



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Karla Kondra a soudců Mgr. Ing. Borise Nypla a Mgr. Ley Pavlovové ve věci žalobce [REDACTED], [REDACTED], IČ [REDACTED], se sídlem v [REDACTED], [REDACTED], zast. [REDACTED]. L. [REDACTED] J. [REDACTED], advokátkou v [REDACTED], [REDACTED], proti žalované [REDACTED], IČ [REDACTED], [REDACTED], zast. [REDACTED]. M. [REDACTED] F. [REDACTED] B. [REDACTED], advokátkou v [REDACTED], [REDACTED], o 238.590 Kč s příslušenstvím, k odvolání žalované proti rozsudku Okresního soudu v [REDACTED] ze dne 16. 4. 2013 č. j. [REDACTED], t a k t o :

- I. Rozsudek okresního soudu se vyjma odvoláním nenapadených výroků pod body II a IV a V **m ě n í** tak, že se žaloba žalobce, kterou se domáhal uložení povinnosti žalované zaplatit mu 227.430 Kč s úrokem z prodlení ve výši 7,75 % ode dne 4. 10. 2011 z této částky do zaplacení, zamítá.
- II. Žalobce je povinen nahradit žalované náklady řízení před okresním soudem v částce 55.560 Kč a i krajským soudem v částce 32.069 Kč, a to do tří dnů od právní moci rozsudku a k rukám advokátky žalované.

O d ů v o d n ě n í :

Okresní soud shora označeným rozsudkem uložil žalované povinnost zaplatit žalobci 227.430 Kč s úrokem z prodlení (výrok pod bodem I tohoto rozsudku) a ve zbývající části, ve které se žalobce domáhal uložení povinnosti žalované zaplatit mu 11.160 Kč s úrokem z prodlení, žalobu zamítl (výrok pod bodem II tohoto rozsudku). Žalované uložil povinnost nahradit žalobci náklady řízení v částce 62.871 Kč k rukám advokátky žalobce (výrok pod bodem III tohoto rozsudku). Konečně rozhodl okresní soud i o tom, že se každému z účastníků vrací nespoteřovaná záloha na náklady důkazů v částce 154 Kč (výroky pod bodem IV a V tohoto rozsudku). V řízení před okresním soudem vyšlo najevo, že mezi účastníky byla dne [redacted] uzavřena smlouva, ve které žalovaná pronajala žalobci penzion ve [redacted]. Žalobce po dobu trvání nájemního vztahu se souhlasem žalované zrekonstruoval sociální zařízení penzionu, čímž došlo k navýšení hodnoty předmětu nájmu ke dni ukončení nájemního vztahu o 227.430 Kč. Proto okresní soud uložil s odkazem na ustanovení § 667 odst. 1 občanského zákoníku žalované zaplatit žalobci toto zhodnocení. Důvodnou pak neshledal obranu žalované, že pokud se nezavázala k úhradě investice vynaložené žalobcem jako nájemcem ve formě snížení nájemného, nemá pak žalobce nárok ani na to, oč se hodnota předmětu nájmu ke dni skončení nájmu zvýšila (bod IX nájemní smlouvy uzavřené mezi účastníky). Pokud se žalobce žalobou domáhal uložení povinnosti žalované zaplatit mu o 11.160 Kč více (představující další částku tvrzeného zhodnocení nemovitosti žalované a náklady na znalecký posudek v částce 9.590 Kč), okresní soud žalobu žalobce jako nedůvodnou zamítl. Výrok o nákladech řízení odpovídá tomu, že žalobce měl se svou žalobou v podstatě úspěch.

Proti tomuto rozsudku podala odvolání žalovaná a nesouhlasila s tím, že jí byla uložena povinnost zaplatit žalobci zhodnocení nemovitosti v částce 227.430 Kč (výrok pod bodem I tohoto rozsudku) a nahradit mu náklady řízení (výrok pod bodem III tohoto rozsudku). To proto, že okresní soud při svém rozhodnutí zcela pominul, že sice souhlas žalovaná s rekonstrukcí předmětu nájmu dala, ale podmínila ho tím, že rekonstrukce bude provedena na vlastní náklad žalobce. Pokud může nájemce provést úpravy na svůj náklad, nemůže se pak domáhat zaplacení toho, oč se zvýšila hodnota pronajaté věci (srovnej rozhodnutí NS ČR sp. zn. 28Cdo 3497/2006). Žalovaná tedy udělila souhlas s tím, že žalobci jako nájemci za provedenou rekonstrukci nikdy ničeho nic hradit nebude. To bylo podle žalované jednoznačně patrné nejen ze slovního spojení „na vlastní náklad“, ale i z toho, že v souhlasu žalovaná obec zopakovala, že nechce nadále do předmětu nájmu investovat, a to ani v průběhu nájemního vztahu a ani po jeho skončení. To žalovaná opakovaně zdůraznila žalobci i v dopise ze dne [redacted]. Pokud tedy podmínkou souhlasu uděleného žalovanou bylo to, že rekonstrukce bude provedena na vlastní náklad žalobce a žalobce tento souhlas akceptoval a úpravy provedl, nemůže se podle žalované na ní nyní domáhat úhrady jakékoliv částky. Konečně žalovaná namítla i to, že se závěry znaleckého posudku zadaného okresním soudem ke zhodnocení předmětu nájmu nesouhlasí, neboť ve skutečnosti znalec se zabýval technickým navýšením hodnoty věci, ale nikoliv tím, o kolik se zvýšila obvyklá cena nemovitostí na trhu před a po skončení nájmu. S ohledem na rozsah provedených rekonstrukcí je žalovaná přesvědčena o tom, že k navýšení předmětu nájmu na trhu nemovitostí po skončení nájmu v důsledku oprav nedošlo. Ze všech těchto důvodů navrhla žalovaná změnu

rozsudku okresního soudu tak, že žaloba žalobce bude zamítnuta i ve zbývající části.

Žalobce navrhl potvrzení rozsudku okresního soudu v odvoláním napadených výrocích. To proto, že žalovaná projevila souhlas s rekonstrukcí a pouze odmítla hradit náklady rekonstrukce. Žalobce je přesvědčen o tom, že však nevyloučila nárok žalobce na zaplacení toho, oč se ke dni zániku nájmu zvýšila hodnota předmětu nájmu. Tohoto svého nároku se žalobce nevzdal. Rozhodnutí NS ČR sp. zn. 28Cdo 3497/2006, na které žalovaná v odvolání poukazuje, na projednávanou věc podle žalobce nedopadá, neboť v tomto případě si smluvní strany předem ve smlouvě o nájmu sjednali, že stavební úpravy je možné provádět jen na náklady nájemce. V projednávané věci toto žalovaná odvozuje až ze souhlasu s provedenými změnami na předmětu nájmu.

Odvolání je důvodné.

Podle § 667 odst. 1 občanského zákoníku – dále jen o. z., je změny na pronajaté věci nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Co se týče úhrady nákladů s tím spojených, tak může nastat několik situací. Jednak ji může nájemce 1) požadovat v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Nestanoví-li nájemní smlouva jinak, je oprávněn požadovat tuto úhradu až po ukončení nájmu po odečtení znehodnocení, k němuž v mezidobí na předmětu nájmu došlo v důsledku užívání věci. Dále 2) 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. Toto zákonné ustanovení však nevyklučuje třetí situaci, kdy se nájemce zaváže provést stavební úpravy bezvýhradně ve vlastní režii. Žalovaná v řízení tvrdila, že právě o takový případ v projednávané věci jde a odkázala i na rozhodnutí NS ČR sp. zn. 28Cdo 3497/2006. Žalobce byl toho názoru, že toto rozhodnutí nelze na projednávanou věc aplikovat, neboť v této jiné věci došlo k ujednání o tom, že stavební úpravy provede nájemce na své náklady již v samotné nájemní smlouvě, ale v projednávané věci se tak stalo až v souhlasu uděleného žalovanou se změnami prováděnými žalobcem. Krajský soud proto zopakoval důkaz nájemní smlouvou uzavřenou mezi účastníky, a to zejména bodem IX uvedené smlouvy (č. 1. 5 – 10 spisu), žádostí o udělení souhlasu adresovaného žalobcem žalované s rekonstrukcí (č. 1. 12 spisu) a odpovědí žalované na tuto žádost (č. 1. 13 spisu) a dodatkem k tomuto vyjádření k žádosti žalobce ze dne [REDAKCE] (č. 1. 191 spisu). Z takto zopakovaných důkazů dospěl krajský soud k tomu závěru, že v projednávané věci o posledně jmenovaný případ jde. Žalobci lze přisvědčit v tom, že v uzavřené nájemní smlouvě na takový případ účastníci nepamatovali a pamatovali jen na ten případ, že žalovaná dá souhlas se stavebními úpravami a že v takovém případě se mohou účastníci dohodnout na snížení nájemného. Dále účastníci předpokládali, že pokud se nedohodnou jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl předán, při zohlednění běžného opotřebení a stavebních úprav, které byly nájemcem provedeny v rámci užívání předmětu nájmu a provedených úprav schválených pronajímatelem. Takto uzavřená nájemní smlouva obecně nevyklučuje, aby se účastníci následně na změnách na pronajaté věci a na tom, na čí režii budou tyto stavební úpravy prováděny, dohodli jinak. Ostatně i znění samotné nájemní smlouvy uzavřené mezi účastníky v případě souhlasu předpokládalo, že mezi účastníky bude uzavřena dohoda o tom, zda bude či nebude poskytnuta sleva na nájemném. V projednávané věci požádal žalobce jako nájemce o souhlas s rekonstrukcí sociálního zařízení a v souladu s uzavřenou smlouvou

požádal i o snížení nájemného a dále i o to, aby to byl on, kdo bude odepisovat pro daňové účely toto zhodnocení nemovitosti. Na tuto žádost reagovala žalovaná jako pronajímatelka tak, že souhlasí s provedením rekonstrukce, a to plně na náklad žalobce. Z tohoto souhlasu je patrné i to, že v minulosti bylo do předmětu nájmu investováno 522.675 Kč a že žalovaná nemá zájem jakýmkoliv způsobem investovat do dalšího zhodnocení objektu. V tomto směru v souhlasu odkázala žalovaná i na smlouvu uzavřenou mezi účastníky, ze které nevyplývá, že by sociální zařízení bylo v předmětu nájmu nevyhovující a že by potřebovalo rekonstrukci. Z uvedeného je tedy patrné, že žalovaná jako pronajímatelka nechtěla bránit žalobci v rekonstrukci sociálního zařízení v předmětu nájmu, ale tento svůj souhlas s rekonstrukcí podmínila tím, že se tak stane plně na náklad žalobce. Pokud žalobce s rekonstrukcí započal, musel si být vědom toho, že se tak děje plně na jeho náklad a v jeho režii. Postoj žalované byl v tomto směru vůči žalobci neměnný, o čemž ostatně svědčí i dodatek k vyjádření se k žádosti o rekonstrukci ze dne [redacted] vydaný pro potřeby žalobce tak, aby to byl on, kdo může vynaložené náklady pro daňové účely uplatňovat.

Z výše uvedeného je tedy patrné, že krajský soud odvolání žalované shledal důvodným, když dospěl k tomu závěru, že žalovanou udělený souhlas k rekonstrukci byl podmíněn právě tím, že se tak stane toliko na náklady žalobce a že pronajímatelka tímto nebude žádným způsobem zatížena. Proto nebyl tento souhlas projednán ani obecním zastupitelstvem žalované. Z tohoto souhlasu jednoznačně vyplývalo, že rekonstrukci pronajímatelka považuje za nadbytečnou a že nehodlá vynaložit jakoukoliv částku na tuto rekonstrukci (viz rozhodnutí NSČR sp. zn. 28 Cdo 3497/2006 a sp. zn. 26 Cdo 2615/2012). Proto krajský soud postupem podle § 220 odst. 1 písm. b) o. s. ř. změnil rozsudek okresního soudu v odvoláním napadených výrocích tak, že žalobu žalobce i ve zbývající části zamítl.

S ohledem na výše uvedený závěr se již krajský soud nezabýval námitkami žalované, že ve skutečnosti v důsledku rekonstrukce sociálního zařízení nedošlo ani k navýšení obecné ceny předmětu nájmu na trhu nemovitostí a že znalecký posudek se nesprávně tímto nezabýval, ale pouze vypočetl technické zhodnocení předmětu nájmu před a po rekonstrukci.

Protože krajský soud změnil rozsudek okresního soudu, musel rozhodnout i o nákladech řízení před okresním soudem (§ 224 odst. 2 o. s. ř.). V řízení před okresním i krajským soudem byla zcela úspěšná žalovaná, proto má vůči žalobci právo na náhradu nákladů řízení před okresním i krajským soudem (§ 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř.). Náklady řízení žalované před okresním soudem sestávají z odměny její advokátky za 6 úkonů právní služby (převzetí věci, odpor a vyjádření se k žalobě č. 1. 48 spisu, vyjádření se k doplnění skutkových tvrzení žaloby č. 1. 121 spisu, účast při místním šetření znalce dne [redacted], vyjádření se k věci na výzvu soudu č. 1. 161 spisu a účast u jednání soudu dne [redacted]) po částce 9.260 Kč (§ 7 bod 6 advokátního tarifu). Náklady řízení žalované před okresním soudem činí tedy 55.560 Kč, když žalovaná se ostatních nákladů řízení vzdala. Náklady odvolacího řízení žalované sestávají ze zaplaceného soudního poplatku z odvolání v částce 11.370 Kč. Dále je tvoří odměna advokátky žalované za dva úkony právní služby (sepis odvolání a účast u jednání soudu dne [redacted]) po částce 9.220 Kč, když předmětem odvolacího řízení byla již toliko částka 227.430 Kč (§ 7 bod 6 advokátního tarifu). Ke každému z těchto úkonů má advokátka žalované právo na režijní paušál po částce 300 Kč (§ 13 odst. 3 advokátního tarifu), celkem 600 Kč. Dále je tvoří náklady vynaložené

advokátkou na cestu z jejího sídla v [redacted] do [redacted] a zpět v částce 1.059 Kč (ujeto bylo celkem 170 km, průměrná spotřeba vozidla 7,2 l paliva na 100 km, to vše včetně náhrady za opotřebení vozidla) a z náhrady za promeškaný čas strávenou touto cestou, celkem v rozsahu šesti půlhodin (§ 14 odst. 1 písm. a/, a odst. 3 advokátního tarifu) v částce 600 Kč. Náklady odvolacího řízení žalované činí tedy 32.069 Kč. Náklady řízení před okresním i krajským soudem uložil odvolací soud žalobci zaplatit do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku (§ 160 odst. 1 o. s. ř.) a k rukám advokátky žalované (§ 149 odst. 1 o. s. ř.).

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku je přípustné dovolání za podmínek stanovených ustanovením § 237 o. s. ř. Takové dovolání se podává do dvou měsíců ode dne doručení tohoto rozsudku u Okresního soudu v [redacted]. O dovolání by rozhodoval Nejvyšší soud ČR v Brně.

V Hradci Králové dne 5. listopadu 2013

JUDr. Karel Kondr v. r.
předseda senátu

Za správnost vyhotovení:

[redacted]