

# Městská část Praha - Ďáblice

## Zastupitelstvo městské části

20. zasedání  
dne 24.09. 2014

### **USNESENÍ č. 173/14/ZMČ**

k Memorandu advokátní a patentové kanceláře VYSKOČIL, KROŠLÁK a spol.

#### **Zastupitelstvo městské části po projednání**

##### **I. bere na vědomí**

Memorandum advokátní a patentové kanceláře VYSKOČIL, KROŠLÁK a spol. ze dne 15. 9. 2014, které předložil starosta MČ Praha - Ďáblice Ing. Miloš Růžička jako závěrečnou zprávu svého funkčního období 2010 - 2014 ke stále probíhajícímu soudnímu řízení před Obvodním soudem pro Prahu 8, sp. zn. 24 C 203/2012, ve věci "Žaloba .A.S.A., spol. s r.o. o zaplacení 6.173.650,- Kč s příslušenstvím pro bezdůvodné obohacení ze strany MČ Praha - Ďáblice".

##### **II. pověřuje**

**Advokátní a patentovou kancelář VYSKOČIL, KROŠLÁK a spol. zastupováním Městské části Praha – Ďáblice v probíhajícím sporu specifikovaném ve výroku I. tohoto usnesení, s tím že spor může být ukončen:**

##### **II.a**

pravomocným rozhodnutím soudu po vyčerpání všech řádných a mimořádných opravných prostředků, nebo

##### **II.b**

smírem či narovnáním, z něhož nebude vyplývat povinnost Městské části Praha – Ďáblice k přímé úhradě nároků vznesených společnostmi .A.S.A., spol. s r.o.; součástí smírného řešení sporu může být uzavření nájemní smlouvy k pozemkům č. parc. 1604/4, 1604/5 a 1604/6 v k.ú. Ďáblice a zápočet nájemného z těchto pozemků na část nároků vznesených společnostmi .A.S.A., spol. s r.o. do výše 2.900.000 Kč, součástí smírného řešení však nesmí být prodej č. parc. 1604/4, 1604/5 a 1604/6 v k.ú. Ďáblice.

Zdeňka Fišmistrová  
zástupce starosty

Ing. Miloš Růžička  
starosta

**VYSKOČIL, KROŠLÁK a spol.** Advokátní a patentová kancelář

Voršílská 10, 110 00 Praha 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	15. září 2014
KOMU   A   TO	ing. Miloš Růžička, Městská část Praha - Ďáblice
VĚC   CONC.   SUBJECT	žaloba .A.S.A., spol s r.o. o zaplacení 6.173.650 Kč s příslušenstvím

---

## A.

### Skutkový stav:

Dne 31.10.2001 byla mezi společnostmi .A.S.A., spol. s r.o. a MČ Praha – Ďáblice uzavřena nájemní smlouva, když předmětem nájmu měly být pozemky parc. č. 1608/1 o výměře 25.978 m<sup>2</sup> a parc. č. 1604 o výměře 3.947 m<sup>2</sup>. 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 .A.S.A., spol. s r.o. smlouvu uzavřeli Ing. Petr Vokřál a Ing. Karel Procházka, za MČ Praha – Ďáblice paní Danuše Ševčíková, starostka.

Dopisem ze dne 21.12.2010 vyzvala společnost .A.S.A., spol. 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 .A.S.A., spol. 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.

Následně proběhla dvě jednání za přítomnosti právních zástupců společnosti .A.S.A., spol. s r.o. a MČ Praha – Ďáblice, jakož i vzájemná korespondence, ovšem nebylo dosaženo žádné dohody, a to zejména proto, že společnost .A.S.A., spol. s r.o. trvala na plné úhradě částky 6.173.650 Kč.

Dalším důvodem bylo i tvrzení společnosti .A.S.A., spol. 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 .A.S.A., spol. 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 postupného promlčování nároků společnosti .A.S.A., spol. s r.o.

Dne 10.5.2011 podala společnost .A.S.A., spol. s r.o. proti MČ Praha – Ďáblice žalobu o zaplacení 6.173.650 Kč s příslušenstvím.

V žalobě společnost .A.S.A., spol. s r.o. překvapivě 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 .A.S.A., spol. 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 dvě 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 .A.S.A., spol. 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 m<sup>2</sup> z celkem pronajímaných 29.925 m<sup>2</sup>) 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 .A.S.A., spol. 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.

Soud vzhledem k uvedeným skutečnostem dospěl k závěru, že věc by bylo lépe vyřešit smírem.

MČ Praha – Dáblice zaslala společnosti .A.S.A., spol. s r.o. nabídku smírného vyřešení sporu spočívající v tom, že MČ Praha – Dáblice by uznala nárok na vrácení nájmu za roky 2009 a 2010, žalobce by uznal dluh za roky 2011, 2012 a 2013, částky by se započely a rozdíl by MČ Praha – Dáblice uhradila v ročních splátkách tak, že tyto by se fakticky kryly s platbami nájmu za pozemky 1604/4, 1604/5 a 1604/6. (Smír by tedy spočíval v tom, že MČ Praha - Dáblice by se vzdala námitky promlčení ohledně roku 2009 – která je stejně nejistá, oproti tomu by žalobce uznal vypočtené nájemné za pozemek a souhlasil s tímto nájemným do budoucna a splátkami – MČ Praha – Dáblice by tím získala navíc i jistotu ohledně nevrácení nájemného za rok 2008).

Tento návrh smíru byl společností .A.S.A., spol. s r.o. bez dalšího odmítnut a společnost .A.S.A., spol. s r.o. žádný návrh smíru nepředložila.

Následně proběhlo několik soudních jednání, na kterých byly čteny listinné důkazy a dále vedeno dokazování listinami ze sporu dědiček po paní Batistové s hl. m. Prahou – konkrétně k platnosti podnájemní smlouvy mezi společností .A.S.A., spol. s r.o. a hl. M. Prahou.

Společnost .A.S.A., spol. s r.o. totiž tvrdí, že námitka započtení uplatněná za pozemky č. parc. 1604/4, 1604/5 a 1604/6 je neúčinná, když tyto pozemky byly pronajmuty hl. m. Prahou. Nicméně soudy rozhodující ve sporu mezi dědičkami po paní Batistové uzavřely, že podnájemní smlouva je neplatná – tím by se námitka společnosti .A.S.A., spol. s r.o. ukázala irelevantní.

Další ústní jednání ve věci je nařízeno na říjen 2014.

## **B.**

### **Právní argumentace:**

V této části bude pro jednoduchost MČ Praha – Dáblice dále označována jako žalovaný a společnost .A.S.A., spol. s r.o. jako žalobce.

## **I.**

### **a)**

Předmětem žaloby je požadavek na vrácení bezdůvodného obohacení spočívající v platbě nájemného bez právního důvodu za užívání pozemku č. parc. 1608/1 za roky 2008, 2009 a 2010.

Tento žalobní požadavek je specifikován jako platba určená na úhradu nájemného za užití pozemku č. parc. 1608/1:

- V roce 2008 ve výši 1.783.389,70 Kč (celkem žalobce uhradil 2.054.360 Kč, přičemž nepožaduje vrácení rozdílu ve výši 270.970,30 Kč, který považuje za platbu za užití původního pozemku č. parc. 1604, nyní č. parc. 1604/4, 1604/5 a 1604/6, které jsou nesporně ve vlastnictví žalovaného a jsou žalobcem užívány),
- V roce 2009 ve výši 1.794.040,68 Kč (celkem žalobce uhradil 2.2.066.686 Kč, přičemž nepožaduje vrácení rozdílu ve výši 272.645,32 Kč, který považuje za platbu za užití původního pozemku č. parc. 1604, nyní č. parc. 1604/4, 1604/5 a 1604/6, které jsou nesporně ve vlastnictví žalovaného a jsou žalobcem užívány),
- V roce 2010 ve výši 1.818.979,56 Kč (celkem žalobce uhradil 2.2.095.620 Kč, přičemž nepožaduje vrácení rozdílu ve výši 276.640,44 Kč, který považuje za platbu za užití původního pozemku č. parc. 1604, nyní č. parc. 1604/4, 1604/5 a 1604/6, které jsou nesporně ve vlastnictví žalovaného a jsou žalobcem užívány).

Celkem žalobce požaduje 5.396.401,60 Kč.

b)  
Předmětem obrany žalovaného je nárok na vydání bezdůvodného obohacení za užívání pozemků č. parc. 1604/4, 1604/5 a 1604/6 v k.ú. Ďáblice, které se nacházejí pod hlavním tělesem skládky provozované žalobcem, konkrétně bezdůvodného obohacení za roky 2008 až 2013.

Obrana žalovaného spočívá na tvrzení, že žalobce nesporně užíval a dosud užívá původní pozemek č. parc. 1604, nyní č. parc. 1604/4, 1604/5 a 1604/6, přičemž žalovaný předložil k důkazu listinu – znalecký posudek č. 810-14-2011 Ing. Marie Rozkošné, podle kterého obvyklé nájemné za užívání pozemků č. parc. 1604/4, 1604/5 a 1604/6 v k.ú. Ďáblice činilo v roce 2008 částku 458.891 Kč, v roce 2009 částku 477.039 Kč, v roce 2010 částku 486.591 a v roce 2011 částku 466.426 Kč.

Žalovaný specifikuje svou obranu takto:

- V roce 2008 dle svého tvrzení žalobce za užívání původního pozemku č. parc. 1604, nyní č. parc. 1604/4, 1604/5 a 1604/6, zaplatil 270.970,30 Kč; rozdíl oproti obvyklému nájemnému zjištěnému znaleckým posudkem (458.891 Kč) činí částku 187.920,70 Kč, částku 187.920,70 Kč uplatňuje žalovaný jako obranu,
- V roce 2009 dle svého tvrzení žalobce za užívání původního pozemku č. parc. 1604, nyní č. parc. 1604/4, 1604/5 a 1604/6, zaplatil 272.645,32 Kč; rozdíl oproti obvyklému nájemnému zjištěnému znaleckým posudkem (477.039 Kč) činí částku 204.393,68 Kč, částku 204.393,68 Kč uplatňuje žalovaný jako obranu,
- V roce 2010 dle svého tvrzení žalobce za užívání původního pozemku č. parc. 1604, nyní č. parc. 1604/4, 1604/5 a 1604/6, zaplatil 276.640,44 Kč; rozdíl oproti obvyklému nájemnému zjištěnému znaleckým posudkem (486.591 Kč) činí částku 209.950,56 Kč, částku 209.950,56 Kč uplatňuje žalovaný jako obranu,
- V roce 2011 nezaplatil žalobce za užívání původního pozemku č. parc. 1604, nyní č. parc. 1604/4, 1604/5 a 1604/6, ničeho; obvyklé nájemné zjištěné znaleckým posudkem činí částku 466.426 Kč, částku 466.426 Kč uplatňuje žalovaný jako obranu,
- V roce 2012 nezaplatil žalobce za užívání původního pozemku č. parc. 1604, nyní č. parc. 1604/4, 1604/5 a 1604/6, ničeho; obvyklé nájemné za tento rok není již ve znaleckém posudku uvedeno, žalovaný vychází z nejnižší částky obvyklého nájemného uvedené ve znaleckém posudku, tj. z částky 458.891 Kč (rok 2008 ve znal. posudku), částku 458.891 Kč uplatňuje žalovaný jako obranu,
- V roce 2013 nezaplatil žalobce za užívání původního pozemku č. parc. 1604, nyní č. parc. 1604/4, 1604/5 a 1604/6, ničeho; obvyklé nájemné za tento rok není již ve znaleckém posudku uvedeno, žalovaný vychází z nejnižší částky obvyklého nájemného uvedené ve znaleckém posudku, tj. z částky 458.891 Kč (rok 2008 ve znal. posudku), částku 458.891 Kč uplatňuje žalovaný jako obranu,

celkem žalovaný uplatňuje za užívání původního pozemku č. parc. 1604, nyní č. parc. 1604/4, 1604/5 a 1604/6, obranu v částce 1.986.472,94 Kč.

Po vznesené obraně žalovaného (1.986.472,94 Kč) a částečném zpětvzetí žalobce (žalobce požaduje 5.396.401,60 Kč) k projednání zůstává částka 3.409.928,66 Kč.

Žalovaný k důkazu navrhl provedení znaleckého posudku, kterým by bylo stanoveno obvyklé nájemné za užívání původního pozemku č. parc. 1604, nyní č. parc. 1604/4, 1604/5 a 1604/6 v k.ú. Ďáblice v letech 2008 – 2014.

**II.**  
Dopisem ze dne 21.12.2010 oznámil žalobce žalovanému, že ohledně nájemní smlouvy ze dne 31.10.2001 o nájmu pozemků č. parc. 1604 a 1608/1:

- a) Předmět nájmu je neurčitý, když z ustanovení a příloh smlouvy nelze s vyloučením pochybností provést identifikaci pozemků, pokud se týče pozemku č. parc. 1608/1, pak tento pozemek je v současnosti pozemkem č. parc. 1608/43.
- b) Na základě rozhodnutí pozemkového úřadu ze dne 29.6.2007 jsou vlastníky pozemků č. parc. 1608/1 a 1608/43 pan Kudrnovský a paní Vitek. Žalovaný tak od 23.7.2007 není vlastníkem pozemků a nemá žádné právo k jejich nájmu.

Dopisem ze dne 21.3.2011 pak žalobce žalovanému oznámil, v reakci na požadavek žalovaného k platbě za užití původního pozemku č. parc. 1604, nyní č. parc. 1604/4, 1604/5 a 1604/6, že právo užívat tyto pozemky získal již v roce 1992 na základě podnájemní smlouvy s hl. m. Prahou ze dne 5.11.1992, když předmětem podnájemní smlouvy byl mj. i pozemek PK 452, který pozemku 1604 (resp. č. parc. 1604/4, 1604/5 a 1604/6) evidenčně předcházela. S tímto dopisem zaslal žalobce žalovanému i předmětnou podnájemní smlouvu.

Veškerá tato oznámení žalobce označil žalovaný, ve svém posledním podání, za účelová a nepravdivá. Žalovaný se nicméně ztotožňuje se závěrem žalobce vysloveným v dopise ze dne 21.12.2010 o neplatnosti nájemní smlouvy ze dne 31.10.2001 o nájmu pozemků č. parc. 1604 a 1608/1.

### III.

K pozemku 1604 a textu dopisu ze dne 21.3.2011:

Z usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 5.5.2011, sp. zn. II. ÚS 1220/08, které je veřejně přístupné na stránkách Ústavního soudu v i databázi ASPI žalovaný v rámci přezkumu tvrzení žalobce z dopisů specifikovaných v čl. II. tohoto vyjádření zjistil následující.

Rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 8.3.2001, sp. zn. 5 C 41/99, potvrzeným rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 3.10.2001, sp. zn. 23 Co 280/2001, bylo mj. pravomocně rozhodnuto o tom, že nájemní smlouva č. 31220/67/92/N ze dne 26.8.1992, na základě které mělo hl. m. Praha získat nájemní právo k pozemkům později využitým pro provozování skládky, je neplatná.

Soudy v uvedených rozsudcích také výslovně konstatovaly neplatnost podnájemní smlouvy ze dne 5.11.1992 mezi hl. m. Prahou a společností .A.S.A., spol. s r.o.

Není správné tvrzení žalobce o tom, že soudy vyslovily pouze částečnou neplatnost obou smluv.

Na konci třetího odstavce odůvodnění citovaného usnesení ÚS ČR je výslovně uvedeno, že podnájemní smlouva ze dne 5.11.1992 je neplatná, nikoliv pouze částečně. Ostatně neplatnost byla zjištěna i z chybějících výměr pozemků a jejich nedostatečné specifikace.

Tomuto závěru odpovídá i samotný text podnájemní smlouvy ze dne 5.11.1992, kdy pozemky nejsou identifikovány v příloze výměrou ani graficky (v rozporu s čl. 4.1 podnájemní smlouvy). Jakási „identifikace“ pozemků je uvedena v příloze této podnájemní smlouvy, a to tak, že se jedná o „pozemky v Praze 8, katastrální území Ďáblice a Březiněves, číslo parcely...“. Následuje pouze řada čísel. Z přílohy nevyplývá, které pozemky mají být v k.ú. Ďáblice a které v k.ú. Březiněves, zda se jedná o celé pozemky nebo jejich části apod.

Podnájemní smlouva je skutečně evidentně neplatná, jak dovodily soudy.

V této souvislosti je také třeba hodnotit jednání žalobce – bylo by zcela nesmyslné, aby uzavíral 31.10.2001 nájemní smlouvu k pozemku, který má v podnájemní smlouvě od roku 1992.

Jeho jednání však nabývá smyslu v okamžiku, kdy se potvrzujícím rozsudkem ze dne 3.10.2001 dozvěděl o neplatnosti podnájemní smlouvy – je zřejmá jeho snaha zajistit si právo užívat pozemek 1604 (který je podstatný, neboť vede přímo středem tělesa skládky), což o tři týdny učinil podpisem nájemní smlouvy ze dne 31.10.2001.

Z tohoto pohledu je jednání, kterým se žalobce snaží a snažil vyhnout úhradě za užívání pozemku 1604 (resp. č. parc. 1604/4, 1604/5 a 1604/6), zjevně účelové a klamavé – o rozsudcích a důvodech jednání žalobce nemohl žalovaný ničeho vědět a svými sděleními se žalobce snažil žalovaného uvést v omyl.

K důkazu žalovaný navrhl dopis žalobce ze dne 21.12.2010, dopis ze dne 21.3.2011 včetně přílohy (podnájemní smlouvy z 5.11.1992), usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 5.5.2011, sp. zn. II. ÚS 1220/08 se zvýrazněnými pasážemi ohledně neplatnosti podnájemní smlouvy.

#### IV.

K pozemku 1608/1 a textu dopisu ze dne 21.12.2010:

Žalovaný si vyžádal odborné zpracování historie umístění a hranic pozemku č. parc. 1608/1 v k.ú. Ďáblice, které bylo provedeno společností Architekti Headhand s.r.o.

Tato listina („Vyhodnocení relevance majetkových poměrů ve vztahu k nájemní smlouvě mezi MČ Praha – Ďáblice a .A.S.A., spol. s r.o. ze dne 31.10.2001“) se k důkazu předkládá včetně příloh.

Z tohoto odborného zpracování je zřejmé, že žalobce uvádí (ve svých vyjádřeních i dopise ze dne 21.12.2010) o umístění pozemku č. parc. 1608/1 zkreslené informace, a to zřejmě účelově.

V nájemní smlouvě ze dne 31.10.2001 (uzavřené krátce po potvrzujícím rozsudku Městského soudu v Praze, tedy poté, kdy žalobce věděl, že podnájemní smlouva z 5.11.1992 je neplatná – viz vyjádření níže k pozemku č. parc. 1604) 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.

Žalobce v soudním řízení i v komunikaci s žalovaným vždy tvrdil, že předmětem smlouvy byl současný pozemek č. parc. 1608/43.

Ve skutečnosti však pozemek č. parc. 1608/1 měl k datu 31.10.2001 ve smlouvě uvedenou výměru 24 641 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Argumentace žalobce rozhodnutím PZ Praha je tak zcela zavádějící a irelevantní.

V současné době je vlastníkem pozemku č. parc. 1746/79 hl. m. Praha.

Vyvstává tedy otázka, jaký účel smluvní strany uzavřením smlouvy skutečně sledovaly.

Jedinou smysluplnou odpovědí je to, že se jednalo o zastřený úkon, jehož smyslem bylo hradit fakticky celé sjednané nájemné za pozemek č. parc. 1604, když k tomuto pozemku žalobce ztratil z rozhodnutí soudů krátce před uzavřením nájemní smlouvy užívací právo a jedná se o klíčový pozemek pro provozování skládky (jednak vede přímo středem tělesa skládky a jednak jsou na něm postaveny obslužné stavby).

Vůlí stran tak bylo hradit celé sjednané nájemné za užívání pozemku č. parc. 1604 – tomuto závěru nahrává i skutečnost, že pozemek č. parc. nebyl nikdy (ani v rozhodnou dobu) ve vlastnictví či užívání žalovaného – což muselo být stranám známo.

K důkazu žalovaný navrhl výpis z katastru nemovitostí ohledně pozemku č. parc. 1608/1 ke dni uzavření nájemní smlouvy a „Vyhodnocení relevance majetkových poměrů ve vztahu k nájemní smlouvě mezi MČ Praha – Ďáblice a .A.S.A., spol. s r.o. ze dne 31.10.2001“, zpracované společností Architekti Headhand s.r.o.

**V.**  
Zůstává proto otázka, proč žalobce sděloval žalovanému nesprávné či zkreslené informace ohledně obou pozemků.

S ohledem na ustálenou soudní judikaturu týkající se vzájemného vydání bezdůvodného obohacení z neplatné nájemní smlouvy (např. rozsudek NS ČR, sp. zn. 33 Odo 1089/2005 nebo usnesení NS ČR 28 Cdo 16/2012) se nabízí důvodný závěr o úmyslu při záměně pozemků za účelem získání majetkové výhody.

Podle citované judikatury:

Stanovil-li zákonodárce, že v případě neplatné nebo zrušené smlouvy, je každý z účastníků povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal, pak je toto ustanovení třeba zohlednit i v těchto případech. Rovněž je třeba vzít v úvahu, že v těchto případech si oprávnění spojená s výkonem vlastnického práva na úkor řádného vlastníka věci uzurpuje primárně osoba, která přenechává užívací oprávnění, jež jí nenáleží, další osobě. Tato osoba zasahuje do práv vlastníka tím, že projevuje vůli jeho nemovitost užívat, a to sice prostřednictvím další osoby, jíž prostory v předmětné nemovitosti přenechává do nájmu, čímž zjevně směřuje k nabývání majetkového prospěchu. **Nejvyšší soud v tomto ohledu opakovaně zdůraznil, že nabytí majetkového prospěchu nelze vázat pouze na faktické užívání věci, neboť majetkovou hodnotu představuje již samotné smlouvou přenechávané užívací právo. Okolnost, že neplatnou nájemní smlouvou nemohlo být užívací právo řádně přenecháno, přitom na uvedený závěr nemůže mít vliv, neboť pronajímatel pod dojmem platnosti smlouvy užívací právo k věci fakticky přenechal a nájemce je přijal, čímž získal majetkový prospěch spočívající v užívacím právu k věci, za něj by byl v případě platnosti smlouvy povinen poskytnout úplatu ve formě nájemného** (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 12. 2007, sp. zn. 30 Cdo 523/2007).

Je zřejmé, že je rozdíl, jestli společnost .A.S.A., spol. s r.o. přijala od nevlastníka užívací právo k pozemku č. parc. 1608/43, který je ornou půdou se zanedbatelným ročním nájemným, nebo zda přijala užívací právo k pozemku č. parc. 1746/79, který je veden jako ostatní plocha – s tržním nájemným ekvivalentním sjednanému v neplatné nájemní smlouvě.

Žalovaný proto namítá jako obranu proti žalované částce hodnotu představovanou smlouvou přenechaným užívacím právem k pozemku č. parc. 1608/1 (fakticky k pozemku č. parc. 1746/79), a to ve výši rovnající se výši požadované žalobcem z titulu bezdůvodného obohacení.

Důkaz: žalovaný navrhuje provedení znaleckého posudku, kterým by bylo stanoveno obvyklé nájemné za užívání původního pozemku č. parc. 1608/1, nyní č. parc. č. parc. 1746/79, který je veden jako ostatní plocha v k.ú. Ďáblice v letech 2008 – 2010

**VI.**  
Ze všech výše uvedených důvodů žalovaný navrhl, aby žaloba byla v celém rozsahu zamítnuta a žalobce zavázán k náhradě nákladů řízení.



## C.

### Doporučení:

Z předchozích dvou částí – shrnutí skutkového stavu a přehledu právní argumentace je zřejmé, že:

- byla správnou taktika směřující k uplatnění námitky promlčení, k u soudu uplatněné námitce promlčení vzala společnost .A.S.A., spol. s r.o. svůj nárok o částku 777.248,43 Kč s příslušenstvím zpět.
- nárok uplatněný společností .A.S.A., spol. s r.o. již tedy byl efektivně snížen a bylo dosaženo nevratně úspory ve výši 777.248,43 Kč s příslušenstvím,
- předmětem žaloby zůstal nárok společnosti .A.S.A., spol. s r.o. ve výši 5.396.401,57 Kč s příslušenstvím,
- proti němu je uplatněna obrana za užívání pozemků č. parc. 1604/4, 1604/5 a 1604/6, v částce 1.986.472,94 Kč,
- tato obrana má značnou šanci na úspěch vzhledem k tomu, že v jiných řízeních byla vyslovena neplatnost smlouvy mezi společností .A.S.A., spol. s r.o. a hl. M. Prahou,
- tedy zbývala by povinnost k úhradě toliko částky 3.409.928,63 Kč (z původně žalovaných 6.173.650 Kč s úroky),
- ohledně této zbývající částky však lze postupovat podle usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 12. 2007, sp. zn. 30 Cdo 523/2007, tedy pokračovat v argumentaci, že společnost .A.S.A., spol. s r.o. by oproti této částce měla vyplatit hodnotu nájemního práva, byť neplatně získaného (toto tvrzení umožňuje neplatnost smlouvy mezi společností .A.S.A., spol. s r.o. a hl. M. Prahou a odvození vztahu z nájemní smlouvy mezi MČ Praha – Ďáblice a společností .A.S.A., spol. s r.o. z roku 2001).

Existuje tedy značná pravděpodobnost úspěchu ve věci.

**Za tohoto stavu by postup směřující ke smíru spočívajícím v jakékoliv přímé platbě společnosti .A.S.A., spol. s r.o. byl de facto pro MČ Praha – Ďáblice nevýhodný a vedl by k nakládání s majetkem městské části v rozporu s pravidly a péčí řádného hospodáře.**

JUDr. František VYSKOČIL, Ph.D.  
advokát a společník

JUDr. Richard PECHA  
advokát