

U S N E S E N Í

Městský soud v Praze rozhodl samosoudkyní JUDr. Marií Tegérovou v právní věci navrhovatelů **1) Ing. Lud'ka V.** nar. xxx, bytem xxx, a **2) Ing. Rudolfa P.**, nar. xxx xxx, obou zastoupených Mgr. Ing. Antonínem Továrkem, advokátem zapsaným v seznamu advokátů pod č. 10174, se sídlem třída Kapitána Jaroše 1844/28, Brno – Černá Pole, za účasti **1) HOTELY SRNÍ, a. s.**, IČ: 286 66 712, se sídlem Celetná 590/25, Praha 1 – Staré Město, a **2) KIP, a. s.**, IČ: 492 41 788, se sídlem Templová 747/5, Praha 1 – Staré Město, obou zastoupených JUDr. Jiřím Gajdarusem, advokátem zapsaným v seznamu advokátů pod č. 11407, se sídlem Synkovská 1327/6, Praha 6 – Dejvice, **o přezkoumání přiměřenosti výše protiplnění za jednu akcii první účastnice**

t a k t o :

- I. Určuje se, že protiplnění ve výši 280 Kč za jednu akcii společnosti HOTELY SRNÍ a. s., IČ: 286 66 712, se sídlem Celetná 590/25, Praha 1 – Staré Město, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu B pod vložkou 16422, poskytnuté navrhovatelům v souvislosti s nuceným přechodem těchto akcií na druhou účastnici, společnost KIP, a. s., IČ: 492 41 788, se sídlem Templová 747/5, Praha 1 – Staré Město, **je přiměřené.**
- II. Řízení se do části II. petitu, a to přiznání navrhovatelům práva na částku úroků ve výši obvyklého úroku podle § 183m odst. 2 obch. zák. požadovaného za úvěry, které poskytují banky v místě sídla druhé účastnice ke dni přechodu vlastnického práva k akciím ostatních akcionářů první účastnice na druhou účastnici, kterým bude úročen doplatek základu protiplnění ve výši určené soudem za každou akcii první účastnice, a to ode dne následujícího po dni přechodu vlastnického práva k akciím ostatních akcionářů první účastnice na druhou účastnici až do dne skutečného vyplacení doplatku v základu protiplnění, a dále též právo na částku úroku z prodlení z doplatku protiplnění za dobu od prvního dne po uplynutí jednoho měsíce po přechodu vlastnického práva k akciím ostatních akcionářů na druhou účastnici, **se zastavuje.**
- III. Navrhovatelé **jsou povinni** uhradit právnímu zástupci první a druhé účastnice náklady soudního řízení ve výši 203.386,95 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- IV. Navrhovatelé **jsou povinni** zaplatit České republice na účet zdejšího soudu náhradu nákladů řízení za znalecký posudek ve výši 103.607 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozhodnutí.

O d ů v o d n ě n í :

Návrhem doručeným zdejšímu soudu dne 13. května 2013 se navrhovatelé domáhají, aby soud přezkoumal přiměřenost výše protiplnění za jednu akcii první účastnice, které bylo poskytnuté navrhovatelům v souvislosti s nuceným přechodem těchto akcií na druhou účastnici. Uvedli, že byli akcionáři první účastnice, že na zasedání konaném 29. března 2013 rozhodla valná hromada první účastnice o přechodu všech ostatních akcií na druhou účastnici, za protiplnění ve výši 280 Kč za jednu akcii první účastnice. K tomu dodali, že výše

protiplnění poskytnutého druhou účastnicí vychází ze znaleckého posudku vypracovaného znaleckým ústavem BOHEMIA EXPERTS, s. r. o. znalecký ústav, IČ: 256 40 585, se sídlem Křižíkova 332/1, Praha 8 - Karlín, vypracovaným pod č. 130208. Dále uvedli, že výše protiplnění poskytnutého jim druhou účastnicí je nepřiměřená, neboť výsledky ocenění obsažené ve znaleckém posudku znaleckého ústavu BOHEMIA EXPERTS, s. r. o. znalecký ústav jsou pro jeho zásadní nedostatky nesprávné a nevěrohodné, pročež nemůže sloužit jako doklad o přiměřenosti poskytnutého protiplnění. Jako první nedostatek uvedli použití nesprávné kategorie pro ocenění, když podle ustáleného výkladu musí být přiměřené protiplnění stanoveno na úrovni spravedlivé hodnoty a nikoli podle odhadu tržní hodnoty. Jako druhý nedostatek uvedli ekonomickou nevěrohodnost, když výsledek ocenění při použití výnosové metody DCF se liší pouze velmi nepatrně od výsledku ocenění při použití likvidační metody. Jako třetí nedostatek uvedli neodůvodněný a nesprávný postup při výnosovém ocenění, když finanční plán použitý pro ocenění je extrémně pesimistický, neboť počítá s růstem tržeb na úrovni inflace, když neodůvodněně přidává přírážku za nejasnou budoucnost, přičemž výše této přírážky nebyla nijak odůvodněna, a když neodůvodněně používá přírážku za nelikviditu českého kapitálového trhu. Jako čtvrtý nedostatek uvádí rozpor s jiným posudkem, když výsledky ocenění v rozporovaném posudku jsou shodné jako výsledky ocenění majetku první účastnice v posudku stejného znalce vypracovaného pod č. 120703 a když se oba posudky od sebe liší jen neodůvodněnou úpravou vstupních parametrů. Jako pátý nedostatek uvádí rozpor s jiným posudkem na ocenění podobné společnosti, když tentýž znalec při oceňování majetku společnosti IRON GATE HOTEL s. r. o., IČ: 276 41 546, se sídlem Michalská 436/19, Praha 1 - Staré Město, ve svém posudku č. 080917 nepoužil žádnou z výše uvedených přírážek. Jako šestý nedostatek uvádí neodůvodněný a nesprávný postup při majetkovém ocenění, když při ocenění byla použita pouze likvidační metoda a nikoli i majetková substanční metoda. Jako sedmý nedostatek uvedli neodůvodněný a nesprávný postup při majetkovém ocenění při použití likvidační metody, když se ve znaleckém posudku vychází z prodeje v jeho nejméně výhodné podobě, a to rozprodejem majetku po částech, když postupy znalce jsou neodůvodněné a nepřezkoumatelné, a to zejména co do použití srážek a co do určení výše těchto srážek. Uzavírají, že přiměřené protiplnění za jednu akcii první účastnice by mělo být nejméně 500 Kč.

Rovněž navrhovatelé uvedli, že první účastnice vznikla v roce 2008 rozdělením jako nástupnická společnost jiné právnické osoby, že při rozdělení byl majetek, který první účastnice nabyla oceněn znaleckým posudkem vypracovaným znaleckým ústavem Znalecká a oceňovací kancelář s. r. o., IČ: 254 86 764, se sídlem Dómská 145/13, Litoměřice - Předměstí, pod č. 47/2008 na částku 246,4 mil. Kč (při použití majetkové substanční metody), kdežto pro účely vytěsnění byl majetek první účastnice oceněn znaleckým ústavem BOHEMIA EXPERTS, s. r. o. znalecký ústav částkou 97 mil. Kč (při použití likvidační metody). Uzavřeli, že neexistují žádné důvody pro to, aby za necelých pět let existence poklesla hodnota první účastnice o více než 50 % její původní hodnoty.

První a druhá účastnice s tvrzeními obou navrhovatelů nesouhlasily a navrhly, aby soud návrh zamítl. Ve svém společném vyjádření doručeném soudu 23. července 2013 uvedly, že návrh není důvodný, neboť poskytnuté protiplnění ve výši 280 Kč za jednu akcii první účastnice je přiměřené. Dále uvedly, že nesouhlasí s výtkami obou navrhovatelů vůči znaleckému posudku znaleckého ústavu BOHEMIA EXPERTS, s. r. o. znalecký ústav. K první výtce navrhovatelů, tj. použití nesprávné kategorie pro ocenění, uvedly, že ocenění bylo provedeno podle Mezinárodních oceňovacích standardů (IVS1 2007), že hodnota jedné akcie první účastnice byla určena jako alikvotní podíl na tržní hodnotě čistého obchodního majetku první účastnice, a že výše protiplnění tudíž bylo stanoveno na úrovni spravedlivé hodnoty, když vychází z

částky, která by odpovídala hodnotě jedné akcie první účastnice při dobrovolné směně. Ke druhé výtce navrhovatelů, tj. ekonomická nevěrohodnost, uvedly, že určení výše protiplnění vycházelo z ocenění při použití výnosové metody DCF, přičemž ostatní metody sloužily jako podpůrné a že malý rozdíl mezi výsledkem ocenění při použití výnosové metody DCF a výsledkem ocenění při použití likvidační metody je způsoben poklesem tržeb první účastnice na úroveň inflace na jedné straně a růstem provozních nákladů budov hotelů první účastnice na straně druhé. Ke třetí výtce navrhovatelů, tj. neodůvodněný a nesprávný postup při výnosovém ocenění, uvedly, že použitý postup je zcela správný, neboť znalecký ústav použil k ocenění reálný finanční plán první účastnice, který na základě vývoje v letech 2008 až 2012 předpokládá stagnující nebo mírný růst, neboť přírážka za nejasnou budoucnost byla použita vzhledem k rozkolísanosti výsledků v letech 2008 až 2012 a neboť přírážka za nelikviditu kapitálového trhu byla použita z důvodu, že mnoho parametrů při oceňování odpovídá kapitálovému trhu ve Spojených státech amerických a že tyto parametry zohledňují likviditu tamního trhu. Ke čtvrté výtce navrhovatelů, tj. rozpor s jiným posudkem, uvedly, že navrhovateli napadený posudek znaleckého ústavu BOHEMIA EXPERTS, s. r. o. znalecký ústav vycházel z rozdílných vstupních údajů, když byl oceňován menšinový podíl první účastnice k odlišnému datu a na základě odlišných ekonomických údajů. Pátou výtku navrhovatelů, tj. rozpor s jiným posudkem na ocenění podobné společnosti, označily za zcela zavádějící. K šesté výtce navrhovatelů, tj. neodůvodněný a nesprávný postup při majetkovém ocenění, uvedly, že při ocenění byly použity metoda DCF entity, metoda likvidační a metoda účetní hodnoty, přičemž hlavní pro určení výsledné hodnoty ocenění bylo ocenění při použití metody DCF, zatímco ostatní metody sloužily jen jako podpůrné. K sedmé výtce navrhovatelů, tj. neodůvodněný a nesprávný postup při majetkovém ocenění při použití likvidační metody, uvedly, že postup použitý v napadeném znaleckém posudku znaleckého ústavu BOHEMIA EXPERTS, s. r. o. znalecký ústav je zcela správný, když se při tomto postupu ocenění vycházelo z cíle co nejrychlejšího, avšak efektivního utlumení stávající činnosti, a z cíle provedení likvidace v rozumně dlouhé časové lhůtě, a když byly při ocenění touto metodou použity srážky charakterizující specifika spojená s likvidací.

K tvrzení navrhovatelů, že neexistuje důvod pro to, aby hodnota účastnice poklesla za pět let její existence o více než 50 %, uvedly, že důvodem tohoto poklesu je prodej jiné budovy, která byla k okamžiku vzniku první účastnice součástí jejího jmění, která byla v tom okamžiku oceněna částkou 29,53 mil. Kč a která byla v roce 2012 po několika neúspěšných pokusech o prodej vydražena ve veřejné dražbě za 3,9 mil. Kč.

Podáním doručeným zdejšímu soudu 28. dubna 2014 předložily první a druhá účastnice znalecký posudek vypracovaný znaleckým ústavem PRAGUE ACCOUNTING SERVICES s. r. o., IČ: 250 94 921, se sídlem Sokolovská 5/49, Praha 8 – Karlín, pod č. A 149/2013.

Ke společnému vyjádření první a druhé účastnice se navrhovatelé vyjádřili podáním doručeným zdejšímu soudu 29. dubna 2014. Uvedli, že znalecký ústav BOHEMIA EXPERTS, s. r. o. znalecký ústav nedokázal vysvětlit použití prémie za nelikviditu českého kapitálového trhu a prémie za budoucí nestabilní vývoj už v soudním řízení vedeném u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou 50 Cm 9/2006, načež soud uložil znaleckému ústavu BOHEMIA EXPERTS, s. r. o. znalecký ústav povinnost přepracovat znalecký posudek tak, aby vysvětlení prémie za nelikviditu českého kapitálového trhu bylo srozumitelné, a tak, aby premii za budoucí nestabilní budoucí vývoj nepoužil. Dále uvedli, že posudek znaleckého ústavu BOHEMIA EXPERTS, s. r. o. znalecký ústav nevycházel při určení výše ocenění z metody substanční a že vzhledem k tomu, že znalecký ústav BOHEMIA EXPERTS, s. r. o.

znalecký ústav je podjatý, je jediným možným řešením, aby ocenění majetku první účastnice provedl nezávislý, soudem jmenovaný znalec.

Na podání navrhovatelů reagovaly první a druhá účastnice společnou replikou, která byla zdejšímu soudu doručena 8. května 2014. Uvedly v ní, že ocenění majetku za použití metody substanční není vhodné a že vhodnější je právě ocenění za použití metody DCF. Tvrzení o podjatosti znaleckého ústavu BOHEMIA EXPERTS, s. r. o. znalecký ústav účastnice odmítly jako nepodložené. Uvedly ještě, že návrh navrhovatelů na jmenování znalce k ocenění majetku první účastnice soudem považují za předčasný, nedůvodný a nevhodný, což odůvodnily tím, že závěry znaleckého posudku znaleckého ústavu BOHEMIA EXPERTS, s. r. o. znalecký ústav potvrdil znalecký posudek znaleckého ústavu PRAGUE ACCOUNTING SERVICES s. r. o.

Ke společnému vyjádření první a druhé účastnice se navrhovatelé vyjádřili podáním doručeným zdejšímu soudu 2. června 2014. Uvedli, že jejich požadavek na ocenění za použití metody substanční je oprávněný, neboť tato metoda je vhodná pro oceňování majetku sestávajícího převážně z nemovitých věcí, tedy i pro první účastnici.

Podáním doručeným zdejšímu soudu 16. července 2014 předložili navrhovatelé znalecký posudek vypracovaný znaleckým ústavem APELEN Valuation s. r. o., IČ: 248 17 953, se sídlem Nad Okrouhlíkem 2372/14, Praha 8 – Libeň, pod č. 164-11/2014.

Na jednání konaném u zdejšího soudu 3. října 2014 navrhly první a druhá účastnice, aby vzhledem k odlišným závěrům dosud předložených znaleckých posudků provedl ocenění majetku první účastnice nezávislý, soudem jmenovaný znalec. Usnesením č. j. 73 Cm 163/2013-98 z 30. října 2014 jmenoval zdejší soud k určení výše spravedlivé hodnoty přiměřeného protiplnění za jednu akcii první účastnice znalecký ústav Vysokou školu ekonomickou v Praze, Institut oceňování majetku, se sídlem náměstí W. Churchilla 1938/4, Praha 3 – Žižkov.

Na jednání konaném u zdejšího soudu 15. září 2016 navrhovatelé uvedli, že znalecký posudek vypracovaný Vysokou školou ekonomickou v Praze je v rozporu se všemi ostatními znaleckými posudky a že bude potřeba každý znalecký posudek jednotlivě posoudit co do jejich hodnot a použitých metod.

Na témže jednání obě účastnice namítly, že soud co do použitých metod a hodnot znalecké posudky nezkoumá.

Ve svém vyjádření doručeném zdejšímu soudu 5. října 2016 navrhovatelé uvedli, že znalecký posudek zpracovaný Vysokou školou ekonomickou v Praze, Institutem oceňování majetku, je vadný, neboť je v rozporu s obecně uznávanými postupy oceňování, když při oceňování byly sníženy odhadované tržby o tržby od většinového akcionáře, které chápe jako netržní, neboť při oceňování použil metodu likvidační, přestože se žádná likvidace první účastnice neplánuje.

Na základě shodných tvrzení stran, navržených důkazů (výslech pověřené osoby za znalecký ústav BOHEMIA EXPERTS, s. r. o. znalecký ústav, výsledky znaleckého posudku vypracovaného znaleckým ústavem BOHEMIA EXPERTS, s. r. o. znalecký ústav, vypracovaným pod č. 130208, výslech pověřené osoby za znalecký ústav PRAGUE ACCOUNTING SERVICES s. r. o., výsledky znaleckého posudku vypracovaného znaleckým

ústavem PRAGUE ACCOUNTING SERVICES s. r. o. vypracovaným pod č. A 149/2013, výslech pověřené osoby za znalecký ústav APELEN Valuation s. r. o., výsledky znaleckého posudku vypracovaného znaleckým ústavem APELEN Valuation s. r. o. vypracovaným pod č. 164-11/2014, výslech pověřené osoby za znalecký ústav Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, výsledky znaleckého posudku vypracovaného znaleckým ústavem Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, vypracovaný pod č. 201 B 131/2015, dopis společnosti APELEN Valuation s. r. o. adresovaný zástupci navrhovatelů a datovaný 5. října 2016, stanovisko Komise pro cenné papíry č. STAN/13/2005 z 9. listopadu 2005) a nesporných skutečností dospěl soud ke skutkovým závěrům, že první a druhý navrhovatel byli akcionáři první účastnice, že na zasedání konaném 29. března 2013 rozhodla valná hromada první účastnice o přechodu všech ostatních akcií na druhou účastnici, a to za protiplnění ve výši 280 Kč za jednu akcii první účastnice, které bylo stanoveno na základě ocenění provedené znaleckým ústavem BOHEMIA EXPERTS, s. r. o. znalecký ústav.

Z výslechu Jiřího Oukropce, který se vyjádřil ke znaleckému posudku znaleckého ústavu BOHEMIA EXPERTS, s. r. o., soud zjistil, že jedna akcie první účastnice byla tímto znaleckým ústavem oceněna částkou 280 Kč, přičemž při ocenění použili metodu DCF a metodu likvidační, přičemž při určení výše ocenění znalecký ústav vycházel z metody DCF a metoda likvidační sloužila jen jako podpurná. Dále soud zjistil, že při oceňování neexistuje žádný závazný postup, nýbrž jen metodiky, že v závislosti na účelu ocenění se používají různé hodnoty (spravedlivá hodnota, tržní hodnota, objektivizovaná hodnota, likvidační hodnota a substanční hodnota) a že znalecký ústav vycházel při oceňování z tržní hodnoty, která se nachází mezi substanční hodnotou a likvidační hodnotou. Dále soud zjistil, že koeficienty použité znaleckým ústavem a jejich výše znalecký ústav čerpal z vlastních zkušeností a z odborné literatury, že se jedná o standardní koeficienty běžně znalci používané. Dále soud zjistil, že přírážka za nelikviditu byla znaleckým ústavem použita proto, že český kapitálový trh není likvidní, že její výše vycházela z odborného odhadu znalce. Ještě soud zjistil, že kdyby nebyla znaleckým ústavem použita přírážka za nelikviditu, byla by výsledná cena jedné akcie 304 Kč, a že kdyby nebyla použita ani přírážka za nejistou budoucnost, byla by cena jedné akcie 358 Kč. Dále soud zjistil, že případný prodej oceňovaného majetku by se uskutečnil za cenu bez těchto přírážek.

Z výslechu Jakuba Kováře, který se vyjádřil ke znaleckému posudku znaleckého ústavu PRAGUE ACCOUNTING SERVICES s. r. o., soud zjistil, že jedna akcie byla tímto znaleckým ústavem oceněna částkou 278 Kč v případě likvidace první účastnice a částkou 274 Kč v případě dalšího fungování první účastnice, přičemž znalecký ústav, přičemž při ocenění vycházel z metody likvidační, aniž by použil jakékoliv přírážky. K tomu soud zjistil, že znalecký ústav nepoužil při oceňování substanční metodu, neboť ta nevede k závěru ohledně výše ceny, která se obdrží při prodeji oceňované věci. Dále soud zjistil, že hodnoty koeficientů použitých ve znaleckém posudku při ocenění vychází ze zkušeností a z databáze na internetu. Dále soud zjistil, že znalecký ústav postupoval při oceňování tak, aby určil spravedlivou cenu za jednu akcii první účastnice pro vytěsňovaného akcionáře.

Z výslechu Ing. Petra Tůmy, který se vyjádřil ke znaleckému posudku znaleckého ústavu APELEN Valuation s. r. o., soud zjistil, že jedna akcie byla tímto znaleckým ústavem oceněna částkou 397 Kč. Dále soud zjistil, že znalecký ústav zpracoval svůj znalecký posudek jako revizní a oponentní vůči znaleckému posudku znaleckého ústavu BOHEMIA EXPERTS, s. r. o. znalecký ústav, že se se závěry znaleckého ústavu BOHEMIA EXPERTS, s. r. o. znalecký ústav ztotožnila s postupem ocenění co do části, že výsledkem ocenění je určení adekvátního podílu na celém majetku první účastnice, a že se se závěry znaleckého ústavu BOHEMIA

EXPERTS, s. r. o. znalecký ústav liší metodicky, tedy co do odmítnutí použití metody likvidační, co do nepoužití přírážek za specifická rizika.

Z výsledku znalců pověřených Vysokou školou ekonomickou v Praze, Institutem oceňování majetku k vyjádření se ke znaleckému posudku Vysoké školy ekonomické v Praze, Institut oceňování majetku, soud zjistil, že jedna akcie byla tímto znaleckým ústavem oceněna částkou 279,96 Kč, přičemž při ocenění použili metodu DCF, metodu neúplné substanční hodnoty podniku, metodu likvidační, které představují standardní postupy, které se nelépe hodí pro účel tohoto ocenění. K tomu bylo zjištěno, že výsledek ocenění při použití metody DCF se příliš neliší od výsledku ocenění při použití metody likvidační, což vzhledem ke skutečnosti, že výsledek ocenění při použití metody likvidační představuje spodní hranici, znamená, že první účastnice nefunguje ekonomicky dobře, neboť u prospěrujících ekonomických subjektů je rozdíl mezi těmito hodnotami mnohem vyšší až násobný. K tomu soud zjistil, že příčinou nízké výsledné hodnoty ocenění je nízká rentabilita majetku první účastnice, a to jak historická tak i při pohledu do blízké budoucnosti, přičemž jak vyplynulo ze srovnání s údaji jiných hotelů nacházejících se na Šumavě, lze signály nízké rentability vysledovat i u nich. Dále k tomu soud zjistil, že u první účastnice dochází i k netržní podpoře, bez níž by rentabilita byla ještě nižší. Ohledně použitých metod ocenění soud zjistil, že metodu likvidační znalecký ústav použil proto, aby zjistil nejnížší možnou hodnotu ocenění, a že její použití nic nevypovídá o tom, že by mělo dojít k ukončení činnosti první účastnice, přičemž při jejím použití postupoval tak, že určil jak maximální částku, kterou by šlo při likvidaci získat, tak i minimální částku, že metodu neúplné substanční hodnoty znalecký ústav použil jako pomocnou k metodě DCF, neboť jejich srovnání umožňuje odfiltrováním nákladů na údržbu majetku zjistit skutečné cash flow, přičemž opomenutí tohoto kroku je zásadní metodickou chybou při ocenění. Dále soud zjistil, že ocenění vycházelo ze zjištění, že hospodaření první účastnice je stabilní, ač s nízkou rentabilitou, přičemž od dob tvrdého dopadu hospodářské krize lze sledovat i velmi mírný růst, a ze zjištění, že i do budoucna bude docházet pouze k velmi mírnému růstu, neboť oceňovaný majetek vzhledem ke svému stavu v současnosti lepší potenciál nenabízí. Dále soud zjistil, že znalecký ústav při oceňování nepoužil žádné specifické přírážky, neboť se jedná o zjištění hodnoty pro účely vytěsnění, ale že jedinou přírážku, kterou použil, je přírážka za veřejnou neobchodovatelnost akcií, přičemž její hodnotu stanovil nejnížší možnou hodnotou, ale že tato přírážka nemá na výsledek ocenění nijak zásadní význam. Dále soud zjistil, že znalecký posudek byl zpracován za účelem určení spravedlivé výše přiměřeného protiplnění za jednu akcii první účastnice pro vytěsňovaného akcionáře a nikoliv jako revizní, ale že i přesto se znalecký ústav s ostatními znaleckými posudky seznámil.

Protože je právní věc posuzována poté, co nabyl účinnosti nový občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.) a změna občanského soudního řádu (zákon č. 293/2013 Sb.), soud konstatuje, že se řídí podle § 3028 odst. 1 nového obč. zák. a podle čl. II. bodu 2 zákona č. 293/2013 Sb. a věc posuzuje podle občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb.) a obchodního zákoníku (zákon č. 513/1991 Sb.) platných do 31. prosince 2013 a postupuje přitom podle občanského soudního řádu ve znění platném do 31. prosince 2013.

Podle § 183m odst. 1 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník v platném znění (dále jako „obch. zák.“) platí, že vlastníci účastnických cenných papírů mají právo na protiplnění v penězích, jehož výši určí hlavní akcionář, a že hlavní akcionář doloží přiměřenost protiplnění znaleckým posudkem.

Podle § 183k odst. 1 obch. zák. potom platí, že vlastníci účastnických cenných papírů mohou od okamžiku obdržení pozvánky na valnou hromadu, případně od okamžiku oznámení jejího konání požádat soud o přezkoumání přiměřenosti protiplnění.

Podle § 127 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v platném znění (dále jako „obč. soud. řád“) platí, že závisí-li rozhodnutí na posouzení skutečností, k nimž je třeba odborných znalostí a nelze-li si pro složitost posuzované otázky vyžádat odborné vyjádření, ustanoví soud znalce, kterého následně vyslechne, a že takto jmenovanému znalci může také uložit, aby posudek vypracoval písemně.

Podle § 127 odst. 2 obč. soud. řádu platí, že je-li pochybnost o správnosti posudku nebo je-li posudek nejasný nebo neúplný, nevede-li k výsledku požádání znalce o vysvětlení, nechá znalecký posudek přezkoumat jiným znalcem.

Podle § 127a obč. soud. řádu potom platí, že má-li znalecký posudek předložený účastníkem řízení všechny zákonem požadované náležitosti a obsahuje-li doložku znalce o tom, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, postupuje se při provádění tohoto důkazu stejně, jako by se jednalo o znalecký posudek vyžádaný soudem.

Podle § 96 odst. 1 obč. soud. řádu platí, že navrhovatel může vzít za řízení zpět návrh na jeho zahájení, a to zčásti nebo zcela. Podle § 96 odst. 3 a 4 obč. soud. řádu potom ještě sice platí, že nesouhlasí-li z vážných důvodů ostatní účastníci se zpětvzetím návrhu, pak soud rozhodne, že zpětvzetí není účinné, ale že toto neplatí, dojde-li ke zpětvzetí návrhu dříve, než začalo jednání.

Z § 151 odst. 1 věty první zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v platném znění (dále jako „obč. soud. řádu“) se podává, že o povinnosti k náhradě nákladů řízení rozhodne soud bez návrhu v rozhodnutí, jímž se u něho řízení končí, přičemž podle § 151 odst. 2 obč. soud. řádu vychází soud při určení výše náhrady nákladů řízení z nákladů, které účastníkovi prokazatelně vznikly.

Z § 148 odst. 1 obč. soud. řádu se podává, že stát má podle výsledků řízení proti účastníkům právo na náhradu nákladů řízení, které platil, pokud u nich nejsou předpoklady pro osvobození od soudních poplatků.

Podle § 142 obč. soud. řádu platí, že soud přizná účastníkovi řízení, který měl ve věci plný úspěch, náhradu nákladů potřebných k účelnému uplatňování nebo bránění práva proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl, přičemž v § 137 obč. soud. řádu se podává, že náklady řízení jsou zejména hotové výdaje účastníka a jeho zástupce, včetně soudního poplatku, ušlý výdělek účastníků a jejich zákonných zástupců, náklady důkazů, tlumočné, náhrada za daň z přidané hodnoty a, je-li zástupcem účastníka řízení advokát, tak ještě odměna za zastupování určená podle vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif) v platném znění (dále jako „adv. tarif“) a podle jejich ustanovení o mimosmluvní odměně.

Výše mimosmluvní odměny se podle § 6 odst. 1 adv. tarifu stanoví podle sazby mimosmluvní odměny za jeden úkon právní služby a podle počtu úkonů právní služby, které advokát v právní věci udělal. Sazba mimosmluvní odměny za jeden úkon právní služby činí 3.100 Kč, neboť podle § 9 odst. 4 písm. c) adv. tarifu se ve věcech týkajících se právnických osob za tarifní hodnotu považuje částka 50.000 Kč a podle § 7 bodu 5 adv. tarifu činí sazba za jeden úkon právní služby v tarifní hodnotě přes 10.000 Kč do 200.000 Kč částku 1.500 Kč a 40 Kč

za každých započatých 10.000 Kč, o které hodnota převyšuje 10.000 Kč. Úkony právní služby, na něž se sazba mimosmluvní odměny vztahuje, jsou potom vyjmenovány v § 11 adv. tarifu.

Při zastupování dvou nebo více osob náleží advokátovi podle § 12 odst. 4 adv. tarifu za každou takto zastupovanou osobu mimosmluvní odměna snížená o 20 %, jde-li o společné úkony.

Výše náhrady hotových výdajů se podle § 13 odst. 3 adv. tarifu stanoví částkou 300 Kč za jeden úkon právní služby.

Náhrada za daň z přidané hodnoty se advokátovi ustanovenému soudem jako opatrovník přízná, pokud o ni požádá a pokud podle § 14a odst. 1 adv. tarifu předloží soudu osvědčení o registraci plátce daně z přidané hodnoty.

Vzhledem k tomu, že se navrhovatelé svým návrhem domáhají, aby soud přezkoumal přiměřenost výše protiplnění za jednu akcii první účastnice, které bylo poskytnuté navrhovatelům podle § 183m odst. 1 obch. zák. v souvislosti s nuceným přechodem těchto akcií na druhou účastnici, postupoval soud podle postupoval soud podle § 153 odst. 1 obč. soud. řádu ve spojení s § 183k odst. 1 obch. zák. a určil, že protiplnění ve výši 280 Kč za jednu akcii první účastnice, které bylo poskytnuté navrhovatelům v souvislosti s nuceným přechodem těchto akcií na druhou účastnici, je přiměřené.

Při posouzení, zda protiplnění za akcie první účastnice bylo přiměřené, vycházel soud jednak ze znaleckých posudků předložených účastníky v souladu s § 127a obč. soud. řádu a z výsledku jednotlivých znalců, jakož i ze znaleckého posudku vypracovaného znalcem jmenovaného soudem podle § 127 odst. 1 obč. soud. řádu a z výsledku tohoto znalce. V souladu se závěry odborné právní nauky soud každý ze znaleckých posudků zhodnotil nikoliv co do správnosti odborných znaleckých závěrů, nýbrž co do jejich přesvědčivosti co do jejich úplnosti ve vztahu k zadání a k jejich logickému odůvodnění. Samotné ocenění, které je základem pro stanovení výše přiměřeného protiplnění za jednu akcii první účastnice, včetně volby metod ocenění, je totiž otázkou skutkovou a k té jsou nezbytné odborné znalosti (sorv. usnesení Nejvyššího soudu vydané 27. listopadu 2014 v právním případě vedeném pod spisovou značkou 29 Cdo 3359/2012). Na základě tohoto hodnocení si soud vyhodnotil jako nepřesvědčivější znalecké posouzení provedené Vysokou školou ekonomickou v Praze, Institutem oceňování majetku. Toto znalecké posouzení totiž bylo ve svých jednotlivých krocích i závěrech náležitě a dostatečně odůvodněno bez vnitřních rozporů, a to jak v jeho písemném vyhotovení, tak i při výslechu pověřených osob Vysoké školy ekonomické v Praze, Institutu oceňování majetku. Naproti tomu, znalecké posouzení provedené znaleckým ústavem BOHEMIA EXPERTS, s. r. o. znalecký ústav soud neshledal jako přesvědčivé z důvodu, že znalec nedokázal ani v posudku ani při výslechu dostatečně vysvětlit, proč při oceňování použil přírážky za nelikviditu kapitálového trhu a za nejistou budoucnost, když jak sám uvedl, případný prodej by se uskutečnil za cenu bez těchto přírážek. Znalecké posouzení provedené znaleckým ústavem PRAGUE ACCOUNTING SERVICES s. r. o. neshledal jako přesvědčivé z důvodu, že toto posouzení vycházelo z metody likvidační, aniž by byl výběr této metody dostatečně a přesvědčivě odůvodněn, a to zvláště tehdy, je-li ostatními znaleckými posouzeními metoda likvidační brána jako kontrolní. Znalecké posouzení provedené znaleckým ústavem APELEN Valuation s. r. o. neshledal jako přesvědčivé z důvodu nedostatečného odůvodnění výsledné hodnoty ve vztahu k hodnotě jím

revidovaného znaleckého posouzení provedeného znaleckým ústavem BOHEMIA EXPERTS, s. r. o. znalecký ústav.

Námítky navrhovatelů vůči znaleckému posouzení provedenému Vysokou školou ekonomickou v Praze, Institutem oceňování majetku, přitom soud při hodnocení jednotlivých znaleckých posouzení neshledal jako důvodné. Pokud jde o jejich první námitku, tj. že při oceňování byly sníženy odhadované tržby o tržby od většinového akcionáře, které chápe jako netržní, potom soud uvádí, že z výsledku pověřených osob znaleckého ústavu vyplynulo, že tržby od většinového akcionáře do odhadů zahrnuty byly, neboť jak tyto pověřené osoby uvedly, pokud by tržby od většinového akcionáře do odhadů zahrnuty nebyly, byly by výsledné odhady ještě nižší. Pokud jde o jejich druhou námitku, tj. že při oceňování byla použita metoda likvidační, přestože se žádná likvidace první účastnice neplánuje, potom soud dodává, že z výsledku pověřených osob znaleckého ústavu vyplynulo, že metoda likvidační se používá pouze podpůrně, a to ke stanovení nejnižší přípustné hodnoty pro ocenění, a že hlavní metody, na jejichž základě byla určena výsledná hodnota, byly metoda DCF a metoda neúplné substanční hodnoty podniku. K poznámce navrhovatelů, že znalecké posouzení provedenému Vysokou školou ekonomickou v Praze, Institutem oceňování majetku, nepotvrzuje správnost znaleckých posouzení provedených znaleckým ústavem BOHEMIA EXPERTS, s. r. o. znalecký ústav a znaleckým ústavem PRAGUE ACCOUNTING SERVICES s. r. o., soud dodává, že hodnotil každé znalecké posouzení samostatně a že znalecké posouzení provedené Vysokou školou ekonomickou v Praze, Institutem oceňování majetku, shledal ze všech jako nejvíce přesvědčivé z důvodů výše uvedených.

Pokud se týká námitek navrhovatelů, které vznesli vůči znaleckému posouzení provedenému znaleckým ústavem BOHEMIA EXPERTS, s. r. o. znalecký ústav, potom soud při hodnocení jednotlivých znaleckých posouzení dospěl k závěru, že znalecké posouzení provedené Vysokou školou ekonomickou v Praze, Institutem oceňování majetku, tyto námítky navrhovatelů buď vyvrací podrobným odůvodněním, nebo je neobsahuje. První námitka, tj. použití nesprávné kategorie pro ocenění, když podle ustáleného výkladu musí být přiměřené protiplnění stanoveno na úrovni spravedlivé hodnoty a nikoli podle odhadu tržní hodnoty, není ve znaleckém posouzení Vysoké školy ekonomické v Praze, Institutu oceňování majetku, obsažena, neboť znaleckým posudkem byla zjišťována spravedlivá hodnota. Druhá námitka, tj. ekonomickou nevěrohodnost, když výsledek ocenění při použití výnosové metody DCF se liší pouze velmi nepatrně od výsledku ocenění při použití likvidační metody, není dle soudu důvodná, neboť osobami pověřenými Vysokou školou ekonomickou v Praze, Institutem oceňování majetku, bylo dostatečně vysvětleno, že malý rozdíl mezi těmito hodnotami znamená, že první účastnice nefunguje ekonomicky dobře, neboť u prospěrujících ekonomických subjektů, přičemž tato stagnace a nízká rentabilita byla ve znaleckém posouzení prokázána srovnáním s údaji jiných hotelů nacházejících se na Šumavě. Třetí námitka, tj. neodůvodněný a nesprávný postup při výnosovém ocenění, když finanční plán použitý pro ocenění je extrémně pesimistický, neboť počítá s růstem tržeb na úrovni inflace, když neodůvodněně přidává přírážku za nejasnou budoucnost, přičemž výše této přírážky nebyla nijak odůvodněna, a když neodůvodněně používá přírážku za nelikviditu českého kapitálového trhu, není dle soudu, vzhledem k tomu, že znalecké posouzení provedené Vysokou školou ekonomickou v Praze, Institutem oceňování majetku, vychází také z velmi pesimistického odhadu budoucího vývoje, důvodná, neboť osobami pověřenými Vysokou školou ekonomickou v Praze, Institutem oceňování majetku, bylo dostatečně odůvodněno že příčinou je nízká rentabilita majetku první účastnice, a to jak historická tak i při pohledu do blízké budoucnosti, a neboť navrhovateli vytykané přírážky toto znalecké posouzení neobsahuje. Šestá námitka, tj. neodůvodněný a nesprávný postup při majetkovém ocenění,

když při ocenění byla použita pouze likvidační metoda a nikoli i majetková substanční metoda, není podle soudu důvodná, neboť znalecké posouzení provedené Vysokou školou ekonomickou v Praze, Institutem oceňování majetku, vycházelo při ocenění z metody DCF a metody neúplné substanční hodnoty podniku. Rovněž ani sedmá námitka, tj. neodůvodněný a nesprávný postup při majetkovém ocenění při použití likvidační metody, když se ve znaleckém posudku vychází z prodeje v jeho nejméně výhodné podobě, a to rozprodejem majetku po částech, když postupy znalce jsou neodůvodněné a nepřezkoumatelné, a to zejména co do použití srážek a co do určení výše těchto srážek, není podle soudu důvodná, neboť znalecké posouzení provedené Vysokou školou ekonomickou v Praze, Institutem oceňování majetku, použilo při stanovení podpurné nejnižší hodnoty ocenění metodu likvidační tak, že určil jak maximální částku, kterou by šlo při likvidaci získat, tak i minimální částku. Pokud se týká čtvrté a páté námitky, pak ty soud v souvislosti se znaleckým posouzením provedeným Vysokou školou ekonomickou v Praze, Institutem oceňování majetku, nehodnotil, neboť obě se týkaly výhradně znaleckého posouzení provedeným znaleckým ústavem BOHEMIA EXPERTS, s. r. o. znalecký ústav.

Na základě skutkových zjištění obsažených ve znaleckém posouzení provedeném Vysokou školou ekonomickou v Praze, Institutem oceňování majetku, a na základě všech ostatních zjištěných skutečností, dospěl soud k závěru, že protiplnění ve výši 280 Kč za jednu akcii první účastnice, které bylo poskytnuté navrhovatelům v souvislosti s nuceným přechodem těchto akcií na druhou účastnici, je přiměřené.

Na okraj soud poznamenává, že návrh navrhovatelů, podle něhož v dodatečné lhůtě předloží revizní znalecké posouzení, neshledal důvodným, neboť podle § 127 odst. 2 obč. soud. řádu platí, že revizní znalecké posouzení zadá soud v případě, že je pochybnost o správnosti posudku nebo že je posudek nejasný nebo neúplný, nevede-li k výsledku požádání znalce o vysvětlení, přičemž v posuzovaném případě nebylo zadání revizního posudku třeba, když, jako je uvedeno výše, soud měl k dispozici znalecké posouzení, které bylo jasné, úplné a pro soud přesvědčivé.

Vzhledem k tomu, že navrhovatelé vzali co do příslušenství svůj návrh zpět, postupoval soud podle § 96 odst. 1 obč. soud. řádu a řízení v rozsahu tohoto zpětvzetí zastavil.

Protože se jedná o rozhodnutí, jímž se řízení u zdejšího soudu končí, postupoval soud podle § 151 odst. 1 obč. soud. řádu a současně rozhodl o nákladech řízení. Postupoval přitom podle § 142 odst. 1 obč. soud. řádu ve spojení s § 137 obč. soud. řádu a přiznal první a druhé účastnici právo vůči navrhovatelům na náhradu nákladů řízení, neboť první a druhá účastnice měly ve věci plný úspěch a během řízení jim vznikly v souvislosti s účelným uplatňováním jejich práva náklady. Vzhledem k těmto skutečnostem soud přiznal první a druhé účastnici náhradu nákladů řízení ve výši 203.385,95 Kč, sestávající z odměny zástupkyni první a druhá účastnice, advokátovi, za třináct úkonů právní služby (převzetí a příprava zastoupení na základě smlouvy o poskytnutí právních služeb podle § 11 odst. 1 písm. a) adv. tarifu, 7x písemné podání nebo návrh ve věci samé podle § 11 odst. 1 písm. d) adv. tarifu, 5x účast na jednání před soudem podle § 11 odst. 1 písm. g) adv. tarifu) po 4.960 Kč (odměna zastupování dvou osob podle § 9 odst. 4 písm. c) adv. tarifu ve spojení s § 7 odst. 5 adv. tarifu snižovaná podle § 12 odst. 4 adv. tarifu) v celkové výši 64.480 Kč, spolu s náhradou hotových výdajů za třináct úkonů právní služby v celkové výši 3.900 Kč, náhrady za promeškaný čas strávený cestou z Prahy do Srní a zpět v délce 12 půlhodin podle § 14 adv. tarifu ve výši 1.200 Kč, cestovného za cestu Praha – Srní a zpět ve výši 2.515 Kč a daně z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 72.095 Kč, tj. 15.139,95 Kč, uhrazené zálohy na náklady znaleckého

posudku soudu ve výši 30.000 Kč a náklady na znalecký posudek předložený první a druhou účastnicí pro účely tohoto řízení ve výši 86.152 Kč.

Vzhledem k tomu, že odměnu Vysoké školy ekonomické v Praze, Institutu oceňování majetku za provedení znaleckého úkolu ve výši 133.607 Kč platil co do výše 103.607 Kč stát, postupoval soud podle § 148 odst. 1 obč. soud. řádu a uložil navrhovatelům povinnost nahradit státu náklady řízení, které platil.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání k Vrchnímu soudu v Praze (§ 201 obč. soud. řádu), a to ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení tohoto usnesení. Odvolání se podává u Městského soudu v Praze.

V Praze, 6. října 2016

JUDr. Marie Tegérová v. r.
samosoudce

Za správnost:
Zuzana Kalná