



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedy senátu Mgr. Martina Jachury a soudkyň Mgr. Nadi Pínové a JUDr. Jany Tondrové v právní věci

žalobkyně: **Grandi Stazioni Česká republika, s.r.o.**, IČO 27088715
se sídlem Praha 2, Žitná 1578/52
zastoupená advokátem JUDr. Danielem Weinholdem, Ph.D.,
se sídlem Praha 1, na Florenci 2116/15

proti

žalovaným: 1. **Správa železniční dopravní cesty, státní organizace**, IČO 70994234
sídlem Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1
zastoupená advokátem prof. JUDr. Janem Křížem, CSc.
sídlem Rybná 678/9, 110 00 Praha 1

2. **České dráhy, a.s.**, IČO 70994226
sídlem Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1
zastoupená advokátem JUDr. Jaromírem Císařem
sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4

3. **Česká republika - Ministerstvo financí**
sídlem Letenská 525/15, 118 00 Praha 1
jednající Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových
sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2

o zaplacení částky 776 503 099,99 Kč s příslušenstvím

k odvolání žalobkyně a druhého žalovaného proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 5. dubna 2019, č. j. 17 C 188/2016-621

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Hradová

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku I., pokud jím byla zamítnuta žaloba proti žalované č. 2 a v zamítavých výrocích III. a IV., **potvrzuje**.
- II. Rozsudek soudu prvního stupně se v zamítavém výroku I. ve vztahu k žalovaným č. 1 a č. 3 co do částky 176 392 923 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z této částky od 21. 10. 2016 do zaplacení **zrušuje** a v tomto rozsahu se věc vrací soudu prvního stupně k dalšímu řízení; jinak se v tomto výroku ve vztahu k žalovaným č. 1 a č. 3 ve zbývajících částech rozsudek soudu prvního stupně **potvrzuje**.
- III. Rozsudek soudu I. stupně se v zamítavém výroku II. ohledně požadavku na zaplacení smluvní pokuty žalovanými č. 1 a č. 3. ve výši 0,5 % denně z částky 176 392 923 Kč od 19. 1. 2017 do zaplacení **zrušuje** a v tomto rozsahu se věc **vrací** soudu prvního stupně k dalšímu řízení; jinak se v tomto výroku rozsudek soudu prvního stupně **potvrzuje**.
- IV. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výrocích VI. a VIII. o nákladech řízení ve vztahu mezi žalobkyní a žalovanými č. 1 a č. 3 **zrušuje** a věc se v tomto rozsahu **vrací** tomuto soudu k dalšímu řízení.
- V. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku VII. **mění** tak, že žalobkyně je povinna nahradit žalované č. 2 náklady řízení ve výši 34 733 001,60 Kč k rukám advokáta JUDr. Jaromír Císaře do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- VI. Žalobkyně je povinna nahradit žalovanému č. 2 náklady odvolacího řízení ve výši 7 718 444,80 Kč k rukám advokáta JUDr. Jaromíra Císaře do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:**A) Řízení před soudem prvního stupně.**

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně výrokiem pod bodem I. zamítl žalobu s tím, aby byla uložena žalovaným povinnost zaplatit žalobkyni částku 210 818 746,53 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 776 503 099,99 Kč od 21. 10. 2016 do 25. 11. 2016 a spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 210 818 740,53 Kč od 26. 11. 2016 do zaplacení, s tím, že v jakém rozsahu splní tuto povinnost jedna z žalovaných, zaniká tato povinnost pro ostatní žalované. Výrokem pod bodem II. soud prvního stupně zamítl žalobu, aby první a třetí žalované byla uložena povinnost zaplatit žalobkyni smluvní pokutu ve výši 0,5 % denně z částky 776 503 099,99 Kč od 21. 10. 2016 do 25. 11. 2016 ve výši 139 545 562,84 Kč a smluvní pokutu ve výši 0,5 % denně z částky 210 818 746,53 Kč od 26. 11. 2016 do zaplacení s tím, že v jakém rozsahu splní tuto povinnost jedna z žalovaných, zaniká tato povinnost pro ostatní žalované. Výrokem pod bodem III. soud zamítl žalobu, aby druhá žalovaná zaplatila žalobkyni výše specifikovanou smluvní pokutu, tak jako specifikovaná ve výroku II. Výrokem pod bodem IV. soud prvního stupně zamítl žalobu, aby byla uložena povinnost druhé žalované zaplatit žalobkyni částku 565 684 353 set 46 Kč se zákonným úrokem z prodlení, specifikovaným v tomto výroku a dále povinnost druhé žalované zaplatit žalobkyni smluvní pokutu ve výši 0,5 % denně z této částky od 21. 10. 2016 do zaplacení. Výrokem pod bodem V. pak bylo v řízení o zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,5 % denně z částky 565 684 353,46 Kč za dobu od 26. 11. 2016 do zaplacení ve vztahu k prvnímu a třetímu žalovaným zastaveno. Výrokem pod bodem VI. byla uložena povinnost žalobkyni zaplatit první žalované na náhradě nákladů řízení částku 2 576 138 Kč k rukám jejího právního zástupce do tří dnů od právní moci rozsudku. Výrokem pod bodem VII. bylo uloženo žalobkyni nahradit druhé žalované náklady řízení ve výši 6 877 446 Kč k rukám jejího právního zástupce do tří dnů od právní moci rozsudku. Výrokem pod bodem VIII. pak byla uložena žalobkyni povinnost zaplatit

třetí žalované na náhradě nákladů řízení částku 4 200 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

2. Soud prvního stupně takto rozhodl o žalobě, na základě které se žalobkyně domáhala zaplacení částky 776 503 099,99 Kč s příslušenstvím a současně žádala přiznat i smluvní pokutu ve výši 0,5 % denně z uvedené částky od 21. 10. 2016 do zaplacení. Žalobu odůvodnila žalobkyně tak, že byla stranou nájemní smlouvy číslo 0151/03, uzavřené dne 17. 12. 2003, mezi jejím právním předchůdcem, společností Grandi Stazioni, s. p. a. a druhou žalovanou, Českými drahami a.s. jako pronajímatelem ve znění jejich změn a dodatků. Předmětem nájemní smlouvy byl dle čl. 2.1 závazek pronajímatele umožnit nájemci užívání předmětu nájmu způsobem dohodnutým ve smlouvě pro jeho podnikatelský záměr, závazek pronajímatele povolit nájemci v souladu s § 667 a 669 tehdy účinného občanského zákoníku provést revitalizaci a tomu odpovídající závazek nájemce provést revitalizaci Fantovy budovy a nové odbavovací haly Hlavního nádraží v Praze, ve lhůtě stanovené v čl. 5.1 nájemní smlouvy. Na základě smlouvy o převodu části závodu, uzavřené dne 24. 6. 2016, došlo k převodu předmětu nájmu a pronajímatelem budov, specifikovaných v nájemní smlouvě, se měla stát od první žalovaná, Správa železniční dopravní cesty, státní organizace. Tento převod však považuje žalobkyně za neplatný. Ke dni 16. 10. 2016 došlo k ukončení nájemního vztahu z předmětné nájemní smlouvy uplynutím doby, a to z důvodu nesplnění objektivní podmínky pro její prodloužení. V důsledku ukončení nájemního vztahu pak žalobkyně uplatňuje nároky, které učinila předmětem žaloby. Žalovaná částka je složena z dílčích nároků. Částka 663 363 602,53 Kč odpovídá nároku, vypočtenému ke dni 16. 10. 2016 dle čl. 8.6.2 nájemní smlouvy, dle kterého je pronajímatel povinen zaplatit nájemci vynaložené náklady na technické zhodnocení ve výši daňové zůstatkové ceny technického zhodnocení, které nájemce se souhlasem pronajímatele odepisoval (dále označována jako položka „A“). Souhlasy pronajímatele s odpisy byly žalobkyní dány dopisy druhé žalované ze dne 9. 5. 2008, 4. 3. 2011, 25. 6. 2012, 8. 7. 2014 a 16. 12. 2014. Dále je požadována částka 30 917 425 Kč, která odpovídá výši daňové zůstatkové ceny technického zhodnocení ve vztahu k poslední etapě revitalizace, kterou by žalobkyně odepisovala, když v dobré víře s ohledem na vyjednávání o memorandu mezi stranami předpokládala, že dojde k prodloužení nájemní smlouvy a odpisy bude možné i za dobu etapy revitalizace se souhlasem pronajímatele provést (dále označováno jako položka „B“). Dále je požadována částka 78 715 674,46 Kč, představující nárok na úhradu variabilní složky nájemného (věcného nájemného) za „neodbydlé období“ k 16. 10. 2016 ve smyslu čl. 8.3.4 a 8.2.7 nájemní smlouvy dle splátkového platebního kalendáře za rok 2016 (dále označováno jako položka „C“). Konečně žalobkyně uplatňuje požadavek na vrácení variabilní složky nájemného (věcného nájemného) za „neodbydlé období“ ve vztahu k poslední etapě revitalizace, která ke dni 16. 10. 2016 činí 3 508 398 Kč (dále označován jako položka „D“), ke které nebyl vystaven splátkový platební kalendář, avšak žalobkyně byla i u tohoto nároku v dobré víře, že dojde k prodloužení nájemního vztahu. Předmětné částky požaduje po všech třech žalovaných s tím, že první žalovaná se měla stát na základě smlouvy o převodu části podniku pronajímatelem předmětných budov, třetí žalovaná – Česká republika je zákonným ručitelem za závazky první žalované dle § 19 odst. 2 zákona č. 77/2002 Sb. a vzhledem k tomu, že žalobkyně neuznává smlouvu o převodu části podniku, pak v případě, že by tato smlouva byla shledána neplatnou, je pasivně legitimován původní pronajímatel, tj. druhá žalovaná, České dráhy a. s.
3. Podáním ze dne 2. 12. 2016 vzala žalobkyně žalobu částečně zpět vůči první a třetí žalované s odůvodněním, že dne 25. 11. 2016 obdržela od první žalované částku 565 683 353,40 Kč. Soud prvního stupně proto usnesením ze dne 5. 4. 2017, č. j. 17 C 188/2016-55 řízení ve vztahu k žalovaným č. 1 a č. 3 pro tuto částku, včetně specifikovaného příslušenství, zastavil. O zastavení řízení pro požadovanou smluvní pokutu z této částky pak soud prvního stupně rozhodl ve výroku V. tohoto rozsudku.

4. Nárok na smluvní pokutu opírá žalobkyně o čl. 17.7 nájemní smlouvy, kde je sjednána ve výši 0,5 % denně z dlužné částky ode dne následujícího splatnosti dlužné částky, tj. po dni 20. 10. 2016, když vyzvala žalobkyně žalovanou č. 1 a č. 2 k úhradě dlužné částky dopisem ze dne 17. 10. 2016 ve lhůtě tří dnů od doručení této výzvy.
5. Předmětem řízení tak zůstala částka 210 818 746 Kč s příslušenstvím a smluvní pokutou ve vztahu ke všem třem žalovaným a částka 565 684 353,46 Kč s příslušenstvím a smluvní pokutou ve vztahu k druhé žalované. Specifikace žalobního petitu je popsána v bodě 9. odůvodnění napadeného rozsudku.
6. Žalobkyně uhrazenou částku 565 683 363,46 Kč zohlednila ve svých nárocích tak, že po částečném zastavení řízení žádala na technické zhodnocení, které odepisovala se souhlasem žalované, částku 198 078 466 Kč (položka A), za technické zhodnocení, které by odepisovala částku 9 231 882 (položka B) a za vrácení technického nájemného za neodbydleného období částku 3 508 398 Kč (položka D). Tuto skutečnost žalobkyně sdělila soudu prvního stupně a účastníkům ve svém písemném vyjádření ze dne 15. 11. 2017, když do té doby soud při přípravě k jednání i ostatní účastníci (žalovaní) vycházeli z toho, že k úhradě zbývá na položce A 176 392 923 Kč, na položce B 30 917 425 Kč, na položku C bylo splněno zcela a na položku D zbývá uhradit 3 508 398 Kč. Takto bylo soudem vycházeno z důvodu argumentace první žalované, která poskytla po podání žaloby plnění ve výši 565 683 353,46 Kč, když toto plnění bylo jednoznačně specifikováno na technické zhodnocení ve výši 486 968 679 Kč, a to dle znaleckého posudku ze dne 14. 11. 2016, zpracovaného znaleckým ústavem TPA Valuation & Advisory s.r.o., který nechala vypracovat ke stavebnímu zhodnocení předmětu nájmu dle faktur, vystavených společností Metrostav a. s., k němuž byly uděleny souhlasy a odpisy a dále na variabilní složku nájemného za neodbydlené období ve výši 78 715 674,46 Kč (položka C). Takto své plnění jednoznačně první žalovaná specifikovala v dopisech ze dne 22. 11. 2016 a 23. 12. 2016 a o určení uhrazené částky na jednotlivé dílčí položky, uplatňované žalobkyní v tomto řízení, není pochyb.
7. Ve věci samé první žalovaná - Správa železniční a dopravní cesty, s. o., namítla, že zbývající částka, požadovaná z titulu zhodnocení nájemného (položka A) ve výši 176 392 923 Kč není nikterak konkrétně tvrzena ani doložena. Jedná se tak zřejmě o pořizovací náklady, například odstupné z projektu revitalizace železniční stanice Karlovy Vary a podobně. Položku C) ve výši 78 715 674,46 Kč první žalovaná uhradila. U položky B) ve výši 30 917 425 Kč není zřejmé, o jaké konkrétní technické zhodnocení se jedná, kdy žalobkyně úmyslně odmítá uvést k této pohledávce konkrétní tvrzení a důkazy a k této položce ani nebyly dány souhlasy s odpisy. Shodně se první žalovaná vyjádřila i k požadavku na úhradu částky 3 508 398 Kč (položka D). Pokud jde o požadovanou smluvní pokutu, pak tato je požadována na základě čl. 17.7 nájemní smlouvy, avšak nájemní smlouva zanikla ke dni 16. 10. 2016 a toto ustanovení nelze vztáhnout na peněžité pohledávky, vzniklé až po zániku nájemní smlouvy. Smluvní pokuta je navíc se formulována v žalobě nesprávně, kdy nelze kombinovat smluvní pokutu pevně určenou částkou a procentní sazbou denně až do zaplacení, když v tomto směru první žalovaná poukázala na relevantní judikaturu. Zároveň ze strany žalobkyně jde v případě požadavku na úhradu smluvní pokuty za zneužití práva.
8. Druhá žalovaná, České dráhy a. s., namítla, že žalobkyně byla povinna uskutečnit revitalizaci budov původně do 17. 12. 2013 s ohledem na dobu nájmu sjednanou na 10 let. Pokud by revitalizaci dokončila, ve lhůtách a za podmínek, sjednaných mezi účastníky, pak by se nájemní smlouva prodloužila o dalších 30 let. Smluvní termín žalobkyně nedodržela, a to i přesto, že jí byla poskytnuta dodatečná lhůta provedení revitalizace do 16. 10. 2016. Nájemní smlouva tak zanikla uplynutím doby nájmu k 16. 10. 2016. K 1. 7. 2016 přišla při převodu části závodu dle kupní smlouvy ze dne 24. 6. 2016 budova a s ní všechna práva a povinnosti pronajímatele z nájemní smlouvy z Českých drah a. s. na prvou žalovanou, Správu železniční dopravní cesty, a tento subjekt tak nadále vystupuje jako vlastník budovy a pronajímatel a žalobkyni uhradila část

žalobou uplatněného nároku. První žalovaná je zapsána v Katastru nemovitostí jako vlastníka předmětných budov. Svědčí tak pozitivní právní domněnka dle § 980 odst. 2 nového občanského zákoníku, že je zápis v souladu se skutečným stavem. Druhá žalovaná tak není nadále ve sporu pasivně legitimována, a to ani v případě argumentace jejím ručením dle § 2177 občanského zákoníku, když toto ustanovení se týká pouze dluhů, které ke dni okamžiku převodu závodu existovaly, což není tento případ. Dluh z nájemní smlouvy, který žalobkyně požaduje uhradit touto žalobou, se váže k datu 16. 10. 2016 a ke dni účinnosti převodu části závodu ke dni 1. 7. 2016 tak neexistoval a zákonné ručení tak nemůže ve smyslu § 2177 občanského zákoníku platit. K nároku samotnému pak druhá žalovaná namítla, že žalobkyně neunáší břemeno důkazní k prokázání toho, že požadovaná částka skutečně odpovídá výdajům na reálně provedené technické zhodnocení ve smyslu § 33 odst. 1 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, a že toto technické zhodnocení odepisovala a v jaké výši. Technické náklady žalobkyně rozdělila na stavební náklady, které doložila zejména fakturami společnosti Metrostav a. s. a pořizovací náklady, přičemž k poslední jmenované skupině odmítla výdaje identifikovat a doložit. V této částce jsou tak zahrnuty i položky, které s technickým zhodnocením nesouvisí. Položku D pak žalobkyně nikterak nedoložila a ani nedoložila položku B.

9. Třetí žalovaná – Česká republika – namítla, že žaloba trpí nedostatky co do konkrétních tvrzení, i co do prokázání výše nároku. Namítla nedostatek aktivní legitimace na straně žalobce, když žalobkyně neprokázala svou aktivní legitimaci, tj. že na ni přešla práva a povinnosti z původního nájemce nájemní smlouvy.
10. V průběhu řízení žalované poukázaly na to, že je zde pochybnost k výkladu čl. 8.6.2 věta třetí a věta čtvrtá nájemní smlouvy, tj. z titulu požadované položky A), přestože první žalovaná na tuto položku částečně plnila. V tomto článku smlouvy se uvádí, že v případě skončení nájemní smlouvy uplynutím doby, sjednané ve smlouvě, se dosavadní zůstatková hodnota technického zhodnocení stává nepeněžitým plněním nad rámec sjednaného nájemného s tím, že hodnota ocenění tohoto nepeněžitého plnění se sjednává daňovou zůstatkovou cenou technického zhodnocení ve výši 0 Kč. Žalobkyni proto nárok na úhradu technického zhodnocení nenáleží.
11. K tomuto výkladu čl. 8.6.2 žalobkyně namítla (vyjádření na č. l. 438 až 445 spisu), že je tento článek nutno vykládat s ohledem na větu první, o který svůj nárok opírá a dále na provázanost s čl. 12. 2. 16 smlouvy. Žalobkyně poukázala na to, že sjednání ocenění nepeněžitého plnění ve výši 0 Kč bylo provedeno výlučně pro daňové účely dle § 23 odst. 6 písm. b) zákona o daních z příjmu ve znění, účinném ke dni podpisu smlouvy. Dále doplnila, že úmysl stran předpokládal absenci úhrady ze strany pronajímatele vůči nájemci po skončení doby nájmu, výlučně po uplynutí 30 let, tedy poté, kdy technické zhodnocení bude již plně odepsané.
12. Soud prvního stupně pak vyšel z toho, že mezi účastníky nebylo sporu o tom, že mezi druhou žalovanou a právní předchůdkyní žalobkyně vznikl dne 17. 12. 2003 uzavřením nájemní smlouvy smluvní vztah. Není také sporu o tom, že nájemní vztah skončil k 16. 10. 2016 uplynutím doby. Rovněž není sporné, že žalobkyně provedla za dobu trvání nájemní smlouvy technické zhodnocení předmětu nájmu a že byly ze strany druhé žalované udělovány souhlasy s prováděním odpisů.
13. Soud prvního stupně vyšel z toho, že mezi účastníky je spor o to, zda žalobkyně je v řízení aktivně legitimována a pokud ano, zda má nárok na úhradu technického zhodnocení ve výši daňové zůstatkové ceny technického zhodnocení, které odepisovala se souhlasem první žalované, stanovené ke dni 16. 10. 2016, zda má nárok na úhradu technického zhodnocení, které by odepisovala, a na vrácení věcného nájemného za neodbydlené období za poslední dobu revitalizace a v jaké výši. Mezi účastníky byl rovněž spor o to, zda je v řízení pasivně legitimována druhá žalovaná s ohledem na zpochybnění platnosti smlouvy o převodu části podniku, uzavřené dne 24. 6. 2016 mezi Českými drahami a Správou železniční dopravní cesty, a pokud ji soud

shledá platnou, zda druhá žalovaná je pasivně legitimována jako ručitel za závazky první žalované dle § 2177 občanského zákoníku.

14. Soud prvního stupně v odůvodnění napadeného rozsudku popsal zjištěný skutkový stav, jakož i provedené důkazy v bodě 32 – 67, na které odvolací soud pro stručnost odkazuje.
15. Právní hodnocení zjištěného skutkového stavu pak je uvedeno v bodech 68. až 110. odůvodnění napadeného rozsudku, když na daný vztah soud prvního stupně aplikoval zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník účinný do 31. 12. 2013 s ohledem na datum uzavření nájemní smlouvy. Dále § 19 odst. 2 zákona č. 77/2002 Sb., o akciové společnosti České dráhy, státní organizaci Správa železniční dopravní cesty a zákon č. 89/2012, nový občanský zákoník, pokud jde o posouzení smlouvy o převodu části závodu (§ 2175 a násl. o. z.) a ručení dle § 2177 o. z. s ohledem na datum uzavření této smlouvy po 1. 1. 2014.
16. Aktivní legitimaci žalobkyně v tomto řízení má soud za prokázanou dohodou o postoupení práv a závazků, uzavřenou mezi původním nájemcem z nájemní smlouvy a žalovanou ze dne 3. 6. 2004. Smluvní vztah mezi žalobkyní a první žalovanou má soud prvního stupně za prokázaný nájemní smlouvou ze dne 17. 12. 2003 č. 151/03 ve spojení se smlouvou o převodu části závodu ze dne 24. 6. 2016 (čl. 6.8), na základě které se první žalovaná stala vlastníkem a tudíž pronajímatelem předmětu nájmu dle nájemní smlouvy. První žalovaná je jako vlastník zapsána v Katastru nemovitostí a svědčí jí tak domněnka souladu zápisu v Katastru nemovitostí se skutečným stavem. Pokud jde o námitku žalobkyně, týkající se neplatnosti smlouvy o převodu části závodu, pak k té se podrobně soud vyjádřil v bodech 71 až 73 právního hodnocení odůvodnění napadeného rozsudku. S ohledem na to, že shledal tuto smlouvu platnou, pak dovodil, že druhá žalovaná, České dráhy a. s. není v řízení pasivně legitimována, neboť není vlastníkem předmětu nájmu, a ani není legitimována z titulu ručení za závazky první žalované coby nabyvatelky, neboť žádné závazky první žalované ke dni účinnosti smlouvy o převodu části závodu, tj. ke dni 1. 7. 2016 zde nebyly – neexistovaly. Výklad ve smyslu ustanovení § 2177 občanského zákoníku z případného ručení pak je uvedena v bodě 76 odůvodnění napadeného rozsudku.
17. Soud prvního stupně se dále v bodě 77. odůvodnění napadeného rozsudku zabýval výši samotné žalované částky s ohledem na částečné plnění ze strany první žalované dne 25. 11. 2016 ve výši 565 684 353,46 Kč a výklad k tomuto plnění uvedl v bodě 78. odůvodnění napadeného rozsudku, kdy uzavřel, že již v dopise první žalované ze dne 22. 11. 2016, který nevzbuzuje žádné pochybnosti o tom, na jaké pohledávky žalobkyně první žalovaná plnění, je zřejmé, na které uplatněné nároky první žalovaná žalobkyně plnila. Z uvedeného je tak zřejmé, že zbývá po částečném zastavení řízení k úhradě na položku A částka 176 392 923 Kč, na položku B částka 30 917 425 Kč a na položku D částka 3 508 398 Kč. Na technické zhodnocení celkem pro položky A a B dohromady tedy částka 210 818 746 Kč, vše s úrokem z prodlení a smluvní pokutou. Položka C pak byla ze strany první žalované žalobkyni zcela uhrazena.
18. Soud prvního stupně se tak dále zabýval zejména výkladem čl. 8.6.2 nájemní smlouvy, o který opírá žalobkyně svůj nárok z titulu položky A), tj. že pronajímatel uhradí po skončení účinnosti smlouvy nájemci vynaložené náklady na technické zhodnocení ve výši daňové zůstatkové ceny technického zhodnocení, které nájemce se souhlasem pronajímatele odepisoval způsobem, uvedeným v čl. 12.2.16. Ve větě třetí tohoto článku je pak uvedeno, že výdaje nájemce na technické zhodnocení jsou ke dni skončení sjednané doby nájmu nepeněžitým plněním nad rámec sjednaného nájemného k této smlouvě. Ve větě čtvrté je pak uvedeno, že po uplynutí sjednané doby nájmu dle čl. 5 smlouvy se sjednává ocenění nepeněžitého plnění daňovou zůstatkovou cenou technického zhodnocení ve výši 0 Kč. Dále je pak dohodnuto, že toto ustanovení sjednávají smluvní strany v souladu s § 667 odst. 1 věta první a druhá občanského zákoníku a § 23 odst. 6 písm. b) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů ve znění pozdějších předpisů. Soud prvního stupně konstatoval, že ve vazbě na podrobnou argumentaci v písemných

podáních žalovaných po konání druhého jednání ve věci k čl. 8.6.2 se soud opětovně zabýval jeho výkladem, přestože původně zvažoval vypracování znaleckého posudku k určení výše daňové zůstatkové ceny technického zhodnocení, ten však nakonec k vyhotovení nezadal. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že znění čl. 8.6.2 je natolik široce pojato, že se vztahuje i na skončení nájmu uplynutím doby 10 let, když jiný význam z dikce tohoto ustanovení nelze dovodit. Dle soudu prvního stupně za dané situace nelze do smluvního ujednání stran v čl. 8.6.2 věta čtvrtá vnášet význam, který není smluvně zachycen, tedy který zde není. Jestliže nájemní smlouva byla sjednána na dobu trvání 10 let a tato uplynula dnem 16. 10. 2016, což mezi účastníky nebylo sporné, neboť nebyly splněny podmínky pro její prodloužení, které rozhodně nebylo automatické, pak se daňová zůstatková cena technického zhodnocení rovná 0 Kč a žalobkyně nemá na požadované plnění pod položkou A nárok. Tento výklad je zcela v souladu i s preambulí nájemní smlouvy, která rovněž hovoří o zajištění revitalizace na vlastní náklady nájemce a dále o tom, že uplynutím sjednané doby bude předmět nájmu předán pronajímateli bez jakýchkoliv závazků mezi oběma smluvními stranami. K námitce žalobkyně, že i kdyby soud setrval na ve výše uvedeném právním názoru o výši daňové zůstatkové ceny 0 Kč, pak by žalobkyně měla nárok na protihodnotu, o co se zvýšila hodnota věci ve smyslu § 667 odst. 1 věta čtvrtá občanského zákoníku, pak soud prvního stupně odkázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 3497/2006. Soud prvního stupně se nad rámec uvedeného výkladu čl. 8.6.2 smlouvy dále vyjádřil k samotným odpisům (bod 88, 89 a 90. odůvodnění napadeného rozsudku). Nárok žalobkyně na úhradu daňové zůstatkové ceny technického zhodnocení, které odepisovala se souhlasem žalované, žalobkyně tak dle soudu prvního stupně ve výši 176 392 923 Kč není dán.

19. Pokud jde o požadavek žalobkyně ve výši 30 917 425 Kč, tj. položka B), (který žalobkyně nesprávně považovala za uhrazený co do výše 21 685 542,86 Kč v rámci částečného plnění první žalovanou), tak dle soudu prvního stupně tento nárok není po právu, a to z několika důvodů. I kdyby výklad čl. 8.6.2. podaný soudem neobstál, pak by tento nárok žalobkyně nebyl dán, neboť chybí formální podmínka pro jeho nárokování, tj. podmínka souhlasu pronajímatele s odpisy těchto částek, což sama žalobkyně uvádí. Ke dni 16. 10. 2016 nebyla příslušná etapa dokončena, nemohl tak být vyžádán souhlas pronajímatele s odpisy technického zhodnocení, a to ani u věcně nepeněžitého plnění (věcné nájemné v položce D), což vyplývá ze samotných tvrzení žalobkyně. Žalobkyně uvádí, že byla při provádění těchto prací v dobré víře, že všechny formální prvky budou před uplynutím doby nájmu splněny. K tomu soud prvního stupně uvedl, že dobrá víra žalobkyně zde nemůže zhojit tento formální nedostatek proto, aby mohla vůbec nárokovat daňovou zůstatkovou cenu technického zhodnocení dle čl. 8.6.2 nájemní smlouvy. Žalobkyně věděla, že uplynutím doby nájmu ke dni 16. 10. 2016 nájemní smlouva bude ukončena a současně věděla, že nejsou splněny podmínky pro to, aby došlo k jejímu prodloužení. Skutečnost, že bylo vydáno memorandum dne 30. 4. 2015 ze strany druhé žalované a strany neúspěšně jednaly o uzavření dodatku číslo 5 k nájemní smlouvě na nedůvodnosti tohoto nároku, nemůže ničeho změnit.
20. Pokud jde o nárok C), ten byl ze strany první žalované uhrazen, a to na základě závěrů znaleckého posudku znaleckého ústavu TPA Valuation & Advisory s.r.o., opatřený doložkou dle § 127 a o. s. ř.
21. Pokud jde o nárok na vrácení věcného nájemného za neodbydlené období, tj. poslední etapu revitalizace – položka D), ve výši 3 508 398 Kč, pak rovněž tento nárok není důvodný, neboť nebyly splněny smluvní podmínky pro jeho přiznání ve smyslu čl. 8.2.7 a 8.3.4 nájemní smlouvy, a vydán splátkový/platební kalendář. Nelze tak určit, jakým způsobem žalobkyně k této částce dospěla, přestože o této povinnosti byla soudem prvního stupně dle § 118 a o. s. ř. poučena. Vyčíslení na základě odhadu daňového oddělení nemůže být pro přiznání nároku ze strany soudu dostačující. Vydání memoranda a jednání o uzavření dodatku číslo 5 k nájemní smlouvě a postup účastníků smluvního vztahu, který nevedl k tomu, aby smluvní vztah žalobkyně a první žalované

z nájmu smlouvy byl prodloužen, nemohou odůvodnit oprávněnost tohoto nároku, a to ani argumentací důvodných očekávání, že k prodloužení nájemní smlouvy dojde.

22. Dále soud prvního stupně uzavřel, že není-li žalobou uplatněný nárok dán vůči první žalované, a druhá žalovaná není pasivně legitimována, pak se zde neuplatní ani ručení třetí žalované, tedy státu, když neexistuje-li hlavní závazek, ke kterému by ručení se vztahovalo, tj. ve smyslu § 19 odst. 2 zákona o akciové společnosti České dráhy, státní organizaci Správa železniční dopravní cesty, pak nemůže být zde ani ručení státu, tj. ve vztahu k třetí žalované je rovněž žaloba nedůvodná. Dále se soud prvního stupně vyjádřil i k uplatněné smluvní pokutě, která je již žalobkyní požadována dle čl. 17.7 nájemní smlouvy. Dle soudu prvního stupně tento článek obстоjí samostatně, bez ohledu na zánik nájemního vztahu mezi účastníky a je aplikovatelný na závazky smluvních stran, plynoucí z nájemní smlouvy. Skutečnost, že nájemní vztah byl ukončen, nemá na toto dílčí ujednání vliv. Pokud jde o úhradu části požadované jistiny ze strany první žalované a eventuální nárok na zaplacení smluvní pokuty, jakož i úroků z prodlení za dobu od 21. 10. 2016 do 25. 11. 2016, pak dle soudu prvního stupně by byl tento nárok v rozporu s dobrými mravy. Rovněž nelze nezmínit, že splatnost smluvní pokuty byla v čl. 17.8 nájemní smlouvy sjednána do tří měsíců ode dne doručení písemného uplatnění smluvní pokuty, tedy v případě uplatnění smluvní pokuty v den následující ukončení smluvního vztahu dne 17. 10. 2016 v rámci předžalobní výzvy, mohla splatnost nejdříve nastat dne 17. 1. 2017. Vzhledem k výkladu čl. 8.6.2 nájemní smlouvy však nárok na smluvní pokutu nemůže být dán vůbec.
23. O náhradě nákladů řízení mezi účastníky pak soud prvního stupně rozhodoval ve vztahu mezi žalobkyní a první a žalovanou dle § 142 odst. 3 o. s. ř. Ve vztahu mezi žalobkyní a druhou žalovanou pak rozhodoval dle § 142 odst. 1 o. s. ř., kdy druhá žalovaná byla v řízení zcela úspěšná. Po celou dobu řízení byla vůči druhé žalované uplatňována částka 776 503 099 Kč a smluvní pokuta 0,5 % denně z této částky od 26. 11. 2016 zaplacení. Soud v tomto případě při určení odměny za právní zastoupení vycházel z tarifní hodnoty uplatňované jistiny, a to na základě úvah, že pokud by vycházel z tarifní hodnoty zahrnující i smluvní pokutu, tak by přesahovala tržní hodnota jednu miliardu korun. Proto soud vycházel z hlediska přiměřenosti z tarifní hodnoty toliko uplatněné jistiny. Soud prvního stupně pak popsal, jaké úkony druhé žalované přiznal, tj. jaké úkony neshledal účelnými a uložil žalobkyni povinnost k úhradě náhrady nákladů řízení v částce 6 877 446 Kč.
24. Ve vztahu mezi žalobkyní a třetí žalovanou pak bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 o. s. ř.

B) Odvolání účastníků a jejich vyjádření

25. Proti tomuto rozsudku podala včasné odvolání žalobkyně, a to oproti všem meritorním výrokům, kterými byla žaloba zamítnuta, jakož i proti akcesorickým výrokům o nákladech řízení, přičemž proti rozsudku podala odvolání i druhá žalovaná, a to proti výroku pod bodem VII., tj. proti výroku o náhradě nákladů řízení ve vztahu mezi žalobkyní a druhou žalovanou.
26. Žalobkyně ve svém odvolání namítla, že rozsudek soudu prvního stupně spočívá na nesprávném právním posouzení věci, řízení je postiženo jinou vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, soud prvního stupně nepřihlédl k žalobkyní tvrzeným skutečnostem a jí označeným důkazům, neúplně zjistil skutkový stav věci a na základě provedených důkazů dospěl k nesprávným skutkovým zjištěním, jakož i věc nesprávně právně posoudil. Žalobkyně předně vytýká soudu prvního stupně, že nesprávně posoudil čl. 8.6.2 nájemní smlouvy, když dovodil, že si v něm strany dohodly nárok žalobkyně ve výši 0 Kč. V tomto směru odkázal na svá předešlá vyjádření i výklad, který k tomuto článku žalobkyně provedla. V tomto směru odvolací soud pro stručnost odkazuje na argumentaci, uvedenou v článku IV. odvolání žalobkyně ze dne 16. července 2019. Dle žalobkyně dále soud nesprávně posoudil dílčí nárok žalobkyně na úhradu částky 3 508 398 Kč z titulu neodbydlého věcného nájemného za poslední etapu dle čl. 8.3.4 ve

spojení s čl. 8.2.7 nájemní smlouvy. Na tuto částku má žalobkyně nárok, a to navzdory skutečnosti, že nebyl splněn jeden z ryze formálních prvků nároku dle nájemní smlouvy. Tento formální prvek nebyl splněn proto, že v době skončení nájmu uplynutím doby dne 16. 10. 2016 nebyla příslušná etapa, tj. fasáda, dokončena. Nemohl tak být nájemcem vystaven pronajímateli příslušný daňový doklad na změny provedené na předmětu revitalizace a pronajímatelem podepsán příslušný daňový protidoklad na tyto změny. Přičemž tyto 2 a daňové doklady byly podkladem pro platební kalendář v částce 3 508 398 Kč z titulu neodbydleného věcného nájemného. Všechny materiální znaky podmínek tohoto nároku však byly splněny. Rovněž tak soud nesprávně posoudil dílčí nárok žalobkyně na úhradu částky 30 917 425 Kč podle čl. 8.6.2 nájemní smlouvy. Pro případ, že by výklad soudu prvního stupně neobstál, soud uvedl, že chybí formální podmínka pro nárokování této částky, a to podmínka souhlasu pronajímatele s odpisy těchto částek, a že dobrá víra žalobkyně zde nemůže zhojit tento formální nedostatek. K nesplnění formálního prvku rovněž došlo v době skončení doby nájmu uplynutím doby dne 16. 10. 2016, kdy nebyla příslušná etapa, tj. fasáda, dokončena. Na základě memoranda připraveného druhou žalovanou měl být podepsán dodatek číslo 5 nájemní smlouvy, k tomu však nedošlo. V memorandu je uvedeno, že nájemce se zavazuje do 15 dnů kalendářních po podpisu memoranda obnovit práce na páté fázi revitalizace – revitalizace Fantovy budovy. S ohledem na očekávané uzavření dodatku číslo 5 pokračovala žalobkyně v revitalizaci, a vynakládala na tuto revitalizaci prostředky. Odpis však již nemohla uplatnit, proto jen z ryze formálních důvodů nelze tento nárok žalobkyně zamítnout. Pro případ, pokud by odvolací soud přijmul výklad čl. 8.6.2 nájemní smlouvy, pak soud prvního stupně dle žalobkyně nesprávně posoudil nárok podle § 667 odst. 1 občanského zákoníku na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci. Dle žalobkyně soud nesprávně posoudil uplatnění nároku žalobkyně na smluvní pokutu a zákonný úrok z prodlení jako rozporné s dobrými mravy. V této souvislosti odkázal na judikaturu Nejvyššího soudu. V podrobnostech odvolací soud odkazuje na písemné odůvodnění odvolání v bodech 99 až 115 písemného vyhotovení odvolání žalobkyně. Dle žalobkyně dále soud prvního stupně nesprávně posoudil důkazní břemeno, kdy soud prvního stupně nejprve vycházel z odlišného výkladu čl. 8.6.2 nájemní smlouvy, které později zaujal ve svém rozsudku a neposoudil plnění ze strany první žalované jako částečné uznání závazku. Měl vyjít proto z toho, že první žalovaná částečně uznala nárok žalobkyně a případně vyzvat žalované, aby obhájili svou námitku, že nárok žalobkyně je roven nule. Rovněž pak soud nesprávně právně posoudil pasivní legitimaci druhé žalované, když rozhodl, že není ve sporu pasivně legitimována, neboť je platná smlouva o převodu části závodu a druhá žalovaná neručí za dluhy první žalované. V tomto směru odvolací soud pro stručnost odkazuje na body 118 až 127 odůvodnění písemného vyhotovení odvolání ze dne 16. července 2019. Rovněž tak soud prvního stupně nesprávně rozhodl o náhradě nákladů řízení, když první žalovaná a třetí žalovaná představují veřejné instituce, hospodařící s veřejnými prostředky, a proto nemají právo na právní zastoupení advokátem. Rovněž tak výše nákladů řízení přiznaná druhé žalované obsahuje nárok na odměnu za úkony, které nejsou účelně vynaloženy, a to za schůzky. Dále pak žalobkyně namítla v článku V. odvolání, že řízení je postiženo vadou, která může mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, když soud neumožnil žalobkyni adekvátně reagovat na překvapivou změnu jeho předběžného právního názoru, týkající se výkladu čl. 8.6.2 smlouvy. Ze všech výše uvedených důvodů, které jsou, jak výše uvedeno, podrobně uvedeny v písemném vyhotovení odvolání, žalobkyně navrhla, aby odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

27. Žalobkyně dále své odvolání doplnila podáním ze dne 20. září 2019, kde se rovněž vyjádřila k odvolání druhé žalované proti výroku o náhradě nákladů řízení. V bodě 12. tohoto doplnění pak specifikovala žalobkyně vývoj pořizovací a daňové zůstatkové ceny technického zhodnocení odepisovaného nájemcem.
28. Dále žalobkyně reagovala na písemná vyjádření žalovaných k jejímu odvolání, a to vyjádřením ze dne 12. listopadu 2019.

29. Druhá žalovaná ve svém odvolání napadla toliko výrok VII. o nákladech řízení, kdy dle jejího názoru soud prvního stupně nesprávně stanovil tarifní hodnotu při výpočtu nákladů řízení, když nezohlednil požadovanou smluvní pokutu a rovněž tak nesprávně posoudil i účelnost nákladů, vynaložených žalovaným k obraně svých práv, kdy nepřiznal některé z úkonů – porady s klientem. Z výše uvedených důvodů proto žádal, aby na náhradě nákladů řízení bylo druhému žalovanému přiznáno 73 325 225,60 Kč.
30. K odvolání žalobkyně se vyjádřili všichni tři žalovaní.
31. Všichni tři žalovaní ve svých písemných vyjádřeních navrhli potvrzení napadených výroků rozsudku soudu prvního stupně s tím, že se shodují s výkladem v čl. 8.6.2 nájemní smlouvy, provedené soudem prvního stupně. Pokud jde o položku B, tj. částku 30 917 425 Kč, pak tato požadovaná finanční částka má představovat výdaje údajně související s předmětem nájmu za činnosti neukončené, u nichž nebylo ani žádným způsobem prokázáno, že by jakékoliv zhodnocení předmětu nájmu skutečně představovaly a nebyl ani vyžádán souhlas pronajímatele k podpisům. Žalobkyně se ani nepokouší ve svém odvolání vyvracet závěry prvostupňového soudu ohledně této části žalované částky, a argumentuje toliko odkazy na své subjektivní pocity. Pokud jde o částku 3 508 398 Kč, tj. položku D, pak žalobkyně ani přes poučení soudem podle § 118 a o. s. ř. nebyla schopna tuto částku jakkoliv specifikovat. V člancích 8.3.4 a 8.2.7 nájemní smlouvy, jež se žalobkyně při uplatnění tohoto nároku dovolává, není obsažena dohoda smluvních stran o vyplacení „neodbydleného“ nájemného, a postup dle těchto článků nebyl nikdy naplněn. Soud prvního stupně ani žalovaní se z podání žalobkyně nikdy konkrétně nedověděli, co by měla uvedená finanční částka vůbec fakticky představovat. I v odvolání chybí jakákoliv skutková tvrzení. Rovněž zamítnutí požadované smluvní pokuty je dle žalovaných správné. Po ukončení nájemní smlouvy první žalovaný vyzvala žalobkyni ke specifikaci svých nároků, a to opakovaně, což žalobkyně nebyla schopna dostatečně určitě přesně a srozumitelně specifikovat. Proto nemůže mít právo na zaplacení smluvní pokuty od doby, od které je požaduje do doby částečného plnění ze strany prvního žalovaného. Jde tedy o výkon v rozporu s dobrými mravy.

C) Odvolací řízení

32. Odvolací soud z podnětu podaného odvolání žalobkyně, jakož i žalované č. 2 co do náhrady nákladů řízení, přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně, jakož i řízení jeho vydání předcházející podle § 212 a § 212a odst. 1, 5 o. s. ř., a dospěl k závěru, že odvolání žalobkyně, jakož i druhé žalované, je částečně důvodné, přičemž pokud jde o rozhodnutí ve věci samé ve vztahu k první žalované a třetí žalované, pak zde ohledně části uplatněného nároku nejsou dány důvody ani pro potvrzení, ani pro změnu napadeného rozsudku.
33. Předně odvolací soud uvádí, že rozsudek soudu prvního stupně je zpracován precizně, má všechny náležitosti § 157 odst. 2 o. s. ř. a zabýval se podrobně vším, co je pro danou věc podstatné. Soud prvního stupně si pro své rozhodnutí opatřil dostatečná skutková zjištění a takto zjištěné skutečnosti posoudil částečně správně i po stránce právní, avšak ohledně výkladu čl. 8.6.2 nájemní smlouvy má odvolací soud jiný právní názor, přičemž vzhledem k tomuto nesprávnému právnímu názoru soud prvního stupně nedostatečně zjistil skutkový stav věci ohledně nároku, specifikovaného pod položkou A).
34. Odvolací soud zcela souhlasí se závěrem soudu prvního stupně, že žalobkyně je aktivně legitimována k uplatnění nároků, vyplývajících z předmětné nájemní smlouvy, když dohodou o postoupení práv a závazků, uzavřenou mezi původním nájemcem z nájemní smlouvy a žalovanou dne 3. 6. 2004, byla na žalobkyni postoupena práva a závazky z nájemních smluv, uzavřených dne 17. 12. 2003, včetně té, vztahující se k železniční stanici Praha Hlavní nádraží.
35. Rovněž soud prvního stupně správně vyřešil otázku nedostatku věcné pasivní legitimace 2. žalované, Českých drah, a.s. a v tomto směru nemůže být odvolací argumentace žalobkyně

úspěšná. Žalobkyně namítala, že smlouva o převodu části závodu ze dne 24. 6. 2016, uzavřená mezi druhou žalovanou jako prodávajícím a první žalovanou jako kupujícím, je neplatná pro neurčitost ujednání o kupní ceně a porušení pravidel veřejné podpory, a z tohoto důvodu je nadále dle žalobkyně vlastníkem předmětu nájmu stále druhá žalovaná. Odvolací soud zcela souhlasí v tomto směru s argumentací soudu prvního stupně i s jeho úvahou, že je s podivem, proč vůbec žalobkyně platnost této smlouvy zpochybňuje, když výše nároku na posouzení platnosti smlouvy o převodu části závodu nikterak nezávisí. První žalovaná vystupuje vůči žalobkyni jako nositel všech práv a povinností vyplývajících z převzetí nájemního vztahu jako pronajímatel, včetně toho, že žalobkyni první žalovaná plnila po podání žaloby část požadovaného nároku. Práva a povinnosti ze smlouvy o koupi závodu jsou vymezeny v § 2079 upravujícím obecná pravidla pro kupní smlouvu. Smlouva tak musí obsahovat 4 základní závazky. Prodávající se zavazuje, že předmět koupě odevzdá kupujícímu a že mu umožní nabýt vlastnické právo k tomuto předmětu, kupující se zavazuje, že předmět koupě převezme a zaplatí kupujícímu kupní cenu. Kromě vymezení základních závazků je dále třeba dostatečně jasně označit strany smlouvy a předmět koupě, tj. a.s. závod (část závodu), což je podstatná náležitost smlouvy. V rámci smlouvy není třeba vypočítávat jednotlivé položky, spadající do závodu; ty se pravděpodobně budou v období od uzavření smlouvy do převzetí závodu kupující měnit. Přitom lze odkázat i na jiný dokument, případně na přílohu ke smlouvě. Je však třeba uvést ty položky, jejichž převod bude zapisován do Katastru nemovitostí nebo do rejstříku ochranných známek a podobně a jejich převod je tedy třeba doložit smlouvou. Kupní cenu, jako další podstatnou náležitost smlouvy, je třeba vymezit dostatečně určitě ve smyslu § 2080. Nelze odkázat na cenu obvyklou. Na stanovení kupní ceny se též aplikuje vyvrátitelná domněnka stanovení kupní ceny dle údajů, uvedených v účetních záznamech podle § 2176 o. z.

36. Všechny uvedené náležitosti a předmětná smlouva, uzavřená mezi první žalovanou a druhou žalovanou splňuje a kupní cena je sjednána dostatečně určitě ve smyslu § 2080 občanského zákoníku. Kupní cena je zcela jednoznačně a určitě sjednána v čl. 6.1 smlouvy o převodu části závodu a byla stanovena na základě znaleckého posudku, a to na částku 3 310 000 000 Kč. Splatnost kupní ceny byla určena jednorázově v čl. 6.2. Články 6.9 až 6.11 této kupní smlouvy, na které žalobkyně upozorňuje, řeší situaci, pokud by v budoucnu došlo ke změně ve vztahu k nájemní smlouvě, uzavřené k předmětu nájmu (převáděné části podniku) ze dne 17. 12. 2003 a jednoznačně určuje způsob, jakým dojde k vypořádání stran kupní smlouvy, pokud tato situace nastane, s tím, že bude vypracován znalecký posudek stejným znaleckým ústavem jako při stanovení ceny. Toto ustanovení předvídá situaci, která by mohla v budoucnu po uzavření kupní smlouvy nastat a předchází tak tomu, aby tato situace nezůstala neřešená. Úvahy žalobkyně o neplatnosti kupní smlouvy z důvodu neurčitého ujednání kupní ceny a porušení pravidel veřejné podpory jsou v tomto směru spekulativní a jsou vyvráceny samotnými smluvními ujednáními kupní smlouvy. Navíc žalobkyně je chráněna ustanovením § 2181 OZ a nemá tak žádný důvod zpochybňovat platnost samotné kupní smlouvy o převodu části závodu. Druhá žalovaná tak v návaznosti na správný právní závěr soudu prvního stupně, jakož i výše uvedené skutečnosti, není v řízení pasivně legitimována, neboť není vlastníkem předmětu nájmu. Není také legitimována ani z titulu ručení za závazky první žalované, neboť žádné závazky první žalované zde ke dni účinnosti smlouvy o převodu části závodu, tedy k 1. 7. 2016, nebyly. Tuto okolnost správně vysvětlil soud prvního stupně v bodě 76 odůvodnění napadeného rozsudku, a proto odvolací soud pro stručnost na tento závěr jako zcela příléhavý odkazuje. Žaloba tak ve vztahu k druhé žalované – České dráhy a. s. byla správně soudem prvního stupně ve výrocích I., III. a IV. zamítnuta.

37. Soud prvního stupně na základě provedeného dokazování správně posoudil i otázku dílčího plnění, poskytnutého první žalovanou dne 25. 11. 2016 žalobkyni ve výši 565 684 353,46 Kč. Jak soud prvního stupně správně uzavřel, dle ustálené judikatury je to dlužník, kdo určuje, na jaký dluh vůči věřiteli má být jeho plnění použito, není-li dohodnuto, jinak. V tomto směru soud

prvního stupně správně odkázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 21 Cdo 326/2004. Jak soud prvního stupně správně uvedl, jelikož nájemní smlouva byla uzavřena za účinnosti občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., nelze plnění, poskytnuté první žalovanou žalobkyni hodnotit dle nového občanského zákoníku, když i ten však ve svém ustanovení § 1933 upravuje, že prvotní je projevená vůle dlužníka, na jaký závazek plní. První žalovaná ve svém dopise ze dne 22. 11. 2016 jednoznačně uvedla, že částku 486 968 679 Kč plní na svůj závazek dle čl. 8.6.2 nájemní smlouvy, tj. na úhradu nákladů na technické zhodnocení ve výši daňové zůstatkové ceny, odepisované nájemcem dle vypracovaného znaleckého posudku a lze tak jednoznačně určit, že tato částka se vztahuje k položce A), uplatněné v celkové výši 663 361 602,53 Kč. Z tohoto titulu tedy zbývá k případné úhradě částka 176 392 923 Kč. Položka B) je od počátku žalovanými rozporována a jde o položku, na které nebyly prováděny odpisy se souhlasem pronajímatele, přičemž, jak soud prvního stupně správně uzavřel, vůle projevená v dopise ze dne 22. 11. 2016 toto jednoznačně specifikuje, tj. výklad takto projevené vůle dlužníka nevzbuzuje žádné pochybnosti o tom, že na položku B), tj. na nárok ve výši 30 917 425 Kč, nebyla žádná částka ze strany první žalované plněna. Po částečném zastavení řízení tedy soud prvního stupně správně uzavřel, že na položku A) – technické zhodnocení ve výši daňové zůstatkové ceny, zbývala k posouzení částka 176 392 923 Kč, na položku B) – zůstatková cena technického zhodnocení ve vztahu k poslední etapě revitalizace částka 30 917 425 Kč, položku C) uhradila první žalovaná zcela a na položku D) – vrácení variabilní složky nájemného (věcného nájemného) za „neodbydlé období“ ve vztahu k poslední etapě revitalizace částka 3 508 398 Kč.

38. Pokud jde o posouzení jednotlivých uplatněných nároků (položek A), B), D)) a s tím související nárok žalobkyně na smluvní pokutu a úroky z prodlení, pak odvolací soud na rozdíl od soudu prvního stupně má za to, že nárok na položku A, tj. nárok, vyplývající z čl. 8.6.2 nájemní smlouvy, spočívající v úhradě vynaložených nákladů na technické zhodnocení ve výši daňové zůstatkové ceny technického zhodnocení, které nájemce se souhlasem pronajímatele podepisoval, žalobkyně má. Na rozdíl od soudu prvního stupně má odvolací soud za to, že čl. 8.6.2 nájemní smlouvy nelze vyložit s ohledem na větu třetí a čtvrtou uvedeného článku tak, že v případě, že nájemní smlouva skončí uplynutím doby, je výše technického zhodnocení 0 Kč a žalobkyně na úhradu tohoto technického zhodnocení nemá nárok.
39. Tento článek je nutno vyložit za pomoci jak jazykového, tak i logického výkladu. Podle čl. 8.6.1 nájemní smlouvy č. 0151/03, uzavřené mezi právním předchůdcem žalobkyně a právním předchůdcem první žalované: „*nájemce zajistí na vlastní náklady v souladu se schválenou dokumentací stavby na předmětu nájmu technické zhodnocení. Pronajímatel souhlasí, že nájemce bude při splnění podmínek, uvedených v čl. 11.2.11 a 12.2.16 odepisovat po dobu trvání nájemního vztahu hodnotu technického zhodnocení podle rozdělení technického zhodnocení mezi nájemce a pronajímatele dokumentací stavby způsobem, uvedeným v čl. 12.2.16. Odpisy se provádějí podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění posledních změn. Vstupní cena části předmětu nájmu na straně pronajímatele nebude zvýšena o nájemcem odepisované technické zhodnocení.*“ Článek 8.6.2 nájemní smlouvy je označen: Způsob vypořádání vynaložených nákladů při ukončení smlouvy uplynutím doby nájmu. Z uvedeného tedy plyne, že tento článek smlouvy stanoví způsob vzájemného vypořádání nákladů vložených nájemcem na revitalizaci předmětu nájmu při ukončení smlouvy uplynutím doby. Podle věty první tohoto článku: „pronajímatel uhradí po skončení účinnosti smlouvy nájemci vynaložené náklady na technické zhodnocení ve výši daňové zůstatkové ceny technického zhodnocení, které nájemce se souhlasem pronajímatele odepisoval způsobem, uvedeným v čl. 12.2.16“. Toto ustanovení tedy jednoznačně stanoví, že při ukončení nájemní smlouvy uplynutím sjednané doby je pronajímatel povinen uhradit nájemci vynaložené náklady na technické zhodnocení ve výši daňové zůstatkové ceny technického zhodnocení, ale pouze ty náklady, které nájemce s jeho souhlasem odepisoval. To vyplývá i právě ze samotného označení čl. 8.6.2 nájemní smlouvy. Nelze proto dle názoru odvolacího soudu uzavřít, že v případě skončení nájemní smlouvy uplynutím doby, jak je tomu v daném případě, je nutno toliko aplikovat samostatně větu třetí

a větu čtvrtou čl. 8.6.2 smlouvy. Navíc tato ustanovení upravují pro případ skončení smlouvy další potenciální nároky nájemce.

40. Podle věty třetí a čtvrté tohoto článku: *„výdaje nájemce na technické zhodnocení jsou ke dni ukončení sjednané doby nájmu nepeněžním plněním nad rámec sjednaného nájemného v této smlouvě. Po uplynutí sjednané doby nájmu dle čl. 5 smlouvy se sjednává ocenění nepeněžitého plnění daňovou zůstatkovou cenou technického zhodnocení ve výši 0 Kč. (slovy nula Korun českých)“*. Z uvedeného dle odvolacího soudu tedy plyne, že se smluvní strany dále dohodly, že „výdaje“ nájemce na technické zhodnocení, tj. faktické výdaje, které nájemce investoval, se stávají ke dni ukončení sjednané doby nájmu, tj. ke dni uplynutí doby, na kterou byla nájemní smlouva sjednána, tedy v tomto případě ke dni 16. 10. 2016, „nepeněžním plněním nad rámec sjednaného nájemného“. Věta čtvrtá stanoví, že po uplynutí sjednané doby nájmu (v tomto případě po 16. 10. 2016), se sjednává ocenění nepeněžního plnění daňovou zůstatkovou cenou technického zhodnocení ve výši 0 Kč. Z toho dle odvolacího soudu vyplývá, že si strany dohodly, že „faktické výdaje“ (konkrétní finanční investice) se pro případ ukončení nájemní smlouvy uplynutím doby stávají nepeněžním plněním a toto se oceňuje částkou 0 Kč. Z toho logicky plyne, že na úhradu „faktických výdajů – investic“, tj. konkrétních finančních částek, které žalobkyně v průběhu nájemního vztahu investovala do předmětu nájmu, nemá žalobkyně při ukončení nájemního vztahu právo. Nemůže tedy žádat finanční částku, kterou fakticky investovala do předmětu nájmu. To však nic nemění na skutečnosti, že má právo na úhradu „vynaložených nákladů na technické zhodnocení ve výši daňové zůstatkové ceny technického zhodnocení, které žalobkyně se souhlasem pronajímatele odpisovala způsobem, uvedeným v čl. 12.2.16 smlouvy“. Má tedy dle tohoto ujednání právo na úhradu „nákladů“, avšak ve výši, v jaké je „se souhlasem pronajímatele odpisoval“. Jiný výklad tohoto ustanovení dle odvolacího soudu nemůže obstát, neboť by bylo ustanovení věty první, vzhledem ke znění vět třetí a čtvrté nelogické a nadbytečné. Toto ostatně vyplývá i z věty páté čl. 8.6.2 smlouvy, když strany se dohodly, že toto ustanovení sjednávají v souladu s § 667 odst. 1 věta první a druhá občanského zákoníku a § 23 odst. 6 písm. b) zákona o daních z příjmů. Tím strany smlouvy daly jednoznačně najevo svou vůli, v jaké výši má nájemce právo při skončení nájemní smlouvy uplynutím doby na úhradu technického zhodnocení předmětu nájmu, tedy jen v té výši v jaké je se souhlasem pronajímatele odepisoval.
41. Z uvedeného tedy vyplývá, že pokud, jak výše uvedeno, první žalovaná hradila z tohoto titulu žalobkyni částku 486 968 679 Kč, pak zbývá z tohoto titulu k případné úhradě částka 176 392 923 Kč. Jelikož soud prvního stupně, vycházejíc z nesprávného výkladu čl. 8.6.2 smlouvy, se fakticky nezabýval výší požadovaného plnění z tohoto titulu, kdy sice se v bodech 88 a 89 odůvodnění napadeného rozsudku k výši nároku obecně vyjádřil, avšak další důkazy rozhodné pro posouzení nároku neprovedl a ani nezhodnotil všechny k tomu stranami navržené důkazy, nezbylo odvolacímu soudu než uzavřít, že k výši plnění je třeba provést dokazování, které překračuje rámec přezkumné činnosti odvolacího soudu.
42. Pokud jde o požadovanou částku ve výši 30 917 425 Kč z titulu „daňové zůstatkové ceny technického zhodnocení ve vztahu k poslední etapě revitalizace, kterou by žalobkyně odepisovala, když v dobré víře s ohledem na vyjednávání o memorandu mezi stranami předpokládala, že dojde k prodloužení nájemní smlouvy pro odpisy, bude možné i pro tuto etapu revitalizace se souhlasem pronajímatele provést“ (položka B)), pak ohledně této položky odvolací soud zcela souhlasí s právním názorem soudu prvního stupně, že na úhradu této částky žalobkyně nemá žádný právní nárok. Tento nárok opětovně opírá žalobkyně o ustanovení čl. 8.6.2 smlouvy a dodává, že jde „o budoucí odpisy“, na které by žalobkyně měla nárok, což opírá o Memorandum ze dne 30. dubna 2015, které se zabývá možností uzavření dodatku č. 5 smlouvy. Odvolací soud zcela souhlasí se závěrem, že předpokladem pro přiznání této částky je naplnění dikce čl. 8.6.2 smlouvy, tedy že musí jít o odpisy odsouhlasené pronajímatelem – první žalovanou. Takovýto souhlas ze strany pronajímatele nebyl dán, a okolnost, že tento souhlas nemohl být dle žalobkyně dán z důvodu, že další etapa revitalizace – „Fasáda budovy“ nebyla

dokončena, nemůže mít vliv na přiznání uplatněného nároku. Odpisy mohla žalobkyně provádět se souhlasem pronajímatele za podmínek, uvedených v čl. 12.2.16, a pokud k ukončení nájemního vztahu došlo z důvodu neplnění závazků na straně nájemce, tj. nedokončil revitalizaci včas (smluvní důvod pro skončení smlouvy uplynutím doby nájmu), pak jde jen a pouze k tíži žalobkyně, že z tohoto důvodu nemohl zajistit souhlas pronajímatele ve formě odsouhlasených odpisů. Takový způsob vypořádání si účastníci smluvně dohodli a dovolávat se jiného způsobu vypořádání není namístě. Bylo na žalobkyni, aby si případně úhradu takových nákladů smluvně ošetřila nebo pokud to nebylo možné, aby při vědomí konce smlouvy, další revitalizační práce nezapočala. Nárok na zaplacení této částky z uvedeného titulu tak v žádném případě nemůže být dán. Soud prvního stupně proto tuto část žaloby zamítl věcně správně.

43. Rovněž tak věcně správně zamítl požadovanou částku ve výši 3 508 398 Kč z titulu „nároku na vrácení věcného nájemného za neodbydlené období za poslední etapu revitalizace“ – položka D), neboť taktéž nebyly splněny smluvní podmínky pro jeho přiznání. Odvolací soud zcela souhlasí s tím, že nelze určit, jakým způsobem žalobkyně k této částce dospěla, přestože o této povinnosti byla soudem prvního stupně poučena dle § 118a o. s. ř. Vyčíslení na základě „odhadu daňového dělení“ nemůže být pro přiznání nároku ze strany soudu dostačující. Žalobkyně sice odkazuje na čl. 8.3.4 a na čl. 8.2.7 nájemní smlouvy, z těchto článků však uvedený nárok v žádném případě nevyplývá, kdy z podání žaloby není zřejmé, co by fakticky požadovaná částka měla představovat. Jde o částku, která měla vzniknout v budoucnu, která nebyla dle skutkových tvrzení žalobkyní pronajímateli uhrazena, přičemž, jak výše uvedeno, k ukončení nájemního vztahu došlo v důsledku porušení smluvních ujednání ze strany žalobkyně, a proto uvedená částka nemůže ani v náznaku představovat případně ušlý zisk. Odvolací soud dodává, že jde o požadavek na vrácení „neodbydleného nájemného“ a již z toho je zřejmé, že jde o nárok nemající ani smluvní ano zákonné opodstatnění. Žalobkyně netvrdí, že zaplatila nájem, ať již jeho finanční složku nebo variabilní složku (pojmy v čl. 8 smlouvy) dopředu a nyní je chce toliko vrátit, protože již za proplacené období předmět nájmu neužívala. Svě žalobní tvrzení odvozuje od předpokládané variabilní složky nájemného (výdaje za opravy, které se započítávají jako nájem viz blíže čl. 8.2.8 smlouvy), tedy za výdaje, za poslední fázi revitalizace, které však se mohly stát nájmem až pokud by fakticky nájem pokračoval, K tomu však nedošlo pro ukončení smlouvy uplynutím doby pro neplnění smlouvy samotnou žalobkyní. Nelze proto logicky požadovat vrácení nájmu po pronajímateli, který mu nebyl uhrazen (jakoukoli smluvní formou) za dobu, kdy nájemce již není nájemcem. Jde toliko o fiktivní nárok za dobu fiktivního nájmu. Takový nárok nemůže být důvodný. Soud prvního stupně proto i ohledně této částky postupoval zcela správně, pokud jí jako nedůvodnou zamítl.
44. Rovněž otázku smluvní pokuty požadované žalobkyní soud prvního stupně posoudil dle odvolacího soudu správně. Soud prvního stupně správně odkázal na čl. 17 nájemní smlouvy, který celý upravuje výši smluvní pokuty, jakož i její splatnost. Soud prvního stupně s odkazem na čl. 17.7 nájemní smlouvy správně uzavřel, že ujednání o smluvní pokutě ob stojí samostatně, bez ohledu na zánik nájemního vztahu účastníků a je aplikovatelný na závazky smluvních stran, plynoucí z nájemní smlouvy i po jejím skončení. To však platí i o čl. 17.8, který stanoví, že veškeré smluvní pokuty, sjednané v této smlouvě jsou splatné do tří měsíců ode dne doručení písemného uplatnění smluvní pokuty. Nárok na finanční vypořádání vyplývá přímo ze smlouvy, zajišťuje jej smluvní pokuta dohodnutá ve smlouvě a byla smlouvou dohodnuta její splatnost. Smlouva byla ukončena ke dni 16. 10. 2016 a již dne 17. 10. 2016 byla žalobkyní žalovaným zaslána předžalobní výzva s pariční lhůtou tří dnů k úhradě částky 776 503 099,90 Kč. Tato pariční lhůta však nemá oporu právě v čl. 17.8 nájemní smlouvy, který stanoví, že veškeré smluvní pokuty jsou splatné do tří měsíců ode dne doručení písemného uplatnění smluvní pokuty. Došlo-li tedy k doručení výzvy k úhradě požadované částky dne 17. 10. 2016, pak v případě, že by požadovaná částka nebyla uhrazena a žalobkyně by na ní měla nárok, pak ke splatnosti smluvní pokuty dojde až uplynutím pariční smluvní tříměsíční lhůty ode dne doručení

písemného uplatnění smluvní pokuty, tj. nejdříve splatnost mohla nastat dne 17. 1. 2017, respektive došlo-li k doručení této výzvy první žalobkyni dne 18. 10. 2016, pak splatnost mohla nastat nejprve dne 18. 11. 2017. Požaduje-li tedy žalobkyně smluvní pokutu za období do 18. 1. 2017, pak ji požaduje v rozporu se smlouvou před její případnou splatností. Nárok na eventuální zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,5 % denně z případné dlužné částky tak má nejdříve až od 19. 1. 2017. Odvolací soud pro úplnost uvádí, že požadavek na zaplacení smluvní pokuty již od 21. 10. 2016 je skutečně nemravný, nicméně podstatná je ta okolnost, že v té době ještě smluvní pokuta vůbec nebyla dle smlouvy splatná. Rovněž tak odvolací soud upozorňuje, že smluvní pokutu dle konstantní judikatury soudů je možné požadovat vždy za konkrétní období, nikoli od určitého data do zaplacení, a proto i z tohoto důvodu je takto formulovaná smluvní pokuta neurčitá a nemohla by být soudem přiznána. V této souvislosti odvolací soud odkazuje shodně jako první žalovaný na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, a to sp. zn. 23 Cdo 5280/2009 či sp. zn. 26 Cdo 1221/2013.

45. Ze všech výše uvedených důvodů proto odvolací soud, pokud jde o rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé ve vztahu k žalované č. 2 – České dráhy, a. s., rozsudek soudu prvního stupně podle § 219 o. s. ř. ve výroku I. pokud jím byla zamítnuta žaloba proti žalované č. 2 a v zamítavých výrocích pod body III. a IV. pro nedostatek pasivní věcné legitimace jako věcně správné potvrdil.
46. K odvolání žalované č. 2 proti výroku VII. o náhradě nákladů ve vztahu mezi žalobkyní a druhou žalovanou č. 2, pak odvolací soud konstatuje, že odvolání druhé žalované je částečně důvodné. Soud prvního stupně skutečně nesprávně stanovil tarifní hodnotu při výpočtu výše nákladů řízení za právní zastoupení advokátem. Dle konstantní judikatury Nejvyššího soudu není totiž smluvní pokuta příslušenstvím pohledávky, jako například úrok z prodlení, ale je samostatným majetkovým nárokem. Výše tvrzeného nároku žalobkyně na smluvní pokutu by tak měl soud zohlednit při stanovení tarifní hodnoty pro výpočet výše nákladů (k tomu srovnej například rozsudek NS ČR sp. zn. 32 Cdo 3853/2007). Proto nelze souhlasit s názorem soudu prvního stupně, že soud nepovažuje za spravedlivé a odpovídající náročnosti právní služby vycházet pro účely nákladů řízení z tarifní hodnoty, zahrnující i smluvní pokutu. Advokátní tarif totiž neposkytuje soudu žádnou diskreci při stanovení tarifní hodnoty. Pravidla jejího ustanovení jsou totiž jednoznačně určena v § 8 a následujících advokátního tarifu. Soud je samozřejmě v souladu s § 142 odst. 1 o. s. ř. oprávněn zkoumat účelnost jednotlivých nákladů řízení, takový postup však může následovat až po stanovení správné tarifní hodnoty. Rovněž tak nelze dát za pravdu žalobkyni, že v případě druhé žalované ji nelze přiznat náhradu nákladů řízení za zastoupení advokátem, neboť v případě druhé žalované jde o akciovou společnost vlastněnou státem, nicméně jde o spor natolik právně a skutkově složitý, který dle odvolacího soudu nemusí již druhá žalovaná, zvládnout jen svými zaměstnanci v právním odboru.
47. Z uvedeného tedy vyplývá, že soud prvního stupně měl při výpočtu náhrady nákladů řízení žalované č. 2 vycházet z tarifní hodnoty, odpovídající součtu částky 776 503 099,99 Kč a částky, stanovené vzorcem pro výpočet smluvní pokuty, tj. následně 7 085 590 787,41 Kč, tedy z tarifní hodnota měla celkem činit 7 862 093 887,40 Kč. Na druhou stranu však nelze přiznat druhému žalovanému za právní zastoupení advokátem celkem 19 úkonů, tak, jak požaduje ve svém odvolání, neboť ne všechny úkony byly účelně vynaložené. Odvolací soud považuje za účelných 9 úkonů právní služby, které poskytl právní zástupce druhé žalované v průběhu řízení. Jedná se o převzetí věci a první poradu s klientem, dále vyjádření druhého žalovaného k žalobě, dále za účast při jednání před soudem prvního stupně dne 6. 10. 2017 – přesahující 2 hodiny, tj. 2 úkony, dále účast při jednání dne 24. 7. 2018 přesahující 4 hodiny, tj. další 3 úkony, účast při mediaci – jednání s protistranou a účast při jednání dne 5. 4. 2019. Pokud jde o požadované další porady s klientem, pak tyto odvolací soud nepovažuje za účelně vynaložené, neboť v dané věci nešlo o posouzení skutkových okolností, které nebyly mezi účastníky sporné, tj. především šlo o právní posouzení věci, k čemuž je advokát ze své podstaty sám povolán, z tohoto důvodu je klientem

najímán a není zřejmé proč by měl mít opakovaně advokát s klientem porady. Proto nemůže jít k tíži druhé strany, pokud se procesně úspěšný účastník s advokátem setkají, aniž by to bylo účelné pro hájení či bránění práva účastníka, tj., druhý neúspěšný účastník nemá povinnost dobrovolné porady s advokátem úspěšného účastníka hradit. Rovněž další písemná vyjádření ve věci nebyla odvolacím soudem druhé žalované přiznána, neboť v zásadě je soudní řízení ústní a svá stanoviska mohou účastníci tlumočit při jednáních, přičemž nešlo o vyjádření, které by bylo přímo vyžádáno soudem prvního stupně. Druhá žalovaná tak má nárok na odměnu za 1 úkon právní služby ve výši 3 189 140 Kč, tj. za 9 úkonů právní služby a k tomu náležící 9 režijních paušálů po 300 Kč +21 % DPH, celkem tedy procesně úspěšné druhé žalované odvolací soud přiznal postupem podle § 220 odst. 1 písm. a) o. s. ř. na náhradě nákladů řízení částku 34 733 001,60 Kč, kterou uložil k zaplacení procesně neúspěšné žalobkyni (výrok V. tohoto rozsudku).

48. Ve vztahu mezi žalobkyní a první a třetí žalovanou pak odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně v zamítavém výroku I. co do částky 176 392 923 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z této částky od 21. 10. 2016 do zaplacení zrušil § 219a odst. 2 a v tomto rozsahu věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení podle § 221 odst. 1 písm. a) o. s. ř., když se jedná o zbývající část nároku, uplatněného žalobkyní v položce A), vyplývající z čl. 8.6.2 nájemní smlouvy, tak, jak výše uvedeno.
49. V této zrušené části, ve které je soud prvního stupně vázán právním názorem odvolacího soudu, bude na soudu prvního stupně, aby doplnil dokazování, když bude vycházet ze znění čl. 8.6.2 smlouvy za použití čl. 11.2.11 a čl. 12.2.16, kdy ohledně souhlasů pronajímatele s prováděním odpisů smlouva stanoví, že byly-li souhlasy s odpisy dány, tak žalobkyně má a právo na jejich úhradu ve výši pronajímatelem odsouhlasené. V tomto ohledu je však třeba přihlídnout i k jednotlivým účetním dokladům, když první žalovaná zpochybňuje, že ne všechny požadované odpisy se týkají revitalizace Hlavního nádraží, které je předmětem nájemní smlouvy, přičemž však tato otázka je otázkou odbornou, a za tímto účelem může soud prvního stupně nechat vypracovat k posouzení uvedeného a výše nároku znalecký posudek.
50. Pokud jde o nárok žalobkyně na smluvní pokutu, tak, jak bylo výše uvedeno, tento nárok může být dán toliko z částky 176 392 923 Kč, pokud se ukáže, že na tuto částku má žalobkyně nárok, avšak jen od 19. 1. 2017. Z tohoto důvodu proto odvolací soud výrokem pod bodem III. rozsudek soudu prvního stupně v zamítavém výroku II. ohledně požadavku na zaplacení smluvní pokuty žalovanými číslo 1) a 3) ve výši 0,5 % denně z částky 176 392 923 Kč od 19. 1. 2017 podle § 219a odst. 2 o. s. ř. zrušil a v tomto rozsahu věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení ve smyslu § 220 odst. 1 písm. a) o. s. ř. Jinak co do zbývající části, tj. co do požadované smluvní pokuty ve výši 139 545 562,84 Kč a smluvní pokuty od 26. 11. 2016 do 18. 1. 2017 jako věcně správný potvrdil podle § 219 o. s. ř., neboť jak výše uvedeno, splatnost této smluvní pokuty v žádném případě ve smyslu smlouvy nenastala (výrok III rozsudku odvolacího soudu).
51. Jelikož rozsudek soudu prvního stupně byl ve věci samé ve vztahu k žalovaným č. 1) a č. 3) částečně zrušen, výrokem pod bodem IV. byl zrušen i rozsudek soudu prvního stupně ve výrocích ve vztahu mezi žalobkyní a těmito žalovanými o náhradě nákladů řízení (výrok VI. a VIII. rozsudku soudu prvního stupně)
52. V novém rozhodnutí pak soud prvního stupně neopomene rozhodnout o nákladech ve vztahu mezi těmito účastníky i pro náklady tohoto odvolacího řízení.
53. O náhradě nákladů odvolacího řízení ve vztahu mezi žalobkyní a druhou žalovanou, která v řízení končí, pak bylo rozhodnuto podle § 224 odst. 1 o. s. ř. za použití § 142 odst. 1 o. s. ř., když druhá žalovaná měla ve věci plný úspěch, a proto jí náleží plná náhrada nákladů odvolacího řízení. Tyto náklady jsou představovány dvěma úkony právní pomoci advokátem, a to účastí u jednání

odvolacího soudu a vyjádření k odvolání při shodné tarifní hodnotě, jak byla výše uvedena odvolacím soudem, tj. odměna za 1 úkon za 3 189 140 Kč, k tomu vážící 2 režijní paušály po 300 Kč +21 % DPH, celkem tedy pak bylo druhé žalované za odvolací řízení přiznáno 7 718 444,80 Kč na nákladech řízení.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **lze** podat dovolání k Nejvyššímu soudu ČR., a to oproti výrokům, kterými byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne doručení písemného vyhotovení rozhodnutí odvolacího soudu, prostřednictvím soudu prvního stupně, avšak jen za podmínek, uvedených v § 237 o. s. ř.

Proti výrokům, kterými byl rozsudek soudu prvního stupně zrušen a věc mu byla vrácena k dalšímu řízení a samostatně proti výroku o náhradě nákladů řízení, **není** dovolání přípustné.

Praha 3. prosince 2019

Mgr. Martin Jachura v. r.
předseda senátu