



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Obvodní soud pro Prahu 2 rozhodl samosoudcem Mgr. Martinem Trepkou ve věci

žalobce: **SILMET Příbram a.s.**, IČO 26210428  
sídlem Příbram III 168, 261 01 Příbram  
zastoupený advokátem Mgr. Jiřím Kokešem  
sídlem náměstí T. G. Masaryka 153, 261 01 Příbram

proti

žalovanému: **WaShine s.r.o.**, IČO 01486101  
sídlem Boženy Němcové 1881/5, 120 00 Praha 2  
zastoupený advokátem Mgr. Norbertem Ostrčillem  
sídlem Široká 36/5, 110 00 Praha 1

**o zaplacení 1 612 000 Kč s příslušenstvím**

**takto:**

- I. Žaloba s tím, že žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 1 612 000 Kč s úrokem z prodlení ve výši  
8,5 % ročně z částky 52 000 Kč od 26. 6. 2018 do zaplacení,  
9 % ročně z částky 52 000 Kč od 26. 7. 2018 do zaplacení,  
9 % ročně z částky 52 000 Kč od 26. 8. 2018 do zaplacení,  
9 % ročně z částky 52 000 Kč od 26. 9. 2018 do zaplacení,  
9 % ročně z částky 52 000 Kč od 26. 10. 2018 do zaplacení,  
9 % ročně z částky 52 000 Kč od 26. 11. 2018 do zaplacení,  
9 % ročně z částky 52 000 Kč od 26. 12. 2018 do zaplacení,

9,75 % ročně z částky 52 000 Kč od 26. 1. 2019 do zaplacení,  
9,75 % ročně z částky 52 000 Kč od 26. 2. 2019 do zaplacení,  
9,75 % ročně z částky 52 000 Kč od 26. 3. 2019 do zaplacení,  
9,75 % ročně z částky 52 000 Kč od 26. 4. 2019 do zaplacení,  
9,75 % ročně z částky 52 000 Kč od 26. 5. 2019 do zaplacení,  
9,75 % ročně z částky 52 000 Kč od 26. 6. 2019 do zaplacení,  
10 % ročně z částky 52 000 Kč od 26. 7. 2019 do zaplacení,  
10 % ročně z částky 52 000 Kč od 26. 8. 2019 do zaplacení,  
10 % ročně z částky 52 000 Kč od 26. 9. 2019 do zaplacení,  
10 % ročně z částky 52 000 Kč od 26. 10. 2019 do zaplacení,  
10 % ročně z částky 52 000 Kč od 26. 11. 2019 do zaplacení,  
10 % ročně z částky 52 000 Kč od 26. 12. 2019 do zaplacení,  
10 % ročně z částky 52 000 Kč od 26. 1. 2020 do zaplacení,  
10 % ročně z částky 52 000 Kč od 26. 2. 2020 do zaplacení,  
10 % ročně z částky 52 000 Kč od 26. 3. 2020 do zaplacení,  
10 % ročně z částky 52 000 Kč od 26. 4. 2020 do zaplacení,  
10 % ročně z částky 52 000 Kč od 26. 5. 2020 do zaplacení,  
10 % ročně z částky 52 000 Kč od 26. 6. 2020 do zaplacení,  
8,25 % ročně z částky 52 000 Kč od 26. 7. 2020 do zaplacení,  
8,25 % ročně z částky 52 000 Kč od 26. 8. 2020 do zaplacení,  
8,25 % ročně z částky 52 000 Kč od 26. 9. 2020 do zaplacení,  
8,25 % ročně z částky 52 000 Kč od 26. 10. 2020 do zaplacení,  
8,25 % ročně z částky 52 000 Kč od 26. 11. 2020 do zaplacení,  
8,25 % ročně z částky 52 000 Kč od 26. 12. 2020 do zaplacení,  
se zamítá.

- II. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému na náhradě nákladů řízení částku 145 611 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám Mgr. Norberta Ostrčila, advokáta, sídlem Široká 36/5, 110 00 Praha 1.

#### Odůvodnění:

1. Žalobce se žalobou došlou soudu dne 11. 3. 2021 domáhal na žalovaném zaplacení částky 1 612 000 Kč s příslušenstvím z titulu podnájemného za podnájem pozemku.
2. Žalobce uvedl, že společnost F.D.INVEST a.s., IČO 28205731 (dále jen „F.D.I.“), jako nájemce uzavřela dne 1. 5. 2016 nájemní smlouvu se společností IKEA Centres Česká republika s.r.o., IČO 27081028 (dále jen „IKEA Centres“), jako pronajímatelem, kdy na základě této smlouvy byl společnosti F.D.I. přenechán do užívání pozemek parc. č. [REDAKCE] zapsaný na LV č. [REDAKCE] pro k. ú. [REDAKCE]. Dne 19. 12. 2016 byla mezi společnostmi F.D.I. jako nájemcem a žalovaným jako podnájemcem uzavřena smlouva o podnájmu věci k podnikatelskému účelu. Na základě této smlouvy o podnájmu byla žalovanému přenechána do dočasného užívání část pozemku

parc. č. [REDAKCE] Účelem podnájmu bylo zřízení, umístění a provozování dočasné stavby nadzemního přemístitelného mycího centra v areálu obchodního centra Avion Shopping Park Zličín za účelem mytí motorových vozidel. Dne 3. 5. 2018 uzavřela společnost F.D.I. jako prodávající a žalobce jako kupující smlouvu o koupi části obchodního závodu, kdy na základě této smlouvy nabyt žalobce část obchodního závodu společnosti F.D.I. V rámci tohoto nákupu žalobce nabyt i práva a povinnosti k projektu Mycího centra, projekt tvoří Přílohu č. 6 smlouvy o koupi části obchodního závodu, kdy přílohou č. 6 smlouvy o koupi části obchodního závodu je právě smlouva o podnájmu věci k podnikatelskému účelu. Práva nájemce z citované smlouvy o podnájmu věci k podnikatelskému účelu tedy přešla na žalobce.

3. V čl. V. odst. 1 předmětné podnájmní smlouvy bylo sjednáno nájemné ve výši 65 000 Kč měsíčně pro dobu od právní moci kolaudačního rozhodnutí vydaného příslušným správním orgánem na mycí centrum. Pro dobu od podpisu smlouvy do dne předcházejícího právní moci kolaudačního rozhodnutí bylo nájemné sjednáno ve výši 13 000 Kč měsíčně (rezervační nájemné). Splatnost nájemného byla v článku V. odst. 2 sjednána tak, že nájemné je splatné do 25. dne kalendářního měsíce předcházejícího kalendářnímu měsíci, za nějž se nájemné platí, tj. předem. Rovněž bylo v předmětném ustanovení ujednáno, že žalovaný jako podnajíemce zajistí vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí nejpozději do 18ti měsíců od podpisu smlouvy, po marném uplynutí tohoto data je žalovaný povinen hradit nájemné v plné výši. Sjednaná doba v délce 18ti měsíců ode dne podpisu smlouvy uplynula dne 19. 6. 2018, a počínaje měsícem červencem 2018 tak vznikla žalovanému povinnost hradit nájemné v plné výši 65 000 Kč bez DPH měsíčně, když nájemné v plné výši se stalo splatným dne 25. 6. 2018. I přesto, že podmínka sjednaná pro počátek úhrady nájemného ve výši 65 000 Kč bez DPH měsíčně byla splněna počínaje měsícem červencem 2018, žalovaný od počátku trvání podnájmní smlouvy až do současnosti hradil žalobci na nájemném pouze částku ve výši 13 000 Kč bez DPH měsíčně odpovídající rezervačnímu nájemnému. Žalovanému tak vznikl dluh na neuhrazeném nájemném za dobu 31 měsíců (od července 2018 do ledna 2021), kdy celkový dluh činí 1 612 000 Kč (31 x 52 000 Kč). Takto vzniklý dluh žalovaný nevyrovnal, přestože k tomu byl ze strany žalobce vyzván, naposledy předžalobní výzvou ze dne 25. 1. 2021, doručenou právnímu zástupci žalovaného dne 1. 2. 2021. Podanou žalobou se tak žalobce domáhal zaplacení částky 1 612 000 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení počítaným z jednotlivých dlužných částí měsíčního nájemného ode dnů následujících po splatnosti nájemného do zaplacení.
4. Žalovaný žalobou uplatněný nárok neuznal a navrhl zamítnutí žaloby. Žalovaný potvrdil uzavření žalobcem uvedených smluv, namítl však, že účel, za jakým pozemek potřebuje (potřeboval), byl společností F.D.I. znám již v době uzavření smlouvy o podnájmu, lze tedy presumovat, že i právnímu nástupci společnosti F.D.I., tj. žalobci, by měl být účel zřejmý. Ze smlouvy podnájmní, která vznikla na základě jednání s vlastníkem na straně předchůdce žalobce, mělo být zřejmé, jaké základní podmínky jsou potřeba pro řádné plnění dle smlouvy o podnájmu. Dne 14. 9. 2020 se žalovaný dověděl, že realizovatelnost projektu, který je předmětem a účelem smlouvy o podnájmu, je dle vyjádření Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen „MHMP“) nemožný, jelikož stavební záměr byl vyhodnocen jako nepřijatelný, a to z důvodu absence existence podmíněných staveb v této lokalitě. Konkrétně absence komunikací zcela znemožňuje předmětný záměr realizovat. Tato podmíněnost další výstavby je v rámci předmětné lokality dána platným územním plánem, a to již od roku 2005 (územní plán schválený usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 09. 09. 1999, ve znění obecně závazné vyhlášky č. 6/2005, která předmětnou změnu do územního plánu promítla). Vydání stavebního povolení je podmíněno realizací staveb v řádech stamilionů až jednotek miliard korun, mj. i proto, že je zapotřebí zřízovat silnice na cizích pozemcích. I při běžných znalostech a zkušenostech a předpokladu obvyklého chodu věci bylo zřejmé, že dluh ze sjednávaného závazku nelze z objektivních důvodů splnit. I s ohledem na tuto skutečnost se žalovaný rozhodl dne 6. 10. 2020 zaslat žalobci odstoupení od smlouvy o podnájmu a v reakci na repliku žalobce ze dne 2. 11. 2020 raději následně i výpověď,

a to dne 17. 12. 2020. Smlouva o podnájmu tak zanikla nejpozději na základě odstoupení od smlouvy o podnájmu. Žalovaný z dobré vůle a z důvodu ochrany svého dobrého jména platil i přes tyto skutečnosti žalobci alespoň částečné udržovací (rezervační) nájemné dle smlouvy o podnájmu, a to i přesto respektive právě proto, že byl v postavení slabší smluvní strany dle § 433 odst. 2 o. z. ve vztahu k žalobci, který se specializuje na pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a podobné investiční záměry, když žalovaný a priori dodává technologie a provádí montáže mycích center, včetně servisu, údržby a poradenství, nikoliv samotné realizace a výstavby. Dále žalovaný namítl, že původní podmínky smluvního vztahu, které byly přislíbeny ze strany žalobce a pana M. D. (pozn. soudu: člena představenstva společnosti F.D.I. – viz dále), ale do smlouvy samotné nakonec promítnuty nebyly, počítaly s tím, že snížené (pod)nájemné bude žalovaný povinen hradit po celou dobu až do kolaudace, tj. bez onoho 18měsíčního časového stropu. Konečně pak žalovaný namítl, že žalobce nepředal předmět nájmu ve způsobilém stavu ke sjednanému účelu užívání, tj. výstavba mycího centra. Dále neposkytoval dostatečnou součinnost a tím zdržoval možnost zahájení kroků k vydání stavebního povolení a realizaci projektu. Pokud k zajištění výstavby stanice, přípojek či inženýrských sítí byla nutná součinnost žalobce, byl povinen žalovanému součinnost poskytnout, což však neučinil. Ze strany žalobce byl určen jako projektant pan J. S. pracující pro obchodní společnost JS Plan s.r.o., který dlouhodobě prosazoval pro žalovaného nevýhodné řešení, což samo o sobě zablokovalo další postup v realizaci celého projektu. Situace byla dokonce taková, že ze strany žalobce bylo žalovanému sděleno, že jedině tento projektant je schopen projekt připravit. Dále byly ze strany žalobce a jeho projektanta tvrzeny nepravdivé skutečnosti, čímž byl žalovaný uváděn v omyl. Projektant například celou dobu tvrdil, že napojení na inženýrské sítě lze realizovat pouze přes sousední provozovnu řetězce McDonald's, že tam jinak nikde nic není, případně že je to velmi daleko, s tím, že až v roce 2019-2020 se ukázalo, že sítě jsou prakticky na pozemku. Dle žalovaného tak nelze dojít k jinému závěru, než že žalovaný byl v době uzavírání smlouvy o podnájmu v dobré víře tak, jak ji presumuje § 7 o. z., a zřetelně protistraně prezentoval svůj záměr a účel, jak má v úmyslu s pozemkem nakládat. O tom, že jednal v souladu s princípy poctivosti lze u žalobce minimálně pochybovat, jelikož žalobce i přes prohlášení v čl. I. odst. 7 a čl. VIII. odst. 1 smlouvy o podnájmu uvedl žalovaného v omyl, když přes nemožnosti realizace záměru s žalovaným předmětnou smlouvu uzavřel.

5. Následně žalovaný svou obranu doplnil a uvedl, že ke smlouvě o podnájmu byl sjednán ještě Dodatek č. 1 týkající se úhrady částky ve výši 295 000 Kč jako jednorázové kompenzace nákladů spojených s realizací nájemního, resp. podnájemního vztahu (náklady na právní služby, správní poplatky, ohlášení a povolovací řízení), kterou se žalobce zavázal vrátit žalovanému v případě, že žalovaný nikoliv vlastní vinou neobdrží povolení či oprávnění nezbytné k vybudování a provozování Mycího centra. Stran smlouvy o podnájmu pak žalovaný namítl, že tato byla uzavřena žalobcem, resp. právním předchůdcem žalobce společností F.D.I. na základě plné moci udělené za společnost členem představenstva M. D. a členem představenstva D. P. panu M. D. kterou byl tento (jeden) člen představenstva zmocněn, aby zmocnitele samostatně zastupoval (sám) při všech ústních i písemných právních jednáních s obchodními partnery, při uzavírání objednávek, smluv, dohod, dohod o narovnání, jakož i aby v této souvislosti přijímal doručované písemnosti. M. D. jako člen představenstva společnosti byl uvedenou plnou mocí zmocněn (generálně) ke všem právním jednáním, přitom (jeden) člen představenstva může být zmocněn k jednání za společnost dvěma členy představenstva zastupujícími společně společnost při nastavení pravidla „čtyř očí“ (v souladu se zápisem v obchodním rejstříku) podle ustanovení § 164 odst. 2 o. z., jen je-li zmocněn k určitému právnímu jednání. Takovému zákonnému požadavku určitosti však udělená plná moc nevyhovuje, čímž tak došlo k porušení pravidla „čtyř očí“, které má za následek, že takové právní jednání právnickou osobu nezavazuje. Vzhledem k tomu, že plná moc k uzavření smlouvy o podnájmu nebyla za společnost udělena v souladu s ustanovením § 164 odst. 2 o. z., pak na smlouvu o podnájmu podepsanou za společnost F.D.I. panem M. D. je třeba hledět, jako když nebyla uzavřena.

Dále žalovaný namítl, že ustanovení čl. 5.1. smlouvy o podnájmu týkající se nájemného je zcela neurčité, když sjednává nájemné v určité výši do doby právní moci kolaudačního rozhodnutí, určité nájemné do dne předcházejícího právní moci kolaudačního rozhodnutí a nájemné po určité době od podpisu smlouvy, které je v rozporu s ujednáním o výši nájemného v předchozích větách předmětného čl. 5.1. smlouvy o podnájmu. Dále žalovaný namítl, že jako podnájemce uzavřel smlouvu o podnájmu k dočasnému užívání za účelem zřízení, umístění a provozování dočasné stavby Mycího centra. Uzavření smlouvy o podnájmu předcházelo zadání výběrového řízení na dodavatele výstavby a provozování Mycího centra vyhlášeného zadavatelem společností IKEA Centres dne 11. 11. 2015, kdy součástí zadání výběrového řízení bylo uvedení stanoviska stavebního odboru Úřadu městské části Praha 13 (dále jen „ÚMČ Praha 13“), dle kterého lze Mycí centrum povolit pouze jako stavbu dočasnou, umístit „přemístitelný prefabrikovaný výrobek plnící funkci stavby“. Na základě výsledků výběrového řízení byla nejdříve uzavřena nájemní smlouva mezi IKEA Centres jako pronajímatelem a společností F.D.I. jako nájemcem, která pak následně uzavřela jako nájemce se žalovaným jako podnájemcem smlouvu o podnájmu. Hlavní osobou, která jednala za nájemce (F.D.I.) ve všech věcech spojených se smlouvou o podnájmu, byl M. D. [REDAKCE] člen představenstva společnosti, který také uzavřel smlouvu o podnájmu na základě plné moci. M. D. [REDAKCE] také pro přípravu a realizaci projektu Mycího centra až do získání kolaudačního rozhodnutí doporučil žalovanému pověřit veškerým jednáním svého projektanta J. S. [REDAKCE], který byl žalovanému prezentován jako nejvhodnější osoba s potřebnými schopnostmi dosáhnout požadovaného výsledku. Žalovaný tak na základě požadavku a doporučení M. D. [REDAKCE] (zastupujícího nájemce) nechal řešení projektu Mycího centra na projektové kanceláři J. S. [REDAKCE]. Žalovaný tedy uzavřel smlouvu o podnájmu, když vycházel i z obsahu zadání výběrového řízení, že účel sjednaný smlouvou o podnájmu je realizovatelný, tedy možný. K uvedenému je třeba poukázat na ujednání stran v čl. 1.7. smlouvy o podnájmu, podle kterého se v případě, že takové omezení či regulace nastane v průběhu trvání smluvního vztahu, zavazují se smluvní strany uzavřít příslušný dodatek ke smlouvě tak, aby uspořádání poměrů bylo spravedlivé. Vzhledem k tomu, že naplnění účelu smlouvy o podnájmu představovalo pro žalovaného vynaložení nemalé investice, měl z důvodu rentability obchodu sám zájem na dokončení projektu v co nejkratším čase, a proto přistoupil na doporučení nájemce angažovat jeho projektanta J. S. [REDAKCE]. Počínaje uzavřením smlouvy o podnájmu žalovaný hradil v souladu s čl. 5.1. smlouvy o podnájmu (rezervační) nájemné ve výši 13 000 Kč + DPH měsíčně, na základě faktur – daňových dokladů vystavených nájemcem. Žalovaný provedl od uzavření smlouvy o podnájmu na úhradách (rezervačního) nájemného celkem 38 plateb v celkové výši 494 000 Kč + DPH, aniž by mohl předmět nájmu (vůbec) užívat, když získání stavebního povolení se stále (jen) komplikovalo a protahovalo. Za období 12/2016 až 05/2018 vystavil celkem 17 faktur – daňových dokladů původní nájemce společnost F.D.I. a za období 05/2018 až 12/2019 vystavil celkem 20 faktur – daňových dokladů nový nájemce – žalobce. První fakturu – daňový doklad na částku 65 000 Kč + DPH vystavil žalobce až dne 31. 1. 2020 za období 01/2020. Třebaže podle žalobce měl žalovaný počínaje měsícem červenec 2018 hradit nájemné ve výši 65 000 Kč + DPH, byl žalovaný opakovaně ujištěn M. D. [REDAKCE] že do doby pravomocného kolaudačního rozhodnutí bude hradit jen (rezervační) nájemné ve výši 13 000 Kč + DPH měsíčně, čemuž také odpovídá, že i po nástupu žalobce jako nového nájemce tento měsíčně vystavoval faktury – daňové doklady na částku 13 000 Kč + DPH měsíčně. Žalobce tak do 31. 12. 2019 neměl ze smlouvy o podnájmu vůči žalovanému žádné pohledávky na nájemném, což vyplývá také z odsouhlasení zůstatků faktur ke dni 31. 12. 2018 vystaveného žalobcem v [REDAKCE] dne 20. 2. 2019 a odsouhlasení zůstatku faktur ke dni 31. 12. 2019 vystaveného žalobcem v [REDAKCE] dne 5. 2. 2020. Nároky žalobce uplatňované žalobou nemají tedy oporu ani v jím vystavených fakturách – daňových dokladech dle čl. 5.5. smlouvy o podnájmu. Žalobce tak požaduje úhradu nájemného, když k tomu (ani) nesplnil podmínku vystavení faktur – daňových dokladů vztahujících se k požadovanému plnění. Žalobce začal uplatňovat nárok na úhradu zvýšeného nájemného (oproti ujištění právního předchůdce akceptovaného konkludentně i žalobcem) jako formu nátlaku na žalovaného k dosažení naplnění záměru a realizaci

projektu nebo (případně) změny smluvních podmínek. Uvedené je patrné (mimo jiné) z e-mailové komunikace právního zástupce žalobce ze dne 5. 3. 2020 všem zúčastněným stranám, když žalobce takto postupoval i vůči jiným osobám (Pražská plynárenská a.s.). Teprve když nedošlo k dohodě, začal žalobce vystavovat a uplatňovat vůči žalovanému faktury – daňové doklady na zvýšenou částku nájemného ve výši 65 000 Kč + DPH počínaje 01/2020 a dále i bez ohledu na ukončení podnájemní smlouvy odstoupením a následnou výpovědí (ze dne 17. 12. 2020) smlouvy o podnájmu jako reakci žalovaného na stanovisko MHMP, Odboru územního rozvoje, ze dne 14. 9. 2020, č. j. MHMP [REDAKCE] které označilo záměr umístění Mycího centra dle platného Územního plánu sídelního útvaru Hl. m. Prahy za nepřipustný, což vedlo k závěru, že předmětem smlouvy o podnájmu bylo plnění nemožné.

6. Jednání žalobce, který v důsledku nedosažení dohody se žalovaným ohledně realizace projektu, který se krátce na to ukázal jako nerealizovatelný, začal uplatňovat zvýšené nájemné dle smlouvy o podnájmu cca 18 měsíců poté, kdy mu údajně vzniknul na takovou výši nájemného nárok, je jednak s ohledem na dohodu mezi nájemcem a podnájemcem akceptovanou i žalobcem prostřednictvím kontaktní osoby M. D. [REDAKCE] a konkludentně ve spojení s měsíčním vystavováním faktur – daňových dokladů ze strany žalobce po celou dobu ve výši (rezervačního) nájemného 13 000 Kč + DPH měsíčně nedůvodné, v rozporu s předchozí dohodou stran, a současně nepoctivé, pokud by žalovaný měl v rozporu s předchozím ujištěním hradit zvýšené nájemné za předmět nájmu, který v důsledku průtahů a komplikací při zajišťování stavebního povolení osobou určenou nájemcem nezpůsobených vlastní vinou nemohl užívat. V čl. 1.7. smlouvy o podnájmu se přitom také strany zavázaly postupovat tak, aby uspořádání poměrů bylo spravedlivé. Ve světle tohoto ujednání o spravedlivém uspořádání poměrů nemůže mít žalobce vůči žalovanému nejpozději po vydání zamítavého stanoviska MHMP ze dne 14. 9. 2020 žádné nároky uplatňované žalobou. Žalovaný k tomu na základě Dodatku ke smlouvě o podnájmu uhradil dne 21. 12. 2016 částku 295 000 Kč + DPH, kterou bude v souladu s předmětným Dodatkem ke smlouvě o podnájmu požadovat zpět samostatným žalobním návrhem. Dále žalovaný zaplatil dne 21. 12. 2016 kauci ve výši 195 000 Kč, kterou bude také požadovat vrátit zpět.
7. Konečně pak žalovaný namítl, že původní nájemní smlouvu ze dne 1. 5. 2016 uzavřenou mezi IKEA Centres jako pronajímatelem a F.D.I. jako nájemcem uzavřel pouze většinový vlastník předmětu nájmu bez souhlasu ostatních spoluvlastníků, tedy nájemní smlouva nebyla uzavřena všemi spoluvlastníky. V takovém případě lze nájemní smlouvu považovat za neplatně uzavřenou.
8. Žalobce k obraně žalovaného uvedl, že žalovaným učiněné odstoupení od smlouvy považuje na neúčinné. Ze strany žalobce (ani ze strany společnosti F.D.I. jako právního předchůdce) nedošlo k žádnému porušení podnájemní smlouvy, které by žalovaného opravňovalo k výpovědi smlouvy bez výpovědní doby nebo k odstoupení od smlouvy. Žalobce trvá na tom, že v době uzavření podnájemní smlouvy nebylo žádné omezení, které by mohlo ztížit nebo znemožnit účel podnájmu, známo. Navíc žalobce poukázal na článek I. odst. 8 předmětné podnájemní smlouvy, ve kterém bylo ujednáno, že žalovaný jako podnájemce je povinen si zajistit svým jménem a na svůj náklad veškerá povolení a oprávnění vyplývající z veřejného práva nezbytná pro splnění účelu smlouvy, resp. k provozování Mycího centra, požadovaná příslušnými právními předpisy a nařízeními příslušných orgánů a úřadů. Z citovaného ustanovení jednoznačně vyplývá, že pokud se v průběhu trvání podnájemního vztahu vyskytne jakákoli potřeba získání veřejnoprávního povolení, souhlasu nebo jiného úkonu orgánu státní správy či jiného úřadu, je povinností samotného podnájemce si toto na své náklady a svým jménem zajistit, kdy tedy pokud je třeba vyhovět požadavkům dotčeného odboru MHMP, je na žalovaném, aby tento požadavek na své náklady splnil. Ze strany žalobce tak nemohlo dojít k žádnému porušení podnájemní smlouvy, kdy tedy předmětné odstoupení od smlouvy je nutno považovat za nedůvodné, a proto žalobce považuje předmětnou smlouvu i nadále za platnou. K námitce neplatnosti smlouvy o podnájmu z důvodu neplatnosti plné moci, na základě které smlouvu uzavřel M. D. [REDAKCE] žalobce s odkazem na judikaturu Nejvyššího soudu ČR (dále jen „NSČR“) uvedl, že NSČR konstatoval, že nelze obcházet podpis

druhého člena statutárního orgánu (kde zastupují orgán dva členové) tím, že druhý člen zmocní prvního člena. Současně konstatoval, že takového překročení se může dovolat pouze ten, za koho zákonný zástupce jednal (v daném případě druhý statutár) a vůči druhé smluvní straně se nemůže dovolat, že v případě plnění není tímto úkonem vázán. Proti uzavření smlouvy se může tedy dovolávat jen druhý statutár a tím je [REDAKCE] P [REDAKCE] která neplatnost uzavřených smluv nenamítala ani nenamítá. Vzhledem k uvedenému je námitka žalovaného ohledně neplatnosti podnájemní smlouvy lichá, protože žalovaný není oprávněn se dovolávat neplatnosti uzavřené smlouvy. Dobrá víra při uzavírání smlouvy o podnájmu je zřejmá i z toho, že námitku neplatnosti smluv namítá po podání žaloby, což je i po výpovědi a odstoupení od smlouvy o podnájmu. Konečně k námitce neplatnosti nájemní smlouvy z důvodu absence souhlas menšinového spoluvlastníka, kterým je obchodní korporace IKEA Česká republika, s.r.o. (dále jen „IKEA ČR“), žalobce uvedl, že i tato námitka je nedůvodná, neboť i v tomto případě se uplatní zásada, že neplatnost takové smlouvy se může dovolávat pouze ten, k jehož ochraně je možnost zprostit se povinností vyplývajících ze smlouvy stanovena, tedy spoluvlastník, který by k uzavření takové smlouvy nedal souhlas. Druhému účastníku smlouvy totiž z takového jednání žádná újma nehrozí. Absence souhlasu menšinového spoluvlastníka s uzavřením nájemní smlouvy se tedy může dovolat pouze ten, jehož souhlas s uzavřením smlouvy nebyl učiněn (v daném případě obchodní korporace IKEA ČR), a vůči druhé smluvní straně se může dovolat, že v případě plnění není tímto úkonem vázán. Proti uzavření smlouvy se může tedy dovolávat jen menšinový spoluvlastník, který neudělal souhlas s uzavřením nájemní smlouvy, který neplatnost uzavřené smlouvy nenamítal ani nenamítá. Navíc v tomto případě nelze postupovat podle ustanovení § 1132 o. z., když se v případě nájemní smlouvy nejedná o zatížení společné věci a navíc doba, na kterou se nájemní právo zřizuje, je v tomto konkrétním případě kratší než 10 let, kdy tedy k uzavření nájemní smlouvy stačí většinový souhlas spoluvlastníků, který byl udělen již samotným jednáním společnosti IKEA Centres jakožto většinového spoluvlastníka.

9. Po předstření předběžného závěru soudu o neplatnosti smlouvy o podnájmu z důvodu nemožnosti plnění a možnosti posouzení žalobou uplatněného nároku jako nároku z titulu bezdůvodného obohacení žalobce doplnil, že v případě, kdy by se jednalo o absolutně neplatnou podnájemní smlouvu, by žalovanému vznikl prospěch spočívající v tom, že měl k dispozici předmět podnájmu, aby jej užíval, a tedy se bezdůvodně obohatil. Výše takto získaného prospěchu by pak měla být určena ve výši obvyklého nájemného za období červenec 2018 až leden 2021.
10. K tomu žalovaný namítl, že měl předmětný pozemek rezervován pro stavbu bezkontaktní myčky, což se posléze prokázalo, že takový záměr nelze realizovat. Žalovaný tak pozemek prakticky nemohl využít, když mu k ničemu jinému než k rezervaci pro budoucí záměr, který se ukázal jako nerealizovatelný, nebyl. Je tak otázkou, zda se žalovaný vůbec mohl nějak obohatit.
11. K tomu pak žalobce doplnil, že smlouva o podnájmu byla uzavřena už v roce 2016 a sám žalovaný připouští, že žádost na MHMP podal až v březnu roku 2020. Žalobce tedy nemůže nést odpovědnost za to, že žalovaný měl více než 3 roky pozemek k dispozici, nějakým způsobem vyvíjel činnost k tomu, aby zde realizoval svůj záměr, a až po 3,5 letech trvání podnájemní smlouvy podal žádost, na základě které údajně zjistil, že předmětný pozemek nelze k jím zamýšlenému účelu využít. Minimálně tedy za dobu, než došlo ke zjištění, že na předmětném pozemku nelze realizovat daný záměr, se žalovaný na úkor žalobce bezdůvodně obohatil, když žalobce byl vyloučen z užívání předmětného pozemku a v daném období mohl předmětný pozemek případně pronajmout někomu jinému. Na straně žalobce tak došlo minimálně k ušlému zisku, když nedošlo k navýšení jeho majetku z důvodu podnajíání pozemku jinému subjektu.
12. Na základě provedeného dokazování učinil soud následující skutková zjištění:
13. Žalobce vznikl dne 15. 11. 2000 a jeho předmětem podnikání jsou distribuce pohonných hmot, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, silniční motorová doprava - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti

přesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí, - nákladní provozovaná vozidla nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí, podnikání v oblasti nakládání s nebezpečnými odpady a zámečnictví, nástrojářství a předmětem činnosti pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor (*zjištěno z výpisu z obchodního rejstříku žalovce dle stavu ke dni 10. 3. 2021*).

14. Žalovaný vznikl dne 11. 3. 2013 a jeho předmětem podnikání je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Jediným společníkem a jednatelem žalovaného je pan D. P. (*zjištěno z výpisu z obchodního rejstříku žalovaného dle stavu ke dni 10. 3. 2021*).
15. Společnost F.D.I. vznikla dne 7. 12. 2007 a předmětem její činnosti jsou od počátku pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor. V době od 6. 2. 2015 do 4. 10. 2018 měla společnost v obchodním rejstříku zapsány dva členy představenstva (M. D. D. P. , kterým oběma členství vzniklo dne 15. 1. 2015 a zaniklo dne 4. 10. 2018, a jako způsob jednání měla zapsáno, že společnost zastupují a ve všech věcech za ni jednají vždy dva členové představenstva současně; podepisování za společnost se provádí tak, že k napsané nebo vtištěné obchodní firmě společnosti připojí svůj podpis oba členové představenstva. M. D. pak ve společnosti působil od 4. 10. 2018 do 4. 3. 2021 jako statutární ředitel, resp. člen správní rady a byl oprávněn jednat za společnost samostatně. V době od 4. 10. 2018 do 27. 3. 2021 byl M. D. zapsán též jako jediný akcionář společnosti (*zjištěno z úplného výpisu z obchodního rejstříku F.D.I. dle stavu ke dni 12. 7. 2022*).
16. Společnost F.D.I., zastoupená členy představenstva M. D. a P. udělila 23. 2. 2015 plnou moc M. D. k tomu, aby zmocnitele samostatně zastupoval při všech ústních i písemných právních jednáních s obchodními partnery, při uzavírání objednávek, smluv, dohod, dohod o narovnání, jakož i aby v této souvislosti přijímal doručované písemnosti s tím, že zmocnění bylo schváleno představenstvem zmocnitele dne 16. 2. 2015. Podpisy M. D. a P. na plné moci byly úředně ověřeny (*zjištěno z plné moci*).
17. Společnost IKEA Centres vyhlásila dne 11. 11. 2015 výběrové řízení na výstavbu a provozování mycího centra a služeb s tím spojených s tím, že zakázka by měla být realizována v AVION Shopping Park Praha na části pozemku parc. č. v k. ú. Dle zadání je na pozemku aktuálně umístěna čerpací stanice Way 24 a provoz celého předmětného prostoru/areálu bude zaštitovat provozovatel čerpací stanice Way 24, mycí centrum bude podnájemcem této čerpací stanice. Dle sdělení stavebního úřadu (stavebního odboru ÚMČ Praha 13) lze mycí centrum povolit pouze jako stavbu dočasnou, umístit „přemístitelný prefabrikovaný výrobek plnící funkci stavby“. Dále bylo v zadání uvedeno, že veškeré činnosti spojené s předmětem zakázky zajišťuje uchazeč (např. projektové a inženýrské práce, zemní a výkopové práce, samotná „výstavba“ myčky, uvedení do provozu, atp.), veškeré náklady na vybudování mycího centra a všech souvisejících činností jsou na straně uchazeče. Veškerá zařízení budou majetkem uchazeče, zadavatel pouze poskytne pozemek pro výstavbu a následné provozování mycího centra (*zjištěno ze zadání výběrového řízení na dodavatele ze dne 11. 11. 2015*).
18. Společnost IKEA Centres jako pronajímatel a společnost F.D.I. jako nájemce uzavřely dne 1. 5. 2016 písemnou nájemní smlouvu, kterou IKEA Centres poskytla F.D.I. do nájmu pozemek parc. č. v k. ú. o výměře 2 492 m<sup>2</sup> za účelem umístění a následného provozování nadzemní přemístitelné samoobslužné čerpací stanice pohonných hmot a samoobslužných mycích boxů pro motorová vozidla v areálu obchodního centra Avion Shopping Park Praha. Ve smlouvě bylo konstatováno, že předmět nájmu je ve spoluvlastnictví IKEA Centres a IKEA ČR, přičemž IKEA Centres je většinovým spoluvlastníkem a její spoluvlastnický podíl přesahuje dvoutřetinovou většinu hlasů všech spoluvlastníků, v důsledku čehož není k rozhodnutí o týkajícího se pronájmu potřebný souhlas druhého spoluvlastníka. Dále bylo ve smlouvě konstatováno, že F.D.I.



předmětný pozemek již užívala od 16. 8. 2011 na základě smlouvy o nájmu pozemku ze dne 10. 11. 2010, která byla touto smlouvou nahrazována, a že na pozemku na základě této smlouvy na vlastní náklady a vlastní odpovědnost umístila a provozovala čerpací stanici, která není s pozemkem spojena pevným základem. F.D.I. se ve smlouvě zavázala získat všechna potřebná povolení pro pokračování provozu čerpací stanice a dále k vybudování čerpacího terminálu CNG, o který bude čerpací stanice rozšířena, a mycích boxů a čerpací terminál CNG a mycí boxy vybudovat a provozovat. Smlouva byla uzavřena na dobu určitou od podpisu smlouvy do 15. 8. 2024. Za F.D.I. byla smlouva uzavřena M. D. [REDACTED] za sebe sama a za P. [REDACTED] na základě plné moci (*zjištěno z nájemní smlouvy ze dne 1. 5. 2016*).

19. Společnost F.D.I. jako nájemce a žalovaný jako podnájemce uzavřeli dne 19. 12. 2016 písemnou smlouvu o podnájmu věci k podnikatelskému účelu, kterou F.D.I. poskytla žalovanému do podnájmu část pozemku parc. č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED] za účelem zřízení, umístění a provozování dočasné stavby nadzemního přemístitelného samoobslužného mycího centra v areálu obchodního centra Avion Shopping Park Zličín za účelem mytí motorových vozidel. Mycí centrum mělo být žalovaným vybudováno dle schválené projektové dokumentace předané mu ze strany F.D.I. před podpisem smlouvy, součástí smlouvy byl i časový harmonogram realizace mycího centra. F.D.I. ve smlouvě prohlásila, že jí ke dni uzavření smlouvy není známo žádné omezení vážící se k předmětu podnájmu vyplývající z veřejnoprávních předpisů nebo regulací, které by mohlo znemožnit či omezit účel podnájmu. V případě, že takové omezení či regulace nastane v průběhu trvání smluvního vztahu, zavázaly se smluvní strany uzavřít příslušný dodatek ke smlouvě tak, aby uspořádání poměrů bylo spravedlivé. Žalovaný byl dle smlouvy povinen zajistit si svým jménem a na svůj náklad veškerá povolení a oprávnění vyplývající z veřejného práva nezbytná pro splnění účelu smlouvy, resp. k provozování Mycího centra, požadovaná příslušnými právními předpisy a nařízeními příslušných orgánů a úřadů. Pro dobu od právní moci kolaudačního rozhodnutí vydaného příslušným správním orgánem na Mycí centrum bylo sjednáno nájemné ve výši 65 000 Kč + DPH měsíčně. Pro dobu od podpisu smlouvy do dne předcházejícího právní moci kolaudačního rozhodnutí bylo sjednáno nájemné (rezervační nájemné) ve výši 13 000 Kč + DPH měsíčně. Žalovaný se ve smlouvě zavázal zajistit za součinnosti ze strany vlastníka pozemku zajištěné F.D.I. pro Mycí centrum vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí a Mycí centrum zkolaudovat nejpozději do 18 měsíců od podpisu smlouvy s tím, že po matném uplynutí tohoto data je povinen hradit nájemné v plné výši. Nájemné bylo splatné předem vždy nejpozději do 25. dne měsíce předcházejícího měsíci, za nějž se nájemné platí. F.D.I. měla nejpozději 10. pracovní den měsíce předcházejícího měsíci, za nějž se nájemné platí, vystavit daňový doklad (fakturu) a tento doručit žalovanému e-mailem. Rezervační nájemné za první měsíc trvání podnájmu měl žalovaný zaplatit při uzavření smlouvy. F.D.I. byla dále oprávněna požadovat před podpisem smlouvy složení kauce ve výši odpovídající tříměsíčnímu nájemnému. Žalovaný byl též povinen uhradit F.D.I. jednorázový příspěvek na náklady spojené s realizací smlouvy (náklady na právní služby, správní poplatky, ohlášení a povolovací řízení) za podmínek sjednaných v dodatku ke smlouvě. Smlouva byla uzavřena na dobu určitou od 1. 12. 2016 do 15. 8. 2024. Žalovaný byl oprávněn smlouvu vypovědět mj., b) jestliže se předmět podnájmu stane bez zavinění žalovaného nezpůsobilý ke smlouvenému užívání, c) F.D.I. hrubě poruší povinnosti stanovené jí touto smlouvou nebo vyplývající z ustanovení občanského zákoníku, d) po uzavření smlouvy se objeví překážka, pro kterou nebude možné získat veškerá potřebná povolení pro realizaci projektu mycího centra. Výpovědní doba byla sjednána jako tříměsíční, resp. v případě důvodu dle písm. d) jako dvouměsíční s tím, že začíná plynout prvého dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Změny a doplňky smlouvy mohly být činěny formou písemných číslovaných dodatků. Smlouva byla uzavřena za F.D.I. M. D. [REDACTED] členem představenstva v plné moci, za žalovaného D. P. [REDACTED] (*zjištěno ze smlouvy o podnájmu věci k podnikatelskému účelu ze dne 19. 12. 2016*).

20. Písemným dodatkem č. 1 ze dne 19. 12. 2016 sjednali F.D.I. a žalovaný povinnost žalovaného zaplatit F.D.I. částku 295 000 Kč + DPH jako jednorázovou kompenzací nákladů spojených s realizací nájemního, resp. podnájemního vztahu (náklady na právní služby, správní poplatky, ohlášení a povolovací řízení), kterou měl žalovaný zaplatit ve lhůtě 3 dnů. Dodatek byl uzavřen za F.D.I. M. D. [REDAKCE] členem představenstva v plné moci, za žalovaného M. P. [REDAKCE] (zjištěno z dodatku č. 1 ke smlouvě o podnájmu věci k podnikatelskému účelu ze dne 19. 12. 2016).
21. F.D.I. vystavila žalovanému dne 16. 12. 2016 fakturu na náklady spojené s realizací mycího centra ve výši 356 950 Kč vč. DPH, žalovaný tuto částku uhradil dne 21. 12. 2016 (zjištěno z faktury č. [REDAKCE] z potvrzení o provedení tuzemské odchozí úhrady).
22. Žalovaný uhradil dne 21. 12. 2016 na účet F.D.I. částku 195 000 Kč jako kauci (zjištěno z potvrzení o provedení tuzemské odchozí úhrady).
23. F.D.I. žalovanému vystavila a žalovaný uhradil následující faktury:

číslo faktury	fakturované plnění	částka bez DPH (vč. DPH)	vystavena	splatná	uhrazena
[REDAKCE]	nájemné 12/2016	13 000 Kč (15 730 Kč)	16. 12. 2016	21. 12. 2016	21. 12. 2016
[REDAKCE]	nájemné 1/2017	13 000 Kč (15 730 Kč)	2. 1. 2017	15. 1. 2017	17. 1. 2017
[REDAKCE]	nájemné 2/2017	13 000 Kč (15 730 Kč)	1. 2. 2017	10. 2. 2017	8. 2. 2017
[REDAKCE]	nájemné 3/2017	13 000 Kč (15 730 Kč)	1. 3. 2017	15. 3. 2017	6. 3. 2017
[REDAKCE]	nájemné 4/2017	13 000 Kč (15 730 Kč)	1. 4. 2017	15. 4. 2017	10. 4. 2017
[REDAKCE]	nájemné 5/2017	13 000 Kč (15 730 Kč)	1. 5. 2017	15. 5. 2017	16. 5. 2017
[REDAKCE]	nájemné 6/2017	13 000 Kč (15 730 Kč)	1. 6. 2017	15. 6. 2017	15. 6. 2017
[REDAKCE]	nájemné 7/2017	13 000 Kč (15 730 Kč)	1. 7. 2017	15. 7. 2017	20. 7. 2017
[REDAKCE]	nájemné 8/2017	13 000 Kč (15 730 Kč)	1. 8. 2017	15. 8. 2017	
[REDAKCE]	nájemné 9/2017	13 000 Kč (15 730 Kč)	1. 9. 2017	15. 9. 2017	19. 9. 2017
[REDAKCE]	nájemné 10/2017	13 000 Kč (15 730 Kč)	1. 10. 2017	10. 10. 2017	16. 10. 2017
[REDAKCE]	nájemné 11/2017	13 000 Kč (15 730 Kč)	1. 11. 2017	10. 11. 2017	14. 11. 2017
[REDAKCE]	nájemné 12/2017	13 000 Kč (15 730 Kč)	1. 12. 2017	10. 12. 2017	15. 12. 2017
[REDAKCE]	nájemné 1/2018	13 000 Kč (15 730 Kč)	1. 1. 2018	15. 1. 2018	15. 1. 2018
[REDAKCE]	nájemné 2/2018	13 000 Kč (15 730 Kč)	1. 2. 2018	15. 2. 2018	19. 2. 2018
[REDAKCE]	nájemné 3/2018	13 000 Kč (15 730 Kč)	1. 3. 2018	15. 3. 2018	15. 3. 2018
[REDAKCE]	nájemné 4/2018	13 000 Kč (15 730 Kč)	1. 4. 2018	15. 4. 2018	13. 4. 2018

██████████	nájemné 5/2018	13 000 Kč (15 730 Kč)	30. 4. 2018	15. 5. 2018	18. 5. 2018
------------	----------------	--------------------------	-------------	-------------	-------------

(zjištěno z faktur, historie pohybů na účtu).

24. Společnost F.D.I. jako prodávající a žalobce jako kupující uzavřeli dne 3. 5. 2018 písemnou smlouvu o koupi části obchodního závodu, kterou F.D.I. prodala žalobci část svého závodu, která zahrnovala mj. práva a povinnosti z nájemní smlouvy uzavření mezi F.D.I. a IKEA Centres, práva a povinnosti k projektu mycího centra specifikovaného v příloze č. 6 smlouvy prostřednictvím smlouvy o podnájmu věci k podnikatelskému účelu uzavřené mezi F.D.I. a žalovaným, práva a povinnosti k projektu CNG specifikovaného v příloze č. 7 smlouvy prostřednictvím smlouvy o podnájmu věci k podnikatelskému účelu č. ██████████ uzavřené mezi F.D.I. a společností Pražská plynárenská, a.s. Za F.D.I. byla smlouva uzavřena M. D. ██████████ a ██████████ jako členy představenstva (zjištěno ze smlouvy o koupi části obchodního závodu ze dne 3. 5. 2018).
25. Žalobce žalovanému vystavil a žalovaný uhradil následující faktury:

číslo faktury	fakturované plnění	částka bez DPH (vč. DPH)	vystavena	splatná	uhrazena
██████████	nájemné 5/2018	13 000 Kč (15 730 Kč)	30. 6. 2018	18. 7. 2018	24. 8. 2018
██████████	nájemné 6/2018	13 000 Kč (15 730 Kč)	17. 7. 2018	24. 7. 2018	8. 11. 2018
██████████	nájemné 7/2018	13 000 Kč (15 730 Kč)	31. 7. 2018	15. 8. 2018	10. 9. 2018
██████████	nájemné 8/2018	13 000 Kč (15 730 Kč)	31. 8. 2018	13. 9. 2018	20. 9. 2018
██████████	nájemné 9/2018	13 000 Kč (15 730 Kč)	30. 9. 2018	15. 10. 2018	16. 10. 2018
██████████	nájemné 10/2018	13 000 Kč (15 730 Kč)	31. 10. 2018	14. 11. 2018	8. 11. 2018
██████████	nájemné 11/2018	13 000 Kč (15 730 Kč)	30. 11. 2018	18. 12. 2018	27. 12. 2018
██████████	nájemné 12/2018	13 000 Kč (15 730 Kč)	31. 12. 2018	15. 1. 2019	14. 2. 2019
██████████	nájemné 1/2019	13 000 Kč (15 730 Kč)	31. 1. 2019	8. 2. 2019	14. 2. 2019
██████████	nájemné 2/2019	13 000 Kč (15 730 Kč)	28. 2. 2019	13. 3. 2019	18. 3. 2019
██████████	nájemné 3/2019	13 000 Kč (15 730 Kč)	31. 3. 2019	9. 4. 2019	15. 4. 2019
██████████	nájemné 4/2019	13 000 Kč (15 730 Kč)	30. 4. 2019	16. 5. 2019	15. 5. 2019
██████████	nájemné 5/2019	13 000 Kč (15 730 Kč)	31. 5. 2019	14. 6. 2019	17. 6. 2019
██████████	nájemné 6/2019	13 000 Kč (15 730 Kč)	30. 6. 2019	11. 7. 2019	22. 7. 2019
██████████	nájemné 7/2019	13 000 Kč (15 730 Kč)	31. 7. 2019	13. 8. 2019	4. 9. 2019
██████████	nájemné 8/2019	13 000 Kč (15 730 Kč)	31. 8. 2019	13. 9. 2019	11. 10. 2019

Shodu s prvopisem potvrzuje Eliška Rysová, DiS.

██████████	nájemné 9/2019	13 000 Kč (15 730 Kč)	30. 9. 2019	14. 10. 2019	11. 10. 2019
██████████	nájemné 10/2019	13 000 Kč (15 730 Kč)	31. 10. 2019	15. 11. 2019	13. 11. 2019
██████████	nájemné 11/2019	13 000 Kč (15 730 Kč)	30. 11. 2019	13. 12. 2019	12. 12. 2019
██████████	nájemné 12/2019	13 000 Kč (15 730 Kč)	31. 12. 2019	19. 1. 2020	22. 1. 2020 14. 2. 2020

(zjištěno z faktur, historie pohybů na účtu).

26. Přípisem ze dne 20. 2. 2019 vyzval žalobce žalovaného k odsouhlasení zůstatku neuhrazených faktur ke dni 31. 12. 2018, kdy byla uvedena pouze faktura č. ██████████ ze dne 31. 12. 2018 (zjištěno z přípisu ze dne 20. 2. 2019).
27. Přípisem ze dne 5. 2. 2020 vyzval žalobce žalovaného k odsouhlasení zůstatku neuhrazených faktur ke dni 31. 12. 2019, kdy byla uvedena pouze faktura č. ██████████ ze dne 31. 12. 2019. Přípis je opatřen ručně dopsanou poznámkou „stav k 31. 12. 2019 souhlasí, J. Š. ██████████ účetní“ (zjištěno z přípisu ze dne 5. 2. 2020).
28. Žalobce žalovanému následně vystavil tyto faktury:

číslo faktury	fakturované plnění	částka bez DPH (vč. DPH)	vystavena	splatná
██████████	nájemné 1/2020	65 000 Kč (78 650 Kč)	31. 1. 2020	14. 2. 2020
██████████	nájemné 2/2020	65 000 Kč (78 650 Kč)	29. 2. 2020	12. 3. 2020
██████████	nájemné 3/2020	65 000 Kč (78 650 Kč)	31. 3. 2020	7. 4. 2020
██████████	nájemné 4/2020	65 000 Kč (78 650 Kč)	30. 4. 2020	7. 5. 2020
██████████	nájemné 5/2020	65 000 Kč (78 650 Kč)	31. 5. 2020	14. 6. 2020
██████████	nájemné 6/2020	65 000 Kč (78 650 Kč)	30. 6. 2020	7. 7. 2020
██████████	nájemné 7/2020	65 000 Kč (78 650 Kč)	31. 7. 2020	7. 8. 2020
██████████	nájemné 8/2020	65 000 Kč (78 650 Kč)	31. 8. 2020	7. 9. 2020
██████████	nájemné 9/2020	65 000 Kč (78 650 Kč)	30. 9. 2020	7. 10. 2020
██████████	nájemné 10/2020	65 000 Kč (78 650 Kč)	31. 10. 2020	13. 11. 2020
██████████	nájemné 11/2020	65 000 Kč (78 650 Kč)	30. 11. 2020	14. 12. 2020
██████████	nájemné 12/2020	65 000 Kč (78 650 Kč)	31. 12. 2020	7. 1. 2021
██████████	nájemné 1/2021	65 000 Kč (78 650 Kč)	31. 1. 2021	8. 2. 2021
██████████	nájemné 2/2021	65 000 Kč (78 650 Kč)	28. 2. 2021	8. 3. 2021
██████████	nájemné 3/2021	65 000 Kč (78 650 Kč)	31. 3. 2021	13. 4. 2021

Shodu s prvopisem potvrzuje Eliška Rysová, DiS.

██████████	nájemné 4/2021	65 000 Kč (78 650 Kč)	30. 4. 2021	10. 5. 2021
██████████	nájemné 5/2021	65 000 Kč (78 650 Kč)	31. 5. 2021	7. 6. 2021
██████████	nájemné 6/2021	65 000 Kč (78 650 Kč)	30. 6. 2021	7. 7. 2021
██████████	nájemné 7/2021	65 000 Kč (78 650 Kč)	31. 7. 2021	9. 8. 2021
██████████	nájemné 8/2021	65 000 Kč (78 650 Kč)	31. 8. 2021	8. 9. 2021
██████████	nájemné 9/2021	65 000 Kč (78 650 Kč)	30. 9. 2021	7. 10. 2021
██████████	nájemné 10/2021	65 000 Kč (78 650 Kč)	31. 10. 2021	8. 11. 2021
██████████	nájemné 11/2021	65 000 Kč (78 650 Kč)	30. 11. 2021	7. 12. 2021
██████████	nájemné 12/2021	65 000 Kč (78 650 Kč)	31. 12. 2021	7. 1. 2022
██████████	nájemné 1/2022	65 000 Kč (78 650 Kč)	31. 1. 2022	8. 2. 2022
██████████	nájemné 2/2022	65 000 Kč (78 650 Kč)	28. 2. 2022	10. 3. 2022

*(zjištěno z faktur).*

29. Žalovaný zaplatil na nájemné za měsíce leden 2020 až leden 2021 částky à 13 000 Kč bez DPH (15 730 Kč vč. DPH) měsíčně *(zjištěno ze sborných tvrzení účastníků)*.
30. Na základě nabídky ze dne 27. 6. 2016 objednal žalovaný dne 11. 1. 2017 u společnosti JS Plan s.r.o., jejímž předmětem podnikání je mj. projektová činnost ve výstavbě a jejímž jediným společníkem a jednatelem je ██████████ J ██████████ S ██████████ dodávku projektových a inženýrských prací na akci samoobslužná automyčka Ikea - Zličín v Praze. Objednané práce se měly vztahovat k územnímu řízení, stavebnímu řízení i realizační fázi projektu. Předpokládaný časový harmonogram projektu byl nastaven tak, že vydání kolaudačního souhlasu/rozhodnutí se předpokládalo do 1. 10. 2018 *(zjištěno z objednávky projektových a inženýrských prací ze dne 11. 1. 2017 včetně příloh č. 1 a 2, tj. časového harmonogramu a rámcové nabídky prací, úplného výpisu z obchodního rejstříku společnosti JS Plan s.r.o. dle stavu ke dni 12. 7. 2022)*.
31. Společnost Technifra, s.r.o. žádala přípisem ze dne 15. 6. 2020 MHMP o vydání stanoviska k záměru výstavby bezkontaktní automyčky, CNG stanice a trafostanice v areálu HOME PARK Zličín, k. ú. ██████████ dotčené parc. č. ██████████ s tím, že se jedná o doplnění zařízení stávající čerpací stanice pohonných hmot. Dle přiložené Průvodní a souhrnné technické zprávy zpracované dne 31. 3. 2020 ██████████ J ██████████ K ██████████ měli být investorem stavby žalovaný a společnost Pražská plynárenská, a.s. *(zjištěno ze žádosti o závazné stanovisko ze dne 15. 6. 2020, průvodní a souhrnné technické zprávy ze dne 31. 3. 2020)*.
32. MHMP v přípisu ze dne 14. 9. 2020 sdělil společnosti Technifra, s.r.o., že dle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. ██████████ ze dne 9. 9. 1999, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2000, včetně platných změn i změny ██████████ vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. ██████████ dne 6. 9. 2018 formou opatření obecné povahy č. ██████████ s účinností od 12. 10. 2018, se předložený záměr předběžně nachází v zastavitelném území ZOB – obchodní. Využití pozemků musí být v souladu s obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. HMP, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ze dne 26. 10. 1999, ve znění všech pozdějších předpisů, tj. s přílohou č. 1

(Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. [REDAKCE]. Předmětný záměr svými navrženými částmi (CNG stanice, automyčka, trafostanice, inženýrské sítě, parkovací plochy) leží v zastavitelné ploše ZOB. Jednotlivé inženýrské sítě, trafostanice jsou posouzeny za přípustné, neboť se jedná o technickou infrastrukturu. Dále samoobslužná automyčka je posouzena jako přípustná, neboť se jedná o obslužné využití jako doprovodná funkce k hlavnímu využití dané lokality – obchodní centrum a přilehlé parkoviště. CNG stanice je v ploše ZOB podmíněně přípustnou stavbou, neboť se jedná o součást stávající čerpací stanice pohonných hmot. Vzhledem k tomu, že bude rozšířena stávající čerpací stanice o další pohonnou látku a zároveň nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemku, neboť funkce a využitelnost na nich zůstává neměnná, byl záměr posouzen za přípustný. Dále vymezená parkovací stání jsou jakožto parkovací plocha posouzeny jako podmíněně přípustné. Jejich realizace doplní stávající využití, zároveň opět nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemku, neboť funkce a využitelnost na nich zůstává neměnná. Z tohoto pohledu byla tato část záměru posouzena za přípustnou. Dále MHMP uvedl, že se záměr nachází v území, pro které byl vymezen závazný regulativ podmíněnosti staveb – další výstavba v katastrálním území Stodůlky, Třebonice, tj. v prostoru Shopping Park Praha – Třebonice jižně od Rozvadovské spojky, je možná až po realizaci dostatečně kapacitní návazné komunikační sítě v daném území, jmenovitě pak těchto staveb:

- a) napojení ulice Na Radosti na Pražský (silniční) okruh 3/3
- b) spojka ulice Řevnická – Západní město
- c) větev V 71 – část
- d) větev V 72 – část
- e) MÚK Řevnická – Rozvadovská spojka včetně kolektorových komunikací podél Rozvadovské spojky a napojení větve V 73 na MÚK

Bohužel nebyly tyto jmenovité stavby, které podmiňují budoucí výstavbu v území, realizovány, a proto byl z tohoto hlediska záměr posouzen za nepřístupný. Závěr vyjádření MHMP pak zněl: „Jedná se o umístění nové bezkontaktní automyčky včetně vyhrazených stání, CNG stanice a trafostanice v areálu stávající čerpací stanice pohonných hmot. Záměr byl posouzen dle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy jako nepřípustný (zjištěno z Vyjádření ke stavebnímu záměru „Bezkontaktní automyčka, CNG stanice a trafostanice, HOME PARK Zlíchín“ umístěný na pozemcích par. č. [REDAKCE] k. ú. Třebonice č. j. [REDAKCE]).“

33. K doplňujícím dotazům soudu, kdy bylo žádáno o sdělení

1. od jakého data je platné a účinné znění Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, dle kterého je stavba bezkontaktní automyčky nepřístupná, resp. zda byla stavba bezkontaktní automyčky dle územního plánu nepřístupná též ke dnům 19. 12. 2016 a 19. 6. 2018,
  2. zda by se nějak změnila (ne)přípustnost stavby bezkontaktní automyčky dle územního plánu, pokud by stavba bezkontaktní automyčky byla zamýšlena jako stavba dočasná a nikoliv jako stavba trvalá, a to opět dle územního plánu ve znění účinném ke dnům 19. 12. 2016 a 19. 6. 2018,
  3. v čem z hlediska přípustnosti dle územního plánu spočívá rozdíl mezi existující stavbou čerpací stanice pohonných hmot stojící na stejném pozemku, která dle zjištění soudu byla zřízena cca v roce 2014, a zamýšlenou stavbou bezkontaktní automyčky,
- sdělil MHMP v přípisu ze dne 4. 1. 2023, že předmětná stavba dle předchozího vyjádření není nepřístupná z hlediska grafických regulativů dotčených ploch s rozdílným způsobem využití, ale z hlediska regulativů podmíněnosti staveb – další výstavba v katastrálním území Stodůlky, Třebonice, tj. v prostoru Shopping Park Praha – Třebonice jižně od Rozvadovské spojky. Tento regulativ je uveden v textové části platného územního plánu hl. m. Prahy1 Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy oddíl 12 bod 3). V době vydání vyjádření, stejně jako nyní, je tento regulativ platný, a byl platný od začátku platnosti územního plánu (tj. od 1. 1. 2000), pouze se území, kterého se toto ustanovení týká, postupně zmenšovalo až na dnešní rozsah, v návaznosti na jeho naplňování. Uvedený regulativ nerozlišuje stavbu

dočasnou a trvalou, tudíž dočasný charakter stavebního záměru nemá vliv svou přípustnost podle uvedeného ustanovení. Obecně lze říci, že územní plán hl. m. Prahy zná pojem čerpací stanice pohonných hmot, ale nezná pojem bezkontaktní myčka. Tzn., že každý záměr tohoto typu se musí posuzovat individuálně. Jakým způsobem byla povolena uvedená čerpací stanice, se může MHMP jen domnívat. Až do novely stavebního zákona provedené zákonem č. 225/2017 Sb., kterým byla zavedena i závazná stanoviska podle § 96b stavebního zákona, MHMP jakožto úřad územního plánování vydával vyjádření, která však nebyla pro stavební úřady závazná (*zjištěno z přípisu č. j. [redacted]*).

34. Žalovaný přípisem svého právního zástupce ze dne 6. 10. 2020 s odkazem na vyjádření MHMP ze dne 14. 9. 2020 odstoupil od smlouvy o podnájmu věci k podnikatelskému účelu. Uvedl, že předmětné okolnosti vylučují možnost realizace projektu a možnost využití pozemku ke sjednanému obvyklému účelu. Tato situace a překážka se ani v dohledné době nezmění, neboť podmínka výstavby infrastruktury není krátkodobou záležitostí a v daném směru není činěn jakýkoliv krok k odstranění této překážky subjektem, který by měl předmětné komunikace vybudovat, když její odstranění není v možnosti žalovaného, a navíc odstranění této překážky vůbec není v možnostech nájemce. Dle žalovaného je jednoznačně dané, že již od samého počátku předmětného smluvního vztahu byl předmět smlouvy nemožný, tedy, že předmětný pozemek již od počátku nebylo možné využít k podnájmní smlouvou sjednanému účelu, a žalovaný by při znalosti této skutečnosti předmětnou smlouvu nikdy nepodepsal, což je zjevné i z obsahu smlouvy. Odstoupení bylo žalobci odesláno poštou dne 12. 10. 2020 a doručena dne 15. 10. 2020. Dne 12. 10. 2020 bylo odstoupení zasláno žalobci též e-mailem, žalobce potvrdil dne 20. 10. 2020 doručení (*zjištěno z odstoupení od smlouvy ze dne 6. 10. 2020, podacího lístku ze dne 12. 10. 2020, údajů ze sledování zásilky, e-mailů ze dnů 12. 10. a 20. 10. 2020*).
35. Žalobce v přípisu svého právního zástupce ze dne 2. 11. 2020 vyjádřil s odstoupením od smlouvy nesouhlas, když z jeho strany (ani ze strany společnosti F.D.I.) nedošlo k žádnému podstatnému porušení podnájmní smlouvy, které by žalovaného opravňovalo k odstoupení od smlouvy. Žalobce trval na tom, že v době uzavření podnájmní smlouvy nebylo žádné omezení, které by mohlo ztížit nebo znemožnit účel podnájmu, známo. Odkázal pak na ujednání ve smlouvě o podnájmu, dle kterého je žalovaný povinen si zajistit svým jménem a na svůj náklad veškerá povolení a oprávnění vyplývající z veřejného práva nezbytná pro splnění účelu smlouvy, resp. k provozování mycího centra, požadovaná příslušnými právními předpisy a nařízeními příslušných orgánů a úřadů. Pokud je tedy třeba vyhovět požadavkům dotčeného odboru MHMP, je na žalovaném, aby tento požadavek na své náklady splnil (*zjištěno z reakce na odstoupení od smlouvy ze dne 2. 11. 2020*).
36. Přípisem svého právního zástupce ze dne 17. 12. 2020 žalovaný s obdobnou argumentací jako v odstoupení od smlouvy, aniž by dříve učiněné odstoupení zpochybňoval, předmětnou smlouvu o podnájmu z opatrnosti též vypověděl bez výpovědní doby. Výpověď byla zaslána žalobci a jeho právnímu zástupci e-mailem ze dne 17. 12. 2020, e-mail byl zástupcem žalobce téhož dne přečten. Výpověď byla žalobci též nezjištěného data odeslána do datové schránky, (*zjištěno z výpovědi smlouvy ze dne 17. 12. 2020, e-mailu ze dne 17. 12. 2020, potvrzení o přečtení e-mailu ze dne 17. 12. 2020, náhledu systému datových schránek s údajem o odeslání zásilky*).
37. Přípisem ze dne 25. 1. 2021, doručeným právnímu zástupci žalovaného dne 1. 2. 2021, vyzval žalobce žalovaného k úhradě rozdílu mezi běžným a rezervačním nájemným, tj. částky 52 000 Kč měsíčně bez DPH, za měsíce červenec 2018 až leden 2021 v celkové výši 1 612 000 Kč, a to do 7 dnů od doručení výzvy (*zjištěno předžalobní výzvy ze dne 25. 1. 2021, doručení*).
38. Svědek M. D. [redacted] uvedl, že čerpací stanicí PHM na předmětný pozemek umístila společnost Gabena, která měla sjednanu nájemní smlouvu s Ikeou. Asi rok ji provozovala a pak tuto společnost koupil svědek, resp. jeho společnost F.D.I. Bylo to asi rok a půl před tím, než měla nájemní smlouva s Ikeou skončit. Jak byla čerpací stanice povolena, svědek přesně nevěděl,

ale povolení měla. F.D.I. během provozování po uvedení do provozu cca 2 let před koncem nájemní smlouvy prováděla na čerpací stanici úpravy a vše pobíhalo přes standardní povolovací proces, řešila to Praha 13, žádný problém tam nebyl. Svědek pak s Ikeou dojednal novou nájemní smlouvu na pozemek do roku 2024 a současně s Ikeou dohodl, že čerpací stanice bude rozšířena o plničku CNG a mycí centrum. Ve výběrovém řízení byla na zřízení plničky CNG vybrána Pražská plynárenská a na zřízení mycího centra žalovaný. S oběma společnostmi uzavřela F.D.I. podnájemní smlouvy. Svědek si před uzavřením podnájemní smlouvy se žalovaným ověřoval, zda lze na pozemku mycí centrum zřídit, díval se do územního plánu, zda k tomu měl nějaké vyjádření příslušného úřadu, si již nepamatoval. Předpokládal pak, že obdobné prověření si před uzavřením smlouvy provedl i žalovaný, byl dán i souhlas od Ikey, tak to také asi prověřovala. Každý si prověření ale dělal sám. Dále svědek uvedl, že již při sjednávání podnájemních smluv dohodl jak s Pražskou plynárenskou, tak se žalovaným, že budou platit jen udržovací nájemné až do té doby, než budou plnička a mycí centrum zrealizovány a začnou vydělávat nějaké peníze. Svědek to tak dělá u všech svých projektů, protože ví, jak jsou úřední povolovací procesy (zejména v Praze) náročné. Znění písemné podnájemní smlouvy pak revidovali právníci, a jestli je tam uvedena konkrétní doba, od kdy má být placeno plné nájemné, tak to mohlo být na žádost Ikey, která tam takovou lhůtu chtěla. Dohoda svědka se žalovaným, od kterého svědek jednal vždy jen s panem P█████ ale byla taková, že plné nájemné bude placeno až od chvíle, kdy bude mycí centrum generovat zisk. Dále svědek uvedl, že po podpisu podnájemní smlouvy žalovaný uzavřel smlouvu s █████ S█████, resp. jeho společností JS Plan, se kterým pak řešil vlastní přípravu projektu, celý inženýring. █████ S█████ žalovanému doporučil svědek, neboť společnost JS Plan se zabývá výhradně čerpacími stanicemi a mycími centry. Vlastní příprava mycího centra pak šla mimo svědka, je mu známo, že tam byl nějaký problém s přípojkou elektřiny a v jednání se společností McDonald's, což snad █████ S█████ nějak vyřešil, jinak měl svědek jen informace, že se na projektu pracuje a nějak se posouvá dopředu. Žádná součinnost od svědka či F.D.I. nebyla vyžadována. Následně svědek prodal společnost žalobci, který před tím dodával F.D.I. do čerpací stanice pohonné hmoty, a z celé záležitosti vypadl. Dle svědka byla žalobci před koupí závodu známa shora uvedená dohoda o placení rezervčního nájemného. Žalobce si před koupí dělal důkladné due diligence, celé to zajišťoval doktor K█████ a svědek tuto dohodu výslovně zmiňoval. Proč mycí centrum nakonec nebylo na pozemku zřízeno, není svědkovi známo, s negativním vyjádřením MHMP jej nikdo nekonfrontoval a žádné řešení po něm nechtěl. Svědek jen zopakoval, že před podpisem podnájemní smlouvy mu nebylo známo, že by mycí centrum nemělo být možné na pozemek umístit. Pokud jde o působení █████ P█████ ve společnosti F.D.I., svědek uvedl, že byla do společnosti ustavena jako pojišťka svého bratra, který měl ve společnosti investici a chtěl mít přehled o dění. Nakonec ale svědkovi hned po svém vstupu do společnosti vystavila plnou moc a na činnosti společnosti se nijak nepodílela, de facto neměla o dění ve společnosti vůbec zájem. Vše vyřizoval svědek.

39. Společnost GABENA, s.r.o. (nyní v likvidaci) měla v době od 3. 10. 2005 do 28. 7. 2009 zapsán v obchodním rejstříku jako předmět podnikání mj. nákup, prodej a skladování paliv a maziv včetně jejich dovozu s výjimkou výhradního nákupu, prodeje a skladování paliv a maziv ve spotřebitelském balení do 50 kg na jeden kus balení - velkoobchod. Dne 21. 1. 2015 byla uzavřena smlouva o koupi závodu mezi společností GABENA, s.r.o., jako prodávajícím a společností F.D.I. jako kupujícím, jejímž předmětem byl prodej závodu společnosti GABENA, s.r.o. *(zjištěno z úplného výpisu z obchodního rejstříku společnosti GABENA, s.r.o. v likvidaci dle stavu ke dni 21. 2. 2023).*
40. Svědek █████ S█████ uvedl, že pro M. D█████ resp. jeho společnost, vyhotovoval studie různých možností rozšíření stávající čerpací stanice PHM o myčku. Na vybudování vlastní čerpací stanice se svědek nepodílel, nezřizoval ji ani M. D█████ a o procesu jejího zřízení a povolování tak nebylo svědkovi nic známo. Věděl jen, že čerpací stanice byla povolena jako stavba dočasná, pro M. D█████ pak vyřizoval i prodloužení toho povolení dočasného užívání. M. D█████ projednal



záměr rozšířit čerpací stanici o myčku s vlastníkem areálu a sehnal si na to obchodního partnera, tj. žalovaného, se kterým pak svědek, resp. jeho společnost JS Plan, uzavřela smlouvu na projekční činnost, kdy měla zpracovat dokumentaci pro územní rozhodnutí a zajistit výkon investorské inženýrské činnosti. Obdobnou smlouvu JS Plan uzavřela s Pražskou plynárenskou, pro kterou měla zpracovat dokumentaci na rozšíření čerpací stanice o plničku CNG. Rovněž tuto společnost sehnal M. D. [REDACTED]. Svědek pak popsal komplikovaná a zdlouhavá jednání s vlastníkem areálu a společností McDonald's, kdy bylo potřebné dojednat napojení rozvodů vody a elektřiny a napojení kanalizace na zařízení ve vlastnictví McDonald's. M. D. [REDACTED] jako nájemce pozemku zprostředkoval jednání s vlastníkem areálu, jinak se ale na těchto činnostech neparticipoval a byl to (stran myčky) vztah svědka a žalovaného. Někdy na konci roku 2019 se podařilo předjednat podmínky, za kterých může být mycí centrum napojeno na infrastrukturu McDonald's, a bylo na žalovaném a této společnosti, aby uzavřeli příslušné dohody tak, aby mohla být dokumentace pro územní rozhodnutí zpracována. Pak ale celá věc usnula. Svědek ze svého pohledu udělal vše, aby napojení mohlo být dohodnuto, ale společnosti se asi nedohodly a spolupráce se žalovaným fakticky skončila někdy počátkem roku 2020, přestože nebyla formálně ukončena. Stejně je to i stran plničky CNG a spolupráce s Pražskou plynárenskou. Dále svědek uvedl, že dle jeho zkušeností je umístění mycího centra na předmětný pozemek z hlediska územního plánu možné, žádné oficiální stanovisko si k tomu ale nezajišťoval. To by se řešilo až v územním řízení po předložení zpracované dokumentace. Negativní stanovisko MHMP svědkovi nebylo známo, nikdo jej s tím nekonfrontoval. Svědek však vyjádřil přesvědčení, že kdyby byla MHMP předložena dokumentace pro územní řízení včetně vyřešeného napojení inženýrských sítí, tak by stavba mycího centra byla povolena. Bylo by to jako stavba dočasná, stejně jako je tomu v případě již existující čerpací stanice PHM.

41. Další důkazy soud neprováděl, stejně jako v odůvodnění tohoto rozsudku neuváděl další skutková zjištění vyplývající z důkazů provedených (e-mailová komunikace), neboť to pro právní posouzení věci považoval za nadbytečné.
42. Takto zjištěný skutkový stav soud posoudil dle následujících ustanovení právních předpisů:
43. F.D.I. a žalovaný uzavřeli smlouvu podnájmu ve smyslu § 2215 o. z., která se při sjednání úplatného užívání řídí ustanoveními smlouvy o nájmu dle § 2201 a násl. o. z.
44. Dle § 2201 o. z. se nájemní smlouvou pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
45. Smlouvu o podnájmu uzavřel za F.D.I. M. D. [REDACTED] jako člen představenstva zmocněný představenstvem jednat za F.D.I. samostatně.
46. Dle § 164 odst. 2 věty třetí o. z. vyžaduje-li zakladatelské právní jednání, aby členové statutárního orgánu jednali společně, může člen právnickou osobu zastoupit jako zmocněnec samostatně, jen byl-li zmocněn k určitému právnímu jednání.
47. Plná moc udělená M. D. [REDACTED] dne 23. 2. 2015 nebyla udělena k určitému právnímu jednání, ale jednalo se o plnou moc generální, zmocňující M. D. [REDACTED] k veškerému obchodnímu jednání za F. D. I. Jako taková byla tedy plná moc udělena v rozporu s citovaným ustanovením § 164 odst. 2 věty třetí o. z. Jelikož úprava § 164 odst. 2 o. z. spadá do kategorie práva týkajícího se postavení osob, a tedy mezi normy chránící veřejný pořádek, je předmětná plná moc absolutně neplatná dle § 588 o. z., neboť odporuje zákonu a zjevně narušuje veřejný pořádek (viz 29 Cdo 387/2016).
48. M. D. [REDACTED] tedy jednal při uzavření smlouvy o podnájmu jako člen představenstva společnosti F.D.I. bez platné plné moci a jako takový své oprávnění člena představenstva překročil, když musel jednat spolu s dalším členem představenstva. Překročení takového zástupčího oprávnění by společnost F.D.I. musela dle § 440 o. z. bez zbytečného odkladu schválit, jinak ji toto jednání nezavazuje (viz 27 Cdo 4593/2017).

49. F.D.I. sice uzavření smlouvy o podnájmu schválila způsobem předepsaným pro jednání společnosti, a to při prodeji části závodu žalobci, kdy smlouvu o koupi části obchodního závodu ze dne 3. 5. 2018 za společnost uzavřeli oba členové představenstva a za součást prodávané části závodu byl výslovně označen projekt mycího centra definovaný prostřednictvím smlouvy o podnájmu, k takovémuto schválení však nedošlo bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy o podnájmu, která byla uzavřena již dne 19. 12. 2016. Zde pak soud musí korigovat svůj předběžný právní názor prezentovaný před výsledkem svědka M. D. [redacted] tedy že F.D.I. překročení zástupčího oprávnění M. D. [redacted] schválila minimálně konkludentně, když žalovanému poskytla podnajatou část pozemku k užívání a inkasovala sjednané podnájemné, na které vystavovala faktury, když z výslechu M. D. [redacted] jednoznačně vyplynulo, že [redacted] P. [redacted] jako druhá členka představenstva se na činnosti a řízení společnosti nijak nepodílela, a že tedy se skutečnostmi, ze kterých soud prve dovozoval konkludentní schválení jednání M. D. [redacted] neměla nic společného. Ponechání M. D. [redacted] aby si ve společnosti „dělal, co chce“, není schválením jeho počínání.
50. Právo namítat překročení zástupčího oprávnění [resp. „uplatnit výhradu (ne)vázanosti dotčeným právním jednáním“] však svědčí pouze osobě, na jejíž ochranu jsou dotčená pravidla stanovena, tedy tomu, jehož jménem neoprávněný zástupce jednal (viz například 29 Odo 1635/2005, 32 Cdo 4530/2016 a 29 Cdo 3392/2016), tj. F.D.I. V řízení pak nebylo tvrzeno, ani prokazováno, že by společnost F.D.I. překročení zástupčího oprávnění M. D. [redacted]/výhradu (ne)vázanosti dotčeným právním jednáním M. D. [redacted] uplatnila, soud tedy uzavřel, že F.D.I. byla předmětnou smlouvou o podnájmu vázána.
51. Soud však předmětnou podnájemní smlouvu posoudil jako absolutně neplatnou dle § 588 věty druhé o. z., neboť zavazuje k plnění od počátku nemožnému. Z vyjádření MHMP jednoznačně vyplynulo, že umístění mycího centra na předmětný podnajatý pozemek je nepřípustné z hlediska územního plánu hl. m. Prahy. F.D.I. se tedy nemohla platně zavázat poskytnout podnajímanou část pozemku k výstavbě a provozování mycího centra, protože k takovému účelu pozemek sloužit nemohl. Nemožnost využití podnajaté části pozemku k uvedenému účelu sice není absolutní, avšak s ohledem na skutečnost, že je podmíněna výstavbou komunikací specifikovaných v územním plánu hl. m. Prahy, se této absolutní nemožnosti podstatně blíží. Odstranění uvedené překážky, která brání užívání pozemku ke sjednanému účelu, pak dle názoru soudu není možné subsumovat pod ujednání smlouvy o podnájmu o povinnosti žalovaného zajistit si svým jménem a na svůj náklad veškerá povolení a oprávnění nezbytná pro splnění účelu smlouvy.
52. S ohledem na závěr o absolutní neplatnosti smlouvy o podnájmu pak bylo nutné vztah mezi účastníky (žalobce do tohoto vztahu vstoupil v důsledku uzavřené smlouvy o koupi části závodu dle § 2175 a násl. o. z.) vypořádat dle pravidel o bezdůvodném obohacení.
53. Dle § 2993 plnila-li strana, aniž tu byl platný závazek, má právo na vrácení toho, co plnila. Plnily-li obě strany, může každá ze stran požadovat, aby jí druhá strana vydala, co získala; právo druhé strany namítnout vzájemné plnění tím není dotčeno. To platí i v případě, byl-li závazek zrušen.
54. Dle § 2999 odst. 1 o. z. není-li vydání předmětu bezdůvodného obohacení dobře možné, má ochuzený právo na peněžitou náhradu ve výši obvyklé ceny. Bylo-li plněno na základě neplatného nebo zrušeného právního jednání, právo na peněžitou náhradu však nevznikne v rozsahu, v jakém se to přičí účelu pravidla vylučujícího platnost právního jednání.
55. Ze strany žalobce bylo plněno formou poskytnutí pozemku k užívání, takové plnění nelze vydat/vrátit, a žalobci by tak měla náležet peněžitá náhrada. Na zde projednávaný případ je však nutno dle názoru soudu aplikovat ustanovení věty citovaného § 2999 odst. 1 o. z. Předmětnou smlouvu o podnájmu soud shledal neplatnou pro nemožnost plnění. Žalobce tedy předmětný pozemek žalovanému poskytl k užívání, avšak poskytnutý pozemek byl pro účel, pro který jej žalovaný chtěl využívat, zcela nevhodný a prakticky nepoužitelný. S ohledem na důvod neplatnosti smlouvy by pak dle názoru soudu bylo nespravedlivé a právě přičící se účelu pravidla vylučujícího platnost právního jednání, aby měl žalobce nárok na náhradu ve výši obvyklé ceny (tj. v daném

případě ve výši obvyklého nájemného za užívání předmětného pozemku), když žalovanému užívání pozemku žádný prospěch nepřineslo a ani přinést nemohlo. Žalobci se navíc částečného plnění dostalo ve formě rezervačního nájemného, které žalovaný platil a které mu žalobce nevrátil, což je dle názoru soudu náhrada za nulový prospěch žalovaného více než dostatečná.

56. Pokud by snad smlouva o podnájmu neměla být posouzena jako absolutně neplatná, měl žalovaný právo od smlouvy odstoupit dle § 2002 odst. 1 o. z., neboť poskytnutí pro umístění a provozování mycího centra pozemku, na kterém je umístění takové stavby nepřípustné, je porušením základní povinnosti pronajímatele dle § 2205 písm. a) o. z., tj. povinnosti přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, a představuje zcela jistě podstatné porušení smlouvy. Žalobci, resp. jeho právnímu předchůdci F.D.I. bylo od počátku zřejmé, za jakým účelem je podnájem pozemku sjednáván, a musel tedy vědět, že by žalovaný smlouvu neuzavřel, kdyby věděl, že mu F.D.I. přenechá do užívání pozemek, který je pro daný účel nezpůsobilý. Žalovaný tak dle názoru od smlouvy (za předpokladu její platnosti) dopisem ze dne 6. 10. 2020 platně odstoupil.
57. Důsledky odstoupení od smlouvy by pak pro vypořádání účastníků byly stejné jako v případě neplatnosti smlouvy.
58. Konečně pak, pokud by nemělo být za platné shledáno ani odstoupení od smlouvy, má soud na základě provedeného dokazování za prokázané, že žalobci právo na „plné“ nájemné dle smlouvy o podnájmu nevzniklo. Z výpovědi svědka M. D. [REDAKCE] vyplynulo, že zde byla dohoda mezi F.D.I. a žalovaným na tom, že rezervační nájemné bude placeno až do skutečného zřízení a zprovoznění mycího centra, k čemuž dosud nedošlo, a že s obsahem této dohody byl žalobce při koupi části závodu seznám. O tom, že žalobce předmětnou dohodu akceptoval, pak svědčí jím vystavované faktury, kdy za roky 2018 a 2019 vystavoval žalovanému stále faktury na rezervační nájemné, přestože dle jeho současného tvrzení měl žalovaný „plné“ nájemné platit již od července 2018. Stranou pak soud ponechává, že žalobce stran fakturace ani neplnil své povinnosti dle smlouvy o podnájmu, když za měsíce červenec 2018 až prosinec 2019 žalovanému nevystavil faktury na „plné“ nájemné vůbec a za měsíce leden 2020 až leden 2021 žalovanému nevystavoval faktury nejpozději do 10. pracovního dne předcházejícího měsíce (činil tak zásadně k poslednímu dni aktuálního měsíce se splatností kolem 10. dne měsíce následujícího), přesto se podanou žalobou domáhá úroku z prodlení od 26. dne měsíce předcházejícího.
59. Na základě všech uvedených skutečností považoval soud podanou žalobu za nedůvodnou a jako takovou ji v celém rozsahu zamítl.
60. O náhradě nákladů bylo rozhodnuto dle § 142 odst. 1 o. s. ř., neboť žalovaný byl ve věci plně úspěšný. Žalovanému, který byl v řízení právně zastoupen, tak soud přiznal náhradu nákladů v celkové výši 145 611 Kč, která je tvořena
- 7x odměnou právního zástupce za 7 úkonů právní služby (převzetí a příprava zastoupení, sepis odporu proti platebnímu rozsahu + vyjádření k žalobě, 2x účast na jednání soudu, které trvalo více než 2 hodiny, dne 17. 6. 2022, sepis vyjádření ze dne 13. 7. 2022, účast na jednání soudu dne 2. 11. 2022, účast na jednání soudu dne 22. 2. 2023) dle § 7 bodu 6. advokátního tarifu v celkové výši 103 460 Kč (7x 14 780 Kč), když za tarifní hodnotu byla dle § 8 odst. 1 advokátního tarifu vzata požadovaná jistina ve výši 1 612 000 Kč,
  - paušální náhradou hotových výdajů právního zástupce za 7 úkonů právní služby dle § 13 odst. 4 advokátního tarifu v celkové výši 2 100 Kč (7x 300 Kč),
  - 2x náhradou promeškaného času za účast u jednání soudu, které bylo odročeno bez projednání věci, ve dnech 30. 3. 2022 a 25. 5. 2022 dle § 14 odst. 2 advokátního tarifu v celkové výši 14 780 Kč (2x 7 390 Kč),
  - DPH ve výši 21 % z odměny a náhrad právního zástupce ve výši 25 271 Kč.
61. Náhradu nákladů právního zastoupení za samotný sepis odporu proti platebnímu rozkazu soud žalobci nepřiznal, když toto nijak neodůvodněné podání je dle názoru soudu nutno posuzovat jako

jeden úkon s následně podaným vyjádřením k žalobě. Stejně tak soud žalobci nepřiznal náhradu nákladů právního zastoupení za sepsání doplnění vyjádření k žalobě ze dne 29. 3. 2022, když tímto doplněním nebylo reagováno na podání žalobce či nějaký vývoj ve sporu a byla jím pouze doplňována argumentace, která mohla a měla být uvedena již ve vyjádření ze dne 14. 6. 2021. Jako samostatný úkon tak soud toto doplnění, resp. náklady na ně vynaložené hodnotil jako neúčelné.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 2.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může se oprávněný domáhat soudního výkonu rozhodnutí nebo provedení exekuce.

Praha 22. února 2023

Mgr. Martin Trepka v.r.  
soudce