č. j. 30 Si 101/2022-

OKRESNÍ SOUD V ČESKÉ LÍPĚ

Děčínská 390, 470 52 Česká Lípa

tel.: 487072111, fax: 487523223, e-mail: podatelna@osoud.cli.justice.cz, IDDS: 9ddabq5

NAŠE ZNAČKA: 30 Si 101/2022

VAŠE ZNAČKA:

VYŘIZUJE: Bc. Zuzana Koppanová

DNE: 18. května 2022

[redacted]

ŽADATEL: [redacted]

Vážen[redacted]

k Vaší žádosti doručené Okresnímu soudu v České Lípě dne 15.05.2022, Vám v příloze zasílám dle Vaší žádosti v anonymizované podobě rozhodnutí Okresního soudu v České Lípě č.j. 35 C 303/2008 – 420 a 35 C 303/2008 – 558.

příloha: 2x

S pozdravem

Mgr. Roman Koťátko v. r.
předseda soudu

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Zuzana Koppanová.

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

(anonymizovaný opis)

Okresní soud v České Lípě rozhodl samosoudcem Mgr. Romanem Koťátkem ve věci

žalobce: [osobní údaje žalobce] zastoupený advokátem Mgr. Petrem Sigmundem
sídlem Jiráskova 614/11, 470 01 Česká Lípa

proti

žalovanému: Město Zákupy, IČO 00261114
sídlem Borská 5, 471 23 Zákupy
zastoupený advokátkou Mgr. Petrou Krnošovou
sídlem Arbesova 409/6, 470 01 Česká Lípa

o zaplacení 552 460 Kč s přísl.

takto:

I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku ve výši 352 000 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,75% p.a. od 13.12.2005 do 31.12.2005, ve výši 9% p.a. od 1.1.2006 do 31.12.2006, ve výši 9,5% p.a. od 1.1.2007 do 30.6.2007, ve výši 9,75% p.a. od 1.7.2007 do 31.12.2007, ve výši 10,5% p.a. od 1.1.2008 do 30.6.2008, ve výši 10,75% od 1.7.2008 do 31.12.2008, ve výši 9,25% p.a. od 1.1.2009 do 30.6.2009, ve výši 8,5% p.a. od 1.7.2009 do 31.12.2009, ve výši 8% p.a. od 1.1.2010 do 30.6.2010, ve výši 7,75% p.a. od 1.7.2010 do 30.6.2012, ve výši 7,5% od 1.7.2012 do 31.12.2012, ve výši 7,05% p.a. od 1.1.2013 do 17.6.2015 a dále od 18.6.2015 do zaplacení úrok z prodlení ve výši repo sazby stanovené ČNB, zvýšené o 7 procentních bodů a vždy takto stanovené k prvnímu dni každého následujícího kalendářního pololetí, a to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

II. Ve zbylé výši 200 460 Kč s příslušenstvím se žaloba zamítá.

III. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení ve výši 76 209,84 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobce se žalobou podanou ke zdejšímu soudu dne 1. 9. 2008, původně proti manželům [jméno] a [jméno] [příjmení], domáhal zaplacení částky 552 460 Kč s příslušenstvím. Žalobu odůvodnil tím, že si jakožto nájemce nebytových prostor v domě [adresa] zapsaným pro katastrální území a obec Zákupy sjednal s původním vlastníkem a pronajímatelem předmětného domu městem Zákupy (současným žalovaným) v dodatku č. 1 k nájemní smlouvě ze dne 1. 11. 2001 dohodu o provedení stavebních úprav v pronajatých nebytových prostorách (vyzdění dělící příčky, osazení dřevních zárubní a dveří, provedení omítek a malování, oprava betonových podlah ad.). V dodatku č. 2 k cit.nájemní smlouvě si sjednaly smluvní strany, že rozšíření nebytových prostor a s tím související rozšíření systému ústředního vytápění, jenž financoval žalovaný a které si uplatnil jako slevu z nájmu, přičemž o dalších pracích nebylo ničeho sjednáno. Na základě kupní smlouvy nabyli předmětné nemovitosti od Města Zákupy manželé [příjmení], přičemž ukončili s žalobcem nájemní smlouvu dohodou dne 31. 8. 2006. Žalobce tedy požadoval po původně žalovaných zhodnocení předmětné nemovitosti, na něž vynaložil finanční prostředky. Jeho výši určil na základě znaleckého posudku vypracovaného odhadcem [jméno] [příjmení] dne 27. 3. 2007.

2. Mezitímním rozsudkem Okresního soudu v České Lípě, č. j. 35C 303/2008-43 ze dne 23. 2. 2009, bylo rozhodnuto, že nárok žalobce na zaplacení protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota domu [adresa], v k.ú. Zákupy, je vůči tehdejším žalovaným (manželům [příjmení]), co do základu po právu. Po rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, č. j. 26Cdo 410/2010-69 ze dne 23. 11. 2010, kterým byl zrušen rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci, č. j. 35Co 196/2009-52 ze dne 19. 10. 2009, následně shora uvedený mezitímní rozsudek potvrdil Krajský soud v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci, a to rozhodnutím č. j. 35Co 196/2009-78 ze dne 8. 3. 2011. Shora uvedeným mezitímním rozsudkem byla tedy potvrzena pasivní legitimace manželů [příjmení] ve sporu. V reakci na toto rozhodnutí byla mezi původními žalovanými manžely [příjmení], současným žalovaným Městem Zákupy a žalobcem uzavřena dne 19. 9. 2011 dohoda o převzetí závazku, na základě které Město Zákupy převzalo veškeré závazky původních žalovaných, které jsou předmětem žaloby. Usnesením Okresního soudu v České Lípě, č. j. 35C 303/2008-85 ze dne 23. 9. 2011, byla připuštěna záměna účastníků na straně žalované a Městu Zákupy tak svědčí pasivní legitimace ve sporu.

3. Žalovaný navrhl, aby žaloba byla jako nedůvodná zcela zamítnuta. Potvrdil, že uzavřel s žalobcem dne 1. 11. 2001 smlouvu o nájmu, jejímž předmětem byly nebytové prostory v objektu [adresa] v Zákupech. Potvrdil rovněž uzavření dodatku, jehož předmětem je dohoda o provedení stavebních úprav nebytových prostor, má však za to, že tyto úpravy zásadním způsobem neovlivňují a nemění stav objektu, což bylo v dodatku konstatováno. Dle názoru žalovaného je rozpis dohodnutých prací uvedených v dodatku č. 1 nutné částečně podřadit pod ustanovení § 667 odst.1 o.z. a částečně pod § 669 o. z. Z rozpisu prací, které lze pokládat za změnu na věci (zřízení otvorů ve zdivu, vyzdění dělících příček, osazení dveřních zárubní, rozšíření a napojení etážového vytápění), však tyto změny nemají žádný vliv na zvýšení hodnoty nemovitosti. Ostatní v rozpisu uvedených prací, je nutné pokládat za opravy věci, splatnost případných nároků žalobce nenastává ke dni skončení nájmu a jsou tak případně promlčené. Dále poukázal na to, že v dodatku č. 2 bylo dohodnuto, že žalobce provede rozšíření systému ústředního vytápění a prokazatelně vynaložené náklady ve výši 17 907 Kč budou započteny slevou nájemného, k čemuž došlo a investice byla tedy žalobci uhrazena. Žalobcem provedené práce byly dle žalovaného provedeny nekvalitně a nemohly vést k žádnému zhodnocení nemovitosti.

4. Ve věci bylo již okresním soudem rozhodnuto, a to rozsudkem č. j. 35C 303/2008-294 ze dne 17. 6. 2015, kterým bylo žalobě výrokem I. vyhověno co do částky 279 833 Kč s příslušenstvím, výrokem II. byla žaloba pro zbylou částku 272 627 Kč zamítnuta a výrokem III. bylo rozhodnuto o nákladech řízení. Okresní soud vyšel z toho, že všechny žalobcem provedené úpravy mají

charakter změny předmětu nájmu, ke kterým dal žalovaný souhlas, avšak nezavázal se k jejich úhradě. Ke dni skončení nájmu, tj. 31. 8. 2006, vzniklo žalobci podle § 667 odst. 1 věty čtvrté obč. zák. č. 40/1964 Sb. právo na vrácení protihodnoty toho, o co se jím provedenými stavebními úpravami zvýšila hodnota věci. Zhodnocení stanovil soud podle své úvahy (§ 136 o.s.ř.) na částku 279 833 Kč, jako rozdíl ceny 1 250 000 Kč, za kterou byl dům kupní smlouvou ze dne 14. 8. 2006 po výběrovém řízení prodán manželům [příjmení], a administrativní ceny nemovitosti ve výši 960 730 Kč stanovené ke dni 30. 9. 2006 znaleckým posudkem znalce [jméno] [příjmení], [číslo] ze dne 27. 3. 2007, v níž není zahrnuta rekonstrukce a modernizace provedená žalobcem.

5. Na základě odvolání obou stran se věcí zabýval Krajský soud v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci, který svým usnesením č. j. 35Co 359/2015-342 ze dne 10. 10. 2016, rozsudek okresního soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu projednání. Ve svém odůvodnění konstatoval, že na daný spor je nutné aplikovat ustanovení zákona č. 40/1964 Sb. Občanského zákoníku, a to konkrétně § 667 a § 669 týkající se změny na věci a opravy věci provedené nájemcem, přičemž v obou případech jsou odlišně stanoveny předpoklady vzniku nároku, výši nároku a okamžik jeho vzniku. Shodně s okresním soudem odvolací soud uzavřel, že nárok promlčen není. Uvedl, že je nutné posoudit které jednotlivé úpravy I. etapy byly svým charakterem změnou nebytového prostoru a které jeho opravou, popř. zda nešlo o opravy, jejichž potřeba byla vyvolána právě prováděnými změnami nebytového prostoru, k čemuž je nutné opatřit znalecký posudek. Vytkl okresnímu soudu, že učinil předčasný závěr, že všechny úpravy I. etapy mají charakter změn na věci. Poukázal rovněž na to, že je nutné posoudit, zda čtyři položky uvedené žalobcem v soupisu prací ze dne 26. 3. 2012 v části označené jako I. etapa, a to postavení cihlového baru a dřevěné barové desky, dekorační podhledové trámy, dřevěné obložení pruh cca 40 cm a dřevěné parapety, lze zahrnout pod„ celkovou opravu omítek a vymalování“ či pod„ vybavení sanitární techniky a zařízení“, k nimž dal žalovaný souhlas v dodatku č. 1. Odvolací soud se shodl s okresním soudem na tom, že úpravy II. etapy byly svých charakterem změnou nebytového prostoru, ke které dal žalovaný souhlas, ale s výjimkou nákladů na ústřední vytápění se nezavázal nahradit náklady vynaložené na tyto úpravy. Žalobce má tak proti žalovanému podle § 667 odst. 1 věty čtvrté o.z. právo na zaplacení toho, o co se jimi (s výjimkou ústředního topení) zvýšila hodnota věci. Odvolací soud však vytkl okresnímu soudu, že při stanovení zhodnocení nesprávně vycházel z kupní ceny 1 250 000 Kč uvedené v kupní smlouvě uzavřené mezi žalovaným a manžely [příjmení] dne 14. 8. 2006 a z administrativní ceny bez úprav provedených žalobce zjištěné znalcem [jméno] [příjmení] v jeho znaleckém posudku [číslo] ze dne 21. 3. 2007 ve výši 960 730 Kč, ačkoliv tyto obvyklou cenu předmětného domu v daném místě a čase nevystihují. Odvolací soud zavázal soud okresní k dalšímu postupu, a to k doplnění dokazování znaleckým posudkem, z kterého bude zřejmé, které práce uvedené v soupisu žalobce ze dne 26. 3. 2012 (č. l. 102-105 spisu) v části označené jako I. etapa jsou svou podstatou z technického hlediska opravou nebytových prostor a které jejich změnou. Zároveň znalec sdělí, zda z technického hlediska lze úpravy uvedené v I. etapě v 1. místnosti (tzv. lokálu), a to postavení cihlového baru a dřevěné barové desky, dřevěné obložení a dřevěné parapety a dekorační podhledové trámy, zahrnout pod některou z položek ve výpisu prací v dodatku č. 1 ze dne 5. 11. 2001, a to zejména pod položku„ vybavení sanitární technikou a zařízením“ a pod položku„ celková oprava omítek“. Na základě výsledků znaleckého zkoumání pak okresní soud posoudí, které konkrétní úpravy I. etapy mají charakter změny, k nimž zároveň dal žalovaný souhlas, a které mají charakter opravy nebytového prostoru. Ke zjištění výše zhodnocení pak znalci uloží, aby alespoň kvalifikovaným odhadem stanovil obvyklou cenu předmětného domu ke dni skončení nájmu 31. 8. 2006 ve stavu po všech úpravách provedených žalobcem vyjma rozšíření ústředního topení (neboť náklad rozšíření ústředního vytápění již byl mezi účastníky na základě dohody vypořádán slevou na nájemném, a tedy již tuto úpravu do zhodnocení zahrnout nelze). Dále znalec stanoví obvyklou cenu (k témuž datu) ve stavu domu před těmito úpravami. Rozdíl těchto cen bude představovat výši zhodnocení změnami; popř. bude podkladem pro úvahu soudu dle § 136 o.s.ř. Pokud by znalec došel

k závěru, že některé položky I. etapy v soupisu ze dne 26. 3. 2012 mají charakter opravy věci, pak zavázal okresní soud k posouzení nároků v této části dle § 669 o. z.

6. Z provedených důkazů bylo zjištěno následující:

7. Ze smlouvy o nájmu uzavřené dne 1. 11. 2001 mezi městem Zákupy a žalobcem (dále též„ nájemní smlouva“) bylo zjištěno, že předmětem nájmu jsou nebytové prostory v [patro] nadzemním podlaží domu [adresa] v Zákupech, že smlouva je sjednána na dobu neurčitou, a to za účelem zřízení rychlého občerstvení – pohostinství, přičemž bylo dohodnuto nájemné v měsíční výši 3 663 Kč Smluvní strany si dále v čl. III větě páté nájemní smlouvy ujednaly, že stavební úpravy vyžadující povolení může nájemce provádět jen po předchozím souhlasu pronajímatele.

8. Z dodatku č. 1 ze dne 5. 11. 2001 ke shora uvedené nájemní smlouvě soud zjistil, že předmětem dodatku je provedení stavebních úprav nebytových prostor, a to zřízení otvorů 900mm a 1.900mm ve zdivu 600mm, vyzdění dělících příček (cca 74 m2), osazení dveřních zárubní a dveří (9 ks) celková oprava omítek a vymalování, oprava betonových podlah včetně položení dlažby, oprava vodoinstalace podle potřeb provozu, vybavení sanitární technikou a zařízením, oprava elektroinstalace podle potřeb provozu a rozšíření a napojení etážového topení. Dále se smluvní strany dohodly, že úpravy a opravy provede nájemce sám a svým vlastním nákladem, přičemž pronajímatel si na výše provedené opravy a úpravy nebude činit žádné majetkové nároky.

9. Z dodatku č. 2 ze dne 2. 2. 2004 k cit. smlouvě soud zjistil, že předmětem nájmu je dále původně byt [číslo] v předmětném domě, bylo sjednáno nové nájemné s tím, že nájemce provede na svůj náklad rozšíření systému ústředního vytápění, přičemž prokazatelné náklady ve výši 27 907 Kč budou započteny slevou na nájemné.

10. Z ohlášení stavebních úprav a udržovacích prací doručeného Městskému úřadu v Zákupech dne 12. 11. 2001, bylo zjištěno, že město Zákupy jako stavebník ohlašuje stavební úpravy na předmětném domě spočívající ve vyzdění příček pro sociální zařízení. Ze sdělení k ohlášení stavebních úprav vydaného Městským úřadem v Zákupech dne 26. 11. 2001 soud zjistil, že Městský úřad v Zákupech nemá námitek proti ohlášení stavebních úprav na předmětném domě, které stavebník (město Zákupy) ohlásil dne 12. 11. 2001. Z oznámení o zahájení stavebního řízení vedeného Městským úřadem v Zákupech dne 21.11. 2003 soud zjistil, že Městský úřad v Zákupech oznamuje zahájení stavebního řízení na stavební opravy domu [adresa] v obci Zákupy spočívající ve vybourání příček a nosného zdiva mezi současnou provozovnu restaurace v objektu za účelem rozšíření provozovny. Ze stavebního povolení vydaného Městským úřadem v Zákupech dne 4.12. 2003 soud zjistil, že Městský úřad v Zákupech jako stavební úřad povoluje stavební úpravy spočívající ve vybourání příček v bytě v [patro] nadzemním podlaží předmětného domu a vybourání části nosného zdiva mezi bytem a stávající provozovanou za účelem jejich rozšíření. Z kolaudačního rozhodnutí vydaného Městským úřadem v Zákupech dne 1.6. 2004 soud zjistil, že citovaný městský úřad povoluje užívání stavby„ stavební úpravy přízemí domů [adresa] v obci Zákupy včetně nepodstatných odchylek jejich skutečného provedení a dopracovat dokumentaci ověřené ve stavebním řízení, a to jídelnu pro 20 osob a hernu s kulečníkem“.

11. Z kupní smlouvy uzavřené mezi městem Zákupy na straně prodávajícího a manžely [příjmení] jako kupujícími dne 14.8. 2006 soud zjistil, že předmětem převodu vlastnického práva je shora zmiňovaná nemovitost včetně pozemků, které vznikly oddělením podle příslušného geometrického plánu, a to za kupní cenu ve výši 1 341 800 Kč. Podle článku 6 citované kupní smlouvy byli kupující seznámeni se stavem nemovitostí včetně té skutečnosti, že na prodávaných nemovitostech neváznou žádné dluhy věcná břemena ani jiné závazky. Podle článku 2 odstavce druhého kupní smlouvy prodávající, tedy město Zákupy, ujišťuje kupující, že vypořádá veškeré případné nároky žalobce jako nájemce ve vztahu k investicím do nemovitosti, a že kupující kupuje nemovitosti ve stavu, v jakém se ke dni podpisu této smlouvy nacházejí. Vlastnické právo

vyplývající ze shora zmiňované kupní smlouvy bylo vloženo do katastru nemovitostí dne 12. 2006 s právními účinky vkladu dne 14. 8. 2006.

12. Mezi stranami nebylo sporu, že nájemní vztah mezi žalobcem a původními žalovanými manželi [příjmení] byl ukončen dohodou dne 31. 8. 2006.

13. Z vyjádření znalce Ing. Jana Brabce ze dne 6. 9. 2012 bylo zjištěno, že není možné stanovit obvyklou cenu předmětných nemovitostí (ať s provedenými stavebními úpravami, či bez nich), z důvodu nedostatku srovnávacího materiálu (zjištěné prodeje obdobných nemovitostí v daném místě a čase). Stavební úpravy v přízemí posoudil jako nekvalitně provedené a podstandardní. Uvedl, že prodejní cenu v roce 2006 dosaženou ve výběrovém řízení, lze pokládat za tržní cenu.

14. Ze znaleckého posudku Ing. Petra Horáka ze dne 3. 6. 2013 bylo zjištěno, že obvyklou cenu předmětného objektu [adresa] (bez pozemku a příslušenství) ke dni 1. 11. 2001 stanovil odborným odhadem na částku 840 000 Kč. Obvyklou cenu ke dni 31. 8. 2006 (po provedení stavebních úprav ze strany žalobce) stanovil na částku 1 395 000 Kč a ke dni 31. 8. 2006 (bez provedení stavebních úprav ze strany žalobce) stanovil na částku 1 100 000 Kč. Při zpracování znaleckého posudku vycházel ze znaleckého posudku [jméno] [příjmení] ze dne 30. 12. 1993, [jméno] [příjmení] ze dne 29. 10. 2004, místního šetření, soupisu prováděných prací, stavebního rozpočtu a z konzultací se znalci [jméno] [příjmení], [titul] [jméno] [příjmení], [jméno] [příjmení] a [jméno] [příjmení].

15. Z vyjádření znalce Ing. Jindřicha Vrabce, jakož i z jeho výslechu před soudem, bylo zjištěno, že obvyklou cenu v daném místě a čase lze zjistit pouze na základě skutečně realizovaných prodejů obdobného majetku (metodický materiál MF ČR č. j.22/42820/2006 ze dne 29. 3. 2006). Vzhledem k nedostatku srovnávacího materiálu nelze úkol zadaný soudem ohledně stanovení obvyklé ceny splnit. Uvedl, že znalecký posudek Ing. Horáka ze dne 3. 6. 2013, nesplňuje požadavky na zjištění obvyklé ceny, znalec neprovedl žádné porovnání, necitoval žádné statistické ani jiné zdroje, pouze uvedl konzultace s jinými znalci. Posudek považuje za nedostatečný zdroj informací. Znalec navrhl dva možné způsoby stanovení obvyklých cen, kdy lze vycházet z informací založených ve spise. První způsob stanovení požadovaných obvyklých cen vychází jednak z ceny dosažené ve výběrovém řízení v roce 2006 ve výši 1 250 000 Kč za kterou nemovitosti koupili manželé [příjmení], kdy cena v sobě již obsahuje provedené zhodnocení. Obvyklou cenu nemovitosti před provedením zhodnocení lze, dle názoru znalce, zjistit ze znaleckého posudku [jméno] [příjmení] [číslo] podle tehdy platného oceňovacího předpisu. V posudku je proveden stavebně technický popis, vybavení, výpočet výše opotřebení a promítnut vliv trhu formou obecně uznávaného koeficientu prodejnosti. Cenu stanovenou podle oceňovací vyhlášky považuje za informaci dokladovanou, vysvětlenou a podloženou i vlivem tržní situace. Za předpokladu, že z posudku [příjmení] vyplývá cena stavby k 30. 9. 2006 ve výši 960 730 Kč, lze výši zhodnocení určit rozdílem kupní ceny 1 250 000 Kč dosažené ve výběrovém řízení v roce 2006 a ceny stanovené znalcem [příjmení] k 30. 9. 2006 ve výši 960 730 Kč. Výše zhodnocení nemovitosti lze tedy stanovit na 289 270 Kč. Druhý způsob stanovení obvyklých cen nemovitosti a tedy jejich zhodnocení, vychází z rozpočtového ocenění provedených prací. Je však nutné stanovit rozsah provedených prací a jejich kvalitu. S ohledem na poměrně velký časový odstup od provedených prací, nelze dle názoru znalce tuto variantu použít, protože prakticky již nelze stanovit podrobný rozpis a kvalitu provedených prací.

16. Z odborného vyjádření Asociace znalců a odhadců České republiky, z.s. ze dne 28. 7. 2014 vyplývá, že v případě, že není k dispozici dostatečný počet srovnávacích nemovitostí a není možné provést cenové porovnání, je třeba použít náhradní metodiku, a to například první navržený způsob stanovení obvyklé ceny Ing. Vrabcem. Pro tento daný případ, lze považovat navržený způsob ocenění Ing. Vrabcem za vhodný.

17. Ze znaleckého posudku [jméno] [příjmení] [číslo] ze dne 27. 3. 2007 bylo zjištěno, že vypracoval posudek, jejímž účelem bylo zjištění administrativní ceny nemovitosti ([adresa]

Zákupy) ke dni 30. 9. 2004 a ke dni 30. 9. 2006, kdy v ceně není zahrnuta rekonstrukce a modernizace provedená v roce 2002 a 2003. Ke dni 30. 9. 2006 činí výsledná cena 960 730 Kč a ke dni 30. 9. 2004 činí výsledná cena částku 952 260 Kč.

18. Ze znaleckého posudku [jméno] [příjmení] [číslo] ze dne 1. 8. 2007 bylo zjištěno, že vypracoval posudek, jejímž účelem bylo zjištění administrativní ceny nemovitosti ([adresa] Zákupy) ke dni 30. 9. 2006, kdy v ceně je zahrnuta rekonstrukce a modernizace provedena v roce 2002 a 2003. Ke dni 30. 9. 2006 činí výsledná cena 1 513 190 Kč.

19. Ze znaleckého posudku Ing. Bohumila Horáka ze dne 29. 10. 2004 bylo zjištěno, že byl vypracován za účelem zjištění ceny nemovitosti ke smluvnímu převodu nemovitosti. Cena byla stanovena dle vyhl. č.540/2002 Sb. ve znění vyhl. č.452/2003 Sb. na částku 1 438 889 Kč (bez pozemku, vedlejší stavby a venkovních úprav).

20. Z výslechu svědka [jméno] [příjmení] bylo zjištěno, že se v roce 2006 účastnil výběrového řízení na koupi objektu [adresa] v Zákupech a nabídl kupní cenu 1,8 mil Kč. Prodej se nezrealizoval a to z toho důvodu, že ztratil zájem o předmětný objekt, protože p. [příjmení] měl vůči Městu Zákupy nevypořádané finanční nároky. V tu dobu si nebyl jistý, jestli ho z důvodu nevypořádaných nároků p. [příjmení] nebude stát předmětná nemovitost ještě další finanční prostředky, a proto od záměru koupě odstoupil.

21. Z výslechu svědkyně [jméno] [příjmení] bylo zjištěno, že od roku 2003 do roku 2010 zastávala funkci [pracovní pozice] Města Zákupy. Uvedla, že město učinilo záměr prodat objekt [adresa], kdy v tu dobu tam byl nájemcem žalobce, který byl osloven jako první, avšak o koupi zájem neprojevil, chtěl slevu. Vypsalo se výběrové řízení, do kterého se přihlásili 4 zájemci. Jednalo se nejdříve se zájemcem, který nabídl nejvyšší cenu a po jeho odstoupení s dalším v pořadí. Objekt se nakonec prodal p. [příjmení] za odhadní cenu.

22. Ze zápisů a usnesení Zastupitelstva a Rady Města Zákupy bylo mimo jiné zjištěno, že byl schválen prodej předmětného domu [adresa] ve výběrovém řízení, formou obálkové metody. Dne 18. 10. 2005 podal místostarosta informaci o průběhu řízení a výsledcích. Zájemce [příjmení] nabídl za nemovitosti částku 2,2 mil Kč, [jméno] [příjmení] částku 1 649 000 Kč, [příjmení] částku 1 350 000 Kč a [příjmení] částku 1 250 000 Kč. Město jednalo nejprve se zájemci, kteří nabídli nejvyšší cenu, kteří postupně od záměru koupě odstoupili a nemovitosti koupil poslední zájemce [příjmení] za částku 1 250 000 Kč. Komunikace mezi Městem Zákupy a jednotlivými zájemci vyplývá z předložených listin a ze záznamů z jednání zastupitelstva a rady. Dále z předložených dokumentů o jednání zastupitelstva a rady vyplývá, že žalobce opakovaně vyzýval Město Zákupy k vyrovnání vložených investic.

23. Z technické zprávy projektové dokumentace zpracované [jméno] [příjmení] v listopadu 2003 vyplývá, že byla zpracována pro účely stavebního povolení pro rozšíření stávající restaurace v objektu [adresa] v Zákupech. Jednalo se o bourací práce, klempířské práce s předpokládanými náklady 125 000 Kč. Z rozpočtu stavebních prací zpracovaném [jméno] [příjmení] vyplývá soupis prací a dodávek včetně jejich ocenění. Jedná se o hlavní stavební výrobu 182 844,03 Kč, pomocnou stavební výrobu 285 120,38 Kč, montážní práce 69 620 Kč.

24. Z kupní smlouvy uzavřené dne 5. 3. 2009 se zjišťuje, že předmětný objekt [adresa] v Zákupech, včetně pozemků prodali manželé [příjmení] dalšímu kupujícímu, a to za částku 2 200 000 Kč.

25. Poté, co byla věc odvolacím soudem vrácena okresnímu soudu k dalšímu projednání, provedl soud následující důkazy:

26. Ze znaleckého posudku soudem ustanoveného znalce Ing. Petra Horáka [číslo] ze dne 6. 3. 2017 a z dodatku ke znaleckému posudku ze dne 10. 10. 2017 bylo zjištěno, že z prací uvedených v soupisu žalobce ze dne 26. 3. 2012 (č. l. 102-105 spisu) v části označené jako I. etapa

jsou svou podstatou z technického hlediska opravou nebytových prostor pouze položky oprava vnitřních omítek stávajících místností; oprava stávajících dveří; oprava stávajících oken a z části výměna parapetů. Ostatní položky lze z technického hlediska považovat za změnu na věci. Znalec se dále vyjádřil v tom ohledu, že z technického hlediska lze úpravy uvedené v I. etapě v 1. místnosti (tzv. lokálu), a to postavení cihlového baru a dřevěné barové desky, zahrnout do položky ostatní vnitřní vybavení a do položky vybavení sanitární technikou a zařízením, jak doplnil při svém výslechu; dřevěné obložení a dekorační podhledové trámy, lze zahrnout pod položku vnitřní omítky a položku dřevěné parapety pod položku okna. Znalec dále stanovil odborným odhadem obvyklou cenu předmětné nemovitosti (bez pozemku) ke dni 31. 8. 2006 (po provedení stavebních úprav ze strany žalobce, vyjma ústředního vytápění), a to na částku 1 340 000 Kč. Obvyklou cenu předmětné nemovitosti ke dni 31. 8. 2006 (bez provedení stavebních úprav ze strany žalobce a bez ceny vytápění) pak na částku 1 020 000 Kč.

27. Z výslechu znalce Ing. Petra Horáka bylo zjištěno, že si trvá na závěrech ve znaleckém posudku a v dodatku ke znaleckému posudku. Uvedl, že v případě, že by znalecký posudek zpracovával v roce 2006 a mohl si v tu dobu prohlédnout provedené investice a instalované věci, zpracovával by se mu znalecký posudek daleko lépe. S odstupem takto dlouhého času je to již velmi problematické. K podílu instalovaného topení na ceně nemovitosti uvedl, že tato položka se projevuje v rozsahu 4,4%, a to dle vyhlášky č. 640/2004 Sb., jak zmiňoval na straně č. 5 dodatku znaleckého posudku, přičemž tento podíl je určen tak, jako by vytápění bylo instalováno v celém objektu. V případě, že by se vytápění instalovalo pouze v části objektu, samozřejmě by se tento podíl snižoval. Znalec dále uvedl, že 3 položky, které definoval v dodatku znaleckého posudku jako opravy (okna, dveře, vnitřní omítky), by se v případě, že by tyto opravy provedeny nebyly, v ceně nemovitosti, kterou stanovil, žádným způsobem podstatně neprojevily. Znalec uvedl, že je pravda, že v dodatku znaleckého posudku na straně č. 5 stanovil cenu za 1m3 na 550 Kč a ve znaleckém posudku z června 2013 na částku 600 Kč za 1m3. Toto vysvětlil tím, že po následné konzultaci s jinými znalci změnil odborný odhad a cenu za kubík snížil o 50 Kč. Uvedl, že skutečnost, že v objektu je instalována digestoř, ventilátor, vzduchotechnika a tři sporáky, se částečně, ale nikoliv podstatně, projevuje v ceně, kterou ve znaleckém posudku stanovil. Nemůže však stanovit, v jakém konkrétním rozsahu se tyto položky ve stanovené ceně projevují. Doplnil, že položky jako cihlový bar, dřevěné parapety a podhledové trámy, se nějakým způsobem projevují v ceně nemovitosti, ne však způsobem podstatným, a tento poměr stanovit nemůže.

28. Vzhledem k tomu, že zákon č.116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor neobsahuje ohledně vypořádání zhodnocení věci nájemcem žádné speciální ustanovení, je třeba použít obecné ustanovení občanského zákoníku. Na daný spor je nutné aplikovat ustanovení § 667 odst. 1 a § 669 zákona č.40/1964 Sb. občanského zákoníku platného do 31. 12. 2013. Změny předmětu nájmu jsou přitom jakékoliv změny vlastností a charakteru předmětu nájmu oproti stavu, v jakém byl předmět nájmu přenechán k užívání nájemci. Opravy předmětu nájmu jsou činnosti směřující k udržení předmětu nájmu ve stavu způsobilém užívání (třebaže v důsledku nich výjimečně může docházet ke zhodnocení předmětu nájmu); tedy zejména činnosti, kterými se odstraňují vady věci, následky jejího poškození či účinky opotřebení. Podle § 667 odst. 1 o.z. změny na věci je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Nestanoví-li smlouva jinak, je oprávněn požadovat úhradu nákladů až po ukončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k 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. Z ust. § 667 odst. 1 o.z. vyplývá, že změny na věci může nájemce provádět jen se souhlasem pronajímatele. Ten může být dán jakoukoliv formou, tedy písemně, ústně i konkludentně, pokud dohoda účastníků nestanoví jinak. Dal-li pronajímatel nájemci souhlas k provedení změny, ale nezavázal se k náhradě nákladů s ní

spojených, může nájemce po pronajímateli požadovat jen protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci, a tento nárok mu vzniká až teprve po skončení nájmu. Pro určení výše zhodnocení je rozhodující okamžik, kdy došlo skončení nájmu, a to pokud jde o rozsah změny i o ceny pro vyčíslení zhodnocení. Pokud však úpravy předmětu nájmu provedené nájemcem mají charakter opravy, řídí se jeho nároky ust. § 669 o. z. Podle něj jestliže nájemce vynaložil na věc náklady při opravě, ke které je povinen pronajímatel, má nárok na náhradu těchto nákladů, jestliže oprava byla provedena se souhlasem pronajímatele nebo jestliže pronajímatel bez zbytečného odkladu opravu neobstaral, ačkoliv mu byla oznámena její potřeba. Jinak může nájemce požadovat jen to, o co se pronajímatel obohatil. Oba tyto nároky vznikají v okamžiku provedení opravy nájemcem.

29. Soud se nejdříve zabýval námitkou promlčení vznesenou žalovaným. V tomto ohledu se k otázce promlčení vyjadřoval i odvolací soud ve svém usnesení č.j. 35 Co 359/2015-342 ze dne 10. 10. 2016, který shodně s okresním soudem nároky posoudil jako nepromlčené a soud tedy v tomto rozsahu odkazuje na podrobné odůvodnění rozhodnutí odvolacího soudu.

30. Z provedených důkazů bylo zjištěno, že mezi žalobcem a žalovaným byla uzavřena dne 1. 11. 2001 nájemní smlouva na dobu neurčitou, jejímž předmětem byly nebytové prostory v [patro] nadzemním podlaží domu [adresa] v Zákupech. Smluvní strany si v čl. III větě páté nájemní smlouvy sjednaly, že stavební úpravy vyžadující povolení může nájemce provádět jen po předchozím souhlasu pronajímatele. Dodatkem č. 1 ze dne 5. 11. 2001 bylo sjednáno provedení stavebních úprav nebytových prostor, a to zřízení otvorů 900mm a 1.900mm ve zdivu 600mm, vyzdění dělících příček (cca 74 m2) osazení dveřních zárubní a dveří (9 ks) celková oprava omítek a vymalování, oprava betonových podlah včetně položení dlažby, oprava vodoinstalace podle potřeb provozu, vybavení sanitární technikou a zařízením, oprava elektroinstalace podle potřeb provozu a rozšíření a napojení etážového topení. Dále se smluvní strany dohodly, že úpravy a opravy provede nájemce sám a svým vlastním nákladem. Žalovaný poté ohlásil stavební úpravy a udržovací práce příslušnému stavebnímu úřadu (Městskému úřadu v Zákupech) dne 12. 11. 2001 spočívající ve vyzdění příček pro sociální zařízení. Městský úřad v Zákupech dne 26. 11. 2001 sdělil žalovanému, že nemá námitek proti ohlášení příslušných stavebních úprav. Městský úřad v Zákupech dne 21.11. 2003 oznámil zahájení stavebního řízení na stavební opravy domu [adresa] v obci Zákupy spočívající ve vybourání příček a nosného zdiva mezi současnou provozovnu restaurace v objektu za účelem rozšíření provozovny. Stavební úpravy povolil rozhodnutím ze dne 4. 12. 2003. Mezi žalovaným a žalobcem byl dodatkem č. 2 dne 2. 2. 2004 rozšířen předmět nájmu o původně byt [číslo] v [patro] nadzemním podlaží předmětného domu, přičemž žalobce se krom jiného zavázal provést na svůj náklad rozšíření systému ústředního vytápění s tím, že vynaložené náklady ve výši 27.907 Kč budou započteny slevou na nájemné. Shora uvedené stavební úpravy byly schváleny a místnosti povoleny k užívání kolaudačním rozhodnutím vydaným Městským úřadem v Zákupech dne 1.6. 2004, a to jako jídelna pro 20 osob a herna s kulečníkem.. Vlastnické právo k předmětnému objektu [adresa] přešlo na základě kupní smlouvy uzavřené dne 14. 8. 2006 na manžele [příjmení], kteří s žalobcem ukončili nájemní vztah ke dni 31. 8. 2006. Tvrzení, že žalobce v průběhu trvání nájemní vztahu v pronajatých prostorách provedl dohodnuté úpravy, jsou prokázána a vyplývají, jak z podepsaných dodatků, v kterých jsou úpravy podrobně specifikovány, tak z projektové dokumentace, z žádosti o vydání stavebního povolení, ze samotného stavebního povolení a kolaudačního rozhodnutí, kdy v těchto listinách jsou dohodnuté úpravy zmiňovány. Jak vyplývá z kolaudačního rozhodnutí, ne všechny úpravy, které byly žalovanému povoleny, byly provedeny, došlo k částečným odchylkám v průběhu stavebního řízení proti projektové dokumentaci, které však byly projednány se stavebním úřadem v řízení o změně stavby před jejím dokončením. Z dodatku č. 1, konkrétně z ujednání článku č. 2„ Výše uvedené úpravy a opravy provede nájemce sám svým vlastním nákladem, neboť jsou zapotřebí k jeho činnosti. Pronajímatel si na výše uvedené úpravy a opravy nebude činit (v případě ukončení činnosti) žádné majetkové nároky, pokud nedojde k oboustranné dohodě a vzájemnému vypořádání.“, vyplývá, že smyslem tohoto ujednání účastníků bylo, že ohledně„

úprav a oprav“ uvedených v tomto dodatku má mezi nimi dojít k dohodě a k vzájemnému vypořádání při ukončení činnosti, tedy při skončení nájemního vztahu. Účastníci v něm tedy pouze upravili dobu, kdy má k vypořádání dojít, což má význam pouze pro promlčení nároků, ke kterému nedošlo, jak bylo shora uvedeno. Z dodatku č. 2 bylo zjištěno, že se v něm účastníci dohodli jen o vypořádání nákladů vynaložených žalobcem ve výši 27.907 Kč na rozšíření systému ústředního vytápění tak, že budou započteny slevou na nájemném v měsících únor až duben 2004, kdy bude hradit pouze zálohu na vodu 99 Kč, a v květnu 2004, kdy uhradí nájemné 4.097 Kč + 99 Kč. Mezi účastníky není sporu o tom, že uvedeným způsobem byl již tento nárok vypořádán, a tedy zanikl splněním (§ 559 o. z.). Ohledně vypořádání ostatních úprav II. etapy se však účastníci nedohodli.

31. Podstatné pro rozhodnutí soudu ve věci bylo, zda úpravy provedené žalobcem byly svým charakterem změnou nebytového prostoru a které jeho opravou, popř. zda nešlo o opravy, jejichž potřeba byla vyvolána právě prováděnými změnami nebytového prostoru. Toto posouzení se týká především úprav označených jako I. etapa. Pokud jde o práce uvedené žalobcem v podání ze dne 26. 3. 2012 v části označené jako II. etapa, které souvisely s rozšířením nebytového prostoru o prostory dříve uváděné jako byt [číslo] jde bezesporu o změnu nebytového prostoru a nikoliv jeho opravu. Smyslem těchto úprav totiž nebylo odstranění následků poškození či opotřebení, ale rozšíření nebytový prostor o další prostory, které byly dříve bytem a které se v důsledku těchto úprav změnily na jídelnu a hernu s kulečníkem, přičemž, jak vyplývá ze shora již uvedeného stavebního povolení a kolaudačního rozhodnutí ve spojení s projektovou dokumentací [jméno] [příjmení] z listopadu 2003, došlo mj. k vybourání příček v původním bytě, vybourání stavebních otvorů pro okna a dveře, vybourání podlah v místě poškození, vybourání komínového zdiva a osazení překladů. Pokud se týká posouzení úprav označených v soupisu prací ze dne 26. 3. 2012 jako I. etapa, jedná se o odbornou otázku, kterou soud položil soudem ustanovenému znalci Ing. Horákovi. Znalec ve znaleckém posudku ze dne 6. 3. 2017 a v dodatku ze dne 10. 10. 2017 konstatoval, že z prací uvedených v soupisu žalobce ze dne 26. 3. 2012 (č. l. 102-105 spisu) v části označené jako I. etapa jsou svou podstatou z technického hlediska opravou nebytových prostor pouze položky oprava vnitřních omítek stávajících místností; oprava stávajících dveří; oprava stávajících oken a z části výměna parapetů. Ostatní položky lze z technického hlediska považovat za změnu na věci. Lze tedy dle názoru soudu shrnout, že veškeré položky uvedené v soupisu žalobce ze dne 26. 3. 2012 (č. l. 102-105 spisu) v části označené jako I. etapa, jsou svým charakterem změnou nebytového prostoru, kromě 3 položek, a to oprava vnitřních omítek stávajících místností; oprava stávajících dveří; oprava stávajících oken a z části výměna parapetů.

32. Zároveň z provedeného dokazování vyplývá, že ke všem úpravám obsaženým v soupisu prací pod označením I. a II. etapa, dal žalovaný žalobci souhlas. U soupisu prací označených v soupisu jako I. etapa, tato skutečnost vyplývá z dodatku č. 1, který souhlas žalovaného výslovně obsahuje, a to včetně čtyř položek uvedených žalobcem v soupisu prací ze dne 26. 3. 2012 v části označené jako I. etapa, a to postavení cihlového baru a dřevěné barové desky, dekorační podhledové trámy, dřevěné obložení pruh cca 40 cm a na dřevěné parapety, u kterých žalovaný namítal, že se na ně souhlas nevztahoval. Jak ale vyplývá ze znaleckého posudku a dodatku znaleckého posudku Ing. Horáka, lze tyto položky podřadit pod položky ostatní vnitřní vybavení, vybavení sanitární technikou a zařízením, vnitřní omítky a okna, na které se souhlas žalovaného vztahoval. Pokud jde o práce uvedené žalobcem v podání ze dne 26. 3. 2012 v části označené jako II. etapa, které souvisely s rozšířením nebytového prostoru o prostory dříve uváděné jako byt [číslo] byl k jejich provedení dán souhlas žalovaného konkludentně. Tato skutečnost vyplývá zejména z toho, že ohledně nich probíhalo u Městského úřadu v Zákupech stavební řízení, jehož byl žalovaný jako vlastník domu účastníkem. Proto mu bylo doručeno oznámení stavebního úřadu ze dne 12. 11. 2003 o zahájení stavebního řízení, v němž byl žalovaný informován o tom, že žalobce požádal o vydání stavebního povolení na stavební úpravy domu [adresa] v Zákupech spočívající ve vybourání příček nosného zdiva mezi současnou provozovnou restaurace v objektu za účelem

rozšíření provozovny. A dne 16. 12. 2003 mu bylo doručeno stavební povolení ze dne 4. 12. 2003 na tyto stavební úpravy. Jako vlastník tedy byl žalovaný o záměru žalobce provést uvedené stavební úpravy informován a neměl k němu žádné výhrady. Ty pak byly zkolaudovány a povoleny k užívání jako jídelna pro 20 osob a kulečník s hernou rozhodnutím uvedeného stavebního úřadu ze dne 1. 6. 2004 O souhlasu žalovaného se všemi úpravami souvisejícími s rozšířením nebytového prostoru svědčí i jeho následné chování, když 2. 2. 2004 uzavřel s žalobcem dodatek č. 2 k nájemní smlouvě, jehož předmětem je právě dohoda o rozšíření předmětu nájmu o tyto nově upravené prostory (kde je výslovně zmíněno rozšíření systému ústředního vytápění žalobcem).

33. S ohledem na shora uvedené bylo tedy prokázáno, že žalobce se souhlasem žalovaného provedl úpravy nebytového prostoru označené jako I. a II. etapa v soupisu prací na č.l.102-105, které měly charakter změn na věci, kromě tří položek, a to opravy vnitřních omítek stávajících místností; opravy stávajících dveří; opravy stávajících oken a z části výměny parapetů, které měly charakter opravy věci. Vzhledem k tomu, že se žalovaný nezavázal k úhradě vynaložených nákladů, má žalobce podle § 667 odst. 1 věty čtvrté o. z., právo na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci, a to v rozsahu provedených změn na věci. Ohledně tří položek označených jako opravy vnitřních omítek stávajících místností; opravy stávajících dveří; opravy stávajících oken a z části výměny parapetů, které měly charakter opravy, vznikl žalobci nárok podle § 669 o. z. Jelikož opravy byly prokazatelně provedeny se souhlasem žalovaného, obsaženým v Dodatku č. 1 ze dne 5. 11. 2001, má žalobce nárok na úhradu vynaložených nákladů, a to při skončení nájemního vztahu, jak bylo dohodnuto v článku č.2 Dodatku č. 1 ze dne 5. 11. 2001. Nároky žalobce na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci v rozsahu provedených změn nebytového prostoru podle § 667 odst.1 o.z. a nároky na úhradu vynaložených nákladů na opravy nebytového prostoru podle § 669 o.z., byly tedy prokázány. Zbývá pouze určit jejich výši.

34. Při určení výše zhodnocení za provedené změny na nebytovém prostoru, je třeba vycházet z obvyklé ceny, která by byla dosažena při prodejích stejného, popř. obdobného majetku ke dni skončení nájmu 31. 8. 2006. Vzhledem k tomu, že z vyjádření znalce Ing. Jana Brabce ze dne 6. 9. 2012, znalce Ing. Jindřicha Vrabce ze dne 23.4.2014 a Asociace znalců a odhadců ČR ze dne 28. 7. 2014 vyplývá, že obvyklou cenu domu v [adresa] porovnáním zjistit nelze, neboť s ohledem na specifika tohoto domu nejsou k dispozici údaje o prodejích srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, musí soud výši protihodnoty určit podle své úvahy dle § 136 o.s.ř. Základem úvahy soudu však musí být zjištění skutečností, které soudu umožní učinit určité kvantitativní závěry využitelné pro určení výše plnění kvalifikovanou úvahou. Z toho důvodu zadal soud úkol znalci Ing. Horákovi, aby alespoň kvalifikovaným odhadem založeným na jeho odborných znalostech a profesních zkušenostech, stanovil obvyklou cenu předmětné nemovitosti ke dni 31. 8. 2006.

35. Úkolem znalce Ing. Horáka tedy bylo alespoň kvalifikovaným odhadem stanovit obvyklou cenu předmětného domu ke dni skončení nájmu 31. 8. 2006 ve stavu po všech úpravách provedených žalobcem vyjma rozšíření ústředního topení (neboť náklad rozšíření ústředního vytápění již byl mezi účastníky na základě dohody vypořádán slevou na nájemném, a tedy již tuto úpravu do zhodnocení zahrnout nelze). Znalec toto ocenění provedl znaleckým posudkem ze dne 6. 3. 2017 a z dodatku ke znaleckému posudku ze dne 10. 10. 2017, a to na částku 1 340 000 Kč. Jak je výše uvedeno toto ocenění neobsahuje náklad na rozšíření ústředního vytápění, ale obsahuje veškeré úpravy provedené žalobcem, které byly svým charakterem změnou na věci i opravou věci. Soud si je vědom, že v rámci ocenění měly být zohledněny pouze úpravy, které jsou svým charakterem změnou na věci, avšak sám znalec při svém výslechu uvedl, že 3 položky, které definoval v dodatku znaleckého posudku jako opravy (okna, dveře, vnitřní omítky), by se v případě, že by tyto opravy provedeny nebyly, v ceně nemovitosti, kterou stanovil, žádným způsobem podstatně neprojevily. V rámci hospodárnosti řízení soud tedy pokládal za nadbytečné úkolovat znalce, aby se vyjádřil k ceně nemovitosti bez těchto 3 položek, když by se v ceně nemovitosti podstatně neprojevily. Žalobce soudu nijak netvrdil, ani neprokazoval, jaký

konkrétní náklad vynaložil na provedení tvrzených oprav (okna, dveře, vnitřní omítky), a proto soud k těmto uplatněným položkám nepřihlížel a náklady podle § 669 o.z. žalobci nepřiznal. Ocenění bylo provedeno včetně položek, které dle tvrzení žalované nemohou mít vliv na zhodnocení nemovitosti, jako jsou svítidla, koberce a dále digestoř, ventilátor, vzduchotechnika a tři sporáky. K této námitce se rovněž vyjadřoval odvolací soud, který konstatoval, že námitka není důvodná, protože uvedené věci jsou zařízením nebytového prostoru a žalovaný dodatkem č. 1 ze dne 5. 11. 2001 dal žalobci souhlas nejen k provedení úprav osmi místností nebytového prostoru, ale výslovně i k jejich vybavení sanitární technikou a zařízením. Ve znalcem stanovené ceně 1 340 000 Kč je zohledněno to, že neobsahuje náklad na rozšíření ústředního vytápění, který byl již mezi účastníky vypořádán. Znalec však vycházel z toho, že ústřední vytápění bylo žalobcem instalováno v celém objektu a cenu tak ponížil o 4,4 % (tj. z 1 400 000 Kč na 1 340 000 Kč). Objektivně však žalobce topení instaloval pouze v prostoru, o který Dodatkem č. 2 ze dne 2. 2. 2004, rozšířil užívané prostory, a to o prostory, které byly dříve uváděny, jako byt [číslo]. Z nájemní smlouvy, a dodatku č. 2, lze určit, že prostoty se rozšiřovaly o cca . 59 m2, kde bylo žalobcem instalováno vytápění. Žalobce tak dle názoru soudu provedl instalaci topení cca. v ¼ plochy domu, proto dle § 136 o.s.ř. soud výslednou cenu upravil na částku 1 386 000 Kč, kdy zohlednil, že instalace topení nebyla provedena v celém domě, jak znalec uvažoval, ale pouze v části domu. Dále znalec provedl kvalifikovaným odhadem ocenění předmětné nemovitosti ke dni 31. 8. 2006 (bez provedení stavebních úprav ze strany žalobce a bez ceny vytápění), kdy hodnotu stanovil na částku 1 020 000 Kč. V tomto ocenění by však dle názoru soudu mělo být zohledněno to, že žalobce provedl instalaci vytápění v rozsahu, jak bylo shora soudem upřesněno. Z toho důvodu soud cenu navýšil o stejnou částku, o kterou ponížil stanovenou cenu včetně úprav, a to na částku 1 034 000 Kč. Rozdíl ve stanovených cenách pak představuje výši zhodnocení změnami na nebytovém prostoru, a to částku 352 000 Kč. Jak již bylo shora uvedeno, soud nepřiznal žalobci nároky z titulu vynaložených investic na provedené opravy podle § 669 o. z. Důvodem bylo to, že žalobce soudu netvrdil, ani neprokazoval, jaký konkrétní náklad vynaložil na provedení tvrzených oprav (okna, dveře, vnitřní omítky).

36. Soud tedy vlastní úvahou podle § 136 o.s.ř., opřenou o závěry znalce Ing. Horáka, stanovil výši protihodnoty, zhodnocených nemovitostí žalovaným provedenými změnami, a výrokem I. uložil žalovanému povinnost k zaplacení částky 352 000 Kč se zákonným úrokem z prodlení, který je odůvodněn § 517 odst.2 o.z. a nařízením vlády č.142/1994 Sb. Do prodlení se žalovaný dostal ke dni 21. 9. 2007, tj. následující den po marném uplynutí lhůty stanovené ve výzvě ze dne 30. 8. 2007, založené na č.l.9 spisu. Aby se soud vypořádal s celým nárokem, výrokem II. zamítl žalobu ve zbylé výši, tj. pro částku 200 460 Kč s příslušenstvím.

37. Výrok o nákladech řízení je odůvodněn § 142 odst.2 o.s.ř., a žalobci, jako úspěšnějšímu účastníkovi sporu, soud přiznal náhradu nákladů řízení v poměrné výši. Žalobce byl ve sporu úspěšný z 64%, žalovaný z 36%, žalobci tak náleží náhrada nákladů řízení ve výši 28 %. Soud žalobci přiznal odměnu za právní zastoupení podle § 7 vyhlášky č.177/1996 Sb., a to z tarifní hodnoty 552 460 Kč, tj. odměnu 10 540 Kč za úkon. Za účelné úkony byly posouzeny převzetí a příprava věci; sepis žaloby; účast na ústním jednání dne 22. 1. 2009, dne 23. 2. 2009; vyjádření k odvolání ze dne 8. 4. 2009; podání dovolání ze dne 23. 12. 2009; účast na ústním jednání dne 23. 2. 2012; vyjádření ze dne 30. 3. 2012; účast na ústním jednání dne 12. 6. 2012; účast na místním ohledání dne 4. 9. 2012; účast na ústním jednání dne 2. 10. 2013, 19. 11. 2014, 20. 1. 2015, 13. 4. 2015, 10. 6. 2015; podání odvolání ze dne 30. 7. 2015; vyjádření k výzvě odvolacího soudu ze dne 15. 7. 2016 a ze dne 26. 5. 2016; účast na ústním jednání dne 6. 6. 2018, přesahující dvě hodiny. Celkem tedy 20 úkonů po 10 540 Kč, tj. 210 800 Kč. Dále byla přiznána náhrada za 20 režijních paušálů po 300 Kč, dle § 13 odst. 1 a 3 vyhl. č.177/1996 Sb., tj. celkem 6 000 Kč. Odměna advokáta tedy představuje částku 216 800 Kč, DPH 21% z této částky činí 45 528 Kč, odměna z DPH tedy činí 262 328 Kč. Soud žalobci přiznal rovněž náhradu za

zaplacené soudní poplatky v celkové výši 9 850 Kč. Celková náhrada nákladů tedy činí 272 178 Kč, z toho 28% činí 76 209,84 Kč.

38. Za účelné úkony soud neposoudil vyjádření žalobce ze dne 18. 11. 2014, kdy k tomuto vyjádření nebyl žalobce vyzván a pouze shrnuje stav řízení. Za tento úkon tedy náhrada přiznána nebyla. Zaplacené zálohy na znalecké posudky budou soudem vyúčtovány samostatným usnesením, a to po pravomocném skončení řízení.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15ti dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labe, pobočka Liberec, prostřednictvím soudu zdejšího ve dvojím vyhotovení.

Nebude-li povinnost stanovena tímto rozsudkem plněna řádně a včas, je možné domáhat se jejího plnění podáním návrhu na soudní výkon tohoto rozhodnutí.

Česká Lípa 13. června 2018

Mgr. Roman Koťátko
samosoudce

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

(anonymizovaný opis)

Krajský soud v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Ondřeje Plška a soudců JUDr. Andrey Milichovské a Mgr. Heleny Bláhové ve věci

žalobce: [jméno] [příjmení], [datum narození],
bytem [adresa]
zastoupený advokátem Mgr. Petrem Sigmundem
sídlem Jiráskova 614/11, 470 01 Česká Lípa
proti
žalovanému: Město Zákupy, IČ 00261114
sídlem Borská 5, 471 23 Zákupy
zastoupený advokátem JUDr. Pavlem Kolínským
sídlem Arbesova 409/6, 470 01 Česká Lípa

o zaplacení 552 460 Kč s příslušenstvím, o odvolání žalobce a žalovaného proti rozsudku Okresního soudu v České Lípě č. j. 35 C 303/2008-420 ze dne 13. 6. 2018

takto:

I. Rozsudek okresního soudu se v části výroku I, kterou byla žalovanému uložena povinnost do tří dnů od právní moci rozsudku zaplatit žalobci 300 000 Kč s úrokem z prodlení ve výši 9,75 % p. a. od 21. 9. 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, 9,25 % p. a. od 1. 1. 2009 do 30. 6. 2009, 8,5 % p. a. od 1. 7. 2009 do 31. 12. 2009, 8 % p. a. od 1. 1. 2010 do 30. 6. 2010, 7,75 % p. a. od 1. 7. 2010 do 30. 6. 2012, 7,5 % p. a. od 1. 7. 2012 do 31. 12. 2012, 7,05 % p. a. od 1. 1. 2013 do 17. 6. 2015 a dále od 18. 6. 2015 do zaplacení úrok z prodlení ve výši repo sazby stanovené ČNB, zvýšené o 7 procentních bodů a vždy takto stanovené k prvnímu dni každého následujícího kalendářního pololetí, potvrzuje.

II. V části výroku I ukládající žalovanému povinnost zaplatit žalobci 52 000 Kč se zákonným úrokem z prodlení za dobu od 21. 9. 2007 do zaplacení se rozsudek okresního soudu mění tak, že se žaloba na zaplacení částky 52 000 Kč se zákonným úrokem z prodlení za dobu od 21. 9. 2007 do zaplacení zamítá.

III. V části výroku I ukládající žalovanému povinnost zaplatit žalobci zákonný úrok z prodlení z částky 352 000 Kč za dobu od 13. 12. 2005 do 20. 9. 2007 se rozsudek okresního soudu zrušuje a v tomto rozsahu se řízení zastavuje.

IV. Účastníci jsou povinni do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku zaplatit České republice u Okresního soudu v České Lípě náhradu nákladů řízení placených státem, a to žalobce ve výši 162 Kč a žalovaný ve výši 1 412 Kč.

V. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení před soudy všech stupňů ve výši 57 932 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám Mgr. Petra Sigmunda.

Odůvodnění:

1. Shora označeným rozsudkem okresní soud výrokem I uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobci částku ve výši 352 000 Kč s úrokem z prodlení ve výši v tomto výroku specifikované od 13. 12. 2005 do zaplacení do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku, a výrokem II ve zbylé výši 200 460 Kč s příslušenstvím žalobu zamítl. Vyšel ze zjištění, že žalovaný jako pronajímatel a žalobce jako nájemce uzavřeli dne 1. 11. 2001 smlouvu o nájmu nebytových prostor v [patro] domu [adresa] v Zákupech na dobu neurčitou. Dodatkem č. 1 k této nájemní smlouvě z 5. 11. 2001 sjednali, že žalobce provede stavební úpravy nebytových prostor, a to zřízení otvorů 900 mm a 1900 mm ve zdivu 600 mm, vyzdění dělících příček (cca 74 m²) osazení dveřních zárubní a dveří (9 ks), celkovou opravu omítek a vymalování, opravu betonových podlah včetně položení dlažby, opravu vodoinstalace podle potřeb provozu, vybavení sanitární technikou a zařízením, opravu elektroinstalace podle potřeb provozu a rozšíření a napojení etážového topení. Dodatek obsahuje ujednání:„ Výše uvedené úpravy a opravy provede nájemce sám svým vlastním nákladem, neboť jsou zapotřebí k jeho činnosti. Pronajímatel si na výše uvedené úpravy a opravy nebude činit (v případě ukončení činnosti) žádné majetkové nároky, pokud nedojde k oboustranné dohodě a vzájemnému vypořádání.“ Z něho dle okresního soudu nelze dovodit, že by se žalobce vzdal práva na vypořádání nákladů vynaložených na úpravy. Smyslem ujednání bylo, že k vypořádání má dojít při ukončení činnosti žalobce, tedy při skončení nájemního vztahu. Dodatkem č. 2 z 2. 2. 2004 byl rozšířen předmět nájmu o původní byt [číslo] v [patro] domu, přičemž žalobce se zavázal provést na svůj náklad rozšíření ústředního vytápění s tím, že vynaložené náklady ve výši 27 907 Kč budou započteny slevou na nájemném. Souhlas žalovaného s úpravami provedenými v I. etapě je v dodatku č. 1 z 5. 11. 2001. Že k úpravám provedených v II. etapě (souvisejícím s rozšířením nebytového prostoru) dal žalovaný žalobci souhlas konkludentně, dovodil okresní soud z toho, že žalovaný byl o záměru žalobce provést tyto úpravy informován ve stavebním řízení probíhajícím u Městského úřadu v Zákupech (bylo mu doručeno oznámení z 12. 11. 2003 o zahájení stavebního řízení a stavební povolení ze 4. 12. 2003) a neměl k nim žádné výhrady, a po jejich provedení uzavřel s žalobcem dne 2. 2. 2004 dodatek č. 2 k nájemní smlouvě. Žalovaný se však (vyjma nákladů na rozšíření ústředního topení) nezavázal k úhradě nákladů tím žalobci vzniklých. Že žalobce shora uvedené úpravy (specifikované v soupisu prací z 26. 3. 2012 na listu č. 102-105 spisu) ve dvou etapách provedl, vyplývá dle okresního soudu z obou dodatků k nájemní smlouvě, z projektové dokumentace zpracované [jméno] [příjmení] v listopadu 2003, z žádosti o vydání stavebního povolení a ze stavebního povolení vydaného 4. 12. 2003 a z kolaudačního rozhodnutí vydaného 1. 6. 2004 Městským úřadem v Zákupech.

2. Poté (jak okresní soud zjistil z kupní smlouvy ze dne 14. 8. 2006) žalovaný dům [adresa] v Zákupech prodal [jméno] a [jméno] [příjmení], kteří ukončili nájemní vztah s žalobcem

dohodou k 31. 8. 2006, což je mezi účastníky nesporné. Dne 19. 9. 2011 uzavřeli žalovaný a manželé [příjmení] za účasti žalobce dohodu, na základě které žalovaný převzal veškeré závazky manželů [příjmení], které jsou předmětem tohoto řízení. Žalobce se proto domáhá, aby mu žalovaný zaplatil částku 552 460 Kč, která (jak tvrdí) odpovídá zvýšení hodnoty domu, k němuž došlo v důsledku uvedených stavebních úprav, stanovenému ke dni skončení nájmu.

3. Okresní soud (ve shodě se závěrem odvolacího soudu uvedeným v jeho předchozím usnesení č. j. 35 Co 359/2015-342 ze dne 10. 10. 2016) uzavřel, že nárok žalobce promlčen není. Vycházeje ze znaleckého posudku znalce Ing. Petra Horáka [číslo] z 6. 3. 2017 a z jeho dodatku z 10. 10. 2017 a výslechu tohoto znalce uzavřel, že z prací uvedených žalobcem v soupisu z 26. 3. 2012 měly charakter oprav jen oprava vnitřních omítek stávajících místností, oprava stávajících dveří, oprava stávajících oken a zčásti výměna parapetů. Žalobci vznikl podle § 669 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. (dále jen „obč. zák.“) nárok na úhradu nákladů vynaložených na tyto opravy, ale žalobce netvrdil a neprokázal, jaké náklady na ně vynaložil (§ 120 odst. 1 o. s. ř.), a proto ohledně nich okresní soud shledal žalobu nedůvodnou. Ostatní úpravy měly charakter změny věci, a proto má žalobce podle § 667 odst. 1 věty čtvrté obč. zák. právo na protihodnotu toho, o co se jimi zvýšila hodnota domu ke dni skončení nájmu, tj. k 31. 8. 2006. Při určení zhodnocení je třeba vycházet z obvyklé (tržní) ceny, která by byla k 31. 8. 2006 dosažena při prodejích stejného popř. obdobného majetku, a to s žalobcem provedenými úpravami a bez nich. Tu však – jak vyplývá z vyjádření znalců Ing. Jana Brabce z 6. 9. 2012 a Ing. Jindřicha Vrabce z 23. 4. 2014 a Asociace znalců a odhadců ČR z 28. 7. 2014 - porovnáním zjistit nelze, a proto určil okresní soud výši nároku podle své úvahy dle § 136 o. s. ř. Přitom vycházel z odborného odhadu znalce Ing. Petra Horáka v již zmíněném znaleckém posudku a jeho dodatku, podle něhož cena nemovitosti ve stavu s provedenými úpravami včetně ústředního vytápění k 31. 8. 2006 činí 1 400 000 Kč a bez ústředního vytápění 1 340 000 Kč. Jelikož žalobce instaloval topení jen v cca ¼ domu (a náklady tím vzniklé již byly vypořádány slevou na nájemném), ponížil okresní soud částku 1 400 000 Kč oproti znalci jen o cca ¼ (o 14 000 Kč) na 1 386 000 Kč. Obvyklá cena předmětné nemovitosti k 31. 8. 2006 bez stavebních úprav provedených žalobcem a bez zohlednění ústředního vytápění v celém domě dle znalce činí 1 020 000 Kč, a tuto částku okresní soud s ohledem na žalobcem instalované topení v ¼ domu navýšil o 14 000 Kč na 1 034 000 Kč. Zhodnocení nemovitosti změnami provedenými žalobcem ve stavu k 31. 8. 2006 dle okresního soudu odpovídá rozdílu těchto cen, tj. částce 352 000 Kč, a proto je žalovaný podle § 667 odst. 1 věty čtvrté obč. zák. povinen zaplatit žalobci 352 000 Kč se zákonným úrokem z prodlení od 13. 12. 2005 do zaplacení (§ 517 odst. 2 obč. zák.). Jelikož měl žalobce v řízení úspěch v rozsahu 64 % a žalovaný v rozsahu 36 %, uložil okresní soud podle § 142 odst. 2 o. s. ř. výrokem III žalovanému povinnost do tří dnů od právní moci rozsudku zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení ve výši 76 209,84 Kč, odpovídající 28 % (64 % - 36 % = 28 %) jím účelně vynaložených nákladů.

4. Proti tomuto rozsudku se odvolali oba účastníci řízení.

5. Žalovaný se odvolal proti výroku I rozsudku okresního soudu žalobě částečně vyhovujícímu a III o nákladech řízení a navrhl, aby byl rozsudek v těchto výrocích změněn tak, že žaloba bude i ohledně částky 352 000 Kč zamítnuta. Trvá na tom, v dodatku č. 1 z 5. 11. 2001 je písařská chyba a ten kdo si na úpravy a opravy nebude činit žádné majetkové nároky, pokud nedojde k oboustranné dohodě a vzájemnému vypořádání, má být nájemce (a nikoliv pronajímatel); žalobce se tak svého nároku na vypořádání vzdal. Trvá na tom, že nárok je promlčen. Prokázal-li by žalobce tvrzené úpravy, bylo by třeba rozlišit úpravy mající charakter změny a úpravy mající charakter opravy, neboť to má zásadní dopad na počátek promlčecích dob a na výši nároku. Žalobce však neunesl břemeno tvrzení ani důkazní, a jelikož netvrdil a neprokázal, jaké náklady na provedené úpravy vynaložil, není možné posoudit kvalitu práce a materiálu a provést ocenění zhodnocení; byl by to nejjednodušší způsob, jak prokázat, jaké práce byly provedeny, v jakém rozsahu a v jaké kvalitě. Žalobce předložil pouze projektovou dokumentaci ke stavebnímu

povolení s předpokládanými náklady 125 000 Kč, ne všechny práce však byly provedeny, žádný z konstrukčních prvků neměl být (a nebyl) dle projektu vyměněn komplexně a provedené bylo nekvalitní. Znalecké posudky nemohly tyto nedostatky napravit. Žádný znalec nedokázal stanovit zhodnocení domu změnami provedenými žalobcem. Ing. Petr Horák uvedl, že působí v jiném regionu, nemá dostatek srovnávacího materiálu a i s ohledem na uplynutí času nedokáže věc posoudit. Znalec Ing. Jan Brabec navrhl způsob ocenění, při kterém by se provedené zhodnocení ocenilo na základě skutečně investovaných nákladů, které by se upravily o opotřebení, a takto stanovené náklady by se promítly do kupní ceny 1 250 000 Kč. Pro tento způsob vycházející z rozpočtového ocenění je však nutné stanovit rozsah prací a jejich kvalitu. Znalec Ing. Brabec tento postup vyloučil jen pro velký časový odstup a proto, že ve spisu nebyly doklady o nákladech. Žalobce žádnou z investic nedoložil ani netvrdil. Z hrubého odhadu znalce Ing. Petra Horáka nelze vycházet. Znalec nevyrozuměl zástupkyni žalovaného o místním šetření; vyrozuměl toliko Městský úřad v Zákupech. Jeho znalecký posudek je nepoužitelný i proto, že se ve stanovené ceně projevuje vybavení objektu (sporáky, digestoř a další). Okresní soud nevyslechl navrženého svědka [jméno] [příjmení], který od žalobce kupoval vybavení provozovny, takže je možné, že toto vybavení bylo žalobci již uhrazeno. Jelikož byl dům v srpnu 2006 prodán [příjmení] za 1 250 000 Kč, je třeba vycházet z této na trhu dosažené ceny, která nebyla ovlivněna právní vadou nemovitosti spočívající v nevypořádaných investicích žalobce. Dále žalovaný vytýká okresnímu soudu, že nevyslechl znalce Ing. Jana Brabce.

6. Žalobce k odvolání žalovaného uvedl, že výrok I rozsudku okresního soudu žalobě částečně vyhovující považuje za věcně správný. Spor účastníků o vypořádání investic měl zásadní vliv na kupní cenu nemovitosti v roce 2006. To je zřejmé z toho, že manželé [příjmení] byli až v pořadí třetí zájemci, zájemci nabízející vyšší cenu odmítli koupit nemovitost bez vyřešení tohoto sporu. Nárok není promlčen a způsob založení účastenství žalovaného v tomto sporu na základě dohody všech tří stran (žalobce, žalovaného a manželů [příjmení]) svědčí o tom, že námitka promlčení je v rozporu s dobrými mravy. Cílem dohody o převzetí závazku a následného návrhu žalobce na záměnu účastníků totiž bylo, aby město Zákupy do řízení vstoupilo na místo původně žalovaných [jméno] a [jméno] [příjmení] s tím, že budou zachovány veškeré účinky původně podané žaloby. K tomu, zda provedené práce mají charakter změny či opravy, se vyjadřoval znalec a okresní soud práce charakteru oprav nezahrnul do zhodnocení. Námitku písařské chyby v ujednání účastníků v dodatku č. 1 již krajský soud v předchozím rozhodnutí shledal nedůvodnou. Okresní soud provedl veškeré možné dokazování. Že zhodnocení nemovitosti nelze stanovit prostým znaleckým posudkem, je vyvoláno obstrukčním jednáním žalovaného. Žalobce se nažil s ním jednat o náhradě za zhodnocení nemovitosti od chvíle, kdy se dozvěděl o jeho záměru dům prodat, žalovaný však nereagoval, zpochybňoval výši investice, aniž přistoupil na určení společného znalce, a po ocenění zadaném žalobcem odmítl cokoliv hradit. Až do roku 2013 přitom nezpochybňoval rozsah prací ani svůj souhlas k nim. Z tohoto je zřejmá snaha spor protáhnout a ztížit. Pro velký časový odstup je stanovení zhodnocení komplikované, což by mělo jít k tíži žalovaného. Okresní soud svou úvahu o výši zhodnocení dostatečně vysvětlil a má oporu v dokazování. Žalobce proto navrhl, aby byl rozsudek okresního soudu ve výroku I žalobě částečně vyhovujícím potvrzen.

7. Odvolání žalobce směřuje proti výroku III rozsudku okresního soudu o nákladech řízení. Namítá, že byla-li znaleckými posudky zjišťována jen výše nároku (ne jeho základ), je na místě žalobci podle § 142 odst. 3 o.s.ř. přiznat plnou náhradu nákladů řízení a výši odměny jeho zástupce určit z tarifní hodnoty rovnající se přisouzené částce (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 3974/2015 ze dne 21. 9. 2016).

8. Odvolací soud ve svém předchozím (později zrušeném) rozsudku č. j. 35 Co 162/2018-474 ze dne 28. 6. 2019 po doplnění dokazování přečtením listiny označené jako„ dohoda účastníků o převzetí závazku – návrh na záměnu účastníků na straně žalovaných“ z 19. 9. 2011 a po opětovném výslechu znalce Ing. Petra Horáka (na rozdíl od právního názoru obsaženého v jeho

předchozím zrušujícím usnesení č. j. 35 Co 359/2015-342 ze dne 10. 10. 2016) dospěl k závěru, že žalobou uplatněný nárok je promlčen. To odůvodnil tím, že hmotněprávní účinky zahájení řízení nastaly vůči žalovanému dne 22. 9. 2011, kdy žalobce navrhl záměnu účastníků na straně žalované (§ 92 odst. 2 o. s. ř.). Žalobní nárok tak byl vůči němu uplatněn až po marném uplynutí tříleté promlčecí doby, která počala běžet nejpozději 31. 8. 2006, kdy byl dohodou smluvních stran ukončen nájem nebytových prostor (§ 101 obč. zák.). Námitku promlčení neshledal v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák., neboť k promlčení nároku žalobce došlo pouze v důsledku chybného procesního postupu žalobce zastoupeného v řízení advokátem (který poté, co původně žalovaní manželé [příjmení] a žalovaný město Zákupy uzavřeli s jeho souhlasem dne 19. 9. 2011 dohodu o převzetí závazku, učinil návrh na záměnu účastníků na straně žalované s odkazem na § 92 odst. 2 o. s. ř., místo návrhu na procesní nástupnictví na straně žalované dle § 107a o. s. ř.), který však žalovaný nemohl ovlivnit. Žalovaný sám nijak nepřispěl ke ztrátě účinků původní žaloby, takže v jeho jednání nelze shledat žádný rozpor s dobrými mravy. Promlčené právo proto nelze žalobci přiznat (§ 100 odst. 1 obč. zák.).

9. Následně byl tento rozsudek odvolacího soudu zrušen rozsudkem Nejvyššího soudu č. j. 26 Cdo 3689/2019-526 ze dne 11. 2. 2020. V jeho odůvodnění Nejvyšší soud odkázal na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 2652/2007 ze dne 25. 8. 2009, uveřejněný pod č. 68/2010 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, z něhož plyne, že pravomocné rozhodnutí soudu prvního stupně o záměně účastníků nelze ignorovat, nýbrž soud jej musí v dalším řízení respektovat a z něj vycházet; nesmí mu proto přisuzovat jiné právní účinky. Proto nebylo-li v daném případě usnesení okresního soudu č. j. 35 C 303/2008-85 ze dne 23. 9. 2011, jímž soud prvního stupně rozhodl o záměně účastníků (s odkazem na § 92 odst. 2 o.s.ř. připustil, aby původně žalovaní manželé [příjmení] z řízení vystoupili a na jejich místo vstoupilo město Zákupy jako žalovaný), v řízení o opravném prostředku odklizeno, byly jím soudy v dalším řízení vázány. Odvolací soud se od této citované judikatury neodchýlil, vycházel-li ze závěru, že pohledávka, která je předmětem řízení, byla uplatněna proti (novému) žalovanému až dne 22. 9. 2011, kdy soudu prvního stupně došel žalobcův návrh na záměnu účastníků na žalované straně. Dodal, že na závěru o promlčení žalobcova nároku nemůže nic změnit ani okolnost, že soud prvního stupně mezitímním rozsudkem č. j. 35 C 303/2008-43 (potvrzeným rozsudkem odvolacího soudu č. j. 35 Co 196/2009-78 ze dne 23. 9. 2009) pravomocně rozhodl, že dotčený nárok je co do základu po právu, neboť po záměně účastníků (§ 92 odst. 2 o.s.ř.) je nadále projednáván vztah jiný a je tu jiný předmět řízení, a proto nemůže být rozhodnutí o původním předmětu řízení (tj. o jiné věci) pro nového účastníka (zde žalovaného), který není z procesního hlediska k předchozímu účastníkovi v žádném vztahu, závazné a nemůže překážet„ novému“ projednání věci (§ 159a odst. 1, 3, 4 o.s.ř.) Nejvyšší soud však vytkl odvolacímu soudu nesprávné posouzení otázky rozporu námitky promlčení s dobrými mravy. Při úvaze, zda námitka promlčení je či není výkonem práva v rozporu s dobrými mravy, nelze podle Nejvyššího soudu ztratit ze zřetele, že žalovaný (dřívější vlastník předmětného domu) jako prodávající a původně žalovaní manželé [příjmení] jako kupující uzavřeli dne 14. 8. 2006 kupní smlouvu, jejímž předmětem učinili mj. předmětný dům. V čl. l. 2 kupní smlouvy prodávající (tj. žalovaný) ujistil kupující (tj. původně žalované), že vypořádá veškeré případné nároky žalobce na investice do předmětného domu. Právní účinky vkladu vlastnického práva ve prospěch původně žalovaných manželů [příjmení] nastaly dne 14. 8. 2006 a nájemní vztah k nebytovým prostorám byl ukončen dohodou k 31. 8. téhož roku. Po zrušujícím rozsudku Nejvyššího soudu č. j. 26 Cdo 410/2010-69 ze dne 23. 11. 2010 a poté, co odvolací soud rozsudkem č. j. 35 Co 196/2009-78 ze dne 8. 3. 2011 potvrdil mezitímní rozsudek soudu prvního stupně č. j. 35 C 303/2008-43 ze dne 23. 2. 2009, uzavřeli původně žalovaní a žalovaný se souhlasem žalobce dne 19. 9. 2011 dohodu o převzetí závazku (dohodu o převzetí dluhu ve smyslu § 531 odst. 1 obč. zák.), na jejímž základě žalovaný převzal veškeré závazky původně žalovaných mající původ v nájemním vztahu a„ zavázal se uhradit veškeré závazky, které by mohly vzniknout z tohoto sporu“. Jakmile k návrhu žalobce z 20. 9. 2011 soud prvního stupně usnesením č. j. 35 C 303/2008-85 ze dne 23. 9. 2011 rozhodl o

záměně účastníků podle § 92 odst. 2 o. s. ř., žalovaný ve svém prvním písemném podání z 21. 2. 2012 namítl promlčení žalobcova nároku. Z těchto mimořádných okolností případu a jejich časové posloupnosti vyplývá, že vznesenou námitku promlčení lze výjimečně posoudit jako výkon práva v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák. Z tohoto důvodu byla věc odvolacímu soudu vrácena k dalšímu řízení. Shora uvedený právní názor dovolacího soudu je pro odvolací soud závazný (§ 243g odst. 1 věta první o. s. ř.).

10. Krajský soud poté odvolání žalobce a žalovaného znovu projednal, přezkoumal napadený rozsudek okresního soudu i řízení jemu předcházející v rozsahu napadeném odvoláním obou účastníků, tedy pouze ve výrocích I částečně vyhovujícím žalobě o 352 000 Kč se zákonným úrokem z prodlení a III o nákladech řízení, a odvolání žalovaného směřující proti výroku I shledal částečně důvodným.

11. Okresní soud provedl dokazování v potřebném rozsahu, provedené důkazy správně v souladu s ust. § 132 o.s.ř. zhodnotil a učinil správná skutková zjištění. Z nájemní smlouvy zjistil, že žalovaný jako pronajímatel a žalobce jako nájemce uzavřeli dne 1. 11. 2001 smlouvu o nájmu nebytových prostor v [patro] domu [adresa] v Zákupech o celkové ploše 114 m2 za účelem zřízení rychlého občerstvení, a to na dobu neurčitou (§ 3 zákona č. 116/1990 Sb.). Dále z předložené kupní smlouvy ze dne 14. 8. 2006 zjistil, že žalovaný prodal manželům [příjmení] dům [adresa] v Zákupech s pozemkem [parcelní číslo] v k. ú. Zákupy za kupní cenu 1 250 000 Kč. V důsledku toho manželé [příjmení] dle § 680 odst. 2 obč. zák. vstoupili do právního postavení pronajímatelů a dne 31. 8. 2006 uzavřeli s žalobcem dohodu o skončení nájmu k 31. 8. 2006. Následně žalovaný a [jméno] a [jméno] [příjmení] uzavřeli se souhlasem žalobce dne 19. 9. 2011 dohodu o převzetí dluhu, dle které žalovaný převzal veškeré závazky [jméno] a [jméno] [příjmení] mající původ v nájemním vztahu založeném nájemní smlouvou z 1. 11. 2001 a zavázal se uhradit veškeré závazky, které by mohly vzniknout z tohoto sporu. Tím podle § 531 odst. 1 obč. zák. žalovaný v uvedeném rozsahu nastoupil jako dlužník na místo [jméno] a [jméno] [příjmení].

12. Předmětem odvolacího řízení je nyní částka 352 000 Kč, kterou žalobce požaduje po žalovaném z důvodu, že na předmětných nemovitostech provedl vlastním nákladem ve dvou etapách stavební úpravy, jejichž soupis uvedl v podání z 26. 3. 2012 (č. l. 102-105 spisu), jimiž mělo dojít k zhodnocení předmětu nájmu. Dle soupisu šlo v I. etapě o práce v lokálu (otlučení omítek a nové omítky cca 1,7 m výšky, nové štuky kompletně celá místnost, postavení cihlového baru a dřevěné barové desky, nová dlažba za barem, rozvod vody k baru, odpady k baru, elektroinstalace dle nových potřeb, dekorační podhledové trámy, dřevěné obložení pruh cca 40 cm, dřevěné parapety, svítidla, koberec, oprava a nátěr vchodových dveří a výlohy), vybudování toalet (kompletní vybourání starého nevyhovujícího WC, vybudování nových toalet s rozdělením na dámské a pánské, nový rozvod odpadů a vody, 2 toalety, 1 pisoár, 2 umyvadla, nové podlahy, dlažba, obložení všech místností, nová elektřina, svítidla, odsávání na toaletách, 4 nové zárubně a 4 nové dveře), práce v kuchyni (zazdění otvoru do společné chodby, propojení přední a zadní části objektu (vybudování průchodu v nosné zdi a překlady), nový rozvod vody (bílé nádobí), rekonstrukce el. rozvodu, rozvodu plynu (pro zapojení sporáků), nová dlažba, obložení celé místnosti, digestoř, ventilátory, vzduchotechnika nad střechu, 1 dveře a 1 zárubně, 3 sporáky, svítidla), v přípravně (dorovnání podlahy do výšky cca 0,5 m, nová elektroinstalace, vybudování rozvodu vody (černé nádobí, umyvadlo, přípravna masa), odpady, nová dlažba, nové obklady, 1 dveře a zárubně), v provozní místnosti (rekonstrukce omítek včetně stropu, nové štuky, schody, dlažba, obklady, rozvod vody (přípravna zeleniny, vývod vody pro čištění piva), odpady (přípravna zeleniny), rozvod elektřiny, plynu, topení, nové zádní vchodové dveře a zárubně), ve skladu (omítky, nátěr podlahy, rozvod elektřiny, 1 zárubně a 1 dveře), v úklidové místnosti a WC pro personál (rozvod vody, rozvod odpadů (propojení až do septiku), rozvod elektřiny, dlažba, obklady, sanitární technika, 2 zárubně a 2 dveře), ve skladu (nové zadní vchodové dveře a zárubně, oprava omítek). V druhé etapě šlo o práce spojené s rozšířením nebytového prostoru (vybourání 2 otvorů oken v nosné zdi (překlady) a osazení trámy, vybourání průchozího otvoru

v nosné zdi (překlady) a osazení trámy, vybourání stávajících příček včetně koupelny, vybourání podlah, překlad do průchodu do druhé místnosti, nosný průvlak pod stropem, vysekání zdí pod okny pro zapuštění radiátorů, nové štuky v celé části, nové podlahy (beton), nová elektřina, 2 ventilátory, svítidla, v rozích dekorační trámy, vnitřní parkety).

13. Protože jde o nároky vzniklé před 1. 1. 2014, kdy nabyl účinnosti nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., řídí se podle přechodných ustanovení v § 3028 odst. 3 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. dosavadními předpisy, tedy zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, a občanským zákoníkem č. 40/1964 Sb. Jelikož zákon č. 116/1990 Sb. nemá speciální ustanovení upravující nároky nájemce z úprav nebytového prostoru, použije se občanský zákoník č. 40/1964 Sb.

14. Podle § 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.

15. Citované ustanovení má dispozitivní povahu, a proto se použije jen tehdy, neupravili-li si účastníci vzájemná práva a povinnosti dohodou odchylně (§ 2 odst. 3 obč. zák.). V daném případě žalovaný namítá, že takové odchylné ujednání obsahuje dodatek č. 1 z 5. 11. 2001 v čl. 2. V něm je uvedeno:„ Výše uvedené úpravy a opravy provede nájemce sám svým vlastním nákladem, neboť jsou zapotřebí k jeho činnosti. Pronajímatel si na výše uvedené úpravy a opravy nebude činit (v případě ukončení činnosti) žádné majetkové nároky, pokud nedojde k oboustranné dohodě a vzájemnému vypořádání.“ Z prvé věty jednoznačně vyplývá, že úpravy v tomto dodatku specifikované měl žalobce provést na vlastní náklady a žalobce se k úhradě těchto nákladů nezavázal. Sporné zůstalo, zda mělo po skončení nájmu následovat mezi nimi vypořádání ohledně těchto žalobcem provedených úprav. Zatímco žalobce tvrdí, že tomu tak být mělo a že takto i chápal druhou větu uvedeného ujednání, žalovaný to popírá a tvrdí, že ve druhé větě došlo k záměně pojmu nájemce za pojem pronajímatel, že ten, kdo si nemá činit žádné nároky, měl být nájemce, a že se tak žalobce nároku na vypořádání vzdal.

16. Krajský soud již v předchozím usnesení č. j. 35 Co 359// 2015 -342 ze dne 10. 10. 2016 uvedl, že při výkladu tohoto ujednání je třeba postupovat dle § 35 odst. 2 obč. zák., podle něhož právní úkony vyjádřené slovy je třeba vykládat nejen podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem. Pojem pronajímatel byl přitom mezi účastníky jasný, oba věděli, že jím je žalovaný. Soud ho proto nemůže nahrazovat pojmem nájemce za situace, kdy žalobce popírá, že by v tomto směru byla v ujednání písařská chyba, a tvrdí, že ujednání vnímal vždy tak, že si žalovaný jako pronajímatel nebude na úpravy činit nároky, a proto budou předmětem následného vypořádání. Je proto třeba při výkladu vycházet z ujednání účastníků tak, jak bylo písemně zachyceno.

17. Přihlédnout je také třeba k tomu, že předmětné práce měly charakter úprav domu ve vlastnictví žalovaného resp. zhotovení jeho součástí (např. vybudování nových toalet včetně vyzdění nových příček, rozvodů vody, odpadů a elektřiny, zazdění starých a vybourání nových stavebních otvorů apod.), a tedy přirůstaly k domu ve vlastnictví žalovaného, což muselo být při uzavření tohoto dodatku oběma účastníků zřejmé. Okresní soud pak správně v této souvislosti poukázal i na dopisy zástupců žalovaného Mgr. Petry Krnošové z 24. 1. 2006 a JUDr. Pavla Kolínského z 4. 10. 2006 (a obdobně je tomu tak i v dopise JUDr. Pavla Kolínského z 15. 11. 2007, jak z něj zjistil krajský soud), v nichž dávají najevo, že žalovaný akceptuje povinnost vypořádat investice žalobce v rozsahu zhodnocení domu, vypořádání s odkazem na § 667 obč. zák. odkládá na dobu po skončení nájmu a podmiňuje ho tím, že žalobce sdělí a znaleckým

posudkem doloží finanční částku, která bude vyjadřovat zhodnocení domu. Uvedené jednání zástupců žalovaného tedy svědčí o tom, že i žalovaný měl za to, že má po skončení nájmu dojít mezi účastníky k dohodě vypořádání úprav žalobcem provedených v nemovitosti žalovaného.

18. Okresní soud proto po přihlédnutí ke shora uvedenému správně vychází z toho, že smyslem tohoto ujednání bylo, že ohledně„ úprav a oprav“ uvedených v tomto dodatku má mezi účastníky dojít k dohodě a vzájemnému vypořádání při skončení nájmu. Jelikož však k takové dohodě nedošlo a účastníci nesjednali způsob, jakým má být toto vypořádání provedeno (jak má být určena částka k vypořádání), je třeba postupovat podle § 667 odst. 1 věty čtvrté obč. zák., podle kterého může nájemce (tj. žalobce) požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci změnami provedenými nájemcem se souhlasem pronajímatele.

19. Krajský soud si je vědom judikatury Nejvyššího soudu, který např. v usnesení sp. zn. 28 Cdo 3497/2006 ze dne 19. 12. 2007 dovodil, že pokud si účastníci v jím řešeném případě ujednali, že nájemce může stavební úpravy a změny provádět jen s písemným souhlasem pronajímatele v souladu se stavebními předpisy a„ na své náklady“, pak se tím nájemce dobrovolně zavázal k úhradě nákladů spojených se stavebními úpravami a tímto ujednáním smluvní strany současně vyloučily možnost nájemce domáhat se po ukončení nájemního vztahu toho, o co se zvýšila hodnota předmětné nemovitosti. V okresním soudem projednávané věci je však situace skutkově odlišná v tom, že za ujednáním o tom, že předmětné opravy a úpravy provede nájemce (žalobce) sám svým nákladem, následuje ještě druhá věta podle níž si pronajímatel (což byl tehdy žalovaný)„ na výše uvedené úpravy a opravy nebude činit (v případě ukončení činnosti) žádné majetkové nároky, pokud nedojde k oboustranné dohodě a vzájemnému vypořádání“, to vše v situaci, kdy předmětnými opravami a úpravami neměly vzniknout nové věci, ale přirůstaly k domu, a tedy si na ně žalovaný, jemuž dům patřil, nemohl„ nečinit žádné majetkové nároky“. Druhý možný závěr by tak byl pouze takový, že ujednání je nesrozumitelné, a tedy neplatné podle § 37 odst. 1 obč. zák., a v takovém případě by se nároky žalobce rovněž řídily podle § 667 odst. 1 obč. zák. Takový výklad, že uvedeným ujednáním v čl. 2 zmíněného dodatku smluvní strany platně vyloučily možnost žalobce domáhat se po skončení nájemního vztahu toho, o co se zvýšila hodnota nemovitosti, však v daném případě (právě s ohledem na jeho druhou větu) učinit nelze.

20. Z dodatku č. 1 z 5. 11. 2001 vyplývá, že žalovaný dal žalobci souhlas k provedení úprav výslovně v něm uvedených. Žalovaný potvrdil, že tento souhlas pokrývá práce žalobcem uvedené v soupisu z 26. 3. 2012 v části označené jako I. etapa, a to s výjimkou postavení cihlového baru a dřevěné barové desky, dekoračních podhledových trámů, dřevěného obložení pruh cca 40 cm a dřevěných parapetů, na které se dle žalovaného tento souhlas nevztahuje. Okresní soud však z dodatku ke znaleckému posudku [číslo] ze dne 10. 10. 2017 Ing. Petra Horáka správně zjistil, že tyto úpravy lze zahrnout zčásti do položky v dodatku č. 1 označené jako ostatní vnitřní vybavení a zčásti do položky označené jako vnitřní omítky, a proto i k nim dal žalovaný souhlas. Znalec dále potvrdil, že práce provedené žalobcem v I. etapě na základě dodatku č. 1 měly charakter změny, s výjimkou opravy stávajících omítek, opravy stávajících dveří a opravy stávajících oken a zčásti výměny parapetů, které jsou svým charakterem opravou. Současně však uvedl, že pokud by tyto opravy nebyly provedeny, tak by se to v ceně domu (a tedy ani ve zhodnocení) žádným způsobem podstatně neprojevilo.

21. Práce uvedené žalobcem v podání z 26. 3. 2012 v části označené jako II. etapa souvisely s rozšířením nebytového prostoru o prostory dříve uváděné jako byt [číslo]. Správně okresní soud uzavřel, že k nim dal žalovaný souhlas konkludentně. Vyplývá to z toho, že ohledně nich probíhalo u Městského úřadu v Zákupech stavební řízení, jehož byl žalovaný jako vlastník domu účastníkem, a proto mu bylo doručeno oznámení stavebního úřadu z 12. 11. 2003 o zahájení stavebního řízení, v němž byl informován o tom, že žalobce požádal o vydání stavebního povolení na stavební úpravy domu [adresa] v Zákupech spočívající ve vybourání příček nosného zdiva mezi současnou provozovnou restaurace v objektu za účelem rozšíření provozovny, a dne

16. 12. 2003 mu bylo doručeno stavební povolení ze dne 4. 12. 2003 na tyto stavební úpravy (jak okresní soud zjistil z uvedeného oznámení a stavebního povolení). Jako vlastník tedy byl žalovaný o záměru žalobce provést uvedené stavební úpravy informován a neměl k němu žádné výhrady. Stavební úpravy pak byly zkolaudovány a povoleny k užívání jako jídelna pro 20 osob a kulečník s hernou rozhodnutím uvedeného stavebního úřadu z 1. 6. 2004, jak okresní soud zjistil z tohoto rozhodnutí. O jeho souhlasu se všemi úpravami souvisejícími s rozšířením nebytového prostoru svědčí i jeho následné chování, když 2. 2. 2004 uzavřel s žalobcem dodatek č. 2 k nájemní smlouvě, v němž se dohodli o rozšíření předmětu nájmu právě o tyto nově upravené prostory (jak okresní soud zjistil z tohoto dodatku).

22. Správný je i závěr okresního soudu, že tyto úpravy mají charakter změny, neboť jejich účelem nebylo odstranění následků poškození či opotřebení, ale rozšíření (a tedy změna) nebytových prostor o další prostory, které byly dříve bytem a které se v důsledku těchto úprav změnily na jídelnu a hernu s kulečníkem, jak vyplývá ze shora již uvedeného stavebního povolení a kolaudačního rozhodnutí ve spojení s projektovou dokumentací [jméno] [příjmení] z listopadu 2003 (došlo mj. k vybourání příček v původním bytě, vybourání stavebních otvorů pro okna a dveře, vybourání podlah v místě poškození, vybourání komínového zdiva a osazení překladů). Nedůvodná je námitka žalovaného, že tyto práce provedl žalobce před tím, než 2. 2. 2004 uzavřeli dodatek č. 2 o rozšíření předmětu nájemní smlouvy o tyto další prostory a že proto nejde o nárok z nájemní smlouvy dle § 667 odst. 1 obč. zák. Účelem těchto úprav totiž bylo rozšířit existující nebytové prostory, které byly předmětem nájemního vztahu mezi účastníky, o další prostory dříve označované jako byt [číslo] vytvořit tak jeden funkční celek. Tyto práce tedy probíhaly v rámci existujícího nájemního vztahu mezi účastníky.

23. Z dodatku č. 2 dále okresní soud zjistil, že se v něm účastníci dohodli jen o vypořádání nákladů vynaložených žalobcem ve výši 27 907 Kč na rozšíření systému ústředního vytápění tak, že budou započteny slevou na nájemném v měsících únor až duben 2004, kdy bude žalobce hradit pouze zálohu na vodu 99 Kč, a v květnu 2004, kdy uhradí nájemné 4 097 Kč + 99 Kč. Mezi účastníky není sporu o tom, že uvedeným způsobem byl již tento nárok vypořádán, a tedy zanikl splněním (§ 559 obč. zák.). Ohledně vypořádání ostatních úprav II. etapy se však účastníci nedohodli, a proto má žalobce proti žalovanému podle § 667 odst. 1 věty čtvrté obč. zák. právo na zaplacení toho, o co se jimi (s výjimkou ústředního topení) zvýšila hodnota domu, a to ke dni skončení nájmu.

24. O tom, že žalovaný úpravy uvedené v dodatku č. 1 ze dne 5. 11. 2001, při nichž bylo vybudováno mj. nové sociální zařízení, skutečně provedl, svědčí jednak ohlášení stavebních úprav učiněné žalobcem u Městského úřadu Zákupy, odboru výstavby dne 12. 11. 2001 (proti nimž stavební úřad neměl námitky, jak vyplývá z jeho sdělení k ohlášení stavebních úprav ze dne 26. 11. 2011) a poznatky znalce Ing. Petra Horáka a fotodokumentace jím pořízená při šetření v předmětném domě provedeném 3. 6. 2013 a 3. 3. 2017. To, že žalobce provedl stavební úpravy související s rozšířením nebytového prostoru, je pak prokázáno zejména listinami týkajícími se souvisejícího stavebního řízení. Z oznámení o zahájení stavebního řízení vydaného Městským úřadem v Zákupech, odborem výstavby dne 21. 11. 2003 a ze stavebního povolení vydaného týmž úřadem dne 4. 12. 2013 okresní soud správně zjistil, že žalobci bylo na jeho žádost z 12. 11. 2003 vydáno stavební povolení ke stavebním úpravám [patra] předmětného domu spočívajícím ve vybourání příček v bytě v [patře] a vybourání části nosného zdiva mezi bytem v [patře] a stávající provozovnou za účelem jejího rozšíření, které jsou podrobně popsány v projektové dokumentaci úprav restaurace v ulici [adresa],„ [název restaurace]“ – město Zákupy, vypracované [jméno] [příjmení] v listopadu 2003. Následně pak uvedený úřad vydal dne 1. 6. 2004 kolaudační rozhodnutí [číslo jednací], jímž povolil užívání stavby (provedených stavebních úprav včetně nepodstatných odchylek od uvedené projektové dokumentace), a to jídelny pro 20 osob a herny s kulečníkem. Že tyto úpravy byly provedeny, vyplývá i z poznatků znalce Ing. Petra Horáka a fotodokumentace jím provedené při místním šetření v domě dne 3. 6. 2013 a 3. 3. 2017.

K námitce žalovaného je třeba uvést, že není podstatné, že žalobce netvrdil a neprokázal, jaké konkrétní náklady na uvedené práce vynaložil, neboť pro posouzení nároku žalobce není rozhodující výše nákladů jím vynaložených, ale to, zda úpravami, které žalobce provedl, došlo ke zhodnocení domu a jaká je výše tohoto zhodnocení ke dni 31. 8. 2006, kdy nájemní vztah skončil.

25. Při posouzení výše zhodnocení domu úpravami provedenými žalobcem (vyjma rozšíření ústředního topení) byl okresní soud vázán právním názorem odvolacího soudu v jeho předchozím zrušujícím usnesení č. j. 35 Co 359/2015-342 ze dne 10. 10. 2016, že je třeba vycházet z obvyklé ceny, která by byla dosažena při prodejích stejného, popř. obdobného majetku ke dni skončení nájmu, tj. k 31. 8. 2006, která se zjišťuje porovnáním. Obvyklá cena totiž vyjadřuje hodnotu věci (viz § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.). Naopak nelze vycházet z administrativních cen nemovitosti s úpravami (ve výši 1 513 190 Kč) a bez úprav provedených žalobcem (ve výši 960 730 Kč) určených znalcem [jméno] [příjmení] v jeho znaleckých posudcích [číslo] ze dne 1. 8. 2007 a [číslo] ze dne 21. 3. 2007, neboť tyto obvyklou (tržní) cenu předmětného domu v daném místě a čase nevystihují. Rovněž nelze vycházet z kupní ceny 1 250 000 Kč sjednané v kupní smlouvě uzavřené dne 14. 8. 2006 mezi žalovaným a manžely [příjmení], neboť jednak jde jen o jednu konkrétní kupní smlouvu uzavřenou právě žalovaným, a jednak byla tato kupní cena ovlivněna tím, že na nemovitosti vázne právní vada spočívající v nevypořádaných investicích žalobce (byť se žalovaná ve smlouvě ve vztahu ke kupujícím zavázala případné nároky žalobce z nich vyplývající vypořádat), když zájemci o koupi nemovitosti [jméno] [příjmení], žalobce a [jméno] [příjmení], kteří obálkovou metodou nabídli vyšší kupní cenu (2 200 000 Kč, 1 649 000 Kč a 1 350 000 Kč), postupně od záměru koupě nemovitosti odstoupili, jak okresní soud zjistil ze zápisu ze zasedání Rady města Zákupy konaného dne 18. 10. 2005 a zápisu Zastupitelstva města Zákupy konaného 1. 6. 2006. Z výslechu svědka [jméno] [příjmení] zjistil, že svědek ztratil o nemovitost zájem právě proto, že žalobce měl vůči žalovanému nevypořádané nároky.

26. Jelikož z vyjádření znalce Ing. Jana Brabce ze dne 6. 9. 2012, znalce Ing. Jindřicha Vrabce ze dne 23. 4. 2014 a Asociace znalců a odhadců ČR ze dne 28. 7. 2014 vyplývá, že obvyklou cenu domu v [adresa] porovnáním zjistit nelze, neboť s ohledem na specifika tohoto domu nejsou k dispozici údaje o prodejích srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, postupoval okresní soud při určení výše protihodnoty podle své úvahy dle § 136 o. s. ř. Základem této úvahy musí být zjištění skutečností, které soudu umožní učinit určité kvantitativní závěry využitelné pro určení výše plnění kvalifikovanou úvahou. Tomu odpovídá postup, kdy soud vyjde z kvalifikovaného odhadu znalce založeného na jeho odborných znalostech a profesních zkušenostech v dané oblasti. Takový kvalifikovaný odhad obvyklé ceny předmětné nemovitosti ke dni 31. 8. 2006, jednak s žalobcem provedenými úpravami, a jednak bez nich, učinil znalec Ing. Petr Horák ve znaleckém posudku [číslo] ze dne 3. 6. 2013 a [číslo] ze dne 3. 3. 2017 ve spojení s jeho dodatkem ze dne 10. 10. 2017. Z nich a z výslechu znalce okresní soud zjistil, že znalec vycházel z obsahu spisu, z vlastních poznatků a fotodokumentace pořízené při prohlídce nemovitosti vykonané dne 3. 6. 2013 a 3. 3. 2017 za účasti žalobce, pracovnice Městského úřadu Zákupy, odboru výstavby [jméno] [příjmení] a současného vlastníka nemovitosti. Přihlížel rovněž k obsahu předchozích znaleckých posudků předložených žalobcem, mj. posudků [číslo] ze dne 27. 3. 2007 a [číslo] ze dne 1. 8. 2007 znalce [jméno] [příjmení] a znaleckému posudku [číslo] ze dne 30. 12. 1993 [jméno] [příjmení]. Zohlednil rovněž polohu nemovitosti a občanskou vybavenost v obci Zákupy. Ve znaleckém posudku pak popsal svá zjištění ohledně konstrukce domu a jeho vybavení a dispozice nebytového prostoru, a to ve stavu před provedením úprav žalobcem a po provedení úprav žalobcem ke dni 31. 8. 2006, kdy popisuje žalobcem provedené úpravy jednotlivých stavebních prvků (na č. l. 8-10 znaleckého posudku z 3. 6. 2013). V závěru vysvětlil, že tržní hodnotu (obvyklou cenu) stanovil odborným odhadem (a to zejména vzhledem k velkému časovému odstupu), s přihlédnutím k předchozím znaleckým posudkům a po konzultaci se znalci působícími v dané lokalitě ([jméno] [příjmení], [jméno] [příjmení], [titul] [jméno] [příjmení],

[jméno] [příjmení]). Na základě toho provedl informativní výpočet obvyklé ceny s žalobcem provedenými stavebními úpravami (včetně topení) ve výši 750 Kč/m3, takže při 1860 m3 obestavěného prostoru dospěl k závěru, že obvyklá cena domu činila 1 400 000 Kč, a bez instalovaného vytápění, jež se v ceně dle znalce projevuje podílem 4,4% (tj. cca 60 000 Kč), 1 340 000 Kč. Obdobným způsobem provedl informativní propočet obvyklé ceny domu ke dni 31. 8. 2006 ve stavu před provedením stavebních úprav žalobcem a bez ceny vytápění ve výši 600 Kč/m3, přičemž následně po konzultaci s dalšími znalci (jak vysvětlil při své výpovědi) změnil svůj odborný odhad a cenu následně snížil na 550 Kč/m3, takže při uvedeném obestavěném prostoru dospěl k odbornému odhadu obvyklé ceny domu k 31. 8. 2006 ve stavu před provedením úprav ve výši 1 020 000 Kč.

27. Znalec tedy podrobně popsal, z jakých skutečností vycházel, popsal své poznatky z místního šetření a vysvětlil, jakými úvahami se při stanovení ceny řídil. Ceny stanovil odborným odhadem po konzultaci s dalšími znalci působícími v dané oblasti proto, že s ohledem na značnou dobu, která od stavebních úprav resp. od skončení nájemního vztahu žalobce uplynula (cca 7 resp. 11 let), již není schopen stanovit obvyklou cenu porovnáním s prodeji jiných srovnatelných nemovitostí. Že tento způsob stanovení obvyklé ceny nelze použít - a to i proto, že se jedná o specifickou nemovitost s byty a nebytovými prostory, jejíž charakter se navíc provedenými úpravami změnil, takže nejsou k dispozici prodeje srovnatelných nemovitostí v daném místě a čase - potvrdili i předchozí okresním soudem oslovení znalci Ing. Jan Brabec, Ing. Jindřich Vrabec. Ing. Petr Horák je znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, a současně v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, disponuje tak odbornými znalostmi v požadovaných oborech a současně má i dostatečné profesní zkušenosti. Proto jeho kvalifikovaný odhad založený na jeho odborných znalostech a profesních zkušenostech umožňuje soudu učinit určité kvantitativní závěry využitelné pro určení výše plnění kvalifikovanou úvahou dle § 136 o. s. ř.

28. Až v odvolacím řízení žalovaný namítá, že znalec nevyrozuměl jeho zástupkyni Mgr. Petru Krnošovou o šetření v předmětném domě konaném dne 3. 3. 2017. Městský úřad žalovaného však byl o konání místního šetření vyrozuměn a zúčastnila se ho [titul] [jméno] [příjmení], [pracovní pozice] odboru výstavby, která má (na rozdíl od zástupkyně žalovaného Mgr. Petry Krnošové) vlastní poznatky o úpravách provedených žalobcem, když (jak vyplývá i z listin zmíněných v odstavci 24.) vedla předmětné stavební řízení v roce 2003. Pochybení pak bylo napraveno tím, že zástupkyně žalovaného byla přítomná při výslechu znalce u okresního soudu a mohla mu tedy klást otázky, a stejně tak mohl zástupce žalovaného JUDr. Pavel Kolínský klást otázky znalci při jeho výslechu u odvolacího jednání.

29. Nesprávným způsobem však okresní soud provedl korekci znalcem určených cen ve vztahu k nákladům na topení. Správná je úvaha, že náklady, které žalobce vynaložil na rozšíření ústředního topení, mu již byly žalovaným kompenzovány snížením nájemného dle jejich dohody v dodatku č. 2 z 2. 2. 2004, a proto mu nepřísluší nárok na zaplacení toho, o co se rozšířením ústředního topení zvýšila cena nemovitosti. Nelze proto tuto úpravu nemovitosti do uvažovaného zhodnocení vůbec zahrnovat. Právě to však okresní soud nesprávně učinil; jestliže totiž znalcem stanovenou cenu po úpravách avšak bez topení 1 340 000 Kč navýšil o 46 000 Kč (tj. o cca ¾ částky odpovídající dle znalce zhodnocení instalací topení v celém objektu) a cenu domu před úpravami 1 020 000 Kč navýšil toliko o 14 000 Kč (o cca ¼ částky odpovídající dle znalce zhodnocení instalací topení v celém objektu) a zhodnocení pak stanovil rozdílem těchto částek (1 340 046 Kč – 1 020 014 Kč), navýšil tím fakticky zhodnocení o 32 000 Kč za instalaci vytápění. Nemá-li se však do stanoveného zhodnocení rozšíření ústředního topení vůbec promítnout, je třeba vycházet z prostého rozdílu dvou žalobcem stanovených (shora uvedených) obvyklých cen určených jím bez přihlédnutí k vytápění, tj. z rozdílu částky 1 340 000 Kč a 1 020 000 Kč, což je 320 000 Kč.

30. Je třeba přisvědčit námitce žalovaného, že nestaly-li se zařizující předměty - koberce, svítidla, digestoř, ventilátor, vzduchotechnika a tři sporáky - žalobcem instalované v nebytových prostorách součástí domu, nelze je do zhodnocení promítnout. Ze znaleckého posudku Ing. Petra Horáka vyplývá, že znalec při určení zhodnocení domu k sporákům a digestoři s vzduchotechnikou přihlížel. Při výslechu u soudu znalec uvedl, že se nemůže vyjádřit k tomu, zda svítidla v lokále, na WC a v kuchyni, koberce v lokále a digestoř, ventilátor, vzduchotechnika a 3 sporáky v kuchyni byly v uvedených místnostech pevně zabudovány, či zda je bylo možno demontovat a odvést, aniž by bylo třeba provést bourací práce. V době jeho prohlídky již sporáky v kuchyni umístěny nebyly a nejsou zachyceny ani v dokumentaci. Z vlastní zkušenosti však znalec ví, že elektrické sporáky lze většinou demontovat, rovněž lze demontovat i plynové sporáky, musí být však zrušena plynová přípojka. U vzduchotechniky závisí na tom, zda je vedena pod omítku, či na povrchu, u koberců na tom, zda jsou volně ložené, či lepené, u svítidel na tom, zda jsou zabudována pevně, nebo je lze demontovat. V daném případě nebylo žalobcem prokázáno, že by uvedené věci byly spojeny s nebytovým prostorem tak, že by nemohly být od něj odděleny, aniž by se tím nebytový prostor resp. dům znehodnotil. Krajský soud proto vychází z toho, že se nestaly součástí domu, a za situace, kdy tyto věci obstaral žalobce, nemohly se stát ani příslušenstvím domu, neboť nepatřily žalovanému coby vlastníku domu (§ 120 odst. 1, § 121 odst. 1 obč. zák.). Proto krajský soud uzavírá, že tyto věci nelze do uvažovaného zhodnocení zahrnout. Znalec (jak opakovaně vypověděl u okresního i krajského soudu) není schopen (ani řádově či procentuálně) určit, jak se tyto věci projevují v ceně domu, dle znalce by šlo o minimální ovlivnění zhodnocení domu. S ohledem na to krajský soud postupuje podle § 136 o.s.ř. a s přihlédnutím k charakteru shora uvedených věcí, kdy se svou podstatou jedná o vybavení domu v době jeho prodeje již nikoliv nové, volnou úvahou dochází k závěru, že se tyto věci ve zhodnocení projevily částkou cca 20 000 Kč (tj. zhruba 6 % z celkového zhodnocení).

31. Krajský soud proto uzavírá, že v důsledku žalobcem provedených úprav předmětného domu (vyjma položek majících charakter oprav a vyjma shora uvedeného zařízení domu) se zvýšila hodnota předmětného domu ve stavu k 31. 8. 2006 o 300 000 Kč (a nikoliv 352 000 Kč, jak nesprávně stanovil okresní soud).

32. Nad rámec shora uvedeného krajský soud dodává, že k obdobné částce by bylo možno dojít, pokud by se od kupní ceny 1 250 000 Kč (vzešlé obálkovou metodou a sjednané v kupní smlouvě uzavřené dne 14. 8. 2006 mezi žalovaným a manžely [příjmení]) odečetla znalcem [jméno] [příjmení] ve znaleckém posudku [číslo] ze dne 27. 3. 2007 stanovená administrativní cena nemovitosti bez úprav provedených žalobcem ve výši 960 730 Kč, takže výsledek by činil 289 270 Kč (což se částce 300 000 Kč značně blíží). Ačkoliv krajský soud tuto alternativní metodu (navrženou znalcem Ing. Jindřichem Vrabcem v jeho odborném vyjádření ze dne 6. 8. 2014) nepovažuje za vhodnou (neboť tyto ceny, jak již bylo shora uvedeno, zcela nevystihují ceny tržní), svědčí její obdobný výsledek o správnosti úvahy krajského soudu učiněné podle § 136 o. s. ř. o nároku žalobce ve výši 300 000 Kč.

33. Jelikož doba plnění nebyla účastníky dohodnuta a není stanovena právním předpisem, správně okresní soud vychází z toho, že se nárok žalobce stal splatným dne 20. 9. 2007 na základě výzvy učiněné dopisem zástupce žalobce z 30. 8. 2007 adresovaným žalovanému (a daným na vědomí JUDr. Milanu Štětinovi coby zástupci manželů [příjmení]), v němž žalobce požadoval zaplacení zhodnocení do 20. 9. 2007 (§ 563 obč. zák.). Od 21. 9. 2007 je tedy žalovaný v prodlení se zaplacením částky 300 000 Kč, a proto se žalobce důvodně domáhá zaplacení zákonného úroku z prodlení z této částky za dobu od 21. 9. 2007 do zaplacení (§ 517 odst. 2 obč. zák.).

34. Správně okresní soud neprovedl žalovaným navržený výslech svědka [jméno] [příjmení] k jeho tvrzení, že svědek od žalobce koupil vnitřní zařízení nebytového prostoru. Jelikož nebylo prokázáno, že by se toto zařízení stalo součástí domu, nebylo při určení zhodnocení zohledněno, a proto je tento výslech nadbytečný. Dále žalovaný vytýkal okresnímu soudu, že neprovedl jím navržený důkaz výslechem Ing. Jana Brabce ke způsobu a kvalitě provedených prací. Tento

znalec však, ač provedl v domě šetření, znalecký posudek v řízení nepodal a znalec Ing. Petr Horák (který ve věci provedl odborný odhad cen předmětné nemovitosti) učinil vlastní poznatky o způsobu a kvalitě žalobcem provedených prací při místním šetření, které sám v nemovitosti opakovaně provedl. Výslech znalce Ing. Jana Brabce k této otázce je tak nadbytečný.

35. S ohledem na shora uvedené skutečnosti je rozsudek okresního soudu v části výroku I ukládající žalovanému povinnost zaplatit žalobci 300 000 Kč se zákonným úrokem z prodlení z této částky za dobu od 21. 9. 2007 do zaplacení věcně správný, a proto ho krajský soud v tomto rozsahu potvrdil (§ 219 o.s.ř.). Ohledně 52 000 Kč se zákonným úrokem z prodlení od 21. 9. 2007 do zaplacení je však žaloba nedůvodná, a proto krajský soud v této části výroku I rozsudek okresního soudu změnil tak, že zamítl žalobu na zaplacení dalších 52 000 Kč se zákonným úrokem z prodlení za dobu od 21. 9. 2007 do zaplacení (§ 220 odst. 1 písm. b) o.s.ř.).

36. V části výroku I ukládající žalovanému povinnost zaplatit žalobci zákonný úrok z prodlení z částky 352 000 Kč za dobu od 13. 12. 2005 do 20. 9. 2007 krajský soud rozsudek okresního soudu zrušil podle § 221 odst. 1 písm. a) o.s.ř. a podle § 221 odst. 1 písm. c) řízení v tomto rozsahu zastavil, neboť takový požadavek nebyl žalobou uplatněn, a tedy je zde nedostatek řízení, který nelze odstranit (§ 104 odst. 1 o.s.ř.).

37. Jelikož krajský soud rozsudek okresního soudu částečně změnil, znovu rozhodl o nákladech předchozího řízení a dále rozhodl o nákladech odvolacího a dovolacího řízení (§ 224 odst. 1, 2, § 243g odst. 1 o.s.ř.).

38. Podle § 142 odst. 1 o. s. ř. účastníku, který měl ve věci plný úspěch, přizná soud náhradu nákladů potřebných k účelnému uplatňování nebo bránění práva proti účastníku, který ve věci úspěch neměl. Podle § 142 odst. 2 o. s. ř. měl-li účastník ve věci úspěch jen částečný, soud náhradu nákladů poměrně rozdělí, popřípadě vysloví, že žádný z účastníků nemá na náhradu nákladů právo. Podle § 142 odst. 3 o. s. ř. ikdyž měl účastník ve věci úspěch jen částečný, může mu soud přiznat plnou náhradu nákladů řízení, měl-li neúspěch v poměrně nepatrné části nebo záviselo-li rozhodnutí o výši plnění na znaleckém posudku nebo na úvaze soudu.

39. Z cit. ustanovení vyplývá, že při rozhodování o náhradě nákladů se ve sporném řízení uplatňuje v prvé řadě zásada úspěchu ve věci, kdy procesně neúspěšný účastník řízení hradí účelně vynaložené náklady procesně úspěšné protistrany, resp. v případě částečného úspěchu obdrží účastník, který byl procesně více úspěšný ve vztahu k předmětu řízení, od protistrany náhradu nákladů řízení ve výši odpovídající míře jeho úspěchu. Výjimku představuje § 142 odst. 3 o. s. ř., podle kterého může soud přiznat plnou náhradu nákladů řízení i tomu účastníku, který ve věci uspěl jen zčásti, jestliže s ohledem na předmět sporu lze jeho neúspěch posoudit jako nepatrný nebo záviselo-li rozhodnutí soudu o výši plnění (nikoli však o samotném základu nároku) na znaleckém posudku nebo na úvaze soudu. Závisí-li však na znaleckém posudku rozhodnutí o základu nároku, nelze postupovat podle § 142 odst. 3 o. s. ř., ale je třeba aplikovat § 142 odst. 2 o. s. ř. (viz usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 37/2015 ze dne 24. 3. 2015, uveřejněné pod č. 66 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2015).

40. V daném případě žalobce žalobou uplatnil proti žalovanému nárok na zaplacení částky 552 460 Kč z titulu„ protihodnoty toho, o kolik se zvýšila hodnota nemovitosti všemi stavebními úpravami provedenými žalobcem“, které souhrnně specifikoval v soupisu prací z 26. 3. 2012 (na listu č. 102-106 spisu). Do něj zahrnul i opravy vnitřních omítek stávajících místností, opravy stávajících dveří a opravy stávajících oken a zčásti výměny parapetů, a dále i zařízení nebytového prostoru, a to svítidla, koberce, digestoř, ventilátor, vzduchotechniku. U těchto položek záviselo na znaleckém posudku to, zda se jedná svým charakterem o změny na věci, resp. zda se uvedené zařízení stalo součástí předmětného domu. Jelikož tyto předpoklady nebyly naplněny, nebyl nárok žalobce na zaplacení zhodnocení domu nastalého v důsledku těchto úprav a tohoto zařízení shledán důvodným. Na znaleckém posudku tak u těchto položek závisel samotný základ nároku, a nikoliv jen jeho výše. Jelikož ale žalobce v žalobě nespecifikoval výši zhodnocení požadovaného

za tyto jednotlivé dílčí položky (ani to není dobře možné), nelze je pro účely nákladů řízení posuzovat odděleně od ostatních položek, v nichž byl žalobce co do základu úspěšný a závisela u nich na znaleckém posudku resp. úvaze soudu jen výše plnění (tj. výše zhodnocení). Za této situace by bylo nespravedlivé přiznat žalobci podle § 142 odst. 3 o.s.ř. v plném rozsahu náhradu nákladů řízení (byť v případě odměny advokáta žalobce počítané z přisouzené částky), neboť by tak nebyl vůbec zohledněn shora uvedený částečný neúspěch žalobce co do základu u shora uvedených položek.

41. Krajský soud proto postupoval podle § 142 odst. 2 o.s.ř. a přiznal úspěšnějšímu žalobci právo na náhradu nákladů předcházejících řízení v rozsahu 8,6 % (odpovídajícím rozdílu mezi jeho procesním úspěchem (ohledně částky 300 000 Kč, tj. 54,3 % předmětu řízení) a procesním úspěchem žalovaného (ohledně částky 252 460, tj. je 45,7 % předmětu řízení). Žalobce v předcházejících řízeních (od vstupu žalovaného města Zákupy do řízení) vynaložil náklady celkem ve výši 188 547,40 Kč. To zahrnuje odměnu zástupce žalobce za 12 úkonů právní služby – účast u jednání 23. 2. 2012, doplnění žaloby z 26. 3. 2012, účast u jednání 12. 6. 2012, účast na místním šetření znalce Ing. Brabce 4. 9. 2012, účast u jednání 2. 10. 2013, 19. 11. 2014, 21. 1. 2015, 13. 4. 2015, 10. 6. 2015, vyjádření k věci na základě výzvě odvolacího soudu ze dne 15. 7. 2016 a 26. 5. 2016 a účast u jednání 6. 6. 2018 (které přesáhlo 2 hodiny) – 13 x 10 540 Kč (§ 7 bod 6., § 8 odst. 1, § 11 odst. 1 písm. a), d), g) vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif (dále jen„ AT“), přičemž soud vycházel z tarifní hodnoty 552 460 Kč) a za 1 úkon právní služby – za odvolání žalobce proti rozsudku okresního soudu č. j. 35 C 303/2008-294 ze dne 17. 6. 2015, které směřovalo toliko proti výroku zamítajícímu žalobu o 272 627 Kč – 1 x 9 420 Kč (§ 7 bod 6., § 8 odst. 1, § 11 odst. 1 písm. k) AT, přičemž soud vycházel z tarifní hodnoty 272 627 Kč), náhradu hotových výdajů za uvedených 13 úkonů právní služby 13 x 300 Kč dle § 13 odst. 3 AT a dále částku 31 571,40 Kč odpovídající DPH z odměny a náhrad zástupce žalobce dle § 137 odst. 3 o.s.ř. (21 % z částky 150 340 Kč) a částku 4 786 Kč, což je vyčerpaná část zálohy na znalečné zaplacené žalobcem, a dále 1 850 Kč za soudní poplatek zaplacený žalobcem z odvolání proti rozsudku okresního soudu č. j. 35 C 303/2008-294 ze dne 17. 6. 2015. Z částky 188 547,40 Kč pak 8,6 % činí 16 215 Kč.

42. Nelze žalobci vůči žalovanému přiznat náhradu nákladů, které v řízení vynaložil před tím, než okresní soud usnesením č. j. 35 C 303/208-85 ze dne 23. 9. 2011 připustil, aby původně žalovaní [jméno] a [jméno] [příjmení] z řízení vystoupili a na místo žalovaného vstoupilo město Zákupy. Jde totiž o náklady žalobcem vynaložené v jiném procesním vztahu, o nichž již bylo pravomocně rozhodnuto uvedeným usnesením okresního soudu ze dne 23. 9. 2011 tak, že ve vztahu mezi žalobcem a původně žalovanými [jméno] a [jméno] [příjmení] nemá žádný z účastníků právo na náhradu nákladů řízení. Na tom nic nemění ani dohoda o převzetí závazku uzavřená dne 19. 9. 2011 mezi žalobcem, žalovaným a manžely [příjmení], v níž se žalovaný zavázal žalobci„ uhradit veškeré závazky, které by mohly vzniknout ze sporu vedeného u OS Česká Lípa pod č. j. 35 C 303/2008“.

43. V průběhu tohoto odvolacím řízení a v řízení o dovolání proti předchozímu rozsudku odvolacího soudu č. j. 35 Co 162/2018-474 ze dne 28. 6. 2019 žalobce vynaložil náklady celkem ve výši 59 256,42 Kč. To zahrnuje odměnu advokáta žalobce za odvolání proti rozsudku okresního soudu č. j. 35 Co 303/2008-420 ze dne 13. 6. 2018 směřující proti výroku o nákladech řízení – 1 x 4 870 Kč a za 3 úkony právní služby – účast u odvolacího jednání 27. 6. 2019 a 26. 1. 2021 a dovolání proti rozsudku odvolacího soudu č. j. 35 Co 162/2018-474 ze dne 28. 6. 2019 – 3 x 9 740 Kč (§ 7 bod 6., § 8 odst. 1, § 11 odst. 1 písm. g), k), odst. 2 písm. c) AT, přičemž soud vycházel z tarifní hodnoty 352 000 Kč), náhradu jeho hotových výdajů za uvedené úkony právní služby 4 x 300 Kč dle § 13 odst. 3 AT, náhradu jízdného ve výši 657 Kč a 655 Kč dle § 157 odst. 3, 4, § 158 odst. 2, 3, 4 zákona č. 262/2006 Sb. (za cestu zástupce žalobce z České Lípy do Liberce a zpět ke dvěma uvedeným odvolacím jednáním, při vzdálenosti 108 km, vozem [značka vozidla] [registrační značka] s průměrnou spotřebou dle technického průkazu 6 l /100

km BA 95 B, a to dne 27. 6. 2019 při ceně benzínu 33,10 Kč a náhradě 4,10 Kč dle vyhlášky č. 333/2018 Sb. a dne 26. 1. 2021 při ceně benzínu 27,80 Kč a náhradě 4,40 Kč/km dle vyhlášky č. 589/2020 Sb.), dále náhradu za ztrátu času zástupce žalobce na shora uvedených cestách ve výši 800 Kč dle § 14 odst. 1 písm. a), odst. 3 AT (za 8 půlhodiny po 100 Kč), a částku 7 854,42 Kč odpovídající DPH z odměny a náhrad dle § 137 odst. 3 o.s.ř. (21 % z částky 37 402 Kč) a soudní poplatek z dovolání 14 000 Kč. Žalobci však nenáleží náhrada odměny a hotových výdajů jeho zástupce za úkon právní služby spočívající v písemném vyjádření žalobce k odvolání žalovaného z 13. 5. 2019, neboť bylo soudu předloženo až při jednání dne 27. 6. 2019, při němž mohl zástupce žalobce vyjádření podat ústně do protokolu, a tedy nejde o náklady účelné. V tomto odvolacím a dovolacím řízení již byla předmětem řízení jen částka 352 000 Kč, z čehož měl žalobce úspěch ohledně částky 300 000 Kč, tj. v rozsahu 85,2 %, a žalovaný ohledně částky 52 000 Kč, tj. v rozsahu 14,8 %. Proto krajský soud přiznal úspěšnějšímu žalobci právo na náhradu těchto nákladů v rozsahu 70,4 % (odpovídajícím rozdílu mezi úspěchem žalobce a úspěchem žalovaného). Z částky 59 256,42 Kč pak 70,4 % činí 41 717 Kč.

44. Znalečné ve výši 2 600 Kč podle usnesení Okresního soudu v České Lípě č. j. 35 C 303/2008-426 ze dne 22. 6. 2018 bylo znalci Ing. Petru Horákovi proplaceno ze státních prostředků (a nikoliv ze záloh složených účastníky). Proto krajský soud podle § 148 odst. 1 o.s.ř. uložil žalovanému, u něhož neshledal předpoklady pro osvobození do soudních poplatků (§ 138 odst. 1 o.s.ř.), povinnost zaplatit České republice u Okresního soudu v České Lípě náhradu těchto nákladů ve výši 1 412 Kč, tj. v rozsahu odpovídající jeho procesnímu neúspěchu (tj. 54,3 % z částky 2 600 Kč). Žalobcovu procesnímu neúspěchu by odpovídala povinnost nahradit 1 188 Kč (tj. 45,7 % z částky 2 600 Kč). Byl však usnesením okresního soudu č. j. 35 C 303/2008-23 ze dne 30. 10. 2008 osvobozen od soudních poplatků v rozsahu 86,4 %, a proto mu soud uložil povinnost zaplatit České republice náhradu nákladů ve výši 162 Kč (tj. 13,6 % z částky 1 188 Kč).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku není odvolání přípustné.

Dovolání k Nejvyššímu soudu České republiky, podané u Okresního soudu v České Lípě do dvou měsíců od doručení tohoto rozsudku, je vyjma výroku o nákladech řízení přípustné, jestliže 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.

Dovolatel musí být až na výjimky stanovené v § 241 o.s.ř. zastoupen advokátem.

Liberec 4. února 2021

Mgr. Ondřej Plšek
předseda senátu