



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Jany Hráčové a soudců JUDr. Jiřího Škopka a Mgr. Miroslava Nováka ve věci

žalobce: **Město Příbram**, IČO 00243132  
sídlem Tyršova 108, 261 01 Příbram  
zastoupený advokátem [REDACTED]  
sídlem Pražská 140, 261 01 Příbram I

proti  
žalované: **O.O.Z. Zlín**, a.s., IČO 26222949  
sídlem Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4 - Nusle  
zastoupená advokátem [REDACTED]  
sídlem Sadová 1585/7, 702 00 Ostrava

**o vyklizení nemovitosti**, o odvolání žalované proti rozsudku Okresního soudu v Příbrami, č.j. 14 C 210/2016-118 ze dne 19. července 2017

**takto:**

- I. Rozsudek soudu I. stupně se ve výroku I. ve lhůtě k vyklizení mění tak, že tato se stanoví v délce dvou měsíců od právní moci rozsudku; jinak se v tomto výroku rozsudek potvrzuje.
- II. Ve výroku II. se rozsudek mění tak, že se žalobci právo na náhradu nákladů řízení před soudem I. stupně nepřiznává.
- III. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci na náhradu nákladů odvolacího řízení 5 630 Kč k rukám [REDACTED] advokáta, do tří dnů od právní moci rozsudku.

### Odůvodnění:

1. Okresní soud v Příbrami (dále jen soud I. stupně) rozsudkem č.j. 14 C 210/2016-118 ze dne 19.7.2017 uložil žalované povinnost vyklidit a vyklizené odevzdat žalobci nebytové prostory nacházející se v domě č.p. 132, v části obce Příbram I, který je součástí pozemku parc. č. 60/1 v katastrálním území Příbram, a to konkrétně v suterénu sklad, v přízemí čtyři sklady, sociální zařízení včetně chodby a prodejní místnosti, v 1. patře prodejní místnost, dvě kanceláře, dva sklady, chodbu, kuchyňku, šatnu, WC, sociální zařízení a úklidovou komoru a ve 2. patře sklad, vše nejpozději do 30.9.2017 (výrok I.). Současně uložil žalované povinnost zaplatit žalobci na náhradu nákladů řízení částku 17 160,50 Kč k rukám právního zástupce žalobce, do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok II.).
2. Své rozhodnutí soud I. stupně odůvodnil tím, že na základě provedeného dokazování vzal za prokázané, že žalobce je výlučným vlastníkem předmětného domu č.p. 132 v části obce Příbram I, který je součástí pozemku parc. č. 60/1 v katastrálním území Příbram. Ohledně nebytových prostor v tomto domě žalobce uzavřel dne 1.7.1993 s právní předchůdkyní žalované nájemní smlouvu k provozování obchodu s obuví a doplňkovým sortimentem. Ve smlouvě se účastníci dohodli na tom, že v důsledku vložení finančních prostředků do výstavby předmětného objektu ve výši 7 405 000 Kč nebude žalobcem jako pronajímatelem účtováno žalované jako nájemkyni nájemné po dobu platnosti smlouvy, která byla uzavřena na dobu 77 let, a to od 1.7.1993 do 1.7.2070. Následně bylo ke smlouvě uzavřeno pět dodatků, které se týkaly nástupců původního nájemce, a tyto dodatky byly uzavírány mezi žalobcem jako pronajímatelem a nástupci firmy OK Trading, spol. s r.o., tedy právními předchůdkyněmi nynější žalované. Poslední dodatek byl uzavřen dne 20.5.2002, kdy nájemné přešlo na společnost TRESO logistik a.s. se sídlem ve Zlíně. Z výpisu z obchodního rejstříku soud dále zjistil, že společnost TRESO logistik a.s. Zlín zanikla bez likvidace fúzí sloučením s nástupnickou společností O.O.Z. Zlín a.s. tedy nynější žalovanou. Tato žalovaná by tedy měla být na základě uzavřené nájemní smlouvy ze dne 1.7.1993 s dalšími dodatky nájemcem předmětných nebytových prostor. Dne 27.6.2016 vyzval žalobce žalovanou k vyklizení těchto sporných nebytových prostor s tím, že tyto užívá bez právního důvodu. Na základě těchto tvrzených a zjištěných skutečností pak soud ve věci meritorně rozhodoval, když žalovaná na svoji obranu uplatnila námitku, že smlouva ze dne 1.7.1993 není podle svého obsahu smlouvou o nájmu, ale podle jejích náležitostí se jedná o jiný smluvní typ, a to konkrétně smlouvu o výpůjčce. Z tohoto důvodu je přesvědčena, že na smlouvu nelze nahlížet jako na neplatnou, jak se domnívá žalobce, který namítal, že uzavření nájemní smlouvy nikdy nebylo schváleno Radou města Příbrami, nebyl ani vhodným způsobem zveřejněn záměr obce nebytové prostory pronajmout a nedošlo ke sjednání konkrétní výše nájemného. Žalovaná je přesvědčena, že smlouva o výpůjčce nepotřebuje zveřejnění záměru o uzavření takovéto smlouvy podle zákona o obcích a smlouva o výpůjčce obsahuje všechny požadované náležitosti. Navíc pak nebyl potřeba ani souhlas rady města Příbrami k uzavření takovéto smlouvy. Soud I. stupně věc posoudil s odkazem na ustanovení § 3028 odst. 2, 3 a § 3074 odst. 1 o.z., podle příslušných ustanovení občanského zákoníku ve znění účinném do 31.12.2013 (zákon č. 40/1964 Sb.) a podle platných předpisů v době uzavírání smlouvy, tedy v roce 1993. Povinnost nemovitost vyklidit pak posoudil podle v současné době platného o.z., tedy zákona č. 89/2012 Sb., a to podle § 1040 odst. 1 tohoto zákona. Soud dospěl k závěru, že žalobce prokázal své vlastnické právo k nemovitosti a je tak aktivně věcně legitimován v dané věci. Žalovaná pak užívá nebytové prostory bez právního důvodu a je tedy pasivně věcně legitimována. Soud poukázal na to, že nájemní smlouva uzavřená mezi účastníky dne 1.7.1993 je absolutně neplatným právním úkonem podle § 39 obč. zák. ve znění účinném do 31.12.2013 pro rozpor se zákonem, a to konkrétně pro absenci rozhodnutí jak městského zastupitelstva, tak Rady města Příbrami, kterým by byl udělen souhlas starostovi města k uzavření takovéto smlouvy. Při tomto posouzení vycházel z konstantní judikatury Nejvyššího soudu ČR, kdy poukázal na rozsudky sp.zn. 28 Cdo 2747/2004 a 28 Cdo 3297/2008. Smlouva o nájmu uzavřená v roce 1993 byla uzavřena ze strany pronajímatele

starostou města Příbrami, aniž by městské zastupitelstvo, případně Rada města Příbrami udělala tomuto statutárnímu zástupci souhlas k takovému postupu. Za účelem tohoto zjištění bylo provedeno obsáhlé dokazování, kdy ani ve Státním okresním archivu Příbram nebyl ze zápisů Rady města Příbrami za období od 1.7.1992 do 1.7.1993 takovýto souhlas dohledán. Že by takovýto souhlas byl orgánem města udělen, předložen soudu nebyl a nebyla zjištěna ani listina, která by mohla zhojit případnou absenci aplikace ustanovení § 36a odst. 4 zákona č. 367/1990 Sb, o obcích, tedy zveřejnění záměru obce k pronájmu nemovitosti. Námitku žalované, že se nejedná o smlouvu o nájmu, ale o smlouvu o výpůjčce, hodnotil soud jako účelovou a bezvýznamnou, která by nemohla mít na posouzení věci vliv. Ani k uzavření takovéto smlouvy nebyl radou města či městským zastupitelstvem udělen souhlas starostovi města k jejímu uzavření. Navíc soud I. stupně vycházel i ze zjištění, že sama žalovaná sporné nebytové prostory fakticky neužívá dlouhou dobu. Protože soud I. stupně uzavřenou smlouvu posoudil jako absolutně neplatnou, dospěl k závěru, že žalovaná, která má v nebytových prostorách své vybavení, užívá tyto nebytové prostory bez právního důvodu, uložil žalované povinnost tyto nebytové prostory vyklidit, přičemž lhůtu stanovil do 30.9.2017. Žalobě tak bylo v plném rozsahu vyhověno a současně soud rozhodl o nákladech řízení, kdy postupoval podle § 142 odst. 1 o.s.ř. a úspěšné žalobkyni přiznal plnou náhradu nákladů řízení, která byla v odůvodnění rozsudku náležitě specifikována.

3. Proti tomuto rozsudku si včas žalovaná podala odvolání, v němž namítá, že soud I. stupně neúplně zjistil skutkový stav, neboť neprovedl navržené důkazy a napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Žalovaná poukázala především na to, že soud chybně hodnotil uzavřenou smlouvu z roku 1993 jako smlouvu nájemní, přičemž podle jejího obsahu se jedná o smlouvu o výpůjčce ve smyslu § 659 a násl. obč. zák. ve znění účinném do 31.12.2013. Z obsahu smlouvy je totiž zřejmé, že právní předchůdci žalované do výstavby budovy investovali částku 7 405 000 Kč, přičemž v souladu s vůlí smluvních stran tato investice byla kompenzována tím, že nájemci bude umožněno užívat nebytové prostory bezplatně. Jelikož se jedná o smlouvu o výpůjčce, nebylo potřeba, aby obec zveřejňovala záměr ohledně takovéto nemovitosti před uzavřením smlouvy, jak předpokládá zákon o obcích. V podstatě se jednalo o smlouvu navazující na poskytnuté investice při výstavbě předmětné budovy v Příbrami. Nelze tedy mechanicky uzavřít, že smlouva je absolutně neplatná pro rozpor se zákonem. Rozhodnutí městského zastupitelstva či rady města, nebylo při uzavírání takovéto smlouvy potřeba, přičemž absence takovéhoto souhlasu nebyla ani bezpečně prokázána. I když se nepodařilo dohledat dokument svědčící o udělení souhlasu k uzavření této smlouvy žalobcem, nelze z tohoto důvodu deklarovat absolutní neplatnost smlouvy. Jelikož smlouva navazovala na učiněné investice, nemohlo dojít ve smyslu ochrany principů územní samosprávy k ohrožení majetku obce. Žalovaná dovozuje, že za této situace byl starosta města oprávněn smlouvu uzavřít bez toho, aniž by obdržel souhlas Rady města Příbrami, respektive i jiného orgánu obce. Vzhledem k posouzení smlouvy jako smlouvy o výpůjčce, neobstojí ani námitka absence zveřejnění záměru o uzavření smlouvy ve smyslu § 36a odst. 4 zákona č. 367/1990 Sb., o obcích. Tuto povinnost podle žalované nelze vztahovat na smlouvu o výpůjčce. Neúplnost zjištěného skutkového stavu pak žalovaná dovozuje z toho, že nebyl vyslechnut jí navržený svědek Jarolím, který by měl objasnit, jak jsou v současné době nebytové prostory využívány, případně proč využívány nejsou. Z uvedených důvodů pak žalovaná navrhl, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně změnil a žalobu zamítl.

4. Žalobce ve svém vyjádření k podanému odvolání uvedl, že soud I. stupně správně zjistil skutkový stav a jeho rozhodnutí je nutno považovat za věcně správné. Stejným důvodem neplatnosti smlouvy je absence souhlasu rady města, popřípadě zastupitelství města starostovi s uzavřením této smlouvy. Dle zákona o obcích a platné judikatury musí být vůle obce (města) vyjádřena stanoviskem rady nebo zastupitelstva, což v daném případě chybí a starostovi města nebyl udělen těmito orgány souhlas k uzavření smlouvy. To odůvodňuje posoudit smlouvu jako absolutně neplatnou. Kromě toho nebyl záměr k uzavření smlouvy nijak zveřejněn a absence tohoto

zveřejnění zapříčiňuje rovněž neplatnost smlouvy. Žalobce v tomto směru odkázal na rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 2 Cdon 1659/97. Uvedeným nedostatkem je zatížena jak smlouva hlavní, tak její dodatky, které se ke smlouvě vztahují. Navíc pak tyto dodatky nemohou obstát ani z hlediska obsahového, kdy přestože jednotlivými dodatky docházelo pouze ke změně v osobě nájemce, byly předmětné dodatky uzavírány jako dvoustranné a nikoliv trojstranné právní úkony. Žalobce je přesvědčen, že fakticky byla uzavřena smlouva o nájmu a nikoliv smlouva o výpůjčce jak tvrdí žalovaná. I v případě, že by se jednalo o smlouvu o výpůjčce, nemůže tato okolnost nahradit potřebu souhlasu rady nebo zastupitelstva obce k uzavření takovéto smlouvy. Doplnění dokazování pak žalobce považuje za nadbytečné. Ze všech těchto důvodů navrhl, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně jako věcně správný potvrdil.

5. Krajský soud v Praze jako soud odvolací přezkoumal rozsudek soudu I. stupně jakož i řízení, které předcházelo jeho vyhlášení ve smyslu § 212 a § 212a odst. 1, 3, 5 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, v platném znění (o.s.ř.) a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.
6. V předmětné věci se žalobce domáhá vyklizení specifikovaných nebytových prostor, když v řízení prokázal (výpisy z katastru nemovitostí), že je výlučným vlastníkem stavby, v níž se tyto nebytové prostory nacházejí. Žalovaná pak tyto nebytové prostory užívá a svůj nárok na užívání nebytových prostor odvozovala od smlouvy uzavřené dne 1.7.1993 a označené jako smlouva o nájmu nebytových prostor. K této smlouvě bylo následně do roku 2002 uzavřeno pět dodatků, které se měly týkat pouze změny v osobě nájemce v souvislosti s právním nástupnictvím. Žalovaná se bránila tím, že podle obsahu smlouvy se nejedná o smlouvu o nájmu nebytových prostor, ale fakticky o smlouvu o výpůjčce ve smyslu § 659 a násl. obč. zák. Toto dovozovala z toho, že nebytové prostory byly svěřeny její právní předchůdkyni bezplatně. Odvolací soud proto nejprve posuzoval charakter uzavřené smlouvy ze dne 1.7.1993. Zopakoval důkaz sdělením obsahu smlouvy, přičemž přečetl bod II. A a posuzoval i obsah dodatků k této smlouvě ze dne 11.11.1998, 6.3.2000, 6.2.2001, 21.5.2001 a 20.5.2002. Z obsahu smlouvy zjistil, že tato byla uzavírána podle § 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění účinném v roce 1993, přičemž pronajímatel (město Příbram) jako vlastník objektu č.p. 132 v Příbrami I pronajal nebytové prostory právní předchůdkyni žalované (společnost OK Trading spol. s r.o.) a tyto nebytové prostory byly ve smlouvě řádně specifikovány. Celkem se jedná o podlahovou plochu o výměře 1088 m<sup>2</sup>. Nájemce se zavázal uvedené prostory užívat k provozování obchodu s obuví a doplňkovým sortimentem. Pokud jde o nájemné, toho se týká článek II A smlouvy, kde se účastníci dohodli, že vzhledem k tomu, že nájemce a jeho právní předchůdce na základě smlouvy o sdružení vložili do výstavby předmětného objektu částku 7 405 000 Kč, nebude pronajímatelem účtováno a nájemce hrazeno nájemné z výše uvedených prostor po dobu platnosti této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje nájemné nevymáhat s tím, že toto se nájemci promíjí. Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou 77 let s platností od 1.7.1993 do 1.7.2070. Smlouvu za pronajímatele uzavřel starosta města Josef Vacek. Předmětnými dodatky pak došlo pouze ke změně označení nájemce v souvislosti s právním nástupnictvím. Z obsahu těchto doplňků odvolací soud zjistil, že jsou pouze kusé a jejich obsah neodpovídá požadavku na řádné uzavření doplňku předmětné smlouvy. Z těchto dodatků nelze učinit závěr, že by se mělo jednat o jakýkoliv konkrétní úkon, když v dodatcích je pouze uvedena osoba pronajímatele a nájemce s tím, že nájemce se označuje jiným názvem. I tyto dodatky pak byly vesměs podepsány starostou města, přičemž navíc v jednom případě je jako pronajímatel uvedena společnost IDOS Praha, Real s.r.o. Příbram a součástí není udělení jakéhokoliv oprávnění této společnosti k případnému uzavření dodatku. Z předložených listinných důkazů pak nevyplývá, že by i starosta města měl jakýkoliv souhlas k uzavření těchto dodatků. Další doplnění nebo opakování dokazování pak odvolací soud považuje za nadbytečné, když na základě dosud zjištěného skutkového stavu lze věc náležitě právně posoudit.
7. Po zopakování důkazu obsahem smlouvy ze dne 1.7.1993 s pěti dodatky, dospěl odvolací soud k závěru, že se fakticky jedná o smlouvu o nájmu nebytových prostor v návaznosti na tehdy



platný zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, na který odkazuje i ustanovení § 720 obč. zák., ve znění účinném do 31.12.2013. Podle odvolacího soudu smlouva z 1.7.1993 obsahuje totiž ujednání o nájemném, a to v bodě II A, kdy účastníci smluvního vztahu vycházeli z toho, že nájemce a jeho právní předchůdce vložili do výstavby objektu částku 7 405 000 Kč a z tohoto důvodu nebude pronajímatelem účtováno a nájemcem hrazeno nájemné po dobu platnosti smlouvy. Jedná se o jakousi formou tzv. „odbydlení“, kdy smlouva byla uzavřena na 77 let, a nájemné bylo hrazeno ze sdružených finančních prostředků poskytnutých nájemcem. Dlouhodobost smlouvy (od 1.7.1993 do 1.7.2070) odůvodňuje závěr, že sdružené finanční prostředky v částce přesahující 7 000 000 Kč představují i odpovídající výši nájemného po dobu uzavření smlouvy. Podle odvolacího soudu tak byla splněna i podmínka stanovení nájemného při uzavírání smlouvy podle zákona č. 116/1990 Sb. Odvolací soud proto na uzavřenou smlouvu pohlížel jako na smlouvu o nájmu nebytových prostor, jak byla i účastníky označena. Tato smlouva je však absolutně neplatným právním úkonem jak dovodil správně soud I. stupně. Odvolací soud se se skutkovým i právním posouzením věci soudem I. stupně ztotožňuje. Smlouvu ze dne 1.7.1993 uzavřel za město Příbram starosta města a je již výrazem ustálené rozhodovací praxe soudů vyšších stupňů, že starosta obce nemohl a nemůže sám vytvářet vůli obce jako veřejnoprávní korporace, ale je oprávněn pouze tuto vůli navenek sdělovat a projevovat. Starosta obce tedy nemohl platně učinit úkon dotýkající se závažným způsobem majetku obce bez předchozího platného rozhodnutí obecního zastupitelstva, případně rady obce. V návaznosti na to konstantní judikatura posuzuje právní úkon starosty týkající se majetku obce, zda takovýto úkon byl schválen orgánem obce a starostovi byl udělen souhlas k vyjádření této vůli navenek. Proto je právní úkon starosty provedený bez předchozího schválení příslušného orgánu (obecního zastupitelstva či rady obce) posuzován od počátku jako absolutně neplatný právní úkon ve smyslu § 39 obč. zák. V tomto směru lze poukázat na rozhodování Nejvyššího soudu ČR, například jeho rozhodnutí sp.zn. 33 Odo 720/2005, 30 Cdo 2064/2008 či 32 Odo 11/2004, případně i jiné. Je rovněž výrazem ustálené rozhodovací praxe, že obecní zastupitelstvo či rada o úkonech obce rozhoduje pouze na svých veřejných zasedáních, což zdůraznilo i rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 30 Cdo 1047/2010. Z toho plyne, že právně relevantním podkladem, jež zachycuje obsah takového rozhodnutí orgánu obce, je pouze pořízený zápis z jednání zastupitelstva nebo rady obce. Totiž pouze usnesení příslušného orgánu obce představuje materiálně právní podmínku pro vyjádření projevu vůle obce, který se stává perfektním teprve v případě uzavření či podpisu smlouvy starostou (k takovému závěru dospěl i Nejvyšší soud ČR v rozhodnutí, sp.zn. 30 Cdo 3049/2007). I když tedy praxe dospívá k závěru, že zastupitelstvo obce či rada obce neschvaluje v usnesení konkrétní znění právního úkonu, je však potřeba, aby z usnesení zastupitelstva obce či rady obce, jimiž je vytvářena vůle obce posléze projevovaná starostou, bylo zřejmé, jaký úkon a jakého obsahu obec prostřednictvím zastupitelstva či rady činí. Znamená to, že podle těchto pravidel je vyloučeno přijetí rozhodnutí jiným než výslovným způsobem (k tomu například rozhodnutí, sp.zn. 32 Cdo 923/2011). Z uvedeného v poměrech dané projednávané věci je proto potřeba uzavřít (s ohledem na provedené dokazování před soudem I. stupně), že příslušný orgán obce ohledně uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 1.7.1993 vůbec nejednal a nehlasoval. Takovýto zápis z jednání zastupitelstva města případně rady města zjištěn nebyl, přestože byl prověřován i v archiváliích Státního okresního archivu Příbram za období od 1.7.1992 do 1.7.1993. Smlouva uzavřená mezi žalobcem a právní předchůdkyní žalované z 1.7.1993 je tedy absolutně neplatným právním úkonem ve smyslu § 39 obč. zák. pro absenci souhlasu příslušného orgánu obce starostovi k uzavření takového úkonu. Je možno pouze poznamenat, že podle odvolacího soudu by na věci nic nezměnilo, pokud by smlouva ze dne 1.7.1993 byla posouzena jako smlouva o výpůjčce podle § 659 a násl. obč. zák., neboť i v případě takovéto smlouvy by podle odvolacího soudu měl mít starosta obce souhlas příslušného orgánu obce k uzavření takovéto smlouvy.

8. V průběhu dokazování nebylo současně ani zjištěno, že by záměr obce pronajmout nebytové prostory byl vhodným způsobem zveřejněn po dobu třiceti dnů před projednáním v orgánech

obce, jak předpokládá ustanovení § 36a odst. 4 zákona č. 367/1990 Sb., o obcích, ve znění účinném v roce 1993. Ani v archiváliích Okresního archivu Příbram v době před uzavřením smlouvy v červenci 1993 nebylo zjištěno, že by takovýto záměr byl vhodným způsobem zveřejněn. I k tomuto problému se judikatura ustálila na názoru, že pokud byla uzavřena smlouva týkající se nemovitého majetku obce, aniž by byl záměr předem zveřejněn podle § 36a odst. 4 zákona o obcích, pak takováto smlouva je podle § 39 obč. zák. ve znění účinném do 31.12.2013 absolutně neplatným úkonem pro obcházení zákona. Zveřejnění záměru se týká nejen převodu nemovitého majetku, ale také pronájmu nemovitého majetku (včetně nebytových prostor). K tomuto právnímu závěru o absolutní neplatnosti opakovaně došla judikatura Nejvyššího soudu ČR, například v rozhodnutí sp.zn. 28 Cdo 3757/2007, 32 Cdo 721/2010 nebo 23 Cdo 3259/2010. I ze skutečnosti, že v dané věci nebyl záměr obce pronájmu nebytových prostor zveřejněn v souladu se zákonem o obcích odůvodňuje závěr o absolutní neplatnosti posuzované smlouvy z 1.7.1993.

9. Odvolací soud zvažoval i námitku žalované, že soud I. stupně neúplně zjistil skutkový stav, když nevyslechl svědka Jarolíma, kterého navrhla žalovaná ve svém podání ze dne 17.1.2017. Soud I. stupně tento důkaz neprovedl, aniž by o něm jakkoliv bylo rozhodnuto. Odvolací soud proto zvažoval, zda provedení tohoto důkazu může mít na právní posouzení věci nějaký vliv. Svědek Jarolím se měl vyjádřit k tomu, jak se žalovaný o nebytové prostory stará a zajišťuje jejich údržbu, přičemž ohledně posouzení platnosti uzavřené smlouvy ze dne 1.7.1993 nemohl takovýto důkaz přinést nic nového. Odvolací soud proto dospěl k závěru, že provedení tohoto důkazu je nadbytečné a i když o něm soud I. stupně nerozhodl, doplnění dokazování o výsledcích svědka Jarolíma neprovedl ani odvolací soud s odkazem na jeho nadbytečnost a nehospodárnost.
10. Pokud jde o právní posouzení věci, ztotožňuje se odvolací soud i s tímto posouzením věci soudem I. stupně. V této souvislosti je možno poukázat na ustanovení § 3074 odst. 1 o.z. účinného od 1.1.2014, podle kterého platí, že nájem se řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem. Vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. To neplatí pro nájem movité věci, ani pro pacht. Pro posouzení platnosti smlouvy ze dne 1.7.1993 je tak na místě užit příslušná ustanovení občanského zákoníku účinného do 31.12.2013 (zákon č. 40/1964 Sb.). Podle § 39 tohoto zákona je neplatný právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází, anebo se přiči dobrým mravům.
11. Odvolací soud se tak ztotožnil se závěrem soudu I. stupně, že smlouva o nájmu nebytových prostor uzavřená 1.7.1993 mezi žalobce a právní předchůdkyní žalované je absolutně neplatným právním úkonem, a to pro neudělení souhlasu starostovi obce příslušným orgánem obce k uzavření takovéhoto úkonu, tedy pro absenci předchozího rozhodnutí zastupitelstva města Příbram či Rady města Příbram o tomto majetkoprávním úkonu obce. Z již shora uvedených důvodů na tomto závěru nemůže změnit nic ani to, že smlouvu uzavřel starosta obce, který je oprávněn za obec navenek jednat, neboť k takovémuto jednání a projevu vůle neměl souhlas příslušného orgánu. Jako absolutně neplatné je nutno považovat i dodatky k uzavřené smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 11.11.1998, ze dne 6.3.2000, ze dne 6.2.2001, ze dne 21.5.2001 a ze dne 20.5.2002, které na smlouvu navazovaly. Kromě shora uvedeného je absolutní neplatnost smlouvy s dodatky nutno dovodit i z absence zveřejnění záměru obce nemovitý majetek obce pronajmout. V současné době tak nebytové prostory užívá žalovaná bez právního důvodu.
12. Podle § 1040 odst. 1 o.z., ve znění účinném od 1.1.2014, kdo věc neprávem zadržuje, může být vlastníkem žalován, aby ji vydal.
13. Protože v řízení bylo zjištěno a prokázáno důkazy provedenými před soudem I. stupně a zopakováním některých důkazů v odvolacím řízení, že smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená mezi starostou města Příbrami a jednatelem společnosti OK Trading spol. s r.o. je neplatným právním úkonem, včetně jejich dodatků a žalovaná nemá jiný právní důvod k užívání předmětných nebytových prostor, byla žaloba v dané věci posouzena jako oprávněná s nárokem na vydání neprávem zadržovaných věcí, což u nemovitostí představuje nárok na jejich vyklizení.

14. Odvolací soud pouze zvažoval lhůtu pro vyklizení nemovitosti. Soud I. stupně ve svém rozhodnutí tuto lhůtu stanovil dnem 30.9.2017, která však již uplynula. Bylo proto na odvolacím soudu, aby stanovil lhůtu novou, která by odpovídala jeho rozhodnutí v této věci v březnu 2018 a poskytla žalované prostor k vyklizení nebytových prostor v domě č.p. 132 v Příbrami I. S ohledem na rozsah vyklizovaných nebytových prostor považuje odvolací soud za přiměřenou a dostatečnou pro splnění povinnosti žalovanou lhůtu do dvou měsíců od právní moci rozsudku odvolacího soudu. Nelze přehlédnout, že soud I. stupně ve věci rozhodl již v červenci 2017 od kdy žalovaná věděla o možnosti nemovitost vyklidit a lhůta dvou měsíců od právní moci rozhodnutí odvolacího soudu je tak zcela přiměřená.
15. Ze všech shora uvedených důvodů odvolací soud podle § 220 odst. 1 písm. a) o.s.ř. rozsudek soudu I. stupně ve výroku I. ve lhůtě k vyklizení změnil tak, že tato se stanoví v délce dvou měsíců od právní moci rozsudku. Ve zbývající části o povinnosti žalované nebytové prostory vyklidit a vyklizené odevzdat žalobci, byl rozsudek soudu I. stupně ve výroku I. podle § 219 o.s.ř. jako věcně správný potvrzen.
16. Pokud jde o závislý výrok II. rozsudku soudu I. stupně o nákladech řízení, dospěl odvolací soud k závěru, že na vzniku situace, kdy smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 1.7.1993 byla posouzena jako neplatný právní úkon se podstatným způsobem podílel žalobce, který prostřednictvím svého starosty tuto smlouvu uzavíral. Je proto na místě tuto skutečnost zohlednit do výroku o nákladech řízení. S ohledem na okolnosti případu je na místě aplikovat ustanovení § 150 o.s.ř., podle kterého jsou-li tu důvody hodné zvláštního zřetele, nemusí soud výjimečně náhradu nákladů řízení zcela nebo zčásti přiznat. Tyto důvody hodné zvláštního zřetele spatřuje odvolací soud právě v podílu žalobce na posouzení smlouvy jako neplatné a je proto přesvědčen, že v dané věci nemusí soud náhradu nákladů řízení úspěšnému žalobci zcela přiznat. Za zcela spravedlivý je nutno považovat závěr, aby si v tomto případě náklady řízení před soudem I. stupně nesl každý z účastníků sám. Za použití § 150 o.s.ř. byl proto podle § 220 odst. 1 písm. a) o.s.ř. změněn i výrok II. rozsudku soudu I. stupně tak, že žalobci se právo na náhradu nákladů řízení před soudem I. stupně nepřiznává.
17. Jiná situace už nastává při posuzování náhrady nákladů řízení před soudem odvolacím. Žalovaná již znala právní názor soudu I. stupně, který vycházel z nezpochybnitelných skutkových zjištění, a v případě podání odvolání podstupovala riziko neúspěchu v odvolacím řízení s tím, že již musí nést plně i náhradu nákladů účelně vynaložených žalobcem v tomto odvolacím řízení. Odvolací soud proto postupoval podle ustanovení § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o.s.ř. Žalobce má nárok na plnou náhradu nákladů řízení za dva úkony právní služby (vyjádření k odvolání a účast u odvolacího jednání) a prokázané jízdné. Za dva úkony právní služby mu náleží odměna ve výši 3 000 Kč (2 x 1 500 Kč) a právní zástupce žalobce má nárok i na paušální náhradu hotových výdajů za tyto dva úkony právní služby podle § 13 odst. 1, 3 advokátního tarifu ve výši 600 Kč (2 x 300 Kč). Právní zástupce žalobce uplatnil i cestovné z místa svého sídla k jednání odvolacího soudu dne 8.3.2018 a náhradu za ztrátu času. Jízdné bylo vykonáno osobním automobilem značky Mercedes-Benz, registrační značky: 6AK 5906, kdy právní zástupce žalobce do spisu založil kopii velkého technického průkazu od vozidla, přičemž z Příbrami do Prahy a zpět k jednání odvolacího soudu bylo ujeté 120 km. S ohledem na průměrnou spotřebu paliva dle technického průkazu od vozidla (4,83 l/100 km) při vyhláskové ceně nafty dle vyhlášky č. 463/2017 Sb. 29,80 Kč a vyhláskové sazbě základní náhrady za jeden kilometr jízdy 4 Kč, představuje jízdné částku 653 Kč. Náhrada za ztrátu času pak v souladu s ustanovením § 14 odst. 1, 3 advokátního tarifu činí za čtyři půlhodiny částku 400 Kč. K těmto částkám nákladů právního zastoupení je nutno připočítat v souladu s ustanovením § 137 odst. 1 o.s.ř. i 21% DPH, neboť

právní zástupce žalobce do spisu založil osvědčení o registraci plátce DPH, takže má nárok i na DPH ve výši 977 Kč. Náklady odvolacího řízení žalobce, tak byly odvolacím soudem vypočteny celkovou částkou 5 630 Kč. Bylo proto rozhodnuto, že žalovaná je povinna zaplatit žalobci na náhradu nákladů odvolacího řízení částku 5 630 Kč k rukám právního zástupce žalobce, do tří dnů od právní moci rozsudku (§ 160 odst. 1 a § 149 odst. 1 o.s.ř.).

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku je přípustné dovolání, které lze podat do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím soudu, který rozhodoval v I. stupni, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu, nebo která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je odvolacím soudem rozhodována rozdílně, anebo má-li být odvolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.

Praha 8. března 2018

JUDr. Jana HRÁCHOVÁ, v.r.  
předsedkyně senátu