



ČESKÁ REPUBLIKA

# ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 5, Praha 5, Náměstí Kinských 5, rozhodl předsedkyní senátu Mgr. Pavlou Polednovou jako samosoudkyní ve věci žalobce: **Bytové domy Na Pláni s.r.o.**, IČ 03576744, se sídlem Praha 2, Karlovo náměstí 559/28, zast. JUDr. Zdeňkou M. Nocarovou, Ph.D., advokátkou se sídlem Praha 1, V Jirchářích 4 proti žalovanému: **Městská část Praha 5**, IČ 00063631, se sídlem Praha 5, nám. 14. října 4, zast. Mgr. Radkem Hladkým, advokátem se sídlem Praha 1, Národní 41/973, **o zaplacení 5.000.000,- Kč s příslušenstvím**

## t a k t o:

- I. Žalovaný **je povinen** do tří dnů od právní moci rozsudku zaplatit žalobci částku ve výši **4.217.856,- Kč**.
- II. **Z a m í t á s e** žaloba v části, ve které se žalobce domáhal na žalovaném zaplacení částky **782.144,- Kč** a úroku ve výši 5 % p.a. z částky 5.000.000,- Kč od 20. 10. 2006 do zaplacení.
- III. Žalovaný **je povinen** do tří dnů od právní moci rozsudku zaplatit žalobci k rukám jeho právní zástupkyně JUDr. Zdeňky Maršíkové Nocarové, Ph.D., advokátky, náhradu nákladů řízení ve výši **334.725,- Kč**.

## O d ů v o d n ě n í:

Žalobce se žalobou podanou dne 19.5.2014 domáhal na žalovaném zaplacení částky 5.000.000,- Kč s úrokem ve výši 5 % p. a. z částky 5.000.000,- Kč od 20.10.2006 do zaplacení

in eventum zaplacení částky 4.000.000,- Kč s úrokem ve výši 5 % p. a. z částky 4.000.000,- Kč od 20.10.2006 do zaplacení. Tvrdil, že žalovaný v září roku 2016 vyhlásil výběrové řízení v němž hledal zájemce o koupi pozemků v lokalitě Na Pláni za účelem výstavby bytů podle studie žalovaného, přičemž po této výstavbě by tento zájemce odprodal 30 bytových jednotek žalované. Žalobce předložil nabídku, která byla žalovaným vybrána jako nejvýhodnější a následně byl pověřen realizací předmětné výstavby. V souladu s podmínkami výběrového řízení byla mezi žalobcem a žalovaným uzavřena dne 20.10.2016 smlouva o uzavření budoucích smluv kupních na pozemky a o převodu vlastnictví bytových jednotek a dne 20.10.2016 nájemní smlouva. Povinností žalobce jako zájemce k doložení závaznosti své nabídky bylo složit před odevzdáním nabídky jistotu ve výši 5.000.000,- Kč na účet žalovaného jako vyhlášovatele. Podle soutěžních podmínek výběrového řízení se tato jistota stala nevratnou po celou dobu trvání nájmu a započitatelnou oproti kupní ceně za předmětné pozemky. Žalobce od smluv uzavřených mezi účastníky dne 2.12.2013 odstoupil. Došlo tak k zániku práv a povinností z uvedených smluv a žalovaný pozbyl právní titul k dalšímu zadržování kauce ve výši 5.000.000,- Kč. Žalobce dopisem ze dne 2.12.2013 vyzval žalovaného, aby složenou kauci vrátil spolu s 5% úrokem od 20.10.2006 do zaplacení. Žalovaný na výzvu žalobce reagoval dopisem ze dne 20.12.2013, doručeným žalobci dne 2.1.2014, kterým odstoupil od uzavřených smluv. Na základě opětovné výzvy k zaplacení ze dne 14.1.2014 žalovaný sdělil žalobci dopisem ze dne 3.2.2014, že kauce bude vrácena až po splnění povinnosti žalobce uvést předmětné pozemky do původního stavu. Žalobce má za to, že náklady na uvedení předmětných pozemků do původního stavu přitom činí maximálně 1.000.000,- Kč. I kdyby měl žalobce povinnost uvést pozemky, které byly předmětem nájmu do původního stavu, nebyl by dán důvod pro zadržování kauce žalovaným v celé její výši. Žalovaný by tak byl povinen vrátit žalobci minimálně částku ve výši 4.000.000,- Kč. Žalovaný však přes výzvy žalobce svou povinnost dosud nesplnil a žalobci kauci nevrátil.

Žalovaný se žalobou nesouhlasil, navrhoval její zamítnutí v plném rozsahu. Tvrdil, že cílem výběrového řízení k projektu Na Pláni bylo vybudovat v lokalitě Na Pláni 15 bytových domů. Výběrové řízení bylo vyhlášeno dne 12.9.2006 a žalobce jako jediný zájemce podal nabídku, která byla vybraná jako vítězná. Projekt Na Pláni měl být následně žalobcem realizován ve dvou etapách v závislosti na postupném dořešení majetkoprávních vztahů. Dne 20.10.2006 byla mezi účastníky uzavřena nájemní smlouva, ke které byly následně uzavřeny 3 dodatky. Doba nájmu byla sjednána nezávisle na sobě pro 1. etapu a pro 2. etapu výstavby projektu Na Pláni, a to tak, že doba nájmu pozemků pro 1. etapu výstavby projektu měla skončit po uplynutí 18 měsíců ode dne nabytí právní moci stavebního povolení na 1. etapu výstavby a doba nájmu pozemků pro 2. etapu měla skončit po uplynutí 18 měsíců ode dne nabytí právní moci stavebního povolení na 2. etapu výstavby, přičemž v těchto lhůtách měla také výstavba obou etap projektu proběhnout. Stavební povolení pro 1. etapu výstavby bylo stavebním úřadem vydáno 8.11.2010 a dne 4.6.2012 nabylo právní moci. Sjednaná doba nájmu pozemků pro 1. etapu projektu Na Pláni tak skončila dne 4.12.2013. Žalobce však až do doby skončení nájmu k pozemkům výstavbu 1. etapy projektu ani nezahájil. V souvislosti s termínem skončení nájemního vztahu zaslal žalovaný dopisem z 26.11.2013 žalobci oznámení, aby ke dni skončení nájmu pozemky vyklidil, uvedl do původního stavu a žalovanému řádně předal a dále, aby do skončení nájemního vztahu na pozemcích již nevyvíjel jakoukoliv stavební či související činnost směřující k výstavbě bytových domů. Následně žalovaný obdržel od žalobce dvě písemná sdělení z 2.12.2013. V prvním sdělení žalobce konstatuje, že ze smlouvy o budoucích kupních smlouvách vyplývá povinnost žalovaného poskytovat žalobci součinnost při realizaci projektu s tím, že za tuto součinnost lze považovat i zachování trvání nájemního vztahu. Ve druhém sdělení žalobce sdělil, že od uzavřené nájemní smlouvy a smlouvy o budoucích kupních smlouvách odstupuje, a to mimo jiné z důvodu, že žalovaný neposkytl žalobci součinnost, když předpokladem pro realizaci projektu je užívací právo k dotčeným pozemkům a žalovaný odmítl uzavřít se žalobcem dodatek č. 4 k nájemní smlouvě. Vzhledem

k tomu, že žalobce dopisem z 2.12.2013 deklaroval, že nehodlá 2. etapu výstavby projektu Na Pláni realizovat, oznámil žalovaný žalobkyni dopisem ze dne 20.12.2013, že od smlouvy o budoucích kupních smlouvách a od nájemní smlouvy odstupuje Zánik nájemní smlouvy a smlouvy o budoucích kupních smlouvách nemá jakýkoliv vliv na to, že žalovaný je oprávněn mít nadále jistotou 5.000.000,- Kč u sebe, a to s ohledem na její zajišťovací a uhrazovací funkci do doby splnění veškerých povinností ze strany žalobce a uspokojení příslušných nároků žalovaného na náhradu nákladů, které žalovaný měl nebo bude mít v souvislosti s uvedením předmětných nemovitostí do původního stavu. Podle znaleckého posudku, který se žalovaný nechal vypracovat, činí náklady na uvedení (části) pozemků do původního stavu nejméně částku 2.393.990,- Kč. Žalovaný rovněž nepovažuje za důvodný žalobou uplatněný nárok na zaplacení úroku ve výši 5% ročně, když předmětná jistota není plněním, které má být v případě odstoupení od smlouvy vráceno. Nárok žalobce na vrácení jistoty s úrokem nevyplývá ze sjednaných obchodních podmínek ani z jiného právního důvodu. V průběhu řízení žalovaný posléze vůči pohledávce uplatněné žalobou započítal svou pohledávku za žalobcem ve výši 2.447.399,- Kč z titulu náhrady škody, která měla žalovanému vzniknout v důsledku porušení povinností žalobce uvést pozemky po skončení nájemního vztahu do původního stavu. Škoda způsobená žalovanému se přitom sestává z celkových nákladů nutných na rekultivaci pozemků (uvedení do původního stavu) ve výši 2.393.990,- Kč a z nákladů, které žalovaný vynaložil na úklid pozemků a odstranění ruderálního porostu ve výši 33.409,- Kč. Náklady na nutnou na rekultivaci pozemků se pak sestávají z nákladů na odstranění betonových patek po oplocení z vlnitého plechu ve výši 43.008,- Kč, z nákladů na opravu zábradlí ve výši 1.500,- Kč, z nákladů na rozproštění deponované ornice – úprava původního dětského hřiště ve výši 228.802,- Kč, z nákladů na založení trávníku ve výši 418.824,- Kč a z nákladů na trvalé porosty ve výši 1.701.787,60 Kč.

Soud provedl ve věci dokazování, hodnotil každý důkaz jednotlivě a všechny důkazy v jejich vzájemné souvislosti, přihlížel přitom ke všemu, co vyšlo za řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci. Po zhodnocení takto provedeného dokazování dospěl soud k závěru, že žaloba je důvodná částečně.

V řízení bylo listinami výpisy z obchodního rejstříku, zápis ze 34. zasedání Rady městské části Praha 5 z 5.9.2006, architektonická studie výstavby Bytových domů Na Pláni – startovací byty a soutěžní podmínky výběrového řízení nespornými tvrzeními účastníků prokázáno, že žalovaný zveřejněním soutěžních podmínek výběrového řízení vyhlásil v zájmu realizace výstavby bytových domů Na Pláni – startovací byty výběrové řízení, jehož cílem bylo uzavření nájemní smlouvy na pozemky během výstavby, smlouvy o smlouvě budoucí kupní na pozemky a smlouvy o smlouvě budoucí na převod bytů do majetku žalovaného. Předmětem výběrového řízení byly pozemky parc. č. 1591, 1592/1, 1592/2, 1592/4-19, 1593/1-4, 1594/1 v katastrálním území Smíchov, obec Praha. Podle čl. 8 odst. 8.1.4 soutěžních podmínek byli zájemci o uzavření uvedených smluv, účastníci se výběrového řízení, povinni k doložení závaznosti své nabídky složit před odevzdáním nabídek jistotu ve výši 5.000.000,- Kč na účet žalovaného jako vyhlášovatele výběrového řízení. Podle čl. 8 odst. 8.1.4 soutěžních podmínek se jistota nevrací a propadá ve prospěch vyhlášovatele v případě, že vítězný zájemce nedodrží podmínky výběrového řízení. V případě vítězného zájemce bude jistota nevratná po celou dobu trvání nájmu a bude započitatelná oproti kupní ceně za předmětné pozemky. Podle čl. 9 bod 9.1 soutěžních podmínek lhůta pro podávání nabídek skončila dne 29.9.2006 v 14.000 hodin. Listinou potvrzení evidence uhrazených kaucí a nespornými tvrzeními účastníků má soud za prokázané, že žalobce jako zájemce o účast ve výběrovém řízení zaplatil žalovanému na základě podmínek veřejné soutěže kauci (jistotu) ve výši 5.000.000,- Kč. Listinami nájemní smlouva včetně dodatků a příloh, smlouva o uzavření budoucích smluv kupních na pozemky a o převodu vlastnictví bytových jednotek včetně příloh a nespornými tvrzeními účastníků bylo

prokázáno, že žalobce se svou nabídkou zvítězil ve výběrovém řízení na realizaci výstavby bytových domů Na Pláni – startovací byty. Dne 20.10.2006 uzavřel žalobce jako nájemce a žalovaný jako pronajímatel nájemní smlouvu. Téhož dne uzavřel žalobce jako budoucí kupující a žalovaný jako budoucí prodávající smlouvu o uzavření budoucích smluv kupních na pozemky o převodu vlastnictví bytových jednotek. Listinou nájemní smlouva ze dne 20.10.2006 včetně dodatků a příloh bylo prokázáno, že žalovaný přenechal žalobci k užívání za nájemné ve sjednané výši pozemky parc. č. 1591, 1592/1, 1592/2, 1592/4-20, 1593/3, 1594/1 v katastrálním území Smíchov, obec Praha. Nájem byl sjednán na dobu určitou, a to nejpozději do uplynutí 18 měsíců po vydání pravomocného stavebního povolení na příslušnou první a druhou etapu výstavby, tj. doba nájmu pozemků, na nichž proběhne výstavba první etapy je od účinnosti nájemní smlouvy do uplynutí 18 měsíců po vydání pravomocného stavebního povolení na první etapu výstavby a doba nájmu pozemků, na nichž proběhne výstavba druhé etapy je od účinnosti nájemní smlouvy do uplynutí 18 měsíců po vydání pravomocného stavebního povolení na druhou etapu výstavby. Účel nájmu byl smluvními stranami sjednán v čl. V. smlouvy tak, že pronajímatel uzavírá smlouvu nájemní a přenechává nájemci do nájmu uvedené pozemky a nájemce si pozemky pronajímá za účelem realizace výstavby projektu výstavby bytových domů Na Pláni – startovací byty. V čl. VIII. nájemní smlouvy se smluvní strany dohodly, že nájem zanikne uplynutím sjednané doby nájmu, písemnou dohodou stran a písemným odstoupením pronajímatele z důvodů, že: a) nájemce nedodrží sjednaný účel nájmu, b) nájemce neplní podmínky dané svou nabídkou ze dne 25.9.2006 výběrového řízení doručené pronajímateli dne 29.9.2006 s tím, že účinky odstoupení nastávají dnem doručení odstoupení nájemci. Listinou rozhodnutí Úřadu městské části Praha 5 z 8.11.2010 bylo prokázáno, že Úřad městské části Praha 5, odbor stavební úřad rozhodnutím z 8.11.2010, které nabylo právní moci dne 4.6.2012, vydal stavební povolení pro stavbu v rámci akce „Výstavba bytových domů Na Pláni“. Listinami zápis z 28. zasedání zastupitelství městské části Praha 5 z 21.11.2013 a zápis z 55. zasedání rady městské části Praha 5 a dopis žalovaného z 26.11.2013 bylo prokázáno, že žalovaný dopisem z 26.11.2013 v souvislosti s termínem skončení nájemního vztahu vyzval žalobce, aby ke dni skončení nájmu pozemků pro první etapu výstavby tyto pozemky vyklidil, uvedl do původního stavu a žalovanému řádně předal a dále, aby do konce nájemního vztahu na pozemcích již nevyvíjel jakoukoliv stavební či související činnost směřující k výstavbě bytových domů či jejímu zahájení. Listinami dopisy žalobce ze dne 2.12.2013 má soud za prokázané, že žalobce dopisem z 2.12.2013 potvrdil doručení dopisu žalovaného z 26.11.2013 a současně žalovaného upozornil, že výzvou k vyklizení předmětných pozemků žalovaný fakticky žalobci znemožňuje realizovat projekt výstavby bytových domů Na Pláni v souladu s časovým harmonogramem. Dalším dopisem ze dne 2.12.2013 žalobce oznámil žalovanému, že odstupuje od smlouvy nájemní a smlouvy o budoucí kupní smlouvě na pozemky o převodu vlastnictví bytových jednotek z důvodu porušení povinnosti součinnosti ze strany žalovaného, nutné k realizaci výstavby bytových domů Na Pláni. Současně žalobce vyzval žalovaného k vrácení zaplacené kauce 5.000.000,- Kč a zaplacení úroku ve výši 5% ročně z této částky od 20.10.2006 do zaplacení. Listinou dopis žalovaného z 20.12.2013 bylo prokázáno, že žalovaný dopisem z 20.12.2013 potvrdil doručení dopisu žalobce z 2.12.2013 a sdělil žalobci, že odstupuje od nájemní smlouvy a od smlouvy o budoucích kupních smlouvách ve vztahu k I. etapě i II. etapě projektu Na Pláni, a to z důvodu prodloužení žalobci s výstavbou I. etapy projektu a skutečnosti, že žalobce dal dopisem z 2.12.2013 jednoznačně najevo, že nehodlá realizovat II. etapu projektu Na Pláni. Nespornými tvrzeními účastníků má soud za prokázané, že odstoupení od smlouvy, učiněné žalobcem dopisem ze dne 2.12.2013, bylo žalovanému doručeno dne 2.12.2013. Odstoupení od smlouvy, učiněné žalovaným dopisem ze dne 20.12.2013, bylo žalobci doručeno 2.1.2014. Listinou dopisy z 14.1.2014, 3.2.2014 a 11.2.2014 a dodejka má soud za prokázané, že žalobce vyzval žalovaného před podáním žaloby k zaplacení žalované částky s příslušenstvím předžalobní výzvou doručenou žalovanému 16.1.2014. Listinami exekutorské zápisy o osvědčení stavu nemovitých věcí 167 EZ 1/14 a 167 EZ 2/14, rozhodnutí odboru dopravy a ochrany životního prostředí Úřadu městské části Praha 5 ze dne 20.6.2007, dendrologický průzkum – kvalitativní a cenové ohodnocení dřevin,

fotografiemi předmětných pozemků, a znaleckým posudkem č. 2960-020/014 ze dne 29.3.2014 a čestné prohlášení znalce z 28.7.2015 má soud za prokázané, že na předmětných pozemcích se před stavebními zásahy žalobce nacházela vzrostlá zeleň, zčásti tvořená kvalitní výsadnou okrasnými a ovocnými stromy bývalých sadů, z části nálety stromů a keřů. Kromě toho zde bylo dětské hřiště, po jehož obvodu byly osazeny čtyři lavičky, v jeho spodní části směrem ke schodům bylo pískoviště a zpevněná plocha betonovými dlaždicemi. Stavební činnost, včetně oplocení se dotkla pozemků o celkové výměře 8.138 m<sup>2</sup>. Na základě rozhodnutí odboru dopravy a ochrany životního prostředí Úřadu městské části Praha 5 ze dne 20.6.2007 bylo přistoupeno ke kácení dřevin, bylo pokáceno 142 kusů dřevin a 9 skupin keřů. Dále byly provedeny hrubé terénní úpravy v prostoru mezi ulicemi Na Pláni a K vodojemu. Na převážné části předmětných pozemků je provedena skrývka ornice, která byla pravděpodobně z větší či menší části uložena na plochu původního hřiště, ostatní rozhrnuta do nerovnostních ploch při planýrování ploch určených k zastavění. Oplocení z trapézových plechů kolem staveniště bylo odstraněno, a to tak, že plechy byly odmontovány a zabetonované sloupky byly těsně nad zemí odřezány. Betonové patky byly včetně zbytků sloupků zakryty cca 1 cm zeminy, jedná se o 43 betonových patek podél ulice Nad vodojemem a 50 patek podél ulice Na Pláni. Po odstranění oplocení přivařeného k zábradlí schodiště, zůstalo 7 poškozených sloupků zábradlí. Po odstranění původního provizorního drátěného oplocení provedeného stavební firmou zůstalo v ulice Na Pláni dalších 54 kusů betonových patek. Podle znaleckého posudku znalce Ing. Jiřího Dufka činí odhadní cena nákladů spojených s uvedením předmětných pozemků nacházejících se v lokalitě Na Pláni 2.393.990,- Kč. Z této částky náklady na odstranění zbytků po oplocení z vlnitého plechu (betonové patky, ocelové sloupky) činí 43.080,- Kč, náklady na opravu zábradlí 1.500,- Kč, náklady na rozprostření deponované ornice a na úpravu původního dětského hřiště 228.802,- Kč, náklady na založení trávníku 418.824,- Kč a náklady na trvalé porosty celkem 1.701.787,60 Kč. Listinami faktura č. FV 55140942 a objednávka č. 0124/OSP/14 bylo prokázáno, že žalovaný zaplatil za společnosti CENTRA a. s. za údržbu zeleně a úklidové práce na předmětných pozemcích částku 33.409,- Kč, a to na základě faktury vystavené dne 12.11.2014 za plnění ze dne 31.10.2014, se splatností 12.12.2014. Listinami dopisy z 9.4.2014, 23.4.2014, 9.9.2014 a 15.5.2014 má soud za prokázané, že žalovaný žalobce opakovaně vyzýval k vyklizení a předání předmětných pozemků, k odstranění zbytků oplocení a k uvedení pozemků do původního stavu. Listinami dopis žalobce z 11.12.2015, rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 5 č.j. 8 C 161/2014-482 a rozsudek Městského soudu v Praze č.j. 97 Co 206/2015-661 a nespornými tvrzeními účastníků bylo prokázáno, že rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 21.1.2015 č.j. 8 C 161/2014-482 ve znění rozsudku ze dne 3.11.2015 Městského soudu v Praze č.j. 97 Co 206/2015-661, který nabyl právní moci dne 10.12.2015, byla zamítnuta žaloba, kterou se žalobce domáhal na žalovaném náhrady škody 50.099.722,- Kč s příslušenstvím a žalobci byla uložena povinnost zaplatit žalovanému do tří dnů od právní moci rozsudku náhradu nákladů řízení před soudem I. stupně ve výši 625.715,20 Kč a náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 156.428,80 Kč. Dopisem ze dne 11.12.2015 žalovaný oznámil žalobci, že proti jeho pohledávce z titulu vydání neoprávněně zadržované jistoty 5.000.000,- Kč započítává svou pohledávku za žalobce v celkové výši 782.144,- Kč z titulu přiznané náhrady nákladů řízení před soudy obou stupňů na základě rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 21.1.2015 č.j. 8 C 161/2014-482 ve znění rozsudku ze dne 3.11.2015 Městského soudu v Praze č.j. 97 Co 206/2015-661.

Na základě shora uvedených skutečností dospěl soud k následujícím právním závěrům.

Žalobce se podanou žalobou domáhá na žalovaném vrácení částky 5.000.000,- Kč, kterou jako jistotu složil na účet žalovaného k doložení závaznosti své nabídky podané v rámci své účasti ve výběrovém řízení, vyhlášeném žalovaným v zájmu realizace projektu Výstavba bytových domů Na Pláni – startovací byty a za účelem uzavření nájemní smlouvy na výstavbou

dotčené pozemky, smlouvy o smlouvě budoucí kupní na pozemky a smlouvy o smlouvě budoucí na převod bytů. Podle soutěžních podmínek výběrového řízení, se jistota nevrací a propadá ve prospěch vyhlášovatele v případě, že vítězný zájemce nedodrží podmínky výběrového řízení. V případě vítězného zájemce bude jistota nevratná po celou dobu trvání nájmu a bude započítatelná oproti kupní ceně za předmětné pozemky. Žalobce se stal ve výběrovém řízení vítězným zájemcem a v souladu se soutěžními podmínkami byla dne 20.10.2006 mezi ním jako nájemcem a žalovaným jako pronajímatel uzavřena nájemní smlouva ve smyslu ust. § 663 a násl. zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění účinném do 31.12.2013 (dále jen obč. zák.) ve spojení s ust. § 3074 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen o. z.), jejímž předmětem byl pronájem shora specifikovaných pozemků určených k výstavbě bytových domů Na Pláni. Téhož dne pak byla mezi žalobcem jako budoucím kupujícím a žalovaným jako budoucím prodávajícím uzavřena také ve smyslu ust. § 289 a násl. zák. č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník ve znění účinném do 31.12.2013 (dále jen obch. zák.) ve spojení s ust. § 3028 odst. 3 o. z. smlouva o uzavření budoucích smluv kupních na pozemky a o převodu vlastnictví bytových jednotek.

Právní vztah mezi účastníky vyplývající z uzavřené nájemní smlouvy, jehož obsahem byl nájem pozemků určených k výstavbě I. etapy projektu Na Pláni zanikl v souladu s ust. § 676 odst. 1 obč. zák. ve spojení s čl. III. a VIII. odst. 1 nájemní smlouvy dne 4.12.2013 uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán, tzn. uplynutím 18-ti měsíců od právní moci stavebního povolení pro I. etapu výstavby dne 4.6.2012. Právní vztah mezi účastníky vyplývající z uzavřené nájemní smlouvy, jehož obsahem byl nájem pozemků určených k výstavbě II. etapy projektu Na Pláni, pak skončil v souladu s ust. § 2001 a ust. § 2004 odst. 3 o. z. ve spojení s čl. VIII odst. 3 nájemní smlouvy dne 2.1.2014 odstoupením od smlouvy ze strany žalovaného, učiněným dopisem ze dne 20.12.2013, doručeným žalobci dne 2.1.2014. Soud považuje odstoupení od nájemní smlouvy ze strany žalovaného za platný právní úkon, neboť od smlouvy lze odstoupit, ujedná-li si to strany, nebo stanoví-li to zákon (ust. § 2001 o.z.). Právo žalovaného jako pronajímatele odstoupit od nájemní smlouvy bylo přitom sjednáno v nájemní smlouvě mimo jiné pro případ, že nájemce nedodrží sjednaný účel nájmu, kterým byla realizace projektu výstavby bytových domů Na Pláni. Z provedeného dokazování přitom vyplynulo, že smluvními stranami sjednaný důvod pro odstoupení od smlouvy ze strany žalovaného byl naplněn, když žalobce nezačal výstavbu bytových domů v rámci realizace projektu Výstavba bytových domů Na Pláni – startovací byty a svým dopisem ze dne 2.12.2013 projevil vůli výstavbu do budoucna ani nezačít. Naopak odstoupení od nájemní smlouvy učiněné žalobcem dopisem ze dne 2.12.2013 soud za platný právní úkon nepovažuje, když právo žalobce odstoupit od nájemní smlouvy nemá oporu ani ve smluvních ujednáních účastníků ani v zákoně. Navíc ze strany žalovaného nedošlo k porušení právní povinnosti, pro které žalobce projevil vůli od nájemní smlouvy odstoupit. Uzavření dodatku k nájemní smlouvě je založeno na smluvní volnosti. Za situace, kdy se k uzavření dodatku k nájemní smlouvě žalovaný smluvně nezavázal, nelze v jeho neuzavření spatřovat porušení právní povinnosti respektive neposkytnutí součinnosti žalobci. K absenci porušení právní povinnosti na straně žalovaného ostatně dospěl soud také v rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 21.1.2015 č.j. 8 C 161/2014-482 ve znění rozsudku ze dne 3.11.2015 Městského soudu v Praze č.j. 97 Co 206/2015-661.

Právní vztah mezi účastníky vyplývající z uzavřené smlouvy o uzavření budoucích smluv kupních na pozemky a o převodu vlastnictví bytových jednotek pak dle názoru soudu zanikl dne 2.1.2014 dohodou účastníků (ust. § 570 obč. zák. a ust. § 3028 odst. 3 o. z.), když obě strany projeví vůli smluvní vztah zrušit, a to žalobce dopisem ze dne 2.12.2012 a žalovaný dopisem z 20.12.2013, doručeným žalobci dne 2.1.2014. Oba uvedené dopisy jsou sice nazvány jako odstoupení od smlouvy, nicméně v případě smlouvy o uzavření budoucích

smluv kupních na pozemky a o převodu vlastnictví bytových jednotek nemá právo odstoupit od smlouvy ani u jedné ze smluvních stran oporu v zákoně respektive ve smluvních ujednáních účastníků. Projevy vůle obou smluvních stran lze však dle jejich obsahu vyložit jako dohodu o zrušení právního vztahu vyplývajícího z uzavřené smlouvy o uzavření budoucích smluv kupních na pozemky a o převodu vlastnictví bytových jednotek.

Z uvedeného je zřejmé, že po zániku nájemního vztahu k předmětným pozemkům a zrušení smlouvy o uzavření budoucích smluv kupních na pozemky a o převodu vlastnictví bytových jednotek již ve smyslu soutěžních podmínek výběrového řízení pro realizaci projektu Výstavba bytových domů Na Pláni – startovací byty neexistuje právní důvod pro zadržování jistoty 5.000.000,- Kč žalovaným, když dle soutěžních podmínek (čl. 8.1.4) je jistota vítězného zájemce nevratná pouze po dobu trvání nájmu a bude započitatelná oproti kupní ceně za předmětné pozemky. Na danou situaci pak rovněž nedopadá ustanovení soutěžních podmínek, podle kterého se jistota nevrací a propadá ve prospěch žalovaného jako vyhlášovatele v případě, že vítězný zájemce nedodrží podmínky výběrového řízení, neboť žalobce veškeré soutěžní podmínky daného výběrového řízení dodržel. Případné následné prodlení žalobce jako vítězného zájemce s realizací projektu výstavby bytových domů Na Pláni – startovací byty přitom nelze považovat za nesplnění podmínky výběrového řízení, jehož cílem bylo vybrat zájemce o realizaci projektu a osobu, která se prostřednictvím následných smluvních vztahů k realizaci zaváže. Za této situace má tedy soud za to, že právní důvod, na základě kterého žalovaný přijal žalobcem složenou jistotu 5.000.000,- Kč, odpadl a majetkový prospěch žalovaného reprezentovaný jistotou 5.000.000,- Kč lze hodnotit jako bezdůvodné obohacení ve smyslu ust. § 2991 o. z., které je žalovaný povinen žalobci vydat.

Z uvedeného důvodu tedy vznikla žalobci za žalovaným žalobou uplatněná pohledávka na zaplacení 5.000.000,- Kč. Příslušenstvím této pohledávky však není úrok ve výši obvyklých úroků požadovaných za úvěry, uplatněný žalobcem s odkazem na ust. § 351 odst. 2 ve spojení s ust. § 502 obch. zák. Dle uvedených zákonných ustanovení totiž dopadá povinnost zaplatit úroky ve výši obvyklých úroků požadovaných za úvěru na smluvní stranu, která vrací plnění, které jí bylo před odstoupením od smlouvy poskytnuto druhou stranou. V daném případě však jistota 5.000.000,- Kč není plněním, které by žalobce poskytl žalovanému na základě nájemní smlouvy, od které žalovaný odstoupil. Ze zákona tedy nevyplývá povinnost žalovaného zaplatit žalobci částku 5.000.000,- Kč s úrokem ve výši 5% ročně a žalobcův požadavek na zaplacení úroku je tak neopodstatněný.

Žalovaný v rámci své procesní obrany v této věci namítl jednak zánik části žalobou uplatněné pohledávky v důsledku započtení na pohledávku žalovaného za žalobcem z titulu náhrady nákladů řízení v celkové výši 782.144,- Kč a jednak v průběhu řízení namítl k započtení svou pohledávku za žalobcem z titulu náhrady škody ve výši 2.447.399,- Kč.

Podle ust. § 1982 odst. 1 o. z. dluží-li si strany vzájemně plnění stejného druhu, může každá z nich prohlásit vůči druhé straně, že svoji pohledávku započítává proti pohledávce druhé strany. K započtení lze přistoupit, jakmile straně vznikne právo požadovat uspokojení vlastní pohledávky a plnit svůj vlastní dluh.

Podle ust. § 1982 odst. 2 o. z. započtením se obě pohledávky ruší v rozsahu, v jakém se vzájemně kryjí; nekryjí-li se zcela započte se pohledávka obdobně jako při splnění. Tyto účinky nastávají k okamžiku, kdy se obě pohledávky staly způsobilými k započtení.

Podle ust. § 1987 odst. 1 o. z. k započtení jsou způsobilé pohledávky, které lze uplatnit před soudem.

V projednávané věci žalovaný přistoupil k započtení pohledávek dopisem z 11.12.2015 adresovaným žalobci, kterým učinil projev vůle směřující k započtení vzájemných pohledávek účastníků, když proti žalobou uplatněné pohledávce žalobce ve výši 5.000.000,- Kč započtl svou pohledávku za žalobcem z titulu náhrady nákladů řízení před soudy obou stupňů v celkové výši 782.144,- Kč. Obě započítávané pohledávky jsou způsobilé k započtení (ust. § 1987 odst. 1 o. z.). Žalobci vzniklo právo na zaplacení jeho pohledávky 5.000.000,- Kč dnem 17.1.2014, když dne 16.1.2014 byla žalovanému doručena žádost o zaplacení ve formě předžalobní upomínky z 14.1.2014 (ust. § 1958 odst. 2 o. z.). Žalovanému pak vzniklo právo na zaplacení jeho pohledávky za žalobcem z titulu náhrady nákladů řízení v celkové výši 782.144,- Kč dnem 11.12.2015, tj. dnem následujícím po právní moci rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 21.1.2015 č.j. 8 C 161/2014-482 ve znění rozsudku ze dne 3.11.2015 Městského soudu v Praze č.j. 97 Co 206/2015-661. Z uvedeného je zřejmé, že obě pohledávky se staly způsobilými k započtení dnem 11.12.2015. K tomuto dni tak nastaly účinky započtení ve smyslu ust. § 1982 odst. 2 o. z., tj. došlo ke zrušení obou pohledávek v rozsahu 782.144,- Kč, ve kterém se vzájemně kryjí. Na základě uvedených důvodů pak shledal soud žalobou uplatněný nárok co do částky 782.144,- Kč nedůvodným, když pohledávka žalobce na zaplacení 5.000.000,- Kč v tomto rozsahu zanikla započtením na pohledávku žalovaného.

Co do zbývající části žalobou uplatněné pohledávky ve výši 4.217.856,- Kč shledal soud žalobu opodstatněnou, když současně neshledal důvodnou obranu žalovaného v části, ve které namítal k započtení svou pohledávku za žalobcem ve výši 2.447.399,- Kč z titulu náhrady škody, která měla žalovanému vzniknout v důsledku porušení povinnosti žalobce uvést pozemky po skončení nájemního vztahu do původního stavu. Obecnými předpoklady odpovědnosti za škodu jsou porušení právní povinnosti, vznik škody a existence příčinné souvislosti mezi porušením právní povinnosti a vznikem škody. Žalovaný spatřuje porušení právní povinnosti žalobce ve skutečnosti, že po skončení nájemního vztahu založeného nájemní smlouvou ze dne 20.10.2006 žalobce neuvedl pronajaté pozemků do původního stavu. Z obsahu nájemní smlouvy však nevyplývá, že by se žalovaný k uvedení pronajatých pozemků do původního stavu po skončení nájmu zavázal. Ostatně s ohledem na sjednaný účel nájmu, kterým byla realizace výstavby bytových domů, by takový smluvní závazek byl zjevně nesmyslný. Povinnost uvést předmětné pozemky po skončení nájemního vztahu do původního stavu pak žalobci jako nájemci neukládá ani zákon. Jak vyplývá z ust. § 682 obč. zák. (pro účely zániku nájmu pozemků určených pro I. etapu výstavby) i z ust. § 2225 odst. 1 o. z. (pro účely zániku nájmu pozemků určených pro I. etapu výstavby), zákon ukládá nájemci po skončení nájmu vrátit pronajímateli věc ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání věci respektive ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení věci. Vzhledem k tomu, že předmětné pozemky byly žalovanému pronajaty za účelem výstavby bytových domů, pak stav, kdy v rámci přípravných prací pro stavební práce byly na pozemcích vykáceny dřeviny a trvalé porosty, bylo odstraněno dětské hřiště, provedená částečná skrývka zeminy, odstraněno stávající oplocení, lze považovat za stav, který odpovídá sjednanému způsobu užívání pozemků. Pokud žalobce vynaložil respektive má v úmyslu vynaložit náklady na rekultivaci předmětných pozemků, na znovuvybudování dětského hřiště, zatravnění a novou výsadbu dřevin, pak vznik těchto nákladů nemá svou příčinu v porušení právní povinnosti žalobce, nýbrž ve změně záměru žalovaného, jakým způsobem mají být předmětné pozemky využity. Soud tedy dospěl k závěru, že v daném případě nebyly naplněny zákonné předpoklady odpovědnosti žalobce za tvrzenou škodu (ust. § 2910 a ust. § 2913 o. z.) a žalovanému tak



nevznikla z titulu odpovědnosti žalobce za škodu pohledávka, kterou by mohl úspěšně uplatnit k započtení na žalobou uplatněnou pohledávku žalobce.

Ze všech uvedených důvodů tedy soud žalobě vyhověl v části, ve které se žalobce domáhal na žalovaném zaplacení částky 4.217.856,- Kč tak, jak je uvedeno ve výroku I. rozsudku. Ve zbývajícím rozsahu co do částky 782.144,- Kč s úrokem ve výši 5% p. a. z částky 5.000.000,- Kč od 20.10.2006 do zaplacení pak žalobu jako neopodstatněnou zamítl tak, jak je uvedeno ve výroku II. rozsudku.

O náhradě nákladů řízení rozhodl soud v souladu s ust. § 142 odst. 2 o.s.ř. a ust. § 142a odst. 1 o.s.ř. podle míry úspěchu a neúspěchu ve věci. Žalobce byl v řízení úspěšný v rozsahu 84% předmětu řízení, žalovaný byl úspěšný v rozsahu 16% předmětu řízení. Podle míry úspěchu a neúspěchu ve věci tak žalobci vznikl nárok na zaplacení náhrady 68% (84%-16%) nákladů řízení spočívajících v zaplaceném soudním poplatku 250.000,- Kč a v nákladech právního zastoupení 242.242,- Kč (odměna advokáta 198.100,- Kč za 7 úkonů právní služby /převzetí a příprava právního zastoupení, předžalobní upomínka, žaloba, písmné vyjádření ze dne 9.3.2015 a 11.8.2015, účast při ústním jednání 25.5.2015 a 26.1.2016/ dle ust. 7 bod 5 § vyhl. č. 177/1996 Sb., 7x paušální náhrada hotových výdajů po 300,- Kč dle ust. § 13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb., náhrada 21% DPH dle ust. § 137 odst. 3 o.s.ř. ve výši 42.042,- Kč). Celkem žalobci vznikly náklady řízení ve výši 492.242,- Kč, náhrada v rozsahu 68% tedy činí částku 334.725,- Kč.

**P o u č e n í:** Proti tomuto rozsudku **l z e** podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 5.

V Praze dne 26. ledna 2016

Mgr. Pavla P o l e d n o v á, v. r.  
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:

Lenka Kabelová