



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedy JUDr. Františka Koláře a soudkyň JUDr. Marie Korbelové a JUDr. Heleny Papouškové v právní věci

žalobce: **Město Písek**, IČO 00249998
sídlem Velké náměstí 114/3, 397 01 Písek
zastoupený advokátem Mgr. Markem Vojáčkem
sídlem Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1

proti

žalovanému: **Žižkov Center s.r.o.**, IČO 27878309
sídlem Podlešín 154, 273 25 Podlešín
zastoupený advokátem Mgr. Karlem Volfem
sídlem Jindřicha Plachty 3163/28, 150 00 Praha 5

o zaplacení 3.024.398 Kč s příslušenstvím, o odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu v Písku ze dne 27.6.2018, č.j. 6 C 47/2015-163

takto:

I. Rozsudek soudu prvního stupně **se mění** takto:

Žalovaný je povinen zaplatit žalobci 3.024.398 Kč s úrokem z prodlení v zákonné výši 8,05 % ročně od 26.2.2015 do zaplacení z částky 1.405.398 Kč a s úrokem z prodlení

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Zimmelová.

v zákonné výši 8,05 % ročně od 13.9.2016 do zaplacení z částky 1.619.000 Kč, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

II. Žalobci se právo na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů nepřiznává.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně ve výroku v odstavci I. zamítl žalobu žalobce proti žalovanému o zaplacení částky 3.024.398 Kč s úrokem z prodlení v zákonné výši od 26.2.2015 do zaplacení z částky 1.405.398 Kč a s úrokem z prodlení v zákonné výši od 13.9.2016 do zaplacení z částky 1.619.000 Kč. V odstavci II. pak rozhodl tak, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
2. Své rozhodnutí odůvodnil tím, že žalobce se proti žalovanému domáhal zaplacení částky 1.405.398 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % od 26.2.2015 do zaplacení z dlužné částky s tím, že žalovaný jako nájemce podle smlouvy o nájmu nemovitostí v k.ú. Písek uvedených v žalobě, sjednané původně s Plaza Centers Czech Republic s.r.o. a podle dodatku k této smlouvě z 10.12.2008 užíval nemovitosti bez právního důvodu, když nájemní smlouva včetně jejího dodatku je absolutně neplatnou, a za jejich užívání pronajímateli řádně neplatil. Žalobce se proto domáhal zaplacení dlužné částky jako bezdůvodného obohacení, které vzniklo na straně žalovaného od 1.3.2012 do 31.10.2014. S majetkem mohl žalobce nakládat pouze při splnění zvláštních podmínek stanovených zákonem o obcích, a to ve vztahu k uzavírání nájemní smlouvy, konkrétně při splnění podmínek ust. § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb. Záměr pronajmout nemovitosti nebyl řádně zveřejněn, tyto nebyly řádně označeny ve smyslu § 5 odst. 1 katastrálního zákona, čehož si žalovaný jako profesionální podnikatel v realitní činnosti musel být vědom. Zveřejněn byl pouze dokument nazvaný „Návrh prodeje a jiných dispozic s nemovitostmi ve vlastnictví města“ z 21.9.2006, vyvěšený 21.9.2006 a sejmutý 9.10.2006, neoznačující nemovitosti určené k pronájmu v souladu s § 5 odst. 1 katastrálního zákona a neobsahující informaci o uvažovaném pronájmu takových nemovitostí. Podle § 102 odst. 2 písm. m) zák. č. 128/2000 Sb. orgánem obce, který je oprávněn rozhodovat o uzavírání nájemních smluv, je výhradně rada obce, kterou smlouva o nájmu a koupi najaté věci ze 6. 6. 2007 nebyla nikdy schválena, a je tak dle § 41 odst. 2 zák. č. 128/2000 Sb. absolutně neplatná. Při uzavírání smlouvy však ani jedna z těchto podmínek nebyla podle žalobce splněna a smlouva byla podepsána v přímém rozporu s usnesením žalobce č. 406/06, když podle § 85 písm. a) zák. č. 128/2000 Sb. je orgánem obce, který je oprávněn rozhodovat o převodu nemovitostí, výhradně zastupitelstvo obce. Smlouva byla schválena usnesením zastupitelstva žalobce č. 406/06 a starosta byl pověřen jejím podpisem poté, co bude zastupitelstvem definitivně schválena urbanistická studie využití bývalého vojenského areálu Žižkových kasáren, k čemuž nikdy nedošlo. Starosta tak podepsal smlouvu v přímém rozporu s tímto usnesením a smlouva je tak absolutně neplatná podle nálezů Ústavního soudu ČR sp.zn. III. ÚS 721/2000, sp.zn. IV. ÚS 576/2000 a rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 30 Cdo 3048/2006. Nemůže představovat platný užívací titul pro nájem nemovitostí a žalovaný užívá nemovitosti bez právního důvodu. Dále žalobce uvedl, že jelikož má k obecnímu majetku povinnost péče řádného hospodáře podle § 38 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb., domáhá se nápravy situace touto žalobou. Užíváním nemovitostí došlo ke vzniku bezdůvodného obohacení v rozsahu, v místě a čase obvyklého nájemného, které činí dle znaleckého posudku znaleckého ústavu APOGEO Esteem, a.s. z 19.12.2014 za období od 1.11.2011 do 31.10.2014 částku 1.830.000 Kč. Žalobce se domáhal zaplacení za období od 1.3.2012 do 31.10.2014 ve výši 1.646.869 Kč, a protože žalovaný uhradil 241.471 Kč, dlužná částka činí 1.405.398 Kč. Podle žalobce zastavovací studie č. 1 [REDAKCE] jako příloha 4. smlouvy není urbanistickou studií, jinak by nebyl podpis starosty podmíněn schválením celé urbanistické studie. Nadto existuje zastavovací studie č. 2

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Zimmelová.

██████████, jež byla aktualizovanou zastavovací studií a byla přílohou dodatku č. 1 smlouvy. Zastavovací studie č. 2 nebyla schválena zastupitelstvem žalobce. Zápočet žalovaného je neplatný a nedůvodný, neboť žádná pohledávka vůči žalobci neexistuje a je navíc zcela neurčitá. Žalobce se domáhal vydání mezitímního rozsudku o tom, že smlouva je neplatná, a že nárok žalobce je tak co do základu důvodný. Dne 14.9.2016 žalobce rozšířil žalobu o 1.619.000 Kč za období od 1.11.2014 do 31.8.2016 vycházející ze znaleckého posudku APOGEO Esteem, a.s. z 2.9.2016 s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně od 13.9.2016 do zaplacení, a domáhal se tak celkem zaplacení částky 3.024.398 Kč.

3. Žalovaný navrhoval zamítnutí žaloby. Uváděl, že smlouva ze 6.6.2007 není neplatným užívacím titulem. Záměr pronajmout nemovitosti byl řádně zveřejněn od 16.2. do 20.3.2006 a od 21.9. do 9.10.2006, což nikdo po dobu osmi let, včetně katastrálního úřadu nezpochybňoval. Zpochybňování této skutečnosti je účelové a v rozporu s dobrými mravy. Účelu zveřejnění záměru obce nakládat s majetkem obce, tj. dát všem stejnou možnost ucházet se o majetek obce bylo rozhodně dosaženo, když vady zveřejněného záměru nejsou velké intenzity a vada zveřejnění nemá vliv na platnost následného právního úkonu s ohledem na ochranu dobré víry třetích osob, které smlouvu uzavřely. Starosta obce podpisem smlouvy nijak nemodifikoval, ani nedotvářel vůli žalobce, když znění smlouvy žalobce, resp. zastupitelstvo obce, schválilo. Urbanistická studie byla v podobě zastavovací studie schválena již před uzavřením smlouvy jako její příloha usnesením zastupitelstva č. 406/06 a navíc byla rovněž přílohou dodatku č. 1 z 10.12.2008. Ohledně rozhodování zastupitelstva odkazoval žalovaný na čl. 101 odst. 1 a čl. č. 104 odst. 2 Ústavy, čl. 3 odst. 2 větu první Evropské charty místní samosprávy, § 84 odst. 2, 4, § 85 odst. 2, § 99 odst. 1, § 102 odst. 2 zák. č. 128/2000 Sb. Žalobce není podle žalovaného oprávněn neplatnost smlouvy namítat, neboť ve smyslu ust. § 6 odst. 2, § 586 a § 579 o.z. není osobou, pro jejíž ochranu byla neplatnost v zákoně stanovena a neplatnost sám způsobil. Žalobce rovněž žalovaného ve smlouvě o splnění požadavků zveřejnění záměru výslovně ujistil, a pokud se po osmi letech neplatnosti dovolává, je to jednání nepoctivé a v rozporu s dobrými mravy. Pokud by byla nájemní smlouva považována za neplatnou a nárok na vydání bezdůvodného obohacení by byl uznán, má žalovaný podle ust. § 579 odst. 2 o.z. za to, že žalobci vznikla povinnost uhradit žalovanému škodu vzniklou neplatným právním jednáním, když žalobce neplatnost sám způsobil. Žalovaný uplatňoval vůči žalobci nárok na náhradu škody ve výši částky, kterou by byl žalovaný povinen uhradit žalobci v případě shledání nároku žalobce důvodným. V této souvislosti započítával svůj nárok na náhradu škody na nárok žalobce v tomto řízení. Uváděl rovněž, že i kdyby smlouva nepředstavovala platný titul k užívání nemovitostí, nevzniklo mu bezdůvodné obohacení, když v období od 1.3.2012 do 31.10.2014 nemovitosti vůbec neužíval, když mu užívání žalobce znemožnil.
4. Soud prvního stupně po provedení v napadeném rozsudku popsanych důkazů zamítl provedení dalších stranami navržených důkazů, zejména výsledkem svědka ██████████, účastníka ██████████ a listiny z 13.10.2015 ze spisu sp.zn. 12 C 225/2014 pro nadbytečnost a s ohledem na svá zjištění nerozhodoval ve věci mezitímním rozsudkem. Na základě skutkových zjištění dovodil, že mezi účastníky byla uzavřena smlouva o nájmu a koupi najaté věci dne 6.6.2007, doplněná dodatkem z 10.12.2008. Podle čl. II. odst. 2 smlouvy záměrem žalobce bylo pronajmout a následně převést do vlastnictví budovy a pozemky v souladu se zák. č. 128/2000 Sb., jak bylo zveřejněno v termínu od 16.2. do 20.3.2006 a od 21.9. do 9.10.2006 na úřední desce. Předmět smlouvy byl stanoven v čl. II. odst. 1 tak, že pro účely realizace zástavby areálu Žižkových kasáren I. a II. si nájemce pronajme pozemky a budovy tvořící areál s následným právem na zakoupení areálu nebo jakékoliv jeho částí, a to za zde stanovených podmínek na základě usnesení městského zastupitelstva Města Písek č. 406/06 přijatého na jeho zasedání ze dne 12.10.2006. Listinou nazvanou „Návrh prodeje a jiných dispozic s nemovitostmi ve vlastnictví města“ z 21.9.2006 Města Písek, odboru správy majetku města, označenou 1001, byl zveřejněn záměr dispozice s majetkem města, a to „prodeje nemovitostí v areálu ŽK I. a II. po jejich získání do majetku Města Písku vítězi výběrového řízení na nájem ŽK

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Zimmelová.

I. a II.“, když uvedený návrh byl 21.9.2006 na úřední desku žalobce vyvěšen a 9.10.2006 sejmut, a z dokumentu vyvěšeného na úřední desce žalobce 16.2.2006 do 20.3.2006 uvozeného slovy „Město Písek vyhlašuje výběrové řízení na výběr partnera pro využití vojenských areálů Žižkovy kasárny I. a II.“ vyplynulo, že nemovitosti nejsou nijak specifikovány a obsahem výzvy jsou požadavky na uchazeče výběrového řízení a kritéria hodnocení uchazečů. Tyto záměry podle soudu nesplňují zákonné náležitosti, neboť především nebyl řádně označen majetek, který chtěl žalobce pronajmout. Nemovitosti byly označeny v oznámení záměru z 21.9.2006 jako: „nemovitosti v areálu ŽK I. a II.“ tj., nebyly označeny údaji podle zvláštního zákona platného ke dni zveřejnění záměru, kterým byl v rozhodné době zák. č. 344/1992 Sb. v platném znění. Pozemky nebyly označeny parcelami, jejich čísla, katastrálním územím, a ani pronajímané budovy nebyly označeny čísly popisnými, evidenčními, způsobem využití a označením pozemků, na kterých se budovy nachází, a to přestože ust. § 5 odst. 1 zák. č. 344/1992 Sb. v platném znění, na nějž odkazuje ust. § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb. v platném znění, povinnost řádného označení nemovitostí v listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru, jednoznačně stanoví. Z toho je podle soudu zřejmé, že záměr pronajmout a následně převést do vlastnictví předmětné nemovitosti nebyl řádně zveřejněn v souladu s § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb. v platném znění, neboť nebyl určité formulován, smlouva včetně dodatku je od počátku absolutně neplatná a nemůže představovat platný užívací titul. Žalovaný tak nemovitosti užívá bez právního důvodu. K tomu odkázal soud prvního stupně na judikáty Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 28 Cdo 1684/2004, sp.zn. 28 Cdo 2939/2006 a sp.zn. 20 Cdo 899/99. Tyto skutečnosti vyvrací námitku žalovaného, že žalobce zneužil své postavení veřejnoprávní korporace a jednal v rozporu s dobrými mravy, neboť žalobce je jednak jako veřejnoprávní korporace ve smyslu § 38 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb. v platném znění povinen pečovat o zachování a rozvoj svého obecního majetku a musí s péčí řádného hospodáře právně revidovat i minulé úkony, což znamená, že pokud dospěl kontrolou ke zjištění pochybení při zveřejnění záměru prodat nemovitosti, nezbylo mu, než se nápravy protizákonného stavu domáhat žalobou. Navíc absolutní neplatnost kupní smlouvy pro rozpor se zák. č. 128/2000 Sb. nelze žádným způsobem zvrátit ani konvalidovat, byť podmínky zveřejněného záměru byly pro všechny potenciální uchazeče stejné, neboť absolutní neplatnost představuje objektivní okolnost, což vyplývá i z rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR z 28.3.2008, sp.zn. 28 Cdo 2939/2006. Nelze podle soudu přistoupit na argumentaci žalovaného ochranou dobré víry třetích osob, ani nelze zohlednit jeho argumentaci ustanoveními § 586 a § 579 o.z. Ve smyslu požadavku bdělosti „každého subjektu“ je pro věc bez většího významu, zda nabyvatel má či nemá zkušenosti s obchodem s realitami. Protože soud prvního stupně dospěl k závěru, že smlouva je absolutně neplatnou pro rozpor s ust. § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb. zejména pro neurčitost specifikace nemovitostí v záměrech pronajmout nemovitosti vyvěšených 21.9. a 16.2.2006, nezabýval se podrobněji pro nadbytečnost dalšími důvody absolutní neplatnosti smlouvy. Z provedeného dokazování bylo podle něj možné dovodit i oprávněnost námitek žalobce o neschválení smlouvy radou města a o podpisu starosty v rozporu s usnesením zastupitelstva města. Záměr zveřejněný od 16.2. do 20.3.2006 je pouze úvodní informací o vyhlášení výběrového řízení na partnera pro využití bývalých vojenských areálů a nikoliv záměrem podle § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb. Katastrální úřad neakceptoval nájemní smlouvu, resp. žalovaný toto tvrzení nijak neprokázal. Cílem žalobce byl urbanistický rozvoj v areálu, a proto si zastupitelstvo vyhradilo v usnesení č. 406/06, že k podpisu smlouvy starostou může dojít až po definitivním schválení urbanistické studie. Zastavovací studie č. 1 [redacted] jako příloha 4. smlouvy není urbanistickou studií, jinak by nebyl podpis starosty podmíněn schválením celé urbanistické studie. Zastavovací studie č. 2 [redacted] Vavreka, jež byla aktualizovanou zastavovací studií a byla přílohou dodatku č. 1 smlouvy, je odlišným dokumentem od urbanistické studie a navíc nebyla schválena zastupitelstvem žalobce. To vyplynulo i z této zastavovací studie a výpovědi [redacted]. Dalším důvodem absolutní neplatnosti smlouvy bylo nesplnění podmínky ust. § 102 odst. 2 písm. m) zák. č. 128/2000 Sb., podle něhož orgánem obce, který je oprávněn rozhodovat o uzavírání nájemních smluv, je výhradně rada obce, kterou nebyla smlouva

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Zimmelová.

nikdy schválena, a je tak podle § 41 odst. 2 zák. č. 128/2000 Sb. absolutně neplatná. Při uzavírání smlouvy však ani jedna z těchto podmínek nebyla splněna, a nadto smlouva byla podepsána v přímém rozporu s usnesením žalobce č. 406/06. Užíváním nemovitostí bez právního důvodu došlo ke vzniku bezdůvodného obohacení na straně žalovaného na úkor žalobce v rozsahu, v místě a čase obvyklého nájemného, které činí dle znaleckého posudku znaleckého ústavu APOGEO Esteem, a.s. z 19.12.2014 za období od 1.11.2011 do 31.10.2014 částku 1.830.000 Kč. Žalobce se domáhal zaplacení částky 1.646.869 Kč za období od 1.3.2012 do 31.10.2014, žalovaný uhradil 241.471 Kč a dlužná částka činí proto 1.405.398 Kč. Důvodným je podle soudu i nárok žalobce na částku 1.619.000 Kč za období od 1.11.2014 do 31.8.2016 vycházející ze znaleckého posudku stejného znaleckého ústavu z 2.9.2016 s úrokem z prodlení 8,05 % ročně od 13.9.2016 do zaplacení. Důvodným nárokem je proto částka v celkové výši 3.024.398 Kč. Nárok žalobce shledal soud prvního stupně důvodným podle ust. § 451 a násl. obč. zák. za dobu od 1.3.2012 do 31.12.2013 a podle § 2991 a násl. o.z. za dobu od 1.1.2014 do 31.8.2016, a to ve výši obvyklého nájemného stanoveného znaleckými posudky ve výši 3.024.398 Kč podle § 458 obč. zák. a § 2999 o.z. Soud prvního stupně měl však za to, že s ohledem na spravedlivost důvodu, bez něhož žalovaný užíval předmětné nemovitosti, a tím se obohatil na úkor žalobce, by výkon práva žalobce proti žalovanému nebyl v souladu s ust. § 3 obč. zák. a § 6 odst. 2 o.z. a § 8 o.z., neboť pokud žalobce jako subjekt, který musí při pronajímání majetku splnit zvláštní povinnosti stanovené v zák. č. 128/2000 Sb., a to především ust. § 39 tohoto zákona, tyto povinnosti nesplnil, nejednal poctivě a nemůže tak těžit z protiprávního stavu, který vyvolal či nad kterým má kontrolu. Přiznání nároku by bylo zneužitím práva žalobce. Pokud jedna strana neplatnost právního jednání způsobila, nemůže se jí ve svůj prospěch dovolávat, což platí jak pro relativní, tak i pro absolutní neplatnost. Z těchto důvodů byla žaloba soudem prvního stupně zamítnuta. Pokud jde o pohledávku žalovaného, k tomu soud prvního stupně uvedl, že žalovaný i přes poučení při jednání 1.2.2017 neunesl břemeno tvrzení ani důkazní, když nedoplnil, jakým způsobem mu bylo bráněno v užívání nemovitostí. Z tvrzení žalovaného nebylo možné dovodit, v čem spočívalo porušení povinnosti žalobce, ať již smluvní či zákonné. Nemohlo tak dojít pro neurčitost k započtení pohledávky žalovaného proti pohledávce žalobce ve smyslu § 1983 a § 1987 odst. 2 o.z. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud prvního stupně za použití ust. § 150 o.s.ř. s ohledem na důvody zvláštního zřetele hodné, když i žalovaný se podílel na vzniku neplatnosti jednání, a to užíváním nemovitostí na základě absolutně neplatné smlouvy, včetně jejího dodatku, o čemž měl a mohl vědět s ohledem na jeho předmět činnosti, kterým je prodej nemovitostí.

5. Proti tomuto rozsudku podal odvolání žalobce. Namítal zejména, že v souladu s konstantní judikaturou Nejvyššího soudu bylo povinností žalovaného ohlídat, že veškeré podmínky platnosti nájemní smlouvy byly při jejím uzavírání dodrženy. K tomu odkázal na usnesení Nejvyššího soudu z 28.3.2008 sp.zn. 28 Cdo 2939/2006 a nález Ústavního soudu z 10.7.2001 sp.zn. III. ÚS 721/2000. Z této judikatury je podle žalobce zřejmé, že absolutní neplatnost smlouvy nelze přičítat pouze k jeho tíži. Naopak bylo povinností žalovaného, aby ověřil, že veškeré podmínky pro platnost smlouvy byly při jejím uzavírání splněny. Platí to o to více, že žalovaný je profesionálem v oblasti nemovitostí a je součástí nadnárodní developerské skupiny. Jestliže žalovaný podmínky platnosti smlouvy při jejím uzavírání neověřil, nelze mít za to, že by bylo přiznání žalobou uplatněné částky žalobci nespravedlivé. Žalovaný od počátku věděl a musel vědět o zásadních porušení zák. č. 128/2000 Sb., které vedla v důsledku k tomu, že žalovaný byl při nájmu a následném prodeji nemovitostí protiprávně zvýhodněn. Žalovaný jen spoléhal na to, že na porušení zákona, které jej protiprávně zvýhodňovalo, se jednoduše nepříjde, respektive, že tento protiprávní stav „nikdo nebude řešit“. Stav, kdy s přispěním žalovaného došlo k protiprávnímu nakládání s majetkem obce, nemůže žalobce z podstaty věci tolerovat a neměl by ho tolerovat ani soud. Žalovaný také musí v každém případě žalobci za užívání nemovitostí něco zaplatit, a to i tehdy, kdyby byla smlouva platná. Jestliže v důsledku napadeného rozsudku není žalovaný povinen žalobci za užívání nemovitostí v rozhodném období zaplatit vůbec nic, je nepochybné, že rozsudek byl vydán v rozporu s cílem občanského soudního řízení ve smyslu ust. § 1 o.s.ř. Umožnit žalovanému užívat

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Zimmelová.

nemovitosti zcela bezúplatně je ve vztahu k žalobci zjevně nespravedlivé. Je také odpovědností žalovaného, aby své případné nároky vůči žalobci uplatnil. Není úlohou soudu, aby v tomto řízení řešil všechny následky vyplývající z neplatnosti smlouvy i přesto, že je žalovaný nikdy v rámci řízení řádně neuplatnil. Svůj údajný nárok vůči žalobci na zaplacení 98.093.059 Kč s příslušenstvím odpovídající údajné náhradě škody vzniklé v důsledku neplatnosti nájemní smlouvy uplatnil žalovaný již žalobou z 27.4.2018 podanou k věcně nepřislušnému Krajskému soudu v Českých Budějovicích a rozšířením žaloby z 2.5.2018. O této žalobě je vedeno řízení pod sp.zn. 13 Cm 174/2018. V důsledku napadeného rozsudku může být žalobce trestán za neplatnost smlouvy dvakrát. Jednou napadeným rozsudkem, kterým byla jeho žaloba o zaplacení bezdůvodného obohacení, které nepochybně vzniklo, zamítnuta a podruhé tím, že bude povinen žalovanému zaplatit jeho údajný nárok na náhradu škody vzniklé v důsledku neplatnosti smlouvy. Je zjevně nespravedlivé, aby nebyl nárok žalobci přiznán, přes jeho nepochybný vznik. Nepřiznáním nároku žalobci soud žalovanému fakticky umožnil, aby nemovitosti užíval v rozhodném období bez toho, aby za jejich užívání cokoliv zaplatil. Žalobce navrhoval, aby byl napadený rozsudek změněn tak, že mu bude žalovaná částka, včetně příslušenství, přiznána a žalovaný bude zavázán k zaplacení náhrady nákladů před soudy obou stupňů.

6. Ve svém vyjádření k odvolání žalovaný zejména uvedl, že to byl žalobce, kdo text záměru uzavření smlouvy vyhotovil a zveřejnil a žalovaného ve smlouvě o splnění požadavků zveřejnění záměru výslovně ujistil. Žalovaný neměl žádnou možnost ovlivnit ani podobu zveřejněných záměrů ani skutečnost, zda, jak a kdy budou skutečně zveřejněny. Z tohoto důvodu je závěr soudu prvního stupně o tom, že žalobce, který nejednal poctivě, jelikož nesplnil zvláštní povinnosti stanovené v zák. č. 128/2000 Sb., nemůže těžit ze svého protiprávního stavu, který vyvolal a nad kterým má kontrolu a nelze mu tedy přiznat požadované bezdůvodné obohacení, příléhavý. Žalobce se snaží až nemravným způsobem stírat svojí vlastní vinu na vzniklé situaci tím, že se snaží poukazovat na to, že měl být žalovaný bdělejší. Zneužívá svojí vlastní nepoctivost a odpovědnost za výsledek se snaží přesunout na žalovaného. Takové jednání nelze z hlediska dobrých mravů akceptovat a nelze mu poskytnout soudní ochranu na úkor žalovaného, který jednal z důvěrou v poctivost svého smluvního partnera. K tomu žalovaný poukázal na ust. § 5 odst. 1 a § 6 odst. 2 o.z. Není vůbec zřejmé, proč a z čeho by měl žalovaný vědět o porušení zákona. Žalovaný tvrzení žalobce popírá. Do projektu revitalizace areálu investoval žalovaný částky v řádech desítek miliónů, což by neučinil, pokud by si byl vědom jakéhokoliv rizika. Podle žalovaného by bylo nadmíru nespravedlivé a nemravné, aby byl uznán povinným žalobci bezdůvodné obohacení zaplatit. Požadavek na úhradu bezdůvodného obohacení je podle něj v přímém rozporu s ust. § 6 odst. 2 o.z. a § 579 odst. 1 obč. zák. Žalobce nesmí profitovat z protiprávního stavu, který vyvolal, nad kterým měl kontrolu a který žalovaný neměl žádnou možnost ovlivnit. To, že žalobce jednal nepoctivě, kdy žalovaného výslovně ujistil o splnění zákonem stanovených podmínek pro platnost právního jednání, je zřejmé. K tomu žalovaný odkázal na Komentář 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, 80 s., Občanského zákoníku I. obecná část autorů Lavický, P. a kol. Podle těchto autorů platí zásada, že způsobila-li jedna strana neplatnost právního jednání, nemůže se jí ve svůj prospěch dovolávat jak v případě relativní, tak i absolutní neplatnosti, což podporuje i nález Ústavního soudu ČR sp.zn. II. ÚS 3/06. Podle žalovaného dalším důvodem pro zamítnutí žaloby je skutečnost, že žalobce užívání nemovitosti žalovanému sám znemožnil a žalovanému tak bezdůvodné obohacení ani vzniknout nemohlo. Požadovat za této situace nárok na vydání bezdůvodného obohacení je očividně nemravné. Žalovaný svojí výzvou žalobci dokládal, že žalobce mu od 1.6.2013 znemožnil přístup do předmětu nájmu, který minimálně od tohoto data nemohl užívat. To by svojí výpovědí potvrdil i žalovaným navržený svědek [REDACTED], jehož výsledek byl soudem pro nadbytečnost zamítnut. Navzdory názoru soudu prvního stupně žalovaný setrval na svém stanovisku, že předmětná smlouva je platným právním jednáním, jak uváděl již ve svém vyjádření k žalobě z 28.4.2015. Žalovaný navrhoval potvrzení napadeného rozsudku, případně jeho zrušení a vrácení soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Zimmelová.

7. Odvolací soud po zjištění, že odvolání je přípustné podle ust. § 201 o.s.ř. v návaznosti na ust. § 202 o.s.ř., bylo podáno včas a osobou k tomu oprávněnou, přezkoumal napadený rozsudek soudu prvního stupně podle § 212 a § 212a o.s.ř. a dospěl k závěru, že odvolání je důvodné.
8. Odvolací soud přesto, že ohledně nároku žalobce dospěl k jinému skutkovému zjištění, než které učinil soud prvního stupně, nemusel ve věci dosud provedené listinné důkazy v souladu s judikaturou Nejvyššího soudu ČR (sp.zn. 26 Cdo 451/2000 a sp.zn. 25 Cdo 878/2014) opakovat.
9. Podle § 3 odst. 1 obč. zák. výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
10. Podle § 6 odst. 2 o.z. nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu. Nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu.
11. Podle § 3 odst. 2 písm. f) o.z. soukromé právo spočívá zejména na zásadách, že nikomu nelze odepřít, co mu po právu náleží.
12. Podle § 8 o.z. zjevné zneužití práva nepoživá právní ochrany.
13. Podle § 38 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb. majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajících ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn. Obec vede účetnictví podle zákona o účetnictví.
14. Podle § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb. záměr obce prodat, směnit, darovat, pronajmout, propachtovat nebo vypůjčit hmotnou nemovitou věc nebo právo stavby anebo je přenechat jako výprosu a záměr obce smluvně zřídit právo stavby k pozemku ve vlastnictví obce obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní jednání neplatné. Nemovitá věc se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona platnými ke dni zveřejnění záměru.
15. Podle § 451 odst. 1 obč. zák. kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatí, musí obohacení vydat. Podle odstavce 2 téhož ustanovení bezdůvodným obohacením je majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu, plněním z neplatného právního úkonu nebo plněním z právního důvodu, který odpadl, jakož i majetkový prospěch získaný z nepoctivých zdrojů.
16. Podle § 2991 odst. 1 o.z. kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil. Podle odstavce 2 téhož ustanovení bezdůvodně se obohatí zvláště ten, kdo získá majetkový prospěch plněním bez právního důvodu, plněním z právního důvodu, který odpadl, protiprávním užitím cizí hodnoty nebo tím, že za něho bylo plněno, co měl po právu plnit sám.
17. V projednávané věci se odvolací soud ztotožňuje se závěrem soudu prvního stupně o neplatnosti smlouvy o nájmu a koupi najaté věci uzavřené mezi žalobcem a právním předchůdcem žalovaného (Plaza Center Czech Republic s.r.o.) dne 6.6.2007 a o vzniku bezdůvodného obohacení na straně žalovaného v žalované výši. Ze soudem prvního stupně provedených důkazů vyplývá, že záměr žalobce pronajmout a následně prodat zájemcům předmětné nemovitosti nebyl žalobcem listinami ze dne 16.2. a 21.9.2006 žalobcem zveřejněn dostatečně určitě, když v nich předmětné nemovitosti, označené jako Žižkovy kasárny I. a II., respektive ŽK I. a II., nebyly identifikovány v souladu s ust. § 5 zák. č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí v platném znění a smlouva ze 6.6.2007 je proto podle shora citovaného ust. § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích absolutně neplatná. Chybný je přitom názor žalovaného, že smlouva by neměla být neplatná proto, že v ní je doložka (potvrzení o zveřejnění ve smlouvě), že záměr byl zveřejněn řádně (v souladu se zákonem), když přes tuto doložku je nepochybně možno podrobit přezkumu soudu to, zda zveřejnění záměru ust. § 39 odst.

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Zimmelová.

1 zák. č. 128/2000 Sb. odpovídá a zda tedy byla smlouva uzavřena platně. Je třeba přitom zdůraznit, že neplatnost právního úkonu je neplatností absolutní, soud k ní tudíž přihlíží z úřední povinnosti. Absolutní neplatnost nemůže být také zhojena ani opatřením smlouvy doložkou, v níž je obsaženo prohlášení, že byly splněny zákonné podmínky pro její uzavření. Podle názoru odvolacího soudu vycházejícího z judikatury Nejvyššího soudu ČR (sp.zn. 23 Cdo 854/2012) bylo možné, aby se žalobce sám neplatnosti smlouvy dovolal, i přesto, že při zveřejňování záměru pronajmout a prodat nemovitosti pochybil a tím neplatnost smlouvy vyvolal, když podle ust. § 38 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb. musí nepochybně pečovat o zachování a rozvoj svého majetku i tím, že v případě svého pochybení se musí snažit o nápravu podáním žaloby u soudu. Užití ust. § 579 o.z. v úvahu v této situaci nepřichází, neboť pravidlo, podle něhož ten, kdo způsobil neplatnost právního jednání, nemá právo neplatnost namítnout, se vztahuje pouze na neplatnost relativní a o tu se v projednávané věci nejedná. Žalobce v řízení i podle názoru odvolacího soudu rovněž prokázal, že z důvodu neplatnosti smlouvy žalovanému bezdůvodně obohacení na úkor žalobce v období od 1.3.2012 do 31.8.2016 v žalované výši vzniklo a žalovaný je proto povinen vydat žalobci vše, co bezdůvodným obohacením získal. Žalobce prokázal, že v tomto období žalovanému ze smlouvy plnil, když mu předmětné nemovitosti k nájmu poskytl a žalovaný nemovitosti podle platné smlouvy, aniž by platil nájem, užíval. Došlo tak na jeho straně ve smyslu ust. § 451 obč. zák. a § 2991 o.z. k obohacení způsobem, který zákon nepřipouští. Žalovaný byl k zaplacení dluhu na nájmu a k vyklizení nemovitostí písemně žalobcem bezúspěšně vyzván (výzvy žalobce z 12.2.2015 a z 2.9.2016). Bylo na žalovaném, který tvrdil, že mu žalobce v užívání nemovitostí bránil, aby důvodnost své obrany také prokázal. Žalovaný však přes výzvu soudu prvního stupně (poučení podle ust. § 118a odst. 1, 3 o.s.ř.) navrhl pouze výslech svého jednatele. Pokud ze spisu vyplývá, že žalovaný přes toto poučení ke své obraně navrhl pouze důkaz výpovědi svého jednatele (výslech účastníka řízení ve smyslu ust. § 131 o.s.ř.), postupoval soud prvního stupně správně, pokud takový důkaz zamítl. Skutečnost, že žalovanému bylo v užívání nemovitostí bráněno, lze totiž nepochybně prokazovat i jinak (provedením jiného důkazu). Výslech účastníka řízení má postavení jednoho z řady v úvahu přicházejících důkazních prostředků a navíc se jedná o důkaz podpurný. Jestliže žalovaný ke své obraně teprve při odvolacím jednání uváděl, že nájemné neplatil proto, že mu nájem žalobce přestal fakturovat, jedná se o novou skutečnost, která již nemůže být v odvolacím řízení uplatněna. Výši bezdůvodného obohacení pak žalobce prokázal důkazy znaleckými posudky znaleckého ústavu APOGEO Esteem, a.s., který v čase a místě obvyklou cenu nájmu nemovitostí za dobu bezdůvodného obohacení žalovaného určil. Tyto posudky hodnotí soud jako přesvědčivé co do jejich úplnosti ve vztahu k zadání, jejich znalecké nálezy jsou logicky odůvodněny a jsou v souladu s ostatními v řízení provedenými důkazy.

18. Odvolací soud má však za to, že soud prvního stupně po zjištění neplatnosti smlouvy a vzniku bezdůvodného obohacení na straně žalovaného v žalované výši, měl žalobci žalovaný nárok přiznat. Podle jeho názoru je odeprání nároku žalobci s poukazem na ust. § 3 obč. zák. a § 6 a § 8 o.z. v daném případě nesprávné. Aplikace § 3 obč. zák. zde nepřichází v úvahu, protože absolutní neplatnost nastupuje ze zákona a není závislá na jednání subjektu občanskoprávního vztahu, které by bylo možno charakterizovat jako výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů, a které bez právního důvodu zasahuje do práv a povinností jiných, popřípadě je v rozporu s dobrými mravy. Nelze rovněž tvrdit, že podle § 6 odst. 2 o.z. měl žalobce z neplatnosti smlouvy prospěch (že z ní těžil). Jednak nebylo prokázáno, že by neplatnost způsobil záměrně a jednak to nebyl žalobce, kdo by měl do doby rozhodování soudu z neplatnosti v období, které je předmětem žaloby, prospěch, když mu žalovaný nic nezaplátil. Byl to žalovaný, kdo v tomto období nájem z neplatné smlouvy zkonsumoval (měl z neplatnosti jednostranný prospěch) a je nerozhodné, zda on sám nebo někdo jiný skutečně nemovitosti užíval. Konzumoval jako nájemce plnění, jehož se mu na základě neplatné smlouvy dostávalo (provozoval svojí činnost v nemovitostech, které si od žalobce pronajal). Ani když bude rozhodnuto o přiznání žalobcova nároku, nebude to žalobce, kdo bude výlučně z neplatné smlouvy těžit, když si žalovaný své plnění v podobě nájmu zkonsumoval. Také ust. § 8 o.z. na danou věc nepochybně nedopadá, neboť zjevné zneužití práva žalobcem

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Zimmelová.

nebylo prokázáno. Nepřiznání bezdůvodného obohacení žalobci by naopak bylo v rozporu se základní zásadou občanského práva obsaženou v § 3 odst. 2 písm. f) o.z., která stanoví, že nikomu nelze odeprít, co mu po právu náleží. Odkaz žalovaného v souvislosti s odepráním nároku žalobce na rozhodnutí Ústavního soudu ČR sp.zn. II. ÚS 3/06 a sp.zn. II. ÚS 2877/10 není přílehlavý, neboť obě rozhodnutí řeší ochranu spotřebitele ve spotřebitelských smlouvách a o takovou situaci se v daném případě nejedná.

19. Ze shora uvedených důvodů odvolací soud napadený rozsudek soudu prvního stupně podle ust. § 220 odst. 1 o.s.ř. změnil tak, že zavázal žalovaného, aby zaplatil žalobci částku 3.024.398 Kč se zákonným ročním úrokem z prodlení podle ust. § 1970 o.z. ve výši podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., a to 8,05 % ročně z částky 1.405.398 Kč podle návrhu žalobce od 26.2.2015 do zaplacení (žalovaný byl vyzván k zaplacení do 7 dnů od obdržení výzvy z 12.2.2015) a se stejným zákonným ročním úrokem z prodlení z částky 1.619.000 Kč od 13.9.2016 do zaplacení (žalovaný byl vyzván k zaplacením do 7 dnů od obdržení výzvy z 2.9.2016).
20. O nákladech řízení před soudy obou stupňů rozhodl odvolací soud podle ust. § 224 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s ust. § 150 o.s.ř., když v řízení zcela úspěšnému žalobci z důvodu zvláštního zřetele hodných náklady řízení nepřiznal, a to s ohledem na zásadní okolnost, která vedla k uplatnění nároku žalobce u soudu, a to okolnost, že neplatnost smlouvy ze 6.6.2007 žalobce tím, že nepostupoval podle zák. č. 128/2000 Sb., sám způsobil.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je přípustné dovolání za podmínek ust. § 237 o.s.ř., a to ve lhůtě dvou měsíců od doručení rozhodnutí k Nejvyššímu soudu v ČR v Brně u Okresního soudu v Písku.

České Budějovice 7. března 2019

JUDr. František Kolář v.r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Zimmelová.