



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 2 rozhodl soudkyní Mgr. Martinou Weissovou v právní věci žalobce: **Československá obec legionářská, IČO: 45247455**, se sídlem Praha 2, Sokolská 33, zast. JUDr. Stanislavem Drábkem, advokátem, se sídlem Praha 5, Na Neklaně 26, proti žalovanému: **STRAIMAR Group s.r.o., IČO: 65412966**, se sídlem Praha 2, Sokolská 33, zast. Mgr. Ing. Daliborem Rakoušem, advokátem, se sídlem Praha 2, Wenzigova 1004/14, o **zaplacení částky 952.050,- Kč s přísl.**,

t a k t o :

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 902.050,- Kč s úrokem z prodlení ve výši 7,75 % ročně, jdoucím z této částky od 7.1.2011 do zaplacení, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. Pokud se žalobce domáhal zaplacení další částky 50.000,- Kč s příslušenstvím, žaloba se zamítá.
- III. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení k rukám JUDr. Stanislava Drábka částku 333.115,40 Kč, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobou, došlou soudu dne 7.1.2011, se žalobce proti žalovanému domáhal zaplacení částky 952.050,- Kč s příslušenstvím. Žalobce tvrdil, že dne 16.10.2008 byla mezi účastníky

uzavřena nájemní smlouva, kterou žalobce přenechal žalovanému do nájmu objekt [REDACTED] nacházející se na pozemku [REDACTED], vše zapsáno na LV [REDACTED] pro k.ú. [REDACTED]

[REDACTED] Smlouva byla uzavřena na dobu určitou, tedy od [REDACTED] do [REDACTED]. V čl. 6 smlouvy se účastníci dohodli, že žalobce je povinen zabezpečovat dodávky služeb a médií spojených s užíváním předmětu nájmu a náklady na tyto dodávky budou žalobcem účtovány žalovanému měsíčními fakturami s dobou splatnosti 15 dnů ode dne jejich obdržení. Na základě tohoto ujednání fakturoval žalobce žalovanému za dodávku tepelné energie v období od ledna 2010 do prosince 2010 částku ve výši [REDACTED] Kč měsíčně. Z takto fakturovaných částek žalovaný dosud nic žalobci neuhradil a celkový dluh za uvedené období představuje žalovanou částku. Žalobce před podáním žaloby opakovaně žalovaného vyzýval o úhradu dluhu, ale bezvýsledně.

Ve věci bylo rozhodnuto platebním rozkazem, proti kterému podal žalovaný včasný odpor a tvrdil, že uznává svůj dluh vůči žalobci ve výši 952.050,- Kč z titulu nezaplacených služeb popsanych v žalobě, vznáší však námitku započtení svých splatných pohledávek vůči žalobou uplatněné pohledávce žalobce. Žalovaný dále tvrdil, že přestal platit úhrady za služby právě z důvodu, že má splatné pohledávky vůči žalobci, ale ten je opakovaně odmítl uhradit. Žalovaný na pohledávku uplatněnou žalobou započítává pohledávku za žalobcem z titulu zednických prací povahy oprav, údržby, investic a rekonstrukcí, které žalovaný provedl v letech 2006-2009 v [REDACTED] v celkové výši [REDACTED] Kč s DPH. Jednotlivé faktury, stavební práce a jejich vyúčtování jsou dokladovány ve znaleckém posudku č. [REDACTED], který vypracoval soudní znalec Ing. Václav Zima dne 15.4.2011. Žalovaný v roce 2006-2009 provedl na předmětu nájmu větší množství stavebních prací, a to jak prací mající povahu změn předmětu nájmu, tak i prací údržbových. Nutné opravy žalovaný prováděl na předmětu nájmu proto, že žalobce na jeho žádosti o provedení těchto oprav, které byly nezbytné k řádnému užívání předmětu nájmu, nijak nerefletoval. Přitom udržet předmět nájmu ve stavu způsobitelném k řádnému užívání je zákonnou povinností pronajímatele (žalobce). Žalovaný předmětnou pohledávku započítává na pohledávku žalobce pouze do výše žalobou uplatněné částky. Žalovaný dále namítl, že částku [REDACTED] Kč fakturoval žalobce žalovanému měsíčně od ledna do prosince 2010, přičemž z faktur je zřejmé, že se jednalo o zálohové faktury. Dle nájemní smlouvy ze dne 16.10.2008 však měl žalobce fakturovat žalovanému dodávku služeb a médií spojených s užíváním předmětu nájmu, tedy měl fakturovat skutečné náklady, nikoli zálohy ve stejné výši každý měsíc. Jelikož žalobce vystavoval po celé rozhodné období nikoliv faktury na úhradu skutečně dodaných služeb, ale pouze faktury zálohové, nemohla nastat splatnost těchto částek, neboť nebyla splněna smluvně sjednaná hmotně právní podmínka jejich splatnosti.

Žalobce nárok uplatněný žalovaným k započtení ve výši [REDACTED] Kč, za údajně provedené práce, neuznal. Žalobce tvrdil, že nedal žalovanému souhlas k provedení tvrzených oprav a úprav nemovitosti a žalovaný předtím, než vznesl v rámci soudního řízení námitku započtení této pohledávky, nárok u žalobce neuplatnil. Žalobce rovněž vznesl námitku promlčení nároku žalovaného na zaplacení částky [REDACTED] Kč. Žalobce dále k tomuto nároku namítl, že se jedná o zcela účelové jednání žalovaného, kdy označený znalecký

posudek byl zpracován teprve poté, co žalovaný obdržel platební rozkaz a je vytvořen pouze za účelem vytvoření nároků, které by mohly sloužit k obraně žalovaného. Žalobce sporoval, že by žalobcem označené práce byly provedeny.

V průběhu řízení žalobce rozšířil žalobu a dále se domáhal proti žalovanému zaplacení částky 1,532.341,50 Kč s odůvodněním, že provedl vyúčtování skutečných nákladů [redacted] za rok 2010 a vyúčtoval žalovanému tyto náklady ve výši 1,532.341,50 Kč. Žalobce se tedy nadále domáhal zaplacení uvedené částky se zákonným úrokem z prodlení, jdoucím z částky 952.050,- Kč od 7.1.2011 do 8.5.2011 a z částky 1,532.341,50 Kč od 9.5.2011 do zaplacení.

Žalovaný nesporkoval svůj dluh vůči žalobci ve výši 1,532.341,50 Kč a dále tvrdil, že celý tento dluh zanikl započtením, neboť kromě již vznesené námitky započtení pohledávky žalovaného za žalobcem ve výši [redacted] Kč má žalovaný za žalobcem pohledávku z titulu investice žalovaného do předmětné nemovitosti žalobce (zhodnocení nemovitosti), a to v celkové výši [redacted],- Kč. Žalovaný započtl tuto pohledávku na pohledávku žalobce uplatněnou žalobou, a to až do výše žalované částky. Žalovaný tvrdil, že investice v uvedené výši je popsána ve znaleckém posudku znalkyně Ing. Marie Michalové.

Účastníci učinili nesporným, že nájem žalovaného skončil dnem [redacted] a následně byla ještě mezi účastníky uzavřena nájemní smlouva na měsíc květen 2011.

V průběhu řízení žalovaný na výzvu soudu doplnil svá skutková tvrzení a tvrdil, že byl nájemcem předmětné nemovitosti v období od [redacted] do [redacted]. Nájemní smlouvou, platnou od [redacted] do [redacted], bylo dohodnuto, že nájemce je povinen starat se o pronajatý majetek s péčí řádného hospodáře, odstraňovat provozní závady a havárie a dodržovat odpovídající příslušné předpisy, to vše na jeho vlastní náklad. Dále bylo ve zvláštní dohodě uzavřené mezi účastníky o dalších podmínkách spolupráce, která byla nedílnou součástí nájemní smlouvy ze dne 28.5.1997, dohodnuto, že žalovaný provede stavební úpravy, kterými dosáhne vybavení [redacted] standardu [redacted] s tím, že limit výše nákladů, který v souvislosti s prováděnou stavební úpravou žalovanému vznikne, byl dán částkou 6,000.000,- Kč. K těmto stavebním úpravám byl dán žalobcem ke dni uzavření smlouvy výslovný souhlas s tím, že jiné stavební úpravy bude nájemce provádět na vlastní náklady a se souhlasem vlastníka. Zvláštní dohoda, která byla nedílnou součástí nájemní smlouvy, byla ukončena ke dni 16.10.2008 dohodou o zrušení nájemní smlouvy. Téhož dne byla mezi účastníky uzavřena nová nájemní smlouva. Pokud jde o jednotlivé žalovaným prováděné opravy, pak šlo jednak o opravu a výměnu oken. Žalobce byl žalovaným několikrát upozorněn, že stav oken vyžaduje okamžité řešení, a to přípisem ze dne 16.1.2006, ze dne 6.3.2006 a ze dne 25.9.2006. Žalobce však ničeho nekonal a jelikož se jednalo o havarijní stav, provedl žalovaný výměnu a opravu oken, kdy na toto celkem vynaložil [redacted]- Kč. Následně se obrátil na žalobce, aby mu tyto náklady uhradil, a to fakturou č. [redacted], ale bezvýsledně. Žalovaný přípisem ze dne 30.10.2007 vyzval žalobce k opravě odpadové stoupačky a poukázal na její havarijní stav. Vzhledem k tomu, že žalobce na výzvu

nereagoval, zajistil žalovaný tuto opravu sám na své náklady. V příčinné souvislosti se zanedbáním údržby a neprovedením aktuální opravy ze strany žalobce, došlo k poškození parket, které žalovaný opravil na vlastní náklad. Tyto částky následně požadoval na žalobci k úhradě (faktury č. [REDACTED], [REDACTED] a [REDACTED]), ale bezvýsledně. Žalovaný provedl také generální opravu vzduchotechniky v prostorách kuchyně, restaurace a společenského sálu, včetně výměny klíčových komponentů. Pokud by uvedené opravy neprovedl, hrozilo by [REDACTED]. Současně musela být ze strany žalovaného provedena oprava plynových rozvodů, včetně revize. Uvedené náklady pak žalovaný fakturoval žalobci fakturami č. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] a [REDACTED], ale žalobce tyto faktury žalovanému nezaplatil. Žalobce byl žalovaným vždy o provedení opravy požádán a teprve poté, když k nim žalobce nepřistoupil, nezbylo žalovanému, než konat na své vlastní náklady.

Žalobce k doplněným skutkovým tvrzením žalovaného dále tvrdil, že fakturou č. [REDACTED] ze [REDACTED] fakturoval žalovaný žalobci částku [REDACTED] - Kč za opravu oken. Oprávněnost tohoto nároku byla řešena na společném jednání účastníků dne [REDACTED] a jednatelkou žalovaného bylo uznáno, že tato faktura není oprávněná a měla by být stornována. Žalovaný ji přesto požadoval znovu uhradit a opět mu byla vrácena dopisem žalobce z [REDACTED]. Fakturou č. [REDACTED] z [REDACTED] fakturoval žalovaný žalobci částku [REDACTED] - Kč za montáž a odvětrání plynové stanice a kotelny [REDACTED] a tato faktura byla žalobcem odmítnuta při jednání dne [REDACTED], neboť se jednalo o náklad vyvolaný [REDACTED]. Tato skutečnost byla jednatelkou žalovaného uznána a faktura měla být stornována. Přesto ji žalovaný opětovně požadoval uhradit a byla mu vrácena dopisem žalobce z [REDACTED] s odkazem na proběhlé jednání. Fakturou č. [REDACTED] z [REDACTED] fakturoval žalovaný žalobci částku [REDACTED] - Kč za výměnu hlavního uzávěru plynu a revizi plynovodu. Tato faktura byla žalobcem odmítnuta při jednání dne [REDACTED] neboť se jednalo o náklad vyvolaný [REDACTED] a tato skutečnost byla jednatelkou žalovaného uznána a faktura měla být stornována. Přesto i tuto fakturu požadoval žalovaný znovu uhradit a byla mu vrácena žalobcem dopisem z [REDACTED] s odkazem na proběhlé jednání. Fakturou č. [REDACTED] z [REDACTED] fakturoval žalovaný žalobci částku [REDACTED] - Kč za práce na havárii stoupaček. Oprávněnost těchto prací nebyla žalobcem schválena ani dodatečně, kdy havárie nebyla doložena ani vysvětlena. Faktura byla vrácena žalovanému dopisem žalobce z [REDACTED]. Fakturou č. [REDACTED] z [REDACTED] fakturoval žalovaný žalobci částku [REDACTED] Kč za práce VZT a MaR. Oprávněnost těchto prací nebyla žalobcem schválena ani dodatečně a faktura byla rovněž vrácena dopisem žalobce z [REDACTED] žalovanému. Fakturou č. [REDACTED] z [REDACTED] fakturoval žalovaný žalobci částku [REDACTED] Kč za opravu přetlakové stanice, výkopy. Oprávněnost těchto prací nebyla žalobcem opět schválena a faktura byla odmítnuta při jednání dne [REDACTED], neboť se jednalo o náklad vyvolaný [REDACTED]. Tato skutečnost byla jednatelkou žalovaného uznána a faktura měla být stornována. Přesto ji žalovaná opětovně požadovala uhradit a faktura byla vrácena žalované dopisem žalobce z [REDACTED]. Fakturou č. [REDACTED] z [REDACTED] fakturoval žalovaný žalobci částku [REDACTED] Kč za práce VZT a MaR. Oprávněnost prací nebyla žalobcem schválena a faktura byla vrácena jako neoprávněná dopisem žalobce z [REDACTED]. Fakturou č. [REDACTED] z [REDACTED] pak žalobce fakturoval žalovanému částku [REDACTED] - Kč za instalátérské práce. Oprávněnost těchto prací rovněž

nebyla žalobcem schválena a jednatelkou žalovaného bylo při jednání dne [REDAKCE] uznáno, že faktura je neoprávněná a měla by být stornována. Přesto jí žalovaný opětovně požadoval uhradit a byla mu žalobcem vrácena dopisem z [REDAKCE]. Při ústním jednání dne 15.9.2009 žalobce některé nároky žalovaného uznal a proplatil a žalovaný se nyní domáhá zaplacení neuznaných nároků, které tehdy sám uznal jako neoprávněné. Z tohoto pohledu se jednání žalovaného jeví žalobci jako účelové.

V průběhu řízení žalovaný dále tvrdil, že s prováděním stavebních úprav začal koncem roku 1997 a jen v roce 1998 investoval do těchto úprav nejméně částku [REDAKCE] Kč a v bezprostředně následujícím období (v letech 1999-2003) pak další částku nejméně ve výši [REDAKCE] Kč. Cílem těchto investic bylo, v souladu se závazkem žalovaného dle čl. 4 zvláštní dohody uzavřené mezi účastníky dne 28.5.1997, dosažení [REDAKCE] [REDAKCE] Minimálním standardem k dosažení [REDAKCE] [REDAKCE] je vybudování vlastního sociálního zařízení na všech pokojích, dále pak instalace rozvodů pro televizní příjem a telekomunikační provoz v každém z pokojů, vybudování nové recepce s telefonní ústřednou a další úpravy společných prostor pro hotelové hosty, včetně restaurace. V daném případě pak bylo třeba stavební úpravou modernizované pokoje a společné prostory zařídit odpovídajícím novým mobiliářem. Pokoje osadit TV, telefonem, svítidly, závěsy, lůžkovinami apod.. Žalobce se tak jen provedením uvedených úprav obohatil nejméně v rozsahu částky [REDAKCE] Kč, ale fakticky je částka, o kterou se žalobce obohatil podstatně vyšší, neboť základním znakem jakékoliv investice je zisk, tedy nejen pouhá její návratnost. Pokud jde o špaletová okna a stoupačky, je žalovaný názoru, že se nejednalo o jejich pouhou opravu, ale v rozhodující části o jejich výměnu, a to jak oken, tak svislých rozvodů. Obě tyto části modernizace [REDAKCE] mají dle názoru žalovaného v rozhodujícím rozsahu povahu investic. Činnosti označené ve znaleckém posudku Ing. Zimy ze dne 15.4.2011 č. 024/5781/2011 jako práce provedené ve vlastní režii jsou činnosti, které provedl žalovaný na objektu [REDAKCE] prostřednictvím vlastních zaměstnanců v rámci jejich pracovní doby. K realizaci těchto prací došlo v období roku 2008, a to cca do konce srpna 2008. Souhlas žalobce s provedením stavebních úprav v období roku 2004 – 2006 vyplývá z obsahu zvláštní dohody uzavřené mezi účastníky dne 28.5.1997, z níž vyplývá jednoznačná vůle smluvních stran považovat tuto dohodu jako nedílnou součást nájemní smlouvy a dle této zvláštní dohody převzal žalovaný se souhlasem žalobce závazek provést stavební úpravy s cílem dosažení [REDAKCE] [REDAKCE] a tento závazek žalovaného nebyl omezen jen na hotelové pokoje, ale i na společné prostory objektu [REDAKCE] jako celku, tedy včetně generální rekonstrukce [REDAKCE] [REDAKCE] Fakturou č. [REDAKCE] fakturoval žalovaný žalobci stavební činnost provedenou v [REDAKCE], kdy se konkrétně jednalo o zednické práce – dostavba zadní stěny, vybourání nefunkčních prohnilých rámu a oken, osazení nových oken, když v uvedeném prostoru se do té doby nacházela původní stará kotelna. Po provedené rekonstrukci zde vznikly nové hotelové pokoje, které dodnes fungují a přinášejí tak žalobci majetkový prospěch. Žalovaný tyto práce a materiál dodavatelům [REDAKCE] [REDAKCE] zaplatil. Část prací byla provedena zaměstnanci žalovaného [REDAKCE] Fakturou č. [REDAKCE] žalovaný fakturoval žalobci provedené opravy přetlakové stanice, kdy tyto práce byly spojeny

nimo jiné s výkopy chodníku, odstraněním a položením dlažby, vysekáním železa, betonu, instalací nové izolace, nové podlahy a odvozem suti. Částka ve výši [REDACTED] Kč byla uhrazena Pražské plynárenské, a.s. bankovním převodem a další práce byly provedeny zaměstnanci žalovaného v pracovní době. Fakturou č. [REDACTED] žalovaný fakturoval žalobci rekonstrukci tanečního sálu ve 3. poschodí. Uvedené práce spočívaly zejména v repasi, výměně a částečné opravě a následném přeložení a zrekonstruování parketové podlahy. Za tyto práce zaplatil žalovaný společnosti Piskač Interiér, s.r.o. částku [REDACTED] Kč. Fakturou č. [REDACTED] žalovaný fakturoval žalobci částku vynaloženou žalovaným na výměnu a částečnou opravu tzv. stoupaček po havárii ve 4. poschodí. Jednalo se zejména o zednické a instalatérské práce, dále bourání a zhotovení nových stoupaček. Poté, kdy byly vybourané části zdiva zazděny, byly v prostorech koupelen na několika pokojích obloženy novými obklady. Za provedení zednických prací zaplatil žalovaný částku [REDACTED] Kč hotově pokladnou. Fakturou č. [REDACTED] žalovaný fakturoval žalobci instalaci nové vzduchotechniky, z důvodu naprosto nevyhovujícího starého systému vzduchotechniky, pro kuchyň a salonky v 1. poschodí hotelu. Práce byly provedeny společností SaS TZB, s.r.o. a zaplacený bankovním převodem ze strany žalovaného dne 15.10.2009, kdy byla uhrazena částka [REDACTED] Kč. Fakturou č. [REDACTED] fakturoval žalovaný žalobci částku [REDACTED] Kč za provedenou výměnu hlavního uzávěru plynu, montáže a dodávku potrubí, montáž a demontáž stávající regulační stanice a revizi průmyslového plynovodu, kterou na náklady žalovaného provedla společnost GATT s.r.o.. Žalovaný této společnosti uhradil hotově částku [REDACTED] Kč a částku [REDACTED] Kč převodem. Fakturou č. [REDACTED] vyúčtoval žalovaný žalobci práce spojené s montáží odvětrání plynové stanice a kotelny, která byla provedena firmou Miroslav Hásek – Pegas a byla zaplacená žalovaným částkou [REDACTED] Kč, kdy úhrada byla provedena bankovním převodem dne 6.5.2008. Fakturou č. [REDACTED] fakturoval žalovaný žalobci rekonstrukci odpadů v 6. poschodí [REDACTED] v částce [REDACTED] Kč. Práce spočívaly v bourání, demontáži, nového napojení rozvodu, opravě zdiva, odvozu stavební suti a malbě a byly provedeny na náklad žalovaného ve vlastní režii.

O věci bylo rozhodnuto rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 3.6.2016, č.j. 42 C 3/2011-298, který byl k odvolání žalovaného zrušen usnesením Městského soudu v Praze ze dne 18.5.2017, č.j. 29 Co 85/2017-336. Odvolací soud vytkl soudu I. stupně, že nereagoval na procesní úkon žalobce, když ten vzal v průběhu řízení žalobu zpět o částku 580.291,50 Kč s příslušenstvím s odůvodněním, že mezi účastníky byla uzavřena 6.8.2012 dohoda o započtení. Soud přesto nadále posuzoval důvodnost nároku na zaplacení částky 1.532.341,50 Kč s příslušenstvím. Odvolací soud tak uložil soudu I. stupně, aby rozhodl o částečném zpětvzetí žaloby a poté vyzval oba účastníky podle § 118a odst. 1 a 3 o.s.ř. k doplnění skutkových tvrzení k tomu, které konkrétní pohledávky jsou v tom kterém řízení (mezi účastníky probíhá i jiný spor týkající se nájmu předmětné nemovitosti) započítávány a které nikoliv, z důvodu tvrzené dohody o započtení, když je zřejmé, že žalovaný nemůže tvrdit zánik různých pohledávek žalobce v důsledku započtení svých stejných pohledávek.

Soud v dalším průběhu řízení usnesením ze dne 18.9.2017, č.j. 42 C 3/2011-339, řízení v rozsahu částečného zpětvzetí žaloby, tedy do částky 580.291,50 Kč s úrokem z prodlení, jdoucím z této částky od 9.5.2011 do zaplacení, zastavil. Usnesení nabylo právní

moci dne 7.10.2017. Dále soud účastníky při ústním jednání vyzval podle § 118a odst. 1 a 3 o.s.ř. k doplnění skutkových tvrzení k tomu, které konkrétní pohledávky jsou v tom kterém řízení vedeném mezi účastníky započítávány a které nikoliv, a které pohledávky byly předmětem započtení v rámci uzavřené dohody o započtení. Účastníci učinili nesporným, že předmětem dohody o započtení byla pohledávka žalobce ve výši 580.291,50 Kč, o kterou byla předtím žaloba v této věci rozšířena, a tato byla započtena na sjednanou kupní cenu za movité vybavení předmětného hotelu, které bylo původně vlastnictví žalovaného, který jej kupní smlouvou prodal žalobci. Účastníci dále učinili nesporným, že v řízení vedeném u Obvodního soudu pro Prahu 2 pod sp. zn. [REDAKCE] byly žalovaným proti žalovanému nároku jednostranně započteny pohledávky žalovaného za žalobcem, konkrétně pohledávka ve výši [REDAKCE] Kč z titulu poskytnutých stravovacích služeb zaměstnancům, členům a hostům žalobce a pohledávka ve výši [REDAKCE] Kč z titulu bezdůvodného obohacení žalobce v důsledku provedených oprav v objektu žalobce nákladem žalovaného (dle dokladů uvedených ve znaleckém posudku Ing. Václava Zimy č. 019/5776/2011 ze dne 9.3.2011), v řízení vedeném u Obvodního soudu pro Prahu 2 pod sp. zn. 42 C 3/2011 byly ze strany žalovaného proti žalovanému nároku jednostranně započteny – pohledávka žalovaného za žalobcem z titulu provedení zednických prací dle znaleckého posudku Ing. Václava Zimy č. 024/5781/2011 ze dne 15.4.2011 a dále pohledávka žalovaného za žalobcem ve výši [REDAKCE] - Kč z titulu bezdůvodného obohacení žalobce zhodnocením nemovitosti, tj. v důsledku provedených investic uskutečněných nákladem žalovaného do objektu č.p. [REDAKCE] [REDAKCE] jež je ve vlastnictví žalobce, a v řízení vedeném u Obvodního soudu pro Prahu 2 pod sp. zn. [REDAKCE], v němž žalobce uplatnil nárok na zaplacení částky Kč [REDAKCE] s přísl., žalovaný jednostranně započtel dopisem ze dne 8.10.2014 svou pohledávku za žalobcem ve výši Kč [REDAKCE], - z titulu bezdůvodného obohacení žalobce zhodnocením nemovitosti, tj. v důsledku provedených investic uskutečněných nákladem žalovaného do objektu č.p. [REDAKCE] jež je ve vlastnictví žalobce.

Smlouvou o nájmu domu a pozemku č.p. [REDAKCE] uzavřenou mezi žalobcem jako vlastníkem domu a žalovaným jako nájemcem dne 28.5.1997, bylo prokázáno, že žalobce touto smlouvou pronajal žalovanému celý dům č.p. [REDAKCE] včetně parcely č. [REDAKCE] s výjimkou 5 místností ve 4. podlaží a movitých věcí v nich umístěných, kdy se konkrétně jednalo o místnosti č. [REDAKCE]. Dále žalobce smlouvou pronajal žalovanému veškerý HIM a DHIM, který se v den podpisu smlouvy nacházel v objektu. Objekt byl pronajat žalovanému za účelem provozování hostinské činnosti, ubytovací služby, směnářenské, společensko-zábavní, zprostředkovatelské, obchodní a případně i další činnosti, na které měl žalovaný oprávnění. Nájem byl sjednán na dobu určitou [REDAKCE] let, počínaje [REDAKCE] s tím, že tato doba se prodlužuje o dalších 5 let, pokud žalovaný bude plnit řádně své povinnosti a není důvod k výpovědi smlouvy. Nájemné bylo stanoveno dohodou na částku [REDAKCE] - Kč ročně bez DPH. Účastníci smlouvy se dohodli, že stavební úpravy objektu bude žalovaný provádět na vlastní náklady se souhlasem žalobce. Žalobce vyslovil souhlas se stavebními a technickými úpravami, které hodlá žalovaný provést ve vstupním prostoru objektu a v jeho ubytovací části a které jsou rámcově specifikovány v připojené zvláštní dohodě smluvních stran o dalších podmínkách vzájemné spolupráce,

uzavřené v den podpisu smlouvy, která je její nedílnou součástí a přílohou. Žalovaný se zavázal provádět běžnou údržbu objektu, operativně odstraňovat provozní závady a havárie, dodržovat veškeré bezpečnostní, hygienické a protipožární předpisy a technické normy platné pro provoz pronajatého objektu, a to vše na vlastní náklad a nebezpečí s tím, že povede o tom řádnou evidenci. Součástí nájemní smlouvy byla zvláštní dohoda účastníků o dalších podmínkách vzájemné spolupráce ze dne 28.5.1997 a v této smlouvě se žalovaný zavázal, že od 1.12.1997 zahájí stavební úpravy vnitřního vybavení a zařízení hotelové části objektu vlastním nákladem tak, aby [REDAKCE]

[REDAKCE]. Bylo dohodnuto, že předpokládána částka nákladů, které žalovaný vynaloží na tyto úpravy, dosáhne cca [REDAKCE] - Kč. Žalovaný se dále zavázal vybudovat další výtah, jehož zřízení je nutné k zajištění provozu objektu. Dodatkem č. 3 ke smlouvě o nájmu domu a pozemku uzavřené dne 28.5.1997, uzavřeném mezi účastníky dne 11.12.2000, bylo prokázáno, že tímto byl nájem sjednán na dobu určitou [REDAKCE] let počínaje [REDAKCE] a bylo dále dohodnuto, že nájemné se zvyšuje vždy za každý kalendářní rok o [REDAKCE] - Kč ročně, až do dosažení celkové výše základního nájemného včetně ostatních zvýšení za všechny pronajímané nemovitosti, a to [REDAKCE] - Kč ročně.

Nájemní smlouvou, uzavřenou mezi účastníky dne 16.10.2008, bylo prokázáno, že žalobce přenechal touto smlouvou žalovanému do nájmu objekt na adrese [REDAKCE], nacházející se na pozemku par. č. [REDAKCE] to vše zapsáno na LV č. [REDAKCE] vedeném [REDAKCE]. Bylo dohodnuto, že z předmětu nájmu jsou vyňaty místnosti situované ve [REDAKCE]. Bylo dohodnuto, že žalovaný bude předmět nájmu užívat za účelem výkonu své podnikatelské činnosti v souladu se stavebním určením předmětu nájmu, a to zejména za účelem provozu hotelu včetně všech s hotelem souvisejících obslužných zařízení a další nebytové prostory v předmětu nájmu za účelem plnění kancelářských a administrativních funkcí, jakož i k dalšímu jejich komerčnímu využití v souladu s jejich stavebním určením. Nájem byl sjednán na dobu určitou do [REDAKCE]. Nájemné bylo sjednáno ve výši [REDAKCE] - Kč ročně, počínaje dnem 1.11.2008, s tím, že toto nájemné nezahrnuje úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Účastníci se dále dohodli, že žalobce bude pro žalovaného zabezpečovat dodávku služeb a médií spojených s užíváním předmětu nájmu a následně bude žalovanému účtovat cenu, a to měsíčními fakturami s dobou splatnosti 15 dnů od doručení. Žalovaný se zavázal po dobu nájmu zajistit na své náklady obvyklé udržování předmětu nájmu a bylo dohodnuto, že žalovaný je oprávněn zajistit provedení potřebných oprav předmětu nájmu nad rozsah běžné údržby, přičemž je oprávněn požadovat od žalobce náhradu nákladů vynaložených na takovou opravu předmětu nájmu. Žalovaný se zavázal informovat žalobce o závadách a poškození předmětu nájmu a o všech nehodách, požárech a haváriích. Dále se zavázal neprodleně písemně oznámit žalobci potřebu oprav, které má žalobce provést na svůj náklad, pakliže provedení těchto oprav nezajistil žalovaný ve smyslu uvedeného, a žalovaný se zavázal umožnit žalobci provedení oprav, které má žalobce provést na svůj náklad. Dále se účastníci ve smlouvě dohodli, že žalovaný je oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební či jakékoli jiné úpravy včetně instalací vybavení a zařízení pevně spojených s předmětem nájmu pouze

po předchozím souhlasu žalobce, přičemž žalobce se zavázal vyjádřit se k těmto zamýšleným úpravám nejpozději do 30 dnů od doručení žádosti nájemce o souhlas s provedením úprav s tím, že pokud se v této lhůtě žalobce nevyjádří, má se za to, že s úpravami předmětu nájmu dle žádosti souhlasí. Účastníci smlouvy se dohodli, že smlouva nabývá účinnosti dne 1.11.2008.

Výpisem z katastru nemovitostí pro obec [REDAKCE] bylo prokázáno, že žalobce byl ke dni 16.10.2008 vlastníkem parcely č. [REDAKCE] - zastavěná plocha a nádvoří a domu č.p. [REDAKCE] na této parcele. Nabývacím titulem byla smlouva [REDAKCE] o bezúplatném převodu vlastnictví.

Zálohovými fakturami žalobce, vystavenými v období od 5.1.2010 do 1.12.2010, bylo prokázáno, že žalobce fakturoval každý měsíc v roce 2010 žalovanému dle nájemní smlouvy zálohu na dodané teplené energie ve výši [REDAKCE] Kč. Jednotlivé faktury byly splatné ve dnech 15.1.2010, 14.2.2010, 5.3.2010, 20.4.2010, 10.5.2010, 15.6.2010, 15.7.2010, 15.8.2010, 20.9.2010, 15.10.2010, 15.11.2010 a 15.12.2010.

Fakturou žalobce č. [REDAKCE] ze dne [REDAKCE] bylo prokázáno, že fakturoval žalovanému za dodané energie od firmy [REDAKCE] za rok 2010 celkem částku [REDAKCE] Kč s tím, že nebyly uhrazeny žádné zálohy. Faktura byla splatná dne 6.5.2011.

Dopisem žalobce ze dne 15.11.2010 bylo prokázáno, že žalobce vyzýval žalovaného k zaplacení smluvních závazků v termínu do 30.11.2010 v celkové výši [REDAKCE] - Kč. Kromě jiného se jednalo o úhradu záloh na tepelnou energii za období březen – listopad 2010. Dopisy žalobce ze dne 5.12.2010 a ze dne 7.12.2010 byl žalovaný znovu vyzýván k úhradě dluhu, mimo jiné i záloh na tepelnou energii za období leden – listopad 2010.

Dopisem žalovaného ze dne 16.1.2006, doručeným dle podacího razítka žalobci téhož dne, bylo prokázáno, že žalovaný sdělil žalobci potřebu opravy či výměny oken v [REDAKCE]

Dopisem žalovaného, doručeným dle podacího razítka žalobci dne 30.10.2007, bylo prokázáno, že žalovaný sdělil žalobci potřebu opravy odpadové stoupačky z důvodu jejího havarijního stavu.

Listinou ze dne 18.5.2012, označenou započtení vzájemných pohledávek a podepsanou jednatelem žalovaného Antonínem Ptáčkem, bylo prokázáno, že touto sdělil žalobci, že proti splatné pohledávce vůči žalobci ve výši [REDAKCE] - Kč, kterou žalovaný eviduje z titulu bezdůvodného obohacení žalobce za zhodnocení nemovitosti [REDAKCE] v důsledku investic uskutečněných do uvedené budovy žalovaným, započítává žalovaný dle ust. § 580 občanského zákoníku pohledávku žalobce za dodané energie za rok 2010 v celkové výši [REDAKCE] Kč, vyúčtované dne 27.4.2011 fakturou č. [REDAKCE] a současně vyzval žalobce o úhradu zbytku dluhu ve výši [REDAKCE] - Kč.

Výpovědí nájemní smlouvy ze dne [REDAKCE], doručenou dle razítka a podpisu žalovanému dne [REDAKCE], bylo prokázáno, že žalobce vypověděl nájem sjednaný smlouvou ze dne 16.10.2008 z důvodu, že pronajímatel je v prodlení [REDAKCE]

██████████ s tím, že nájem skončí uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty, která začne běžet doručením písemné výpovědi.

Znaleckým posudkem č. 1015-42/2012 znalkyně Ing. Marie Michalové ze dne 15.6.2012 bylo prokázáno, že znalkyně na základě objednávky žalovaného určila zhodnocení ██████████, na adrese ██████████, provedením stavebních úprav směřujících ke zvýšení kategorie hotelu a výnosnosti pronájmu prostor tak, že zhodnocení ke dni 31.5.2011 celkem činí ██████████ - Kč. Znalkyně uvedla, že v roce 1998 byly provedeny stavební úpravy spočívající v ██████████
██████████
██████████ čímž byl zlepšen komfort ubytování a kategorie hotelu. ██████████
██████████
██████████

Výpovědi svědkyně Ing. Marie Michalové bylo prokázáno, že zpracování znaleckého posudku jí zadal jednatel žalovaného a jejím úkolem bylo stanovit zhodnocení hotelu vzhledem k uskutečnění investic a vzhledem k výnosu, který lze po uskutečnění investic z hotelu získat. Zákon o oceňování majetku stanoví v tomto případě kombinaci nákladového a výnosového ocenění. Vzhledem k tomu, že žalovaný měl hotel v nájmu od roku ██████████, znalkyně při zpracování znaleckého posudku vyšla z technického stavu předmětu nájmu v roce ██████████ a tento ocenila cenami roku 2011. Znalkyně při zpracování posudku vycházela ze dvou zásadních stavebních úprav hotelu, které v posudku popisuje, a to stavebních úprav provedených v roce ██████████ a stavebních úprav provedených v letech ██████████. Úkolem znalkyně nebylo ocenit náklady na stavební úpravy, ale určit zhodnocení hotelu, a to vztažené k výnosu. Znalkyně pracovala rovněž s nájemným za posledních 12 měsíců před oceněním. Znalkyně tedy hodnotila technický stav hotelu k roku ██████████ a rovněž výnos v tomto roce a dále technický stav hotelu v roce ██████████ a výnos v tomto roce. Hodnota hotelu byla v roce ██████████ vyšší, než v roce ██████████, ale výnos z hotelu se naopak od roku ██████████ do roku ██████████ zvýšil.

Znaleckým posudkem č. 024/5781/2011 Ing. Václava Zimy ze dne 15.4.2011 bylo prokázáno, že znalec na základě objednávky žalovaného hodnotil věcný rozsah a charakter provedených stavebních prací povahy oprav a údržby, realizovaných v časovém období od listopadu 2006 do srpna 2009 v ██████████, obchodní společnosti STRAIMAR Group s.r.o., IČO: 65412966. Znalecký posudek obsahoval věcný seznam a cenu provedených prací a rovněž časové období, kdy byly práce realizovány. Součástí znaleckého posudku pak byly daňové doklady svědčící o nákladech, které žalovaný na opravy a údržbu vynaložil, mimo jiné i faktura P██████████ K██████████ ze dne ██████████, kterou fakturoval žalovanému za práce na opravě stoupaček v prosinci 2008 celkem částku ██████████,- Kč.

Výpovědi jednatelů žalovaného Antonína Ptáčka a Jany Ptáčkové bylo prokázáno, že v únoru 2004 koupili obchodní podíl ve společnosti STRAIMAR Group s.r.o., do té doby s touto společností neměli nic společného. Při uzavírání nájemní smlouvy z roku ██████████ a jejich šesti dodatků přítomni nebyli.

Výpovědi svědka MUDr. Pavla Budinského bylo prokázáno, že je předsedou Československé obce legionářské od roku 2008. Společnost STRAIMAR Group s.r.o. ani v jednom případě neohlásila žalobci potřebu provedení oprav [REDAKCE]. Žalobce se vždy až následně dozvěděl o tom, že žalovaný nějaké opravy provedl a pak s tím byly velké problémy. Svědek se může v tomto směru vyjadřovat pouze K období od roku 2008 dále. V roce 2008 byla uzavřena nová nájemní smlouva, kde bylo dohodnuto, jaká částka bude uvolněna na zajištění oprav a byl dohodnut způsob, jak bude v případě potřeby oprav postupováno. Žalovaný však nadále jednal stejným způsobem, tedy až po provedení oprav, aniž by jejich potřebu oznámil, poslal žalobci faktury a částka na nich uvedená celkově přesahovala dohodnutou sumu na opravy. Věc se pak řešila tím způsobem, že žalobce některé faktury za opravy, které považoval za oprávněné, uznal a proplatil žalovanému, zbývající pak nikoli.

Výpovědi svědka Ing. M. [REDAKCE] M. [REDAKCE] bylo prokázáno, že je v zaměstnaneckém poměru u Československé obce legionářské a od roku 2008 působí jako [REDAKCE]. Svědek byl od roku 2007 také členem představenstva. Žalovaný nežádal žalobce o souhlas s provedením stavebních úprav, které realizoval [REDAKCE] v letech 2004 – 2006. Toto svědkovi sdělili zaměstnanci žalobce a on rovněž hledal v archivu, ale žádnou žádost o souhlas se stavebními úpravami nenašel. Stavební úpravy v roce 1998 prováděl žalovaný v souladu s nájemní smlouvou, kdy bylo dohodnuto, že tyto stavební úpravy provede, [REDAKCE]. Když se uzavírala nová nájemní smlouva v roce 2008, strany se dohodly, že nemají k datu uzavření nové nájemní smlouvy vůči sobě žádné nároky. Nájemní poměr byl následně ukončen z důvodu dlouhodobého nehrazení nájemného, kdy po skončení nájmu zůstal dluh na nájemném vyšší než [REDAKCE] Kč. V roce 2009 se konalo mezi účastníky jednání ohledně proplacení nákladů na některé opravy. Žalovaný předložil žalobci faktury, a přestože opravy nebyly hlášeny dopředu, jak stanovila nájemní smlouva a nebyl schválen rozpočet, žalobce uhradil na těchto nákladech žalovanému částku přibližně [REDAKCE] Kč. Ke konci roku 2009 žalovaný přestal hradit nájemné a v lednu 2010 zaslal žalobci velké množství faktur za celé trvání nájemního vztahu, aniž bylo jasné, kterého objektu se faktury týkají. Náklady na provedení stavebních úprav v roce 2004 – 2006 žalovaný u žalobce nikdy neuplatnil. Pokud by žalobce schválil stavební úpravy v roce 2004 – 2006, pak by náklady na ně uhradil a požadoval by vyšší nájemné. Žalovaný si však bez souhlasu žalobce udělal v hotelu několik pokojů navíc, tyto užíval a vlastník hotelu z toho nic neměl. V zápisu o předání hotelu z května 2011 bylo uvedeno, že úpravy v hotelu provedené jsou nepovolené a je žádáno o uvedení do původního stavu. V roce 1997, kdy byla uzavřena původní nájemní smlouva, byl hotel [REDAKCE] a bylo dohodnuto, že nájemce za poloviční nájemné provede opravu objektu, aby splňoval kategorii [REDAKCE]. Při ukončení nájemního vztahu v roce 2011 se účastníci domlouvali o tom, jakou částku žalobce uhradí žalovanému za movité vybavení hotelu, které bylo ve vlastnictví žalovaného, a které v hotelu ponechá. Jednalo se kromě jiného i o movité zařízení v pokojích [REDAKCE] které byly přistavěny žalovaným. Účastníci se dohodli na ceně [REDAKCE] Kč.

Z dalších důkazů v řízení provedených soud žádné podstatné skutečnosti pro rozhodnutí věci nezjistil a z toho důvodu se těmito důkazy v odůvodnění rozsudku nezabývá.

Podle ust. § 667 odst. 1 občanského zákoníku, ve znění účinném do 31.12.2013, změny na věci je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Nestanoví-li smlouva jinak, je oprávněn požadovat úhradu nákladů až po ukončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci. Dal-li pronajímatel souhlas se změnou, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci. Podle odst. 2 citovaného ustanovení, provede-li nájemce změny na věci bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést věc na své náklady do původního stavu. Hrozí-li v důsledku prováděných změn na věci pronajímateli značná škoda, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

Podle ust. § 668 odst. 1 občanského zákoníku, ve znění účinném do 31.12.2013, nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat věc pro vady věci, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny. Podle odst. 2 citovaného ustanovení, nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajaté věci v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování věci.

Podle ust. § 669 občanského zákoníku, ve znění účinném do 31.12.2013, jestliže nájemce vynaložil na věc náklady při opravě, ke které je povinen pronajímatel, má nárok na náhradu těchto nákladů, jestliže oprava byla provedena se souhlasem pronajímatele, nebo jestliže pronajímatel bez zbytečného odkladu opravu neobstaral, ačkoli mu byla oznámena její potřeba. Jinak může nájemce požadovat jen to, o co se pronajímatel obohatil.

Po zhodnocení provedených důkazů a prokázaného skutkového stavu věci soud uzavřel, že žaloba je částečně důvodná. Žalobce se proti žalovanému domáhal zaplacení částky 952.050,- Kč s tvrzením, že tato částka představuje náklady na tepelnou energii, která byla dodána do [REDAKCE] v roce 2010. Žalovaný vznik tohoto dluhu nesporeval a tvrdil, že předmětné náklady na tepelnou energii neuhradil, neboť žalobce mu dlužil částku [REDAKCE] Kč a částku [REDAKCE] - Kč. Žalovaný tyto pohledávky za žalobcem započítal na pohledávku žalobce uplatněnou žalobou a došlo tak k zániku dluhu ve výši 952.050,- Kč. S ohledem na tuto obranu žalovaného se soud zabýval otázkou, zda došlo k zániku dluhu započtením, tedy zejména otázkou vzniku žalovaným tvrzených pohledávek. Žalobce tyto pohledávky sporeval a mimo jiné namítl i jejich promlčení.

Pokud jde o pohledávku žalovaného ve výši [REDAKCE] - Kč, tato měla představovat investice žalovaného do [REDAKCE], konkrétně do stavebních úprav v letech 1997 až 2006, popsanych ve znaleckém posudku Ing. Michalové a zhodnocení [REDAKCE] v důsledku těchto investic. Podle shora citovaného ustanovení § 667 občanského zákoníku je změny na věci nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele a má právo na náhradu nákladů s tím spojených jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Pokud dal pronajímatel souhlas se změnou věci, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci. V řízení bylo

prokázáno, že účastníci se v nájemní smlouvě ze dne [redacted] jejíž nedílnou součástí byla i zvláštní dohoda účastníků o podmínkách vzájemné spolupráce, dohodli, že žalovaný zahájí od 1.12.1997 stavební úpravy vnitřního vybavení a zařízení hotelové části objektu vlastním nákladem tak, aby každý pokoj [redacted] byl vybaven [redacted]

[redacted] Bylo dohodnuto, že předpokládána částka nákladů, které žalovaný vynaloží na tyto úpravy, dosáhne cca [redacted],- Kč. Je tedy nepochybné, že žalobce dal žalovanému souhlas k těmto stavebním úpravám. Znalkyně Ing. Marie Michalová ve znaleckém posudku ze dne 15.6.2012 uvedla, že v roce 1998 byly provedeny stavební úpravy spočívající v [redacted]

[redacted] čímž byl zlepšen komfort ubytování a kategorie hotelu. V letech 2004 až 2006 byl [redacted] a ve [redacted]

[redacted]. Z uvedeného je zjevné, že souhlas žalobce se stavebními úpravami v hotelu se týkal úprav realizovaných žalovaným v roce 1998, když v důsledku těchto úprav došlo ke změně kategorie hotelu, což bylo záměrem účastníků smlouvy. Žalovaný tvrdil, že z nájemní smlouvy vyplýval i souhlas žalobce s provedením stavebních úprav, které žalovaný realizoval v letech 2004 až 2006, ale s tímto tvrzením se soud neztotožnil. Žalobce dal v nájemní smlouvě souhlas ke stavebním úpravám vnitřního vybavení a zařízení hotelové části objektu, v důsledku kterých bude [redacted]

[redacted]. Ke změně kategorie hotelu došlo již na základě stavebních úprav realizovaných žalovaným v roce 1998, [redacted]

[redacted]. Pokud se žalovaný rozhodl následně v roce 2004 začít s dalšími stavebními úpravami, pak měl žádat žalobce o souhlas, což neučinil. Ve smyslu uvedeného by měl žalovaný nárok na náhradu nákladů, které vynaložil na stavební úpravy realizované v [redacted] v roce 1998, ale to pouze v rozsahu, o který tyto náklady přesahovaly částku [redacted]- Kč, neboť do této částky se žalovaný zavázal realizovat stavební úpravy na vlastní náklady a tato skutečnost pak byla promítnuta i do výše sjednaného nájemného, což potvrdil svědek Ing. Milan Mojžíš. Žalovaný na výzvu soudu doplnil svá žalobní tvrzení o přehled nákladů, které vynaložil na předmětné stavební úpravy v roce 1998 a tvrdil, že náklady celkem činily [redacted] Kč. Žalovaný však do této částky započítal i náklady, které nevynaložil na stavební úpravy, ale na pořízení movitých věcí (vybavení pokojů) a které byly v jeho vlastnictví. Jednalo se např. o [redacted]

[redacted] Kč a dalšího movitého vybavení. Již po odečtení uvedené položky je zjevné, že náklady na tyto stavební úpravy nepřesáhly částku [redacted]- Kč a žalovaný tak nemá nárok na zaplacení těchto nákladů vůči žalobci. Vzhledem k tomu, že žalobce nedal souhlas ke stavebním úpravám, které v [redacted] realizoval žalovaný v letech 2004 – 2006, nemá žalovaný ve smyslu citovaného ust. § 667 odst. 1 obč. zákoníku právo na náhradu nákladů, které na tyto úpravy vynaložil a nemá ani nárok na zaplacení toho, o co se těmito úpravami zvýšila hodnota hotelu. Soud tak uzavřel, že žalovanému nevznikla pohledávka za žalobcem ve výši [redacted]- Kč a žalovaná pohledávka tak nezanikla v důsledku započtení pohledávky v této výši.

Pohledávka žalovaného v celkové výši [REDAKCE] Kč měla dle tvrzení žalovaného sestávat z nákladů, které žalovaný vynaložil na opravy pronajaté věci s tím, že tyto náklady jsou specifikovány ve znaleckém posudku Ing. Václava Zimy č. 024/5781/2011 ze dne 15.4.2011. Jednalo se tedy o opravy realizované žalovaným v letech 2006 – 2009. Ve smyslu shora citovaného ustanovení § 668 odst. 1 a § 669 obč. zákoníku byl žalovaný povinen potřebu jednotlivých oprav oznámit žalobci a v případě, že žalobce opravu sám neprovedl nebo dal žalovanému souhlas, aby opravu provedl, měl žalovaný nárok na náhradu nákladů, které na opravu vynaložil. Žalovaný v řízení prokázal, že potřebu opravy oznámil žalobci pouze v případě opravy [REDAKCE] oken (dopisem z 16.1.2006) a v případě havárie stoupaček (dopisem ze dne 30.10.2007). Vzhledem k tomu, že žalobce vznesl námitku promlčení všech nároků, z nichž sestávala celková tvrzená pohledávka ve výši 952.050,- Kč, soud se nejprve zabýval otázkou, zda jednotlivé nároky byly uplatněny před uplynutím promlčecí doby, která byla v daném případě ve smyslu ust. § 101 obč. zákoníku, ve znění účinném do 31.12.2013, tříletá a běžela od provedení oprav. Znaleckým posudkem znalce Ing. Zimy bylo prokázáno, že oprava špaletových oken a oprava prostoru stará kotelna byly provedeny v roce 2006. Promlčecí doba tedy běžela nejpozději od začátku roku 2007 a marně uplynula do konce roku 2009, když nárok na náhradu nákladů vynaložených žalovaným na tyto opravy nebyl v promlčecí době uplatněn podáním žaloby soudu a pohledávky z tohoto titulu ani nemohly být započteny na žalobou uplatněnou pohledávku žalobce, která vznikla až následně. Započíst promlčenou pohledávku pak není možné. Potřeba dalších oprav, [REDAKCE]

[REDAKCE] nebyla žalovaným oznámena žalobci a tudíž ve smyslu shora uvedeného nemá žalovaný nárok na náhradu nákladů, které na tyto opravy vynaložil. Soud tak uzavřel, že žalovanému nevznikla tvrzená pohledávka za žalobcem z titulu náhrady nákladů na uvedené opravy, kterou by mohl žalovaný započíst na žalobou uplatněný nárok. Pokud jde o náklady na opravu v souvislosti s havárií stoupaček, pak bylo prokázáno, že tato oprava byla provedena v roce 2008 P [REDAKCE] K [REDAKCE] který fakturoval žalovanému dne 20.12.2008 částku za tyto práce, provedené v prosinci 2008, ve výši [REDAKCE]-Kč. Žalovaný tvrdil, že s touto opravou souvisely i úklidové práce, za které vynaložil [REDAKCE]-Kč, ale žalovaný provedení těchto prací a vynaložení nákladů za úklid neprokázal. Soud tedy dospěl k závěru, že došlo k zániku pohledávky žalobce, která byla uplatněna žalobou, do výše [REDAKCE]-Kč, když žalovanému vznikla ve smyslu ust. § 669 obč. zákoníku pohledávka za žalobcem v této výši, z titulu náhrady nákladů vynaložených žalovaným na opravu stoupaček v prosinci roku 2008 a žalovaný tuto splatnou pohledávku započtl na pohledávku žalobce uplatněnou žalobou, která byla splatná dne 8.5.2011. V době střetu pohledávek tedy nebyla pohledávka žalovaného ve výši [REDAKCE]-Kč promlčena.

S ohledem na uvedené závěry soud vyhověl žalobě do částky 902.050,- Kč a ve zbytku, tedy do částky 50.000,- Kč s příslušenstvím, žalobu zamítl. Podle § 517 odst. 2 obč. zákoníku soud uložil žalovanému rovněž povinnost zaplatit žalobci úrok z prodlení, neboť žalovaný je v prodlení s úhradou uvedeného peněžitého dluhu. Žalovaný se v nájemní smlouvě zavázal hradit žalobci náklady na dodanou tepelnou energii vždy měsíčně, a to ve lhůtě 15 dnů od doručení faktury. Žalobce skutečně měsíčně fakturoval žalovanému platbu za

dodanou tepelnou energii a poslední platba za předmětné období byla splatná dne 15.12.2010. Žalovaný byl tak s úhradou celkové původně žalované částky 902.050,- Kč v prodlení nejpozději od 16.12.2010. Žalobce však úrok z této částky požadoval až od 7.1.2011 a vzhledem k tomu, že soud je žalobním návrhem vázán, bylo žalobci přiznáno právo na úrok z prodlení z částky 902.050,- Kč až od tohoto data. Výše úroku z prodlení byla stanovena v souladu s nařízením vlády č. 142/1994 Sb., ve znění nařízení vlády č. 351/2013 Sb..

Soud na základě účastníky doplněných tvrzení dospěl k závěru, že žalovaný netvrdí zánik různých pohledávek žalobce v důsledku započtení svých stejných pohledávek. Žalovaný pouze jednu pohledávku za žalobcem, a to z titulu bezdůvodného obohacení zhodnocením nemovitosti ve výši [REDAKCE],- Kč, započítává proti více pohledávkám žalobce, ale tyto v souhrnu nepřesahují uvedenou částku.

O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle ust. § 142 odst. 2 o.s.ř.. Dle tohoto ustanovení, měl-li účastník ve věci úspěch jen částečný, soud náhradu nákladů poměrně rozdělí, popřípadě vysloví, že žádný z účastníků nemá na náhradu nákladů právo. Žalobce měl ve věci úspěch částečný, když měl neúspěch do částky 50.000,- Kč, která z celkové částky 952.050,- Kč představuje 5%. Žalobce byl tak ve věci úspěšný v rozsahu 95%. Soud ve smyslu citovaného ustanovení náhradu nákladů poměrně rozdělil, když od úspěchu žalobce v rozsahu 95% odečetl neúspěch v rozsahu 5% a přiznal žalobci právo na náhradu nákladů řízení v rozsahu 90% jeho celkových nákladů. Soud při rozhodování o náhradě nákladů řízení nijak nezohlednil částečné zpětvzetí žaloby, neboť účastníci v průběhu řízení (6.8.2012) uzavřeli dohodu o započtení, na základě které pak došlo k tomuto částečnému zpětvzetí. Náklady žalobce sestávají ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 38.080,- Kč a nákladů právního zastoupení advokátem JUDr. Stanislavem Drábkem v celkové výši 332.048,20 Kč (odměna advokáta dle vyhlášky č. 177/1996 Sb. za 18,5 úkonu právní služby á 12.140,- Kč a 3 úkony právní služby á 14.460,- Kč, náhrada hotových výdajů dle vyhlášky č. 177/1996 Sb. za 21,5 úkonů právní služby á 300,- Kč a 21% DPH z odměny advokáta a náhrady hotových výdajů, tj. 57.628,20 Kč). Odměna byla přiznána za následující úkony právní služby – převzetí zastoupení, písemné vyjádření z 21.8.2011, účast advokáta na soudním jednání ve dnech 30.3.2012, 19.6.2012, 11.12.2012, 26.2.2013, 14.5.2013, 6.9.2013, písemné vyjádření ze dne 14.10.2013, účast advokáta na soudním jednání ve dnech 15.11.2013, 20.6.2014, 7.10.2014, písemné vyjádření ze dne 28.10.2014, účast advokáta na soudním jednání ve dnech 24.3.2015, 19.5.2015, 4.8.2015, 22.9.2015 a 15.1.2016, písemné vyjádření ze dne 23.2.2016, účast advokáta na soudním jednání, při němž byl pouze vyhlášen rozsudek dne 3.6.2016 a účast advokáta na soudním jednání ve dnech 18.5.2017, 9.1.2018 a 20.2.2018. Z celkových nákladů žalobce ve výši 370.128,20 Kč představuje 90% částku 333.115,40 Kč. Žalobci tak bylo přiznáno proti žalovanému právo na náhradu nákladů řízení v této výši.

P o u ě n í :Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím soudu podepsaného.

V Praze dne 27.2.2018

Mgr. Martina Weissová, v.r.
soudkyně