



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Hradci Králové rozhodl soudkyní Mgr. Radkou Ordošovou ve věci

žalobkyně: **ABD INVEST s.r.o.**, IČO 27667332
sídlem Franzova 1101/43, 614 00 Brno – Maloměřice
zastoupená advokátem Mgr. Ondřejem Hálou
sídlem Plynářská 671, 280 02 Kolín IV.

proti
žalovanému: **statutární město Hradec Králové**, IČO 00268810
sídlem Československé armády 408/51, 500 03 Hradec Králové
zastoupený advokátem Mgr. Martinem Prosserem
sídlem Matoušova 515/12, 150 00 Praha 5

o zaplacení 248 400 441 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni 11 970 968 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši 7,5 % ročně z částky 11 970 968 Kč od 31. 10. 2012 do zaplacení, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. Žaloba, kterou se žalobkyně domáhala po žalovaném zaplacení 236 429 473 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši 7,5 % ročně z částky 236 429 473 Kč od 31. 10. 2012 do zaplacení, se zamítá.
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- IV. Žalobkyně je povinna nahradit České republice Okresnímu soudu v Hradci Králové náklady řízení ve výši 2 485,03 Kč, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

- V. **Žalovaný je povinen nahradit České republice Okresnímu soudu v Hradci Králové náklady řízení ve výši 12 584,40 Kč, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.**

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se po žalovaném domáhala zaplacení 248 400 441 Kč s příslušenstvím. V žalobě zejména uvedla, že s žalovaným uzavřela nájemní smlouvu dne 1. 6. 2006 ve znění dodatků č. 1 až 6 (dále jen „nájemní smlouva“), přičemž tato smlouva byla uzavřena na základě veřejné soutěže o návrh ve smyslu § 72 odst. 1 písm. a) zákona č. 40/2004 Sb., o veřejných zakázkách. Původními nájemci byla společnost DAMOVO Česká republika s. r. o. a ABD Group a. s., žalobkyně do ní vstoupila na straně nájemce dodatkem č. 1. Předmětem nájemní smlouvy byl areál zimního stadionu, přičemž jednotlivé nemovité věci jsou specifikovány v příloze č. 2 nájemní smlouvy. Žalobkyně se v nájemní smlouvě kromě hrazení sjednaného nájemného zavázala provést rekonstrukci, modernizaci a opravy areálu a tyto práce dokončit do 31. 12. 2012 a vynaložit na uvedené náklady, které budou činit 273 374 342 Kč. V případě skončení nájmu uplynutím doby byla žalobkyně oprávněna po žalovaném požadovat za rekonstrukci, modernizaci a opravu areálu 50 000 Kč bez DPH a v případě skončení nájmu před uplynutím doby je žalobkyně oprávněna požadovat po žalovaném vypořádání vypočtené dle vzorce sjednaného v nájemní smlouvě. Dále se žalobkyně zavázala zajistit vlastní jménem a na vlastní náklad a nebezpečí správu a provoz areálu tak, aby bylo umožněno řádné užívání předmětu nájmu, a to i dalšími subjekty a za podmínek uvedených v nájemní smlouvě. Zejména se zavázala umožnit užívání areálu mužstvům hokejového klubu provozovaného společností HC VCES Hradec Králové (později Královští lvi Hradec Králové a.s.), k výukovým potřebám základních a středních škol se sídlem na území města Hradec Králové a jeho okolí, užívání areálu veřejností, užívání areálu občanských sdružením BRUSLAŘSKÝ KLUB – HK, užívání areálu Hradeckou hokejovou ligou a ostatními organizovanými účastníky a v rámci doprovodných akcí, IN-LINE bruslení škol, IN-LINE bruslení veřejnosti a ostatní. Žalobkyně plnila své závazky umožněním užívání ledových ploch a prostor zimního stadionu všemi označenými subjekty a za úplaty v souladu s výší určenou přílohou. Přípisem ze dne 7. 2. 2012 oznámil žalovaný žalobkyni, že dospěl k závěru, že nájemní smlouva je absolutně neplatným právním úkonem, a že žalovaný přistoupil k ukončení užívání nemovitostí tvořících zimní stadion žalobkyni. Žalovaný se s odkazem na tvrzenou neplatnost nájemní smlouvy pokusil ukončit působení žalobkyně na předmětném zimním stadionu, když v návaznosti na toto oznámení primátora, oznámila společnost HC VCES Hradec Králové a. s. (Královští lvi HK a.s.), že přebírá do správy zimní stadion. Žalobkyně má za to, že žalovaný, jakožto veřejný zadavatel, způsobil neplatnost smlouvy a žalobkyni tím vznikla škoda, za kterou je odpovědný žalovaný podle § 89 zákona č. 40/2004 Sb. Žalobkyně tvrdila, že je dána příčinná souvislost mezi porušením právní povinnosti žalovaného a vznikem škody, neboť kdyby takového porušení žalovaným nebylo, ke vzniku škody by nedošlo, neboť nebyl shledán jiný důvod neplatnosti nájemní smlouvy a ta by tak byla platná. Žalobkyni tedy vznikla škoda sestávající ze skutečné škody ve výši 137 549 000 Kč a ušlého zisku ve výši 84 172 000 Kč. Žalobkyně vyzvala žalovaného k úhradě této částky dne 29. 10. 2012, žalovaný se s plněním dostal do prodlení, proto žalobkyně požaduje i zákonný úrok z prodlení ve výši 7,5 % ročně od 31. 10. 2012 do zaplacení.
2. Žalovaný se k podané žalobě vyjádřil tak, že nároky žalobkyně neuznává, a to ani z části, ani co do základu, neboť je přesvědčen, že tyto nároky neexistují. Žalobkyně svůj nárok na náhradu škody staví na smluvním vztahu, který měl plynout z nájemní smlouvy původně uzavřené se společnostmi DAMOVO Česká republika s.r.o. a ABD Group a.s., tato smlouva byla následně postoupena žalobkyni, a to dodatkem č. 1. Předmětem nájemní smlouvy bylo

především ze strany žalovaného přenechání nemovitých věcí specifikovaných v nájemní smlouvě včetně všech součástí a příslušenství do užívání žalobkyně a ze strany žalobkyně to byly především závazky hradit nájemné ve stanovené výši a provést rekonstrukci a modernizaci nemovitých věcí, ta měla být dokončena nejpozději do 31. 12. 2012, ale do dnešního dne (*pozn. soudu – vyjádření žalovaného ze dne 19. 5. 2014*) dokončena nebyla. Nájemní smlouva byla uzavřena za podmínek stanovených zákonem č. 40/2004 Sb., o veřejných zakázkách na základě veřejné soutěže. Součástí nájemní smlouvy byl rovněž závazek nájemce umožnit užívání areálu dalším subjektům. Žalovaný si nechal v roce 2011 vypracovat stanovisko společností AGIS s.r.o. o probíhajících pracích na jeho nemovitých věcech, ze kterého mimo jiné vyplývalo, že uzavřená nájemní smlouva je absolutně neplatná. Na základě tohoto stanoviska přijal žalovaný dne 7. 2. 2012 rozhodnutí o ukončení spolupráce s žalobkyní. Neplatnost smlouvy judikoval též Okresní soud v Hradci Králové ve věci vedené pod sp. zn. 21 C 127/2012, který uzavřel, že důvodem neplatnosti nájemní smlouvy je, že veřejná soutěž byla vypsána jako veřejná zakázka na služby, kterou je mj. i nájem nemovité věci ve smyslu § 8 zákona o veřejných zakázkách, a nikoliv jako veřejná soutěž o veřejnou zakázku na stavební práce ve smyslu § 9 tohoto zákona. Žalobkyně v tomto údajném pochybení při zadávání veřejné soutěže spatřuje naplnění § 89 zákona o veřejných zakázkách, spatřuje tedy v jednání žalovaného plně zaviněné jednání vedoucí v příčinné souvislosti k vzniku tvrzené škody žalobkyně. Žalobkyně při vyčíslení údajné škody využila ujednání o vzorci o vypořádání stran pro případ ukončení nájemní smlouvy jinak než splněním. Pokud však je smlouva od počátku neplatná, pak je neplatné i toto ujednání o vzorci o vypořádání stran. Žalovaný dále uvedl, že má za to, že žalobkyně opomíjí to, že § 89 zákona o veřejných zakázkách odkazuje na obecnou úpravu náhrady škody v obchodním zákoníku a z těchto ustanovení plyne i spoluodpovědnost soutěžitele za tvrzenou škodu. Žalobkyně navíc ve svých žalobních návrzích nikterak nedoložila protiprávní jednání žalovaného a příčinnou souvislost mezi ním a tvrzenou škodou. Z procesní opatrnosti pak žalovaný vznesl námitku promlčení veškerých žalobou uplatněných nároků, neboť je přesvědčen, že pokud by tyto existovaly, což popírá, tak by byly již zcela promlčeny. V průběhu řízení pak žalovaný jako svou procesní obranu započítal proti pohledávce žalobkyně své pohledávky za ní, zejména pohledávku, která na něj byla postoupena od společnosti Královští lvi Hradec Králové, spočívající v jejich plnění na základě neplatné smlouvy o užívání zimního stadionu a dále pak pohledávku žalobkyně z titulu bezdůvodného obohacení spočívající v neoprávněném užívání zimního stadionu. Dále žalovaný tvrdil, že nabyl pohledávky od [redacted] (dále jen „[redacted]“), a to pohledávku ve výši 90 576 394,03 Kč, pohledávku ve výši 7 546 785,77 Kč a pohledávku ve výši 3 856 156,09 Kč, která vznikla na základě SWAP (IRS). Tyto pohledávky byly zajištěny zástavním právem, kterým byla zastavena pohledávka žalobkyně za žalovaným. Žalovaný je přesvědčen, že došlo k zániku pohledávek postoupených [redacted] žalovanému a pohledávek žalobkyně proti žalovanému ve výši 120 000 000 Kč, a to splnutím zástavního poddlužníka s osobou zástavního věřitele. Žalobkyně část nároku vymáhala na základě souhlasu a pokynu [redacted] jako zástavního věřitele. Žalovaný v [redacted] 2022 jako nový zástavní věřitel tento pokyn odvolal. Žalobkyně tak dle názoru žalovaného v rozsahu 127 700 000 Kč pozbyla aktivní legitimaci.

3. Žalobkyně namítla promlčení pohledávek postoupených od [redacted], zejména uvedla, že co se týče pohledávky z úvěru na rekonstrukci stadionu, tak byla v prodlení již od 21. 4. 2012. [redacted] úvěr zesplatnila až dne 24. 6. 2015, ač tak mohla učinit již o více než 3 roky dříve, [redacted] po žalobkyni úhradu nikdy nepožadovala ani svůj nárok neuplatnila u soudu, k postoupení pohledávek došlo až v srpnu 2018, tedy dle názoru žalobkyně v době, kdy pohledávky byly již promlčeny. K zániku aktivní legitimace dle názoru žalobkyně nemohlo dojít, neboť žalobkyně se se společností [redacted] dohodli – odchýlně od zákona – že pohledávky bude vymáhat přímo žalobkyně, k zákonnému režimu by pak bylo možné vrátit se opět dohodu

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted].

stran, nikoliv jednostranným odvoláním souhlasu, který učinil žalovaný poté, co mu byly pohledávky postoupeny.

4. Okresní soud nejprve rozhodl rozsudkem ze dne 20. 6. 2019 č. j. 10 C 176/2013-2019, kterým žalobu zcela zamítl, o nákladech řízení mezi účastníky rozhodl tak, že nemají právo na náhradu nákladů řízení a uložil jim nahradit náklady státu. Okresní soud v daném rozhodnutí zejména dospěl k závěru, že nárok žalobkyně nemůže být posuzován jako náhrada škody, neboť neplatnost nájemní smlouvy sice způsobil žalovaný, který veřejnou zakázku vypsal v rozporu se zákonem o veřejných zakázkách, nicméně žalobkyně o této neplatnosti věděla, nebo musela vědět. Žalobkyně uplatnila podáním ze dne 22. 7. 2014 nárok na vydání bezdůvodného obohacení, který je však s ohledem na vznesenou námitku promlčení ze strany žalovaného již promlčen. Námitka promlčení pak dle názoru okresního soudu nebyla v rozporu s dobrými mravy. Krajský soud usnesením ze dne 19. 2. 2020 č. j. 47 Co 218/2019-2055 rozsudek okresního soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Odvolací soud přitom shledal správným závěr okresního soudu stran právního hodnocení věci, kdy dospěl k závěru, že žalobkyně se na přípravě a zadávání veřejné zakázky aktivně podílela. S ohledem na hrubé porušení zákona o veřejných zakázkách pak není možné učinit jiný závěr, než že jí byly skutečnosti, z nichž neplatnost nájemní smlouvy pramení, dobře známy. Žalobkyně tedy musela o neplatnosti nájemní smlouvy vědět, což je okolnost, která vylučuje povinnost žalovaného nahradit jí škodu z tohoto neplatného právního úkonu vzniklou. Odvolací soud však nesouhlasil se závěrem o promlčení nároku, a protože rozhodnutí okresního soudu bylo založeno právě jen na závěru o promlčení uplatněného nároku, aniž by se soud zabýval existencí a výší bezdůvodného obohacení, nezbylo odvolacímu soudu, než toto rozhodnutí zrušit a věc vrátit k dalšímu řízení.
5. Rozsudkem ze dne 30. 11. 2022 č. j. 10 C 176/2013-2757 okresní soud žalobu žalobkyně opět zamítl, o nákladech řízení rozhodl tak, že žádný z účastníků ani stát nemá právo na náhradu nákladů řízení. Zejména uzavřel, že námitka promlčení vznesená ze strany žalovaného nebyla v rozporu s dobrými mravy. Dále dospěl k závěru, že z velké části je nárok na bezdůvodné obohacení promlčen a ve zbývající výši zanikl započtením pohledávek žalovaného za žalobkyní. Odvolací soud usnesením ze dne 13. 4. 2023 č. j. 47 Co 16/2023-2851 rozsudek okresního soudu zrušil a věc vrátil k dalšímu řízení. V tomto svém rozhodnutí zejména uzavřel, že námitka promlčení je v rozporu s dobrými mravy, a to zejména z důvodu, že smlouva byla uzavřena v roce 2006, účastníci se podle ní po dobu několika let chovali, smlouva byla mnohokrát doplňována písemnými dodatky, z čehož mohly obě strany dovozovat, že smlouvu navzájem respektují a hodlají se podle ní v budoucnu řídit. Žalobkyně na jejím základě prováděla nákladnou rekonstrukci zimního stadionu a žalovaný jí za to poskytoval prostřednictvím hokejového klubu dohodnuté plnění. Teprve v [REDAKCE] 2012 žalovaný žalobkyni sdělil, že smlouvu nadále dodržovat nehodlá, již v té době byl nárok žalobkyně z titulu bezdůvodného obohacení již ze značné části promlčen. Žalovaný svoji vůli nepokračovat ve smluvním plnění dal najevo sice již v průběhu roku 2011, ovšem zároveň prostřednictvím svých orgánů dával najevo úmysl s žalobkyní se určitým způsobem vyrovnat. Žalobkyně tedy v dobré víře, že žalovaný je ochoten se s ní vypořádat, resp. o vypořádání vážně jednat, dočasně odložila uplatnění svého nároku u soudu. Podle názoru odvolacího soudu pak nelze ze stejných důvodů přihlídnout ani k námitce promlčení žalobkyně, ale to platí jen ohledně nároků vyplývajících přímo z neplatné nájemní smlouvy, tedy pro plnění, jež si účastníci na základě této smlouvy poskytl, a které jsou povinni si vrátit. Za takové plnění je podle názoru odvolacího soudu třeba považovat i částky, jež byly žalobkyni vyplaceny hokejovým klubem z dotací žalovaného. Překážka nemravnosti námitky promlčení se pak nemůže vztahovat na uplatnění jiných nároků, které ze smlouvy přímo nevyplývají a jejichž existence není nájemní smlouvou přímo podmíněna. Odvolací soud dále setrval na svém názoru, že nárok má být posouzen jako bezdůvodné obohacení a vyjádřil se

těž k odvolací námitce týkající se obvyklého nájemného, zde uzavřel, že znalec se s ohledem na specifičnost a ojedinělost případu přiblížil zadání v nejvyšší možné míře a ze závěrů znaleckého posudku lze v dalším průběhu řízení vycházet.

6. Okresní soud vázán právním názorem krajského soudu a v souladu s jeho posledním rozhodnutím, se tak v dalším řízení zejména zabýval výší bezdůvodného obohacení na straně žalobkyně, výší obvyklého nájemného, existencí pohledávky Královských lvů, dále námitkou promlčení u pohledávky [REDAKCE] a jednotlivými zápočty provedenými žalovaným. Protože došlo ke změně v obsazení soudu, byly při prvním jednání v novém složení, zopakovány dosavadní přednesy a důkazy. V řízení byly provedeny zejména listinné důkazy, zejména rozsudek zdejšího soudu ze dne 9. 10. 2012 č. j. 21 C 127/2012-168 ve spojení s rozsudkem KS HK ze dne 1. 8. 2013 č. j. 26 Co 135/2013-323, výpisy z obchodního rejstříku společností ABD Group a DAMOVO ČR, smlouva o postoupení pohledávek od Královských lvů na žalovaného, dále listiny ohledně pohledávky [REDAKCE], která byla postoupena na žalovaného – zejména smlouvy o úvěru, dodatky ke smlouvě o úvěru, žádosti o čerpání úvěru, informace o transakcích na účtu, oznámení o postoupení pohledávky, tabulka umoření, obchodní podmínky [REDAKCE], dále potvrzení o úrokovém swapu a listiny s tím související, rámcová smlouva o obchodování na finančním trhu, výpisy z účtů Královských lvů, faktury vystavené žalobkyní Královským lvům za nájemné. Dále byly v řízení zpracovány dva znalecké posudky, jedním byly oceněny práce na rekonstrukci, druhým bylo stanoveno obvyklé nájemné za užívání areálu zimního stadionu. Soud tak v tomto svém dalším rozhodnutí vychází z těchto dříve provedených důkazů, přičemž níže odkazuje a opakuje zjištění z těch důkazů, které považuje za právně významné a na nichž své rozhodnutí staví, ve zbytku pak odkazuje na předchozí rozhodnutí.
7. Mezi stranami nebylo sporu o tom, že žalovaný uzavřel dne 1. 6. 2006 smlouvu se společnostmi DAMOVO Česká republika s.r.o. a ABD Group a.s. Dodatkem č. 1 uzavřeným dne 6. 6. 2006 vstoupila do právního vztahu na místo výše uvedených společností žalobkyně. Ze smlouvy soud zjistil, že jejím účelem je pronájem a nájem, správa a provozování zimního stadionu v Hradci Králové a v rámci toho i zajištění provedení změn předmětu nájmu (rekonstrukce, modernizace a oprava zimního stadionu v Hradci Králové) nájemcem, to vše v souladu s touto smlouvou. Žalovaný přenechal žalobkyni areál, aby jej ve sjednané době užívala s náležitou odbornou péčí s tím, že v rámci tohoto užívání je oprávněna a povinna vlastním jménem a na vlastní náklady provést sjednanou rekonstrukci, modernizaci a opravy areálu, a to v rozsahu dle přílohy č. 5 smlouvy. Žalobkyně byla povinna umožnit užívání areálu mužstvy hokejového klubu provozovaného společností HC VČE Hradec Králové a.s. (později Královští lvi Hradec Králové a.s. – dále jen „KL HK“), umožnit užívání areálu k výukovým potřebám škol, jejichž je žalovaný zřizovatelem a středních škol se sídlem na území města Hradec Králové a v jeho okolí, umožnit za úplaty užívání areálu veřejnosti a umožnit užívání areálu sdružení BRUSLAŘSKÝ KLUB – HK. Žalovaný prohlásil, že bude ručit za závazky KL HK vzniklé v každém kalendářním roce do výše 36 650 000 Kč a za závazky škol, kterých je zřizovatelem do výše 350 000 Kč. Smlouva byla uzavřena na dobu 10 let, počínaje dnem uzavření smlouvy. Dodatkem č. 4 uzavřeným dne 4. 6. 2008 bylo ustanovení o době trvání nájmu zrušeno a nahrazeno novým textem v tom znění, že žalovaný přenechal žalobkyni předmět nájmu do 15. 11. 2022. Základní povinností žalobkyně bylo vykonávat na své vlastní náklady a nebezpečí veškeré činnosti a povinnosti spojené se správou a provozem areálu, hradit řádně pronajímateli sjednané nájemné, zajišťovat na své vlastní náklady a nebezpečí údržbu areálu a zejména připravit a uskutečnit vlastním jménem a na vlastní náklad a nebezpečí rekonstrukci, modernizaci a opravy areálu. Nájemné bylo sjednáno ve výši 36 000 Kč ročně za užívání pozemků tvořících předmět nájmu a ve výši 365 000 Kč ročně za užívání všech dalších věcí, tj. staveb a dalších věcí, které jsou předmětem nájmu.

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE].

8. Z rozsudku Okresního soudu v Hradci Králové ze dne 9. 10. 2012 č. j. 21 C 127/2012-168 ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. 8. 2013 č. j. 26 Co 135/2013-323 bylo zjištěno, že nájemní smlouva uzavřená mezi žalovaným a právními předchůdci žalobkyně je absolutně neplatná, neboť svým účelem obcházela zákon č. 40/2004 Sb., o veřejných zakázkách. Ze znění nájemní smlouvy totiž vyplynulo, že jejím hlavním účelem nebyl nájemní vztah, ale především provedení stavebních prací, konkrétně rekonstrukce, modernizace a opravy zimního stadionu. Žalovaný jako zadavatel veřejné zakázky nepostupoval v souladu se zákonem č. 40/2004 Sb., o veřejných zakázkách, nedodržel postup, který měl jako zadavatel při zadávání zakázky dodržet.
9. Ze znaleckého posudku znaleckého ústavu QUALIFORM, a.s. č. 28500-801/2018 ve znění jeho doplnění č. 28500-801/2018 – D1/2019 soud zjistil, že v době od 1. 6. 2006 (uzavření nájemní smlouvy) do 13. 12. 2013 (vyklizení areálu) byly provedeny tyto práce: opravy povrchů stupňů tribun, výměny sedadel, dodávky a montáže nerezových prvků, výměny zábradlí, osazení výplněmi z bezpečnostního skla, vybudování ochranné konstrukce oddělující hlediště od hráčských lavic, sanace podlah 1. NP včetně povrchových úprav, rekonstrukce a modernizace střešní konstrukce Haly 1 a stropu v prostoru spodního ochozu, podhledů a osvětlení v Hale 1, obklady, výměny zábradlí a kompletní renovace (repase) prostoru hlavního vstupu do Haly 1, vybudování nového nájezdu a vstupu pro imobilní, vybudování nové fasády Haly 1, modernizace prodejny suvenýrů a bufetu 1 a vybudování nových prostor bufetů č. 2 a č. 3, kompletní rekonstrukce restaurace, vybudování nových prostor WC ženy, vybudování 20 nových prostorů Sky boxů, modernizace 2 vzorových pokojů v budově hotelu, kompletní rekonstrukce promítací kabiny – box režie a její přeměny na místnost režie s kompletním ovládním audiovizuální techniky v Hale 1, nově vybudované plošiny u řeky, dodávky a montáže technologie chlazení, stavební práce pro provedení dodávky a montáže technologie chlazení, obstarání dokumentace pro provedení rekonstrukce, modernizace a oprav areálu zimního stadionu v Hradci Králové. Znalec posuzoval, zda veškeré práce byly provedeny, provedl prohlídku předmětu znaleckého posudku a přilehlého okolí, byla provedena lokalizace jednotlivých prací. Provedení prací v rámci zakrytých konstrukcí nebyl znalecký ústav schopen zkontrolovat v plném rozsahu, u některých konstrukcí bylo nutné vycházet pouze z předložené fotodokumentace z průběhu provádění prací. Tam, kde znalecký ústav nebyl schopen přesně zkontrolovat rozsah provedených prací, jedná se především o soubory elektromontáží, vzduchotechniky, dodávky a montáže technologie chlazení, znalecký ústav předpokládá, že dodávky byly s největší pravděpodobností provedeny kompletně, jinak by zařízení nemohlo fungovat. Znalecký ústav určil obvyklou cenu veškerých provedených prací částkou 210 000 000 Kč bez DPH. Pro účely stanovení investičních nákladů na provedení díla využil znalecký ústav cenovou databázi společnosti RTS, a.s., popř. rozpočtové ukazatele stavebních objektů společnosti ÚRS Praha, a.s. v dané cenové úrovni. Znalec své závěry potvrdil při výslechu při jednání dne 2. 5. 2019.
10. Ze znaleckého posudku znalce Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, kterým měla být stanovena výše obvyklého nájemného soud zjistil, že znalec uvedl, že výše adekvátního nájemného, za které by bylo možné pronajmout předmětné nemovitosti byla určena alternativní metodou ve dvou variantách a pro období od 1. 6. 2006 do 13. 12. 2013 byla výše adekvátního nájemného stanovena ve výši 18 789 800 Kč dle varianty č. 1, příp. dle varianty č. 1 v rozmezí 9 022 800 Kč až 29 337 900 Kč. Znalec pro odhad adekvátního nájemného z registru smluv vytipoval smlouvy mezi vlastníkem stadionu (město) a nájemníky, primárně byly vybrány stadiony, na kterých většinou působí extraligové a prvoligové týmy. Ze 119 stažených smluv bylo vybráno 13, ve kterých se jednalo o nájem celku, tj. celého areálu zimního stadionu. Pro výběr areálů zimních stadionů musely být splněny současně dvě podmínky, informace o výši nájemného za celý areál a kapacita

stadionu nad 5000 diváků. Takto porovnával zimní stadiony v Brně, Jihlavě, Vítkovicích, Olomouci, Zlíně a Chomutově. Znalec konstatoval, že prostřednictvím přímého porovnání získaných nemovitých věcí lze odhad adekvátního nájemného pro areál zimního stadionu v Hradci Králové stanovit s malou přesností, protože vstupní údaje o nájemném (s přepočtem na cenovou úroveň roku 2013) i po provedeném porovnání vykazují významný rozptyl. Důvodem je i skutečnost, že se jedná o specifický typ nemovitosti a rovněž nelze vyloučit, že je nájemné do jisté míry deformováno dotacemi z titulu veřejné prospěšnosti oceňovaného objektu. S ohledem na všechna tato zjištění provedl znalec odborný odhad, který je stanoven ve výši průměrné střední hodnoty 2 681 707,96 Kč. S přihlédnutím k míře inflace pak znalec určil adekvátní nájemné za celý areál pro část roku 2006 (1. 6. 2006 – 13. 12. 2006) ve výši 1 190 153,30 Kč, pro rok 2007 ve výši 2 291 895,93 Kč, pro rok 2008 ve výši 2 445 993,52 Kč, pro rok 2009 ve výši 2 470 700,53 Kč, pro rok 2010 ve výši 2 508 325,41 Kč, pro rok 2011 ve výši 2 556 906,64 Kč, pro rok 2012 ve výši 2 644 164,05 Kč a pro část roku 2013 (1. 1. 2013 – 13. 12. 2013) ve výši 2 681 708 Kč. Zpracovatelka posudku své závěry potvrdila při jednání dne 26. 10. 2022.

11. Z oznámení o postoupení pohledávek ze dne 21. 3. 2016 soud zjistil, že KL HK postoupili své pohledávky za žalobkyní na žalovaného, a to smlouvou ze dne 18. 6. 2015. V oznámení je specifikováno, že předmětem postoupení je pohledávka ve výši 8 870 818 Kč jako náhrada škody vzniklá v souvislosti s nařízeným předběžným opatřením a dále pohledávka ve výši 189 874 155,02 Kč na základě plnění z neplatné smlouvy o užívání. Zde bylo konkrétně specifikováno, jaké konkrétní částky společnost žalobkyní hradila na nájemném a na službách. Z předložených výpisů z účtu KL HK soud zjistil, že za rok 2006 uhradili nájemné ve výši 23 240 108,33 Kč, v roce 2007 ve výši 39 921 106,08 Kč, v roce 2008 ve výši 40 338 404,50 Kč, v roce 2009 nebyly platby doloženy, v roce 2010 ve výši 41 511 370,20 Kč, v roce 2011 ve výši 41 665 244 Kč a v roce 2012 ve výši 7 258 139 Kč.
12. Ze smlouvy o úvěru č. 115/08-120 uzavřené mezi [REDAKCE] (dále jen „[REDAKCE]“) a žalobkyní dne 27. 3. 2008 soud zjistil, že [REDAKCE] se na základě této smlouvy zavázala poskytnout žalobkyni účelově určený úvěr v maximální výši 160 000 000 Kč s tím, že úvěr byl poskytnut na financování rekonstrukce zimního stadionu v Hradci Králové. Byla ujednána splatnost úvěru tak, že splátky ve výši stanovené podle ujednání ve smlouvě (určité % z jistiny), budou splatné vždy do každého 20. dne v měsíci, poslední splátka měla být splatná do 31. 12. 2017. Ve smlouvě bylo mimo jiné ujednáno, že oproti ustanovení čl. 9.12 Všeobecných podmínek je [REDAKCE] oprávněna uplatnit nároky vzniklé vůči žalobkyni v obecné promlčecí době. Dodatkem č. 1 k této smlouvě uzavřeným dne 22. 10. 2008 byly upraveny podmínky čerpání úvěru a zajištění závazků žalobkyně. Dodatkem č. 2 uzavřeným dne 16. 12. 2010 byla nově upravena splatnost pohledávek tak, že v příložené tabulce byly uvedeny jednotlivé částky a data splatnosti. Dodatkem č. 3 uzavřeným dne 18. 2. 2011 došlo ke změně úpravy ohledně délky periody pro úročení úvěru a byla v něm upravena splatnost úvěru tak, že žalobkyně je povinna splácet úvěr v dílčích splátkách vždy ve výši a k datu splátky, jak jsou uvedeny v tabulce. Konkrétně pak žalobkyně byla povinna platit vždy do každého 20. dne v měsíci v roce 2011 splátku ve výši 1 054 914,30 Kč, v roce 2012 splátku ve výši 1 118 848,50 Kč, v roce 2013 splátku ve výši 1 193 438,40 Kč, v roce 2014 splátku ve výši 1 257 372,60 Kč, v roce 2015 splátku ve výši 1 331 962,50 Kč, v roce 2016 splátku ve výši 1 417 208,10 Kč a od ledna 2017 do listopadu 2017 splátku ve výši 1 502 453,70 Kč a v prosinci 2017 splátku ve výši 1 545 076,50 Kč. Z oznámení o okamžité splatnosti ze dne 24. 6. 2015 soud zjistil, že [REDAKCE] zesplatnila úvěr ze smlouvy č. 115/08-120 ke dni 24. 6. 2015, a to z důvodu, že ze strany žalobkyně dochází k dlouhodobému porušování povinností, když poslední splátku žalobkyně uhradila v březnu 2012. Žalobkyně byla vyzvána k úhradě dlužné částky úvěru ve výši 90 576 394,03 Kč nejpozději do 6. 7. 2015.

13. Z rámcové smlouvy o obchodování na finančním trhu ze dne 7. 4. 2008 uzavřené mezi žalobkyní a █████ soud zjistil, že na základě této smlouvy a obecných ustanovení mohou smluvní strany uzavírat finanční transakce. Z potvrzení – úrokový swap (IRS) soud zjistil, že účelem tohoto potvrzení je potvrdit podmínky swapové transakce mezi █████ a žalobkyní. Úrokový swap (IRS) znamená transakci, kdy jedna strana zaplatí jednorázově nebo ve splátkách „pohyblivé částky“ ve stanovené měně, vypočtené z nominální částky v takové měně a pohyblivé sazby a druhá strana zaplatí jednorázově nebo ve splátkách „pevné částky“ ve stejné měně, vypočtené ze stejné nominální částky při pevné sazbě, přičemž plátcem pohyblivé sazby byla █████, plátcem pevné sazby žalobkyně, obchod byl sjednán 21. 11. 2008 s účinností od 30. 1. 2009 a splatnost obchodu byla stanovena na 20. 1. 2015. Z dohody o předčasném ukončení transakce úrokový swap (IRS) soud zjistil, že došlo k předčasnému ukončení obchodu ke dni 30. 1. 2013, žalobkyně byla povinna zaplatit závěrečné vyrovnání ve výši 4 300 000 Kč s datem splatnosti 30. 1. 2013. Z informace o transakcích na účtu žalobkyně bylo zjištěno, že tato částka závěrečného vyrovnání, byla z účtu žalobkyně uhrazena dne 30. 1. 2013.
14. Ze smlouvy o úvěru č. █████ uzavřené mezi █████ a žalobkyní dne 23. 12. 2012 soud zjistil, že █████ se zavázala poskytnout žalobkyni kontokorentní úvěr ve výši 5 700 000 Kč. Splatnost úvěru byla sjednána na den 31. 12. 2012. Z dodatku č. 1 k této smlouvě uzavřeného dne 8. 6. 2012 bylo zjištěno, že došlo ke změně výše úvěru na 7 700 000 Kč, ve zbytku zůstala smlouva nedotčena. Ze sdělení █████ ze dne 9. 6. 2016 pak soud zjistil, že celý objem finančních prostředků kontokorentního úvěru byl vyčerpán ke dni 7. 11. 2012.
15. Ze smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám č. █████ uzavřené mezi █████ a žalobkyní dne 23. 3. 2012 bylo zjištěno, že zajištěnými pohledávkami jsou peněžité pohledávky z titulu úvěrové smlouvy, dále veškeré stávající i budoucí, nepodmíněné i podmíněné peněžité pohledávky z titulu finančních dokumentů a z titulu smlouvy o kontokorentním úvěru, a to do úhrnné výše 120 000 000 Kč. Zastavené pak byly veškeré stávající i budoucí, nepodmíněné i podmíněné pohledávky zástavce (žalobkyně) vůči poddlužníkovi 1 (žalovanému) a vůči poddlužníkovi 2 (KL HK). Vznik zástavního práva byl v souladu s touto smlouvou oznámen poddlužníkům. Dodatkem č. 1 k této smlouvě uzavřeným dne 8. 6. 2012 došlo k úpravě smlouvy na základě uzavřeného dodatku k smlouvě o kontokorentním úvěru a to tak, že kontokorentní úvěr byl navýšen na 7 700 000 Kč, přičemž došlo ke změně ve člancích, kde byla uvedena částka kontokorentního úvěru ve výši 5 700 000 Kč. Z potvrzení zástavního věřitele ze dne 15. 3. 2016 soud zjistil, že žalobkyně obdržela od █████ souhlas s tím, aby v souvislosti s vedeným soudním řízením, resp. v něm uplatněných nároků, žalovaný plnil jakékoliv finanční plnění přímo žalobkyni.
16. Z oznámení o postoupení pohledávek soud zjistil, že █████ postoupila své pohledávky za žalobkyni žalovanému smlouvou o postoupení pohledávek ze dne 29. 8. 2018 s účinností ke dni 31. 8. 2018 s tím, že předmětem postoupení byly pohledávky vyplývající ze smlouvy o úvěru reg. č. █████ ze dne 27. 3. 2008 ve znění pozdějších dodatků, smlouvy o úvěru reg. č. █████ ze dne 23. 3. 2012 ve znění pozdějších dodatků a z rámcové smlouvy o obchodování na finančním trhu uzavřené dne 7. 4. 2008.
17. Na základě provedeného dokazování soud zjistil následující skutkový stav – žalovaný uzavřel s právními předchůdci žalobkyně nájemní smlouvu, do níž na základě dodatku č. 1 vstoupila žalobkyně. Předmětem nájemní smlouvy byl zimní stadion v Hradci Králové a jejím účelem pak byla především rekonstrukce, modernizace a opravy zimního stadionu, které měla provést na svůj náklad a své nebezpečí žalobkyně. Zároveň se žalobkyně zavázala umožnit užívání areálu subjektům specifikovaným ve smlouvě, zejména KL HK. Žalobkyně byla povinna platit nájemné ve výši 401 000 Kč ročně (36 000 Kč za pozemky, 365 000 Kč za ostatní nemovitosti). Účastníci na základě této smlouvy plnili od doby jejího uzavření až

do roku 2012, kdy žalovaný oznámil, že z důvodu absolutní neplatnosti dané smlouvy, přistoupil k ukončení užívání nemovitostí žalobkyní. Žalobkyně po dobu užívání a správy rekonstrukce provedla na zimním stadionu práce, které byly následně oceněny znaleckým posudkem, zároveň umožňovala užívání areálu dle smlouvy, přičemž KL HK platili žalobkyni za užívání areálu měsíční nájemné ve výši, která se v průběhu let pohybovala od 3 320 015 Kč do 3 474 425 Kč. KL HK postoupili svou pohledávku na žalovaného. Následně ke dni 30. 5. 2016 společnost zanikla převodem veškerého jmění na jediného akcionáře, kterým je žalovaný. Daná smlouva byla prohlášena za neplatnou i rozhodnutím soudu, a to z důvodu porušení zákona o veřejných zakázkách. Žalobkyně na prováděnou rekonstrukci čerpala úvěr, který dosud nesplatila. ■■■ postoupila své pohledávky za žalobkyni na žalovaného.

18. Po právní stránce soud věc posoudil v souladu s § 3028 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., který v první větě stanoví, že *není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právními poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy*. Soud proto aplikoval ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „obč. zák.“) a zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „obch. zák.“).
19. Podle § 451 obč. zák. *kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatí, musí obohacení vydat* (odst. 1). *Bez důvodným obohacením je majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu, plněním z neplatného právního úkonu nebo plněním z právního důvodu, který odpadl, jakož i majetkový prospěch získaný z nepoctivých zdrojů* (odst. 2). Dle § 457 obč. zák. *je-li smlouva neplatná nebo byla-li zrušena, je každý z účastníků povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal*. Podle § 458 obč. zák. *musí být vydáno vše, co bylo nabyto bezdůvodným obohacením. Není-li to dobře možné, zejména proto, že obohacení záleželo ve výkonech, musí být poskytnuta peněžitá náhrada* (odst. 1). *S předmětem bezdůvodného obohacení musí být vydány i užítky z něho, pokud ten, kdo obohacení získal, nejednal v dobré víře* (odst. 2). *Ten, kdo předmět bezdůvodného obohacení vydává, má právo na náhradu nutných nákladů, které na věc vynaložil* (odst. 3).
20. Dle § 580 obč. zák. *mají-li věřitel a dlužník vzájemné pohledávky, jejichž plnění je stejného druhu, zaniknou započtením, pokud se vzájemně kryjí, jestliže některý z účastníků učiní vůči druhému projev směřující k započtení. Zánik nastane okamžikem, kdy se setkaly pohledávky způsobilé k započtení*.
21. Podle § 358 obch. zák. *k započtení jsou způsobilé pohledávky, které lze uplatnit u soudu. Započtení však nebrání, jestliže pohledávka je promlčena, avšak promlčení nastalo teprve po době, kdy se pohledávky staly způsobilými k započtení*.
22. Jak již bylo uvedeno výše, okresní soud ve shodě s krajským soudem dospěl k závěru, že v daném případě nemůže být aplikováno ustanovení § 268 obch. zák., který stanoví, že *kdo způsobil neplatnost právního úkonu, je povinen nahradit škodu osobě, které byl právní úkon určen, ledaže tato osoba o neplatnosti právního úkonu věděla. Pro náhradu této škody platí obdobně ustanovení o náhradě škody způsobené porušením smluvní povinnosti (§ 373 a násl.)*. Soud proto odkazuje na předchozí rozhodnutí, která ve věci byla vydána, pouze pro úplnost opakuje, že tento závěr byl odůvodněn zejména tím, že žalobkyně minimálně musela o neplatnosti dané smlouvy vědět, neboť jak vyplynulo zejména z rozhodnutí v jiných věcech, žalobkyně se na přípravě a zadávání veřejné zakázky aktivně podílela. Pokud zakázka proběhla v těchto rozhodnutích popsaným, zcela nestandardním postupem, jehož výsledkem bylo formální uzavření nájemní smlouvy namísto smlouvy o dílo, čímž došlo k hrubému porušení zákona o veřejných zakázkách, pak není možné učinit jiný závěr, než že jí byly skutečnosti, z nichž neplatnost nájemní smlouvy pramení, dobře známy. Žalobkyně tedy musela o neplatnosti nájemní smlouvy vědět, což je okolnost, která vylučuje povinnost žalovaného nahradit jí škodu z tohoto neplatného právního úkonu vzniklou. Není pak rozhodné, zda žalobkyně neplatnost smlouvy zavinila, ale zda o ní věděla. O tom, že o neplatnosti smlouvy (resp.

Shodu s prvopisem potvrzuje ■■■ .

o okolnostech jí způsobujících) věděla, není pochyb. Proto musí být nárok žalobkyně posuzován jako bezdůvodné obohacení, nikoli jako škoda a žalobkyně tedy nemá právo ani na úhradu ušlého zisku.

23. Dále soud odkazuje na rozhodnutí odvolacího soudu stran námitky promlčení, která je dle závěrů odvolacího soudu v rozporu s dobrými mravy. Pro úplnost soud opakuje stěžejní důvody, proč k tomuto závěru dospěl, zejména tedy z důvodu, že smlouva byla uzavřena v roce 2006, účastníci se podle ní po dobu několika let chovali, smlouva byla mnohokrát doplňována písemnými dodatky, z čehož mohly obě strany dovozovat, že smlouvu navzájem respektují a hodlají se podle ní v budoucnu řídit. Žalobkyně na jejím základě prováděla nákladnou rekonstrukci zimního stadionu a žalovaný jí za to poskytoval prostřednictvím hokejového klubu dohodnuté plnění. Teprve v [REDAKCE] 2012 žalovaný žalobkyni sdělil, že smlouvu nadále dodržovat nehodlá, již v té době byl nárok žalobkyně z titulu bezdůvodného obohacení již ze značné části promlčen. Žalovaný svoji vůli nepokračovat ve smluvním plnění dal najevo sice již v průběhu roku 2011, ovšem zároveň prostřednictvím svých orgánů dával najevo úmysl s žalobkyní se určitým způsobem vyrovnat. Žalobkyně tedy v dobré víře, že žalovaný je ochoten se s ní vypořádat, resp. o vypořádání vážně jednat, dočasně odložila uplatnění svého nároku u soudu. Podle názoru odvolacího soudu pak nelze ze stejných důvodů přihlídnout ani k námitce promlčení žalobkyně, ale to platí jen ohledně nároků vyplývajících přímo z neplatné nájemní smlouvy, tedy pro plnění, jež si účastníci na základě této smlouvy poskytli, a které jsou povinni si vrátit. Za takové plnění je podle názoru odvolacího soudu třeba považovat i částky, jež byly žalobkyni vyplaceny hokejovým klubem z dotací žalovaného. Soud tedy pohlíží na dané pohledávky jako na nepromlčené, neboť je vázán názorem odvolacího soudu a nemá důvod se od něj odchýlit, a otázkou promlčení pohledávek mající původ v neplatné nájemní smlouvě se již blíže nezabýval.
24. Z provedeného dokazování vyplynulo, že žalobkyně prováděla rekonstrukci, modernizaci a opravy zimního stadionu. Soud zadal zpracování znaleckého posudku na ocenění provedených prací. Žalovaný namítal, že takové ocenění není správné, neboť z judikatury vyplývá, že *bezdůvodné obohacení v případě investic vynaložených na cizí nemovitost nepředstavuje hodnota vynaložených prostředků, nýbrž rozdíl mezi hodnotou nemovitosti před investicemi a po nich. Tento závěr se týká i nedokončené stavby* (blíže viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. R 26/1975 a sp. zn. 33 Odo 477/2003). Soud však má za to, že v tomto případě, kdy žalobkyně prováděla rekonstrukci, modernizaci a opravy zimního stadionu s vědomím žalovaného a v podstatě na jeho pokyn a pod jeho dohledem, byly správně oceněny práce a nikoli zhodnocení stavby. Žalovaný totiž měl zájem o provedení stavebních prací, které provedla či zprostředkovala žalobkyně, nepochybně tedy obdržel majetkové plnění odpovídající nákladům na jejich provedení. Tyto závěry jsou podpořeny i judikaturou Nejvyššího soudu, když např. v rozsudku sp. zn. 28 Cdo 3569/2014 je uvedeno, že *projeví-li určitá osoba ve smlouvě zájem o plnění majetkového rázu, jež je jí poskytnuto, dostane se jí takto zjevně majetkového prospěchu bez ohledu na to, zda se tímto současně zhodnotí majetek jiné osoby. Měla-li žalovaná zájem o provedení stavebních prací, jež jí byly dodány, pak nepochybně obdržela majetkové plnění odpovídající nákladům na jejich provedení. Tuto skutečnost nemůže sama o sobě popřít ani neplatnost smlouvy, na základě níž byly stavební práce uskutečněny, neboť neplatnost zde pouze modifikuje způsob vypořádání mezi smluvními stranami. Je-li smlouva neplatná, je v souladu s § 457 obč. zák. povinností objednatele vrátit druhé smluvní straně, co obdržel, není-li to možné, pak dle § 458 odst. 1 obč. zák. vydat peněžitý ekvivalent tohoto plnění, jež je judikaturou setrvale vymezován prostřednictvím kritéria obvyklé ceny, tedy ceny, kterou by v daném místě a čase musel obohacený na nabytí daného srovnatelného plnění vynaložit*. Dále pak v rozsudku ve věci sp. zn. 28 Cdo 5705/2015 dospěl Nejvyšší soud k názoru, že *osoba, která uskutečnila práce na stavbě ve vlastnictví jiného, má z titulu bezdůvodného obohacení nárok toliko na vydání peněžitého ekvivalentu zhodnocení věci. Jestliže by ovšem vlastník stavby projevil o dotčené výkony zájem, přestože by se tento jeho požadavek neprojevil ve vzniku řádného právního úkonu způsobitelného sloužit coby titul pro dotčený*

přesun majetkových hodnot (jednalo by se o neexistenci právního důvodu), přičemž by ke plnění docházelo s jeho vědomím a souhlasem, bylo by možné při zvažování veškerých okolností věci přiznat poskytovateli plnění nárok na peněžitou náhradu odpovídající nikoli rozsahu objektivního zvýšení ceny budovy, nýbrž obvyklé tržní hodnotě realizovaných prací. S ohledem na výše uvedené soud vycházel z vypracovaného znaleckého posudku, ve kterém byly oceněny práce provedené na zimním stadionu a uzavřel, že na straně žalovaného vzniklo bezdůvodné obohacení ve výši 210 000 000 Kč, když žalobkyně provedla na majetku žalovaného s jeho vědomím a pod jeho dohledem práce právě v této hodnotě.

25. Na straně žalobkyně pak vznikalo bezdůvodné obohacení, neboť užívala zimní stadion, na základě neplatné nájemní smlouvy, ve které bylo sjednáno nájemné ve výši 401 000 Kč ročně, což je 33 416 Kč měsíčně, přičemž tato částka je výrazně nižší, než obvyklé nájemné určené znaleckým posudkem, který byl v této věci vypracován. Jak již bylo výše uvedeno, soud neshledal důvodu, proč z tohoto znaleckého posudku nevycházet, když i odvolací soud dospěl k závěru, že znalec se nelehkého úkolu zhostil dobře, když stanovil adekvátní nájemné, přičemž pro toto určení využil srovnání s obdobnými nemovitými věcmi a svůj postup oceňování náležitě vysvětlil. Soud se při aplikaci znaleckého posudku přiklonil k variantě 1 výpočtu obvyklého nájemného a vycházel z vyčíslení nájemného na základě indexace a sumarizace za celé období na základě průměrné střední hodnoty. Takto vypočtené nájemné za celé období trvání nájemní smlouvy činilo 18 789 800 Kč, přičemž znalec vyčísлил i obvyklé nájemné na jednotlivé roky, kde zohlednil i míru inflace, z toho soud vypočetl obvyklé měsíční nájemné. Takto vypočtené nájemné použil soud pro výpočet bezdůvodného obohacení na straně žalobkyně za užívání zimního stadionu, když od něj odečetl sjednané nájemné, které žalobkyně platila. Pro lepší přehlednost soud níže vkládá tabulku, ze které je patrné, jak při výpočtu bezdůvodného obohacení na straně žalobkyně postupoval. Pro vysvětlení tabulky – roční nájemné vychází ze znaleckého posudku, jak bylo uvedeno výše, měsíční nájemné činí podíl ročního nájemného a počtu měsíců, ve kterých žalobkyně zimní stadion užívala (tzn. 7 měsíců v roce 2006, pak celé roky 2007-2012 a 11 měsíců a 13 dní v roce 2013). Plnění žalobkyně pak znamená sjednané měsíční nájemné, které žalobkyně na základě nájemní smlouvy plnila (401 000 Kč ročně/12 měsíců = 33 416 Kč), BO za měsíc je bezdůvodné obohacení za měsíc, tedy rozdíl mezi měsíčním nájemným vyplývajícím ze znaleckého posudku a plněním žalobkyně a BO za rok je součin bezdůvodného obohacení za měsíc a počtu měsíců, ve kterých žalobkyně zimní stadion užívala. Celkem takto bezdůvodné obohacení na straně žalobkyně činí 15 748 947 Kč.

	roční nájemné	měsíční nájemné	plnění žalobkyně	BO za měsíc	BO za rok
2006	1 190 153,30 Kč	170 021,00 Kč	33 416,00 Kč	136 605,00 Kč	956 235,00 Kč
2007	2 291 895,93 Kč	190 991,00 Kč	33 416,00 Kč	157 575,00 Kč	1 890 900,00 Kč
2008	2 445 993,52 Kč	203 832,00 Kč	33 416,00 Kč	170 416,00 Kč	2 044 992,00 Kč
2009	2 470 700,53 Kč	205 891,00 Kč	33 416,00 Kč	172 475,00 Kč	2 069 700,00 Kč
2010	2 508 325,41 Kč	209 027,00 Kč	33 416,00 Kč	175 611,00 Kč	2 107 332,00 Kč
2011	2 556 906,64 Kč	213 075,00 Kč	33 416,00 Kč	179 659,00 Kč	2 155 908,00 Kč
2012	2 644 164,05 Kč	220 347,00 Kč	33 416,00 Kč	186 931,00 Kč	2 243 172,00 Kč
2013	2 681 708,00 Kč	223 475,00 Kč	33 416,00 Kč	190 059,00 Kč	2 280 708,00 Kč

26. Obdobný postup pak zvolil soud i při výpočtu bezdůvodného obohacení na straně žalobkyně z titulu inkasovaných plateb od KL HK. Žalobkyně byla na základě smlouvy povinna umožnit KL HK užívání zimního stadionu, přičemž žalobkyně tuto svou povinnost plnila, stejně jako společnost KL HK, která za užívání areálu platila nájemné ve výši naopak několikanásobně převyšující obvyklé nájemné stanovené znaleckým posudkem. Z toho

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED].

důvodu tedy vznikalo na straně žalobkyně bezdůvodné obohacení. Pohledávka KL HK byla postoupena na žalovaného, a to smlouvou o postoupení pohledávek ze dne 18. 6. 2015, jak soud zjistil z oznámení o postoupení pohledávek ze dne 21. 3. 2016. Protože k postoupení pohledávek došlo za účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“) posoudil je soud podle § 1879 a násl. o. z. a dospěl k závěru, že k postoupení pohledávek došlo platně. Pokud jde o výši pohledávky, zde soud vycházel z předložených výpisů z účtu KL HK, které prokazují, jaké částky byly žalobkyni skutečně uhrazeny. Smlouva o postoupení pohledávek zahrnovala pohledávky KL HK do ledna 2012, v roce 2012 však společnost provedla další dvě platby žalobkyni, které vyplývají z výpisů z účtu, které však nebyly na žalovaného postoupeny. Zde má soud za to, že tyto pohledávky přešly na žalovaného v momentě, kdy společnost KL HK zanikla převodem jmění na jediného akcionáře, kterým byl právě žalovaný, tedy ke dni 30. 5. 2016. Opět soud pro lepší přehlednost vkládá tabulku, ze které je patrné, jak při výpočtu bezdůvodného obohacení postupoval. Roční nájemné stejně jako v předchozí tabulce vychází ze znaleckého posudku, měsíční nájemné je pak přepočtem na jednotlivé měsíce, ve kterých nájemní vztah trval. Protože se však lišily jednotlivé platby nájemného ze strany KL HK, je tam uveden každý rok 2x podle výše placeného nájemného. V roce 2006 platili KL HK po celou dobu 3 320 015,60 Kč, v roce 2007 platili 8 měsíců 3 320 015,51 Kč a 4 měsíce 3 340 245,50 Kč, v roce 2008 platili 1 měsíc 3 340 245,50 Kč a 11 měsíců 3 363 469 Kč, v roce 2010 platili 1 měsíc 3 445 903 Kč a 11 měsíců 3 460 497 Kč, v roce 2011 bylo placeno 2 měsíce 3 460 497 Kč a 10 měsíců 3 474 425 Kč a v roce 2012 uhradili KL HK žalobkyni 1 704 425 Kč, 2 241 551 Kč a 3 312 163 Kč. Bezdůvodné obohacení za měsíc je rozdíl mezi plněním ze strany KL HK a měsíčním nájemným dle znaleckého posudku a bezdůvodné obohacení celkem je součin bezdůvodného obohacení za měsíc a počtu měsíců, za které bezdůvodné obohacení v této výši vznikalo. Celkem takto na straně žalobkyně vzniklo bezdůvodné obohacení ve výši 182 280 084,78 Kč. Soud ještě pro úplnost dodává, že vycházel pouze z doložených a prokázaných plateb nájemného, nezohledňoval platby za služby, neboť má za to, že zimní areál byl fakticky užíván ze strany KL HK a v podstatě došlo k „odužívání“ těchto plateb. Soud také nepřihlížel k platbám za rok 2009, když k těmto nebyly doloženy listiny, kterými by žalovaný prokázal, že skutečně došlo k úhradě plateb nájemného žalobkyni.

	roční nájemné	měsíční nájemné	plnění KL HK	BO za měsíc	BO celkem
2006	1 190 153,30 Kč	170 021,00 Kč	3 320 015,60 Kč	3 149 994,60 Kč	22 049 962,20 Kč
2007	2 291 895,93 Kč	190 991,00 Kč	3 320 015,51 Kč	3 129 024,51 Kč	25 032 196,08 Kč
2007		190 991,00 Kč	3 340 245,50 Kč	3 149 254,50 Kč	12 597 018,00 Kč
2008	2 445 993,52 Kč	203 832,00 Kč	3 340 245,50 Kč	3 136 413,50 Kč	3 136 413,50 Kč
2008		203 832,00 Kč	3 363 469,00 Kč	3 159 637,00 Kč	34 756 007,00 Kč
2010	2 508 325,41 Kč	209 027,00 Kč	3 445 903,00 Kč	3 236 876,00 Kč	3 236 876,00 Kč
2010		209 027,00 Kč	3 460 497,00 Kč	3 251 470,00 Kč	35 766 170,00 Kč
2011	2 556 906,64 Kč	213 075,00 Kč	3 460 497,00 Kč	3 247 422,00 Kč	6 494 844,00 Kč
2011		213 075,00 Kč	3 474 425,00 Kč	3 261 350,00 Kč	32 613 500,00 Kč
2012	2 644 164,05 Kč	220 347,00 Kč	1 704 425,00 Kč	1 484 078,00 Kč	1 484 078,00 Kč
2012		220 347,00 Kč	2 241 551,00 Kč	2 021 204,00 Kč	2 021 204,00 Kč
2012		220 347,00 Kč	3 312 163,00 Kč	3 091 816,00 Kč	3 091 816,00 Kč

27. Soud má za to, že je nepochybné, že bezdůvodná obohacení vznikající na straně žalovaného z titulu prováděných prací žalobkyni a na straně žalobkyně z titulu užívání zimního stadionu a inkasování plateb od KL HK ve výši převyšující obvyklé nájemné, vznikala po dobu trvání

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED].

- neplatné nájemní smlouvy, na základě které obě strany po dobu několika let plnily, vznikaly tedy ve stejnou dobu a soud má proto za to, že tyto pohledávky jsou vzájemně způsobilé k započtení. Pohledávka žalobkyně mající původ v provedených pracích na rekonstrukci, modernizaci a opravy zimního stadionu v celkové výši 210 000 000 Kč tak částečně zanikla v důsledku započtení pohledávek žalovaného mající původ jednak v jeho nároku na úhradu obvyklého nájemného za užívání zimního stadionu ve výši 15 748 947 Kč a jednak v jeho nároku na vydání bezdůvodného obohacení z titulu plateb od KL HK pro žalobkyni nad rámec obvyklého nájemného v celkové výši 182 280 084,78 Kč. Žalobkyni proto zůstala za žalovaným pohledávka ve výši 11 970 968,22 Kč.
28. Co se týká pohledávky [REDAKCE], zde dospěl soud k závěru, že skutečně došlo k jejímu promlčení. Podle § 397 obch. zák. *nestanoví-li zákon pro jednotlivá práva jinak, činí promlčecí doba čtyři roky*. Celkem byly na žalovaného postoupeny 3 pohledávky, ze smlouvy o úvěru č. [REDAKCE] úvěr na rekonstrukci, ze smlouvy o úvěru č. [REDAKCE] – kontokorent a úrokový swap. Jednotlivé splátky úvěru na rekonstrukci se postupně promlčovaly podle doby své splatnosti. Veškeré splátky splatné od 20. 4. 2012 do 20. 6. 2015 se promlčely 20. 6. 2019 v souladu s § 397 obch. zák. Po zesplatnění pak pro zbývající část běžela promlčecí doba pro celou jistinu sestávající ze splátek, které před zesplatněním nebyly splatné, tato uplynula nejpozději v červenci 2019. Žalovaný sice oznámil v průběhu tohoto řízení, že na něj byla pohledávka postoupena a že ji za žalobkyni má, nicméně zápočet provedl až v roce 2022 těsně před vyhlášením rozhodnutí, tedy v době, kdy pohledávka byla již promlčena. Pohledávka z úvěru, kterým měl žalobce zřízen kontokorent byla splatná k 31. 12. 2012, k jejímu promlčení došlo k 31. 12. 2016, tedy ještě před postoupením na žalovaného a k závěrečnému vyrovnání z úrokového swapu mělo dojít k 30. 1. 2013, k promlčení tedy došlo k 30. 1. 2017. [REDAKCE] nikdy po žalobkyni dané pohledávky nevymáhala. Ze všech těchto důvodů nemohly být podle § 358 ve spojení s § 388 obch. zák. tyto pohledávky započteny proti pohledávce žalobkyně. S ohledem na promlčení těchto pohledávek pak má soud za to, že nemohlo dojít ani ke ztrátě aktivní legitimace žalobkyně, když souhlas s vymáháním byl odvolán až poté, co již všechny pohledávky zajištěné zástavním právem byly promlčeny.
29. O nákladech řízení soud rozhodl výrokem II tohoto rozsudku v souladu s ustanovením § 150 o. s. ř., když za důvody hodné zvláštního zřetele soud považuje zejména to, že na dané situaci se žalovaný, který byl ve věci úspěšnější, výraznou měrou podílel. Zejména z důvodů na jeho straně byla uzavřena absolutně neplatná smlouva, když porušil zákon o veřejných zakázkách. Přesto však na základě této smlouvy bylo několik let plněno, s žalobkyní pak bylo jednáno o možném vyřešení věci, ke kterému nakonec nedošlo. S ohledem na tyto skutečnosti soud dospěl k závěru, že je spravedlivé, aby si účastníci nesli své náklady sami.
30. O nákladech řízení státu pak soud rozhodoval podle § 148 o. s. ř. podle výsledku řízení. Náklady státu vznikly zaplacením znalečného v celkové výši 261 087,14 Kč, žalobkyně byla ve věci neúspěšná v poměru 95,18 % a žalovaný v poměru 4,82 %, proto by žalobkyně měla platit náklady státu ve výši 248 502,74 Kč a žalovaný ve výši 12 584,40 Kč. Žalobkyně však v řízení byla osvobozena od placení soudních poplatků v rozsahu 99 %, proto jí soud uložil povinnost zaplatit na nákladech řízení státu 2 480,03 Kč. Žalovaný pak podmínky pro osvobození od soudních poplatků nesplňuje, proto je povinen zaplatit České republice 12 584,40 Kč odpovídající poměru jeho neúspěchu ve věci.
31. Podle § 160 odst. 1 věty první o. s. ř. uložil-li soud v rozsudku povinnost, je třeba ji splnit do tří dnů od právní moc rozsudku.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **lze** podat odvolání ve lhůtě 15 dnů od doručení písemného vyhotovení rozsudku ke Krajskému soudu v Hradci Králové prostřednictvím Okresního soudu v Hradci Králové.

Nesplní-li povinný dobrovolně to, co mu ukládá pravomocné a vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na výkon rozhodnutí soudem nebo návrh na exekuci.

Hradec Králové 19. září 2024

Mgr. Radka Ordošová v.r.
soudkyně