

VYSKOCIL KROSLAK & associés Cabinet d'avocats et de conseil en propriété industrielle
Vorsilska 10, 110 00 Prague 1 | T +420 224 819 141 | F +420 224 816 366 | E info@akvk.cz

OD DE FROM	JUDr. František Vyskočil, Ph.D., JUDr. Richard PECHA
DATUM DATE	4. června 2021
KOMU A TO	ing. Miloš Růžička, Městská část Praha - Ďáblice
VĚC CONC. SUBJECT	žaloba FCC Česká republika, s.r.o. o zaplacení 6.173.650 Kč s příslušenstvím

Na základě žádosti pana starosty MČ Praha – Ďáblice byla naše advokátní kancelář pověřena k vypracování zprávy o průběhu a dosavadním výsledku soudního sporu – žaloby, kterou na MČ Praha – Ďáblice podala společnost .A.S.A., spol. s r.o. (v současné době přejmenovaná na **FCC Česká republika, s.r.o.**) o zaplacení 6.173.650 Kč s příslušenstvím.

Toto memorandum navazuje na předchozí memoranda určená MČ Praha – Ďáblice a neobsahuje informace, které by byly společností FCC Česká republika, s.r.o. neznámé.

Rekapitulace sporu:

Výzva

Dopisem ze dne 21.12.2010 vyzvala společnost FCC Česká republika, s.r.o. MČ Praha – Ďáblice k zaplacení částky 6.173.650 Kč i s úroky.

Důvodem této výzvy byla údajná neplatnost nájemní smlouvy ze dne 31.10.2001.

Neplatnost měla dle tvrzení FCC Česká republika, s.r.o. spočívat v neurčitosti nájemní smlouvy a dále v tom, že pozemek č. parc. 1608/1 byl rozhodnutím Pozemkového úřadu ke dni 29.6.2007 vydán podle restitučních předpisů panu Kudrnovskému a paní Vitek.

Pokus o smírné jednání

Následně proběhla dvě jednání za přítomnosti právních zástupců společnosti FCC Česká republika, s.r.o. a MČ Praha – Ďáblice, jakož i vzájemná korespondence, ovšem nebylo dosaženo žádné dohody, a to zejména proto, že ze strany společnosti FCC Česká republika, s.r.o., nebyl předložen žádný návrh, který by obsahoval snížení požadované částky a jasné řešení budoucích vztahů. Dalším důvodem bylo i tvrzení společnosti FCC Česká republika, s.r.o., že i druhý pozemek, v nájemní smlouvě označený parc. č. 1604, nemohl být předmětem nájmu a bylo za něj placeno neoprávněně, protože údajně byl společností FCC Česká republika, s.r.o. pronajmut v minulosti přímo hl. m. Prahou.

Za takového stavu věci ani nebylo možno žádnou dohodu uzavřít, pokračovat v jednáních mělo smysl pouze z hlediska případného postupného promlčování nároků společnosti FCC Česká republika, s.r.o.

Základ sporu

Skutkově se má věc tak, že dne 31.10.2001 byla mezi společnostmi FCC Česká republika, s.r.o. a MČ Praha – Ďáblice uzavřena nájemní smlouva, když předmětem nájmu měly být pozemky parc. č. 1608/1 o výměře 25.978 m² a parc. č. 1604 o výměře 3.947 m². Nájemné bylo sjednáno na částku 2.000.000 Kč za rok, ovšem s tím, že do doby započetí skládkování na skládce Ďáblice II bude nájemné činit 149.625 Kč.

Za společnost FCC Česká republika, s.r.o. smlouvu uzavřeli Ing. Petr Vokřál a Ing. Karel Procházka, za MČ Praha – Ďáblice paní Danuše Ševčíková, starostka.

FCC Česká republika, s.r.o. tvrdí, že pozemek č. parc. 1608/1 MČ Praha – Ďáblice nemohla pronajmout, jelikož k němu neměla právo hospodaření, a domáhá se vrácení zaplaceného nájemného.

Žaloba

Dne 10.5.2011 podala společnost FCC Česká republika, s.r.o. proti MČ Praha – Ďáblice žalobu o zaplacení 6.173.650 Kč s příslušenstvím.

V žalobě společnost FCC Česká republika, s.r.o. netvrdila neplatnost nájemní smlouvy, ačkoliv v předchozích jednáních touto neplatností argumentovala, pouze tvrdila, že žaloba se týká výlučně vrácení nájemného za pozemek 1608/1, neboť na základě rozhodnutí Pozemkového úřadu ke dni 29.6.2007 byl vydán podle restitučních předpisů panu Kudrnovskému a paní Vitek, a MČ Praha – Ďáblice k tomuto pozemku ztratila právo hospodaření.

Důvodem tohoto právního stanoviska společnosti FCC Česká republika, s.r.o. byly dvě skutečnosti:

- aby věc nebyla posuzována podle předpisů o bezdůvodném obohacení obsažených v občanském zákoníku (zde by žalobci hrozilo dřívější promlčení),
- aby nevyšlo najevo, že smlouva je zcela nesmyslná od samého počátku a s největší pravděpodobností má pouze zakrývat skutečnou podstatu vztahu mezi smluvními stranami a kauzu plateb.

K této žalobě podala MČ Praha – Ďáblice prostřednictvím AK Vyskočil, Krošlák a spol. vyjádření. Ve vyjádření bylo zejména namítáno:

- že smlouva je neplatná (viz níže rozbor smlouvy),
- že vztah se řídí nikoliv obchodním zákoníkem (promlčení až za 4 roky), nýbrž občanským zákoníkem (promlčení již za dva roky),
- že žalobce hradil částku 2.000.000 Kč na příslušný rok již vždy v lednu a tudíž jsou promlčeny platby za roky 2007 až 2009,
- že žalobce nehradí nájemné od roku 2010 za užívání pozemků 1604/4, 1604/5 a 1604/6, které vznikly z původního pozemku č. parc. 1604 a jsou prokazatelně pod hlavním tělesem skládky; tento dluh byl započten proti pohledávce žalobce na vrácení nájemného,
- že žalobce neměl povinnost hradit nájemné ve výši 2 miliony Kč ročně, nýbrž pouze 149.625 Kč, jelikož dosud nebylo zahájeno skládkování na skládce Ďáblice II – což žalobce musel jako provozovatel skládky vědět, bylo tedy tvrzeno, že se fakticky nejednalo o nájemné, ale o dar městské části.

Dále byla soudu, pro který zjevně byla situace poněkud nepochopitelnou, na jeho výzvy oběma stranami zaslána další vyjádření, která obsahovala v zásadě pouze podrobnější popisy skutkového stavu a další právní argumenty stran.

Dne 13.8.2013 se konalo první ústní jednání ve věci a při jeho zahájení právní zástupce společnosti FCC Česká republika, s.r.o. předložil další písemné vyjádření a listiny.

Podstatou vyjádření bylo:

- uznání námítky promlčení za rok 2007 co do částky 777.248,43 Kč a zpětvzetí žaloby o tuto částku, nadále je tedy vedeno řízení již toliko o částku 5.396.401,60 Kč s příslušenstvím,
- žalobce předložil důkazy o tom, že v roce 2001 (tedy v roce uzavření smlouvy) nebyl pozemek č. parc. 1608/1 ve vlastnictví, hl. m. Prahy a MČ Praha – Ďáblice tak k němu ani nemohla mít právo hospodaření, ve skutečnosti byl tento pozemek ve vlastnictví Státního statku hl. m. Prahy v likvidaci,
- nájemní smlouva je tak neplatná od samého počátku.

Na základě tohoto zjištění soud vyzval strany, aby zahájily jednání o smírném vyřešení sporu, když jednání obou bylo značně nelogické a krajně podivné.

Při uzavírání nájemní smlouvy totiž muselo být oběma stranám naprosto jasné, že předmět nájmu (25.978 m² z celkem pronajímaných 29.925 m²) vůbec MČ Praha – Ďáblice není oprávněna pronajmout. Tuto skutečnost si obě strany mohly ověřit prostým nahlédnutím do katastru nemovitostí – dále není vůbec jasno, jak MČ Praha – Ďáblice mohla dospět k tomu, že by předmětný pozemek vůbec mohla pronajmout (když nikdy nebyla vlastníkem, nikdy jí nebyl svěřen do hospodaření), a jak mohla společnost FCC Česká republika, s.r.o. oslovit MČ Praha – Ďáblice, aby jí byl pozemek pronajmut, když v katastru nemovitostí byl jako vlastník uveden Státní statek hl. m. Prahy v likvidaci.

Dále je naprosto nejasné, proč společnost FCC Česká republika, s.r.o. hradila nájemné ve výši 2.000.000 Kč ročně, když měla dle smlouvy hradit pouze 149.625 Kč.

Po uvedeném jednání ze dne 13.8.2013 byla tedy situace následující:

K naší námitce promlčení vzal žalobce svůj nárok o částku 777.248,43 Kč s příslušenstvím zpět.

Předmětem žaloby tak zůstal nárok žalobce ve výši 5.396.401,57 Kč s příslušenstvím.

Podstatou sporu je vrácení ročního plnění (nájemného) ve výši 2 mil Kč za nájem pozemku 1608/1, žalobce nesporně, že pozemek č. p. 1604 užíval a ekvivalent nájemného proto nepožaduje vrátit (proto není žalováno vrácení celých 2 mil Kč, viz částky níže).

Nárok je uplatněn za roky 2007 ve výši 777.248,43 Kč (vzato zpět), 2008 ve výši 1.783.389,70 Kč, 2009 ve výši 1.794.040,68 Kč a rok 2010 ve výši 1.818.979,56 Kč.

Naší námitkou je, že promlčení se řídí úpravou občanského zákoníku (2 roky promlčecí lhůta), zatímco žalobce tvrdí, že se vztah řídí obchodním zákoníkem a promlčecí doba je 4 roky.

Soudkyně předešlela, že se kloní ke stanovisku žalobce o čtyřleté promlčecí době.

Jednání soudu po roce 2013

Ve věci proběhla celá řada soudních jednání, kdy soud vyžadoval podklady od Magistrátu hl. m. Prahy, zejména ohledně námitky započtení vznesené námi, spočívající v užívání pozemků č. parc. 1604/4 – 6, za které FCC Česká republika, s.r.o. neplatí od roku 2010 nic.

FCC Česká republika, s.r.o. se totiž brání tím, že tento pozemek má v podnájmu na základě smlouvy s hl.m. Prahou uzavřené dne 5.11.1992.

Obrana MČ Praha – Ďáblice byla rozšířena o odkaz na judikaturu NS ČR, konkrétně rozhodnutí sp. zn. 33 Odo 1089/2005, jehož podstatou je tvrzení, že MČ Praha – Ďáblice by sice měla vrátit nájemné, ale je oprávněna oproti tomu započíst ekonomickou hodnotu zdánlivě poskytnutého nájmu (ostatně stejným způsobem argumentuje FCC Česká republika, s.r.o. v případě pozemků č. parc. 1604/4 – 6).

Ohledně argumentace FCC Česká republika, s.r.o. však namítáme, že je nepřipadná z toho důvodu, že odvozuje své závěry ze vztahu hl.m. Prahy a její neplatné smlouvy s paní Battistovou a následné podnájemní smlouvy mezi hl. m. Prahou a FCC Česká republika, s.r.o. ze dne 5.11.1992.

Podle nás je ovšem předmětem řízení neplatná nájemní smlouva mezi FCC Česká republika, s.r.o. a MČ Praha – Ďáblice ze dne 31.10.2001, takže na rozdíl od zmíněného judikátu, zde skutečně MČ Praha - Ďáblice je vlastníkem/osobou pověřenou hospodařením s pozemky.

Strany se zcela rozcházejí v identifikaci pozemků k letům 1992 a 2001. MČ Praha – Ďáblice si nechala zpracovat odborné stanovisko k identifikaci předmětných pozemků.

Z odborného zpracování historie hranic pozemku je nás zřejmé, že FCC Česká republika, s.r.o. uvádí (ve svých vyjádřeních i dopise ze dne 21.12.2010) o umístění pozemku č. parc. 1608/1 zkrácené informace.

V nájemní smlouvě ze dne 31.10.2001 (uzavřené krátce po potvrzujícím rozsudku Městského soudu v Praze, tedy poté, kdy FCC Česká republika, s.r.o. věděla, že podnájemní smlouva z 5.11.1992 je neplatná) je jako předmět nájmu uveden pozemek č. parc. 1608/1. Z přiloženého grafického nákresu by se mohlo zdát, že se jedná o dnešní pozemek č. parc. 1608/43 (později, na základě rozhodnutí PZ Praha ze dne 29.6.2007, určený jako vlastnictví pana Kudrnovského a paní Vitek), ačkoliv na grafickém nákresu je jako pozemek č. parc. 1608/1 označen i další pozemek (sousední s pozemkem 1608/14), tudíž samotná grafická příloha nájemní smlouvy je neurčitá.

FCC Česká republika, s.r.o. v soudním řízení i v komunikaci s žalovaným vždy tvrdila, že předmětem smlouvy byl současný pozemek č. parc. 1608/43 (v roce 2007 rozhodnuto o vlastnictví pana Kudrnovského a paní Vitek).

Ve skutečnosti však pozemek č. parc. 1608/1 měl k datu 31.10.2001 ve smlouvě uvedenou výměru 24 641 m² a skládal se z dílů PK parcel 105, 106, 107, 108 a 109. Vlastníkem pozemku byl Státní statek hl. m. Prahy v likvidaci, PK parcely byly zapsány na Listu vlastnictví 121. Tento pozemek se rozkládal bezprostředně při západním okraji dnešní silnice Ďáblice – Březiněves, tedy na zcela opačném konci tělesa skládky (grafická příloha k nájemní smlouvě toto území vůbec nezobrazuje), než pozemek č. parc. 1608/43.

Tento pozemek byl rozdělen tak, že z něj byla vyčleněna pozemková parcela č. 1746/79 (ostatní plocha). Zbytková parcela č. 1608/1 o výměře 1274 m² je v katastru zapsána dosud. V rozhodnutí PZ Praha ze dne 29.6.2007 předloženém žalobcem soudu a žalovanému (kterému toto rozhodnutí nebylo doručeno) je výslovně uvedeno, že pozemek č. parc. 1746/79 není vlastnictvím pana Kudrnovského a paní Vitek.

Za tohoto stavu přikročil soud k tomu, že uložil katastrálnímu úřadu provést identifikace pozemků k letům 1992 a 2001, aby zjistil, jaký byl vlastně v té době stav vlastnictví.

Následně soud nechal zpracovat znalecký posudek, aby zjistil skutečný rozsah užívání pozemků č. parc. 1604/4, 1604/5 a 1604/6 ze strany FCC – když z ortofotomapy katastrálního úřadu je zřejmé, že část pozemků leží mimo skládku a FCC je užívat nemůže.

Po zjištění skutečné výměry pozemků soud dospěl k následujícím závěrům (logickým a věcně správným):

1. Smlouva nájemní mezi hl. m. Prahou a FCC k pozemkům nyní svěřeným MČ Ďáblice z roku 1992 je neplatná.
2. Smlouva nájemní mezi MČ Ďáblice a FCC z roku 2001 je neplatná pouze ohledně pozemku 1608/1, ohledně pozemků 1604/4, 1604/5 a 1604/6 je nájemní smlouva platná.

To znamená, že FCC má v nájmu pozemky 1604/4, 1604/5 a 1604/6 a je povinna za ně platit nájemné ve výši 404.295,48 Kč ročně.

Od roku 2011 FCC neplatilo nájem a každý rok se ode dne 15.1. dostalo do dluhu 404.295,48 Kč. Naproti tomu MČ Ďáblice dluží za nájem za pozemek 1608/1, který Ďáblicům nepatřil, nemohly jej pronajmout a proto musí vrátit zaplacené nájemné ve výši 6.173.650 Kč.

Soud vyjověl naší námitce promlčení ohledně požadavku na vrácení nájmu co do částky 777.248,43 Kč. Dluh Ďáblic se tak zmenšil na částku 5.396.401,60 Kč s úrokem 7,75% ročně do zaplacení.

Soud k naší obraně započel proti dluhu každý rok nabíhající dluh FCC za nájem pozemků ve výši 404.295,48 Kč a tedy rozhodl, že:

Ďáblice musí doplatit FCC na vrácení neprávem inkasovaného nájmu za pozemek 1608/1 částku 949.151,32 Kč s úrokem z prodlení ve výši

- 7,75% ročně z částky 5.396.401,60 Kč od 31.1.2010 do 30.1.2011,
- 7,75% ročně z částky 4.992.106,12 Kč od 31.1.2011 do 30.1.2012,
- 7,75% ročně z částky 4.587.810,64 Kč od 31.1.2012 do 30.1.2013,
- 7,75% ročně z částky 4.183.515,16 Kč od 31.1.2013 do 30.1.2014,
- 7,75% ročně z částky 3.779.219,68 Kč od 31.1.2014 do 30.1.2015,
- 7,75% ročně z částky 3.374.924,20 Kč od 31.1.2015 do 30.1.2016,
- 7,75% ročně z částky 2.970.628,72 Kč od 31.1.2016 do 30.1.2017,
- 7,75% ročně z částky 2.566.333,24 Kč od 31.1.2017 do 30.1.2018,
- 7,75% ročně z částky 2.162.037,76 Kč od 31.1.2018 do 30.1.2019,
- 7,75% ročně z částky 1.757.742,28 Kč od 31.1.2019 do 30.1.2020,
- 7,75% ročně z částky 1.353.446,80 Kč od 31.1.2020 do 30.1.2021,
- 7,75% ročně z částky 949.151,32 Kč od 31.1.2021 do zaplacení.

Jelikož Ďáblice měly ve sporu větší úspěch musí FCC MČ Ďáblice zaplatit náklady řízení do výše 70% tarifní hodnoty advokáta.

Náklady státu (znalecký posudek) musí zaplatit FCC z 85%, Ďáblice z 15%.

Proti rozsudku bude možno podat odvolání do 15 dnů od doručení jeho písemného vyhotovení. V písemném vyhotovení též bude podrobné odůvodnění.

Závěr

Z uvedeného vyplývá, že FCC oprávněně (na základě nájemní smlouvy z roku 2001) užívá pozemky č. parc. 1604/4, 1604/5 a 1604/6 a musí platit nájemné.

Naproti tomu MČ Ďáblice neoprávněně několik let inkasovala nájem za pozemek č. parc. 1608/1, který jí nepatřil a musí tyto prostředky vrátit.

Logickým dalším postupem by bylo uzavření dohody mezi FCC a MČ Ďáblice o tom, že zbývající část dluhu MČ Ďáblice bude splácena tak, že se bude vždy ke každému 15.1. započítávat proti nájemnému za pozemky č. parc. 1604/4, 1604/5 a 1604/6 a žádná ze stran se nebude proti rozsudku odvolávat, čímž odpadnou náklady za soudní řízení.

Celá situace byla vyvolána pochybením:

1. hl. m. Prahy, která uzavřela neplatnou nájemní smlouvu v roce 1992 – navíc za nesmyslnou cenu 1 Kč,
2. MČ Ďáblice, která uzavřela v roce 2001 nájemní smlouvu k pozemku č. parc. 1608/1, který jí nikdy nepatřil a inkasovala peníze, na něž neměla žádný nárok,
3. FCC, která uzavřela nájemní smlouvu k pozemku č. parc. 1608/1, ačkoliv mohla vědět, že tento pozemek MČ Ďáblice nepatří a následně odmítala dohodu s poukazem na neplatnou smlouvu s hl. m. Prahou z roku 1992, ačkoliv neplatnost této smlouvy vyslovil i Ústavní soud.

JUDr. František VYSKOČIL, Ph.D.

advokát a společník

JUDr. Richard PECHA

advokát