

-12-

ČESKÁ REPUBLIKA - OKRESNÍ SOUD PRAHA-VÝCHOD

Na Poříčí 20/1044, 112 97 Praha 1

tel. 221 729 311 fax.: 257 005 060

e-mail: podatelna@osoud.phav.justice.cz, ID datové schránky: zyaabwu

NAŠE ZNAČKA: 43 Si 205/2022

VAŠE ZNAČKA: ///

VYŘIZUJE: XXXXXXXXX

DNE: 25. října 2022

XXXXXXXXXXXX

Vážená paní,

ve shora uvedené věci zasílám Vámi požadované rozhodnutí v anonymizované podobě.

S pozdravem

Mgr. Jana Stejskalová
předsedkyně Okresního soudu Praha – východ



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud Praha – východ rozhodl samosoudcem Jitkou Procházkovou , prom. práv.
ve věci žalobce bytem
, zast. JUDr. Karlem Matějkou, advokátem se sídlem v Praze 8, Křížíkova
1/332, proti žalovanému SANATORIU TOPAS s.r.o., IČ: 48950165 se sídlem v Babicích
60, zast. JUDr. Zuzanou Greco, advokátkou se sídlem v Praze 10 nám. Bří. Jandusů 28,

- o 13.320.403,-- Kč s přísl.

t a k t o :

- I. Žalobní návrh žalobce směřující proti žalovanému na zaplacení částky 2.148.184,- Kč s přísl. se zamítá.
- II. Žalobní návrh žalobce směřující proti žalovanému na zaplacení poplatku z prodlení ve výši 11.172.219,- Kč se zamítá.
- III. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právní zástupkyně žalovaného.

O d ů v o d n ě n í :

Rozsudkem Okresního soudu Praha – východ bylo rozhodnuto o nároku žalobce tak, že návrhu bylo plně vyhověno. Žalovanému bylo uloženo zaplatit nájem za nemovitost

sestavující ze 3 podlažních objektů označených jako Penzion Klika za období března, dubna, květen a červen 2000. Soud vycházel z toho, že šlo o nájem sjednaný podle smlouvy o nájmu nemovitosti z 30.5.1996 mezi právním předchůdcem žalobce, tedy společností KST AGRO s.r.o. a žalovaným. Pokud jde o výši nájmu soud vycházel z dodatku k nájemní smlouvě č. 3 z 15.2.1999. jednalo se o nájemné 489.190,- Kč měsíčně bez DPH. Tehdy soud vycházel ze skutečnosti, že žalobce je aktivně legitimován k podání žaloby, protože na něj přešly pohledávky, které měla vůči žalovanému společnost KST AGRO.

Žalovaný proti tomuto rozsudku podal odvolání a Krajský soud v Praze svým rozhodnutím z 30.3.2007 rozsudek 1. stupně zrušil a vrátil k novému projednání. Soud 1. stupně se znovu zabýval otázkou podle rozhodnutí krajského soudu, zda žalobce uplatnil nárok na zaplacení nájmu za období od března do června 2000 na základě platné nájemní smlouvy a jejího dodatku nebo zda nájemní smlouva a její dodatek nebyl platně uzavřen a žalobce může požadovat pouze úhradu nároku z bezdůvodného obohacení. Stěžejní otázkou je, zda společnost AGRO byla dne 30.5.1996 a při uzavírání dodatku z 15.2.1999 legitimována k uzavření smlouvy o nájmu, resp. dodatku a zda došlo k platnému jednání. Je nutné se zabývat také řízením před Městským soudem v Praze vedené pod sp. zn. 48 Cm 3/2000, v konfrontaci s pravomocným rozsudkem Krajského obchodního soudu v Praze z 22.9.1999 26 Cm 13/99-10, kterým bylo určeno, že prohlášení vlastníka předmětné nemovitosti, t.j. o vkladu nemovitosti do základního majetku společnosti KST AGRO s.r.o. ze dne 1.8.1996 je neplatné. Bylo tedy uloženo soudu 1. stupně posoudit situaci, kdy KST AGRO nebyla vlastníkem předmětných nemovitostí a tedy nemohla platně uzavírat nájemní smlouvu ohledně předmětných nemovitostí.

Ze spisu Krajského obchodního soudu v Praze sp. zn. 26 Cm 13/99 soud zjistil, že podal proti a KST AGRO s.r.o. žalobu o prohlášení vlastníka o vkladu nemovitosti do základního majetku společnosti.

Z rozsudku Krajského obchodního soudu v Praze ze dne 22.9.1999, který nabyl právní moci dne 20.10.1999 bylo zjištěno, že prohlášení vlastníka o vkladu nemovitosti předmětné do základního majetku společnosti KST AGRO s.r.o. v rozsahu dům čp. se st. parc. č., dům ev.č. se stavební parc. č. zastavěná plocha bez stavby č. a další pozemky ze dne 3.7.1999 je neplatná.

Ze spisu Městského soudu v Praze 48 Cm 3/2000 bylo zjištěno, že společnost SANATORIUM TOPAS s.r.o. podala žalobu proti KST AGRO o určení neplatnosti dodatku č. 3 k nájemní smlouvě. Při jednání před soudem byla přečtena smlouva o nájmu nemovitosti z 30.5.1996, zápis valné hromady z 2.7.1999, uznání dluhu z 16.8.1999 a poté rozhodl Městský soud v Praze dne 1.8.2002 tak, že návrh byl zamítnut. Důvodem neplatnosti smlouvy měla být skutečnost, že dodatek byl podepsán za žalobce jednatelem který je zároveň jednatelem žalované společnosti. Dohoda měla být uzavřena pokud jde o uznání dluhu za nápadně nevýhodných podmínek. Soud dospěl poté k závěru, že uzavření dodatku, jehož neplatnosti je domáháno se netýká ust. § 136 obchodního zákoníku zákazu konkurence. Porušením tohoto ustanovení zákon bez dalšího nespojil neplatnost právního úkonu jak vyplývá z § 65 obchodního zákoníku. Pokud jde o uzavření dodatku k nájemní smlouvě způsobem určovací žaloby, pak soud shledal, že naléhavý právní zájem na určení je dán. Žalobce pak podal proti tomuto rozsudku odvolání, ale odvolání bylo odmítnuto, neboť bylo podáno opožděně.

Žalobce trval na svém žalobním návrhu s tím, že s předmětem nájmu KST AGRO s.r.o. mohlo disponovat jak z titulu svého vlastnického práva v době k 30.5.1996, takže společnost KST AGRO mohla uzavírat nájemní smlouvu se žalovaným, včetně dodatku, navíc KST AGRO s.r.o. mohl disponovat s majetkem jako uživatel. Navíc existuje ještě původní nájemní smlouva z 1.8.1994, která nebyla vypovězena, z té je také třeba vycházet. Žalobce nesouhlasí s tím, že by mohl dojít k promlčení nároku žalobce, neboť žaloba byla podána v roce 2003 a lhůta nebyla ještě splněna k tomu, aby mohlo dojít k promlčení nároku.

Žalovaný s návrhem nesouhlasil, navrhl zamítnutí návrhu, protože společnost KST AGRO uzavřela neplatnou smlouvu, neboť nebyl v té době vlastníkem nemovitosti a pokud by se žalobce domáhal nároku z titulu bezdůvodného obohacení, tak žalovaný namítá promlčení. U žalobce schází aktivní legitimace podat žalobní návrh proti žalovanému.

Soud posoudil nárok žalobce v souladu s rozhodnutím Krajského soudu, zaměřil se na dokazování tak, jak vyplývá z odůvodnění rozhodnutí Krajského soudu v Praze. Je skutečností, že soud 1. stupně vycházel ze skutkových zjištění učiněných v prvním řízení s tím, že se žalobce domáhá zaplacení nájemného v celkové výši 13.320.405,- Kč. Vychází z nájemní smlouvy uzavřené mezi KST AGRO a žalovanou z 30.5.1996 ve znění všech změn a dodatků. Z rozhodnutí Krajského obchodního soudu v Praze 26 Cm ze dne 22.9.1999 bylo zjištěno, že vklad předmětu nájmu do společnosti KST AGRO s.r.o. je neplatný od samého počátku, tzn., že KST AGRO nemohl uzavřít platně se žalovaným nájemní smlouvu a vzhledem k tomu, že KST AGRO nestal se vlastníkem předmětných nemovitostí, nemůže žalobce převzít pohledávky KST AGRO, tzn., že soud vychází z této skutečnosti a shledává, že žalobce není aktivně legitimován. Žalobce se domáhá svých nároků ze skutečnosti, že byla uzavřena platně nájemní smlouva mezi KST AGRO s.r.o. jako vlastníkem předmětu nájmu a žalovanou jako nájemcem. Společnost KST AGRO ji uzavírala jako vlastník, ale posléze bylo rozhodnuto shora citovaným rozhodnutím Krajského obchodního soudu v Praze, že vklad předmětu nájmu do vlastnictví KST AGRO, tzn., že KST AGRO nebyl vlastníkem předmětných nemovitostí a tudíž nemohl také uzavírat nájemní smlouvu. Nájemní smlouvu může platně uzavřít pouze vlastník a nebo jiná osoba k tomu pověřená jak vyplynulo z výpisu z obchodního rejstříku KST AGRO byla zapsána 27.5.1996 podíl společníka byl splacen ve výši 100% k datu založení společnosti, tj. 27.5.1996. KST AGRO uzavírala smlouvu z titulu přesvědčení o vlastnictví k předmětu nájmu, ale nemohl jí uzavřít s jak uvádí žalobce s neurčeného pověření žalobce a jeho manželky. Z toho vyplývá, že jestliže KST AGRO s.r.o. nebyla vlastníkem předmětu nájmu, nemohla být smlouva o nájmu platně uzavřena. Pokud se žalobce domáhá nároku event. i z pohledu smlouvy z 1.8.1994 soud shledává, že nelze vycházet z této smlouvy, protože nejde o kontinuitu právního vztahu a právního nástupnictví. V daném případě by bylo možno posuzovat nárok žalobce event. jako bezdůvodné obohacení, jak se zmiňuje krajský soud v Praze ve svém rozhodnutí. Žalobce se domáhá svých nároků za měsíc březen, duben, květen, červen 2000 a měl-li být nárok žalobce posouzen jako bezdůvodné obohacení, pak tento nárok je již promlčen. Soud byl povinen přihlídnout k námitce žalovaného, proto byl návrh žalobce jako nedůvodný zamítnut.

Dle § 142 odst. 1 o.s.ř. bylo rozhodnuto o nákladech řízení, které vznikly žalovanému, neboť žalovaný měl v řízení úspěch a soud mu náhradu nákladů přiznal. Výše nákladů řízení bude stanovena samostatným usnesením.

P o u ě e n í : Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání prostřednictvím zdejšího soudu, ke Krajskému soudu v Praze, do 15 dnů ode dne doručení.

Nesplní-li žalovaný dobrovolně povinnost stanovenou tímto rozhodnutím, lze se jejího výkonu domáhat podáním návrhu u soudu (§ 251 o.s.ř.) nebo za podmínek daných zvláštním zákonem (zákon č. 120/201 Sb.) u soudního exekutora.

V Praze dne 22. ledna 2008

Jitka Procházková , prom. práv., v.r.
samosoudce

Za správnost vyhotovení: