



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 8 rozhodl soudcem Mgr. Jiřím Lochmanem v právní věci žalobce: **Hlavní město Praha**, se sídlem Praha 1, Mariánské náměstí 2, IČO: 00064581, zastoupeného JUDr. Vladimírem Zoufalým, advokátem se sídlem Praha 1, Národní 10, proti žalovanému: **COPA Retail, k.s.**, se sídlem Praha 8, Karolínská 661, IČO: 26211700, zastoupenému Mgr. Ladislavem Štorkem, advokátem se sídlem Praha 1, Platněřská 4, o **zaplacení 618.062.127,08 Kč s příslušenstvím**

t a k t o :

I. Zamítá se žaloba, že žalovaný je povinen do tří dnů od právní moci rozsudku uhradit žalobci částku ve výši 618.062.127,08 Kč, a to včetně úroků z prodlení ve výši 7,05 % p.a.

z částky 421.525.065,94 Kč od 5.3.2013 do zaplacení a
z částky 196.537.061,15 Kč od 8.11.2014 do zaplacení.

II. Žalované se nepřiznává náhrada nákladů řízení vůči žalobci.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se žalobou podanou u soudu dne 16.4.2013 domáhal určení změny cenového ujednání v nájemní smlouvě uzavřené s žalovaným dne 27.1.2006 v čl. 5 o nájemném a o úhradě za poskytované služby (za facility management), změny protiinflační doložky v čl. 5.7.1. smlouvy a vydání bezdůvodného obohacení přijatého žalovaným ve výši převyšující obvyklou cenu nájmu (první částka v níže uvedeném výčtu) a převyšující obvyklou cenu úhrady za služby (druhá částka v uvedeném výčtu) v celkové výši 618.062.127,08,- Kč.

zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku. Odst. 7 definuje a) ekonomicky oprávněné náklady jako náklady pořízení odpovídajícího množství přímého materiálu, mzdové a ostatní osobní náklady, technologicky nezbytné ostatní přímé a nepřímé náklady a náklady oběhu; při posuzování ekonomicky oprávněných nákladů se vychází z dlouhodobě obvyklé úrovně těchto nákladů v obdobných ekonomických činnostech s přihlédnutím k zvláštnostem daného zboží, a b) přiměřený zisk jako zisk spojený s výrobou a prodejem daného zboží odpovídající obvyklému zisku dlouhodobě dosahovanému při srovnatelných ekonomických činnostech, který zajišťuje přiměřenou návratnost použitého kapitálu v přiměřeném časovém období.

Základním ustanovením je tedy § 2 odst. 3 zák. o cenách, podle kterého nesmí dojít ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení jednoho účastníka smlouvy k tomu, aby získal nepřiměřený majetkový prospěch. Žalobce dle názoru soudu neprokázal, že by došlo k porušení uvedeného ustanovení. Hlavní důvody spočívají v tom, že žalovaný neměl na trhu výhodnější hospodářské postavení než žalobce, a skutečnost, že se přihlásil do veřejné soutěže vyhlášené žalobcem a splnil žalobcem požadované podmínky, nelze hodnotit jako zneužití postavení žalovaného.

Nájemní smlouva byla uzavřena na základě výsledku veřejné soutěže, kterou zadal žalobce, který stanovil podrobné podmínky, které musejí uchazeči soutěže splnit. Žalovaný jako uchazeč podal nabídku, která byla vyhodnocena výběrovou komisí jako vyhovující. Proto byla s žalovaným dne 27.1.2006 uzavřena nájemní smlouva včetně poskytování služeb spojených s nájmem a s požadavkem na provedení rekonstrukce objektu podle zadání žalobce. Dle názoru soudu žalovaný neměl v době uzavírání smlouvy a nemá ani v současnosti výhodnější hospodářské postavení, když soud považuje za obecně známou skutečnost, že žalobce hlavní město Praha je, s ohledem na svou velikost, majetek a rozpočet, ve výhodnějším hospodářském postavení než žalovaný či jiná společnost s obchodním jménem v řádu maximálně jednotek miliard (mezi účastníky není sporu o tom, že majetek žalovaného je představován vlastnictvím předmětu nájmu, právy vyplývajícími z pronájmu nemovitostí a že závazky žalovaného vyplývají z úvěrové smlouvy a jsou zajištěny zástavním právem k nemovitostem, jak bylo uvedeno výše ve skutkových zjištěních).

Obdobně není splněna dle názoru soudu ani podmínka zneužití postavení žalovaného. Byl to žalobce, kdo stanovil podmínky veřejné zakázky, stanovil kritéria hodnocení nabídky uchazeče a způsob hodnocení nabídky a výběru smluvního partnera. Žalobce si navíc vymínil, že nemusí s žádným z uchazečů uzavřít smlouvu a může celé řízení o veřejné zakázce zrušit. Argumentace žalobce, že žalovaný byl jediným subjektem, který mohl splnit podmínky vyhlášené veřejné zakázky, nemůže vést k závěru, že to byl žalovaný, kdo zneužil svého postavení. Za podmínky veřejné soutěže vyhlášené žalobcem odpovídá žalobce, nikoli žalovaný. Žalobce měl při přípravě a realizaci veřejné soutěže k dispozici vlastní odborný aparát, poradce z oboru nemovitostí i z řad advokacie.

V této souvislosti je třeba uvést, že přístup žalobce v dané věci je selektivní. Na jednu stranu žalobce napadá výši sjednaného nájemného a ceny za služby, na druhou stranu nenapadá samotné sjednání nájemní smlouvy a přípravu prodeje a prodej nemovitostí ve vlastnictví žalobce, který sloužil a mohl by i nadále sloužit ke stejnému účelu jako pronajímané nemovitosti (Škodův palác). Z dokazování vyplynulo, že žalobce před vyhlášením veřejné soutěže na pronájem nemovitosti řešil i otázku prodeje nemovitostí ve vlastnictví žalobce. Žalobce však nenapadá možnou nehospodárnost takového počínání, kdy se žalobce jako vlastník řady nemovitostí v hl.m. Praze připravovaným prodejem nemovitostí