



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Pardubicích rozhodl samosoudkyně JUDr. Kateřinou Weber ve věci

žalobce: **XXX**, narozený dne XXX, IČ XXX
bytem XXX, XXX
zastoupený advokátem Mgr. Janem Poláčkem
sídlem nám. Republiky 53, 530 02 Pardubice

proti
žalovanému: **Statutární město Pardubice**, IČ 00274046
sídlem Pernštýnské náměstí 1, 530 21 Pardubice

o zaplacení částky 7 655 092 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 483 674 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05% ročně od 19. 5. 2016 do zaplacení, to vše do 15 dnů od právní moci tohoto výroku rozsudku.
- II. Žaloba se v části, kterou se žalobce domáhal zaplacení částky 6 208 226 Kč se zákonným úrokem z prodlení, zamítá.
- III. Žalobce je povinen nahradit žalovanému náklady řízení ve výši 8 400 Kč, do 15 dnů od právní moci tohoto výroku rozsudku.
- IV. Žalobce je povinen nahradit ČR – Okresnímu soudu v Pardubicích na nákladech řízení částku ve výši 345,42 Kč, a to do 15 dnů od právní moci tohoto výroku rozsudku.

Odůvodnění :

1. Žalobce se žalobou doručenu soudu 19. 5. 2016 domáhal proti žalovanému náhrady škody v celkové výši 7 655 092 Kč se zákonným úrokem z prodlení od podání žaloby. Tvrdil, že mezi účastníky došlo dne 30.11.1993 k uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor, jejímž předmětem byl objekt mimoúrovňového křížení komunikace pro pěší s vozovkou na XXX na pozemcích p.č. XXX a XXX v k.ú. XXX (dále „podchod“) ve vlastnictví žalovaného, který žalobce se souhlasem žalovaného rekonstruoval na svůj náklad za účelem provozování restaurace „XXX“ a prodejny XXX. Nájemní vztah byl sjednán na dobu určitou 25 let, a to od 1. 11. 1993 do 30. 10. 2018. Žalobce zdůraznil, že v průběhu nájemního vztahu došlo od roku 2009 k ohrožení stavebnětechnického stavu pronajatých prostor stavebními zásahy žalovaného do budovy a parkoviště v blízkosti podchodu a zejména veřejné komunikace nad podchodem, což způsobilo zatékání dešťové vody do stavební konstrukce podchodu, vznik plísní, poškození interiéru včetně zařízení a vybavení a následně pokles návštěvnosti a rentability restaurace. Žalovaný závadný stav i přes opakované výzvy žalobce neodstranil, v důsledku čehož byl žalobce nucen 1. 9. 2011 uzavřít prodejnu XXX a od tohoto roku provozovat restauraci v provizorním režimu. K úplné uzavírcce restaurace pak došlo 24. 12. 2015 v souvislosti s rozhodnutím žalovaného a na podkladě znaleckého posudku doc. Ing. Jaromíra Rysky, CSc. ze dne 7. 9. 2015, neboť podchod vykazoval nebezpečné vady a nebytové prostory nebyly způsobilé k provozování pohostinské činnosti, účastníci následně uzavřeli formální dohodu o skončení nájmu až ke dni 14. 3. 2016. Žalobce nárokoval :

- 1) alikvotní část nákladů za vynaložené rekonstrukční a adaptační práce (dle čl. VI. nájemní smlouvy) v letech 1992-1993 před zahájením provozu v souhrnné výši 3 195 984 Kč. Nejprve tvrdil, že celková investice na rekonstrukci podchodu činila 15 279 216 Kč a do zprovoznění restaurace a prodejny vynaložil 400 000 Kč, což dokládal „Cenovým odhadem realizovaných prací rekonstrukce objektu podchodu“ XXX a položkovým rozpočtem XXX XXX za období března 1992 až března 2014 (cenový odhad). Následně podáním ze dne 12. 11. 2019 upřesnil, že celková investice do rekonstrukce podchodu činila 10 610 498 Kč včetně DPH a uplatnil rovněž náhradu za projekt ve výši 235 640,75 Kč, vypracovaný Vojenským projektovým ústavem,
- 2) náhradu zmařené investice do zavedení obchodní značky a rozjezdu podniku v částce 200 000 Kč, po koncentraci řízení 13. 11. 2019 pak doplnil, že uvedená částka činila pravidelnou inzerci, prezentaci podniku na internetových stránkách a reklamních serverech a domáhal se ocenění obchodní značky,
- 3) odškodnění ušlého zisku z podnájemného po ukončení provozu prodejny XXX od 1. 9. 2011 do 30. 10. 2018, pronajaté XXX v částce 10 000 Kč měsíčně, tj. celkem za 85 měsíců 850 000 Kč, kterou fakticky provozoval společník podnájemce XXX, přičemž žalobce na svůj náklad hradil služby spojené s provozem, neboť neměl podružný elektroměr,
- 4) náhradu za vyklizení nebytového prostoru a likvidaci vybavení a zařízení restaurace vyrobeného na míru, v období 1. 2. 2016-31. 3. 2016 a požadoval 483 492 Kč, což dokládal smlouvou o dílo ze dne 1.2.2016 se společností Calvinia s.r.o. a fakturami č. XXX ze dne 22. 2. 2016 a XXX ze dne 15. 3. 2016 a tvrdil, že vyklizení bylo podmínkou převzetí nebytového prostoru žalovaným při ukončení nájemního vztahu, přičemž k tomuto došlo z důvodu ohrožení života a zdraví osob,
- 5) odstupné, vyplacené zaměstnancům XXX XXX (179 860 Kč) a XXX XXX (187 680 Kč) na základě vnitřní směrnice ze dne 2. 1. 2013 v celkové výši 432 400 Kč,
- 6) náhradu za nespotřebované potravinové zásoby v kuchyni a baru restaurace a jejich likvidaci asanační službou celkem 30 024 Kč, z toho za asanační služby 182 Kč a
- 7) zůstatkovou hodnotu zařízení kuchyně a restaurace ve výši 1 500 000 Kč, kterou dokládal znaleckým posudkem Ing. Stanislava Leinvebera, jenž oceňoval časovou hodnotu drobného hmotného majetku k datu 30. 12. 2014, které bylo následně zlikvidováno. Po koncentraci řízení (v závěrečném návrhu) pak označil požadovanou částku jako časovou hodnotu, kterou stanovil „kompromisně“ s přihlédnutím k případné amortizaci.

Žalobce také akcentoval, že žalovaný jako pronajímatel hrubě porušil své povinnosti spravovat majetek jako řádný hospodář, jeho postup byl úmyslný, proto případná promlčecí doba činí nejméně 10 let a námitku promlčení označil za rozpornou s dobrými mravy.

2. Podáním ze dne 12. 11. 2019 vzal žalobu za souhlasu žalovaného v rozsahu 963 192 Kč s příslušenstvím ohledně nároku pod bodem 1) zpět, nadále pak požadoval celkem 6 691 900 Kč s příslušenstvím, soud proto u jednání řízení částečně zastavil (viz. protokol čl. 424).

3. Žalovaný navrhoval zamítnutí žaloby, nároky žalobce ani částečně neuznal a současně namítl promlčení. Nesporoval, že mezi účastníky byla uzavřena předmětná nájemní smlouva a nájemní vztah skončil dohodou dne 14. 3. 2016 pro nezpůsobilost podchodu a nebytového prostoru k užívání v návaznosti na znalecký posudek Doc. Ing. Jaromíra Rysky CSc. Nicméně zdůraznil, že žalobce jako nájemce porušil svou oznamovací povinnost, o špatném technickém stavu pronajatých prostor žalovaného do roku 2012 neinformoval a tudíž nemůže nést plnou odpovědnost za závadný stav. Kontroly nebytového prostoru konal až po vyrozumění nájemce o potřebnosti oprav, tyto nejsou jeho povinností a nedisponuje kontrolním plánem. U nároku na náhradu alikvotních nákladů (1) sporoval kromě chybného výpočtu v návaznosti na počet měsíců, že XXX není znalcem, jeho posudek označil za laický cenový odhad a domáhal se přezkoumání. Současně pak připustil, že alikvotní náhrada by žalobci náležela pouze za období od 24. 12. 2015, kdy došlo k úplné uzavírcce jediné přístupové cesty, do skončení původně sjednaného nájemního vztahu 30.10.2018. Ke znaleckému posudku Doc. Ing. Rysky k zadání soudu namítal, že při ocenění rekonstrukčních a adaptačních prací nestanovil historickou pořizovací cenu a určil cenu tzv. reprodukční, navíc k březnu 2014, tedy nikoliv v cenové úrovni faktického provedení stavebních prací. Požadavek na úhradu zmařené investice (2) považoval za neurčitý a jako nepřipadné odmítl hradit náklady za marketing. Akcentoval, že nabídka služeb nebyla nijak výjimečná či specifická a žalobce mohl v provozu podniku pokračovat i po skončení nájemního vztahu, o což se ani nepokusil. Ohledně tvrzeného ušlého zisku (3) poukázal na to, že žalobce jej o potřebnosti oprav vyrozuměl až po uzavření prodejny, snížený zisk nebyl dostatečně prokázán a nebyly prokázány ani podmínky, na jejichž základě byl podnájemní vztah uzavřen. Co se týče likvidace vybavení restaurace (4) upozornil na částečnou použitelnost do jiných nebytových prostor či možnost zpeněžení, a to minimálně mobiliáře (stolů, židlí, sošek a obrazů), který nebylo nutné odstraňovat. Žalovaný taktéž zdůraznil, že pokud žalobce rezignoval na další provoz svého podniku v jiném nebytovém prostoru, nemohlo dojít ke vzniku škody, není dána příčinná souvislost, neboť likvidace vybavení a zařízení nebyla ekonomicky nejvhodnějším způsobem řešení. K vyklizení nebytového prostoru by došlo i při řádném ukončení nájemního vztahu v důsledku plynutí času, tj. o dva roky později. U odstupného (5) namítal, že k ukončení podniku „XXX“ došlo výhradně v důsledku svobodného rozhodnutí žalobce, kterému nic nebránilo své zaměstnance nadále zaměstnat v jiném objektu, přičemž vyloučil odpovědnost za škodu určenou interní směrnicí žalobce, odvislou od jeho vůle. U nároku na zůstatkovou hodnotu zařízení (7) sporoval výsledky znaleckého zkoumání Ing. Leinvebera, tento označil za nepřezkoumatelný a neobjektivní, znalec při určení hodnoty zkoumaného majetku vycházel pouze ze sdělení žalobce, toto neověřoval, není zřejmé, jakými úvahami se při ocenění řídil a rovněž není patrné, co je předmětem ocenění, chybí podrobný položkový soupis. Závěrem pak připustil spravedlivé řešení sporu v rozsahu 2/3 prokázané škody.

4. Předně soud uvádí, že s odkazem na ust. § 3028 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jelikož předmětem řízení jsou práva z nájemní smlouvy uzavřené dne 7.8.1995, posuzoval věc podle zákona č. 40/1964 Sb. (dále jen obč. zák.) a z.č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor (dále „ZNP“), tedy podle právních předpisů platných do 31.12.2013.

5. Dle § 3 ZNP vzniká nájem na základě písemné nájemní smlouvy, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné nebytový prostor do užívání. Nájemní smlouva musí obsahovat předmět a účel nájmu, výši nájemného a úbrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru nebo způsob jejich určení, a nejde-li o nájem na dobu neurčitou, dobu, na kterou se nájem uzavírá. Jde-li o nájem sjednaný k účelu podnikání, musí nájemní smlouva obsahovat také údaj o předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru.

6. Dle § 5 odst. 1 ZNP není-li dohodnuto jinak, pronajímatel je povinen odevzdat nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno, a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem. Dle odst. 3 je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

7. Dle § 13 ZNP nebylo-li dohodnuto jinak, je v případě ukončení nájmu nájemce povinen vrátit nebytový prostor ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

8. Dle § 442 odst. 1 obč. zák. se hraší skutečná škoda a to, co poškozenému ušlo (ušlý zisk).

9. Dle § 67 odst. 3 z.č. 262/2006 Sb. (zákoníku práce) se pro účely odstupného rozumí průměrným výdělkem průměrný měsíční výdělek.

10. Dle § 356 odst. 2 zákoníku práce má-li být uplatněn průměrný hrubý měsíční výdělek, přepočítá se průměrný hodinový výdělek na 1 měsíc podle průměrného počtu pracovních hodin připadajících na 1 měsíc v průměrném roce; průměrný rok pro tento účel má 365,25 dnů. Průměrný hodinový výdělek zaměstnance se vynásobí týdenní pracovní dobou zaměstnance a koeficientem 4,348, který vyjadřuje průměrný počet týdnů připadajících na 1 měsíc v průměrném roce.

11. Po provedeném řízení soud žalobě částečně vyhověl a částečně ji zamítl. Základem pro rozhodnutí byla následující skutková zjištění:

12. Mezi účastníky bylo nesporné, že žalobce užíval nebytové prostory v „podchodu“ v Pardubicích na základě řádně uzavřené smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 30.11.1993, nesporné bylo i to, že k úplnému ukončení provozu podchodu a restaurace došlo 24.12.2015 a nájemní vztah skončil dohodou dne 14.3.2016 pro nezpůsobilost podchodu a nebytového prostoru k užívání v souvislosti se znaleckým posudkem Doc. Ing. Jaromíra Rysky CSc. ze dne 7.9.2015, což plyne i z uvedeného posudku a na základě rozhodnutí žalovaného, jak je patrné z rozhodnutí Městského obvodu Pardubice z 21. 12. 2015.

13. Z citované nájemní smlouvy z 30. 11. 1993 bylo prokázáno, že nájemní poměr mezi účastníky byl uzavřen na dobu určitou 25 let od 1. 11. 1993 a žalobce se zavázal po skončení nájmu uvést užívané nebytové prostory do původního stavu, pokud to bude žalovaný požadovat (čl. V. smlouvy). Účastníci sjednali čtyři dodatky smlouvy a poslední z nich byl uzavřen dne 17. 4. 2012 a týkal se výše nájemného od 1. 4. 2012. Žalobci byl dále umožněn podnájem části nebytového prostoru XXX za účelem prodeje mobilních telefonů, což bylo prokázáno souhlasem žalovaného z 19. 7. 2000.

14. Ze seznamu zásob potravin ke stavu 31. 1. 2016 bylo zjištěno, že je rozdělen na kuchyň a bar a zahrnuje 162 položek na celkovou částku 29 842,45 Kč bez DPH, je opatřen razítkem žalobce a obsahuje nečitelný podpis.

15. Z pracovní smlouvy z 30. 7. 1994 bylo dále zjištěno, že zaměstnankyně žalobce XXX XXX pracovala u žalobce jako XXX od 1.8.1994 a obdržela dne 15. 3. 2016 odstupné 187 680 Kč, jak je patrné z výplatní pásky a dohody o výplatě odstupného.

16. Z pracovní smlouvy z 31. 10. 1995 pak soud zjistil, že zaměstnanec žalobce XXX XXX pracoval u žalobce jako XXX od 1. 11. 1995 a obdržel dne 15. 3. 2016 odstupné 179 860 Kč, jak je patrné z výplatní pásky a dohody o výplatě odstupného.

17. Z dohody o ukončení nájemní smlouvy z 14. 3. 2016 bylo dále prokázáno, že účastníci k témuž datu ukončili nájemní vztah a žalobce se zavázal do 30 dnů vyklidit a předat nebytové prostory žalovanému (čl. III. odst. 2). Současně vzal žalovaný na vědomí, že žalobce bude uplatňovat náhradu škody v souvislosti s nemožností užívat předmět nájmu a taktéž povinností jej ve stanovené lhůtě vyklidit (čl. III. odst. 3).

18. Výpisem z živnostenského rejstříku žalobce bylo prokázáno, že živnostenskou činnost přerušil, a to nejpozději dne XXX

19. Z vnitřní směrnice č. 2013/1 je zřejmé, že žalobce stanovil pro případ ukončení pracovního poměru ze strany zaměstnavatele, počínaje 1. 1. 2013 odstupné ve výši trojnásobku měsíční odměny spolu s jednonásobkem za každý celý odpracovaný kalendářní rok.

20. Ze zprávy Ministerstva spravedlnosti ČR z 7. 8. 2017 bylo prokázáno, že XXX není a v minulosti nebyl evidován v seznamu znalců a tlumočnicků.

21. Ze zápisu z jednání účastníků z 23. 1. 2014, u něhož byl za žalovaného přítomen náměstek XXX, Ing. XXX a Mgr. XXX, bylo zjištěno, že tito projednali možnou výpověď – odstoupení od předmětné nájemní smlouvy ze strany žalovaného z důvodu připravované rekonstrukce XXX.

22. Z vyjádření znaleckého ústavu QUALIFORM a.s., ustanoveného soudem, je patrné, že ústav neměl dostatek relevantních podkladů k posouzení rozsahu prací a dodávek, cenový odhad Ing. Skoupého označil z 85% za nezkontrolovatelný a většinu položek neidentifikovatelnou. Znalecký ústav uzavřel, že posudek by bylo možné provést jen na základě dostupné historické fotodokumentace, dodacích listů o provedené práci a dodávkách a projektové dokumentace, byť s malou vypovídací hodnotou a spoustou neznámých.

23. Znaleckým posudkem Doc. Ing. Rysky CSc., k zadání soudem z 5. 4. 2019, bylo prokázáno, že ke zřízení podchodu došlo v letech 1970 až 1972 a v roce 1992 až 1993 proběhla jeho rekonstrukce, projektovou dokumentaci pak vypracoval Vojský projektový ústav Praha, ateliér Pardubice v roce 1991, přičemž zhotovitele stavby se nepodařilo zjistit. Rekonstrukce plně zhodnotila podchod a z běžného průchozího prostoru vznikla kvalitní restaurace pro 55 hostů a malá prodejna tiskovin. Při stanovení celkové investice do rekonstrukce nebytového prostoru znalec ve shodě se znaleckým ústavem QUALIFORM a.s. zjistil, že neexistuje stavební deník z průběhu výstavby ani dodací listy dodávek a prací, znalec tak nemohl určit cenu pořizovací, tzv. historickou, tj. cenu, za kterou by bylo možné věc pořídit, a vzhledem k tomu, že stavba byla realizována, přistoupil k určení reprodukční pořizovací ceny, tj. ceny, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění k březnu 2014, bez odpočtu opotřebení, ve shodě s cenovým odhadem XXX a XXX. Při výpočtu vycházel ze stavebních rozpočtů, agregovaných položek a ukazatelů průměrných orientačních cen vydávaných URS Praha. Do nákladů pak znalec zahrnul i obvyklou cenu projektu, který sloužil jako podklad pro rekonstrukci ve výši 235 640,75 Kč a celkovou reprodukční pořizovací cenu pak stanovil částkou 10 869 572,22 Kč (včetně 21% DPH). Znalec vypověděl, že vycházel ze sazby DPH 21%, byť připustil, že tato se v průběhu času měnila. Znalec potvrdil, že stavební práce byly skutečně

realizovány a materiál použit, neboť podchod existuje, k němu pak projektová dokumentace, která sice nesouhlasí přesně se skutečným stavem, dle způsobu založení, ale z výměr, které byly použity, jak v ocenění XXX, tak v rozpočtu, je zřejmé, že výkazy použitého materiálu a jeho množství odpovídají skutečnosti. Při ocenění materiálu a realizovaných prací z let 1992-1993 mohl vycházet pouze z rozpočtářského programu, který pracuje s průměrnými agregovanými veličinami pro rok 2014, a proto byl vypracován rozpočet k tomu roku, kdy lze jednoznačně určit cenu stavebního díla. Znalec připustil, že mezi rokem 1995 až 2014 došlo ryzím odhadem k 50% nárůstu cen. V posudku žádným způsobem neřešil znehodnocení stavby. Znalec taktéž deklaroval, že pokud by ocenil stavební práce a materiál k roku 1992, resp. 1993, tak částka by byla jednoznačně nižší.

24. Potvrzením asanační služby ASAP, s.r.o. z 10. 2. 2016 vzal soud za prokázané, že žalobce vynaložil za likvidaci 25 kg masa 182 Kč.

25. Ze znaleckého posudku Ing. Stanislava Leinvebera č. XXX z XXX k zadání žalobce, bylo zjištěno, že vypracoval odhad časové ceny technického vybavení předmětné restaurace k datu prohlídky 16. 12. 2014 za přítomnosti žalobce a dle jeho podkladů a pro výpočet použil amortizační stupnici s životností 25 roků. Z obsahu posudku je pak zřejmé, že bylo hodnoceno restaurační zařízení vlastní výroby z roku 1993, sestávající z barového pultu ve tvaru U a pěti boxů pro hosty o kapacitě 50 osob, vše v řemeslném provedení, kompletní, funkční ve velmi dobrém stavu, látky i dřevěné součásti mechanicky nepoškozené a čisté v celkové hodnotě 1 500 000 Kč.

26. Ze znaleckého posudku Ing. Leinvebera č. XXX ze dne XXX, k zadání žalobce, bylo dále zjištěno, že ohodnotil časovou cenu vybavení předmětné restaurace k datu prohlídky 16.12.2014 za přítomnosti žalobce a z jeho podkladů, pro výpočet pak použil amortizační stupnici s životností 25 roků. Z obsahu posudku je pak zřejmé, že bylo oceněno vybavení baru přístroji a zařízením, vybavení kuchyně a prostoru Formanky a obchodu, vše s datem pořízení 1993, kromě plynového kotle z roku 2011.

27. Z vyjádření znalce Ing. Leinvebera a jeho výsledku soud dále zjistil, že se specializuje na stroje a zařízení a byl žalobcem požádán, aby stanovil časovou cenu vybavení restaurace, které bylo v té době unikátní, v perfektním stavu, vyrobené na míru z dubového dřeva s vysokou odborností. Vycházel ze sdělení žalobce, že v roce 1993 pořídil vybavení za částku 1 500 000 Kč (posudek č. XXX), což nijak neprověřoval a sám posoudil k roku 2014, přičemž nebyl schopen uvést, jaké konkrétní položky ohodnotil. Cenu neporovnával s jinými produkty. Obvyklou tržní cenu neurčoval, byla by 10x nižší, neboť zařízení bylo nepřenositelné, na trhu neprodejně. Znalec zároveň připustil, že pokud by žalobce uvedl pořizovací hodnotu 1 000 000 Kč, počítal by s touto částkou. V druhém posudku č. XXX čerpal údaje rovněž pouze od žalobce, nehodnotil zvlášť materiál a práci, technický stav neporovnával s žádným obdobným zařízením. Neměl k dispozici doklady o pořízení oceňovaného majetku.

28. Smlouvou o dílo z 1. 2. 2016 bylo prokázáno, že žalobce sjednal se společností Calvinia s.r.o. likvidaci provozovny restaurace „XXX“, a to demontáž vzduchotechniky, UT, ZTI, elektro, výplně otvorů, vnitřních zdí a úpravu povrchů, demontáž a odvoz zařízení kuchyně a restaurace, odvoz a likvidaci na skládku a poplatek s tímto spojený, s termínem 1. 2. 2016 až 31. 3. 2016 za celkovou částku 482 669 Kč, jak je zřejmé z cenové nabídky. Ze záznamu o předání díla z 16. 3. 2016 pak bylo prokázáno, že sjednané práce byly téhož dne dokončeny a proběhly postupně od 5. 2. 2016 do 16. 3. 2016 a žalobce uhradil celkem 483 492 Kč (334 299 + 149 193), jak je patrné z faktur č. XXX, č. XXX a příjmových dokladů z 22. 2. 2016, 15. 3. 2015 (správně 2016) a 16. 3. 2015 (správně 2016).

Shodu s prvopisem potvrzuje Radka Lamberská.

29. Výsledkem svědka **Ing. XXX XXX**, bývalého zaměstnance žalovaného na pozici XXX v letech 1995 -2014 bylo zjištěno, že s žalobcem v období 2010-2012 jednal ohledně zatékání do objektu restaurace, konkrétně v roce 2011 a zároveň i v souvislosti s výpovědí předmětné nájemní smlouvy ze strany žalovaného, z důvodu záměru zahloubení komunikace pod stávající úroveň na XXX. Zatékání řešil požadavkem na zařazení akce opravy objektu do rozpočtu města, žádal o finanční prostředky, tyto však nikdy nedostal. Objekt byl osobně navštívit, v té době byla prodejna XXX uzavřena a její technický stav neřešil. Svědek také vypověděl, že zahloubením komunikace by došlo k odstranění podchodu a nemělo by význam řešit vytýkané závady. S žalobcem bylo jednáno o doložení ušlého zisku.

30. Výpovědí svědka **XXX XXX** soud zjistil, že do léta 2011 po dobu 5-6 let provozoval prodejnu XXX v prostorách žalobce. Svědek vypověděl, že za užívání platil žalobci měsíčně cca 10 000 Kč včetně energií, od počátku byly zisky prodejny 400 000 – 450 000 Kč za rok, v období let 2009 – 2011 asi 300 000 – 350 000 Kč za rok, což nebyl schopen dokladovat. Svědek také prohlásil, že od počátku byly v období dešťů či sněhu problémy s vodou, bylo nutné vybudovat tzv. úžlabý uvnitř místnosti, po kterých voda stékala do plastového sudu a tento vylévat, když nasněžilo přes víkend, v prodejně plavaly koberce. Po roce až roce a půl provozování se přišli na tento stav podívat pracovníci žalovaného, tento fotili a v polovině roku 2006 po dobu 2-3 měsíců se snažili o dodatečnou izolaci střechy podchodu. Podnájem byl ukončen z důvodu nízkých výdělků a hlavně kvůli zápachu v důsledku vlhkosti.

31. Z výsledku svědka **XXX XXX** bylo zjištěno, že u žalobce pracoval od roku 1995 jako XXX a jeho pracovní poměr byl ukončen z důvodu zániku provozovny. Jeho příjem v období let 2009 – 2016 činil 9 000 až 10 000 Kč hrubého, což bylo závislé na počtu směn. Svědek potvrdil, že od žalobce obdržel v březnu 2016 odstupné 179 860 Kč. XXX. Svědek vypověděl, že pracovní podmínky v restauraci se začaly zhoršovat postupně, nejvíce po vybudování retardérů na silnici nad restaurací, začalo pršet do kuchyně, teklo do jídla, byly problémy s výpadky elektřiny, proud vody tekla na jističe, praskaly schody, nastaly problémy s plísní a hygiena, která prostory navštěvovala, vyžadovala častější malování. Nejhorší situace byla posledních 8 – 9 let před ukončením pracovního poměru. Svědek prohlásil, že v době ukončení provozu restaurace sestavoval seznam potravin, které se nacházely v kuchyni, resp. ve skladu, ovšem již nedosvědčil, že podpis na listině je jeho vlastnoruční a nevěděl, jak bylo s potravinami naloženo.

32. Z výpovědi svědkyně **XXX XXX** soud zjistil, že u žalobce pracovala od srpna 1994 do ledna 2016 jako pomocná síla v kuchyni, její pracovní poměr byl ukončen z provozních důvodů. Svědkyně prohlásila, že posledních 5 let před skončením pracovního poměru pobírala asi 9 000 Kč měsíčně čistého. Potvrdila, že obdržela od žalobce odstupné a dále 3 platy a odešla do důchodu. Dále vypověděla, že v letech 2009 -2010, když začalo pršet, protékala voda do kuchyně, skrz světlo do místnosti, či zářivkou v digestoři, tekla po stěnách na podlahu, utrhla se kus stropu v kuchyni a spadl na zem, situace s vodou trvala dlouho, poslední 2 roky byly neúnosné. Dále potvrdila, že kuchyň navštěvovali pracovníci krajské hygieny a prostory se musely často malovat.

33. Výsledkem svědka **Mgr. XXX XXX**, který byl v letech XXX-XXX XXX v oblasti majetku a investic, bylo zjištěno, že pravidelné kontroly pronajatých nebytových prostor měl zajišťovat vedoucí odboru a majetku, za jeho působnosti XXX, současně pak nemohl s jistotou potvrdit, že probíhaly. S žalobcem jednal několikrát v letech 2011-2012, projednávali záměr žalovaného o zahloubení silnice na XXX, řešili případné ukončení nájemního vztahu a podmínky, za kterých by žalobce byl ochoten prostory opustit, avšak pro odpor památkářů a z důvodů velké finanční náročnosti z tohoto nakonec sešlo. Svědek potvrdil, že v dané lokalitě byly problémy s retardéry, na podnět památkářů a majitelů okolních nemovitostí bylo nutné tyto odstranit.

34. Svědek **XXX XXX**, vedoucí odboru dopravy žalovaného od roku XXX, vypověděl, že s žalobcem jednal v letech 2010-2012 z důvodu zatékání do prostor podchodu, technicky pak nebylo možné řešit hydroizolaci a opravu bez toho, aniž by zároveň došlo k vystěhování veškerého zařízení. Svědek potvrdil, že běžná správa v oblasti schodišť, skleněných výplní a podchodové části se do doby vybudování restaurace prováděla a dále záměr žalovaného v letech 2010 -2011 využít podchod k zahloubení veškeré dopravy, který ztroskotal v důsledku nákladnosti.

35. Svědek **Ing. XXX XXX** vypověděl, že pracoval na citovaném projektu Vojenského projektového ústavu jako vedoucí hlavní inženýr a zpracovatel pan XXX byl jeho projektantem. Svědek potvrdil, že projekt hradil žalobce, při jeho zpracování se vycházelo z jeho vize.

36. Svědek **Ing. XXX XXX** vypověděl, že v letech 1996-2015 vykonával pro žalobce XXX, neměli uzavřenou písemnou smlouvu, zakázky se řešily na základě jednotlivých ústních, e-mailových či osobních objednávek. Jednalo se o zakázky dlouhodobého charakteru, polep vozidel a provozovny, od roku 2009 rebranding, zajišťoval potisk, dodával grafické práce týkající se veškerých tiskovin i akčních nabídek, zajišťoval internetové stránky a s tím související aktualizace nabídek na webu XXX a na 2-3 portálech. Svědek prohlásil, že reklamní práce, grafické návrhy a inzerce čítaly pro žalobce náklady cca 50-100 000 Kč ročně. Žalobce užíval obchodní označení XXX se svým jménem a do tohoto velmi významně investoval své finanční prostředky, což mělo velkou odezvu u návštěvníků po dobu, kdy podnik více než 20 let působil. O podnik žalobce byl zvyšující zájem, což svědek zjistil jednak z vývoje na trhu, kdy restauraci v exponovaných hodinách bylo možné navštívit pouze na základě rezervace a rovněž narůstající návštěvnosti na internetových stránkách. Do restaurace chodil každotýdenně pracovně i na jídlo a nezaznamenal pokles návštěvnosti. Svědek potvrdil, že v restauraci bylo stále plno a doplnil, že provozovna byla dvakrát rozšiřována.

37. Ze svědecké výpovědi **XXX XXX** bylo zjištěno, že do prosince 2015 pracoval ve společnosti Calvinia, s.r.o. a účastnil se likvidace a odvozu zařízení a vybavení restaurace. Svědek potvrdil, že s žalobcem byla na přelomu ledna a února 2016 dohodnuta totální likvidace provozovny do stavu holých stěn a trvala 6-8 týdnů. Na likvidaci pracovalo nepřetržitě 6 lidí, prováděly se o rozsáhlé práce, vybourání podlah, odstranění vstupních portálů a výloh, příček, vzduchotechniky, elektrického vedení a zařizovacích předmětů. Jednalo se o suterén, ve kterém bylo zařízení pevně spojené se skeletem podchodu, vše atypické, sestavené na míru a svařené na místě, a proto nutné rozřezat a ručně odnést. Náročné byly demontáže výloh a vstupních portálů s ohledem na jejich velikost a rozměr skleněných výplní z vakuového skla. Velice obtížný byl transport, přesun z podchodu, roztržení a převoz k likvidaci a za poplatek na skládku.

38. Svědek **XXX XXX** vypověděl, že v letech 1996-1997 pro žalobce vyráběl veškeré dřevěné vybavení vč. dřevěného osvětlení provozovny restaurace, zakázka byla konána na etapy za cenu do 900 000 Kč, peníze vždy přebíral v hotovosti a již nemá doklad. Veškerá práce byla konána na míru, dřevěné trámy obloukového tvaru a kulaté boxy byly přesně přizpůsobené prostorám podchodu, vše lepil přímo na místě.

39. Svědek **XXX XXX** vypověděl, že byl společníkem ve firmě XXX která před 15-20 lety pro žalobce zajišťovala opravy zařízení v kuchyni restaurace a současně mu dodávala nové. Jednalo se o profesionální kuchyňské zařízení a nábytek na míru, pracovní stoly, regály, police, vše z nerez. V případě demontáže nutné nejprve rozebrat a po mnoha letech používání velmi složitě dávat znovu dohromady. Svědek se také vyjádřil, že nerezové stoly by byly neprodejné, po letech používání značně zamaštěné a další využití zařízení, které pro žalobce zajistili, by bylo nereálné.

40. Soud nepřipustil z důvodu hospodárnosti řízení důkazy (usnesení Rady města k souhlasu s podnájmem nebytového prostoru XXX XXX, smlouvou o sdružení XXX XXX a XXX XXX a

Shodu s prvopisem potvrzuje Radka Lamberská.

výpisem z živnostenského rejstříku XXX XXX), neboť mezi účastníky nebylo sporu o tom, že podnájemní smlouva byla uzavřena mezi žalovaným a XXX XXX a pro věc nebylo zásadní posouzení právního vztahu mezi XXX XXX a XXX XXX k tvrzenému provozování prodejny XXX. Dále bylo irelevantní provedení důkazu expertní zprávou Kloknerova ústavu ke stavebně technickému průzkumu podchodu po skončení nájemního, neboť mezi účastníky nebylo sporu o tom, že podchod byl vyklizen a další skutečnosti již nebyly pro rozhodnutí soudu relevantní. Soud jako nadbytečné hodnotil i svědeckou výpověď, zprávu a cenový odhad XXX a výslech spolu s potvrzením odborné způsobilosti XXX, neboť ve věci byl zpracován řádný znalecký posudek a citované důkazy nebyly způsobilé prokázat tvrzené náklady na rekonstrukční a adaptační práce. Dále soud nepřipustil odborné vyjádření XXX a návrh na vypracování znaleckého posudku na ocenění obchodní značky, dotazem na společnost Calvínia s.r.o. k vyčíslení nákladů likvidace a projektem Vojenského projektového ústavu, výslechem účastníků, svědků XXX a XXX a opakovaným výslechem svědků XXX, XXX a XXX, neboť relevantní skutková zjištění čerpal z jiných (výše specifikovaných) listinných důkazů a výslechů. Vzájemná korespondence mezi účastníky (dopis žalovaného z 16. 1. 2014, dopis primátorky žalovaného z 13. 9. 2012 a 23. 4. 2014, žádost žalobce z 25. 6. 2011 a 24. 8. 2012) pak nebyla způsobilá prokázat žádnou významnou skutečnost.

41. Ze skutkových zjištění vyplývá následující skutkový a právní závěr soudu:

42. Mezi účastníky byla uzavřena platná nájemní smlouva na dobu určitou do 30. 10. 2018 (§ 3 ZNP), jejímž předmětem byly nebytové prostory v podchodu ve vlastnictví žalovaného, které žalobce se souhlasem žalovaného rekonstruoval na svůj náklad, za účelem zřízení a provozování restaurace „XXX“ a XXX. K ukončení provozu podchodu a restaurace došlo k datu 24. 12. 2015, tedy před uplynutím nájemního vztahu, jenž následně skončil dohodou dne 14. 3. 2016, z důvodu závadného stavu a nezpůsobilosti nebytového prostoru k řádnému užívání.

43. Žalobce uplatnil nárok na náhradu škody (§ 420 a násl. obč. zák.) v důsledku předčasného ukončení nájemního vztahu, a to : 1) alikvotní část nákladů za vynaložené rekonstrukční a adaptační práce, v souladu s čl. VI. nájemní smlouvy, uskutečněné v letech 1992-1993, před zahájením provozu restaurace a prodejny v souhrnné výši 3 195 984 Kč, kterou však ani po poučení soudem (§ 118a o.s.ř.) neprokázal. Žalobce sice doložil cenový odhad XXX a položkový rozpočet XXX za období let 1992 až 2014, avšak XXX nebyl evidován v seznamu znalců, k vypracování znaleckého posudku neměl oprávnění a soud nemohl z jeho závěrů vycházet. Z podnětu žalovaného, který rozsah prací sporoval, soud ustanovil znalce z oboru ekonomiky, a to nejprve znalecký ústav QUALIFORM a.s., jenž zadanému úkolu pro nedostatek relevantních podkladů nemohl vyhovět a současně konstatoval, že cenový odhad XXX je z 85% nepřezkoumatelný a většina položek neidentifikovatelná, a proto byl dalším znalcem ustanoven Doc. Ing. Ryska CSc., který byl s danou lokalitou a zejména problematikou dostatečně seznámen, neboť již v roce 2015 na podkladě místního šetření konstatoval nezpůsobilost podchodu a nebytového prostoru k užívání. Znalec Doc. Ing. Ryska při stanovení celkové investice do rekonstrukce nebytového prostoru ve shodě se znaleckým ústavem QUALIFORM a.s. zjistil, že neexistuje stavební deník z průběhu výstavby ani dodací listy dodávek a prací a nemohl tak určit historickou pořizovací cenu. Jelikož však byla stavba nesporně realizována, stanovil cenu reprodukční ovšem k březnu 2014, tj. cenu, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném roce pořídit, neboť měl k dispozici pouze rozpočtářské programy od roku 2014 a dospěl k částce 10 869 572,22 Kč (včetně 21% DPH), do nákladů pak zahrnul i obvyklou cenu projektu 235 640,75 Kč. Znalec vycházel z 21% daně z přidané hodnoty, byť připustil, že sazba se v průběhu času měnila, potvrdil, že pokud by ocenil stavební práce a materiál k roku 1992, resp. 1993, tedy faktickému provedení stavby, byla by částka jednoznačně nižší. Znalec také připustil, že mezi rokem 1995 až 2014 došlo ryzím odhadem k nárůstu cen přibližně o 50 % a v posudku nezohlednil opotřebení, neboť jej mohl stanovit až na základě

Shodu s prvopisem potvrzuje Radka Lamberská.

průkazných dokladů o provedení jednotlivé stavební činnosti a nákupu materiálu, což žalobce ani na výzvu nedoložil. V posudku pak žádným způsobem neřešil případné znehodnocení stavby. Z výše uvedeného je tak možné konstatovat, že žalobce neunesl důkazní břemeno, když jednoznačně neprokázal, jaké náklady v tvrzeném období let 1992-1993 vynaložil, přičemž nelze vycházet z cen roku 2014, neboť v mezidobí došlo přibližně k 50 % cenovému nárůstu, tedy výsledná cena by byla minimálně o polovinu nižší a zejména nebylo zohledněno opotřebení, jelikož žalobce nedoložil, kdy byly jednotlivé stavební činnosti a nákup materiálu provedeny. Rovněž pak není akceptovatelná ani daň z přidané hodnoty ve výši 21% k roku 2014. Pokud pak žalobce uplatnil dne 12. 11. 2019 náhradu za projekt ve výši 235 640,75 Kč, toto učinil až po uplynutí tříleté objektivní promlčecí doby (§106 odst. 2 obč. zák.), jež započala vznikem škody, tj. nejpozději 24. 12. 2015, nesporným ukončením provozu podchodu a restaurace. Soud se neztotožnil s názorem žalobce, že tvrzená škoda vznikla úmyslným jednáním žalovaného, jelikož úmysl nebyl prokázán.

44. Pokud žalobce žádal nahradit 2) zmařenou investici do zavedení obchodní značky a rozjezdu podniku v částce 200 000 Kč a domáhal se ocenění obchodní značky, ani v tomto rozsahu nemohl být úspěšný. Žalobce po poučení soudem jednak v koncentrační lhůtě nedoplnil skutková tvrzení o tom, jakou konkrétní zmařenou investici žádá nahradit, jaké náklady do rozjezdu podniku investoval. Naopak svědek Ing. XXX, který v letech 1996-2015 vykonával pro žalobce reklamní práce, potvrdil, že finanční prostředky, které žalobce po dobu více než 20 let působnosti podniku investoval, měly velkou odezvu u návštěvníků, o podnik žalobce byl zvyšující se zájem, což bylo zjištělné z vývoje na trhu, nutnosti rezervace v exponovaných hodinách a rovněž narůstající návštěvnosti na internetových stránkách. Do restaurace chodil do roku 2015 každý týden a nezaznamenal pokles návštěvnosti. Rozjezdu podniku či zavedení obchodní značky tak rozhodně nebránily potíže, které se v průběhu let vyskytly, či dřívější ukončení nájemního vztahu, neboť žalobce svůj podnik nejen rozjel, ale po dobu 22 let provozoval a současně tak i zavedl obchodní značku, která získala širokou povědomost. Tvrzenou investici, aniž byla přesně specifikována, pak nebylo možné prokázat ani oceněním obchodní značky.

45. Žalobce se dále domáhal 3) odškodnění ušlého zisku z podnájemného po ukončení provozu prodejny XXX v částce 10 000 Kč měsíčně, aniž dostatečně prokázal a unesl důkazní břemeno, že bylo v dané výši podnájemné sjednáno a měl reálnou možnost za tvrzenou částku prostor pronajímat (srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 25 Cdo 676/2001, ze dne 30.1.2003, sp. zn. 25 Cdo 676/2001, uveřejněný pod č. C 1680 v Souboru civilních rozhodnutí Nejvyššího soudu, C. H. Beck, svazek 23/2003, rozsudek ze dne 20. 3. 2012, sp. zn. 32 Cdo 4762/2010, rozsudek ze dne 27. 1. 2011, sp. zn. 32 Cdo 2/2010, a další, či - v ústavněprávní rovině - nález Ústavního soudu ze dne 13. 9. 1999, sp. zn. I. ÚS 236/1998, uveřejněný ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu pod č. 122/1999, svazku 15, roč. 1999). Žalobce nedoložil podnájemní smlouvu ani jiný důkaz na podporu svého tvrzení, přičemž slyšený svědek XXX XXX, který měl prodejnu provozovat, nebyl účastníkem podnájemní smlouvy, jak bylo prokázáno souhlasem žalovaného k uzavření podnájemní smlouvy s XXX XXX, pouze vypověděl, že za užívání platil žalobci měsíčně přibližně 10 000 Kč včetně energií, aniž toto blíže specifikoval či doložil účetními doklady. Služby spojené s provozem navíc nelze považovat za ušlý zisk a dále v období od 1. 9. 2011 do 18. 5. 2013, tj. v tříleté objektivní promlčecí době (§ 106 odst. 2 obč. zák.) od tvrzeného vzniku škody (uzavření prodejny) je nárok částečně promlčen (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 25 Cdo 2193/2014 z 23. 9. 2015) .

46. Pokud žalobce požadoval 4) náhradu za vyklizení nebytového prostoru a likvidaci vybavení a zařízení restaurace v částce 483 492 Kč, tento nárok uplatnil po právu. Účastníci sjednali v nájemní smlouvě povinnost žalobce po skončení nájmu uvést užívané nebytové prostory do původního stavu, pokud to bude žalovaný požadovat (čl. V. smlouvy). Dohodou o ukončení nájmu (z 14. 3. 2016) se pak žalobce se zavázal do 30 dnů nebytové prostory vyklidit a předat je

žalovanému (čl. III. odst. 2) a žalovaný vzal na vědomí, že žalobce bude uplatňovat náhradu škody v souvislosti s nemožností užívat předmět nájmu a taktéž povinností jej ve stanovené lhůtě vyklidit (čl. III. odst. 3). Nesporným znaleckým posudkem Doc. Ing. Jaromíra Rysky CSc. ze dne 7.9.2015 a dále svědeckými výpověďmi bývalého vedoucího odboru majetku a investic žalovaného Ing. XXX a vedoucího odboru dopravy žalovaného XXX XXX bylo prokázáno, že žalovaný byl nejpozději v roce 2010 vyrozuměn o závadném stavu nebytových prostor. Zatékání neřešil jednak proto, že k hydroizolaci a opravě bylo nutné vystěhování veškerého zařízení a dále z toho důvodu, že finanční prostředky na opravu nebyly vyčleněny z rozpočtu města a zejména žalovaný zvažoval ukončení nájemního vztahu v souvislosti se zahloubení komunikace pod stávající úroveň na XXX, jak je zřejmé ze zápisu z jednání 23. 1. 2014 a toto potvrdil i bývalý náměstek primátorky Mgr. XXX

47. Výsledkem XXX XXX pak bylo prokázáno, že již v polovině roku 2006 se na závadný stav přišli podívat pracovníci žalovaného a po dobu 2-3 měsíců se snažili o dodatečnou izolaci střechy podchodu. Svědci XXX XXX a XXX XXX pak shodně vypověděli a je zřejmé i z fotografií, že v době dešťů a tání sněhu začalo pršet do kuchyně, teklo do jídla, na jističe, světlem do místnosti, byly problémy s výpadky elektřiny, praskaly schody, nastaly problémy s plísní a hygiena vyžadovala časté malování.

48. Žalovaný tak svou liknavostí a porušením základní povinnosti pronajímatele udržovat nebytový prostor ve stavu způsobilém smluvnímu užívání, k jejíž realizaci není notifikace nájemce o potřebě oprav bezpodmínečně nutná (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.n. 25 Cdo 2126/2010 z 27. 4. 2011), zapříčinil, že došlo k ohrožení života a zdraví zaměstnanců žalobce, nebytový prostor se stal před ukončením nájemního vztahu nezpůsobilým k užívání, a proto je povinností žalovaného nahradit žalobci náklady, které musel v důsledku havarijního stavu pronajatých prostor vynaložit k jejich vyklizení. Žalobce prokázal smlouvou o dílo se společností Calvinia s.r.o., fakturami, příjmovými doklady, záznamem o předání díla a rovněž výsledkem XXX XXX, že se jednalo se o rozsáhlé a náročné práce v suterénu objektu, zařízení bylo pevně spojené se skeletem podchodu, nutné rozřezat, ručně vynést, roztřídit a transportovat k likvidaci či na skládku. K vyklizení došlo v období od 5. 2. 2016 do 16. 3. 2016 a žalobce vynaložil celkem 483 492 Kč (334 299 + 149 193) včetně DPH. Soud mu přiznal uvedenou částku spolu s daní z přidané hodnoty, neboť žalobce přerušil nejpozději dne 2.2.2016 svou živnostenskou činnost, jak je zřejmé z živnostenského rejstříku a od 1. 2. 2016 byl veden jako uchazeč o zaměstnání a tudíž si nemohl nárok na odpočet daně uplatnit (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 1952/2006, ze dne 14. 11. 2006).

49. Za irelevantní pak soud považoval námitku žalovaného, že žalobce mohl část mobiliáře zpeněžit, či využít v jiných prostorách, neboť doložená likvidace zahrnuje pouze demontáž (vzduchotechniky, UT, ZTI, elektro, výplně otvorů, vnitřních zdí a úpravu povrchů, zařízení kuchyně a restaurace) a odvoz materiálu, jako nepřipadnou pak soud hodnotil i výhradu, že k vyklizení by došlo i při řádném ukončení nájemního vztahu, neboť prokázaná škoda vznikla právě v důsledku porušení zákonné povinnosti na straně žalovaného jako pronajímatele, který ani po poučení soudem neprokázal, že konal pravidelné kontroly nebytového prostoru a udržoval je ve stavu způsobilém řádnému užívání.

50. Žalobce dále žádal 5) odstupné, vyplacené zaměstnancům XXX XXX a XXX XXX na základě vnitřní směrnice ze dne 2.1.2013 v celkové výši 432 400 Kč, aniž po poučení soudem tvrdil a současně prokázal průměrný měsíční výdělek těchto zaměstnanců, tj. průměrný hrubý výdělek (§ 67 odst. 3 ve spojení s § 356 odst. 2 zákoníku práce), pouze tvrdil, že průměrná mzda u každého z nich činila 9 200 Kč. Svědek XXX toliko vypověděl, že jeho příjem v období let 2009 – 2016 činil 9 000 až 10 000 Kč hrubého, což bylo závislé na počtu směn a XXX XXX prohlásila, že za posledních 5 let pobírala asi 9 000 Kč měsíčně čistého. Soud se zároveň

ztotožnil s námitkou žalovaného, že případná náhrada za vyplacené odstupné nemůže být odvozena od vnitřní směrnice žalobce, závislé na jeho vůli, přičemž žalobci nic nebránilo pracovníky zaměstnat v jiném objektu. Žalobci by tak náležela náhrada za odstupné, vyplacené zaměstnancům v zákonné výši, která však nebyla prokázána.

51. Pokud žalobce nárokoval 6) náhradu za nespotřebované potravinové zásoby a jejich likvidaci asanační službou v celkové výši 30 024 Kč, k čemuž doložil pouze seznam ke stavu 31. 1. 2016, čítající 162 položek, opatřený razítkem své společnosti s nečitelným podpisem, pak ani v této části svůj požadavek neprokázal. Svědek XXX sice potvrdil, že v době ukončení provozu restaurace byly na skladě zásoby jídla a že sestavoval seznam potravin, ovšem nedokázal dosvědčit, že podpis na listině je jeho vlastnoruční a zejména nevěděl, jak bylo s potravinami naloženo. Předložený seznam pak není dostatečným důkazem o tom, že jednotlivé položky měly deklarovanou hodnotu. V této souvislosti soud přiznal žalobci pouze náklad za likvidaci masa v částce 182 Kč, doložený potvrzením asanační služby z doby nesporného uzavření restaurace.

52. Soud nemohl vyhovět ani nároku žalobce na úhradu 7) zůstatkové hodnoty zařízení kuchyně a restaurace, vyčíslené částkou 1 500 000 Kč, kterou dokládal pouze znaleckými posudky Ing. Stanislava Leinvebera č. 5795-085/2014 a č. 5796-086/2014, navíc k datu 30. 12. 2014, tedy rok před ukončením provozu restaurace, znalcem pak byla určena tzv. časová cena daných movitých věcí. Obecně pak platí, že východiskem určení výše škody je cena, jakou měla věc v době, kdy došlo k jejímu poškození. Poškozenému má být umožněno opatřit si stejné množství věcí téhož druhu a téže jakosti (případně obdobnou věc); proto výslednou cenou je tzv. cena obvyklá. Tu představuje cena, za kterou lze v daném místě a čase pořídit náhradní věc (někdy se označuje jako cena obecná). Je to cena tržní, ovlivněná poptávkou a nabídkou na trhu. Je-li skutečná škoda dána porovnáním obvyklé ceny věci v době před vznikem škody se stavem po poškození, je jednoznačné, že takto stanovená cena, která je v podstatě cenou tržní, ovlivněnou nabídkou a poptávkou na trhu v daném místě a čase, zahrnuje i hledisko „prodejnosti“ věci. Nepřichází proto v úvahu kromě takto určené peněžní náhrady ještě nějaká další náhrada z důvodu „snížené prodejnosti“ či „obchodního znehodnocení“ (srov. rozsudek Nejvyššího soudu 28 Cdo 3648/2011 z 17. 7.2012). Dále soud zjistil, že uvedený znalec nemá specializaci na dřevovýrobu, truhlářské a dřevařské výrobky a při stanovení ceny vycházel pouze z hodnot, které mu sdělil žalobce, což nijak neproověroval. Cenu neporovnával s jinými produkty či hodnotami a současně připustil, že cena obvyklá by byla 10x nižší, přičemž zařízení bylo neprodejné. Znalecké posudky tak nemají dostatečnou objektivní vypovídací hodnotu a vzhledem k tomu, že zařízení již neexistuje, nemohlo být přistoupeno k zadání nového či revizního znaleckého posudku (určení obvyklé ceny), jehož potřebnost byla soudem považována za zásadní. Pokud žalobce žádal nahradit zůstatkovou hodnotu, pak ani tato nebyla prokázána, neboť se jedná o účetní pojem, vyjadřující rozdíl mezi pořizovací cenou a celkovou výší odpisů.

53. Soud tak z celkové částky 6 691 900 Kč (po částečném zpětvzetí žaloby) přiznal žalobci nárok na náhradu škody za vyklizení nebytového prostoru a likvidaci vybavení a zařízení ve výši 483 492 Kč spolu s nákladem za likvidaci masa v částce 182 Kč, tj. celkem 483 674 Kč a dále zákonný úrok z prodlení od podání žaloby, kdy předžalobní upomínka byla žalovanému zaslána 4.5.2016, jak je patrné z podacího lístku. Žalovaný je tak s jistotou od 19.5.2016 v prodlení se zaplacením svého peněžitého dluhu. Výše úroku z prodlení vychází z ust. § 517 odst. 2 obč. zák. a § 1 vládního nařízení č. 142/1994 Sb. ve znění platném ke dni vzniku prodlení (výrok I.). Ve zbývajících částí soudu nezbylo než žalobu zamítnout (výrok II.).

54. O nákladech řízení mezi účastníky bylo rozhodnuto dle § 142 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s § 151 odst. 3 o.s.ř., neboť procesně úspěšnému žalovanému (z 93,68%), který nebyl právně zastoupen, byla přiznána plná náhrada nákladů řízení, představovaná úhradou zálohy na znalečném 6 000 Kč a dále paušální náhradou ve výši 2 400 Kč (8x 300 Kč) za vyjádření k žalobě, 6x jednání soudu a

závěrečný návrh, určenou dle § 2 odst. 1 vyhlášky č. 254/2015 Sb., tedy celkem náklady řízení 8 400 Kč.

55. Soudní poplatek byl žalobcem uhrazen pouze částečně (1%), v důsledku osvobození (usnesení čj. 116C 10/2016) a žalovaný byl ve sporu procesně úspěšný, proto mu soud úhradu zbývajících částí soudního poplatku neuložil.

56. Procesně neúspěšný žalobce pak musí státu nahradit náklady řízení za znalečné v částce 345,42 Kč, tj. 1% z celkové částky 34 542 Kč (10 404 + 20 002 + 4 136), o kterou nebyl osvobozen.

57. Lhůta k plnění byla stanovena dle § 160 odst. 1 o.s.ř. s přihlédnutím k výši žalované částky a době prodlení.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení písemně dvojmo prostřednictvím Okresního soudu v Pardubicích ke Krajskému soudu v Hradci Králové, pobočka v Pardubicích.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí.

Pardubice 17. dubna 2020

JUDr. Kateřina Weber v.r.
samosoudkyně