



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Šárky Kamenické a soudců Mgr. Hany Říhové a Mgr. Lucie Pšeničkové v právní věci žalobce M [redacted], s.r.o, se sídlem [redacted], [redacted], IČ [redacted], právně zastoupeného JUDr. Petrem Košťálem, advokátem, se sídlem Příbram II, Střelecká čp. 26, 261 01, proti žalovanému Městu [redacted], se sídlem [redacted], [redacted] čp. [redacted], [redacted], IČ [redacted], právně zastoupenému JUDr. Tomášem Samkem, advokátem, se sídlem Příbram I, Pražská čp. 140, 261 01, o zaplacení 3.091.428,- Kč s příslušenstvím, o odvolání žalovaného proti rozsudku Okresního soudu v Příbrami ze dne 21.10.2011, č.j. 13 C 65/2009-220,

t a k t o :

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se mění tak, že se žaloba žalobce na zaplacení 3.091.428,- Kč se zákonným příslušenstvím z této částky za dobu od 01.02.2009 do zaplacení zamítá.
- II. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému náhradu nákladů řízení před soudem prvního stupně ve výši 119.112,- Kč a před soudem odvolacím ve výši 273.526,- Kč, to vše do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku, k rukám JUDr. Tomáše Samka, advokáta, se sídlem v Příbrami.
- III. Žalobce je povinen zaplatit České republice – Okresnímu soudu v Příbrami náklady řízení státu ve výši 3.221,- Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

Shora označeným rozsudkem soud prvního stupně vyhověl žalobě žalobce a uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobci 3.091.428,- Kč s přísl., specifikovaným ve výroku I. tohoto rozsudku, do 3 dnů od právní moci rozsudku (výrok I.). Současně uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobci náklady řízení ve výši 251.622,- Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku, k rukám jeho právního zástupce (výrok III.). Výrokem II. pak uložil žalovanému povinnost zaplatit České republice – Okresnímu soudu v Příbrami náklady řízení ve výši 3.221,- Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku.

V důvodech svého rozhodnutí soud prvního stupně uvedl, že mezi účastníky byla platným způsobem uzavřena nájemní smlouva, protože účastníci se dohodli na jejích podstatných náležitostech, a to dočasnosti smlouvy (tato byla uzavřena s účinností od 01.06.2005 na dobu 10-ti let) a na výši nájemného (15.000,- Kč ročně). Tuto smlouvu uzavíral žalobce v postavení nájemce a žalovaný v postavení pronajímatele (vlastník předmětu nájmu – areálu tzv. letního kina v ██████████). Žalobce – obchodní společnost - uzavřel tuto nájemní smlouvu za účelem provozování své podnikatelské činnosti, a to pořádáním kulturních produkcí, zábav a provozování zařízení, sloužících zábavě, reklamní činnosti a marketingu, provozování letního kina. Obsahem této nájemní smlouvy dal pronajímatel nájemci svůj písemný souhlas k provádění změn na předmětu nájmu v rozsahu, který je vymezen v čl.IV. bod 1) písm. d) nájemní smlouvy. K tomuto svému závěru soud prvního stupně vysvětlil, že při uzavírání posuzované nájemní smlouvy bylo mezi účastníky smlouvy nesporné, že pronajímaný předmět nájmu není způsobilý k užívání bez toho, aby byly provedeny změny na předmětu nájmu, tedy, že bez provedení těchto změn na předmětu nájmu nemůže být předmět nájmu využíván k účelu, který byl ve smlouvě dohodnut. Z textu druhého odstavce čl. II. nájemní smlouvy pak vyplývá souhlas pronajímatele k tomu, aby předmět nájmu byl tzv. „zprovozněn“ k účelu, ke kterému je pronajímán a tudíž, že k provedení konkrétních nezbytných oprav a úprav (změn) na předmětu nájmu dává pronajímatel nájemci svůj souhlas. O tomto souhlasu, resp. jeho udělení pronajímatelem, nakonec svědčí i obsah čl. IV. bod 2) písm. a) posuzované nájemní smlouvy, v němž si pronajímatel vymíní, že nájemce nesmí provádět žádné jiné stavby nebo investiční akce, přesahující charakter běžné údržby, bez předchozího písemného souhlasu nájemce, vyjma činností, uvedených právě v čl. IV. bod 1) písm. d) nájemní smlouvy, kde jsou jednotlivé možné změny na předmětu nájmu přesně vyjmenovány. Proto soud prvního stupně uzavřel, že jednoznačně, bez ohledu na údaj v čl. IV. bod 1) písm.d) nájemní smlouvy o tom, že je třeba mít písemně odsouhlasený rozpočet na jednotlivé opravy a rekonstrukce ze strany pronajímatele, dal obsahem posuzované nájemní smlouvy a jejím podpisem pronajímatel (žalovaný) svůj souhlas nájemci (žalobci) k provádění změn na předmětu nájmu tak, jak jsou v tomto čl. IV. bod 1) písm. d) nájemní smlouvy vyjmenovány. Vzhledem k tomuto závěru pak měl dále soud prvního stupně pro právní právního posouzení dané věci za bezvýznamné to zjištění, že nikdy nedošlo (nesporně) k písemnému odsouhlasení rozpočtu ze strany pronajímatele na jednotlivé opravy a rekonstrukce, prováděné nájemcem ve smyslu čl. IV. bod 1) písm. d) nájemní smlouvy. Toto ujednání v nájemní smlouvě mělo podle závěru soudu prvního stupně sloužit žalovanému (v postavení pronajímatele) k tomu, aby měl dostatek informací k případnému požadavku žalobce (v postavení nájemce) na úhradu jím vynaložených nákladů na předmět nájmu, tedy o tom, jaké jednotlivé opravy a rekonstrukce a v jakých cenách byly ze strany nájemce na předmět nájmu skutečně vynaloženy. Předmětem tohoto řízení však není zaplacení těchto vynaložených nákladů na předmět nájmu

pronajímatelem (vlastníkem předmětu nájmu) nájemci (žalobci), ale výplata zhodnocení předmětu nájmu v důsledku provedených změn na předmětu nájmu se souhlasem pronajímatele. Dále pak soud prvního stupně uzavřel, že pro posouzení oprávněnosti požadavku žalobce na zaplacení zhodnocení předmětu nájmu v důsledku jím provedených investic na předmět nájmu se souhlasem pronajímatele bylo významné to ujednání v nájemní smlouvě, v němž se nájemce (žalobce) zavazuje provést pronajímatelem odsouhlasené změny na předmětu nájmu na vlastní náklady bez nároku na jejich náhradu. Obdobnou situaci již řešil ve svém rozhodnutí Nejvyšší soud České republiky, sp.zn. 28 Cdo 3497/2006, a vysvětlil, že se nájemce (v tomto případě žalobce) nemůže úspěšně domáhat po ukončení nájemního vztahu nahrazení toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu v důsledku jím provedených změn na předmětu nájmu se souhlasem pronajímatele, pokud se k provedení těchto změn na předmětu nájmu zavázal na své náklady. Oproti závěrům z tohoto rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky soud prvního stupně v této konkrétní věci uzavřel, že považuje ujednání nájemní smlouvy o tom, že se zavazuje nájemce změny na předmětu nájmu uhradit na své náklady bez nároku na jejich proplacení pronajímatelem za absolutně neplatné pro rozpor s ustanovením § 574 odst. 2 občanského zákoníku, dále jen OZ, které stanoví, že dohoda, kterou se někdo vzdává práv, jež mu mohou v budoucnosti teprve vzniknout, je neplatná. Soud prvního stupně k tomuto uvedl, že pokud by nebylo v projednávané věci s tímto ustanovením OZ kalkulováno, pak by to založilo nerovnost mezi smluvními stranami a tím i rozpor s dobrými mravy podle § 3 OZ. V této souvislosti totiž vzal soud prvního stupně do úvahy to zjištění, že žalobce, jako nájemce, uzavřel s žalovaným, jako pronajímatelem, nájemní smlouvu, ve které se zavázal nést veškeré náklady na změny předmětu nájmu s tím reálným předpokladem, že mu bude nájemní smlouva trvat nejméně po dobu 10 ti let a že ji lze i k jeho žádosti znovu prodloužit. Při zachování této sjednané doby trvání nájmu by skutečně měla přednost smluvní volnost účastníků smlouvy. Pokud ale nájemní smlouva byla ze strany žalovaného bez ovlivnění žalobcem vypovězena již po třech a půl letech (nájemní vztah tedy netrval ani polovinu sjednané doby) jejího trvání, pak tato situace vytváří stav nerovnosti smluvních stran této nájemní smlouvy v neprospěch žalobce (nájemce), protože, pokud se vzdal možnosti náhrady za jím provedené zhodnocení předmětu nájmu ve prospěch pronajímatele, vzdal se práva, které mu vzniká až v budoucnu (po skončení nájemního vztahu), aniž mu za toto má být pronajímatelem poskytnuto odpovídající „protiplnění“ (byť v podobě délky trvání nájemního vztahu), a pronajímateli toto zhodnocení předmětu nájmu bez dalšího v majetku zůstává, získává na své straně pronajímatel neodůvodněnou výhodu (lepší postavení ve smluvním vztahu) oproti nájemci.. Tuto situaci pak považoval za odporující dobrým mravům, protože žalovaný (pronajímatel) takto získává na úkor žalobce (nájemce) bez jakékoliv „protihodnoty“ do svého majetku značné zhodnocení předmětu nájmu. Závěrem soud prvního stupně konstatoval, že pokud bylo v projednávané věci provedeným dokazováním zjištěno, že k provedeným změnám na předmětu nájmu v souladu s čl. IV. bod1) písm.d) smlouvy měl žalobce dán souhlas pronajímatele a došlo ke skončení nájmu výpovědí pronajímatele bez uvedení důvodu (nesporně) ke konci roku 2008, má žalobce proti žalovanému dán nárok na zaplacení zhodnocení předmětu nájmu ve smyslu § 667 odst. 1 věta čtvrtá OZ, a proto uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobci náhradu za zhodnocení předmětu nájmu v jím požadované výši, když vyšel ze znaleckého posudku znalce Zdeňka Bareše z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí a oboru stavebnictví, stavby obytné, průmyslové, zemědělské ze dne 09.06.2011, poř. č. znaleckého deníku znalce 1888-17/11, který stanovil ve svých závěrech hodnotu zhodnocení předmětu nájmu, včetně součásti, kterou je v daném případě promítací technologie, vyšší částkou, než je žalobcem v tomto řízení k úhradě požadována. Konečně uvedl soud prvního stupně v důvodech svého rozhodnutí, že podstatou tohoto sporu účastníků nebylo zaplacení vynaložených nákladů na předmět nájmu, ale zaplacení zhodnocení předmětu nájmu, proto nepovažoval za nutné, aby

žalobce specifikoval jednotlivé jím provedené práce na předmětu nájmu. Znalecký posudek pak zhodnotil jako přesvědčivý, protože znalec měl dostatek podkladů pro své odborné závěry, a to zejména v listině – posudku Ing. K. [REDAKCE], jeho svědecké výpovědi, z nichž bylo možno čerpat informace o původním stavu předmětu nájmu. Konečný stav předmětu nájmu bylo možno seznat z předávacího protokolu. Žádné důkazy k vyvrácení správnosti odborných závěrů tohoto znaleckého posudku žalovaný ani v řízení nenamítal. Žalobě žalobce pak soud prvního stupně vyhověl i ohledně zákonného příslušenství, pokud bylo v řízení zjištěno, že žalobce vyzval žalovaného k zaplacení zhodnocení předmětu nájmu se stanovením lhůty do 31.01.2009, doručení této výzvy bylo přitom mezi účastníky nesporné, jakož i to, že se podle této výzvy žalovaný nezachoval, proto je od 01.02.2009 se zaplacením vymáhané částky v prodlení a je tak povinen, kromě samotné jistiny, zaplatit žalobci i zákonné příslušenství (úroky z prodlení) za dobu od 01.02.2009 až do zaplacení. O nákladech řízení mezi účastníky pak rozhodl soud prvního stupně podle plného úspěchu žalobce ve věci a přiznal žalobci právo na náhradu soudního poplatku z návrhu na zahájení řízení, zaplacené a soudem spotřebované zálohy na znalecký posudek a nákladů právního zastoupení advokátem, a to v rozsahu paušální odměny advokáta, hotových výdajů advokáta při 10-ti úkonech právní služby a 20% DPH z odměny a hotových výdajů. Podle výsledku řízení uložil žalovanému i povinnost zaplatit náklady řízení státu ve výši 3.221,- Kč, které vznikly s výplatou znaleckého z rozpočtových prostředků státu za v řízení vypracovaný znalecký posudek, které nebylo pokryto zálohou.

Včasné odvolání si proti tomuto rozsudku soudu prvního stupně, prostřednictvím svého právního zástupce, podal žalovaný. Navrhl, aby odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že se žaloba žalobce zamítá, popř., aby rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

V důvodech uvádí, že soudu prvního stupně vytýká nesprávné skutkové závěry z provedených důkazů a nesprávné právní posouzení věci. Opakuje své tvrzení z řízení před soudem prvního stupně o tom, že žaloba žalobce je neúplná, pokud netvrdí a současně ke svým tvrzením nenavrhuje odpovídající důkazy, jaké konkrétní stavební a technické úpravy na předmětu nájmu provedl, kdy a v jakých cenách. Teprve poté lze dále tvrdit a prokazovat to, jak se tyto konkrétní stavební a technické úpravy na předmětu nájmu, jež byly nájemcem skutečně provedeny, na hodnotě předmětu nájmu promítly. Pokud ovšem zůstalo přes opakované námitky z jeho strany v řízení před soudem prvního stupně toto žalobcovo tvrzení neúplným, nelze již z tohoto důvodu jeho žalobě vyhovět. Tato záležitost souvisí i s možným zhodnocením odborných závěrů v řízení zpracovaného znaleckého posudku soudem k výši žalobcem požadovaného zhodnocení předmětu nájmu. Dále poukazuje na to, že se jednoznačně obsahem posuzované nájemní smlouvy nájemce a pronajímatel, tedy účastníci tohoto sporu, dohodli na tom, že po ukončení nájemního vztahu nebude nájemci příslušet žádná náhrada v souvislosti s vynaložením nákladů na předmět nájmu, využívaný nájemcem pro potřeby svého podnikání, tedy na sjednaný účel nájmu v posuzované smlouvě (viz obsah ujednání v čl. IV. bod 1) písm. d) a čl. IV. bod 2) písm. e) smlouvy). Obdobný případ řešil již i Nejvyšší soud České republiky v rozhodnutí sp.zn. 28 Cdo 3497/2006, ovšem jeho závěry soud prvního stupně při svém rozhodování na daný případ nesprávně použil. Odkaz na ust. § 3 OZ není v projednávané věci podle jeho názoru namístě, protože nájemní smlouva byla uzavírána v rámci obchodních vztahů žalobce, je tak nutno zohlednit odbornost žalobce i přiměřenou míru jeho podnikatelského rizika při uzavírání posuzované smlouvy. Nelze tedy poukazovat na ustanovení § 3 OZ v kontextu běžných občanskoprávních vztahů, protože jde o vztah obchodní, kde přípustná míra obchodního rizika musí být tolerována. Dále uvádí, že v této souvislosti soud prvního stupně navíc vůbec nevyhodnotil tu okolnost, že to byl právě

žalobce, kdo nekontrolovatelně, v rozporu s uzavřenou nájemní smlouvou, prováděl stavebně-technické úpravy na předmětu nájmu bez toho, aby v souladu s uzavřenou smlouvou nechal předem výši vynaložených investic odsouhlasit, jak to bylo sjednáno obsahem posuzované nájemní smlouvy. Tím se sám svým přičiněním dostal do situace, kdy v rámci smlouvy, která byla uzavřena bez garance dlouhodobého nájmu (pokud bylo dohodnuto, že oba účastníci této smlouvy mohou bez udání důvodu smlouvu vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou), investoval do stavebních prací na předmětu nájmu finanční prostředky, aniž by dosáhl na návratnost této své investice. Nelze podle jeho názoru ani přehlédnout to, že při provozování předmětu nájmu porušoval žalobce svou činností hygienické předpisy. Také není možné ponechat zcela stranou víceméně jen symbolickou výši sjednaného nájemného, které žalobce po dobu trvání nájmu platil (15.000,- Kč ročně). Právě toto ujednání o výši nájemného bylo „protiváhou“ toho, že nájemce se zavázal hradit investic na předmět nájmu bez nároku na jejich proplacení. Dále namítá, že je stále přesvědčen o tom, že změny na předmětu nájmu žalobce činil bez souhlasu pronajímatele, který měl být písemný a měl být vydáván po odsouhlasení rozpočtu na jednotlivé investice. Žalobce po celou dobu řízení netvrdil, ani neprokazoval, že by po uzavření nájemní smlouvy došlo k písemnému odsouhlasení jednotlivých stavebních úprav a jejich rozpočtu, proto je argumentace žalobce čl. IV. bod 1) písm. d) nájemní smlouvy z hlediska udělení souhlasu pronajímatele ke změnám na předmětu nájmu nepřijatelná. V této souvislosti podle něj tak chybí základní podmínka pro to, aby žalobce mohl uplatňovat svůj nárok podle ust. § 667 odst. 1 OZ. Uzavírá tak, že konkrétní ujednání v nájemní smlouvě užití ust. § 667 odst. 1 OZ vyloučilo. Navíc nelze uplatňovat v rámci zhodnocení i DPH, neboť se nejedná z hlediska této daně o zdanitelné plnění. S touto jeho námitkou se soud prvního stupně v rozhodnutí vůbec nevyočádal. Nelze pak akceptovat ani uplatněný nárok žalobce na náhradu za movité věci, které v areálu žalobce zanechal, neboť jejich hodnotu nelze podřadit pod nárok na zhodnocení předmětu nájmu. Konečně uvádí, že se soud prvního stupně nevyočádal s tou jeho argumentací, zda došlo k změnám na předmětu nájmu ze strany nájemce za dobu trvání nájemního vztahu. Z provedených důkazů, podle jeho názoru, vyplývá, že k provádění změn na předmětu nájmu mohlo docházet, a nejspíše i docházelo, ještě před uzavřením nájemní smlouvy, pokud z výpovědí svědků vyplývá, že žalobce započal se změnami na předmětu nájmu již koncem května 2005 (nájemní smlouva byla uzavřena až dne 16.06.2005, přičemž její zpětné účinky se mohou vztahovat nanejvýše ke dni kdy bylo o jejím uzavření rozhodnuto příslušným orgánem obce, tedy k 13.06.2005). Ve vztahu k tzv. předčasně provedeným změnám na předmětu nájmu tak nemůže žalobce svůj nárok opírat o ust. § 667 OZ, může tak činit snad jen podle ust. o bezdůvodném obohacení. Uzavírá tedy, že podle jeho názoru koncepce nájemní smlouvy odpovídá tomu, že před provedením jakýchkoliv prací, které by eventuelně finančně zatěžovaly pronajatele, bylo zapotřebí, aby pronajímatel odsouhlasil písemně žalobcem mu předložený rozpočet takových prací. Pokud se tak nestalo, což je nesporné, pak nelze dovozovat, jak to učinil soud prvního stupně, že by snad stavební úpravy, popsání v čl. IV. odst. 1) písm. d) nájemní smlouvy, mohl nájemce provádět bez dalšího souhlasu ze strany pronajímatele. Z výpovědi svědka MVDr. B. [redacted] vyplývá, že si pronajímatel hodlal zvolenou formulací čl. IV. odst. 1) písm. d) nájemní smlouvy zachovat kontrolu nad tím, jak nákladné bude provádění popsáních oprav a v této souvislosti hodlal činit rozhodování o tom, zda s nimi udělí či neudělí souhlas. Pokud žalobce dosud nespécifikoval, jaké konkrétní opravy a úpravy na předmětu nájmu skutečně provedl, pak nelze posoudit, zda tyto lze podřadit pod čl. IV. odst. 1) písm. d) nájemní smlouvy, či zda se jedná o nějaké další změny na předmětu nájmu. Ustanovení § 667 OZ předpokládá aktivní jednání pronajímatele a není možné dovodit souhlas pronajímatele s prováděním změn na předmětu nájmu jen z té okolnosti, že jejich provádění nezakázal. Navíc v případě obce je projev vůle této obce definován zákonem o obcích, který pod sankcí absolutní neplatnosti úkonu stanoví nutnost jakýkoliv právní úkon

obce před jeho provedením schválit k tomu příslušným orgánem, v daném případě Radou Města [REDAKCE]. Takovým právním úkonem je nepochybně i udělení souhlasu s provedením stavebních prací na předmětu nájmu, případně odsouhlasení předloženého rozpočtu k jejich provedení. Ani s touto jeho argumentací se soud prvního stupně v důvodech svého rozhodnutí vůbec nevypořádal. Pokud jde o znalecký posudek znalce Bareše, je žalovaný přesvědčen o tom, že tento posudek od počátku vychází z chybného zadání. Ke zjištění zhodnocení je třeba zjistit hodnotu nemovitostí před provedením změn na předmětu nájmu, poté je třeba znát jaké konkrétní změny na předmětu nájmu a v jakých cenách byly provedeny, a teprve pak je možné odvozovat výši zhodnocení předmětu nájmu.

Žalobce se, prostřednictvím svého právního zástupce, k odvolání žalovaného vyjádřil tak, že shledává rozhodnutí soudu prvního stupně po skutkové i právní stránce věcně správným, žádná z odvolacích námitek není podle jeho názoru relevantní, a proto navrhl jeho potvrzení.

V důvodech uvádí, že podstatou sporu v tomto řízení je jím uplatněný nárok na zaplacení protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu v důsledku jím provedených změn na předmětu nájmu vlastním nákladem podle ust. § 667 odst. 1 OZ. Zhodnocení předmětu nájmu provedl pracemi, které jsou definovány v čl. IV bod 1) písm.d) nájmní smlouvy. Souhlas s nimi mu udělila Rada Města [REDAKCE] dne 13.06.2005. Předmět nájmu převzal od pronajímatele v havarijním stavu, tohoto si byl pronajímatel vědom, protože tento předmět nájmu nebyl využíván v letech 1996 až 2005. Proto je ve smlouvě uvedeno to, že předmět nájmu není po stránce stavebně-technické ve způsobilém stavu k užívání pro sjednaný účel nájmu. Oběma smluvními stranám tak bylo zcela zřejmé při uzavírání smlouvy, že za účelem tzv. „znovuzprovoznění“ předmětu nájmu budou muset být provedeny změny na předmětu nájmu, a to ty, které byly specifikovány v čl. IV. bod 1) písm. d) smlouvy. Proto nemůže obstát tvrzení žalovaného o tom, že snad nedal k těmto změnám na předmětu nájmu svůj souhlas. Změny na předmětu nájmu provedl v souladu se smlouvou, o tom svědčí jím předložený listinný důkaz a nakonec i znalecký posudek zpracovaný v tomto řízení. Jejich provedení nakonec potvrzují i slyšení svědci, dokonce i místostarosta MVDr. B[REDAKCE]. K záležitosti odsouhlasení rozpočtu na jednotlivé práce uvádí, že pokud toto nebylo provedeno, neznamená to, že tyto náklady nebyly potřeba, popř. že snad nebyly vynaloženy. Dále uvádí, že z obsahu ujednání čl. IV. bod 1) písm.d) smlouvy se nepodává, že by se vzdal, jako nájemce, práva na zhodnocení předmětu nájmu. Tímto ujednáním se vzdal pouze práva na náhradu jím vynaložených nákladů na tyto změny na předmětu nájmu. Nárok na zhodnocení předmětu nájmu je dán i v případě, kdy se pronajímatel nezavázal k úhradě nákladů. Tuto náhradu ovšem v tomto sporu podle nájmní smlouvy nepožaduje. Proto nebyl ani povinen tyto jednotlivé práce na předmětu nájmu specifikovat. Protože v roce 2005 byl na straně obou účastníků dán zájem na tom co nejrychleji předmět nájmu opět uvést do provozu, udělil mu žalovaný v průběhu jednání o uzavření nájmní smlouvy souhlas s tím, aby změny na předmětu nájmu začal provádět již v květnu 2005, jedná se o tu záležitost písemného souhlasu ředitele příspěvkové organizace žalovaného ze dne 9.5.2005, když tato organizace v té době prováděla správu objektu. V tomto směru považuje tvrzení žalovaného za účelové. V roce 2005 žalovaný naopak velmi kvitoval, že práce probíhají tak, jak byly ve smlouvě ujednány. Pokud jde o výši nájmného, toto bylo sjednáno proto, že provoz letního kina je omezen jen na určité roční období, zhruba 4 měsíců v roce. K tomuto se váže i doba sjednaného trvání nájmu, během níž byl předpoklad, že se mu investice do předmětu nájmu mohou vrátit. Pokud jde o záležitost ukončení nájmního vztahu výpovědí, toto ustanovení do smlouvy prosadil žalovaný. V kontextu toho, že žalovaný jej ve smlouvě neomezil v možnost domáhat se případného zhodnocení předmětu nájmu, tak s tímto souhlasil. Dále uvádí, že ust.

§ 677 OZ nerozlišuje mezi movitými a nemovitými věcmi, proto se může domáhat náhrady zhodnocení i na movitých věcech (kinotechnickém zařízení). K tvrzení žalovaného o tom, že by z části snad mělo jít z jeho strany o nárok z bezdůvodného obohacení odkazuje na §102 odst. 2 písm.m) zákona o obcích, podle kterého Rada Města [REDAKCE] mohla svěřit příspěvkové organizaci města zcela nebo zčásti svoji působnost při rozhodování o nájemní smlouvě. To se podle něj stalo, protože v době, kdy byla smlouva uzavírána, spadal areál tzv. letního kina pod správu příspěvkové organizace Města [REDAKCE]. Znalecký posudek znalce Bareše považuje za správný. Okamžikem předání předmětu nájmu žalovanému po ukončení nájemního vztahu přešlo na žalovaného právo využití majetkově využitelné hodnoty – zhodnocení předmětu nájmu, proto je oprávněn požadovat k náhradě i příslušnou DPH v rámci zhodnocení.

Krajský soud v Praze, jako soud odvolací, po zjištění, že odvolání je podáno včas, oprávněnou osobou, a proti rozhodnutí soudu prvního stupně, proti kterému je odvolání přípustné, přezkoumal odvoláním žalovaného napadený rozsudek soudu prvního stupně, jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo, podle § 212 a § 212a odst. 1, 5, občanského soudního řádu, v platném znění (dále jen o.s.ř.), a shledal odvolání žalovaného opodstatněným.

Posouzením dosavadního obsahu spisu soudu prvního stupně odvolací soud nezjistil, že by řízení před soudem prvního stupně trpělo některou ze zmatečnostních vad řízení, uvedených v § 229 odst. 1, odst. 2 písm. a), b), odst. 3 o.s.ř., či jinou vadou řízení, která by měla nebo mohla mít za následek nesprávnost rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci, k nimž je odvolací soud povinen přihlížet i z úřední povinnosti.

Ohledně částky 6.250,- Kč, kterou žalobce rovněž uplatňoval v souvislosti s daným řízením po žalovaném (vrácení přeplatku nájemného za dobu od 01.01.2009 do 31.05.2009) bylo soudem prvního stupně rozhodnuto tak, že v tomto rozsahu bylo řízení částečně zastaveno, neboť tuto částku v průběhu řízení žalovaný žalobci zaplatil.

Soud prvního stupně provedeným dokazováním o rozhodném skutkovém stavu věci správným a úplným způsobem zjistil, že žalobce, jako nájemce, a žalovaný, jako pronajímatel, uzavřeli dne 16.06.2005 nájemní smlouvu, jejímž předmětem bylo zařízení letního kina, které se nachází ve sportovním areálu [REDAKCE] v k. ú. [REDAKCE], souhrnně areál letního kina v [REDAKCE], s dohodnutým účelem nájmu - provozování podnikatelské činnosti, kterou má nájemce zapsanu v obchodním rejstříku, a to pořádání kulturních produkcí, zábav a provozování zařízení, sloužících zábavě, reklamní činnosti, marketingu a provozování letního kina. Tuto nájemní smlouvu uzavřeli účastníci na dobu určitou, když ohledně doby trvání nájmu v čl. V. nájemní smlouvy ujednali, že tato smlouva se sjednává na dobu určitou s účinností od 01.06.2005 na dobu 10-ti let. Ohledně nájemného si účastníci dohodli, že nájemné činí ročně 15.000,- Kč a bude hrazeno nájemcem k rukám pronajímatele 1x ročně, nejpozději k 01.06. běžného roku, s tím, že za rok 2005 bude nájemné uhrazeno nejpozději k 01.07.2005.

V čl. II. druhém odstavci pronajímatel, jako vlastník areálu letního kina v [REDAKCE], prohlásil, že předmět nájmu nebyl delší dobu užíván, není způsobitý plně po stránce stavebně-technické ke sjednanému účelu nájemce. V čl. IV. bod 1) písm. d) si v rámci úpravy práv a povinností nájemce účastníci ujednali, že se nájemce (žalobce) zavazuje provést na vlastní náklady bez nároku na náhradu vynaložených nákladů změny na předmětu nájmu, specifikované přesně v tomto ustanovení smlouvy, po písemném odsouhlasení rozpočtu na jednotlivé opravy a rekonstrukce na předmětu nájmu ze strany pronajímatele. Konkrétně se tak na vlastní náklady bez nároku na jejich náhradu nájemce zavázal touto smlouvou provést

na předmětu nájmu rekonstrukci celého sociálního zařízení, rekonstrukci občerstvení, rekonstrukci promítací místnosti, včetně revize celého promítacího zařízení, opravu elektrorozvodů, opravu vnějších omítek všech objektů v areálu, opravu podlah, kompletní revizi kanalizace a elektrorozvodů v celém areálu, opravu pódia, revizi a opravu promítací plochy, rekonstrukci audiotechniky, opravu svítidel, opravu lavic – míst pro sezení návštěvníků, opravu plotu, opravu pokladen. Dále se nájemce v čl. IV. bod 2) písm. a) zavázal k tomu neprovádět žádné jiné změny na předmětu nájmu, přesahující charakter běžné údržby, bez předchozího písemného souhlasu nájemce, vyjma činností, uvedených v čl. IV. bod 1) písm. d) nájemní smlouvy. Účastníci této nájemní smlouvy si pak v čl. V. bod 4) sjednali možnost výpovědi bez uvedení důvodu ze strany nájemce i pronajímatele s výpovědní lhůtou 3 měsíců, počínající běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé straně doručena. V čl. V. bod 5) bylo účastníky nájemní smlouvy sjednáno, že v případě, že požádá nájemce doporučeným dopisem, doručeným pronajímateli nejpozději tři měsíce před uplynutím doby dohodnutého trvání nájemního vztahu, o prodloužení doby nájmu, má nájemce přednostní právo na uzavření nové nájemní smlouvy, nejdéle však na dobu 10 let. Toto přednostní právo na uzavření nájemní smlouvy lze smluvními stranami opakovat. V čl. IV. bod 1) písm. e) se nájemce dále zavázal při provozování předmětu nájmu k sjednanému účelu dodržovat všechny obecně závazné předpisy o požární ochraně, bezpečnostní předpisy, hygienické předpisy, ekologické předpisy a další předpisy.

Žalobce pak v daném řízení po skutkové stránce tvrdil, že v souladu s uzavřenou nájemní smlouvou provedl na vlastní náklady změny na předmětu nájmu v souladu s čl. IV. bod 1) písm. d) nájemní smlouvy a provoz v souladu se sjednaným účelem předmětu nájmu zahájil dne 30.07.2005. Okolnost zahájení provozování předmětu nájmu nájemcem ke sjednanému účelu podle posuzované nájemní smlouvy byla mezi účastníky nesporná.

Dopisem ze dne 23.09.2008, adresovaným žalovaným, jako pronajímatelem, žalobci, jako nájemci, vypověděl pronajímatel nájemci nájem předmětu nájmu podle posuzované nájemní smlouvy ze dne 16.06.2005 s využitím ustanovení čl. V. bod 4) nájemní smlouvy. Tato výpověď byla žalobci doručena v měsíci září 2008 (nesporná tvrzení účastníků) a nájemní vztah tak skončil uplynutím 3 měsíční výpovědní doby ke konci roku 2008. Dne 02.01.2009 pak byl nájemcem předmět nájmu předán zpět pronajímateli (nesporné tvrzení).

Dopisem ze dne 05.01.2009, doručeným žalovanému téhož dne, vyzval žalobce žalovaného k úhradě zhodnocení předmětu nájmu v souvislosti s posuzovanou nájemní smlouvou ve výši celkem 3.091.428,- Kč do 31.01.2009. Částka 3.091.428,- Kč se skládá z částek 2.531.640,- Kč, 66.199,- Kč a 19% DPH - 493.589,- Kč. Současně bylo žádáno o vrácení přeplatku nájemného ve výši 6.250,- Kč za dobu od 01.01.2009 do 31.05.2009, které nebylo spotřebováno (z hlediska doby ukončení nájemního vztahu).

Za podmínek § 203 odst. 4 o.s.ř. odvolací soud doplnil dokazování o žalobcem v řízení před soudem prvého stupně navržené (předložené) důkazy, a to stížnost obyvatele, bydlícího v blízkosti areálu letního kina v [REDAKCE], na rušení nočního klidu a na obtěžování hlukem ve spojitosti s pořádáním koncertů hudebních skupin v tomto areálu letního kina v [REDAKCE], provozovaného na základě nájemní smlouvy žalobcem, dopis řešící tuto stížnost, rozhodnutí Ministerstva zdravotnictví ČR ze dne 15.05.2006, č.j. [REDAKCE] a ze dne 29.08.2008, č.j. [REDAKCE].

Z těchto důkazů odvolací soud o rozhodném skutkovém stavu věci zjistil, že bezprostředně po zahájení provozu v areálu letního kina v [REDAKCE] nájemcem na podkladě

posuzované nájemní smlouvy se začaly objevovat stížnosti obyvatel Města [REDAKCE], bydlících v blízkosti areálu letního kina v [REDAKCE], na obtěžování hlukem a na rušení nočního klidu ve spojitosti s pořádáním koncertů hudebních skupin v areálu tohoto letního kina, směřované na Krajskou hygienickou stanici Středočeského kraje, se sídlem v Praze. Na základě kontroly, zahájené dne 24.09.2005, bylo konstatováno prokázání správního deliktu proti zákonu o ochraně veřejného zdraví, spočívajícího v tom, že nebylo pořadatelem veřejné produkce hudby v areálu letního kina v [REDAKCE] (žalobcem) zajištěno, aby hluk z veřejné produkce hudby nepřekračoval při měření, provedeném v chráněném venkovním prostoru stavby čp. [REDAKCE] v [REDAKCE], ulice [REDAKCE], hygienický limit v noční době a za toto byla žalobci uložena sankce, a to pokuta ve výši 30.000,- Kč. Následně tak v souvislosti s dalšími stížnostmi na hlučný provoz letního kina v [REDAKCE] byla pořadateli veřejné produkce hudby v areálu letního kina v [REDAKCE] (žalobci) uložena další pokuta ve správním řízení ve výši 60.000,- Kč při konstatování porušení zákona o ochraně zdraví, které spočívalo v tom, že pořadatel veřejné produkce hudby v tomto areálu nezajistil, aby hluk z jím pořádané veřejné produkce hudby nepřekračoval hygienické limity dne 25.05.2006 a 07.09.2006 v noční době. Pokud žalovaný, jako vlastník v předmětu nájmu, obdržel v srpnu 2005 stížnost na nadměrnou hlučnost, postoupil tuto k vyřízení Sportovnímu zařízení Města [REDAKCE], příspěvkové organizaci, protože tato stížnost se vztahovala mj. i k areálu zimního stadiónu v [REDAKCE], který v té době, jako příspěvková organizace Města [REDAKCE], provozovala. V odpovědi stěžovateli pak tato příspěvková organizace Města [REDAKCE] sdělila, že v areálu zimního stadiónu v [REDAKCE] se nekonaly žádné hlučné produkce v posuzovaném období, hlasitější produkce se odehrávala uvnitř dvou krytých hal. K záležitosti areálu letního kina v [REDAKCE] byla podána informace o tom, že tento objekt je provozován soukromým zařízením na základě uzavřené nájemní smlouvy, tento subjekt, pokud v tomto areálu organizuje hudební produkce, za jejich případnou hlučnost zodpovídá samostatně. Žalobce žádal v dubnu 2007 žalovaného o povolení kulturních produkcí v letní sezóně v areálu letního kina v roce 2007, v reakci na tuto žádost pronajímatel odpověděl, že vlastník tohoto areálu (předmětu nájmu) bere na vědomí informaci o zahájení sezóny v areálu letního kina v [REDAKCE] v roce 2007 s tím, že není v kompetenci Městského úřadu [REDAKCE] kulturní akce povolovat. Při pořádání jakékoliv kulturní produkce je pořadatel povinen dodržovat povinnosti, vyplývající z platných právních předpisů, vztahujících se k realizované činnosti, zejména pak předpisů hygienických (hluk).

Posouzením takto soudem prvního stupně zjištěného rozhodného skutkového stavu s přihlédnutím k zjištěním, jak je odvolací soud učinil na základě doplněného dokazování v odvolacím řízení, dospěl odvolací soud (na rozdíl od soudu prvního stupně) k závěru, že žalobě žalobce nelze vyhovět.

Podle § 667 odst. 1 OZ změny ve 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 § 39 OZ neplatný je právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu, nebo jej obchází, anebo se přičí dobrým mravům.

Podle § 574 odst. 2 OZ dohoda, kterou se někdo vzdává práv, jež mohou v budoucnosti teprve vzniknout, je neplatná.

Podle § 265 zákona č. 513/91 Sb., v platném znění, obchodní zákoník (dále jen ObZ) výkon práva, který je v rozporu se zásadami poctivého obchodního styku, nepoživá právní ochrany.

S ohledem na skutečnost, že účastníky posuzovaného závazkového právního vztahu jsou na jedné straně podnikatel (obchodní společnost) a na druhé straně samosprávná územní jednotka (Město ████████), přitom se jedná o vztah, kdy je zabezpečována určitá veřejná potřeba, jedná se mezi účastníky o obchodní závazkový právní vztah, na který se převážně použijí ustanovení o nájemní smlouvě podle § 663 a násl. OZ, protože se nejedná o nájem podniku ani o nájem dopravního prostředku.

V projednávané věci jde o problematiku ustanovení § 667 odst. 1 OZ, tedy o problematiku změn na pronajaté věci, provedených ze strany nájemce, a možnost požadovat nájemcem po skončení nájmu po pronajímateli protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci (předmětu nájmu).

V rámci tohoto konkrétního sporu účastníků vznikl mezi účastníky problém s výkladem právního úkonu – posuzované nájemní smlouvy, pokud jde o to, zda obsahem této smlouvy pronajímatel udělil nájemci předem svůj souhlas s prováděním změn na předmětu nájmu.

Odvolací soud se plně shoduje s hodnocením soudu prvního stupně po té skutkové stránce, že obsahem posuzované nájemní smlouvy, uzavřené mezi účastníky písemně, dal pronajímatel (žalovaný) nájemci (žalobci) předem svůj písemný souhlas s prováděním změn na předmětu nájmu, jak jsou konkrétně vyjmenovány v čl. IV. bod 1) písm. d) posuzované nájemní smlouvy.

Jazykové vyjádření tohoto právního úkonu, jak je zachyceno v posuzované nájemní smlouvě, a to v čl. IV. bod 1) písm. d), v druhém odstavci čl. II. a v čl. IV. bod 2) písm. a), rovněž i odvolací soud hodnotí z hlediska gramatického, logického i systematického ve vzájemných souvislostech tak, že obsahem této nájemní smlouvy žalovaný, jako pronajímatel předmětu nájmu, udělil žalobci, jako nájemci předmětu nájmu, svůj předchozí písemný souhlas s prováděním změn na předmětu nájmu v rozsahu, v jakém jsou definovány v čl. IV. bod 1) písm. d) této smlouvy.

Jednoznačně lze na základě provedeného dokazování v této věci uzavřít, že skutečnou vůlí stran nájemní smlouvy v okamžiku jejího uzavírání bylo zajistit cestou nájemní smlouvy „znovuvedení“ do provozu tzv. areálu letního kina v ████████, který ovšem nebyl v době uzavírání posuzované nájemní smlouvy v důsledku dlouhodobého neužívání v takovém stavebně-technickém stavu, aby byl k provozu podle dojednaného účelu nájmu plně způsobilý. Oběma smluvním stranám tak v okamžiku uzavírání smlouvy muselo být zřejmé, že k realizaci sjednaného účelu nájmu v posuzované nájemní smlouvě musí dojít ke změnám na předmětu nájmu, proto si tyto změny na předmětu nájmu definovaly v čl. IV. bod 1) písm. d) nájemní smlouvy. Pokud si současně pronajímatel v této smlouvě vymínil, že nájemce nesmí provádět žádné jiné změny na předmětu nájmu, než běžnou údržbu, bez předchozího písemného souhlasu nájemce, ovšem s výjimkou činností, které si ve smlouvě účastníci uvedli v čl. IV. bod 1) písm. d) smlouvy, pak z tohoto jazykového vyjádření smlouvy je zcela zřejmé, že ke změnám na předmětu nájmu, jak jsou konkrétně specifikovány v čl. IV. bod 1) písm. d) nájemní smlouvy, pronajímatel dává nájemci svůj souhlas k jejich realizaci.

Nakonec i v souvislosti s tím, že v kontextu ve smlouvě vyjmenovaných změn na předmětu nájmu řešili účastníci nájemní smlouvy to, kdo bude tyto změny na předmětu nájmu hradit, vyplývá závěr, že k těmto změnám na předmětu nájmu dává pronajímatel nájemci svůj souhlas, protože jinak by nebyl důvod k tomu, aby toto ve smlouvě zvláštním ujednáním spolu řešili.

Pokud je v čl. IV. bod 1) písm. d) uvedeno: „po písemném odsouhlasení rozpočtu na jednotlivé opravy a rekonstrukce ze strany pronajímatele“ nelze v kontextu dalších ujednání této nájemní smlouvy toto vykládat tak, že by tímto jazykovým vyjádřením bylo dojednáno účastníky smlouvy, že si má nájemce k možnému provádění změn na předmětu nájmu, jak jsou vyjmenovány v čl. IV. bod 1) písm. d) smlouvy, obstarat před jejich započítáním zvláštní písemný souhlas ze strany pronajímatele.

Toto ujednání je odvolacím soudem v kontextu celého obsahu nájemní smlouvy vykládáno tak, že jeho smyslem bylo zajistit pro pronajímatele dostatek informací o tom, v jakých cenách budou nájemcem povolené změny na předmětu nájmu, vyjmenované v čl. IV. bod 1) písm. d) této smlouvy, nakonec skutečně realizovány. Tento výklad svým následným faktickým chováním podle posuzované smlouvy žalovaný potvrdil.

I odvolací soud tak uzavřel, že v projednávané věci byl ze strany pronajímatele dán předchozí písemný souhlas nájemci s tím, aby prováděl změny na předmětu nájmu v rozsahu, jak je konkrétně uveden v čl. IV. bod 1) písm. d) nájemní smlouvy.

Pokud Rada Města [REDAKCE] schválila uzavření nájemní smlouvy na svém zasedání dne 13.06.2005 s textem, jak byl dne 16.06.2005 podepsán, udělila tímto svým úkonem i souhlas s prováděním změn na předmětu nájmu nájemcem, jak jsou specifikovány v čl. IV. bod 1) písm. d) nájemní smlouvy.

Potud byla splněna základní podmínka ust. § 667 odst. 1 OZ (existence souhlasu pronajímatele se změnami na předmětu nájmu) pro možné uplatňování náhrady za zhodnocení předmětu nájmu po ukončení nájemního vztahu.

Co se pak dále týče úhrady nákladů s těmito změnami na předmětu nájmu spojenými, k nimž byl dán souhlas pronajímatele z hlediska jejich provádění nájemcem, pak i odvolací soud je (ve shodě se soudem prvního stupně) toho názoru, že v projednávané věci nastala ta situace, kdy se nájemce smlouvou zavázal provést tyto změny na předmětu nájmu bezvýhradně ve vlastní režii.

V tomto směru je třeba vycházet z obsahu čl. IV. bod 1) písm. d) nájemní smlouvy, v němž je uvedeno, že se nájemce zavazuje provést změny na předmětu nájmu, specifikované v tomto ujednání smlouvy, na vlastní náklady bez nároku na náhradu těchto vynaložených nákladů.

Nájemce (žalobce) se tak smlouvou dobrovolně zavázal k náhradě nákladů, spojených s konkrétně ve smlouvě vyjmenovanými změnami na předmětu nájmu a současně tímto ujednáním si její účastníci vyloučili možnost nájemce domáhat se po ukončení nájemního vztahu náhrady toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu.

Žalobce proto neměl a nemá důvod předvídat, že by mu jím v tomto řízení požadovaná částka mohla být uhrazena.

K této problematice se v obdobném případě vyjadřoval již svým názorem i Nejvyšší soud České republiky, a to v rozhodnutí sp.zn. 28 Cdo 3497/2006. Od závěrů Nejvyššího soudu České republiky, jak jsou vyjádřeny v tomto rozhodnutí, neměl odvolací soud žádný důvod se v projednávané věci jakkoliv odklonit.

K soudem prvního stupně nastíněné právní otázce v napadeném rozhodnutí, zda se lze platně předem smluvně vzdát práva na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota pronajaté věci (§ 667 odst. 1, poslední věta OZ), dává odpověď další rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 28 Cdo 1222/2007, v němž tento soud vysvětluje, že ustanovení § 667 odst. 1 OZ je svou konstrukcí ustanovením dispozitivního charakteru a připouští tedy odchýlné ujednání účastníků smlouvy, proto je nutné v co nejširší míře respektovat svobodnou vůli účastníků soukromoprávního vztahu dohodnout se jinak.

V tomto rozhodnutí opakuje Nejvyšší soud České republiky již dříve vyslovený názor, že neplatnost vzdání se budoucích práv na základě dohody podle § 574 odst. 2 OZ může nastat jen ohledně těch budoucích nároků, které vzniknou na základě zákona nebo smlouvy, popř. jiných právních skutečností, přičemž vznik těchto práv (nároků) je založen obligatorně. Tam, kde zákon umožňuje odchýlnou úpravu, tj. dohodu mezi účastníky, již lze určitou úpravou modifikovat nebo i vyloučit, nelze takovou dohodu kvalifikovat jako dohodu o vzdání se budoucích práv a tedy dohodu neplatnou (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 29 Odo 645/2001). Nejvyšší soud České republiky tak uzavírá, že pouze takovéto chápání vztahu § 574 odst. 2 OZ a § 667 odst. 1, poslední věta OZ je v souladu se zásadou autonomie vůle, jíž se řídí české soukromé právo. Pokud subjekty práva platně uzavřely smlouvu, jako výraz své svobodné vůle, pak platí zásada, že smlouvy se dodržují, a to i tehdy, byla-li by taková smlouva pro některou ze stran nevýhodná.

Odvolací soud tedy i s přihlédnutím k těmto právním závěrům Nejvyššího soudu České republiky, vyjádřeným v rozhodnutí sp.zn. 28 Cdo 1222/2007, uzavírá (na rozdíl od soudu prvního stupně), že není možno považovat ujednání účastníků posuzované nájemní smlouvy v čl. IV. bod 1) písm. d) o tom, že nájemce provede změny na předmětu nájmu na vlastní náklady bez nároku na náhradu, jak jsou konkrétně specifikovány v tomto ustanovení nájemní smlouvy, za ujednání neplatné, protože v opačném případě by nebyla respektována svobodná vůle subjektů tohoto soukromoprávního obchodního vztahu.

V této souvislosti bylo totiž třeba uvážit, že posuzovanou nájemní smlouvu uzavíraly dva rovnoprávné subjekty, které měly stejnou možnost vlastní vůli ovlivňovat a určovat své postavení v tomto právním vztahu, byly rovnocenní v možnosti určovat obsah tohoto právního úkonu, šlo mezi nimi o uzavření obchodního vztahu, u kterého je třeba zohlednit určitou odbornost žalobce a určitou přiměřenou míru jeho podnikatelského rizika, nejedná se mezi účastníky o spotřebitelskou smlouvu, kde by na jedné straně vystupoval, jako slabší strana, spotřebitel a na druhé straně, jako silnější strana, dodavatel a kde by tak veřejným zájmem bylo poskytnout určitou ochranu věřiteli před jeho nerozvážným jednáním.

Stojí-li tedy v projednávané věci na straně nájemce podnikatel, právnická osoba, jedná se o takový subjekt práva, který je nebo má být (předpokládá se to) dostatečně vybaven k tomu, aby svá rozhodnutí předem a důkladně zvažil se vši pečlivostí a odborností.

Pokud by takovému subjektu tak, jak to učinil soud prvního stupně ve svém rozhodnutí, měla být poskytnuta ochrana ve smyslu § 574 odst. 2 OZ, pak by se paradoxně zakládala nerovnost mezi subjekty tohoto obchodního závazkového právního vztahu.

V tomto kontextu je třeba vidět i to, že do tohoto smluvního vztahu vstupoval nájemce (podle obsahu dalších smluvních ujednání posuzované smlouvy) jednoznačně s tím vědomím, že pokud investuje vlastní náklady do změn na předmětu nájmu, k nimž má dán od pronajímatel souhlas, je zde na jeho straně to riziko, že může pro něj smlouva bez dalšího skončit výpovědí (bez uvedení důvodu) ze strany pronajímatele (viz smluvní ujednání v čl. V. bod 4) uplynutím 3 měsíční výpovědní doby. Neměl tedy při uzavírání této smlouvy nájemce dánu žádnou jistotu potud, že nájemní vztah bude trvat skutečně po celou dohodnutou dobu 10-ti let. I přes toto riziko se nakonec žalobce s žalovaným dohodl na tom, že sám bez možnosti náhrady ponese náklady na změny na předmětu nájmu tak, jak se o nich dohodli, resp., k nimž získal souhlas pronajímatele v čl. IV. bod 1) písm. d) smlouvy.

Došlo-li pak v souladu s dojednaným způsobem k ukončení nájemního vztahu výpovědí ze strany pronajímatele ke konci roku 2008, pak nastupuje (uplatní se) v rámci principu smluvní volnosti to ujednání účastníků této nájemní smlouvy, že nájemce bude realizovat změny na předmětu nájmu na své náklady, a proto není oprávněn domáhat se po ukončení nájemního vztahu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu.

Odvolací soud se pak v kontextu s provedených zjištění zabýval i otázkou dobrých mravů.

K této problematice se ve svém rozhodnutí vyjadřoval i soud prvního stupně.

Pokud tento soud měl snad za to, že lze nárok žalobce v této věci konstruovat na základě ust. § 3 OZ při nemožnosti aplikovat ust. § 667 odst. 1 OZ, pak s tímto právním posouzením soudu prvního stupně odvolací soud nesouhlasí.

Konstantně je dnes již soudní judikaturou přijímán ten názor, že ochranu práva lze výjimečně s poukazem na § 3 OZ odepřít, nelze však toto právo bez opory v zákoně jen na základě ustanovení o dobrých mravech konstituovat (zakládat).

Odvolací soud se pak v projednávané věci dobrými mravy zabýval v kontextu s ustanovením § 39 OZ, jehož užití není pro obchodní závazkové právní vztahy vyloučeno úpravou, obsaženou v § 265 ObZ (k tomuto srovnání rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 29 Odo 1027/2006).

Z pohledu možného vyhodnocení posuzované nájemní smlouvy, jako neplatného právního úkonu ve smyslu § 39 OZ, mělo pro právní závěry odvolacího soudu význam to, že se po skutkové stránce, a to i s přihlédnutím k výsledkům doplněného dokazování v odvolacím řízení, neukázalo, že by snad pronajímatel (žalovaný) v souvislosti s dáním výpovědi z nájemního vztahu nájemci (žalobci), byť i zcela v souladu se smluvním ujednáním, postupoval jakkoliv účelově, popř. šikanozně.

Po skutkové stránce bylo totiž v projednávané věci zjištěno, že žalovaný, byť se ihned po zahájení provozu tzv. letního kina v [redacted] objevily problémy s porušováním hygienických předpisů (pokud jde o hlučnost zde provozované hudební produkce), zcela legitimně s podáním výpovědi z nájemního vztahu vyčkával až na konečný výsledek

rozhodování příslušného správního orgánu o tom, zda skutečně došlo k přestupku na poli hygienických předpisů ze strany žalobce (nájemce) a zda za toto nese odpovědnost žalobce, jako organizátor hudební produkce, provozované jím v objektu tzv. letního kina v [REDACTED]. Byť je výpověď z nájemního vztahu podávána svým obsahem ze strany pronajímatele bez udání důvodu, souvisí časově s konečným, v pořadí druhým, rozhodnutím odvolacího správního orgánu v záležitosti ukládání pokuty za přestupek na poli porušování hygienických předpisů v souvislosti s nadměrnou hlučností produkce v tzv. areálu letního kina v [REDACTED].

V tomto kontextu nelze postup žalovaného, jakožto pronajímatele, kterým přistoupil k ukončení nájemního vztahu výpovědí v této konkrétní věci s nájemcem, žalobcem, považovat za jakkoliv účelový, vedený snahou (v kontextu uzavřené nájemní smlouvy) získat provozováním předmětu nájmu s jiným subjektem poté, co byl investicemi zhodnocen, majetkový prospěch.

V této souvislosti pak nelze než také vzít v úvahu, že bylo jen věcí nájemce, aby dohodnutý předmět nájmu realizoval s dodržováním všech obecně závazných předpisů, tedy i předpisů hygienických, případně, aby včas učinil taková opatření, aby k opakovanému porušování těchto předpisů z jeho strany již nedocházelo.

Proto ani v kontextu těchto najevo vyšších poměrů, týkajících se ukončení nájemního vztahu mezi účastníky, nedospěl odvolací soud k závěru, že by bylo namístě posuzovat nájemní smlouvu, jak ji účastníci uzavřeli, s využitím § 39 OZ jako absolutně neplatnou, byť i jen v určité části.

V těchto výše uvedených důvodů tak odvolací soud přistoupil ke změně rozhodnutí soudu prvního stupně, tedy žalobu žalobce, jako nedůvodnou, zamítl (§ 220 odst. 1 písm. a), b), o.s.ř.).

S ohledem na měnící charakter rozhodnutí odvolacího soudu rozhodl odvolací soud nejen o nákladech řízení mezi účastníky v rámci odvolacího řízení, ale nově i o nákladech řízení mezi účastníky před soudem prvního stupně, jakož i o nákladech řízení státu z řízení před soudem prvního stupně.

Podle výsledku odvolacího řízení byl žalovaný s bráněním svého práva plně úspěšný, a proto má plné právo na náhradu účelně jím vynaložených nákladů v řízení před soudem prvního stupně, které na základě jím provedeného vyúčtování z řízení před soudem prvního stupně požadoval uhradit. Tyto představují náklady právního zastoupení advokátem v rozsahu paušální odměny advokáta ve výši 99.260,- Kč (vypočteno z punkta 3.097.678,- Kč při využití vyhlášky č. 484/2000 Sb., v platném znění do 29.02.2012) a 20% DPH z této odměny. Celkem jde o částku 119.112,- Kč. Ostatních nákladů řízení před soudem prvního stupně se žalovaný vzdal. Za podmínek § 151 odst. 1, § 224 odst. 1, § 142 odst. 1 o.s.ř. tak odvolací soud uložil žalobci povinnost zaplatit žalovanému náklady řízení před soudem prvního stupně ve výši 119.112,- Kč, k rukám jeho právního zástupce (§ 149 odst. 1 o.s.ř.), v zákonné lhůtě 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

O nákladech řízení mezi účastníky v odvolacím řízení pak odvolací soud rozhodl podle výsledku odvolacího řízení s využitím § 151 odst. 1, § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o.s.ř. tak, že uložil žalobci povinnost zaplatit žalovanému náklady odvolacího řízení, které se sestávají ze zaplaceného soudního poplatku z odvolání (ve vztahu k předmětu řízení v odvolacím řízení 3.091.428,- Kč) ve výši 154.570,- Kč a z nákladů právního zastoupení

advokátem, a to v rozsahu paušální odměny advokáta ve výši 99.130,- Kč (vypočteno z punkta 3.091.428,- Kč s využitím vyhlášky č. 484/2000 Sb., v platném znění do 29.02.2012) a 20% DPH z této odměny, což je celkem 118.956,- Kč. Ostatních nákladů odvolacího řízení se žalovaný výslovně vzdal. Celkem tak jde o částku 273.526,- Kč, kterou je žalobce povinen zaplatit žalovanému, k rukám jeho právního zástupce (§ 149 odst. 1, o.s.ř.), v zákonné lhůtě 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Podle § 148 odst. 1 o.s.ř. má stát podle výsledků řízení proti účastníkům právo na náhradu nákladů řízení, které platil, pokud u nich nejsou předpoklady pro osvobození od soudních poplatků.

V projednávané věci v řízení před soudem prvního stupně vznikly státu náklady na proplacení části znalečného z rozpočtových prostředků státu ve výši 3.221,- Kč (při využití zálohy 5.000,- Kč, zaplacené žalobcem) na proplacení znalečného znalci Zdeňku Barešovi, které bylo soudem tomuto znalci přiznáno v celkové výši 8.221,- Kč za jím podaný znalecký posudek v této věci. Podle výsledku odvolacího řízení je povinen k zaplacení těchto nákladů řízení státu neúspěšný žalobce, na jehož straně podle obsahu spisu nejsou dány předpoklady pro osvobození od soudních poplatků, ostatně v tomto směru ani žalobce žádná tvrzení k průběhu řízení nepřinášel. Tyto náklady řízení státu je žalobce povinen zaplatit České republice – Okresnímu soudu v Příbrami rovněž v zákonné lhůtě 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku je dovolání přípustné ve lhůtě 2 měsíců ode dne doručení tohoto rozsudku. Dovolání lze podat k Nejvyššímu soudu České republiky, se sídlem v Brně, prostřednictvím Okresního soudu v Příbrami, písemně, v potřebném množství stejnopisů, s odůvodněním. **Dovolatel**, který sám nemá právnické vzdělání, **musí být povinně před dovolacím soudem zastoupen** advokátem, popř. notářem.

Pokud by povinný nesplnil povinnost, uloženou mu tímto soudním rozhodnutím řádně a včas, má oprávněný právo podat k soudu návrh na soudní **výkon rozhodnutí**.

V Praze dne 12. dubna 2012

JUDr. Šárka Kamenická, v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Kateřina Šmídová