ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud v Novém Jičíně rozhodl samosoudcem JUDr. Ivanem Holubem, Ph.D., ve věci

žalobce: **XXX**

zastoupený advokátkou JUDr. Janou Kudrnovou, Ph.D.
sídlem Na Hradbách 119/3, 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava

proti

žalované: **XXX**

zastoupená advokátem JUDr. Lubomírem Rokytou
sídlem Slezské náměstí 14, 743 01 Bílovec

**o zaplacení 855 510 Kč s příslušenstvím**

**takto:**

**I. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci částku 407 407 Kč spolu s úrokem z prodlení**

**- ve výši 7,5 % ročně z částky 13 004 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 7,5 % ročně z částky 13 004 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 7,5 % ročně z částky 13 004 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 7,5 % ročně z částky 13 004 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 7,05 % ročně z částky 13 004 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 7,05 % ročně z částky 12 938 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 7,05 % ročně z částky 12 938 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 7,05 % ročně z částky 12 938 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 7,05 % ročně z částky 12 938 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 7,05 % ročně z částky 12 938 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 8,05 % ročně z částky 12 938 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 8,05 % ročně z částky 12 938 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 8,05 % ročně z částky 12 938 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 8,05 % ročně z částky 12 938 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 8,05 % ročně z částky 12 938 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 8,05 % ročně z částky 12 938 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 8,05 % ročně z částky 12 938 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 8,05 % ročně z částky 12 938 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 8,05 % ročně z částky 12 938 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 8,05 % ročně z částky 12 938 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 8,05 % ročně z částky 12 938 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 8,05 % ročně z částky 12 938 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 8,05 % ročně z částky 12 938 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 8,05 % ročně z částky 12 938 Kč od 25. 9. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 8,05 % ročně z částky 96 565 Kč od 21. 1. 2016 do zaplacení,**

**to vše do tří dnů od právní moci rozsudku.**

**II. Žaloba se zamítá v části, ve které se žalobce domáhal po žalované zaplacení částky 448 103 Kč spolu s úrokem z prodlení**

**- ve výši 7,5 % ročně z částky 27 540 Kč od 4. 9. 2012 do 7. 7. 2014 a ve výši 7,5 % ročně z částky 14 536 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 7,5 % ročně z částky 27 540 Kč od 2. 10. 2012 do 7. 7. 2014 a ve výši 7,5 % ročně z částky 14 536 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 7,5 % ročně z částky 27 540 Kč od 2. 11. 2012 do 7. 7. 2014 a ve výši 7,5 % ročně z částky 14 536 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 7,5 % ročně z částky 27 540 Kč od 4. 12. 2012 do 7. 7. 2014 a ve výši 7,5 % ročně z částky 14 536 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 7,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 2. 1. 2013 do 7. 7. 2014 a ve výši 7,05 % ročně z částky 14 536 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 7,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 2. 2. 2013 do 7. 7. 2014 a ve výši 7,05 % ročně z částky 14 602 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 7,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 2. 3. 2013 do 7. 7. 2014 a ve výši 7,05 % ročně z částky 14 602 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 7,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 2. 4. 2013 do 7. 7. 2014 a ve výši 7,05 % ročně z částky 14 602 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 7,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 2. 5. 2013 do 7. 7. 2014 a ve výši 7,05 % ročně z částky 14 602 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 7,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 4. 6. 2013 do 7. 7. 2014 a ve výši 7,05 % ročně z částky 14 602 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 8,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 2. 7. 2013 do 7. 7. 2014 a ve výši 8,05 % ročně z částky 14 602 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 8,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 2. 8. 2013 do 7. 7. 2014 a ve výši 8,05 % ročně z částky 14 602 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 8,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 3. 9. 2013 do 7. 7. 2014 a ve výši 8,05 % ročně z částky 14 536 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 8,05 % ročně z částky 19 540 Kč od 2. 10. 2013 do 7. 7. 2014 a ve výši 8,05 % ročně z částky 6 602 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 8,05 % ročně z částky 23 540 Kč od 2. 11. 2013 do 7. 7. 2014 a ve výši 8,05 % ročně z částky 10 602 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 8,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 3. 12. 2013 do 7. 7. 2014 a ve výši 8,05 % ročně z částky 14 602 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 8,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 2. 1. 2014 do 7. 7. 2014 a ve výši 8,05 % ročně z částky 14 602 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 8,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 4. 2. 2014 do 7. 7. 2014 a ve výši 8,05 % ročně z částky 14 602 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 8,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 4. 3. 2014 do 7. 7. 2014 a ve výši 8,05 % ročně z částky 14 602 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 8,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 2. 4. 2014 do 7. 7. 2014 a ve výši 8,05 % ročně z částky 14 602 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 8,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 2. 5. 2014 do 7. 7. 2014 a ve výši 8,05 % ročně z částky 14 602 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 8,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 3. 6. 2014 do 7. 7. 2014 a ve výši 8,05 % ročně z částky 14 602 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 8,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 2. 7. 2014 do 7. 7. 2014 a ve výši 8,05 % ročně z částky 14 602 Kč od 8. 7. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 8,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 2. 8. 2014 do 24. 9. 2014 a ve výši 8,05 % ročně z částky 14 602 Kč od 25. 9. 2014 do zaplacení,**

**- ve výši 8,05 % ročně z částky 206 550 Kč od 5. 10. 2015 do 20. 1. 2016 a ve výši 8,05 % ročně z částky 109 985 Kč od 21. 1. 2016 do zaplacení.**

**III. Vzájemný návrh, kterým se žalovaná domáhala po žalobci zaplacení částky 83 071 Kč, se zamítá.**

**IV. Žalobce je povinen zaplatit žalované na nákladech řízení o žalobě částku 3 484 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku, k rukám advokáta JUDr. Lubomíra Rokyty.**

**V. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci na nákladech řízení o vzájemném návrhu částku 44 021,10 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku, k rukám advokátky JUDr. Jany Kudrnové, Ph.D.**

**VI. Žalobce je povinen zaplatit České republice na nákladech řízení částku 1 651 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku, na účet Okresního soudu v Novém Jičíně.**

**VII. Žalovaná je povinna zaplatit České republice na nákladech řízení částku 1 524 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku, na účet Okresního soudu v Novém Jičíně.**

**Odůvodnění:**

1. Žalobou, došlou Okresnímu soudu v Novém Jičíně dne 1. 8. 2014, se žalobce domáhal po žalované zaplacení částky 648 960 Kč s úrokem z prodlení ve výši 7,5 % ročně z částky 27 540 Kč od 4. 9. 2012 do zaplacení, ve výši 7,5 % ročně z částky 27 540 Kč od 2. 10. 2012 do zaplacení, ve výši 7,5 % ročně z částky 27 540 Kč od 2. 11. 2012 do zaplacení, ve výši 7,5 % ročně z částky 27 540 Kč od 4. 12. 2012 do zaplacení, ve výši 7,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 2. 1. 2013 do zaplacení, ve výši 7,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 2. 2. 2013 do zaplacení, ve výši 7,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 2. 3. 2013 do zaplacení, ve výši 7,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 2. 4. 2013 do zaplacení, ve výši 7,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 2. 5. 2013 do zaplacení, ve výši 7,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 4. 6. 2013 do zaplacení, ve výši 8,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 2. 7. 2013 do zaplacení, ve výši 8,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 2. 8. 2013 do zaplacení, ve výši 8,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 3. 9. 2013 do zaplacení, ve výši 8,05 % ročně z částky 19 540 Kč od 2. 10. 2013 do zaplacení, ve výši 8,05 % ročně z částky 23 540 Kč od 2. 11. 2013 do zaplacení, ve výši 8,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 3. 12. 2013 do zaplacení, ve výši 8,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 2. 1. 2014 do zaplacení, ve výši 8,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 4. 2. 2014 do zaplacení, ve výši 8,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 4. 3. 2014 do zaplacení, ve výši 8,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 2. 4. 2014 do zaplacení, ve výši 8,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 2. 5. 2014 do zaplacení, ve výši 8,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 3. 6. 2014 do zaplacení, ve výši 8,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 2. 7. 2014 do zaplacení a ve výši 8,05 % ročně z částky 27 540 Kč od 2. 8. 2014 do zaplacení. Žalobce tvrdil, že je vlastníkem nemovitosti - XXX bez jakéhokoliv právního důvodu ke své podnikatelské činnosti jako provozovnu pekárny. Žalovaná neoprávněně užívá tyto prostory od 1. 8. 2012. Obvyklý měsíční nájem za užívání části nemovitosti (pekárny) byl zjištěn na základě znaleckého posudku č. 19-2013 vypracovaného dne 30. 5. 2013 panem Milanem Tomanem a činí 27 540 Kč. Žalobce tedy požadoval vydání bezdůvodného obohacení za neoprávněné užívání části nemovitosti žalovanou za období od 1. 8. 2012 do 31. 7. 2014 (tj. 24 měsíců) po 27 540 Kč měsíčně. Žalovaná uhradila žalobci částku 8 000 Kč jako část nájemného za měsíc září 2013 a částku 4 000 Kč jako část nájemného za měsíc říjen 2013, celkem tedy žalovaná uhradila částku 12 000 Kč. Žalovaná tak dluží žalobci z titulu bezdůvodného obohacení částku 648 000 Kč. Žalobce zaslal žalované dne 25. 6. 2014 prostřednictvím své právní zástupkyně předžalobní výzvu k plnění, žalovaná však dlužnou částku neuhradila. Protože je žalovaná v prodlení s plněním peněžitého dluhu, požadoval žalobce také úhradu zákonných úroků z prodlení dle nařízená vlády č. 142/1994 Sb. a nařízení vlády č. 351/2013 Sb.
2. Žalovaná ve svém vyjádření ze dne 30. 10. 2014 navrhovala zamítnutí žaloby. Žalovaná potvrdila, že žalobce je vlastníkem nemovitostí uvedených v žalobě a žalovaná část nemovitostí užívá. Co se týče rozsahu užívání, žalovaná tvrdila, že užívá toliko přízemí a sklep je již užíván účastníky společně. Dle dohody účastníků, kteří jsou v rodinném vztahu otec a dcera, bylo užívání sjednáno jako bezúplatné a žalobce měl možnost, což také činil, brát si pro svou potřebu neomezeně pečivo a produkty pekárny. Upomínka nájmu ze září 2013 byla pro žalovanou překvapením, i po této upomínce však byla žalobcem ústně ujištěna, že nájem je dále bezplatný a upomínka je reakcí na jeho soud s matkou. Z dohody vyplývá, že žalovaný si volně bere pečivo a žalovaná má za to, že nájem je sjednán bezplatně. Cena nájmu ve výši 27 540 Kč měsíčně naprosto neodpovídá realitě, neboť v daném místě je maximální měsíční nájem přiměřený částce 10 000 Kč. Žalovaná naopak hradí za žalobce náklady spojené s užíváním celého domu, tedy i té části, kterou užívá žalobce sám, což je patro se 2 velkými byty. Žalovaná hradí vytápění, vodu a stočné, teplou vodu, odpady, elektrickou energii v garáži, opravy domu a další služby. Žalovaná tvrdila, že rozsah těchto plateb bude podrobně vyčíslen a nedojde-li k dohodě účastníků, bude uplatněn jako zápočet či jako protinávrh. Pro případ úplatného nájmu žalovaná měla za to, že její pohledávka vůči žalobci je vyšší a žalobci nic nedluží s tím, že přesné vyčíslení pohledávky bude učiněno.
3. Žalobce ve své replice ze dne 21. 11. 2014 odmítl, že by někdy žalované sdělil, že může užívat prostory bezplatně. Naopak žalobce po celou dobu upomínal žalovanou o úhradu plnění za užívání nebytových prostor a nabízel jí uzavření nájemní smlouvy. Dokonce předal žalované i její návrh. Žalovaná však uzavření smlouvy odmítla. Žalovaná si byla vědoma své povinnosti hradit úplatu za užívání prostor, což je zřejmé i z toho, že částečně žalobci plnila v měsíci září 2013 a říjnu 2013. Žalobce dále tvrdil, že žalovaná užívá celé přízemí domu, dále většinu sklepních prostor, kde má šatny pro zaměstnance a umývárnu. Žalovaná užívá také garáž, kde má uskladněno příslušenství k automobilu. Žalobce odmítl tvrzení žalované, že si bere bezplatně produkty pekárny. Žalobce si tyto produkty sice pro svou osobní spotřebu bere, avšak vede si evidenci odebraného zboží a cena tohoto zboží je žalobcem pravidelně vždy za daný kalendářní měsíc hrazena. Ohledně výše bezdůvodného obohacení žalobce odkazoval na znalecký posudek, který k žalobě přiložil. Ohledně tvrzených pohledávek žalované vůči žalobci z titulu úhrady za služby žalobce namítal, že žalovaná žádné opravy v domě neprováděla. Veškeré náklady na opravu a údržbu domu hradí žalobce. Pokud žalovaná tvrdila, že hradí elektrickou energii v garáži, pak především sama žalovaná užívá garáž pro uskladnění svých věcí a dále zase žalobce hradí elektrickou energii na schodišti a ve sklepech, které užívá žalovaná. Vytápění pro žalobce žalovaná nehradí, když žalobce pro účely vytápění jím užívaných prostor používá elektrické topení a spotřebovanou elektřinu hradí sám. Je pravdou, že žalovaná hradí náklady na vodu a stočné a odpady pro celý dům, ale vzhledem k tomu, že žalobce užívá byt v domě pouze sám s manželkou a navíc více než polovinu týdne tráví mimo dům, jsou částky těchto služeb za osobu žalobce vzhledem k rozsahu užívání zbytku domu žalovanou k podnikatelským účelům zanedbatelné. Žalovaná zase využívá internetovou přípojku, kterou hradí žalobce. Přes ochotu žalobce dohodnout se s žalovanou na hrazení alespoň nějaké částky za užívání nebytových prostor se žalovaná zřejmě domnívá, že z důvodu, že je dcerou žalobce, nemusí hradit ničeho.
4. Vzájemným návrhem, došlým soudu dne 20. 2. 2015, se žalovaná domáhala po žalobci zaplacení částky 83 071 Kč, představující rozdíl mezi tvrzeným nárokem žalované vůči žalobci na zaplacení částky 732 031 Kč a žalobou uplatněným nárokem žalobce ve výši 648 960 Kč. Dle přiloženého vyjádření žalované jí žalobce dluží cca 500 000 Kč za nevrácené přeplatky za plynu, kdy faktury zněly na jeho jméno a žalobce neustále zvedal výši záloh. Žalovaná pro svůj provoz využívá přízemí domu, sklepní prostory jsou využívány napůl se žalobcem. Celý sklepní prostor je zapojen na elektroměr žalované s výjimkou schodiště. Žalovaná popřela, že by využívala garáž žalobce, která jí byla bez upozornění uzamčena v roce 2009. Žalovaná dále tvrdila, že celá garáž je napojena na její elektroměr, přestože tam žalobce má dvě staré ledničky s vysokou spotřebou energie a dva elektrické radiátory, kterými garáž neustále vytápí, protože je tam vysoká vlhkost. Když se žalovaný začal domáhat nájmu, odběry produktů v pekárně v symbolických částkách hradil. Žalobcem předložený znalecký posudek nebyl vypracován pro účely stanovení nájmu ale z důvodu převodu poloviny domu na současnou ženu žalobce. Znalec bral v úvahu celé sklepní prostory, což není pravdou, a při určení výše nájmu vycházel z nájemného u jedné pekárny z období před cca deseti lety, když výše nájmu v XXX se pohybuje v podstatně nižších částkách. Vytápění dvou nadměrných třípokojových bytů v nezatepleném přes 200 let starém domě s nedoléhavými okny je prováděno parní pecí, kdy se tvrdilo, že se jedná o odpadové teplo. Žalobce v březnu 2012 souhlasil s převedením plynové přípojky na žalovanou, při uvedení konečného stavu plynoměru však záměrně snížil stav odběru, takže žalované následně přišla faktura na měsíční odběr plynu přesahující částku 80 000 Kč, přičemž žalovaný takto vzniklý rozdíl, který přislíbil vyrovnat, nakonec nevyrovnal, celá záležitost byla tudíž postoupena soudu a žalovaná musela navíc uhradit soudní výlohy ve výši 20 619 Kč. Za topnou sezonu 2011 až 2012 se navíc žalobci navýšil přeplatek, který opět žalované nevydal, takže přeplatek na zálohách bude minimálně ve výši 250 000 Kč. Provoz internetu si žalovaná rozhodně předplatila, neboť platila celou instalaci včetně dvou modemů, kamery a mikrofonu pro potřeby žalobce v částce 12 000 Kč. Pokud jde o konkrétní finanční požadavky na žalobce, žalovaná uvedla, o jaký druh nároku (položku) se jedná, čísla jednotlivých faktur, časová období a peněžní částky, včetně některých jejich součtů. Ohledně položky „Vodné“ ve výši 11 723 Kč žalovaná uvedla faktury č. 49145440 za období 1. 12. 2011 - 2. 3. 2012 ve výši 3 158 Kč, 49160635 za období 3. 3. 2012 - 4. 6. 2012 ve výši 3 210 Kč, č. 49487437 za období 5. 9. 2012 - 30. 11. 2012 ve výši 3 071 Kč, č. 49600058 za období 1. 12. 2012 - 4. 3. 2013 ve výši 3 134 Kč, č. 49710063 za období 5. 3. 2013 - 6. 3. 2013 ve výši 3 074 Kč, č. 49829015 za období 6. 6. 2013 - 3. 9. 2013 ve výši 2 818 Kč, č. 49951234 za období 4. 9. 2013 - 3. 12. 2013 ve výši 3 037 Kč, č. 50069175 za období 4. 12. 2013 - 7. 3. 2014 ve výši 2 707 Kč, č. 50194458 za období 8. 3. 2014 - 2. 6. 2014 ve výši 2 663 Kč a č. 50300474 za období 3. 6. 2014 - 29. 8. 2014 ve výši 2 435 Kč s tím, že nejsou dostupné celkem tři faktury, jedna z roku 2012 a dvě z roku 2014, součet uvedených činí 29 307 Kč a pokud byla firma rodinná, dělilo se vodné v poměru 60 % firma a 40 % byty. Ohledně položky „Náklady na teplou vodu“ ve výši 22 800 Kč žalovaná uvedla, že náklady na teplou vodu, která je odebírána, činily dle průměrných odběrů v bytech 300 Kč na osobu a měsíc, tedy v roce 2012 ve výši 7 200 Kč, v roce 2013 ve výši 7 200 Kč, v roce 2014 ve výši 7 200 Kč a v roce 2015 ve výši 1 200 Kč. Ohledně položky „Odpady - OZO“ ve výši 7 680 Kč žalovaná uvedla, že se jedná o poloviční podíl z částky 15 360 Kč, představující součet přiložených faktur za rok 2012 ve výši 4 800 Kč, za rok 2013 ve výši 5 280 Kč a za rok 2014 ve výši 5 280 Kč. Ohledně položky „Odběr elektrické energie“ ve výši 100 796 Kč žalovaná uvedla, že se jedná o fakturu č. 212078 od ČEZu za období 19. 3. 2012 - 21. 5. 2012 ve výši 20 653 Kč, která není úměrná průměrnému odběru, takže bylo uplatňováno 10 000 Kč, fakturu č. 212256 od ČEZu za období 22. 5. 2012 - 30. 11. 2012 ve výši 24 322 Kč a fakturu č. 1214127734 od Pražské plynárenské za období 22. 5. 2013 - 19. 5. 2014 ve výši 41 274 Kč. Žalovaná dále uplatňovala doplatky za provoz elektrického čerpadla při otopu z parní pece, za využívání sklepních prostor a za napojení garáže na firmu za období od roku 2012 do roku 2015 v celkové výši 25 200 Kč. Ohledně položky „Odběry pečiva z prodejny firmy“ ve výši 36 221 Kč žalovaná uvedla, že byly v roce 2012 ve výši 12 821 Kč, v roce 2013 ve výši 11 280 Kč a v roce 2014 ve výši 12 120 Kč. Ohledně položky „Faktury za plyn“ ve výši 597 787 Kč žalovaná uvedla, že faktura č. 117001131173 od RWE za období 7. 3. 2012 - 29. 3. 2012 ve výši 80 404 Kč souvisela s tím, že výše měsíčního odběru byla žalobcem záměrně upravena v neprospěch firmy tím, že u převodu plynoměru na žalovanou ubral na stavu měřidla 3 m3, což představovalo rozdíl v neprospěch žalované 50 431,53 Kč, přičemž skutečná platba odběru činila 29 973,39 Kč. Žalobce přislíbenou nápravu nezjednal, takže ze strany RWE došlo k zahájení soudního řízení, jehož náklady činily 20 619,80 Kč. Žalovaná tedy uplatňovala rozdíl v úhradě faktury ve výši 64 547 Kč. U faktury č. 1213119765 od Pražské plynárenské za období 1. 12. 2012 - 29. 3. 2013 ve výši 118 644 Kč žalovaná dle průměru předpokládala přeplatek ve výši 56 184 Kč. U faktury č. 1214120147 od Pražské plynárenské za období 30. 3. 2013 - 1. 4. 2014 ve výši 371 843,84 Kč žalovaná dle průměru předpokládala přeplatek ve výši 223 112 Kč. U faktury č. 112004864263 od RWE za období 30. 3. 2012 - 30. 11. 2012 ve výši 372 174,43 Kč žalovaná dle průměru předpokládala přeplatek ve výši 253 944 Kč. Souhrn pohledávek ze strany žalované vůči žalobci byl vyčíslen v celkové výši 732 031 Kč.
5. Žalobce se vyjádřil ke vzájemnému návrhu a změnil žalobu podáním, došlým soudu dne 6. 10. 2015, ve kterém rozšířil žalobu o zaplacení částky 206 550 Kč se zákonným úrokem z prodlení od 5. 10. 2015 do zaplacení a nárok uplatněný ve vzájemném návrhu žalované neuznal. Ohledně elektrické energie žalobce tvrdil, že v domě jsou nainstalovány zvlášť elektroměr na provozovnu pekárny a zvlášť na byty. Garáž je napojena na elektroměr žalobce, ne na elektroměr provozovny pekárny. Žalobce sám v garáži neměl žádné ledničky ani přímotopy. Pokud jde o odpady, před domem stála jedna popelnice provozovny, která byla zamčená. Klíč k popelnici žalobce neměl k dispozici a popelnici provozovny neužíval. Žalobce likvidoval odpad jiným způsobem – tříděním a odvozem na chatu. Stran odběrů pečiva žalobce odmítl tvrzení žalované, že si bral bezplatně produkty pekárny. Ohledně vodného žalobce zpochybňoval množství odebrané vody, neboť po té, co se žalovaná odstěhovala z domu, měl žalobce čtvrtletní spotřebu 11 m3, přičemž bylo období sucha a zalévala se zahrada. Žalobce nesouhlasil ani s výpočtem nákladů na teplou vodu, protože pekárna odebírala vodu na pečení a vyhřívala si ji odpadním teplem z pece, když teplou vodu využívali také zaměstnanci pekárny ke sprchování a úklidu. Žalobce v bytě užíval teplou vodu z elektrického bojleru. Pokud jde o plyn, žalobce tvrdil, že vyčíslení částky, které předložila žalovaná, je naprosto nesmyslné. Žalobce požadoval samostatné topení, ale protože dům má pouze jeden komín, nelze současně vytápět pec i plyn. Spirálu na vytápění nechala zapojit sama žalovaná v roce 2013 na pouhé čtyři měsíce, jelikož dům je pecí tak zateplený, že v letních měsících bylo v bytech více než 30 °C. Žalovaná nevytápěla pouze byty, ale i prostory šaten, skladu a prodejny, a to odpadním teplem v době pečení. Pokud žalovaná neuhradila nějakou fakturu a na základě toho byla povinna hradit náklady řízení, nelze to klást žalobci k tíži. Žalobce tedy neuznal, že by žalovaná měla vůči němu pohledávku ve výši 732 031,-Kč. Dále žalobce vznesl námitku promlčení, neboť „nároky“ uplatněné žalovanou za období do 19. 2. 2013 jsou promlčené v zákonné dvouleté subjektivní lhůtě. Navíc podání žalované, založené do soudního spisu, žalobce považoval za neurčité a započtení tudíž za neplatné, když není zřejmé, co je a není započítáváno, a z čeho se skládá žalovanou požadovaná částka 83 071 Kč. K výši bezdůvodného obohacení žalobce tvrdil, že znalecký posudek zjistil správně výši obvyklého nájemného. Pokud žalovaná argumentovala výší nájemného ve vedlejší prodejně, pak se jedná o zcela jinou situaci, neboť zde žalovaná užívá pouze 10 m2 a nikoliv polovinu prodejny. Jedná se pouze o prodejnu, nikoliv i výrobnu, a nájemné je tedy naprosto nesrovnatelné rozsahem i způsobem užívání prostor. Stran instalace internetu do prostor pekárny žalobce nepožadoval nadstandardní služby ani kamery, k čemuž nedal souhlas. Důvodem rozšíření žaloby o zaplacení částky 206 550 Kč se zákonným úrokem z prodlení od 5. 10. 2015 do zaplacení bylo to, že se žalovaná ke dni 15. 3. 2015 odstěhovala z provozovny pekárny v domě žalobce. Žalobce proto požadoval po žalované bezdůvodné obohacení za užívání jeho nemovitosti ve stejném rozsahu za další časové období od 1. 8. 2014 do 15. 3. 2015 ve výši 27 540 Kč měsíčně (za březen 2015 ve výši jedné poloviny).
6. Usnesením Okresního soudu v Novém Jičíně ze dne 18. 1. 2016 č. j. 24 C 323/2014 - 44, které nabylo právní moci dne 19. 1. 2016, soud připustil změnu žaloby, kterou se žalobce domáhal po žalované zaplacení částky 206 550 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 206 550 Kč od 5. 10. 2015 do zaplacení.
7. Při jednání 16. 11. 2016 byla žalovaná soudem vyzvána, aby doplnila svá tvrzení o následujících skutečnostech a aby bez zbytečného odkladu označila důkazy potřebné k prokázání těchto svých (doplněných) tvrzení: 1) V jakém konkrétním rozsahu (v m2 podlahové plochy) žalovaná v době od 1. 8. 2012 do 15. 3. 2015 užívala jednak přízemí budovy č. p. XXX a jednak sklep této budovy; 2) Jakým konkrétním způsobem a na základě čeho (kterých konkrétních skutečností) žalovaná dospěla k tomu, že jí vznikly pohledávky za žalobcem: a) na nákladech na teplou vodu ve výši 300 Kč na osobu/měsíc, což představuje za rok 2012 částku 7 200 Kč, za rok 2013 částku 7 200 Kč, za rok 2014 částku 7 200 Kč a za rok 2015 částku 1 200 Kč, b) za odvoz odpadů - OZO, což představuje za rok 2012 částku 2 400 Kč, za rok 2013 částku 2 640 Kč a za rok 2014 částku 2 640 Kč, c) za odběr elektrické energie za období 19. 3. 2012 až 21. 5. 2012 ve výši 10 000 Kč, za období 22. 5. 2012 až 30. 11. 2012 ve výši 24 322 Kč, za období 22. 5. 2013 až 19. 5. 2014 ve výši 41 274 Kč, a dále za provoz elektrického čerpadla při otopu z parní pece od roku 2012 do roku 2015 v určité výši, za využívání sklepních prostor od roku 2012 do roku 2015 v určité výši a za napojení garáže „na firmu“ od roku 2012 do roku 2015 v určité výši, d) za odběr pečiva z prodejny firmy v roce 2012 v celkové ceně 12 821 Kč, v roce 2013 v celkové ceně 11 280 Kč a v roce 2014 v celkové ceně 12 120 Kč, vždy v závislosti na množství, druhu a ceně jednotlivých druhů (kusů) pečiva, e) na předpokládaném přeplatku ve výši 56 184 Kč dle faktury Pražské plynárenské a.s. č. 1213119765 za dobu 1. 12. 2012 až 29. 3. 2013, ve výši 223 112 Kč dle faktury Pražské plynárenské a.s. č. 12140147 za dobu 30. 3. 2013 až 1. 4. 2014, a ve výši 253 944 Kč dle faktury RWE č. 112004864263 za dobu 30. 3. 2012 až 30. 11. 2012, f) včetně určení, které položky vyčíslené částkami 11 723 Kč, 22 800 Kč, 7 680 Kč, 10 000 Kč, 24 322 Kč, 41 274 Kč, 25 200 Kč, 12 821 Kč, 11 280 Kč, 12 120 Kč, 64 547 Kč, 56 184 Kč, 223 112 Kč a 253 944 Kč, uvedenými v upřesnění žaloby ze dne 19. 2. 2015 odkazem na listinu „Uvedené faktury, v nichž jsou finanční požadavky na žalobce“, jsou sečteny do částky 732 031 Kč, představující souhrn pohledávek ze strany žalované („firmy“) vůči žalobci celkem, a aby bez zbytečného odkladu označila důkazy potřebné k prokázání těchto svých (doplněných) tvrzení a předložila soudu již označené důkazy - faktury za vodné č. 49145440, 49160635, 49487437, 49600058, 49710063, 49829015, 49951234, 50069175, 50194458 a 50300474 (10 faktur), - faktury za odběr elektrické energie č. 212078 od ČEZu a č. 1214127734 od Pražské plynárenské (2 faktury), - fakturu za plyn č. 1214120147 od Pražské plynárenské (1 faktura), s poučením, že nesplnění těchto výzev může mít za následek rozhodnutí pro žalovanou nepříznivé z důvodu neunesení břemene tvrzení a důkazního břemene.
8. Žalobce v podání ze dne 17. 8. 2017 doplnil svá tvrzení, že ke dni 1. 8. 2012 byl vlastníkem nemovitosti - budovy č. p. XXX postavené na pozemku parc. č. XXX, resp. tohoto pozemku (dále též „nemovitost žalobce“ nebo „nemovitost“), ke dni 15. 3. 2015 tato nemovitost byla ve společném jmění žalobce a jeho manželky XXX, přičemž žalobce jednal ve věci se souhlasem své manželky.
9. Při jednáních mezi účastníky ke smírnému vyřešení věci nedošlo.
10. Soud vzal za prokázané, že žalobce byl ke dni 1. 8. 2012 vlastníkem nemovitosti - XXX a tohoto pozemku (dále též „nemovitost žalobce“ nebo „nemovitost“) na základě rozsudku Okresního soudu v Novém Jičíně ze dne XXX, č. j. XXX, který nabyl právní moci dne 18. 6. 2009. V době od 31. 7. 2013 do 15. 3. 2015 byla tato nemovitost ve společném jmění žalobce a jeho manželky XXX na základě smlouvy o rozšíření SJM ze dne 29. 7. 2013 sepsané notářkou Mgr. Jarmilou Vondrovou pod sp. zn. XXX **(z výpisů z katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Ostrava na XXX ke dni 1. 8. 2012 a 15. 3. 2015).** V době od 1. 8. 2012 do 15. 3. 2015 žalovaná v nemovitosti žalobce provozovala pekárnu **(o této skutkové okolnosti mezi účastníky nebylo sporu, byla potvrzena také svědeckou výpovědí manželky žalobce XXX)**. Manželství žalobce a XXX bylo uzavřeno dne 24. 4. 2010. Manželce žalobce je známo, že žalobce uplatnil vůči žalované v soudním řízení nárok z titulu bezdůvodného obohacení; úkony s tím související žalobce činí s vědomím a souhlasem manželky. Žalovaná začala v nemovitosti žalobce podnikat v roce 2012, neboť se nepohodla se svojí matkou XXX a stěžovala si na ni, že ji připravila o peníze. Žalobce proto umožnil žalované, aby v jeho nemovitosti provozovala pekárnu, v žádném případě však žalobce ani jeho manželka žalované nepřislíbili, že její podnikání v nemovitosti bude bezúplatné. Žalobce i jeho manželka opakovaně upomínali žalovanou o nájemné. XXX za žalovanou dne 31. 7. 2013 zašla s tím, že už to tak dál nejde a že bude muset buď platit nájemné anebo se z nemovitosti vystěhovat. Žalované se tehdy ptala, kolik by jim mohla platit. Žalovaná říkala, že tak 15 000 Kč, s čímž svědkyně předběžně souhlasila a vyhotovila k podpisu smlouvu, žalovaná však smlouvu nepodepsala. Následně pak žalovaná uváděla, že se stejně bude stěhovat jinam, nechtěla však, aby věc došla až k soudu. Přestože žalovaná smlouvu nakonec nepodepsala, zaplatila od srpna 2013 aspoň nějakou částku, zřejmě v takové výši, jaká jí vyhovovala. Svědkyně XXX dále vypověděla, že v době, kdy žalovaná v nemovitosti podnikala, byly v domě dva elektroměry. Jeden elektroměr měli s manželem na svůj byt a žalovaná měla jeden elektroměr na pekárnu. Garáž byla napojena na jejich elektroměr. Žalovaná v ní měla uskladněny staré pneumatiky a motorku. V garáži neměli nikdy zapnuté žádné elektrické přímotopy. Žalovaná měla svou nádobu na odpady, kterou však nevyužívali. S manželem totiž třídili a třídí odpad, který dávají do nádob na tříděný odpad za rohem. Odpad vozili také na chatu, kterou mají na Hutisku Solanci. Z pekárny odebírali pečivo jednou za čas, byla to buď půlka chleba, která vydržela na dva dny, nebo nějaký koláček. Svědkyně si psala, o co se jednalo, a jedenkrát měsíčně to vždy zaplatila. Teplá voda se v domě ohřívala z pece a šla následně do celého domu. Byla tak horká, že od ní praskaly vodovodní baterie, které několikrát vyměňovali. V bytě nahoře v domě mají navíc elektrický bojler na ohřev vody. Žalované dávali souhlas k tomu, aby do domu zavedla internet, ten internet také platili. Pokud jde o náklady na plyn, protože žalovaná začala podnikat, měla smlouvu s plynárnami uzavřenu na sebe. Svědkyně s manželem na plyn plyn žalované nepřispívali, protože měli topení zajištěno. Jednak si topili elektrickým kotlem, když se pokazil, tak přímotopem. Celý dům se navíc vyhříval od pekařské pece tak, že tam v létě teplota přesahovala 30 stupňů. Co se týče odběru vody pro byty, když tam svědkyně přišla, měl vodu napsanou manžel na sebe. Zda se pak s žalovanou nějak dohodl na úhradě vody jí už nebylo známo. V současné době, po odstěhování žalované z nemovitosti, mají vodu znovu přepsanou na sebe **(ze svědecké výpovědi** XXX**).** Matka žalované XXX vypověděla, že někdy v únoru 2012 odešla z firmy, resp. z pekárny XXX, neboť zde podmínky dalšího setrvání nebyly únosné. Jednalo se zejména o neustálý tlak ze strany pronajímatele, který zejména zvyšoval nájemné a vznikaly přeplatky. Z pekárny odcházeli zaměstnanci, žalobce vyhrožoval, že se v pekárně už nebude péct a že se vše zastavuje. Z toho důvodu si také žalovaná hledala jiné prostory, kde by mohla pekárnu provozovat. Když odtud svědkyně v únoru 2012 odešla, žalovaná tam ještě nějakou dobu zůstala. Jak dlouho tam žalovaná zůstala si však svědkyně nevzpomněla, odhadovala, že žalovaná mohla odejít někdy v roce 2014. Pokud jde o užívání předmětných prostor pekárny, mezi žalobcem a žalovanou nebyla uzavřena žádná dohoda. Žalobce říkal svědkyni za přítomnosti jejich druhé dcery XXX, že to chce dát žalované zdarma v závislosti na tom, jak dopadne soud o zaplacení přeplatků plynu, které v té době představovaly částku kolem 500 000 Kč. Žalobce čekal na rozhodnutí soudu. Když se totiž o přeplatky soudila svědkyně, tak bylo řečeno, že na ně nemá nárok a že na ně má nárok žalovaná. Když je však žádala žalovaná, tak bylo zase soudem řečeno, že by je měla dostat svědkyně. Kdyby to dopadlo tak, že žalobce bude muset žalované zaplatit, tak by žalovaná šla z pekárny pryč. Kdyby žalobce nemusel žalované platit, tak mohla v pekárně žalovaná zůstat zadarmo. U soudu to dopadlo tak, že žalobce nakonec žalované platit nemusel. Žalobce navíc neplatil vodné a stočné, elektřinu ani vytápění domu, takže chtěl, aby tam žalovaná zůstala a tyto náklady dále hradila. V době, kdy pekárnu provozovaly ve sdružení svědkyně se žalovanou, tedy do 16. 2. 2012, platily elektřinu, vodu a plyn. Rozdělení elektřiny bylo takové divné, nepřehledné, když na pekárnu byla napojena třeba garáž, na podrobnosti si však svědkyně již nepamatovala. Každopádně však veškeré náklady na elektřinu, vodu a plyn, které sloužily také jako energie pro byty, hradily v té době ony. Žalobce říkal, že podle toho, jak jeho soud s žalovanou dopadne, tak tam v pekárně žalovaná bude moci být zadarmo s tím, že tam bude pouze hradit veškeré náklady, což bylo v době, kdy už bylo zřejmé, že se žalovaná bude z prostor pekárny stěhovat do jiné provozovny, kterou již měla koupenou. Proběhl také soud mezi žalobcem a svědkyní. Pokud žalobce v řízení u zdejšího soudu po svědkyni požadoval zaplacení úplaty za užívání pekárny a po žalované by zaplacení úplaty za užívání pekárny požadovat neměl, tak se jednalo o jinou situaci, neboť tehdy mezi svědkyní a žalobcem byla uzavřena smlouva na nájemné ve výši 20 nebo 30 000 Kč měsíčně, žalobce však přesto požadoval částku 50 000 Kč měsíčně. Pokud svědkyně sama podala žalobu na vyklizení žalované z domu, tak se jedná o jinou záležitost **(ze svědecké výpovědi** XXX**).**  Dcera žalované a vnučka žalobce XXX uvedla, že babička XXX odešla z firmy a nechala to mamce asi před čtyřmi lety. Ve firmě pak zůstala mamka. Když ve firmě zůstala mamka, tak jí tam svědkyně chodila pomáhat. Svědkyně dále vypověděla, že žalovaná měla s žalobcem neustálé spory ohledně nájmu, elektřiny a záloh na plyn, resp. vracení přeplatku. Kvůli tomu byly také velké hádky. Žalobce stále vyhrožoval, že provozování pekárny skončí. Z toho důvodu v době, kdy žalobce nebyl přítomen, byl v zahraničí, se žalovaná z pekárny odstěhovala do nové provozovny. Pokud jde o nájemné, svědkyně byla přítomna rozhovoru mezi matkou a babičkou XXX, kdy matka říkala, že žalobci platí 30 nebo 40 000 Kč měsíčně a že je to neúnosné, nemá však jinou možnost, neboť by byla vyhozena na ulici. Hádky ohledně elektřiny, plynu a nájemného byly pořád, tedy i v době, kdy babička z firmy už odešla a mamka zůstala ve firmě sama. Svědkyně nevěděla o tom, že by mezi žalobcem a žalovanou došlo k nějaké dohodě o způsobu užívání prostor pekárny, že by z jednání mezi nimi vzešel nějaký návrh smlouvy o užívání prostor nebo pekárny, nebo že by byl v pekárně nějaký takový návrh vyvěšen. Když žalovaná po odchodu babičky z firmy zůstala sama, svědkyni bylo známo, že se žalovaná nějakým způsobem bavila s žalobcem, že by to zaplatila z těch záloh za plyn a elektřinu, žalobce však žalované tyto zálohy nechtěl vrátit **(ze svědecké výpovědi** XXX**).** Svědek XXX vypověděl, že žalobce zná někdy od 80. let, pro žalovanou pracoval jako živnostník někdy od roku 1996. Pracovní činnost pro žalovanou ukončil někdy v roce 2012 nebo 2014. Dělal řidiče a rozvážel pečivo. V době, kdy v pekárně v XXX končil s rozvozem pečiva, tak pekárnu provozovala žalovaná. Když se pak žalovaná odstěhovala na jinou adresu, tak pro ni jezdil asi rok nebo dva. Když tam svědek do pekárny nastoupil někdy v roce 1996, tak tam žalovaná netopila a žalobce k tomu měl výhrady. V té době ještě probíhalo majetkové vypořádání mezi žalovaným a jeho bývalou manželkou. Svědek se pak pokusil žalobce s žalovanou usmířit, což se mu podařilo, neboť tehdy spolu asi půl roku komunikovali a bylo mezi nimi dohodnuto, že tam žalovaná bude topit a žalobce po ní nebude chtít nájem. Svědek si vzpomněl, že ještě před tím, než se odtud žalovaná odstěhovala, tak na ni firmu nějakým způsobem přepsala paní XXX. Pokud byl svědek dotazován na období let 2012-2014, tak vypověděl, že v době, kdy už paní XXX převedla pekárnu na žalovanou, tak do pekárny za žalovanou občas zašla manželka žalobce XXX s nějakou smlouvou. Nevěděl však přesně, o jakou smlouvu se jednalo, zda o nájem pekárny nebo o stroje, které se v pekárně nacházely. Myslel si, že se spíše mohlo jednat o ty stroje. Pokud svědek uvedl, že mezi účastníky v roce 1996 zprostředkoval dohodu o tom, že pokud žalovaná bude žalobci topit v bytě, tak bude moci prostory pekárny užívat zdarma, jednalo se o dohodu ústní, která měla platit až do té doby, než se žalovaná z pekárny odstěhuje. Zda, kdy a jak se to zvrtlo svědek nevěděl, dopadlo to však nakonec tak, jak to dopadlo. Pokud byl svědek dotazován na to, zda tato dohoda měla platit i v letech 2012-2014, tak odpověděl, že ano, protože tam žalovaná celou dobu topila a odstěhovala se odtud v roce 2012. V roce 1996 žalovaná už věděla, že se bude stěhovat do nových prostor pekárny. Ten pán, který tyto prostory měl, už jí tehdy tu novou budovu prodal. Když svědek tehdy v roce 1996 nastoupil, topné těleso bylo vadné, takže žalovaná neposílala teplo z pece žalobci nahoru do bytu. Následně se pak muselo přivézt nové topné těleso z Brna, které zřejmě zapojili plynaři, protože se topilo plynem. Svědek nevěděl o tom, že by žalovaná hradila žalobci za užívání prostor pekárny nějaké peníze. Nevěděl ani o tom, že by žalobce později požadoval po žalované nějaké peníze za užívání prostor pekárny, protože se v této záležitosti už neangažoval **(ze svědecké výpovědi** XXX**).**
11. XXX oznámila žalobci dopisem ze dne 16. 2. 2012 ukončení nájmu nebytových prostor (provozu pekárny) k 1. 1. 2012 vzhledem k tomu, že se od tohoto data nemohla účastnit práce ve sdružení z důvodu tvrdé šikany ze strany žalované jako členky sdružení. S žalovanou nebyla možná žádná jednání, protože byla neustále pod vlivem návykových látek, což se projevovalo v nevybíravých útocích na XXX **(z dopisu ze dne 16. 2. 2012).** Ze znaleckého posudku Milana Tomana č. 19-2013 ze dne 30. 5. 2013, kterým soud provedl důkaz listinou podle § 129 odst. 1 o. s. ř., jehož účelem bylo stanovení obvyklé (tržní) ceny budovy č. p. XXX, obsahující bytové prostory (patro a podkroví) i nebytové prostory (pekárnu v přízemí), na pozemku parc. č. XXX, včetně jejího příslušenství (dvojgaráže) a dalších součástí, tvořících funkční celek na LV XXX (dále též „budova“), se podává, že přízemí budovy je využito pro činnost pekárny, obsahuje vlastní prodejnu, výrobní prostor s pekařskou pecí, skladové prostory a zázemí s částečným využitím suterénu. Na trhu je známé obvyklé nájemné za výrobní prostory pekárny k datu ocenění (30. 5. 2013), když uplatněné nájemné na trhu ve shodném regionu novojičínského okresu, např. u pekáren Bartoň, potenciálně Kojetínská, zjištěné porovnáním činí 180 Kč/m2 plochy, což představuje srovnatelnou jednotkovou cenu měsíčního nájemného. Obvyklý nájem za nebytové prostory pekárny v XXX o výměře 153 m2 započitatelné podlahové plochy tak činí 27 540 Kč měsíčně. Z toho znalec dovozoval, že roční pronájem nemovitosti jako celku (tedy součet obvyklého nájmu za nebytové prostory pekárny, za bytové prostory ve 2. a 3. NP a za garáž) s přihlédnutím k současné ekonomické krizi a na trhu s nemovitostmi, tj. s uplatněnou mírou rizika za výpadek nájemného 30 %, je třeba vypočítat jako součin celkového obvyklého pronájmu za 1 měsíc, počtu 12 měsíců a koeficientu 0,7, představujícího při vyšší míře rizika znalcem zvolenou 7 % míru kapitalizace **(ze znaleckého posudku Milana Tomana č. 19-2013 ze dne 30. 5. 2013).** Žalobce vyzval žalovanou před podáním žaloby doporučeným dopisem ze dne 25. 6. 2014, podaným k poštovní přepravě dne 25. 6. 2014, k úhradě částky 648 960 Kč, představující bezdůvodné obohacení žalované za užívání části nemovitosti žalobce č. p. XXX na ulici XXX - přízemí a sklepních prostor, bez jakéhokoliv právního důvodu k podnikatelské činnosti jako provozovny pekárny v období od 1. 7. 2012 do 30. 6. 2014, za což požadoval úhradu částky 27 540 Kč měsíčně, po odpočtu žalovanou uhrazených částek 8 000 Kč v září 2013 a 4 000 Kč v říjnu 2013 (24 měsíců po 27 540 Kč minus 12 000 Kč), ve lhůtě do 7 dnů od doručení této výzvy **(z předžalobní výzvy k plnění ze dne 25. 6. 2014 a z poštovního podacího archu).** Ve znaleckém posudku č. 196-20/17 ze dne 12. 7. 2017 se znalec Ing. Robert Kulík zabýval stanovením obvyklé ceny nájmu části nemovitosti s ohledem na její charakter a způsob užívání v době od 1. 8. 2012 do 15. 3. 2015, a to pekárny v přízemí budovy č. p. XXX postavené na pozemku parc. č. XXX, obsahující vlastní prodejnu, výrobní prostor s pekařskou pecí, skladové prostory a zázemí s částečným využitím sklepních prostor. Znalec provedl dne 16. 6. 2017 místní šetření spojené s prohlídkou a měřením nemovitosti a pro stanovení obvyklé ceny použil porovnávací metodu, kdy podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů přiměřeného počtu obdobných nemovitostí provedl porovnání, se zohledněním odlišností a aplikace na oceňovanou nemovitost. Znalec konstatoval, že podle občanského zákoníku, zákona o cenách i zákona o oceňování majetku je cenové porovnání pro stanovení obvyklé ceny prioritním. Je však třeba, aby pro porovnání byl dostatečný počet srovnatelných nemovitostí, jinak nastupují metody náhradní. Pro ocenění předmětné nemovitosti byla použita multikriteriální bazická metoda - metoda porovnání na základě standardního jednotkového nájemného podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných pronájmech podobných nemovitostí bylo pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozeno jednotkové tržní nájemné. Indexy u jednotlivých objektů přitom respektují jejich zvláštnosti, zejména pokud se týká obce a jejího vybavení, umístnění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technického stavu a poměru zastavěné a nezastavěné plochy. Toto jednotkové nájemné, získané následným statistickým vyhodnocením jako průměrné, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného objektu (obdobně získaným) přepočteno na jednotkové nájemné objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota. K porovnání bylo použito celkem 15 srovnatelných objektů s parametry blíže uvedeným v tabulce na straně 5 až 7 znaleckého posudku, z nichž znalec pomocí přepočítacích indexů odvodil průměrné jednotkové měsíční nájemné pronajímaného objektu ve výši 86 Kč/m2. Po provedení výpočtu celkové výměry pronajímaného objektu 151,85 m2 jako součtu výměr jednotlivých místností s rozměry blíže uvedeným v tabulce na straně 8 znaleckého posudku, kdy podlahová plocha chodby vedoucí do sklepa byla započítána ve výši 50 %, znalec při použití jednotkového měsíčního nájemného 86 Kč/m2 vypočetl obvyklé měsíční nájemné pronajímaného objektu ve výši 13 059 Kč v cenové úrovni roku 2017. Následně pak znalec přepočetl nájemné z cenové úrovně roku 2017 na jednotlivé roky 2012 až 2015 pomocí koeficientu změny cen staveb Ki (dle přílohy č. 8 cenového předpisu) tak, že nájemné za dobu od 1. 8. 2012 do 15. 3. 2015 činilo v roce 2012 (5 měsíců) 65 021 Kč, v roce 2013 (12 měsíců) 155 251 Kč, v roce 2014 (12 měsíců) 155 251 Kč a v roce 2015 (2,5 měsíce) 31 878 Kč, celkem tedy nájemné ve výši 407 401 Kč, po zaokrouhlení ve výši 410 000 Kč, z čehož soud vypočetl obvyklé měsíční nájemné pronajímaného objektu (podíl nájemného a počtu rozhodných měsíců v daném roce, po zaokrouhlení na celé Kč) v roce 2012 ve výši 13 004 Kč, v roce 2013 ve výši 12 938 Kč, v roce 2014 ve výši 12 938 Kč a v roce 2015 ve výši 12 750 Kč **(ze znaleckého posudku Ing. Roberta Kulíka č. 196-20/17 ze dne 12. 7. 2017).** Znalec Ing. Robert Kulík při svém výslechu vypověděl, že při vypracování svého znaleckého posudku vzal v úvahu všechny okolnosti, které v něm uvedl. Omezené parkovací možností na ulici zohlednil v tom smyslu, že u modernějších budov bývá k dispozici třeba rampa anebo vjezd do domu, kam může vozidlo najet či zajet tak, aby nemuselo parkovat na ulici před domem, kde nemusí být k dispozici dostatek volných parkovacích míst. U porovnávaných nemovitostí se ve většině případů nejedná o nemovitosti srovnatelné využitím z hlediska provozu i obchodu, neboť pokud bychom porovnávali pekárnu s pekárnou, jednalo by se o porovnávání podniku s podnikem. Volba porovnávaných nemovitostí v daném případě nemá vliv na výsledek znaleckých zjištění. Při volbě objektů vybral 15 objektů tak, aby se jednalo o statistický vzorek, který by se dal statistickými metodami zpracovat, což pak ve svém znaleckém posudku provedl. Vyhodnocoval nabídky, které byly veřejné a které byly alespoň čtvrt roku v nějaké inzerci. Pro účely vypracování znaleckého posudku vybral 15 nemovitostí, a to s ohledem na omezené možnosti nabídky srovnatelných nemovitostí. Podle oceňovací vyhlášky se navíc používá stejný koeficient pro služby a obchod, když tyto koeficienty jsou shodné. Znalcem vybrané nemovitosti, přestože nezahrnují zároveň provoz (pekárnu) a prodejnu, jsou srovnatelné. Pokud znalec při zjištění ceny porovnávaných nemovitostí uplatnil koeficient redukce na pramen ceny o velikosti 0,80, jednalo se o 20 % snížení jednotkového nájemného, doporučované komorou soudních znalců **(z výpovědi znalce Ing. Roberta Kulíka).**
12. Severomoravská plynárenská, a.s. vyúčtovala žalované dne 2. 4. 2012 částku 80 404,67 Kč za odběr 4 748,56 m3 plynu v místě spotřeby č. 9300032368 na adrese XXX v období od 7. 3. 2012 do 29. 3. 2012 daňovým dokladem (fakturou) č. 117001131173, VS 8210209253, splatnou dne 23. 4. 2012. Výše spotřeby 4 783 m3 plynu za období od 7. 3. 2012 do 29. 3. 2012 byla stanovena jako rozdíl mezi konečným stavem měřidla č. 12320804 (plynoměru) 37 104 m3 zjištěným dne 29. 3. 2012 a počátečním stavem měřidla 32 321 m3 zjištěným dne 7. 3. 2012, vynásobený objemovým koeficientem 0,9928 pro přepočet naměřeného množství plynu zohledňující teplotu a tlak /přepočtená spotřeba plynu 4 748,56 m3 vynásobená spalným teplem objemovým 10,6160 představuje 50 410,74 kWh/ **(z faktury Severomoravské plynárenské, a.s. ze dne 2. 4. 2012 č. 117001131173).** Severomoravská plynárenská, a.s. vyúčtovala žalované dne 6. 12. 2012 částku 57 174,43 Kč za odběr 19 797,42 m3 plynu v místě spotřeby č. 9300032368 na adrese XXX v období od 30. 3. 2012 do 30. 11. 2012 daňovým dokladem (fakturou) č. 112004864263, VS 8210743433, splatnou dne 27. 12. 2012. Výše spotřeby 19 941 m3 za období od 30. 3. 2012 do 30. 11. 2012 byla stanovena jako rozdíl mezi konečným stavem měřidla 57 045 m3 a počátečním stavem měřidla 37 104 m3, vynásobený objemovým koeficientem pro přepočet naměřeného množství plynu zohledňující teplotu a tlak /přepočtená spotřeba plynu 19 797,42 m3 vynásobená spalným teplem objemovým představuje 210 268,45 kWh/, když od celkové částky 371 974,43 Kč byly odečteny zaplacené zálohy ve výši 315 000 Kč a připočtena smluvní pokuta ve výši 200 Kč **(z faktury Severomoravské plynárenské, a.s. ze dne 6. 12. 2012 č. 112004864263).** Pražská plynárenská, a.s. vyúčtovala žalované dne 10. 4. 2013 částku 118 643,94 Kč za odběr 8 700 m3 plynu v odběrném místě č. 0790087882 na adrese XXX v období od 1. 12. 2012 do 29. 3. 2013 daňovým dokladem (fakturou) č. 1213119765, VS 0417690331, splatnou dne 2. 5. 2013. Výše spotřeby 8 700 m3 plynu za období od 1. 12. 2012 do 29. 3. 2013 byla stanovena jako rozdíl mezi konečným stavem měřidla č. 27ZG700Z0028941X (plynoměru) 65 745 m3 zjištěným dne 29. 3. 2013 a počátečním stavem měřidla 57 045 m3 zjištěným dne 1. 12. 2012, vynásobený objemovým koeficientem 0,9928 pro přepočet naměřeného množství plynu zohledňující teplotu a tlak /přepočtená spotřeba plynu 8 637,36 m3 vynásobená spalným teplem objemovým 10,6174 představuje 91 706 kWh/, když od celkové částky 118 643,94 Kč byly odečteny zaplacené zálohy ve výši 74 800 Kč a celkový nedoplatek tak činil 43 843,94 Kč **(z faktury Pražské plynárenské, a.s. ze dne 10. 4. 2013 č. 1213119765).** Pražská plynárenská, a.s. vyúčtovala žalované dne 3. 4. 2015 částku 289 318,25 Kč za odběr 22 352 m3 plynu v odběrném místě č. 0790087882 na adrese XXX v období od 2. 4. 2014 do 26. 3. 2015 daňovým dokladem (fakturou) č. 1215121361, VS 0417690351, splatnou dne 24. 4. 2015. Výše spotřeby 22 352 m3 plynu za období od 2. 4. 2014 do 26. 3. 2015 byla stanovena jako rozdíl mezi konečným stavem měřidla č. 27ZG700Z0028941X (plynoměru) 15 836 m3 zjištěným dne 26. 3. 2015 a počátečním stavem měřidla 93 484 m3 zjištěným dne 2. 4. 2014, vynásobený objemovým koeficientem 0,9928 pro přepočet naměřeného množství plynu zohledňující teplotu a tlak /přepočtená spotřeba plynu 22 191,07 m3 vynásobená spalným teplem objemovým 10,6564 představuje 236 477 kWh/, když od celkové částky 289 318,25 Kč byly odečteny zaplacené zálohy ve výši 330 000 Kč a celkový přeplatek tak činil 40 681,75 Kč **(z faktury Pražské plynárenské, a.s. ze dne 3. 4. 2015 č. 1215121361).** ČEZ Prodej, s.r.o. vyúčtoval žalované dne 10. 12. 2012 částku 24 323,12 Kč za odběr 4 806 kWh elektřiny v odběrném místě č. 0002813709 na adrese XXX v období od 22. 5. 2012 do 30. 11. 2012 daňovým dokladem (fakturou) č. 600002958935, VS 4673918802, splatnou dne 27. 12. 2012. Výše spotřeby 4 806 kWh elektřiny za období od 22. 5. 2012 do 30. 11. 2012 byla odečtena z elektroměru č. 73131482, když od celkové částky 24 323,12 Kč byly odečteny zaplacené zálohy ve výši 26 580 Kč a celkový přeplatek tak činil 2 256,88 Kč **(z faktury ČEZ Prodej, s.r.o. ze dne 10. 12. 2012 č. 600002958935).** Pražská plynárenská, a.s. vyúčtovala žalované dne 27. 5. 2013 částku 21 779,47 Kč za odběr 4 373 kWh elektřiny v odběrném místě č. 0800001234 na adrese XXX v období od 1. 12. 2012 do 21. 5. 2013 daňovým dokladem (fakturou) č. 1213127848, VS 5000070231, splatnou dne 17. 6. 2013. Výše spotřeby 4 373 kWh elektřiny za období od 1. 12. 2012 do 21. 5. 2013 byla stanovena automatickým odečtem na elektroměru č. 73131482, když od celkové částky 21 779,47 Kč byly odečteny zaplacené zálohy ve výši 37 800 Kč a celkový přeplatek tak činil 16 020,53 Kč **(z faktury Pražské plynárenské, a.s. ze dne 27. 5. 2013 č. 1213127848).** OZO Ostrava s.r.o. vyúčtoval žalované za odvoz dvou sběrných nádob 110 litrů a odstraňování odpadu 1 x týdně, umístěných na adrese XXX, v období od 1. 4. 2013 do 30. 6. 2013 daňovým dokladem (fakturou) č. 1300779013 ze dne 10. 7. 2013 částku 1 597,20 Kč (zahrnutou v celkové částce 3 067 Kč) splatnou dne 25. 7. 2013 a v období od 1. 7. 2014 do 30. 9. 2014 daňovým dokladem (fakturou) č. 1301225414 ze dne 8. 10. 2014 částku 1 597,20 Kč (zahrnutou v celkové částce 3 067 Kč) splatnou dne 23. 10. 2014 **(z faktur OZO Ostrava s.r.o. ze dne 10. 7. 2013 č. 1300779013 a ze dne 8. 10. 2014 č. 1301225414).**
13. Další dokazování účastnickou výpovědí žalované soud neprováděl, neboť provedení tohoto důkazu žalovanou nebylo navrženo před uplynutím lhůty pro koncentraci řízení, která žalované marně uplynula dne 17. 12. 2016.
14. Podle § 3028 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále též „o. z.“), není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti.
15. Podle § 451 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále též „obč. zák.“), kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatí, musí obohacení vydat (odst. 1). 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 (odst. 2).
16. Podle § 456 věty první obč. zák., předmět bezdůvodného obohacení se musí vydat tomu, na jehož úkor byl získán.
17. Podle § 458 odst. 1 obč. zák., musí být vydáno vše, co bylo nabyto bezdůvodným obohacením. Není-li to dobře možné, zejména proto, že obohacení záleželo ve výkonech, musí být poskytnuta peněžitá náhrada.
18. Podle § 2991 o. z., kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil (odst. 1). 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 (odst. 2).
19. Podle § 2999 odst. 1 věty první o. z., není-li vydání předmětu bezdůvodného obohacení dobře možné, má ochuzený právo na peněžitou náhradu ve výši obvyklé ceny.
20. Po provedeném dokazování dospěl soud k závěru, že žalovaná získala majetkový prospěch tím, že v době od 1. 8. 2012 do 15. 3. 2015 provozovala pekárnu v nemovitosti žalobce bez právního důvodu. Tímto svým jednáním se žalovaná na úkor žalobce bezdůvodně obohatila a je tudíž povinna poskytnout žalobci peněžitou náhradu ve výši obvyklého nájemného, které bylo určeno znaleckým posudkem Ing. Roberta Kulíka ze dne 12. 7. 2017 (po zaokrouhlení) ve výši 13 004 Kč měsíčně v roce 2012, ve výši 12 938 Kč měsíčně v letech 2013 a 2014 a ve výši 12 750 Kč v roce 2015. Žalovaná tak dluží žalobci za období od 1. 8. 2012 do 15. 3. 2015 celkovou částku ve výši 407 407 Kč, představující obvyklé nájemné za rok 2012 ve výši 65 020 Kč (5 měsíců x 13 004 Kč), za rok 2013 ve výši 155 256 Kč (12 měsíců x 12 938 Kč), za rok 2014 ve výši 155 256 Kč (12 měsíců x 12 938 Kč) a za rok 2015 ve výši 31 875 Kč (2,5 měsíce x 12 750 Kč). Vzhledem k tomu, že se žalobce domáhal po žalované poskytnutí peněžité náhrady ve výši 27 540 Kč měsíčně za období celkem 31,5 měsíců (s výjimkou peněžité náhrady ve výši 19 540 Kč za září 2013 a ve výši 23 540 za říjen 2013), tedy zaplacení celkové částky ve výši 855 510 Kč, přičemž o plnění částky 621 420 Kč (peněžité náhrady za období od srpna 2012 do června 2014) žalobce prokazatelně požádal žalovanou podle § 1958 odst. 2 o. z. za použití domněnky doby dojití předžalobní výzvy ze dne 25. 6. 2014 třetího pracovního dne po jejím odeslání (tj. v pondělí 30. 6. 2014) ve lhůtě 7 dnů od jejího doručení, tedy do 7. 7. 2014, o plnění částky 27 540 Kč (peněžité náhrady červenec 2014) žalobce prokazatelně požádal žalovanou dne 23. 9. 2014, kdy jí byla doručena žaloba, a o plnění částky 206 550 Kč (peněžité náhrady za období od srpna 2014 do poloviny března 2015) žalobce prokazatelně požádal žalovanou dne 19. 1. 2016, kdy jí byla doručena změna žaloby, soud žalované uložil povinnost zaplatit žalobci tu kterou dlužnou částku se zákonným (resp. požadovaným nižším než zákonným) ročním úrokem z prodlení ve výši 8,05 % podle § 1970 o. z. ve spojení s § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb. pokud jde o celkovou částku 297 904 Kč (přiznané peněžité náhrady za období od srpna 2012 do června 2014) od 8. 7. 2014 do zaplacení, pokud jde o částku 12 938 Kč (přiznaná peněžitá náhrada za červenec 2014) od 25. 9. 2014 do zaplacení a pokud jde o celkovou částku 96 565 Kč (přiznané peněžité náhrady za období od srpna 2014 do poloviny března 2015) od 21. 1. 2016 do zaplacení, to vše v obecné lhůtě do tří dnů od právní moci rozsudku (§ 160 odst. 1 o. s. ř.), když co do zaplacení celkové částky 448 103 Kč spolu s požadovanými úroky z prodlení z jednotlivých částek, které žalovaná prokazatelně nedlužila a za období, když žalovaná v prodlení prokazatelně nebyla, soud žalobu jako nedůvodnou zamítl.
21. Soud se neztotožnil s námitkami žalobce, týkajícími se toho, že z důvodu odlišnosti závěrů znaleckého posudku Ing. Roberta Kulíka ze dne 12. 7. 2017 se závěry znaleckého posudku Milana Tomana ze dne 30. 5. 2013, který žalobce předložil k důkazu, je třeba ve věci vypracovat revizní znalecký posudek, protože jednak žalobcem předloženým znaleckým posudkem Milana Tomana soud provedl pouze důkaz listinou podle § 129 odst. 1 o. s. ř., jednak tento znalecký posudek, resp. tato listina, ve srovnání se znaleckým posudkem Ing. Roberta Kulíka, neobsahuje dostatečně reprezentativní, názorný a transparentní výběr a popis srovnatelných nemovitostí, resp. údajů o realizovaných či inzerovaných pronájmech podobných nemovitostí, u kterých by bylo možné s ohledem na jejich zvláštnosti pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvodit jednotkové tržní nájemné v rozhodné době od 1. 8. 2012 do 15. 3. 2015, naproti tomu závěry znaleckého posudku Ing. Roberta Kulíka jsou dostatečně podloženy obsahem nálezu, včetně reprezentativního, názorného a transparentního výběru a popisu patnácti srovnatelných nemovitostí, jeho závěry jsou také náležitě odůvodněny, včetně rozboru použité metodologie - multikriteriální bazické metody porovnání na základě standardního jednotkového nájemného (podle Bradáče), znalec Ing. Kulík ve svém posudku i při svém výslechu přihlédl ke všem skutečnostem, s nimiž bylo třeba se vypořádat, odůvodnění jeho znaleckého posudku odpovídá pravidlům logického myšlení a závěry posudku nejsou v rozporu ani s výsledky ostatních důkazů, neboť posudek znalce Tomana je pro výše uvedené nedostatky z hlediska odborného posouzení jeho věcné správnosti v zásadě nepřezkoumatelný, takže k němu soud při aplikaci zásady volného hodnocení důkazů podle § 132 o. s. ř., které hodnotil jak každý jednotlivě, tak i všechny v jejich vzájemné souvislosti, nepřihlížel a při určení obvyklé ceny nájmu části nemovitosti žalobce s ohledem na její charakter a způsob užívání v době od 1. 8. 2012 do 15. 3. 2015 vycházel z objektivně podložených a řádně odůvodněných závěrů znaleckého posudku Ing. Kulíka.
22. Pokud jde o procesní obranu žalované, včetně jejího vzájemného návrhu, soud neshledal její argumenty a námitky za důvodné, opodstatněné a důkazně podložené. Především nelze souhlasit s tvrzením žalované, že na základě dohody účastníků, kteří jsou v rodinném vztahu otec a dcera, bylo užívání části nemovitosti žalobce sjednáno jako bezúplatné. Absence dohody o bezúplatném užívání provozovny pekárny žalovanou v době od 1. 8. 2012 do 15. 3. 2015 vyplývá nejen z negativního tvrzení žalobce, ale především ze svědecké výpovědi XXX, která je v zásadě potvrzována také svědeckými výpověďmi XXX a XXX o tom, že mezi žalobcem a žalovanou v tomto směru nebyla uzavřena žádná dohoda, účastníci se však prakticky neustále hádali ohledně nájmu, elektřiny a plynu, resp. vrácení přeplatků za tyto energie, přičemž žalovaná zřejmě hodlala případné přeplatky použít k úhradě žalobci za užívání provozovny pekárny v jeho nemovitosti. Takovéto jednání žalované však o existenci dohody o bezúplatném užívání části nemovitosti žalobce nikterak nesvědčí, nesvědčí o něm ani žalobcem před rozhodným obdobím (od 1. 8. 2012 do 15. 3. 2015) vyslovený záměr přenechat provozovnu pekárny žalované zdarma v závislosti na tom, jak mezi účastníky dopadne soudní spor o zaplacení přeplatků plynu (soudu je z úřední činnosti známo, že řízení o zaplacení, resp. vrácení přeplatku ve výši 250 000 Kč s přísl. na žalovanou zaplacených zálohách za plyn v období od května 2009 do dubna 2011 probíhalo u Okresního soudu v Novém Jičíně pod sp. zn. XXX v době od 1. 7. 2011 do 15. 3. 2012, kdy bylo zastaveno z důvodu zpětvzetí žaloby XXX), přičemž existence dohody o bezúplatném užívání části nemovitosti žalobce žalovanou v rozhodné době (od 1. 8. 2012 do 15. 3. 2015) nevyplývá ani ze svědecké výpovědi XXX, který potvrdil pouze to, že mezi účastníky bylo někdy v roce 1996 ústně dohodnuto, že tam žalovaná bude topit a žalobce po ní nebude chtít nájem, což však bylo ještě před nabytím nemovitosti žalobcem na základě rozsudku Okresního soudu v Novém Jičíně ze dne XXX č. j. XXX, který nabyl právní moci dne 18. 6. 2009, když pro existenci zjevné nedohody mezi účastníky na dalším úplatném užívání části nemovitosti žalobce v rozhodné době (od 1. 8. 2012 do 15. 3. 2015) svědčí prakticky všechny ostatní v řízení provedené důkazy, včetně jednání XXX s žalovanou dne 31. 7. 2013 o podmínkách dalšího setrvání žalované v nemovitosti žalobce a vyhotovení nájemní smlouvy, kterou však žalovaná nepodepsala, což ostatně také svědek XXX ve své výpovědi nepřímo potvrdil. Vzájemný návrh, kterým se žalovaná domáhala po žalobci zaplacení částky 83 071 Kč, představující rozdíl mezi tvrzeným nárokem žalované vůči žalobci na zaplacení částky 732 031 Kč a žalobou uplatněným nárokem žalobce ve výši 648 960 Kč, byl zamítnut z důvodu neunesení břemene tvrzení a důkazního břemene žalovanou, protože žalovaná, která byla při jednání dne 16. 11. 2016 podle § 118a odst. 1 a 3 o. s. ř. soudem vyzvána, aby doplnila svá tvrzení o všech rozhodných skutečnostech a aby bez zbytečného odkladu označila důkazy potřebné k prokázání těchto svých (doplněných) tvrzení, své procesní povinnosti ani přes poučení soudu o následcích nesplnění těchto výzev za celou dosavadní dobu řízení nesplnila.
23. Výrok o nákladech řízení o žalobě o zaplacení 648 960 Kč s příslušenstvím (od 6. 10. 2015 o zaplacení 855 510 Kč s příslušenstvím) se opírá o ustanovení § 142 odst. 2 o. s. ř., neboť žalobce měl ve věci úspěch pouze ze 48 % předmětu řízení a žalovaná měla ve věci úspěch z 52 % předmětu řízení, takže soud žalované přiznal náhradu nákladů řízení poměrně rozdělenou ze 4 % (52 % minus 48 %). Náklady řízení spočívají v mimosmluvní odměně advokáta za poskytování právních služeb ve výši 83 435 Kč podle § 7 bodu 6. ve spojení s § 11 odst. 1 písm. a), d), g) a § 14 odst. 2 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu za 2 úkony právní služby z tarifní hodnoty 648 960 Kč (převzetí a příprava zastoupení, vyjádření k žalobě ze dne 30. 10. 2014) po 10 900 Kč (21 800 Kč) a za 5 a čtvrt úkonu právní služby z tarifní hodnoty 855 510 Kč (účast na jednání soudu dne 7. 9. 2016, které se nekonalo, a dále na jednáních soudu ve dnech 16. 11. 2016, 19. 3. 2018, 20. 6. 2018, 10. 9. 2018 a 10. 10. 2018) po 11 740 Kč (61 635 Kč), 2 režijních paušálech po 300 Kč a 6 režijních paušálech po 150 Kč (v poloviční výši) z důvodu projednávání žaloby společně se vzájemným návrhem podle § 13 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu (1 500 Kč), cestovném k jednáním soudu ve dnech 7. 9. 2016, 16. 11. 2016, 19. 3. 2018, 20. 6. 2018, 10. 9. 2018 a 10. 10. 2018 v poloviční výši z důvodu projednávání žaloby společně se vzájemným návrhem v celkové výši 960 Kč (1/2 z 1 920 Kč), vypočteném vždy jako součet náhrady za spotřebované pohonné hmoty při cestě právního zástupce žalované z Bílovce do Nového Jičína a zpět v celkové vzdálenosti 50 km osobním automobilem Volvo XC 90, RZ: XXX při kombinované spotřebě 8,3 litrů na 100 km a ceně za 1 litr pohonné hmoty motorové nafty ve výši 29,50 Kč v roce 2016 (245 Kč) a ve výši 29,80 Kč v roce 2018 (495 Kč) podle § 158 odst. 2, 3 a 4 zákona č. 262/2006 Sb., zákoníku práce ve spojení s § 4 písm. c) vyhlášky č. 385/2015 Sb a vyhlášky č. 463/2017 Sb. a sazby základní náhrady za 1 km jízdy u osobních silničních motorových vozidel při vzdálenosti 50 km ve výši 3,80 Kč v roce 2016 (380 Kč) a ve výši 4 Kč v roce 2018 (800 Kč) podle § 157 odst. 4 písm. b) zákoníku práce ve spojení s § 1 písm. b) vyhlášky č. 385/2015 Sb a vyhlášky č. 463/2017 Sb., náhradě za promeškaný čas cestou k výše uvedeným soudním jednání v poloviční výši z důvodu projednávání žaloby společně se vzájemným návrhem v celkové výši 1 200 Kč (1/2 z 2 400 Kč) podle § 14 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb. odpovídající šestkrát čtyřem započatým půlhodinám po 100 Kč, celkem tedy 87 095 Kč, z čehož 4 % činí 3 484 Kč, které soud podle § 149 odst. 1 o. s. ř. uložil žalobci zaplatit k rukám advokáta, zastupujícího žalovanou, jíž byla přisouzena poměrně rozdělená náhrada nákladů řízení o žalobě.
24. Žalobci, který měl v řízení o vzájemném návrhu o zaplacení 83 071 Kč s příslušenstvím ve věci plný úspěch, přiznal soud podle § 142 odst. 1 o. s. ř. náhradu nákladů potřebných k účelnému bránění práva proti žalované, která ve věci úspěch neměla. Náklady řízení spočívají v mimosmluvní odměně advokátky za poskytování právních služeb ve výši 32 335 Kč podle § 7 bodu 5. ve spojení s § 11 odst. 1 písm. a), d), g) a § 14 odst. 2 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu za 7 a čtvrt úkonu právní služby z tarifní hodnoty 83 071 Kč (vyjádření ke vzájemnému návrhu ze dne 6. 10. 2015, podání ze dne 17. 8. 2017, účast na jednání soudu dne 7. 9. 2016, které se nekonalo, a dále na jednáních soudu ve dnech 16. 11. 2016, 19. 3. 2018, 20. 6. 2018, 10. 9. 2018 a 10. 10. 2018) po 4 460 Kč, 8 režijních paušálech po 150 Kč (v poloviční výši) z důvodu projednávání vzájemného návrhu společně s žalobou podle § 13 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu (1 200 Kč), cestovném k jednáním soudu ve dnech 7. 9. 2016, 16. 11. 2016, 19. 3. 2018, 20. 6. 2018, 10. 9. 2018 a 10. 10. 2018 v poloviční výši z důvodu projednávání vzájemného návrhu společně s žalobou v celkové výši 1 646,12 Kč (1/2 z 3 292,24 Kč), vypočteném vždy jako součet náhrady za spotřebované pohonné hmoty při cestě právní zástupkyně žalobce z Ostravy do Nového Jičína a zpět v celkové vzdálenosti 99 km osobním automobilem Audi Q5, RZ: XXX ve dnech 7. 9. 2016, 16. 11. 2016, 19. 3. 2018, 10. 9. 2018 a 10. 10. 2018 při kombinované spotřebě 6,1 litrů na 100 km (uplatňované v roce 2018 pouze ve výši 5 litrů na 100 km) a ceně za 1 litr pohonné hmoty motorové nafty ve výši 29,50 Kč v roce 2016 (356,30 Kč) a ve výši 29,80 Kč v roce 2018 (442,53 Kč) podle § 158 odst. 2, 3 a 4 zákona č. 262/2006 Sb., zákoníku práce ve spojení s § 4 písm. c) vyhlášky č. 385/2015 Sb a vyhlášky č. 463/2017 Sb. a sazby základní náhrady za 1 km jízdy u osobních silničních motorových vozidel při vzdálenosti 99 km ve výši 3,80 Kč v roce 2016 (752,40 Kč) a ve výši 4 Kč v roce 2018 (1 188 Kč) podle § 157 odst. 4 písm. b) zákoníku práce ve spojení s § 1 písm. b) vyhlášky č. 385/2015 Sb a vyhlášky č. 463/2017 Sb., a osobním automobilem Škoda Fabia, RZ: XXX dne 20. 6. 2018 při kombinované spotřebě 5,2 litrů na 100 km a ceně za 1 litr pohonné hmoty benzinu automobilového 95 oktanů ve výši 30,50 Kč v roce 2018 (157,01 Kč) podle § 158 odst. 2, 3 a 4 zákona č. 262/2006 Sb., zákoníku práce ve spojení s § 4 písm. a) vyhlášky č. 463/2017 Sb. a sazby základní náhrady za 1 km jízdy u osobních silničních motorových vozidel při vzdálenosti 99 km ve výši 4 Kč v roce 2018 (396 Kč) podle § 157 odst. 4 písm. b) zákoníku práce ve spojení s § 1 písm. b) vyhlášky č. 463/2017 Sb., náhradě za promeškaný čas cestou k výše uvedeným soudním jednání v poloviční výši z důvodu projednávání vzájemného návrhu společně s žalobou v celkové výši 1 200 Kč (1/2 z 2 400 Kč) podle § 14 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb. odpovídající šestkrát čtyřem započatým půlhodinám po 100 Kč, a náhradě za DPH v sazbě 21 % z částky 36 381,10 Kč ve výši 7 640 Kč podle § 137 odst. 3 o. s. ř., celkem tedy 44 021,10 Kč, které soud podle § 149 odst. 1 o. s. ř. uložil žalované zaplatit k rukám advokátky, zastupující žalobce, jemuž byla přisouzena plná náhrada nákladů řízení o vzájemném návrhu.
25. Stát má podle výsledku řízení o žalobě proti oběma účastníkům podle § 148 odst. 1 o. s. ř. právo na náhradu nákladů řízení, které platil na znalečném ve výši 3 175 Kč (znalečné v celkové výši 5 175 Kč bylo částečně hrazeno ze zálohy na náklady znaleckého posudku ve výši 2 000 Kč, kterou složil procesně neúspěšný žalobce), když tuto částku je žalobce povinen zaplatit ve výši 1 651 Kč (z 52 %) a žalovaná ve výši 1 524 Kč (ze 48 %) České republice do tří dnů od právní moci rozsudku na účet Okresního soudu v Novém Jičíně.

**Poučení:**

**Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do 15-ti dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Ostravě, prostřednictvím Okresního soudu v Novém Jičíně, ve 2 vyhotoveních.**

**Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá toto vykonatelné rozhodnutí, může se oprávněný domáhat soudního výkonu rozhodnutí.**

Nový Jičín, 17. říjen 2018

JUDr. Ivan Holub, Ph.D.

samosoudce

Toto rozhodnutí nabylo ve výroku I. právní moci dne 07.01.2020 a je vykonatelné dne 11.01.2020, ve výroku II. právní moci dne 18.01.2019, ve výroku III. právní moci

dne 07.01.2020, ve výroku IV. právní moci dne 18.01.2019 a je vykonatelné dne 22.01.2019,

ve výroku V. právní moci dne 07.01.2020 a je vykonatelné dne 11.01.2020, ve výroku

VI. právní moci dne 07.01.2020 a je vykonatelné dne 11.01.2020, ve výroku VII. právní

moci dne 07.01.2020 a je vykonatelné dne 11.01.2020.