

PROTOKOL O JEDNÁNÍ
před soudem prvního stupně

Obvodní soud pro Prahu 8 oddělení : C dne 30.9. 2014
Věc :

Žalobce : Hlavní město Praha

Žalovaný : COPA Retail, k.s.

o zaplacení 154.622.556,92 Kč

Přítomni od soudu :

Předseda senátu (samosoudce) : Mgr. Jiří Lochman

Protokol vyhotovila dle zvukového záznamu : H. Jiráčková dne 1.10.2014

Jednat se začalo v : 14:05 hod.

K jednání se dostavili :

- 1. žalobce : nikdo**
- 2. zástupce žalobce : JUDr. Vladimír Zoufalý, ČAK 2198, osobně, společně s ním
JUDr. Martin Bareš, ČAK 38262**
- 3. žalovaný : nikdo**
- 4. zástupce žalovaného : Mgr. Ladislav Štorek, ČAK 4718 a společně s ním Mgr. Ing. Petr
Slach, ČAK 4468**

Právní zástupce žalobce odkazuje na svá písemná podání založená do spisu po minulém jednání.

Stejně tak odkazuje na toto podání i zástupce žalované s tím, že ještě nereagoval na poslední doplnění žaloby ze strany žalobce.

Podle § 129 odst. 1 o.s.ř. se jako důkaz čte :

- příloha tvořící součást účetní závěrky č.l. 485, 486**
- znalecký posudek č.l. 526-536**
- zpráva auditora a přílohy týkající se hospodaření žalované č.l. 537-568**

Právní zástupce žalobce se vyjadřuje tak, že co se týká znaleckého posudku, tak znalec odhady dělal na základě konkrétních reálně dosahovaných zisků a míru výnosnosti. Nejedná se tedy o srovnání s nějakým pouze odhadem tak, jak dělá odhad třeba ministerstvo financí, ale s podobnými nemovitostmi. Dle názoru právního zástupce žalobce by míra zisků mohla být vyčíslena na straně žalované i ve výši 13 a více procent, tedy míra výnosnosti. Dále

poukazuje na míru výnosnosti 4,8 % v případě prodeje a poukazuje na rozdíl, jakého bylo dosaženo v případě pronájmu nemovitosti. Poukazuje na to, že společnost COPA Retail má 11,2 % výnosnost. Myslím, že tato výnosnost 11,2 % už byla dosažena při uzavření smlouvy a byla tak v roce 2007 ještě před prodejem společnosti. Poté, co nový investor 16.6.2007 zakoupil celou společnost COPA Retail a zaplatil za ni téměř 2 miliardy, pokud vezmeme v úvahu i tuto investici 2 miliardy a předchozí náklady 11,44 miliardy, stále činí výnosnost 4,8 %. To jsou údaje a čísla stanovená znalce ve znaleckém posudku.

Právní zástupce žalované se vyjadřuje tak, že soud vyzval účastníky k vyjádření ke všem důvodům neplatnosti s tím, že žalobce reagoval na toto tak, že podal doplnění žaloby, ve kterém pouze zdůrazňoval neplatnost týkající se cenového ujednání pro rozpor s cenovým předpisem. Jiné důvody neplatnosti žádné neuvedl. Poté, co žalovaný podal repliku k doplnění žalobce, začal žalobce nově argumentovat nepřiměřeností zisku, přičemž svá podání doručil 3 dny a druhé jeden den před jednáním, což je na hranici advokátské kolegiality. K těmto podáním by se proto nemělo přihlížet, neboť soud již stanovil lhůtu při jednání k uvedení důvodů neplatnosti a žalobce toto nesplnil, až dodatečně doplnil údaje, což by mohl činit neustále i v budoucnu. Dále právní zástupce žalované uvádí, že co se týká předloženého znaleckého posudku Ing. Beneše, tento posudek je zcela nevěrohodný. Poukazuje na písemné vyjádření žalobce z 25.9.2014, kde se uvádí, že míra návratnosti je o 233 % vyšší. Tento údaj je nepravdivý. Pokud měly být srovnány čísla 11,2 a 4,8 %, pak by se jednalo o rozdíl o 133 %. Došlo tak k navýšení o dalších 100 % ve vyjádření právního zástupce žalobce. Jinak, s ohledem na krátkost doby, nechal žalovaný zhodnotit posudek Ing. Jana Beneše různým odhadcům z realitních kanceláří, které došly k závěrům, že se jedná o nevěrohodný posudek, ve kterém znalec plete různé pojmy, míru výnosnosti, míru kapitalizace apod. Celkově je těžké se k němu vyjádřit, k tomuto posudku, s ohledem na to, že je z hlediska ekonomického naprosto špatný. Pokud z něho vyplývá, že mělo dojít k nějakému nepřiměřenému zisku, poukazuje na to, že COPA Retail jako společnost, neměla žádný zisk z pronájmu. Proto také neplatí daň, pokud to žalobce dříve uváděl. Pokud žalobce nějakým způsobem naznačoval, že mělo dojít k tomu, že se měl snad bývalý zástupce žalobce primátor Böhms určitým způsobem napakovat tím, že se dohodl s předchozím vlastníkem žalovaného, který sám měl mít z toho zisk, tak toto vůbec nesouvisí s předmětným sporem. Co se týká podrobnějšího vyjádření k předloženému znaleckému posudku uvádí, že potřebuje delší lhůtu.

Soud uvádí, že v případě, že nemá účastník dostatek finančních prostředků, lze požádat o osvobození od soudních poplatků, a v případě, že by se zjistilo, že některý z účastníků sjednávajících smlouvu jedná nějakým nezákonným nebo nemorálním způsobem, mělo by to vliv na výsledek tohoto sporu.

Právní zástupce žalobce uvádí, že v případě, že by žalobce měl důkazy vůči nějakým konkrétním osobám, tak by nepodával žalobu vůči žalované. Co se týká předchozího doplnění žalobce ve vztahu k posudku a nepřiměřenému zisku, již v žalobě a v dalších podáních žalobce od počátku upozorňoval na vysoký hospodářský prospěch. Pokud poukazoval na vysoké ceny, nyní poukazuje i na vysoký zisk a na nepřiměřenost zisku. Jedná se o stále to samé od počátku. Nejedná se dle názoru žalobce o novum.

Právní zástupce žalované poukazuje na to, že těžištěm sporu je otázka případné neplatnosti a pak i případného posouzení promlčení. Teprve pak by měly následovat posudky.

Soud upozorňuje na to, že v podání z 16.4.2014 je rozpor mezi žalobními tvrzeními a pak celkově požadovanou částkou navýšení 26.002.489,99 Kč, když z předcházejících

odstavců vyplývalo, že je nárok žalobce o 387,17 Kč vyšší. Není tak zřejmé, v případě že žalobce žaloval o tuto částku nižší nárok, zda o tuto částku ponížil nárok na nájemné nebo nárok za služby. V tomto směru je třeba žalobu doplnit, aby bylo zřejmé, jaká celková částka je žalována z titulu nájemného a pak z titulu úhrad za facility management, tzn. za služby.

Zástupce žalobce uvádí :

V dané věci došlo zřejmě k chybě psaní, kterou není nyní schopen odstranit.

Právní zástupce žalobce zakládá do spisu rozšíření žaloby o částku 26.262.514,90 Kč, dvojmo zakládá do spisu, a k tomu zakládá výpis z účtu z 20.10.2010.

Konstatuje se, že o případném připouštění rozšíření žaloby bude rozhodnuto až v souvislosti se zaplacením soudního poplatku.

Jedno vyhotovení rozšíření žaloby se krátkou cestou předává právnímu zástupci žalovaného.

Soud konstatuje, že s ohledem na žalobní tvrzení v žalobě a v rozšíření žaloby, celková výše žalobních tvrzení odpovídá částce 134.627.150,69 Kč a celková výše tvrzené pohledávky za facility management činí 19.995.784,40 Kč, tedy celkem byla uvedena žalobní tvrzení k částce 154.622.935,09 Kč, přičemž obsahem a předmětem žalobního petitu bylo 154.622.556,92 Kč. Rozdíl je 378,17 Kč, o který může žalobce žalovat méně, musí být ale zřejmé, zda o tuto částku byl snížen nárok na nájemné nebo nárok na vrácení částky facility managementu. V tomto směru je třeba upravit žalobní tvrzení tak, aby tato tvrzení byla v souladu s žalobním petitem.

Právní zástupce žalované poukazuje na to, že pokud je v novém rozšíření žaloby požadován úrok 7,05 %, stejně tak jako v předchozích rozšířeních žaloby ročně vždy od 5.3. 2013, tak samotná výše úroku je v pořádku, ale nemůže žalobce požadovat úrok z celé částky od jednoho data, ale od jednotlivých dat podle toho, kdy navýšil požadavek vůči žalované.

Právní zástupce žalobce poukazuje na to, že požadoval již před 5.3.2013 zaplacení veškeré částky.

Soud konstatuje, že otázka úroku z prodlení je otázkou, která bude posuzována v rámci rozhodnutí s tím, že bude potřeba prokázat, kdy ze strany žalobce došlo k výzvě žalovanému, aby vydal žalovanou částku.

Strany seznámeny s tím, že dle názoru soudu odkaz uvedený v § 261 odst. 6 věta první týkající se smluvních typů uvedených v občanském zákoníku, že tento odkaz dle názoru soudu přímo odkazuje na obchodní zákoník týkající se jiných ustanovení, tzn. je to přímý odkaz i na ust. § 758, které se z tohoto důvodu použije s tím, že se nepoužije ve věci ustanovení OZ § 40 a/. S ohledem na judikaturu, která připouští možnost absolutní neplatnosti cenových ujednání dle zákona o cenách 526/1990, bude třeba zkoumat i zda byly či nebyly naplněny podmínky ust. § 2 odst. 3 zákona o cenách. Dále bude třeba, aby se účastníci vyjádřili, vedle těchto předpokladů týkajících se použití zákona o cenách, i k otázce dobrých mravů, které mohou zakládat neplatnost ujednání, příp. neplatnost a nepoužitelnost námítky promlčení a dále aby se účastníci ještě vyjádřili k úplatnosti či jiné dohodě o ceně týkající se údržby schůdnosti přilehlých chodníků v rámci smlouvy o facility managementu.

Strany vyzvány k tomu, aby k uvedenému hodnocení se příp. vyjádřily, s ohledem na doplnění dokazování aby navrhly své vlastní důkazy, příp. aby se vyjádřily k věrohodnosti dosud provedených důkazů.

Strany vyzvány k tomu, aby se vyjádřily tak, aby byla možná i replika protistrany **do týdne před jednáním**, aby nebyla vyjádření účastníků pro druhou stranu překvapivá s tím, že případná vyjádření by měla být vydána v horizontu **tří týdnů** a následné případné repliky v horizontu **dalších 10 dnů**.

Vyhlášeno u s n e s e n í :

Jednání se za účelem doplnění dokazování a vydání rozhodnutí **o d r o č u j e**

na 11. 11. 2014 ve 12:30 hod., č. dveří 3.313 / III. patro,

což přítomní berou na vědomí a dostaví se bez dalšího obeslání.

Skončeno.