



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Ivany Kotrčové a soudců Mgr. Pavly Polednové a JUDr. Olgy Petrové ve věci žalobce: **Ing. Petr V.**, narozený dne xxx, bytem xxx, xxx, zastoupený Mgr. et Mgr. Janem Jungem, advokátem sídlem Praha 1, Štěpánská 615/24, proti žalované: **Městská část Praha 10**, IČO: 00063941, sídlem Praha 10 - Vršovice, Vršovická 1429/68, o zaplacení **701.441 Kč s příslušenstvím**; k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 30. března 2017 č. j. 46 C 384/2013-165,

t a k t o :

- I.** Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku II. o věci samé co do povinnosti žalované zaplatit žalobci úrok z prodlení ve výši 7,5% ročně z částky 701.441 Kč od 31.10.2012 do 20.12.2013 a úrok z prodlení ve výši 0,45% ročně z částky 701.441 Kč od 21.12.2013 do zaplacení **m ě n í** tak, že se žaloba zamítá, jinak se v tomto výroku **p o t v r z u j e**.
- II.** Odvolání žalované do výroků I., IV., V. a VI. rozsudku **s e o d m í t á**.
- III.** Žalovaná je **p o v i n n a** zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů ve výši **172.350 Kč** do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám Mgr. et Mgr. Jana Junga, advokáta.

O d ů v o d n ě n í :

Napadeným rozsudkem soud prvního stupně zastavil řízení o zaplacení úroku z prodlení z částky 701.441 Kč ve výši 7,5% ročně za dobu od 1.8.2012 do 30.10.2012 (výrok I.), uložil žalované povinnost zaplatit žalobci částku 701.441 Kč s úrokem z prodlení ve výši 7,5 % ročně z částky 701.441 Kč od 31.10.2012 do zaplacení do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok II.), uložil žalované povinnost zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení v částce 149.470 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalobce (výrok III.), rozhodl, že se žalobci vrací nespotřebovaná část zálohy na náklady znaleckého posudku ve výši 10.000 Kč (výrok IV.) a žalované se vrací nespotřebovaná část zálohy na náklady znaleckého posudku ve výši 5.450 Kč (výrok V.) a dále uložil žalobci a žalované, aby ve lhůtě 10 dnů ode dne doručení rozsudku sdělili soudu číslo účtu, na který jim má být poukázána nespotřebovaná část zálohy na náklady znaleckého posudku (výrok VI.). Rozhodl takto o žalobě, kterou se žalobce domáhal na žalované zaplacení žalované částky s příslušenstvím jako protihodnoty toho, oč se zvýšila hodnota pronajatého nebytového prostoru v důsledku investic do jeho rekonstrukce, provedených žalobcem se souhlasem žalované.

Soud prvního stupně po provedeném dokazování vyšel z toho, že žalovaná jako pronajímatel a žalobce jako nájemce uzavřeli dne 22.12.2009 smlouvu o nájmu, jejímž předmětem byl nájem nebytového prostoru, o celkové výměře 81,35 m², v 1. nadzemním podlaží, v domě č. p. xxx, v katastrálním území xxx, ulice xxx, xxx (dále jen „nebytový prostor“). Ve smlouvě bylo mimo jiné ujednáno, že nájemce se zavázal neprovádět stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a že stavební, popřípadě jiné technické úpravy, provede nájemce na své náklady a s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Dne 10.6.2008 uzavřeli účastníci smlouvu o provedení stavebních úprav, v níž mimo jiné žalovaná vyslovila souhlas s tím, aby žalobce provedl na vlastní náklady stavební úpravy v nebytovém prostoru, které byly smlouvou podrobně popsány. Dále si účastníci ve smlouvě ujednali, že po skončení nájmu jsou stavebníci povinni uvést předmět nájmu do původního stavu, jaký byl před započítáním stavebních úprav a v tomto stavu předmět nájmu odevzdat žalované, nebude-li písemně dohodnuto jinak. Žalobce následně provedl stavební úpravy, a to se souhlasem žalované a na své vlastní náklady, přičemž stavební úpravy byly zkolaudovány. Žalobce na stavební úpravy vynaložil částku 995.062 Kč. Nájem skončil dne 31.7.2012. V srpnu 2012 osobně a následně dne 19.10.2013 žalobce požádal o náhradu investic provedených v nebytovém prostoru. Zhodnocení nemovitosti bylo znaleckým posudkem znalce Ing. Lud'ka Hůrky ohodnoceno na částku 709.170 Kč.

Na základě uvedeného soud prvního stupně uzavřel, že žalobce provedl stavební úpravy v předmětném nebytovém prostoru se souhlasem žalované. Neshledal důvodným požadavek žalované, aby žalobce po skončení nájemního vztahu uvedl nebytový prostor do původního stavu, když by to fakticky znamenalo jeho opětovnou devastaci. Takový požadavek posoudil jako rozporný se zásadami, na nichž spočívá zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“). S odkazem na ust. § 667 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění účinném do 31.12.2013 (dále jen „obč. zák.“) uzavřel, že žalobci vznikl ke dni skončení nájmu, tj. ke dni 31.7.2012, nárok na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu. Zdůraznil, že v řízení bylo jednoznačně prokázáno, že změny na pronajaté věci provedl žalobce se souhlasem žalované, přičemž žalovaná se nezávazala k úhradě nákladů s tím spojených. Vzhledem k tomu, že zhodnocení předmětu nájmu bylo znaleckým posudkem stanoveno ve výši 709.170 Kč, soud prvního stupně žalobou uplatněnému nároku na zaplacení částky 701.441 Kč v plném rozsahu vyhověl. Spolu

s povinností zaplatit žalovanou částku uložil žalované s odkazem na ust. § 517 odst. 2 obč. zák. a nařízení vlády č. 142/1994 Sb. povinnost zaplatit žalobci také úroky z prodlení z žalované částky, a to za žalobcem požadované období od 31.10.2012 do zaplacení, když prodlení žalované vázal na doručení výzvy k úhradě zhodnocení, která jí byla doručena dne 19.10.2012. V rozsahu úroku z prodlení ve výši 7,5% ročně za dobu od 1.8.2012 do 30.10.2012 řízení s odkazem na ust. § 96 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o.s.ř.“) zastavil, neboť žalobce v tomto rozsahu vzal žalobu zpět.

O náhradě nákladů řízení rozhodl soud prvního stupně s odkazem na ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. podle úspěchu ve sporu.

Dále rozhodl o vrácení nespotřebovaných záloh složených účastníky na náklady znaleckého posudku, a to ve výši 10.000 Kč žalobci a ve výši 5.450 Kč žalované. Současně účastníky vyzval ke sdělení čísla bankovního účtu, na který jim má být nespotřebovaná část zálohy poukázána.

Proti rozsudku podala žalovaná včasné odvolání, které výslovně směřovala proti všem jeho výrokům. Vytýkala soudu prvního stupně nesprávné právní posouzení věci, stejně jako nedostatečnost a nepřezkoumatelnost právního odůvodnění rozhodnutí. Za nesprávný označila právní závěr soudu, že závazek nájemce, předmětné stavební úpravy po skončení nájmu odstranit a uvést předmět nájmu do původního stavu, je v rozporu se zásadami, na nichž byl postaven občanský zákoník. Zdůraznila, že uvedený závazek je zcela legální a plně realizovatelný. Především je však platnou dohodou, která vyloučila nárok žalobce dožadovat se po skončení nájmu na žalované jakýchkoliv náhrad. Poukázala na dispozitivní charakter ustanovení § 667 odst. 2 obč. zák. s tím, že strany se dohodly odchýlně od tohoto ustanovení, že tato dohoda vymáhání náhrady za zhodnocení věci, náhrady za bezdůvodné obohacení či jiné obdobné náhrady vůbec nepřipouští. Závěrem vyslovila názor, že je-li závazek žalobce k odstranění stavebních úprav a k uvedení předmětu nájmu do původního stavu závazkem platným, je žalobou uplatněný nárok vyloučen. Z uvedených důvodů žalovaná navrhla, aby odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že se žaloba v plném rozsahu zamítá, případně aby odvolací soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalobce se k podanému odvolání vyjádřil, nesouhlasil s odvolací argumentací žalované. Soud prvního stupně dle žalobce věc hodnotil naprosto přílehavě a s přihlédnutím k veškerým okolnostem. Zdůraznil, že uvedení předmětu nájmu do původního stavu bylo objektivně zcela nemožné, když není možné zajistit návrat vyžilé a plísni napadené omítky, návrat k nefunkční a dožilé kanalizaci provedené litinovým potrubím apod. Pokud by žalovaná trvala na uvedení do původního stavu, pak by se domáhala plnění objektivně nemožného a znamenalo by to v podstatě zničení daného prostoru a jeho naprosté znehodnocení. Z důvodu nemožnosti plnění je tak dle žalobce odpovídající část dohody o provedení stavebních úprav neplatná, přičemž faktické nemožnosti návratu do původního stavu si musela být v době uzavírání dohody vědoma i žalovaná. Žalobce dále poukázal na to, že poté, co předmětný prostor opustil, byl prostor ze strany žalované vzápětí hospodářsky využíván, a to formou pronájmu třetí osobě. Toto by jistě nebylo možné v případě, že by prostor byl uveden do původního stavu. Nadto žalobce upozornil na zákonnou povinnost žalované jako městské části, chovat se ke spravovanému majetku hospodárně. Pokud však žalovaná požaduje uvedení prostoru v původní stav, tj. znehodnocení svého majetku, nelze její jednání považovat za hospodárné. Ze všech uvedených důvodů tedy žalobce navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek soudu prvního stupně jako věcně správný potvrdil.

Odvolací soud se nejprve zabýval tím, zda žalovaná je osobou oprávněnou podat odvolání do všech výroků napadeného rozsudku, respektive zda je odvolání do všech výroků napadeného rozsudku přípustné. Výrokem I. bylo rozhodnuto o částečném zastavení řízení pro zpětvzetí žaloby. Z povahy odvolání vyplývá, že jej může podat jen ten účastník, kterému nebylo rozhodnutím soudu prvního stupně plně vyhověno, popřípadě kterému byla tímto rozhodnutím z procesního hlediska způsobena jiná újma na jeho právech. Rozhodnutím soudu prvního stupně o částečném zastavení řízení žalované z procesního hlediska nevznikla žádná újma, a tudíž žalovaná není osobou subjektivně legitimovanou k podání odvolání do tohoto rozhodnutí (srovnej náleží Ústavního soudu ČR z 17.5.2001 sp. zn. IV. ÚS 121/11). Výroky IV., V. a VI. rozhodl soud prvního stupně o vrácení nespotřebovaných záloh složených účastníky na náklady znaleckého posudku a vyzval účastníky ke sdělení bankovního spojení. Jedná se tedy o rozhodnutí, která upravují vedení řízení, proti kterým není dle ust. § 202 odst. 1 písm. a) odvolání přípustné. Z uvedených důvodů tedy odvolací soud odvolání žalované směřující do výroků I., IV., V. a VI. napadeného rozsudku v souladu s ust. § 218 písm. a), b) o.s.ř. odmítl.

Odvolací soud přezkoumal z podnětu podaného odvolání podle ust. § 212 a § 212a o.s.ř. výrok II. a III. napadeného rozsudku soudu prvního stupně i řízení, které jeho vydání předcházelo. Poté dospěl k závěru, že odvolání je částečně důvodné.

Soud prvního stupně si pro své rozhodnutí opatřil dostatek skutkových zjištění, vyšel ze správně zjištěného skutkového stavu věci a věc také správně posoudil po právní stránce.

Podle ust. § 667 odst. 1 obč. zák. změny na věci je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Nestanoví-li smlouva jinak, je oprávněn požadovat úhradu nákladů až po ukončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci. Dal-li pronajímatel souhlas se změnou, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci.

Soud prvního stupně po provedeném dokazování správně posoudil, že v dané věci jde o situaci předvídanou v ust. § 667 odst. 1 obč. zák. Mezi žalovanou jako pronajímatelem a žalobcem jako nájemcem existoval na základě uzavřené smlouvy o nájmu nebytových prostor nájemní vztah. Současně byla mezi účastníky uzavřena smlouva o provedení stavebních úprav, kterou žalovaná výslovně souhlasila s tím, aby žalobce provedl na vlastní náklady v pronajatém nebytovém prostoru stavební úpravy, podrobně specifikované v čl. II. bod 1 smlouvy. Vzhledem k tomu, že žalovaná sice dala k provedení stavebních úprav souhlas, nezavázala se však k úhradě nákladů s těmito stavebními úpravami spojených, vzniklo žalobci v souladu s ust. § 667 odst. 1 obč. zák. právo požadovat po žalované po skončení nájmu úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota věci (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 3.4.2009 sp. zn. 28 Cdo 897/2008). Soud prvního stupně správně za účelem stanovení výše takové protihodnoty nechal zpracovat znalecký posudek, který zvýšení hodnoty předmětu nájmu ocenil částkou 709.170 Kč. Za této situace souhlasí odvolací soud se závěrem soudu prvního stupně, že žalobcem uplatněný nárok na zaplacení zhodnocení v částce 701.441 Kč je důvodný.

Za opodstatněné nepovažuje odvolací soud odvolací námitky žalované v tom smyslu, že nárok žalobce na úhradu protihodnoty toho, o co se provedenými stavebními úpravami

zvýšila hodnota předmětu nájmu, je vyloučen ujednáním účastníků, že žalobce je povinen po skončení nájmu uvést předmět nájmu do původního stavu. Je skutečností, že účastníci si v čl. V. bod 2 smlouvy o provedení stavebních úprav sjednali, že po skončení nájmu je žalobce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jaký byl před započítáním stavebních úprav a v tomto stavu předmět nájmu odevzdat žalované, nebude-li písemně dohodnuto jinak. Nicméně současně bylo v čl. II. bod 2 smlouvy sjednáno, že žalobce může v nebytovém prostoru se souhlasem žalované provést stavební úpravy spočívající mimo jiné ve vybourání nenosných příček, ve vyzdění nové příčky včetně osazení dveří, v položení keramické dlažby a plovoucí podlahy, v provedení keramického obkladu stěn sociálního zařízení, v provedení sádkokartonového podhledu, v provedení nových rozvodů vody a odpadu, v zajištění vytápění prostoru teplovodním systémem pomocí podokenních radiátorů napojených na elektrický kotel, ve zřízení podlahového elektrického vytápění v předsíni, sociálním zařízení a u kuchyňské linky, v provedení nové elektroinstalace včetně vypracování revizní zprávy, v opravě omítek, vymalování apod. Z uvedeného je zřejmé, že účastníci se ve smlouvě dohodli na provedení stavebních úprav, jejichž charakter a rozsah je způsobilý natolik změnit stavební stav nebytového prostoru, že jeho uvedení do původního stavu není z objektivního hlediska fakticky možné (např. návrat k původní elektroinstalaci, rozvodům vody a odpadu) a ani účelné. Jestliže tedy za této situace byl ve smlouvě sjednán závazek žalobce uvést předmět nájmu po skončení nájmního vztahu do původního stavu, jaký tu byl před započítáním stavebních úprav, a v tomto stavu předmět nájmu žalované odevzdat, jedná se o závazek, který žalobce zavazuje k plnění, které z podstaty věci nelze uskutečnit, tj. k plnění od počátku nemožnému. Takový závazek je tudíž ve smyslu ust. § 37 odst. 2 obč. zák. závazkem absolutně neplatným.

Na základě uvedeného dospěl odvolací soud k závěru, že soud prvního stupně nepochybil, pokud žalované uložil povinnost zaplatit žalobci žalovanou částku, a to včetně požadovaného příslušenství ve formě zákonných úroků z prodlení. Odvolací soud je však na rozdíl od soudu prvního stupně toho názoru, že prodlení žalované se zaplacením žalované částky nastalo až dnem 21.12.2013, tj. uplynutím lhůty k zaplacení stanovené žalobcem žalované v předžalobní výzvě ze dne 10.12.2013. Dopis z 19.10.2012, na který vázal vznik prodlení žalované soud prvního stupně, je sice žádostí o náhradu zhodnocení, nicméně požadavek na zaplacení není formulován natolik konkrétně, aby jej bylo možné považovat za žádost o plnění dluhu ve smyslu ust. § 563 obč. zák. Současně má odvolací soud za to, že v souladu s ust. § 517 odst. 1, 2 obč. zák. ve spojení s nař. vl. č. 142/1994 Sb. je namístež přiznat žalobci úrok z prodlení ve výši 7,05% ročně a nikoli 7,5% ročně, když výše repo sazby stanovená Českou národní bankou pro poslední den kalendářního pololetí, které předchází kalendářnímu pololetí, v němž došlo k prodlení, činila 0,05% ročně.

Ze všech shora uvedených důvodů odvolací soud podle ust. § 220 odst. 1 písm. a) o.s.ř. rozsudek soudu prvního stupně ve výroku II. co do povinnosti žalované zaplatit žalobci úrok z prodlení ve výši 7,5% ročně z částky 701.441 Kč od 31.10.2012 do 20.12.2013 a úrok z prodlení ve výši 0,45% ročně z částky 701.441 Kč od 21.12.2013 do zaplacení změnil tak, že žalobu zamítl, jinak rozsudek soudu prvního stupně v tomto výroku co do povinnosti žalované zaplatit žalobci částku 701.441 Kč s úrokem z prodlení ve výši 7,05% ročně z této od 21.12.2013 do zaplacení podle ust. § 219 o.s.ř. jako věcně správný potvrdil.

Vzhledem k tomu, že odvolací soud změnil rozhodnutí soudu prvního stupně o věci samé, rozhodl nejen o nákladech odvolacího řízení, ale podle ust. § 224 odst. 2 o.s.ř. znovu také o náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně. V souladu s ust. § 224 odst. 1 ve spojení s ust. § 142 odst. 3 o.s.ř. tak přiznal žalobci, který měl neúspěch jen v poměrně

nepatrné části předmětu řízení, plnou náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů v celkové výši 172.350 Kč. Náklady řízení před soudem prvního stupně jsou tvořeny soudním poplatkem zaplaceným za řízení ve výši 35.070 Kč a náklady právního zastoupení ve výši 114.400 Kč, sestávajícími se z odměny advokáta za 10 úkonů právní služby (převzetí a příprava právního zastoupení, předžalobní upomínka, sepis žaloby, jednání s protistranou o mimosoudním vyřešení sporu v rozsahu přesahujícím dvě hodiny, vyjádření žalobce, účast při ústním jednání dne 11.6.2015, 17.9.2015, 20.10.2015 a 30.3.2017) po 11.140 Kč dle ust. § 7 bod 6 vyhl. č. 177/1996 Sb. a z 10 paušálních náhrad hotových výdajů po 300 Kč dle ust. § 13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb. Náklady odvolacího řízení jsou pak tvořeny náklady právního zastoupení ve výši 22.880 Kč a sestávají se z odměny advokáta za 2 úkony právní služby (vyjádření k odvolání, účast při jednání dne 9.11.2017) po 11.140 Kč dle ust. § 7 bod 6 vyhl. č. 177/1996 Sb. a ze 2 paušálních náhrad hotových výdajů po 300 Kč dle ust. § 13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb.

P o u ě n í : Proti tomuto rozhodnutí **I z e** podat dovolání k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu prvního stupně, ve lhůtě dvou měsíců od jeho doručení, jen za podmínek stanovených v § 237 o.s.ř.

V Praze dne 9. listopadu 2017

JUDr. Ivana Kotrčová v. r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Helena Rezková