtvrté*“ nájemní smlouvy účastníci skutečně sjednali právo nájemce koupit najaté nemovitosti, ovšem v pořadí a za podmínek zde uvedených (zaplacení 30 % dohodnuté kupní ceny jednotlivých nemovitostí ve stanoveném pořadí a poté žádost o uzavření kupní smlouvy k příslušné nemovitosti), této možnosti však žalobkyně nevyužila. Ze skutečnosti, že nebyly uzavřeny kupní smlouvy na pronajaté nemovitosti, ovšem nelze dovozovat neplatnost dohody vyplývající z článku „*Za osmé*“ vylučující možnost žalobkyně domáhat se po skončení nájemního vztahu byť i jen protihodnoty toho, o co se odsouhlasenou změnou zvýšila hodnota pronajatých věcí.

Z uvedených důvodů odvolací soud rozsudek soudu I. stupně podle ust. § 219 o.s.ř. potvrdil ve věcném výroku I. i v závislém výroku II. upravující povinnost hradit náklady řízení ve vztahu mezi účastníky, v němž rovněž neshledal pochybení.

Domáhala-li se žalobkyně, aby soud při rozhodování o náhradě nákladů řízení aplikoval ust. § 150 o.s.ř., shledal odvolací soud důvody pro tento postup jen ve vztahu k nákladům řízení před soudem I. stupně, pokud jde o náklady řízení státu, a to z následujících důvodů.

Podle ust. § 150 jsou-li tu důvody hodné zvláštního zřetele, nemusí soud výjimečně náhradu nákladů řízení zcela nebo zčásti přiznat.

Posledně citované zákonné ustanovení umožňuje soudu, aby ve výjimečných případech z důvodu hodných zvláštního zřetele účastníku, který by jinak měl právo na náhradu nákladů řízení, tuto náhradu zcela nebo zčásti nepřiznal. Závěr soudu o tom, zda jde o výjimečný případ a zda tu jsou důvody hodné zvláštního zřetele, musí vycházet z posouzení všech okolností konkrétní věci. Nejde přitom o libovůli soudu, ale o pečlivé posouzení všech rozhodných hledisek. Při zkoumání, zda tu jsou důvody hodné zvláštního zřetele, soud přihlíží k majetkovým, sociálním, osobním a dalším poměrům všech účastníků řízení. Je třeba přitom vzít na zřetel nejen poměry toho, kdo by měl hradit náklady řízení, ale je nutno také uvážit, jak by se takové rozhodnutí dotklo zejména majetkových poměrů oprávněného účastníka. Významné z hlediska aplikace ust. § 150 o.s.ř. jsou rovněž okolnosti, které vedly k soudnímu řízení, postoj účastníků v průběhu řízení a další.

V přezkoumávaném případě lze přisvědčit odvolatelce, že žaloba byla podána již před více než 8mi lety, v průběhu řízení došlo opakovaně (celkem 3x) ke změně v osobě rozhodujícího soudce, řízení bylo vedeno nesoustředně, při celkem 14ti jednáních byly provedeny desítky nadbytečných důkazů, byť důvody pro zamítnutí žaloby byly zřejmé již při prvním jednání, což ve svém důsledku vedlo k neodůvodněným průtahům navýšení nákladů

řízení účastníků. V těchto skutečnostech a ve zjištění, že náklady řízení státu vznikly v souvislosti s opatřením důkazů, které neměly pro rozhodnutí věci žádný význam, spatřuje odvolací soud důvody zvláštního zřetele hodné, pro které v souladu s ust. § 150 o.s.ř. státu náhradu nákladů řízení nepřiznal.

Výše uvedená pochybení soudu I. stupně ovšem nemohou být důvodem zvláštního zřetele hodným, pro který by měl nést náklady řízení, které již byl nucen vynaložit ke své obraně proti nedůvodně podané žalobě, ze svých prostředků žalovaný, neboť ani on průtahy řízení nezavinil a i jemu se nesprávným postupem soudu náklady navýšily. Jak již bylo uvedeno, je třeba zkoumat i další skutečnosti (jak by se nepřiznání nákladů řízení dotklo oprávněného účastníka, jaké okolnosti vedly k soudnímu řízení, jaký byl postoj účastníků v jeho průběhu, atd.), přičemž použití citovaného ustanovení je prostředkem výjimečným, když pravidlem pro rozhodování o nákladech řízení je zásadně procesní úspěch ve věci. K argumentaci právní zástupkyně žalobkyně, že ke dni podání žaloby (28.4.2009) neznala usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 19.12.2007, sp. zn. 28 Cdo 3497/2006, neboť nebylo publikováno, je třeba uvést, že tato skutečnost nemůže jít k tíži žalovaného, navíc jí nikdo nebránil na další navazující judikaturu, která se od té doby ustálila, procesně korektním způsobem reagovat. Za této situace odvolací soud uzavírá, že pro postup podle ust. § 150 o.s.ř. ve vztahu mezi účastníky řízení žádný důvod dán není. Tím méně je dán pro řízení odvolací, neboť v napadeném rozsudku je konstantní judikatura řešící projednávanou otázku obsáhle citována.

S ohledem na shora uvedené odvolací soud napadený rozsudek v závislém výroku III. o náhladě nákladů řízení státu podle ust. § 220 odst. 1 písm. a) o.s.ř. změnil tak, že se České republice náhrada nákladů řízení státu nepřiznává.

Podle ust. § 224 odst. 1 za použití ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. přiznal odvolací soud náhradu nákladů odvolacího řízení v něm úspěšnému žalovanému v celkové výši 49.920,- Kč, sestávajících za odměnu advokáta podle § 7 bod 7. AT za 1 úkon právní služby po 49.620,- Kč (vyjádření k odvolání) a 1 režijní paušál po 300,- Kč podle ust. § 13 odst. 3 AT.

Poučení: Proti tomuto rozsudku je dovolání přípustné za předpokladu, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak; přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud. Dovolání lze podat do 2 měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím soudu, který rozhodoval v prvním stupni.

V Praze dne 17. května 2017

JUDr. Hana Lojčásková v. r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Jana Kazetská