



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Ireny Saralievové a soudců JUDr. Kláry Bernardové a JUDr. Michala Fridricha v právní věci

žalobkyně: **Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**
IČ 69797111
sídlem Rašínovo nábřeží 42, 120 00 Praha 2
územní pracoviště České Budějovice
sídlem Prokišova 5, 371 03 České Budějovice

proti
žalované: **PRVNÍ ČESKÁ STAVEBNÍ A OBCHODNÍ, a. s.,** IČ 25640054
sídlem Plzeňská 1270/97, 150 00 Praha 5
zastoupená advokátem Mgr. Jiřím Zájedou
sídlem Zahradnická 38, 388 01 Blatná

o zaplacení 1 941 266,83 Kč s příslušenstvím

k odvolání obou účastnic proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 8. března 2018
č. j. 25 C 344/2009-781

takto

- I. Odvolání žalované do zamítavého výroku ve věci samé se **odmítá.**
- II. Rozsudek soudu I. stupně se ve vyhovujícím výroku o věci samé **potvrzuje.**
- III. V zamítavém výroku o věci samé se rozsudek soudu I. stupně ohledně částky 56 495 Kč s příslušenstvím **potvrzuje.**
- IV. Ve výroku o náhradě nákladů řízení mezi účastníky se rozsudek soudu I. stupně **mění** tak, že žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni na náhradu nákladů řízení 8 400 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Hradová

V. Ve výroku o náhradě nákladů řízení státu se rozsudek soudu I. stupně **potvrzuje**.

VI. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.

Odůvodnění

1. Napadeným rozsudkem soud I. stupně uznal žalovanou povinnou zaplatit žalobkyni částku 530 522 Kč s příslušenstvím z jednotlivých dílčích nároků, žalobu ohledně 1 410 744,83 Kč s příslušenstvím zamítl, žalobkyni uložil povinnost nahradit žalované náklady řízení ve výši 259 982 Kč a žalované uložil povinnost nahradit náklady České republiky na účet Obvodního soudu pro Prahu 5 ve výši 34 179 Kč. Žalobkyně se domáhala na žalované zaplacení částky 1 941 266,83 Kč s příslušenstvím z titulu bezdůvodného obohacení za bezesmluvní užívání pozemků v jejím vlastnictví v katastrálním území Xxx, obec Xxx, okres Xxx parc. č. xxx xxx xxx xxx xxx xxx xxx xxx xxx xxx xxx xxx xxx xxx xxx xxx xxx xxx – (dále též „předmětné pozemky“), zastavěných stavbami ve vlastnictví žalované, tvořícími funkční celek (rekreační areál). Náhradu požadovala z celkové výměry pozemků 24 629 m² ve výši 10 Kč za 1 m² a rok za období od 1. 6. 2006 do 31. 12. 2014. Žalovaná navrhla zamítnutí žaloby s obranou, že jednala se žalobkyní o odprodeji předmětných pozemků, smlouva však nebyla uzavřena z důvodu navýšení kupní ceny žalobkyní. Nesporovala užívání pozemků pod budovami v jejím vlastnictví (budovy č. p. xxx xxx xxx a budovy bez č. p.) a několika dalších pozemků, popírala však, že užívá všechny v žalobě označené pozemky s tvrzením, že předmětné pozemky netvoří jeden funkční celek. V průběhu řízení vznesla námitku promlčení části žalobního nároku za dobu od 1. 6. 2006 do 31. 5. 2007 ve dvouleté subjektivní promlčecí době, neboť žaloba byla soudu podána dne 1. 6. 2009. Podáním, doručeným soudu dne 18. 10. 2013, žalovaná uplatnila kompenzační námitku za udržovací a opravné práce na pozemcích žalobkyně, kterou upřesnila podáním ze dne 11. 7. 2014 a podáním ze dne 25. 8. 2017 tak, že její pohledávka za období od 1. 6. 2006 do 31. 12. 2014 činí 3 685 079 Kč, žalovaná ji však započítává pouze do výše žalobního nároku. Žalobkyně s námitkou promlčení nesouhlasila s námitkou, že se jedná o úmyslné bezdůvodné obohacení žalované a proto se uplatní desetiletá promlčecí doba. Kompenzační námitka je neopodstatněná, neboť žalovaná věděla, že užívá cizí pozemky ve vlastnictví žalobkyně, která si žádnou jejich údržbu neobjednala a k tvrzeným pracím, jež měla žalovaná na pozemcích provádět, nedala souhlas.
2. Soud I. stupně vyšel ze zjištění, že žalobkyně je vlastnící pozemků parc. č. xxx, xxx xxx xxx xxx xxx xxx xxx xxx xxx xxx xxx xxx xxx xxx xxx xxx xxx xxx v k. ú. Xxx, obec Xxx, okres Xxx, které společně tvoří rekreační areál s názvem xxx nacházející se v katastru obce Xxx, o celkové výměře 24 629 m². Vlastníkem budov, nacházejících se na části uvedených pozemků, je žalovaná společnost na základě smlouvy, uzavřené se závodním výborem (ZV) revolučního odborového hnutí (ROH) Karlovarský porcelán dne 3. 3. 2006. Žalovaná užívá uvedený rekreační areál od roku 2006 a není vlastnící žádného z předmětných pozemků. Od roku 2007 vede se žalobkyní jednání o odkupu těchto pozemků a přestože akceptovala žalobkyní původně nabízenou kupní cenu, k převodu dosud nedošlo z důvodu navýšení kupní ceny žalobkyní. Celý areál je dlouhodobě užíván jako rekreační středisko, nachází se v něm celkem 12 objektů, požární nádrž a 20 dřevěných chatků, 2 antuková hřiště, jedno hřiště betonové s povrchem z umělé trávy, zpevněné cesty, chodníky a asfaltová komunikace. Žalovaná využívá areál k rekreační činnosti, pozemky (až na výjimky) běžným způsobem udržuje. Žalovaná pozemky využívá ke svým podnikatelským účelům, aniž by měla s žalobkyní uzavřenu smlouvu týkající se jejich užívání a za celou dobu od převzetí areálu za toto užívání nezaplatila žalobkyní žádnou částku.
3. Soud I. stupně provedl rozsáhlé znalecké dokazování ke zjištění hodnoty bezesmluvního užívání pozemků a dospěl k závěru, že jedinými srovnatelnými posudky podle použité metodiky jsou revizní znalecký posudek Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně (dále

jen ÚSI) ze dne 21. 10. 2016 a znalecký posudek Equity Solutions Appraisals, s. r. o. (dále jen EQSA) ze dne 5. 9. 2017. Konstatoval, že oba posudky se sice týkají téhož souboru pozemků, avšak znalecký posudek EQSA pracuje s nesprávnou výměrou pozemků (24 999 m² oproti v žalobě požadovaným 24 629 m², s nimiž správně pracuje ÚSI) a výši obvyklého nájemného stanoví pro dobu od 1. 6. 2006 do 30. 6. 2017, zatímco předmětem sporu je období do 31. 12. 2014. Posudek ÚSI je vypracován komplexně, bere v potaz všechny eventuality potřebné pro stanovení výpočtu, všechny své postupy důsledně vysvětluje. Z revizního znaleckého posudku ÚSI soud I. stupně zjistil, že předmětné pozemky tvoří samostatnou část nazývanou xxx stavebně nesrostlou s centrální částí obce Xxx. Pozemky jsou v územním plánu obce vedeny v zastavěném území (mimo pozemků parc. č. xxx xxx xxx), celý areál od 80. let minulého století slouží jako rekreační středisko. Pozemky parc. č. xxx xxx xxx v druhu ostatní plocha, rekreační plocha, jsou dlouhodobě neudržované, nachází se zde drátěné oplocení a velké množství náletových dřevin. Na těchto pozemcích se nacházejí studny pro zásobování areálu vodou, stejně je užíván pozemek parc. č. xxx, vedený jako vodní plocha, na němž se však mokřad nenachází. Pro vypracování posudku byla provedena podrobná analýza všech podkladů a provedeno místní šetření za účasti obou stran. Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny nájemného byl proveden na základě odborné úvahy znaleckého ústavu, v potaz byly brány všechny dílčí výstupy stanovení obvyklé ceny. Znalecký ústav se ve svých závěrech přiklonil k nájemnému stanovenému na základě procentuální sazby z ceny pozemků stanovené oceňovací metodou, cenovým porovnáním, a na základě konkrétních údajů uvedených v posudku dospěl k závěru, že obvyklá výše nájemného u předmětných pozemků za dobu od 1. 6. 2006 do 31. 12. 2014 dosahuje částky 752 400 Kč, a pokud by se pronajímaly jako jeden celek, částky 590 000 Kč.

4. Soud I. stupně na tomto skutkovém základě shledal žalobu částečně opodstatněnou. Vzhledem k tomu, že nárok na vydání bezdůvodného obohacení za užívání předmětných pozemků žalovanou bez právního důvodu byl žalobou uplatněn za dobu od 1. 6. 2006 do 31. 12. 2014, po právní stránce jej posoudil pro období od 1. 6. 2006 do 31. 12. 2013 podle § 451 odst. 1, 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, účinný do 31. 12. 2013 (obč. zák.) a od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014 podle § 2991 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, účinný od 1. 1. 2014 (o. z.). Námitku promlčení části nároku za dobu od 1. 6. 2006 do 31. 5. 2007 posoudil podle § 100 odst. 1 a § 107 odst. 1 obč. zák. a shledal ji opodstatněnou se závěrem, že žalobkyně již od roku 2006 věděla, že se žalovaná na její úkor obohacuje, žalobu na vydání plnění z bezdůvodného obohacení za dobu od 1. 6. 2006 do 31. 5. 2007 však podala soudu až dne 1. 6. 2009, tedy po uplynutí dvouleté subjektivní promlčecí doby. Vycházejí ze závěrů znaleckého posudku ÚSI proto soud I. stupně uzavřel, že nárok žalobkyně je promlčen v rozsahu částky 56 495 Kč, odpovídající obvyklému nájemnému z předmětných pozemků za dobu od 1. 6. 2006 do 31. 12. 2006 (31 455 Kč) a za dobu od 1. 1. 2007 do 31. 5. 2007 (25 040 Kč) a žalobu v této části zamítl. Dovedil, že v daném případě nejde o úmyslné bezdůvodné obohacení (které by prodlužovalo promlčecí dobu na 10 let), neboť není sporu o tom, že žalovaná se od počátku snažila předmětné pozemky od žalobkyně koupit, k čemuž nedošlo z důvodu zvýšení kupní ceny žalobkyní. Ve zbývající části soud I. stupně shledal žalobní nárok důvodným a při stanovení jeho výše vycházel ze shora uvedených závěrů revizního znaleckého posudku ÚSI. Shledal logickým a správným hodnocení ústavu, podle něhož „rozdíl mezi obvyklým nájemným za jednotlivé pozemky a obvyklým nájemným za celek těchto pozemků je dán tím, že jsou-li pozemky pronajímány vcelku jako plocha, je nájemné obvykle nižší“. Z těchto důvodů za základ výpočtu bezdůvodného obohacení žalované vzal částku 587 017 Kč, sníženou o 56 495 Kč z důvodu promlčení na částku 530 522 Kč, která sestává z obvyklého nájemného za „nepromlčené“ období od 1. 5. 2007 do 31. 12. 2007 ve výši 35 056 Kč (za celý rok 2007 jde o částku 60 097 Kč, výše uvedený výpočet je poměrnou částí za 173 dní), za rok 2008 ve výši 66 708 Kč, za rok 2009 ve výši 66 908 Kč, za rok 2010 ve výši 68 246 Kč, za rok 2011 ve výši 71 522 Kč, za rok 2012 ve výši 72 523 Kč, za rok 2013 ve výši 72 813 Kč a za rok 2014 ve výši 76 745 Kč. V rozsahu částky

530 522 Kč proto soud I. stupně žalobě vyhověl včetně příslušenství z přiznané částky podle § 563 obč. zák., vycházející z toho, že žalovaná se mohla dostat do prodlení až poté, kdy byla žalobkyně vyzvána k vydání bezdůvodného obohacení, k čemuž došlo až podáním žaloby a jejích jednotlivých rozšíření. Výši úroku z prodlení stanovil podle § 1 nařízení vlády č. 142/1994 Sb. (kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku a kterým se stanoví minimální výše nákladů spojených s uplatňováním pohledávky) ve znění, účinném k prvému dni prodlení žalované (za dobu od 5. 8. 2009 do 31. 12. 2013), a za rok 2014 podle § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb. (kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích). Soud I. stupně z uvedených důvodů zamítl žalobu v rozsahu částky 1 410 744,83 Kč (56 495 Kč + 1 354 249,83 Kč) se zákonným úrokem z prodlení z této částky od 1. 6. 2006 do zaplacení.

5. Kompenzační námitku žalované shledal soud I. stupně neopodstatněnou. Žalovaná tvrdila, že na nemovitostech ve vlastnictví žalobkyně provádí udržovací a opravné práce, spočívající ve stržení a odbagrování travnaté zeminy, zhotovení drenáží, osazení betonových obrubníků, zhotovení šterkového lože a položení umělé trávy na celkové ploše 17 000 m². Následně námitku upřesnila tak, že prováděla údržbu trávníků na předmětných pozemcích v rozsahu 27 sečení ročně od října 2011 do 11. 7. 2014. Touto údržbou se žalobkyně na její úkor bezdůvodně obohatila, neboť by jinak došlo k poškození a znehodnocení pozemků. Žalovaná též dovozovala, že na ni přešla předchozí smluvní praxe při bezúplatném užívání pozemků předchozím vlastníkem. Tomuto názoru soud I. stupně nepřisvědčil se závěrem, že na žalovanou přešla v roce 2006 z předchozího vlastníka staveb pouze práva a povinnosti k budovám a nikoliv k pozemkům, na nichž je areál umístěn, jelikož pozemky žalovaná na rozdíl od svého předchůdce užívá bez právního důvodu. S odkazem na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 32 Cdo 389/2008 dovedl, že žalobkyně se nemohla na úkor žalované bezdůvodně obohatit tím, že žalovaná investovala do jejího majetku své finanční prostředky formou provádění udržovacích prací. Ustanovení § 458 odst. 3 obč. zák. na daný případ aplikovat nelze, neboť nedochází k vydání pozemků, které stále (bezdůvodně) užívá žalovaná. Nutnými náklady ve smyslu uvedeného ustanovení by mimo to nemohly být náklady na sečení trávníku, které žalovaná provádí na cizím majetku bez souhlasu vlastníka zjevně za účelem zlepšení podmínek pro vlastní podnikatelskou činnost a za účelem eventuálního budoucího zhodnocení pozemkového areálu pro případ, že jej získá do vlastnictví. Mezi nutné náklady nelze zahrnout náklady, spojené s výlučným zájmem toho, kdo je povinen věc vydat, musí jít pouze o náklady, které by stejně musel vynaložit vlastník věci, mezi něž však sečení trávy nepatří (viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 1942/2013). Argumentaci žalované ustanovením § 131 odst. 1 obč. zák. posoudil soud I. stupně s těchto důvodů rovněž jako neopodstatněnou a proto ke kompenzační námitce, kterou shledal účelovou, nepřihlédl. O náhradě nákladů řízení rozhodl podle § 142 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (o. s. ř.), za použití § 146 odst. 2 věta první o. s. ř. a ze 73 % procesně úspěšně žalované přiznal náhradu 46 % vynaložených nákladů řízení ve výši 259 982 Kč. O náhradě nákladů řízení státu, představovaných státem zálohovaným znalečným, rozhodl podle § 148 odst. 1 o. s. ř.
6. Proti rozsudku podaly v zákonné lhůtě odvolání obě účastnice řízení. Žalobkyně ve svém odvolání proti zamítavému výroku o věci samé v rozsahu částky 56 495 Kč s příslušenstvím s odkazem na § 205 odst. 2 písm. b), e) a g) o. s. ř. namítla, že žalovanou uplatněná námitka promlčení jejího nároku je v rozporu s dobrými mravy. Žalobkyně v průběhu celého řízení dokladovala své úsilí o uzavření dohody bezesmluvním užívání pozemků, zatímco žalovaná jakoukoli úhradu odmítala, od roku 2006 až dosud žalobkyni za užívání pozemků v jejím vlastnictví ničeho nezaplátila a ani tak učinit nehodná, jak je zřejmé z uplatněné kompenzační námitky. Zopakovala, že v daném případě se jedná o úmyslné bezdůvodné obohacení, které se

podle § 107 odst. 2 obč. zák. promlčuje v desetileté promlčecí době. Argumentace soudu I. stupně tím, že žalovaná se od počátku snažila řešit situaci odkupem pozemků, je nepřipadná, neboť, jak žalobkyně vždy zdůrazňovala, před realizací prodeje je třeba vyřešit bezdůvodné obohacení žalované, které je předmětem tohoto sporu. Žalobkyně se dále odvolala proti výroku o náhradě nákladů řízení, k němuž namítla, že bylo namíste aplikovat § 142 odst. 3 o. s. ř., jelikož žalobkyně byla v meritu soudního sporu o zaplacení náhrady za bezesmluvní užívání pozemků žalovanou úspěšná a rozhodnutí soudu o výši plnění záviselo na znaleckém posudku. Navrhla, aby odvolací soud změnil rozsudek soudu I. stupně tak, že uloží žalované povinnost zaplatit žalobkyni částku 56 495 Kč s příslušenstvím a současně žalobkyni přizná plnou náhradu nákladů řízení před soudem I. stupně ve výši 8 400 Kč za 28 úkonů po 300 Kč dle nařízení vlády č. 254/2015 Sb., jakož i náhradu nákladů odvolacího řízení.

7. Žalovaná ve svém odvolání proti všem výrokům rozsudku soudu I. stupně s odkazem na § 205 odst. 2 písm. b), c), d), e) a g) o. s. ř. nesouhlasila se závěry soudu I. stupně ohledně hodnocení znaleckých posudků ÚSI a EQSA s námitkou, že shledává vhodnějším vycházet z posudku EQSA, který používá stejné znalecké metody a relevantní podklady, nesprávné označení výměry předmětných pozemků je pouze písařskou chybou a delší časové období je nerozhodné. Zdůraznila, že v řízení sporovala užívání předmětných pozemků v žalobkyní tvrzeném rozsahu po celé roční období a nesouhlasí se závěrem soudu I. stupně, že se v daném případě jedná o funkční celek, když pozemky nelze (v terénu) jednoznačně odlišit od pozemků sousedních, jak hodlá žalovaná prokazovat fotografiemi, a pozemky par. č. xxx xxx a xxx jsou od ostatních zcela odděleny, jak bylo shledáno i ve znaleckém posudku ÚSI. Kompenzační námitku soud I. nesprávně posoudil jako hypotetickou a neprokázanou, faktická realizace prací nebyla ze strany žalobkyně sporována a je nepochybné, že žalovaná svými investicemi pozemky zhodnotila. Je namíste aplikovat § 458 odst. 3 obč. zák., jelikož je žalováno za uzavřené období, jakož i § 131 odst. 1 obč. zák. vzhledem k nezbytnosti vynaložených nákladů. Žalovaná zdůraznila, že jí svědčí spravedlivý důvod k užívání pozemků a proto jí nemůže vzniknout povinnost k náhradě bezdůvodného obohacení za období od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014. Spor způsobil žalobce, pro jehož postoj dosud nedošlo k uzavření kupních smluv. Žalovaná užívá předmětné pozemky v souladu s dlouhodobě zavedenými zvyklostmi (dříve na nich byl provozován pionýrský tábor) za shodným účelem (provozuje dětské tábory, školy v přírodě, sportovní soustředění), zajišťuje jejich údržbu a investuje do nich. Žalovaná navrhla, aby odvolací soud změnil rozsudek soudu I. stupně tak, že žalobu v celém rozsahu zamítne, případně aby jej zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.
8. Ve vyjádření k odvolání žalobkyně se žalovaná ztotožnila se závěry soudu I. stupně ohledně posouzení námitky promlčení. Zdůraznila, že ke vzniku sporu došlo v důsledku jednání žalobkyně, která opakovaně zvyšovala kupní cenu za předmětné pozemky tak, že se dostala na úroveň pro žalovanou nepřijatelnou a proto nedošlo k uzavření kupní smlouvy, nemůže tedy docházet k úmyslnému k bezdůvodnému obohacení. Rozhodnutí soudu I. stupně o náhradě nákladů řízení je správné, neboť žalobkyně je odpovědná za svůj způsob vedení sporu, když trvala na původně žalované částce podle nesprávného posudku a musí si být vědoma negativních následků, spojených s neúspěchem ve věci.
9. Žalobkyně ve vyjádření k odvolání žalované uvedla, že tvrzení žalované si odporují, když zpochybňuje rozsah užívaných pozemků a současně tvrdí, že je užívá v souladu s dlouhodobě zavedenými zvyklostmi podle hospodářské smlouvy z roku 1987 o bezplatném užívání pozemků, tedy, že pokračuje v užívání pozemků v takovém rozsahu, jak je užíval její předchůdce. Není pravda, že žalovaná neužívá pozemky par. č. xxx xxx a xxx v k. ú. Xxx, na těchto pozemcích jsou umístěny vrtý a čerpací stanice vody jako jediný zdroj pitné vody pro rekreační areál žalované. Část uvedených pozemků (vně oplocení vrtů a čerpací stanice) je ochranným pásmem vrtů, v němž nelze provozovat žádnou hospodářskou činnost, a slouží též k přístupu a příjezdu

k zařízení. Žalovaná si je vědoma toho, že všechny pozemky nutně potřebuje pro provoz rekreačního zařízení a proto též žádala o jejich odprodej. Žalobkyně je však povinna před jeho realizací ošetřit bezesmluvní užívání, což v řízení vysvětlila. Bezesmluvní užívání pozemků žalovanou trvá od roku 2006 celkem 12 let a za toto období žalovaná za toto užívání nic žalobkyni neuhradila. Ke kompenzační námitce žalované žalobkyně zopakovala, že k investicím do pozemků nedala souhlas a případné práce byly na nich provedeny bez oznámení žalované a bez jejího souhlasu.

10. Z obsahu podaných odvolání vyplývají odvolací důvody ve smyslu § 205 odst. 2 písm. e) a g) o. s. ř. Žalovaná napadla rozsudek soudu I. stupně v celém rozsahu, včetně zamítavého výroku o věci samé, jímž jí žádá újma způsobena nebyla, a proto odvolací soud odvolání žalované proti tomuto výroku jako subjektivně nepřijatelné podle § 218 písm. b) o. s. ř. odmítl. Odvolací soud věc projednal v nepřítomnosti žalované v souladu s § 101 odst. 3 o. s. ř. ve spojení s § 211 o. s. ř. na ústním jednání dne 22. 11. 2018, jelikož omluva jejího zástupce s žádostí o odročení jednání z důvodu zdravotní indispozice Mgr. Z. a zahraniční pracovní cesty jeho kolegy S., doručená odvolacímu soudu dne 21. 11. 2018, nebyla ničím doložena. Odvolací soud z podnětu podaných odvolání přezkoumal napadený rozsudek v rozsahu, daném § 212 a § 212a o. s. ř. a ve věci samé neshledal opodstatněným odvolání žádné z účastnic řízení.
11. Odvolací soud se plně ztotožnil se skutkovými a právními závěry soudu I. stupně, na které lze pro stručnost plně odkázat, neboť účastnice ve svých odvoláních pouze opakují argumentaci, s níž se již soud I. stupně v úplnosti vypořádal. Rozsah žalovanou bezesmluvně užívaných pozemků je zřejmý z místního šetření znaleckého ústavu Ústavu soudního inženýrství VUT Brno (ÚSI) při zpracování jeho posudku (konaného dne 17. 6. 2016 za přítomnosti zástupců obou účastnic) a zahrnuje nejen pozemky přímo zastavěné budovami žalované nebo užívané jako sportoviště, ale i pozemky, zajišťující zásobování rekreačního areálu žalované vodou (poz. p. č. xxx xxx, xxx) a další obslužné činnosti. V tomto směru není nijak rozhodné, zda pozemky jsou či nejsou ohraničeny, jak hodlala žalovaná prokazovat fotografiemi, předloženými v odvolacím řízení jako nepřijatelný důkaz ve smyslu § 205a o. s. ř. Závěry tohoto soudem zadaného revizního posudku jsou objektivní a podložené a soud I. stupně z nich správně vyšel. Znalecký posudek Equity solutions Appraisals, s. r. o., který si nechal vypracovat účelově v závěru řízení, není způsobit tyto závěry významně zpochybnit. Částka náhrady za bezesmluvní užívání předmětných pozemků po dobu osmi let, zjištěná ve výši 530 000 Kč, není nijak přemrštěná a je spíše nižší. Je nepochybné, že žalovaná dlouhodobým užíváním pozemků ve vlastnictví žalobkyně bez právního základu a bez náhrady získává na úkor žalobkyně bezdůvodné obohacení ve smyslu § 451 odst. 1 a 2 obč. zák. a § 2991 o. z. a nemá pro to žádný spravedlivý důvod. Žalovaná využívá pozemky v rámci své obchodní činnosti a má z tohoto využití prospěch, není tudíž rozhodné, na jakém základě byly užívány jejími právními předchůdci. Okolnost, že se účastnice nedohodly na odkoupení pozemků ani na jiné úpravě právního vztahu žalované k nim, nemůže žalovaná vykládat výlučně ve svůj prospěch s pominutím okolnosti, že uzavření kupní smlouvy brání mimo jiné i její nevypořádané bezdůvodné obohacení. Soud I. stupně se správně odkazem na přílehlavou judikaturu vypořádal i s kompenzační námitkou žalované a na důvody napadeného rozhodnutí, proti nimž žalovaná marně brojí, lze plně odkázat. Žalovaná v rámci této námitky uplatnila náklady na běžnou údržbu pozemků, kterou provádí ve prospěch svých aktivit na těchto pozemcích a ustanovení § 458 odst. 3 a § 131 odst. 1 obč. zák. se upínají k okamžiku vydání předmětu bezdůvodného obohacení, k němuž v daném případě nedošlo.
12. Opodstatněné nejsou ani výhrady žalované k posouzení námitky promlčení části jejího nároku soudem I. stupně. Námitka promlčení práva zásadě dobrým mravům neodporuje, neboť institut promlčení, přispívající k jistotě v právních vztazích, je institutem zákonným a tedy použitelným ve vztahu k jakémukoliv právu, které se podle zákona promlčuje. Ve smyslu konstantní judikatury se uplatnění promlčecí námitky přičítá dobrým mravům jen v těch výjimečných případech, kdy by

bylo výrazem zneužití tohoto práva na úkor účastníka, který marné uplynutí promlčecí doby nezavinil, a vůči němuž by za takové situace zánik nároku na plnění v důsledku uplynutí promlčecí doby byl nepřiměřeně tvrdým postihem ve srovnání s rozsahem a charakterem jím uplatňovaného práva a s důvody, pro které své právo včas neuplatnil. Tyto okolnosti musí být naplněny v natolik výjimečné intenzitě, aby byl odůvodněn tak významný zásah do principu právní jistoty, jakým je odepření práva uplatnit námitku promlčení. (srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 1839/2000, uveřejněné pod č. 59/2004 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, sp. zn. 21 Cdo 85/2010, sp. zn. 26 Cdo 45/2010, sp. zn. 30 Cdo 4112/2010, sp. zn. 30 Cdo 3825/2011, sp. zn. 29 Cdo 2908/2014, rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 643/04, sp. zn. I. ÚS 2364/11, sp. zn. I. ÚS 718/11, sp. zn. II. ÚS 2062/14). Žádné okolnosti, naplňující uvedené předpoklady, nelze v daném případě dovodit. Žalobkyni zejména nic nebránilo, aby svůj nárok na náhradu za bezdůvodné obohacení žalované v období od 1. 6. 2006 do 31. 5. 2007 uplatnila u soudu včas v rámci běhu promlčecí doby ve smyslu § 107 odst. 1 obč. zák. Bezdůvodné obohacení vzniká žalované s ohledem na její vlastnické právo k rekreačnímu areálu bez ohledu na její zavinění a nelze tak dovozovat, že by se obohacovala úmyslně ve smyslu § 107 odst. 2 obč. zák.

13. Z uvedených důvodů odvolací soud rozsudek soudu I. stupně ve vyhovujícím výroku o věci samé a v zamítavém výroku o věci samé ohledně částky 56 495 Kč s příslušenstvím podle § 219 o. s. ř. jako správný potvrdil.
14. Odvolací soud přisvědčil odvolání žalobkyně proti výroku o náhradě nákladů řízení. Žalobkyně měla ve věci úspěch co do základu žalobního nároku a rozhodnutí o výši plnění záviselo na znaleckém posudku, je proto odůvodněna aplikace § 142 odst. 3 o. s. ř. Odvolací soud z tohoto důvodu změnil rozsudek soudu I. stupně ve výroku o nákladech řízení tak, že žalobkyni přiznal náhradu nákladů řízení před soudem I. stupně za 28 úkonů po 300 Kč podle § 1 odst. 3 a § 2 odst. 3 vyhlášky č. 254/2015 Sb., o stanovení výše paušální náhrady pro účely rozhodování o náhradě nákladů řízení v případech podle § 151 odst. 3 občanského soudního řádu a podle § 89a exekučního řádu. Ve výroku o náhradě nákladů řízení státu odvolací soud rozsudek soudu I. stupně podle § 219 o. s. ř. potvrdil. O náhradě nákladů odvolacího řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 2 o. s. ř. za použití § 224 odst. 1 o. s. ř. s ohledem na shodný (ne)úspěch účastnic s odvoláním ve věci samé.

Proti potvrzujícím výrokům tohoto rozsudku je za podmínek § 237 o. s. ř. přípustné dovolání, které lze podat ve lhůtě dvou měsíců od jeho doručení k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu I. stupně.

Proti ostatním výrokům **není** dovolání přípustné.

Praha 22. listopadu 2018

JUDr. Irena Saralievová v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Hradová