



ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 9 rozhodl předsedkyní senátu Mgr. Sylvou Mašínovou jako samosoudkyní v právní věci žalobce: **LOM PRAHA s.p.**, IČ: 00000515, se sídlem Tiskařská 8, 10038, Praha 10, Malešice, zastoupen Mgr. Pavlem Duškou, advokátem, se sídlem Karlovo náměstí 24, 110 00, Praha 1, proti žalovanému: **Mezinárodní vysokoškolské středisko pro letecké sporty v Praze**, IČ: 47607441, se sídlem Hůlkova ulice 31, Praha 9, Kbely, zastoupen JUDr. Tomášem Holasem, advokátem, se sídlem Pařížská 28, Praha 1, **o vyklizení nemovitosti a zaplacení 5.344.809,50 Kč s příslušenstvím,**

t a k t o :

- I. **Žalovaný je povinen vyklidit a předat žalobci pozemek parc. č. 1937/1 v k. ú. Kbely, obec Praha, pozemek parc. č. 1937/14 v k. ú. Kbely, obec Praha, pozemek parc. č. 1937/15, k. ú. Kbely, obec Praha, budovu bez č. p. a č. e., způsob využití výroba, na pozemku parc. č. 1937/33 v k. ú. Kbely, obec Praha a současně na pozemku parc. č. 540/17 v k. ú. Letňany, obec Praha, budova bez č. p. a bez č. e., způsob využití výroba, na pozemku parc. č. 1937/34 v k. ú. Kbely, obec Praha a současně na pozemku parc. č. 540/117 v k. ú. Letňany, obec Praha, budovu bez č. p. a bez č. e., způsob využití výroba, na pozemku parc. č. 1937/35 v k. ú. Kbely, obec Praha a současně na pozemku parc. č. 540/116 v k. ú. Letňany, obec Praha, budova bez č. p. a bez č. e., způsob využití výroba, na pozemku parc. č. 1937/36 v k. ú. Kbely, obec Praha a současně na pozemku parc. č. 540/16 v k. ú. Letňany, obec Praha, budovu bez č. p. a bez č. e., způsob využití technická vybavenost, na pozemku parc. č. 1937/37 v k. ú. Kbely, obec Praha, budovu bez č. p. a bez č. e., způsob využití je nástavba, na pozemku parc. č. 1937/38 v k. ú. Kbely, obec Praha, budovu bez č. p. a bez č. e., způsob využití nástavba, na pozemku parc. č. 1937/40 v k. ú. Kbely, obec Praha, budovu bez č. p. a bez č. e., způsob využití výroba, na pozemku parc. č. 1937/41 v k. ú. Kbely, obec Praha, budovu bez č. p. a bez č. e., způsob využití nástavba, na pozemku parc. č. 1937/42 v k. ú. Kbely, obec Praha, a to vše nejpozději do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.**
- II. **Řízení v části, aby žalovaný byl povinen zaplatit žalobci částku 387.934,50 Kč se z a s t a v u j e .**
- III. **Žaloba v části, aby žalovaný byl povinen zaplatit žalobci částku 117.952,- Kč společně s úrokem z prodlení z částky 117.952,- Kč ode dne 01.03.2006 do zaplacení ve výši repo sazby stanovené ČNB dle sazby platné vždy pro první den příslušného**

kalendářního pololetí, v němž trvá prodlení žalovaného, zvýšené o sedm procentních bodů, se z a m í t á.

- IV. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 15.017.764,- Kč společně s ročním úrokem z prodlení ve výši dvojnásobku diskontní sazby stanovené ČNB platné k prvnímu dni prodlení žalovaného z částky 2.327.895,- Kč od 01.03.2005 do zaplacení, pak společně s úrokem z prodlení ve výši repo sazby stanovené ČNB dle sazby platné vždy pro první den příslušného kalendářního pololetí, v němž trvá prodlení žalovaného, zvýšené o sedm procentních bodů :
- z částky 2.320.956,- Kč od 01.03.2006 do zaplacení,
 - z částky 72.120,- Kč od 07.03.2008 do zaplacení,
 - z částky 2.438.545,- Kč od 07.03.2008 do zaplacení,
 - z částky 2.499.508,- Kč od 01.07.2008 do zaplacení,
 - z částky 479.581,- Kč od 07.03.2008 do zaplacení,
 - z částky 2.089.913,- Kč od 23.03.2010 do zaplacení
- a pak společně s úrokem z prodlení ve výši repo sazby stanovené ČNB pro poslední den kalendářního pololetí, které předchází kalendářnímu pololetí, v němž došlo k prodlení žalovaného zvýšené o sedm procentních bodů ročně z částky 2.789.246,- Kč od 16.02.2011 do zaplacení, a to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- V. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení ve výši 909.152,- Kč k rukám právního zástupce, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- VI. Žalovaný je povinen doplatit náhradu nákladů řízení státu částku ve výši 28.874,50 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku na účet Obvodního soudu pro Prahu 9.

O d ů v o d n ě n í :

Návrhem na vydání elektronického platebního rozkazu podaného ke zdejšímu soudu dne 18.05.2007, se žalobce domáhal vyklizení nemovitostí a zaplacení 5.344.809,50 Kč, když svůj návrh odůvodnil tak, že je univerzálním nástupcem subjektu Leteckých oprav Kbely, státní podnik, který uzavřel dne 19.04.2000 nájemní smlouvu se žalovaným na pronájem areálu na kbelském letišti, když jednotlivé nemovitosti nebyly ve smlouvě určeny způsobem, který vyžaduje zákon pro zápis do katastru nemovitostí, protože k jejich zápisu došlo později. S ohledem na to, že účel nájmu byl ve smlouvě sjednán jako využití areálu k provozování vědeckotechnického parku dle propozic Ministerstva průmyslu a obchodu ČR k vybudování společensko-technické základny s cílem podporovat a propagovat rozvoj všeobecného letectví a průmyslu v ČR a ke společensko-kulturním aktivitám a žalovaný užíval nemovitosti v rozporu se sjednaným účelem, tak žalobce dne 20.12.2005 od smlouvy odstoupil, a to i pro nezaplacení nájmu za rok 2004. Dále žalobce odstoupil pak ještě dne 22.01.2007 a 19.04.2007 a domáhá se nájmu dle článku II odst. 1 přílohy 3 nájemní smlouvy ve výši 5.104.713,50 Kč za rok 2004 a 2005 a pak nájmu dle II. odst. 2 písm. a) přílohy 3 nájemní smlouvy ve výši 240.078,- Kč a vyklizení.

Dne 07.01.2008 vzal žalobce částečně žalobu zpět ohledně 387.934,50 Kč, když uvedl, že mezi účastníky k žádnému zápočtu pohledávek nedošlo a žalovaným předkládaný dodatek č. 3 nebyl podepsán ředitelem žalobce, a proto je neplatný. Dále uvedl, že dodatek č. 1 měnil pouze článek 6.2. smlouvy, a tedy žalobce mohl odstoupit od smlouvy pro případ porušení smlouvy žalovaným, a proto je odstoupení ze dne 20.12.2005 platné. Nakonec uvedl, že vzhledem k tomu, že smlouva byla ve své podstatě uzavřena na dobu neurčitou mohl žalobce i vypovědět, což učinil dne 21.12.2007 a namítl její neplatnost z důvodu neurčitosti délky jejího trvání. Vzhledem k tomu, že se žalovaný neúčastnil veřejné soutěže PARK a pronajatý areál nepoužívá k účelu

vědeckotechnického parku, tak odstoupení bylo dáno po právu. Protože žalovaný byl povinen žalobci platit nájemné dle smlouvy již v roce 2004. Žalobce se tak domáhá dlužného nájemného dle II odst. 1 za rok 2004, dále za rok 2005 a dlužné daně z nemovitosti a za rok 2005, v celkové výši 4.956.895,- Kč.

Dne 06.03.2008 žalobce žalobu rozšířil o 5.299.682,- Kč, s tím, že žalobce platně odstoupil od smlouvy dne 20.12.2005, takže od tohoto dne žalovanému nesvědčí žádný právní titul k užívání předmětného areálu a je povinen jej vyklidit a zaplatit bezdůvodného obohacení od 21.12.2005 do 06.03.2008 ve výši 5.489.754,- Kč, protože za tuto dobu zaplatil jen 2.553.388,- Kč.

Žalovaný 01.10.2007 navrhl soudu žalobu jako nedůvodnou zamítnout, když uvedl, že k uzavření nájemní smlouvy s určitým algoritmem výpočtu nájmu došlo z důvodu žalostného stavu předmětných nemovitostí, když ani žalobce ani žalovaný neměl dost peněz na jejich opravu. Dále uvedl, že sloučením kbelských a malešických leteckých opraven a střídání jedenácti ředitelů vztahům účastníků neprospělo, dále uvedl, že žalovaný žalobci platí nájem od roku 2005 a vypočetl jaké všechny akce se v areálu od 05.01.2007 odehrály. Poukázal na změnu smlouvy v článku 6.2., ze které usuzuje na nemožnost platnosti výpovědi dne 20.12.2005, dále na to že se programu PARK účastnil prostřednictvím své společnosti VALURA s.r.o., a že žalobce nemá nárok na nájemné dle II. odst. 1, neboť 2.100.000,- Kč byla pouze referenční hodnota a nikoliv nájem. Dne 10.06.2008 žalovaný vyjádření doplnil tak, že znova poukázal na význam změny smlouvy v článku 6.2., dále že v důsledku dodatku ze dne 02.06.2004 žalovaný nebyl povinen platit nájem v roce 2004, ale až v roce 2005, a proto došlo k zápočtu nájmu za rok 2004 a že žalovaný za rok 2005 až 2007 zaplatil na nájmu celkem 3.857.962,30 Kč a stejnou argumentaci použil i ve vyjádření ze dne 22. 06. 2009 a ze dne 12.08.2009, kde navíc uvedl, že částku dle II. odst. 1 ve výši 2.100.000,- Kč s inflací nebyl povinen nikdy platit, protože se jednalo jen o referenční hodnotu, která se nefaktovala. Dne 24.11.2009 žalovaný doplnil svá vyjádření tak, že jen 13% plochy areálu je komerčně pronajato, a že v část areálu využívají společnosti s přímými leteckými aktivitami, že smyslem podnájemníků areálu je naplňovat účel podnikatelského inkubátoru, když činnost žalovaného je směřována na formu vědeckotechnického parku zaměřeného na regionální rozvoj a i účel spočívající ve zřízení leteckého informačního, vzdělávacího centra žalovaný plní, takže nebyl žádný důvod odstoupit od smlouvy z důvodu absence plnění účelu smlouvy. Dále žalovaný znova poukázal na zápočet nájmu z roku 2004, na dodatek ze dne 02.06.2004, a novelizované znění článku 6.2. smlouvy.

Dne 26.11.2009 rozhodl zdejší soud **částečným rozsudkem** č.j. 10 C 144/2007-218 o vyklizení a o nákladech řízení, který byl dne 12.05.2010 **zrušen odvolacím soudem** č.j.13 Co 133/2010 – 253 a vrácen zpět zdejšímu soudu, který považoval závěry soudu za předčasné a uložil mu, aby doplnil dokazování, o to zda dodatek č. 3 a dodatek ze dne 02.06.2004 uzavřeli za žalobce oprávněné osoby, a rovněž zda skutečně byla mezi účastníky uzavřena dohoda o zápočtu.

Dne 22.03.2010 žalobce rozšířil žalobu o 2.089.913,- Kč protože žalovaný dále užívá předmětný areál, a proto je povinen jej vyklidit a zaplatit bezdůvodného obohacení od 21.12.2005 do 31.12.2008.

Dne 15.02.2011 žalobce rozšířil žalobu o 2.789.246,- Kč protože žalovaný dále užívá předmětný areál, a proto je povinen jej vyklidit a zaplatit bezdůvodného obohacení od 21.12.2005 do 31.12.2009, což je 15.135.716,- Kč.

S ohledem na to, že nedostatky v provedeném dokazování určené odvolacím soudem, a současně vzhledem k tomu, že poučovací povinnost soudu dle § 118a odst. 1,3 o.s.ř. je upravena jen pro ústní jednání, poučil soud na ústním jednání dne 28.02.2011 žalobce o jeho povinnosti tvrdit v žalobě všechny právně významné skutečnosti, jimiž vylíčí skutek, na jehož základě uplatňuje svůj nárok (§ 101 odst. 1 o.s.ř.), a to zejména aby přesně uvedl, jaké osoby byly oprávněny zavazovat žalobce v době 02.06.2004, v době 30.01.2002 a v době sepsání dohody o zápočtu pohledávek účastníků, o tom že žalovaný stále předmětné nemovitosti užívá, a jak žalovaný platil nájemné a

současně ho poučil i o povinnosti označit důkazy potřebné k prokázání žalobních tvrzení (§ 120 o.s.ř.), a i to zda o pohledávce, která měla být předmětem zápočtu žalobce účtoval. Žalovaného pak soud poučil o jeho povinnosti doplnit svá tvrzení o to, kdo byl oprávněn jednat za žalovaného v době podpisů dodatků ke smlouvě a zápočtu pohledávek, a necht' toto své tvrzení hodnověrně prokáže a také necht' prokáže, že VALURA, s.r.o., podala jménem žalobce přihlášku do PARK. Žalobce se vyrovnal s poučením v soudem uložené lhůtě, a soudu zaslal vyjádření, že listina ze dne 02.06.2004 nebyla podepsána ředitelem Ing. Vratislavem Máslem, ale její převzetí bylo jen potvrzeno Ivanou Vondráčkovou pracovnící sekretariátu ředitele, a proto se dodatek k nájmní smlouvě nejedná. Dodatek ze dne 30.01.2002 byl podepsán za žalobcem Ing. Rohovcem, což byl v tu dobu ředitel žalobce. Ohledně zápočtu uvedl, že ani ředitel Ing. Šťastný a ani jeho zástupce Ing. Orsák dohodu o zápočtu zjevně nepodepsal, a že o faktuře č. 4200120304 účtováno nebylo. Nakonec uvedl, že žalovaný žalobci od 01.01.2005 do 31.12.2010 zaplatil celkem na nájmu 6.762.279,- Kč a že dodatek č. 3 podepsal Ing. Kratochvíl, který jej však nebyl oprávněn podepsat, protože ředitelem žalobce byl v tu dobu Ing. Sláma, který byl na místě sám přítomen a odkázal na důkazy, které předložil soudu i na ty, které již byly součástí soudního spisu. I žalovaný se poučením soudu vyrovnal ve lhůtě jemu uložené a soudu sdělil, že dodatek ze dne 29.05.2000 podepsal za žalovaného Ing. Zahradník a odkázal na důkazy, které předkládá soudu včetně výpisů z bankovního účtu dokládající placení nájmu i na ty, které již byly součástí soudního spisu.

Na základě provedeného dokazování soud dospěl k následujícímu závěru o skutkovém stavu věci :

Žalobce je státní podnik zapsaný do obchodního rejstříku, ke kterému byly na základě rozhodnutí Ministra obrany č. j. 50959-55/2002/DP-8201, dne 12.01.2004 přísloučeny Letecké opravny Kbely, s.p., čímž na žalobce přešla všechna práva i závazky přísloučeného státního podniku (tyto skutečnosti má soud za prokázané z výpisu z obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, odd. ALX, vložka 274, a z odd. ALX vložka 283).

Žalovaný je občanské sdružení zapsané v seznamu Ministerstva vnitra, od 14.03.2000, jehož cílem činnosti je organizování a provádění výcviku a sportovní činnosti v oblasti provozování ultralehkých letadel, balónů a vzducholodí včetně metodické technické pomoci svým členům a ostatním zájemcům o letecké sporty zejména z řad vysokoškolských studentů (tyto skutečnosti má soud za prokázané z potvrzení o zápisu do seznamu občanských sdružení ze dne 04.07.2007, č.j. VSC/1-16 005/92-R, a z bodu 3 stanov žalovaného).

Dne 19.04.2000 uzavřel Letecké opravny Kbely, s.p. jako pronajímatel se žalovaným jako nájemcem nájmní smlouvu areálu (článek 2.1.) složenou z budov ležících na pozemcích parc. č.1937/1, 1937/14, 1937/15 v k.ú. Kbely obec Praha, a to za účelem (článek 2.2.) využití areálu k provozování vědeckotechnického parku, ale propozic Ministerstva průmyslu a obchodu ČR podle přílohy 2 a k vybudování společensko – technické základny s cílem podporovat a propagovat rozvoj všeobecného letectví a průmyslu v ČR a ke společensko – kulturním aktivitám, a to na dobu (článek 3.1.) do 31.12.2011, a po této době se nájem se prodlužuje vždy o jeden rok, a podle které byl žalovaný povinen platit nájemné (článek 4.3) až od 01.01.2004 a to ve výši dle přílohy 3. Žalobce mohl od smlouvy odstoupit (článek 6.1.) pro podstatné porušení povinností zejména užívání předmětu nájmu k jiným než smluveným účelům bez souhlasu pronajímatele, a také pro prodlení s úhradou nájmného po dobu delší než tři měsíce, když pronajímatel mohl odstoupit od smlouvy i v případě (článek 6.2.) prodeje nemovitostí, a nakonec, že smlouvu lze měnit (článek 7.4) jen pomocí písemných dodatků. Pronajaté nemovitosti byly vyobrazeny v plánu, v příloze 1 smlouvy. V příloze 2 jsou propozice pro vznik vědeckotechnického parku, kdy takový projekt musí splňovat : funkce inkubátoru pro malé a střední podniky, spojený s výzkumnou a vývojovou základnou, školící a vzdělávací činnost, ekonomická schopnost realizovat výsledky projektu a schopnost transferu technologií, když žadatel musí prokázat pronájem pozemků na dobu minimálně 10 let. Příloha 3 uvádí, že nájemné je splatné od 01.01.2004, a to ve výši tržního nájmného (II odst. 1) ve výši 2.100.000,- Kč za rok 2000, která se bude každoročně upravovat o inflaci a pak, že nájemné (II odst. 2 písm. a)), které žalovaný vybere od třetích osob bude použito na úhradu provozních nákladů

v dohodnuté výši 340.000,- Kč, zahrnujících spotřebu elektřiny, vody a daně z nemovitosti, když (článek III.) platba za dodávku vody a elektřiny bude fakturována žalovanému podle skutečného odběru a pak žalovaný (II odst. 2 písm. b), c)) byl povinen platit nájemné vypočtené z nájmu, které žalovaný vybere od podnájemců areálu (tyto skutečnosti má soud za prokázané z článku 2.1., 2.2., 3.1., 4.1., 4.2., 6.1.první bod, čtvrtý bod, 6.2., 7.4., příloha 1, část PARK z přílohy 2, zejména pak bod 3. Kritéria, z přílohy 3 bod I., II. odst. 1 a 2 písm. a), b), c) a III., z výpisu z katastru nemovitostí LV 1114 pro k.ú. Kbely, obec Praha, na kterém jsou zapsány parcely parc. č.1937/1, 1937/14, 1937/15).

Dne 25.04.2000 došlo k předání pronajatých nemovitostí pronajímatelem žalovanému (tyto skutečnosti má soud za prokázané z přílohy smlouvy ze dne 25.04.2000, který je zápisem o předání pronajatého areálu).

V roce 2006 došlo k zápisu budov - které tvoří pronajatý areál, když budovy stojí na pozemích parc. č.1937/33, č.1937/34, č.1937/35, č.1937/36, č.1937/37, č.1937/38, č.1937/40 č.1937/41, 1937/42, oddělených od pozemku parc. č. 1937/1 a pak na pozemcích parc. č. 540/16, č. 540/17, parc. č. 540/116 a 540/117, když kolaudace zapisovaných budov byla nahrazena prohlášením Vojenského stavebního úřadu Ministerstva obrany ČR č.j. 30021-37/2002/DP-4607 ze dne 12.01.2006, o tom že tyto stavby byly postaveny a zkolaudovány v dané době příslušnými státními orgány (tyto skutečnosti má soud za prokázané z návrhu na zápis budov do katastru nemovitostí zapsaný Katastrálním úřadem pod číslem Z 8559/06, z prohlášení Vojenského stavebního úřadu Ministerstva obrany ČR č.j. 30021-37/2002/DP-4607 ze dne 12.01.2006, z LV 1114 pro k.ú. Kbely, obec Praha).

Dne 02.05.2000 pronajímatel sepsal se žalovaným **dodatek č. 1** k nájemní smlouvě, kterým doplnil obsah článku 6.2. smlouvy tak, že jestliže žalovaný vynaložil na opravu areálu náklady se souhlasem pronajímatele, může ten odstoupit od smlouvy, jen uhradí-li žalovanému náklady spojené s taktovou rekonstrukcí, za pronajímatele dodatek podepsal Ing. Milan Kratochvíl, zástupce ředitele, který mohl zavazovat pronajímatele jen v nepřítomnosti ředitele (tyto skutečnosti má soud za prokázané z dodatku č. 1 ze dne 02.05.2000, z výpisu obchodního rejstříku Letecké opravny Kbely, s.p. oddíl ALX, vložka 274, podle kterého byl ředitelem Ing. Otakar Sláma od 05.08.1999 do 20.02.2002, z výsledku Ing. Luboše Zahradníka, který podpis Ing. Milana Kratochvíla poznal).

Dne 29.05.2000 pronajímatel sepsal se žalovaným **dodatek č. 3** k nájemní smlouvě, kterým změnil II. odst. 1 přílohy 3 smlouvy tak, že výše tržního nájemného za areál 2.100.000,- Kč za rok 2000 je částka, která je považována za referenční hodnotu sloužící pro výpočet úhrady nájemného pronajímateli dle odstavce II. bodu 2) písmene b) a nebude žalovanému fakturována. Za pronajímatele dodatek podepsal Ing. Milan Kratochvíl, zástupce ředitele, který mohl zavazovat pronajímatele jen v nepřítomnosti ředitele, a to ačkoliv téhož dne (29.05.2000) podepsal Ing. Otakar Sláma jako ředitel pronajímatele jinou smlouvu – smlouvu o dílo č. 2012405. Sepsání dodatku bylo předmětem trestního řízení, pro podezření z antitativování, které bylo skočeno usnesením o odložení, neboť žádná dostupná expertiza nedovoluje zjistit, kdy byl skutečně dodatek podepsán, když jak Ing. Kratochvíl tak žalovaný antitativování popírali (tyto skutečnosti má soud za prokázané z dodatku č. 3 ze dne 29.05.2000, z výpisu obchodního rejstříku Letecké opravny Kbely, s.p. oddíl ALX, vložka 274 podle kterého byl ředitelem Ing. Otakar Sláma od 05.08.1999 do 20.02.2002, z usnesení PČR ČTS: ORIII-7805/SKPV-OHK3-2007-MA, ze dne 26.10.2007, které nabylo právní moci dne 06.11.2007).

Dne 30.01.2002 pronajímatel uzavřel se žalovaným **dodatek č. 2** k nájemní smlouvě, kterým změnil článek 3.1., tak že smlouva se uzavírá na dobu do dne 31.12.2022, přičemž po uplynutí se doba smlouvy prodlužuje vždy o jeden rok a dále do přílohy 2 smlouvy bylo doplněno zadání programu PARK II, který podporuje zakládání a rozvoj vědeckotechnických parků včetně podnikatelských inkubátorů a center aplikovaného výzkumu, s cílem zajistit v prostředí

vědeckotechnického parku malým a středním podnikům inovačního charakteru, zaměřeným na realizaci špičkových technických řešení a na transfer technologií, kdy obsahem žádosti byl investiční záměr, 70%obsazenost parku inovačními firmami, smluvně založená účast vědecké instituce, vyjádření představitelů regionu a Hospodářské komory, daňová příznání za poslední tři roky, doložení zdrojů na financování a doložení pronájmu na 20 let, když žádost musí být úplná, podána na předepsaných formulářích. Za pronajímatele podepsal dodatek Ing. Jan Rohovec, ředitel pronajímatele v době 20.02.2002 do 31.03.2003 (tyto skutečnosti má soud za prokázané z dodatku č. 2 ze dne 30.01.2002) z výpisu obchodního rejstříku Letecké opravny Kbely, s.p. oddíl ALX, vložka 274, z výslechu Ing. Luboše Zahradníka, který podpis Ing. Jana Rohovce poznal).

Dne 02.06.2004 zaslal žalovaný pronajímateli dopis, kterým se dožadoval změny nájemní smlouvy, a to v bodě 4.3. změnit rok 2003 na rok 2004 a pak bod 7.1. slovo založená na slovo vlastněná, když tento dopis byl za pronajímatele převzatý paní Ivanou Vondráčkovou, sekretářkou tehdejšího ředitele Ing. Vratislava Másla (tyto skutečnosti má soud za prokázané z podpisu na dopise, který začíná písmenem V, a nikoli M, jak by se u podpisu ředitele dalo předpokládat, dále z faktury č. 4200120304, na které Ing. Vratislav Máslo svůj podpis poznal, a který je úplně jiný než na dopise, z výslechu Ing. Vratislava Másla a Ivany Vondráčkové na ústním jednání dne 25.05.2011, z výslechu Ing. Luboše Zahradníka, který podpis Ing. Vratislava Másla na dopise ze dne 02.06.2004 nepoznával).

Dne 14.01.2005 vystavil žalobce žalovanému fakturu č. 4200120304 na úhradu nájmu za rok 2004 ve výši 2.711.655,31 Kč (tuto skutečnost má soud za prokázané z faktury, podepsané ředitelem žalobce Ing. Vratislavem Máslem, který svůj podpis na ústním jednání dne 25.05.2011 poznal).

Dne 20.12.2005 žalobce odstoupil od nájemní smlouvy, protože žalovaný nevyužívá areál k provozování vědeckotechnického parku dle propozic Ministerstva průmyslu a obchodu ČR a zaplacení nájemného za rok 2004, které bylo splatné v únoru 2005, které žalovaný převzal dne 20.12.2005 (tyto skutečnosti má soud za prokázané z dopisu o odstoupení ze dne 20.12.2005, s podpisem Ing. Zahradníka, který za žalovaného odstoupení převzal).

Statutární orgán žalovaného Ing. Luboš Zahradník vypověděl, že vědeckotechnický park v areálu provádí prostřednictvím subjektů : pana Kubeše, Čumpelíka, Laciny, Čížka, firmou Lip Praha a dalších, a to tak že pan Kubeš provozoval prodejnu sádrokartonu a podílel se na opravě areálu, pan Čumpelík se podílel na podnikatelském inkubátoru a provozoval zámečnictví, pan Lacina se podílel na podnikatelském inkubátoru a provozoval truhlárnu, pan Čížek se podílel na podnikatelském inkubátoru a provozoval prodej autodílů, a společnost Lip Praha se podílela na podnikatelském inkubátoru a podílela se na zabezpečení areálu, dále uvedl, že v areálu je celá řada leteckých společností, že v areálu se také staví letadla ze stavebnic, a že se soustřeďuje na letecké programy pro děti a mládež, že zde testuje elektromobily. Soud sice tento účastnický výsledek provedl, ovšem protože statutární orgán žalovaného jako účastník řízení má pochopitelně přímý a zjevný zájem na výsledku sporu, tak jeho výsledek soud hodnotil velmi obezřetně, a uvěřil mu pouze tehdy, když jeho výpověď potvrzovaly i jiné v řízení provedené důkazy (tyto skutečnosti má soud za prokázané z výslechu Ing. Luboše Zahradníka dne 06.04.2011).

Z výslechu svědka Ing. Vratislava Másla soud zjistil, že svědek dopis ze dne 02.06.2004 nepodepsal a není mu známo, kdo k razítku žalobce připojil svůj podpis, když na faktuře č. 4200120304 na úhradu nájmu za rok 2004 ve výši 2.711.655,31 Kč svůj podpis poznal. Ohledně zápočtu pohledávek ze dne 25.03.2005 (ani po předložení listiny) si svědek nic nevybavil, protože během jeho výkonu funkce se deblokoval ruský dluh, a svědek v tu dobu podepsal faktury ve výši 15 mld. Kč. Soud svědeckou výpověď provedl, protože osvědčení podpisu zejména na dopise ze dne 02.06.2004 bylo pro posouzení věci důležité, nicméně vzhledem ke značnému časovému odstupu nebylo myslitelné, že by výpověď svědka přinesla detaily právních vztahů účastníků. Samotnou výpověď svědka soud považoval za věrohodnou, protože svědek vypovídal bez jakýchkoliv náznaků zkreslování údajů, soudu z ničeho nevypluly žádné rozumné důvody, proč

by měl vypovídat nepravdu (tyto skutečnosti má soud za prokázané z výsledku svědka Ing. Vratislava Másla ze dne 25.05.2011).

Z výsledku svědka Ivany Vondráčkové soud zjistil, že dopis ze dne 02.06.2004 podepsala ona, protože byla sekretářka ředitele a mimo jiné přijímala i poštu, takže dopis podepsala jako doklad o převzetí předmětného dopisu žalobcem. Největší přínos této svědecké výpovědi soud spatřoval v tom, že logicky doplnila výpověď Ing. Vratislava Másla i zjištění, že dopis podepsala osoba, jejíž jméno začíná písmenem V, svědkyně vypovídala logicky i souvisle, a soud nezjistil, nic proč by svědek měl svojí výpověď jakkoliv upravovat (tyto skutečnosti má soud za prokázané z výsledku svědka Ivany Vondráčkové ze dne 25.05.2011).

Svědka Milan Press vypověděl, že je v kontaktu se žalovaným a asi pět let je jím informován o vývoji řízení, svojí výpověď žalovanému nabídl, protože je členem komitétu IBN, což je síť vědeckotechnických parků BIC a v letech 2003 do 2004 byl vládní poradce pro inovační technologie. K věci vypověděl, že vědeckotechnický park je zaměřený na intelektuální činnost, jako je vznik podnikatelských inkubátorů nebo podnikatelských transferů, což znamená překlápění výzkumu do výroby. Dále vypověděl, že vědeckotechnický park žalovaného nikdy neviděl, a že na to, že žalovaný provozuje vědeckotechnický park pouze usoudil z rozhovorů s Ing. Zahradníkem, a že školení mládeže není transferem technologií. Předně soud nepřehlédl, že svědek byl prakticky po celou dobu řízení o jeho vývoji informován žalovaným, že mu výpověď nabídl, aby podpořil jeho stanoviska, dále je mimo pochybnost, že se jedná svědeckví z druhé ruky se zahrnutím osobního názoru svědka na aktivity žalovaného v pronajatém areálu, protože svědek sám nikdy v kbelském areálu nebyl (tyto skutečnosti má soud za prokázané z výsledku svědka Milana Presse ze dne 25.05.2011).

Dne 02.02.2002 podala společnost VALURA, s.r.o. přihlášku a žádost o podporu do veřejné soutěže PARK II, když přihláška představuje pouze prohlášení, že se přihlašuje a současně že žádá o dotaci ze státního rozpočtu. Dne 30.01.2002 se společníkem společnosti VALURA, s.r.o. stal žalovaný na základě smlouvy o převodu obchodního podílu této společnosti. Dne 30.01.2002 uzavřela VALURA, s.r.o. smlouvu o smlouvě budoucí s ČVUT, jejíž předmětem bylo v případě, že VALURA, s.r.o. bude vybrána do projektu PARK, pak uzavřou smlouvu na spoluzajištění transferu technologií a aplikovaného výzkumu. Dne 30.01.2002 zaslal primátor hl.m. Prahy Jan Kasl dopis, kterým považoval účast VALURA s.r.o. v projektu PARK II za užitečnou a účelnou, protože vědeckotechnické parky je v souladu se strategickým rozvojovým plánem Prahy. Dne 30.01.2002 zaslal žalovanému dopis předseda Hospodářské komory Hl.m.Praha, že podporuje záměr VALURA s.r.o. na vznik vědeckotechnického parku (tyto skutečnosti má soud za prokázané z přihlášky ze dne 31.01.2002, z podacího lístku ze dne 02.02.2002 o odeslání Ministerstvu průmyslu a obchodu, ze smlouvy o převodu obchodního podílu ze dne 30.01.2002, ze smlouvy o smlouvě budoucí uzavřené mezi VALURA, s.r.o. a ČVUT, dne 30.01.2002, dopis primátora hl. m. Praha ze dne 30.01.2002, č.j. MHMP 11698/2002, dopis předsedy Hospodářské komory hl.m. Praha ze dne 30.01.2002, č.j. ŘHKP/018/02, z výpisu z obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 13820).

Dne 06.11.2006 Ministerstvo průmyslu a obchodu sdělilo žalobci, že žalovaný se neúčastnil programů PARK, který skončil v roce 2000 (tyto skutečnosti má soud za prokázané z dopisu Ministerstva průmyslu a obchodu ze dne 06.11.2006, č.j. 39483/06/04300).

Dne 12.04.2007 Ministerstvo průmyslu a obchodu sdělilo žalobci, že žalovaný se neúčastnil programů PARK II a ani společnost AEROVKA, s.r.o., což bylo od 05.09.2009 nová obchodní firma společnosti VALURA, s.r.o.(tyto skutečnosti má soud za prokázané z dopisu Ministerstva průmyslu a obchodu ze dne 06.11.2006, č.j. 39483/06/04300, z výpisu z obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 13820).

Dne 27.04.2007 Ministerstvo průmyslu a obchodu sdělilo žalobci, že společnost VALURA, s.r.o. se neúčastnila programů PARK I, ani PARK II (tyto skutečnosti má soud za prokázané z dopisu Ministerstva průmyslu a obchodu ze dne 27.04.2007, č.j. 15442/07/04200).

V areálu se konala v roce 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006 2007, 2008, 2009 výstava „Vzduch je opět naše moře“, v roce 2005 se zde pořádal žalovaný dětskou leteckou akademií pro studenty ZŠ a SŠ, v roce 2005 se zde setkali pamětníci pracující v letectví, v roce 2003 se zde pořádali oslavy vzniku Svazu letců, když na výstavu v roce 2002 byly žalovanému zapůjčeny sbírkové předměty Historickým ústavem Armády ČR (tyto skutečnosti má soud za prokázané z kopií plakátů jednotlivých akcí, které soudu předložil žalovaný, označené SLASTI A STRASTI, ze smlouvy o zapůjčení historickým předmětů č 37/2002).

Luboš Čížek, kterému žalovaný podnajíval nebytové prostory v jím najatém areálu provozoval sklad autodílů a prováděl drobné opravy automobilů, Josef Kubeš provozuje motorovou silniční dopravu, společnost LIP Praha, s.r.o. provozuje truhlářství, podlahářství, pokrývačství a obchod, společnost Truhlářství LACIANA&JIRSA provozuje truhlářství, společnost Flying Academy s.r.o. kterému žalovaný podnajíval nebytové prostory v jím najatém areálu hangároval svá letadla a prováděl školící a administrativní práce, společnost Mavisys, s.r.o., kterému žalovaný podnajíval nebytové prostory v jím najatém areálu hangároval svá letadla, START 7, odbočka Svazu letců ČR, kterému žalovaný podnajíval nebytové prostory v jím najatém areálu propagoval rozvoj letectví (tyto skutečnosti má soud za prokázané ze smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené mezi Liborem Čížkem a žalovaným dne 01.06.2004, z internetového prohlížeče k výpisu živnostenského rejstříku ze dne 02.09.2009, z výpisu obchodního rejstříku společnosti Truhlářství LACIANA&JIRSA, ze smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené mezi Flying Academy s.r.o. a žalovaným, ze smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené mezi Mavisys s.r.o. a žalovaným, ze smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené mezi START 7, odbočka Svazu letců ČR a žalovaným).

Areál staveb postavených na pozemcích parc. č.1937/33 až 1937/36 a na parcele parc.č .1937/41 se staly památkově chráněnými dne 21.11.2011 (tyto skutečnosti má soud za prokázané z internetového výpisu z památkově chráněných nemovitostí, kde pod reg. číslem 104539 jsou tyto stavby zapsány do rejstříku ÚSKP).

Pronajatý areál se dotýká ochranného pásma národní přírodní památky na ochranu sysla obecného na travnaté ploše letiště v Letňanech (tyto skutečnosti má sou za prokázané ze zákresu ve vyhlášce č. 184/2005 Sb.)

Ze znaleckého posudku a výsledku znalce soud zjistil, že obvyklý nájem pronajatého areálu za dobu ode dne 21.12.2005 do 31.12.2009 činí 20.276.450,- Kč. Znalecký posudek soud hodnotil ve vztahu k jeho zadání, jako úplný, posudek totiž obsahuje výchozí stavební i polohopisný stav nemovitostí, odkaz na použitou metodiku, logicky vysvětluje užití parametrů pro výpočet ceny v konkrétní zkoumané situaci a u každé nemovitosti zvlášť, takže konkrétní výpočet ceny, si každý může provést pro kontrolu i sám. Znalecké závěry, které vycházely z hodnoty nájmu předmětných nemovitostí v rozhodné době stanovené na základě srovnávací metody s podobnými nemovitostmi v Praze, soud považoval za správné, protože je to jediná metoda vedoucí ke stanovení výše nájmu, za kterou je možno předmětné nemovitosti v rozhodném okamžiku pronajmout. Znalecký posudek tedy u soudu nevzbuzoval žádnou pochybnost, soud jej hodnotil odpovídající pravidlům logického myšlení i zkušenostem znalce (v Praze nejsou běžné tak velké nebytové prostory k pronájmu), navíc znalec uspokojivě zodpověděl na všechny otázky soudu a pak i žalovaného, který nakonec (stejně jako žalobce) ve svém závěrečném návrhu nesprávnost znaleckého posudku nenamítal (tyto skutečnosti má soud za prokázané ze znaleckého posudku Ing. Jana Skyvy, č. 194/11-6625, z výsledku znalce před soudem dne 10.01.2013).

Žalovaný žalobci zaplatil za dobu ode dne 01.01.2006 do 31.12.2009 na nájem celkem částku ve výši 5.458.395,- Kč, a to : dne 05.01.2006 částku 1.303.884,29 Kč s poznámkou nájem

2005, dne 23.01.2007 částku 1.386.773,00 Kč a dne 23.03.2007 částku 18.257,- Kč (dohromady v roce 2007 částku 1.405.030 Kč), dne 14.01.2008 částku 1.127.320,- Kč, dne 20.01.2009 částku 1.466.405,- Kč a 25.01.2010 1.459.640,- Kč (tyto skutečnosti má soud za prokázané z výpisu z bankovního účtu žalovaného č. 0164023399/0800, když uvedené platby odcházely vždy na bankovní účet č. 994404-014147001, což je bankovní účet žalobce – podle předloženého výpisu z bankovního účtu č. 994404-014147001).

Žalovaný zaplatil žalobci v roce 2005 na nájem částku 1.303.884,29 Kč jako nájem vypočtený z vybraných nájmů od podnájemníků, tedy nájem dle II odst. 2 odst. b) smlouvy (tyto skutečnosti má soud za prokázané z excelové tabulky žalovaného *Podklady k fakturaci nájemného aktuální k 20.12.2005*, když účastníci tuto skutečnost ani spornou nečinili).

Žalobce sám vypočetl, že podíl žalovaného na dani z nemovitosti, kterou v roce 2005 uhradil sátu, ve výši 880.238,- Kč je 120.039,- Kč, když tabulka obsahuje jen výsledek násobku ploch pronajatých pozemků a daně za metr, a některých případech povýšený koeficientem 3 nebo 10 (tyto skutečnosti má soud za prokázané z excelové tabulky výpočtu daně z nemovitosti za rok 2005, opatřené razítkem žalobce a podpisem odpovědné osoby, z daňového přiznání žalobce k zaplacení daně z nemovitostí za rok 2005).

Důkazu faxovou kopií ze dne 25.03.2005 o dohodě o zápočtu pohledávek mezi účastníky soud přikládal velmi malou objektivní hodnotu, protože ani jeden z účastníků soudu nepředložil originál této dohody, za žalobce nebylo patrné, kdo a kdy takovou dohodu podepsal. Předmětem zápočtu byla pohledávka žalovaného vyúčtovaná žalobci fakturou č. 240251 na částku 221.267,50 Kč z důvodu oprav areálu v roce 2004 a fakturou č. 240216 na částku 2.490.388,- Kč za montáž ÚT v areálu proti pohledávce žalobce vyúčtované fakturou č. 4200120304 na částku 2.711.655,31 Kč za nájem za rok 2004, když Ing. Vratislav Máslo, jako tehdejší ředitel poznal svůj podpis na faktuře (tyto skutečnosti má soud za prokázané z dohody o zápočtu ze dne 25.03.2005 v podobě faxové kopie, faktur č. 240216, č. 240251, č. 4200120304, z výpovědi Ing. Vratislava Másla před soudem o pravosti svého podpisu na faktuře)

Důkaz místním šetřením ani promítnutím videozáznamu soud neprovedl, neboť předmětem řízení byl způsob užívání předmětného areálu, v roce 2004 a jeho další užívání do roku 2009, takže aktuální stav areálu by soud nepřinesl žádné poznatky, které by mohl jakkoliv užít při posouzení celé věci, když navíc místní šetření provedl znalec, který svá zjištění zhodnotil v závěrech znaleckého posudku, a žalovaný nepopíral, že areál stále užívá.

Důkaz výsledkem Ing. Jana Rohovce soud neprovedl, protože ani účastníci se nepřeli o tom, že tato osoba jako ředitel, dne 30.01.2002 podepsala dodatek č. 2, když vzhledem ke vzdálenosti souzených skutečností nelze předpokládat, že by jeho výpověď přinesla jakékoliv překvapivé skutečnosti o právních vztazích účastníků řízení, zejména když k jeho funkčnímu období se žádné pochybnosti účastníků nevztahovaly, a když o jejich vztazích věrohodně a komplexně vypovídají předložené písemné doklady včetně výpisů z bankovních účtů.

Pokud byly v řízení provedeny ještě další důkazy, soud se jimi v odůvodnění rozsudku nezabýval, neboť tyto důkazy buď svědčily ve prospěch prokázaných tvrzení anebo neměly na posouzení věci žádný vliv a z provedených důkazů bylo možné bezpečně usoudit na skutkový stav.

Podle § 40 odst. 2 Obč. zákona platí, že písemně uzavřená dohoda může být změněna nebo zrušena pouze písemně.

Podle § 48 odst. 1 Obč. zákona platí, že od smlouvy může účastník odstoupit, jen jestliže je to v tomto zákoně stanoveno nebo účastníky dohodnuto. A dle odst. 2 platí, že odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak.

Podle § 663 odst. Obč. zákona platí, že nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užítky.

Podle § 676 odst. 1 Obč. zákona platí, že nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak.

Podle § 1 odst. 1 vyhlášky č.184/2005, platí, že se vyhláší se Národní přírodní památka Letiště Letňany (dále jen "národní přírodní památka"). A podle odst. 2 platí, že předmětem ochrany je biotop a populace kriticky ohroženého druhu živočicha sysla obecného (*Spermophilus citellus*, syn. *Citellus citellus*) na travnaté ploše letiště v Letňanech.

Podle § 37 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb. platí, že ke stavební činnosti, terénním a vodohospodářským úpravám, k použití chemických prostředků a změnám kultury pozemku v ochranném pásmu je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody.

Podle § 451 odst. 1 Obč. zákona platí, že kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatí, musí obohacení vydat. A dle odst. 2 platí, že bezdůvodným obohacením je majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu, plněním z neplatného právního úkonu nebo plněním z právního důvodu, který odpadl, jakož i majetkový prospěch získaný z nepoctivých zdrojů.

Podle § 458 odst. 1 obč. zákoníku platí, že musí být vydáno vše, co bylo nabyto bezdůvodným obohacením.

Po provedení dokazování, zvážení všech důkazů samostatně i v jejich vzájemné souvislosti dospěl soud k závěru, že žaloba je z větší části důvodná, když soud po právní stránce posoudil věc tak:

Žalobce vzal žalobu částečně zpět, co do částky 387.934,- Kč, k čemuž se žalovaný nijak nevyjádřil, takže soud co do této částky řízení zastavil (§ 96 odst. 1, 2 o.s.ř.), tak, jak je uvedeno ve výroku I. tohoto rozsudku.

Soud v souladu s dispozitivním úkonům žalobce o rozšíření žaloby usnesením o změně žaloby (§ 95 o.s.ř.) na ústním jednání dne 28.02.2011 návrhu vyhověl, protože žalobce na stejném skutkovém základu sice žádal více, než původně v žalobě, nicméně pro rozhodnutí o takto formulovaném žalobním návrhu bylo možné použít dosavadní stav řízení, když oba dva účastníci soudního řízení se vzdali svého práva na písemné vyhotovení usnesení o změně žaloby. Nadále tedy soud rozhodoval o vyklizení nemovitostí, o přiznání nájemného za roky 2004 a za dobu od 01.01.2005 do 20.12.2005 a o vydání bezdůvodného obohacení ode dne 20.12.2005 do 31.12.2009.

Ve nezastavené části řízení soud předně vycházel z toho, že podstatné náležitosti nájemní smlouvy, je dohoda o jejím předmětu a její úplatnost. Účastníci ve sjednané nájemní smlouvě přesně označili původní pozemkové parcely údaji z tehdy aktuálního katastru nemovitostí (číslem parcely a katastrálním územím), které byly společně s budovami na nich postavenými předmětem nájmu, když tento identifikační údaj byl navíc doplněn grafickým znázorněním pronajímaného areálu v příloze 1 smlouvy. Soud tak uzavřel, že účastníci objektivně vymezili pozemky i budovy, které byly předmětem nájmu, a ačkoliv po uzavření smlouvy (v roce 2006) došlo k rozdělení původní parcely parc. č. 1937/1 a dodatečně bylo zjištěno, že některé budovy stojí nejen na pozemcích oddělených z parcely parc. č. 1937/1, ale také na pozemcích prac. č. 540/116 a 540/117 (rovněž patřící žalobci), nemůže být ve sledovaných souvislostech pochyb, jaké pozemky byly předmětem nájmu, když dokonce ani u účastníků nevznikla žádná pochybnost v otázce, jakých nemovitostí se nájemní smlouvy, tedy žaloba resp. její část o vyklizení týká. Výklad ustanovení II. odst. 1 smlouvy soud považoval za jednoznačný a nepřipouštějící žádné další možnosti, a to, že žalobce měl (mimo jiné) nárok na fixní roční nájem ve výši 2.100.000,- Kč, který se bude každoročně od roku 2000 zvyšovat o inflaci. Ovšem obsah článku II odst. 2 písm. a) v souvislosti s článkem III. smlouvy, je z hlediska jeho jazykového vyjádření nejednoznačný a připouští dvojitý možný výklad; vůli účastníků lze tady vyložit nejen tak, že žalobce má právo na skutečnou spotřebu

medií a daně z nemovitostí po odečtení 340.000,- Kč (výklad zastávaný žalobcem), ale i tak, že částka 340.000,- Kč zahrnuje daň z nemovitostí, protože o její fakturaci se v článku III (narozdíl o fakturace skutečné spotřeby medií) už nehovoří. Aby soud mohl vyložit obsah tohoto smluvního ustanovení, tak kromě shora uvedeného gramatického výkladu, usoudil na vůli účastníků (§ 35 odst. 2 obč. zák.) s přihlédnutím k jejich chování, takže jestliže žalovaný se své povinnosti platit dle smlouvy daň nemovitosti žalobci nebránil, pouze namítal nesprávnost výpočtu, a dokonce jí v minulosti žalobci i platil, pak musel smluvní ujednání pod II odst. 1 písm a). smlouvy chápat shodně jako žalobce. Soud tedy uzavřel, že počínaje 01.01.2004 lze dospět ke konkrétní peněžitě částce vyjadřující roční nájemné. Uzavřená nájemní smlouva tedy obsahuje obě dvě podstatné náležitosti, a proto byla pro její účastníky a následně pro právního nástupce žalobce závazná. Dohoda účastníků o obnově nájmu po dni 31.12. 2011, nic nemění na tom, že se jedná o smlouvu a dobu určitou, která obsahuje nevyvratitelnou právní domněnku konkludentního obnovení nájmu, když po 31.12.2011 může obnově nájmu žalobce jako pronajímatel zabránit žalobou na vyklizení a žalovaný jako nájemce předáním (vrácením) předmětu nájmu žalobci - v obou těchto případech pak dojde k zániku nájmu zase uplynutím doby, touto úvahou soud odmítl námitku žalobce, že nájemní smlouva je neplatná pro neurčitost ujednání o délce nájmu. Vzhledem ke svému závěru o tom, že se jednalo o smlouvu na dobu určitou, pak soud ohledně dohody účastníků o odstoupení od smlouvy vyšel ze zákonného termínu „jinak“ (§ 676 odst. 1 Obč. zákona), který je možné interpretovat jen jako možnost skončení nájmu, způsobem, který neodporuje zákonu a současně odpovídá vůli účastníků, což je případ souzené věci, protože účastníci si sjednali důvody odstoupení od smlouvy (§ 48 Obč. zákona), způsobem, který v ničem neodporuje zákonu. Ačkoliv se tedy soud neztotožnil se žalobcem, že se jedná o smlouvu na dobu neurčitou, tak i kdyby tomu tak bylo, tak by to na závěru o platně sjednané možnosti skončení smlouvy odstoupením nic neměnilo, protože i v případě nájemní smlouvy sjednané na dobu neurčitou zákon dovoluje, aby si účastníci dohodli možnost odstoupení od smlouvy (§ 677 odst. 1 Obč. zákona). A jestliže soud poměřoval důvody odstoupení s obecnými nároky na právní úkony (§ 34 Obč. zákona), pak uzavřel, že jednotlivé důvody odstoupení splňují požadavek na určité a konkrétní vymezení, z jakého důvodu - pro porušení které konkrétní povinnost lze od nájemní smlouvy odstoupit. Nakonec soud posuzoval platnost smlouvy z hlediska kolaudace staveb, protože smlouva jejíž předmětem je nezkolaudovaná stavba se dostává do rozporu se zákonnou povinností užívat jen zkolaudované stavby a to jen ke zkolaudovanému účelu (§ 76 odst. 1 st. zákona). V řízení však vyšlo najevo, že stavby byly kolaudovány v době svého vzniku a skutečnost, že Vojenský stavební úřad při potvrzení dobové kolaudace jen vycházel z jemu známé tehdejší praxe, aniž by měl k dispozici předmětné kolaudační rozhodnutí, nemůže samo o sobě vést soud k závěru, že stavby kolaudovány nebyly. Vojenský stavební úřad zcela správně vycházel z toho, že vzhledem ke značnému časovému odstupu od výstavby, který překračuje všechny promlčecí, vydržovací i skartační lhůty, není možné zpochybňovat existenci rozhodnutí o možnosti užívat předmětné stavby, když k vydávání takových rozhodnutí běžně (v jiných případech) samozřejmě docházelo. Soud pak k věci přistoupil zejména s ohledem na zájem na spravedlivém rozhodování (§ 1 o.s.ř.), a rozhodl vyjít z potvrzení Vojenského stavebního úřadu, o tom, že stavby byly v době dokončení zkolaudovány pro účely hangárování a opravy letedel a pro administrativu a tedy neotvírat záležitosti, které založily právní vztahy přibližně před sedmdesáti lety, a které nelze dnes nijak ani prokázat ani vyvrátit.

Mezi účastníky řízení nebyl spor, že dodatek č. 1 byl uzavřen platně, ačkoliv za žalobce jej uzavřel Ing. Milan Kratochvíl jako zástupce ředitele. Dodatek výslovně doplňuje možnosti odstoupení upravené jen článkem 6.2., když o změnách článku 6.1. se ani v náznaku nezmiňuje. Gramatickým i logickým výkladem tohoto dodatku nelze dospět k jinému závěru, než že vůle účastníků směřovala jen ke změně tohoto ustanovení, a nikoliv ke změně ustanovení 6.1., který zůstal v původním znění ze dne 19.04.2000, jak byla uzavřena smlouva.

Mezi účastníky nebyl ani spor o tom, že dodatek č. 2 byl uzavřen platně, když za žalobce jej uzavřel tehdejší ředitel Ing. Jan Rohovec, a to zjevně 20 dnů před zápisem své funkce do obchodního rejstříku. Tuto skutečnost soud posoudil jako shodu účastníků na tom, že již v den podpisu byl Ing. Jan Rohovec ředitelem, ačkoliv k jeho zápisu došlo až později. Dodatek změnil

článek 3.1., takže sice prodloužil dobu trvání smlouvy do konce roku 2022 s prodloužením vždy o další rok, ovšem s ohledem na to, že ze žádného zákonného ustanovení nelze dovozovat povahu nájemní smlouvy uzavřené na dobu dvaceti let jako smlouvy uzavřené na dobu neurčitou, a také s ohledem na to, že dvacet let je přibližně třetina lidského života, tak nelze ani uvažovat o obcházení zákona uzavřením dvacetileté nájemní smlouvy. Tedy ani po tomto dodatku se nezměnila povaha smlouvy v tom smyslu, že se i po novelizaci dodatkem stále jedná o smlouvu uzavřenou na dobu určitou. Další změna dodatku byla změna přílohy 2, kterou byl podrobně definován účel nájmu jako PARK II.

Dodatek č. 3 platně uzavřen nebyl, neboť Ing. Milan Kratochvíl jej za žalobce podepsal, ačkoliv v den podpisu byl ředitel žalobce Ing. Otakar Sláma evidentně přítomen, a podepisoval i jiné smlouvy, takže v den podpisu tohoto dodatku nebyla splněna podmínka pro oprávnění Ing. Milana Kratochvíla zavazovat žalobce jako jeho zákonný zástupce, a proto dodatek č. 3 podepsala neoprávněná osoba. Vzhledem k tomu, že žalovaný sám opakovaně tvrdil, že byl s jednotlivými řediteli žalobce v pravidelném styku, a věděl, že Ing. Milan Kratochvíl je pouze zástupcem ředitele, který je oprávněn dodatek uzavřít jen v nepřítomnosti ředitele, dále vzhledem k tomu, že bylo nejméně velmi nestandardní, aby dodatek o snížení nájmu podepsal jen zástupce ředitele žalobce, když ani žalovaný netvrdil, že takovému podpisu předcházela jakákoliv jednání mezi účastníky a dále z okolností, že předmětný dodatek má číslo 3, ačkoliv datumově je evidentní, že se jedná teprve o dodatek č. 2 - když ohledně smlouvy s milionovým nájmem si nelze představit, že by si její účastníci nepamatovali počet dodatků, považuje soud tyto skutečnosti za tak jedinečné a významné, že uzavřel, že žalovaný věděl o tom, že dodatek, který je výhodný jen pro něj, a nevýhodný jen pro žalobce podepisuje osoba, která překračuje své oprávnění. Skutečnost, že při trestním řízení nebylo z technických důvodů zjištěno, zda skutečně došlo k podpisu dodatku dne 29.05.2000 nebo k němu došlo až později, je z pohledu závěrů soudu zcela nepodstatná, a s ohledem na to, že tento dodatek žalobce nezavazuje, tak výše nájmu dle II. odst. 1 přílohy 3 smlouvy zůstal ve znění jak byl sjednán dne 19.04.2000.

Soud nedal zapravdu žalovanému, že dne 02.06.2004 došlo ke změně článku 4.3., protože jak vyplynulo z výpovědi svědků, tak předkládaný dopis žalovaného o návrhu na změnu nájemní smlouvy byl skutečně jen dopisem, který převzala sekretářka ředitele žalobce, která byla z titulu své funkce pověřena zcela specifickými činnostmi, jako například přebírání pošty. Žalovaný tedy musel vědět, že podpis na dopise není ředitele žalobce, že je jeho sekretářky, a že mezi její obvyklé činnosti samozřejmě nepatří uzavírání dodatků ke smlouvám žalobce, a také musel vědět, že podpisem dopis opatřila jako doklad o jeho doručení žalobci. S ohledem na to žalobci náležel nájem od 01.01.2004, tak jak bylo původně sjednáno ve smlouvě dne 19.04.2000.

Ze shora dílčích závěrů soud pro účely souzené věci shrnul, že ke dni 20.12.2005 byl žalovaný a žalobce vázán nájemní smlouvou ze dne 19.04.2000, jejíž stav byl po novelách dodatku č. 1 a dodatku č. 2 takový, že smlouva byla uzavřena na dobu určitou do 31.12.2022 s možností prodloužení o rok a žalovaný byl povinen platit nájemné od 01.01.2004 ve výši dle II. odst. 1 přílohy 3 smlouvy a dle II. odst. 2 písm. a) až c) užívat pronajatý areál k účelům dle 2.2. a dle přílohy 2 ve znění dodatku ze dne 30.01.2002 k provozování vědeckotechnického parku dle propozic Ministerstva průmyslu a obchodu PARK II a žalobce mohl od smlouvy odstoupit dle 6.1. pro užívání předmětu k jiným než smluveným účelům nebo pro prodloužení s úhradou nájemného po dobu delší než tři měsíce.

Účel využití pronajatých nemovitostí byl účastníky jasně ve smlouvě sjednán, a to předně jako provozování vědeckotechnického parku dle propozic MPO, které podle novely dodatku č. 2 byly od ledna 2002 dány PARKem II. Jestliže žalovaný tvrdil, že programu PARK II se účastnil prostřednictvím jím koupené společnosti VALURA, s.r.o., pak tento argument se zcela míjel s podstatou věci, neboť bez ohledu na fakt, že v řízení bylo prokázáno, že sice tato společnost se do programu přihlásila, ale zjevně její přihláška byla vyřazena - proto se tato společnost řečeného programu nikdy neúčastnila, tak zásadní je, že k účasti na programu PARK II se zavázal žalovaný,

bez možnosti splnit tento závazek prostřednictvím jiné osoby. Pakliže se tedy žalovaný nejenže nezúčastnil programu PARK II, ale dokonce nikdy nepodnal ani část předmětného areálu jakékoliv osobě, jejímž předmětem podnikání by byl vývoj inovačních a pokročilých technologií s možností aplikace do výroby, ale naopak areál podnájemal výhradně subjektům, které měly charakter malých, lokálních firem se zcela běžnými (s jinými subjekty zaměnitelnými) předměty podnikání, a proto nemohly zásadně přispět k regionálnímu rozvoji a nikdy nemohli přispět k efektivní podpoře podnikatelského zájmu o účast na technologickém parku v pronajatém areálu. Argument žalovaného, že podnájem společností s běžně dostupným předmětem podnikání nebyl v rozporu se smlouvou, by mohl v řízení uspět, kdyby žalovaný alespoň v jenom případě podnal část pronajatého areálu společnosti, která by se zabývala naprosto specifickou a hlavně špičkovou technickou technologií a její aplikací do výroby, to se ovšem žalovanému ač poučený soudem (§ 118a odst. 1,3 o.s.ř.) prokázat nepodařilo. Žalovaný však nevyužíval pronajatý areál ani k dalšímu sjednanému účelu, a to k vybudování společensko-technické základny pro propagaci rozvoje všeobecného letectví, protože jak bylo v řízení prokázáno, v pronajatém areálu žalovaný pořádal každoročně pouze výstavu letectví a ojedinele i další společenské akce, ovšem skutečnou základnu schopnou poskytovat teoretické i praktické vzdělávání formou rekvalifikací, školení a seminářů o letectví, žalovaný nikdy v areálu nevybudoval, a za rozšiřování a zvyšování technické odbornosti žáků středních a základních škol nelze považovat uspořádání jedné letecké akademie v roce 2005, neboť chybí soustavnost takové činnosti. Ovšem vzhledem k tomu, že smlouva nepřipouští jiný výklad, než že sjednané účely nájmu bylo nutné splňovat oba dva současně, tak ani kdyby žalovaný splňoval druhý účel (vybudování společensko-technická základny) by na věci neměnilo. Soud tedy uzavřel, že ke dni 20.12.2005 žalovaný neplnil ani jeden ze sjednaných účelů nájmu.

Vzhledem k tomu, že soud již uzavřel, že nájemní smlouva byla ke dni 20.12.2005 platná, a že k témuž datu žalobce měl možnost od smlouvy odstoupit pro nedostatek plnění účelu nájmu žalovaným, pak se soud zabýval platností odstoupení od smlouvy učiněné žalobcem dne 20.12.2005. Soud vyšel z toho, že odstoupení od smlouvy se jako jednostranný, adresovaný právní úkon stává perfektní již tím, že dojde do dispozice adresáta, a k perfektnosti odstoupení není tudíž třeba ani souhlasu adresáta, ani rozhodnutí soudu. V souzené věci soud pak zjistil, že odstoupení bylo žalobcem žalovanému dne 20.12.2005 doručeno v písemné podobě a obsahovalo jasně popsany důvod odstoupení, takže žalobce se dne 20.12.2005 zachoval přesně dle článku 6.1. bod první smlouvy, když od smlouvy odstoupil, čímž došlo k právnímu účinku zákonem předvídanému (§ 48 odst. 2 Obč. zákona), tj. ke zrušení smlouvy s právními účinky ex tunc (tzn. zpětně od doby, kdy byl právní úkon učiněn). Protože odstoupit lze jen od platné smlouvy, tak tvrzení žalobce, že po dni 20.12.2005 od smlouvy odstupoval opakovaně, a pak jí i vypověděl hodnotil soud jako nadbytečná, protože ode dne 21.12.2005 byla smlouva mezi účastníky již neplatná a tedy jakákoliv odstoupení či výpovědi nemohly způsobit právní účinky, které s takovým projevem vůle spojuje Občanský zákoník.

Mezi účastníky nebylo sporu, že žalovaný pronajatý areál dosud užívá, tedy že jej nevyklidil, naopak žalovaný po celou dobu řízení rozhodně tvrdil, že areál užívá na základě platné a účinné smlouvy, a to i po dni 20.12.2005, ačkoliv jej žalobce vyzval k jeho opuštění. Soud se nezabýval s jakou intenzitou žalovaný předmětné nemovitosti po skončení účinnosti smlouvy využívá, neboť vyšel z toho, že součástí vyklizení je i jejich předání, tedy pokračujícím užíváním předmětných nemovitostí je již jen jejich nepředání pronajímateli – žalobci. V souzené věci má soud jednoznačně za prokázané, že žalovaný neoprávněně zasahuje do práv žalobce, neboť v minulosti byly předmětné nemovitosti předmětem nájemního vztahu mezi účastníky, které po jeho skončení však žalovaný nevyklidil a nepředal, a proto rozhodl tak jak je uvedeno ve výroku I. tohoto rozsudku.

Při vypořádání výše dlužného nájmu dle II. odst. 1 smlouvy za rok 2004 a za dobu od 01.01.2005 do 20.12.2005, soud vyšel z formulace výpočtu výše nájmu, která se ode dne sjednání smlouvy nijak nezměnila (viz výše). Žalovaný ani netvrdil, že by zaplatil nájem za rok 2004, proto žalovaný žalobci rozhodně dluží nájem za rok 2004 dle II. odst. 1 částku vypočtenou z částky

2.100.000,- Kč se započtením inflace 3,9% za rok 2000 (2.181.900,- Kč), inflace 4,7% za rok 2001 (2.284.449,- Kč), inflace 1,8% za rok 2002 (2.235.569,- Kč) a inflace 0,1% za rok 2003 (2.327.895,- Kč), takže výše nájmu, který žalovaný žalobci za rok 2004 dluží je 2.327.895,- Kč. Argument žalovaného, že žalobce nemá nárok na nájem za rok 2004, protože dne 25.03.2005 byla mezi účastníky uzavřena dohoda o zápočtu, se neprosadil. Jednak, kdyby žalobce měl seriózně za to, že skutečně k nějakému zápočtu nájmu mezi účastníky za rok 2004 došlo, pak by jistě současně netvrdil, že dne 02.06.2004 došlo ke změně smlouvy, za základě které se splatnost nájmu posunula až od roku 2005, takže za rok 2004 žalovanému povinnost platit nájem nevznikla. Vážnou vadu předkládané dohody o zápočtu soud spatřoval v tom, že žalobce nikdy nepředložil originál dohody o zápočtu, a ani nebyl soudu schopen osvětlit, kdo tuto dohodu za žalobce podepsal, když ze záhlaví dohody neplynulo, že by dohodu podepsal tehdejší ředitel nebo jeho zástupce a z náznaku podpisu dohody nebylo čitelné ani počáteční písmeno podpisu. Za zásadní však soud považoval, že žalovaný soudu ani netvrdil a tím méně prokázal existenci právního vztahu, ze kterého by v roce 2004 měl vůči žalobci jakékoliv oprávněné pohledávky za opravy pronajatého areálu. Žalovaný totiž své tvrzení o svých pohledávkách vůči žalobci vhodných k započtení prokazoval jen fakturami č. 240216 a č. 2402105, ovšem jen faktury žádný právní vztah účastníků nezakládají, a samy o sobě jeho existenci ani nedokládají. Žalovaný tedy neprokázal, že by vůči žalobci měl oprávněnou pohledávku za opravy areálu v roce 2004, takže neměl co proti žalobcem oprávněně vyúčtovanému nájmu za rok 2004 započítávat. Skutečnost, že žalobce vystavil v roce 2004 fakturu na nájem, jehož výše neodpovídá smlouvě (chyba ve výpočtu), na věci nic nemění, protože ani vystavená faktura žalobcem nemůže zakládat právní důvod fakturovaného nájmu, protože jediným právním důvodem placení nájmu žalovaným žalobci byla jen platná smlouva s konkrétním a zjiřitelným obsahem o výpočtu nájmu, a taková smlouva uzavřena mezi účastníky byla a byla platná až do 20.12.2005 (viz výše), takže chybně vystavená faktura žalobcem na nájem za rok 2004, kterou navíc neevidoval ve svém účetnictví, nemá na závěry soudu o výši nájmu za roku 2004 - tak jak jej sám dle smlouvy vypočetl, žádný vliv. Soud tak uzavřel, že k zápočtu nájmu za rok 2004 nikdy nedošlo, a že žalovaný byl povinen jej zaplatit, což se ovšem dosud nestalo. Pak se soud zbýval nájmem za rok 2005, a vyšel z toho, že mezi účastníky nebylo sporu o tom, že žalovaný zaplatil žalobci nájem v roce 2005 ve výši 1.303.884,- Kč, a rovněž nebylo sporu o tom, že tento nájem žalovaný žalobci zaplatil dle II. odst. 2 písm. b) smlouvy, takže žalovaný žalobci stále dluží nájem dle II. odst. 1 smlouvy na dobu od 01.01.2005 do 20.12.2005, protože ten dosud nezaplatil, a který je vypočtený z částky 2.100.000,- Kč se započtením inflace 3,9% za rok 2000 (2.181.900,- Kč), inflace 4,7% za rok 2001 (2.284.449,- Kč), inflace 1,8% za rok 2002 (2.235.569,- Kč) inflace 0,1% za rok 2003 (2.327.895,- Kč) a inflace 2,8% za rok 2004 (2.393.076,- Kč), když celkový nájem (2.393.076,- Kč) soud ponížil o 11-denní nájem ve výši 72.120,- Kč (2.393.076,- Kč / 365 dnů v roce * 11 dnů) za dobu ode dne 21.12.2005 do 31.12.2005, když již smlouva mezi účastníky neexistovala, a za které tedy žalovaný nebyl povinen žalobci nájem platit, takže žalovaný žalobci dluží nájem za 01.01.2005 do 20.12.2005 ve výši 2.320.956,- Kč (2.393.076,- Kč - 72.120,- Kč).

Ohledně žalovaného nároku na vydání bezdůvodného obohacení za žalované období 21.12.2005 do 31.12.2009 soud vyšel z toho, že bylo-li na základě zrušené smlouvy plněno, jde o bezdůvodné obohacení získané plněním z právního důvodu, který odpadl (§ 451 odst. 2 obč. zák.). V souzené věci žalovaný od 21.12.2005 užíval předmětný areál, když vynaložil podstatně nižší finanční prostředky za možnost jej užívat, než které by jinak vynaložil, kdyby k užívání předmětného areálu měl řádný nájemní vztah. Vzhledem k tomu, že žalovaný (logicky) není schopen spotřebované plnění v podobě výkonu práva nájmu vrátit, je povinen vrátit bezdůvodné obohacení peněžitou formou. Výpočet výše takové peněžité náhrady soud přenechal znalci, který vyšel z obvyklé ceny vynakládané v daném místě a čase za pronajímání podobných nemovitostí téhož druhu, což soud považoval za správné, jelikož pouze tímto způsobem je plně respektován objektivní charakter bezdůvodného obohacení, směřující k odčerpání neoprávněně nabytého prospěchu na straně obohaceného (žalovaného). Námitku žalovaného o snížení hodnoty nájmu z důvodu památkové ochrany soud odmítl, s ohledem na to, že památková ochrana byla budovám poskytnuta až v roce 2011. Taktéž námitka o snížení hodnoty nájmu s ohledem na styk s ochranným pásmem národní přírodní památky soud odmítl, protože ochranné pásmo omezuje jen vysloveně

rušivé vlivy jako je zásadní stavební činnost, ale běžnému hospodářskému užívání odpovídající místním poměrů nebrání, takže užívání pronajatého areálu ke komerčnímu nájmu nebytových prostor taková okolnost nekomplikuje. Variantu o poskytnutí plnohodnotné náhrady plnění předpokládaného neplatnou smlouvou žalobci soud za správnou nepovažoval, protože nebylo nic co by soudu zavdalo domněnku, že neplatnou smlouvu stanovená výše nájmu skutečně odpovídala obvyklé výši nájmu v rozhodné době. Ohledně samotného vypořádání výše bezdůvodného obohacení se tedy soud držel znaleckého posudku, který stanovil, že žalovaný se na úkor žalobce za dobu 21.12.2005 do 31.12.2009 obohatil o 20.276.450,- Kč. Jak bylo prokázáno, žalovaný žalobci zaplatil na nájem za dobu 01.01.2006 do 31.12.2009 ve výši 5.458.395,- Kč, přičemž k této částce je nutné připočítat i částku 39.265,- Kč, která odpovídá 11ti dnům (21.12.2005 do 31.12.2005), kdy již mezi účastníky nájemní smlouva neexistovala, a tedy po dobu těchto 11ti dnů z roku 2005 žalovaný již nebyl povinen žalobci platit nájem dle smlouvy (1.303.884,- Kč / 365 dnů v roce * 11 dnů). Celkem tedy žalovaný žalobci za dobu 21.12.2005 do 31.12.2009 žalobci na nájem zaplatil jen 5.497.690,- Kč (5.458.395,- Kč + 39.265,- Kč). Žalobce tedy sice má nárok na za dobu 21.12.2005 do 31.12.2009 na vydání bezdůvodného obohacení ve výši 14.778.760,- Kč (20.276.450,- Kč - 5.497.690,- Kč), ovšem soud nemohl žalobci přisoudit více (§ 153 o.s.ř.), než čeho se domáhal nebo něco jiného, než čeho se domáhal, když žalobce se domáhal vydání bezdůvodného obohacení jen ve výši 10.368.913,- Kč, které mu tak náleží. Soud proto žalobci přiznal 15.017.764,- Kč (2.320.956,- Kč, nájem za rok 2004 + 2.327.895,- Kč nájem za 01.01.2005 do 20.12.2005 + 10.368.913,- Kč bezdůvodné obohacení za 21.12.2005 do 31.12.2009).

Vzhledem k prodlení s plněním peněžitého dluhu (§ 517 odst. 2 obč. zák.) byla žalovanému rovněž uložena povinnost z této dlužné částky zaplatit žalobci úroky z prodlení. Počátek prodlení (§ 563 obč. zák.) zaplacení nájmu soud stanovil vždy na 01.03., neboť žalovaný byl povinen dle smlouvy nájem zaplatit vždy konce měsíce února. Počátek prodlení (§ 563 obč. zák.) pro vydání bezdůvodného obohacení soud stanovil na den 29.08.2007, protože žalobce neprokázal, že by výzva k vydání bezdůvodného obohacení byla žalovanému doručena před tímto dnem. Soud tedy vyšel z toho, že první a jedinou kvalifikovanou upomínkou (žádost věřitele o plnění) byla až žaloba společně se žádostí o vydání bezdůvodného obohacení - v tehdy aktuální výši, která byla vůči žalovanému účinná (§ 41 odst. 3 o.s.ř.) od okamžiku, kdy se o něm v řízení dozvěděl, tedy dnem doručení stejnopisu žaloby s kvalifikovanou výzvou k vyjádření, což bylo dne 28.08.2007. Na tomto místě soud připomíná, že ačkoliv žalovaný z poměrně konzistentního postoje žalobce, o tom, že nájemní smlouva byla skončena již dne 20.12.2005, musel mít nejméně povědomost, že žalobci vůči němu vniká bezdůvodného obohacení již ode dne 20.12.2005, tak pro vznik povinnosti vydání bezdůvodného obohacení jen povědomost nestačí, ale je nutná kvalifikovaná výzva. Protože soud považoval zvyšování bezdůvodného obohacení pod dni 28.08.2007 za důsledek plynutí času, tak bezdůvodného obohacení v konečné výši bylo dle soudu splatné již dne 29.08.2007, bez ohledu na to, že v době podání žaloby bylo bezdůvodné obohacení podstatně nižší, než v den rozhodnutí o této žalobě. Ovšem soud nemohl ani v tomto případě přisoudit žalobci více, nebo něco jiného, než čeho se domáhá (§ 153 o.s.ř.), takže když žalobce celý nárok (10.368.913,- Kč) na vydání bezdůvodného obohacení rozdělil na částku 2.499.508,- Kč splatnou dne 01.07.2008, na částku 2.089.913,- Kč splatnou dne 23.03.2010, na částku 2.789.246,- Kč splatnou dne 16.02.2011, na částku 72.120,- Kč splatnou dne 07.03.2008, na částku 2.438.545,- Kč splatnou dne 07.03.2008 a na částku 479.581,- Kč splatnou dne 07.03.2008, tak soud žalobci přisoudil úroky z prodlení z těchto částek, protože jejich splatnosti dle žalobce nastaly až po dni 28.08.2007. Z těchto důvodů soud rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku III., IV. a V. tohoto rozsudku.

Žalobce také nesl důkazní břemeno (§ 120 o.s.ř.) k prokázání, že žalovaný byl povinen žalobci zaplatit částku 117.952,- Kč jako nedoplatenou daň z nemovitosti, dle článku II. odst. 2 písm. a) smlouvy, což se mu ovšem nepodařilo. Z předloženého výpočtu části daně z nemovitosti, kterou je žalovaný povinen zaplatit žalobci, totiž nelze nijak ověřit odůvodněnost žalované částky, když u některých zdaňovaných pozemků a staveb je uvedený koeficient, a u některých nikoliv, když není ani jasné z čeho žalobce odvodil sazbu daně za metr². Předložený rozpočet daně, kterou měl tedy žalovaný žalobci v roce 2005 zaplatit neobstál, a jako důkaz prokazující oprávněnost žalované

částky nezhojilo daňové přiznání žalobce za rok 2005, neboť z něho se soud dočetl pouze jaká byla konečná daň ze všech nemovitostí, vlastněných žalobcem, a to bez jakýchkoliv podrobností, které by mohl soud pro výpočet částky 117.952,- Kč použít. Soud tak uzavřel, že skutečnosti důležité pro rozhodnutí o této části nároku, nebyly prokázány, a přímým procesním důsledkem je, že žalobci nemůže být v části 117.952,- Kč vyhověno, a proto soud tak i rozhodl ve výroku II. tohoto rozsudku.

O nákladech řízení rozhodl soud dle § 142 odst. 3 o.s.ř., za oba dva stupně řízení, když se žalobci podařilo prokázat základ nároku a v jeho výši nebyl úspěšný pouze v nepatrné části – 0,7% žalované částky. Náklady řízení jsou tvořeny zaplaceným soudním poplatkem ve výši 605.430,- Kč, odměnou za zastupování účastníka advokátem ve výši 245.010,- Kč (§ 3 odst. 1 bod 7 vyhl. Ministerstva spravedlnosti č. 484/2000 Sb., platné v době podání žaloby), 20 režijních paušálů po 300,- Kč (§ 13 odst. 3 a § 11 písm. a) – převzetí zastoupení, d) 8 písemných podání podaných soudem I. i II. stupně, včetně vyjádření k odvolání žalovaného, g) 12 ústní jednání před I. i II. stupněm, když žalobu žalobce sepsal sám, bez právního zástupce, proto žalobu soud pro účely náhrady nákladů řízení nepočítal, a nepočítal ani závěrečný návrh, neboť ten jen shrnoval dosavadní postoje žalobce) s 21% DPH ve výši 52.452,- Kč, neboť tuto daň je právní zástupce povinen platit ode dne 01.01.2013, tedy již v době, kdy soud o náhradě nákladů rozhodoval, což je dohromady 909.152,- Kč a v souladu s § 149 odst. 1 o.s.ř. byla žalovanému uložena povinnost tyto náklady řízení zaplatit k rukám právního zástupce žalobce.

O náhradě nákladů řízení ve vztahu vůči státu soud rozhodl dle § 148 odst. 1 o.s.ř., když výsledek řízení byl mimo jiné takový, že žalobce byl věci úspěšný, a proto také ponese náklady na zpracování znaleckých posudků. Náklady státu spočívaly ve vypracování tří znaleckých posudků, které byly nezbytné pro zodpovězení otázek, které soud není oprávněn v řízení sám posoudit (výši bezdůvodného obohacení). Vzhledem k tomu, že žalovaný zaplatil zálohu na vypracování znaleckého posudku vypracovaného Ing. Janem Skyvou ve výši 3.000,- Kč, tak náklady řízení státu tvoří znalečné přiznané usnesením ze dne 19.12.2008 č.j. 10 C 144/2007-125 ustanovenému znalci Jaromírovi Bakešovi, a to za vypracování znaleckého posudku výši 8.719,- Kč. Dále znalečné přiznané usnesením ze dne 24.04.2009 č.j. 10 C 144/2007-152 ve výši 8.650,- Kč a usnesením vneseným na ústním jednání (bez písemného vyhotovení) dne 23.07.2009 ve výši 700,- Kč znalkyni Jitce Volkové. A znalečné přiznané usnesením ze dne 05.04.2012 č.j. 10 C 144/2007-401 ve výši 13.382,- Kč a usnesením vneseným na ústním jednání (bez písemného vyhotovení) dne 10.01.2013 ve výši 423,50 Kč znalci Ing. Janu Skyvovi. Znalečné pak činí 31.874,50 Kč které ponížené o zaplacenou zálohu činí ke dni rozhodnutí jen 28.874,50 Kč, které je povinen žalovaný zaplatit státu.

O lhůtě k plnění soud rozhodl dle § 160 odst. 1 věta před středníkem o.s.ř..

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15-ti dnů od doručení jeho písemného vyhotovení prostřednictvím zdejšího soudu k Městskému soudu v Praze.

Nebude-li dobrovolně splněna povinnost stanovená tímto rozsudkem, lze se jejího splnění domáhat cestou soudního výkonu rozhodnutí.

V Praze dne 29. ledna 2013

**Mgr. Sylva Mašínová, v. r.
předsedkyně senátu**

Za správnost vyhotovení:
Michaela Bauerová

(K.ř.č. 1a - rozsudek)

