



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl jako soud odvolací v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Blanky Kapitánové a soudkyň JUDr. Ivety Veselé a JUDr. Evy Škultétyové v právní věci žalobce: **Chodov reality a.s.**, IČO: 27075257, se sídlem Na Závěži 674/4, zastoupeným JUDr. Petrem Medunou, advokátem se sídlem advokátní kanceláře Revoluční 23, Praha 1, proti žalovanému: **Hlavní město Praha**, IČO: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, zastoupeným Mgr. Bohuslavem Hubálkem, advokátem se sídlem advokátní kanceláře Těšnov 1/1059, Praha 1, o **zaplacení 4.026.725 Kč**, k odvolání žalovaného proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 29. listopadu 2016, č. j. 18 C 249/2010 - 259,

t a k t o :

Rozsudek soudu prvního stupně **s e m ě n í** tak, že žaloba je co do základu po právu.

O d ů v o d n ě n í :

Předmětem sporu učinil žalobce, po rozšíření žaloby, požadavek na zaplacení 4.026.725 Kč. Zaplacení této částky se domáhal z titulu bezdůvodného obohacení za období od 1. 1. 2009 do 31. 8. 2010 jako náhrady za užívání pozemku číslo parcelní 2105/84 o výměře 20 862 m², číslo parcelní 2105/85 o výměře 7115 m² a číslo parcelní 2105/110 o výměře 563 m², jichž je výlučným vlastníkem. Tvrdil, že uvedené pozemky jsou zčásti zastavěny zemním valem, a to tak, že pozemek číslo parcelní 2105/84 je zastavěn celý, pozemek číslo parcelní 2105/85 je zastavěn pouze v ploše 536 m² a pozemek číslo parcelní 2105/110 je zastavěn v ploše 354 m². Celková plocha zabraná valem tak činí 21 752 m². Výše

bezodůvodného obohacení odpovídá výši běžného nájemného pozemku nesloužícího k podnikání dle cenového výměru Ministerstva financí číslo 1/2009 ve výši 85 Kč za m² a rok.

Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby. Jednak poukazoval na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 3366/2008 a současně zpochybňoval svoji věcnou pasivní legitimaci, když tvrdil, že pozemky neužívá. Namítal, že zemní protihlukový val je jen povrchovou úpravou pozemku a požadavek žalobce na vydání bezodůvodného obohacení je v rozporu s dobrými mravy. V průběhu řízení pak požadoval zamítnutí žaloby i s odkazem na nálezy Ústavního soudu I. ÚS 581/14. Soud prvního stupně již ve věci rozhodl rozsudkem ze dne 28. 3. 2012, č. j. 18 C 249/2010 – 44, tak, že žalobě vyhověl. K odvolání žalovaného rozhodl odvolací soud rozsudkem ze dne 6. prosince 2012, č. j. 25 Co 417/2012 - 76 tak, že rozsudek soudu prvního stupně potvrdil, Nejvyšší soud České republiky rozsudkem ze dne 24. 2. 2014, č. j. 28 Cdo 2140/2013 - 131 zrušil jak rozsudek odvolacího soudu tak soudu prvního stupně a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení. Dovolání shledal přípustným pro řešení otázky týkající se vymezení stavby jako předmětu občanskoprávních vztahů, na jejímž vyřešení v dané věci rozhodnutí odvolacího soudu záviselo, a při němž se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu. S odkazem na judikaturu řešící výklad pojmu stavby v občanskoprávním smyslu Nejvyšší soud konstatoval, že právní posouzení věci odvolacím soudem v otázce vymezené v dovolání, tedy zda zemní val je stavbou ve smyslu občanského práva či nikoliv, není úplné. Závěry, jež odvolací soud opírá převážně o stav plynoucí ze stavebněprávních předpisů, namísto zhodnocení relevantních hledisek jsou proto předčasné. Odvolacímu soudu rovněž vytkl, že nezpřístupnil ani své úvahy, jež jej vedly k posouzení, že předmětné pozemky ve vlastnictví žalobkyně jsou veřejným prostranstvím, nehodnotil, zda pozemky naplňují legální definici veřejného prostranství podle § 34 zákona č. 128/2008 Sb., o obcích (obecní zřízení), a zda této charakteristice vyhovují i se zřetelem na kritéria formulovaná judikaturou (odkaz na nálezy Ústavního soudu sp. zn. PL.US 21/02, nálezy sp. zn. PL.US 1/05, sp. zn. PL.US 5/07). K otázce věcné pasivní legitimace se dovolací soud nevyjádřil s odůvodněním, že za daného stavu by bylo předčasné činit kategorické závěry ohledně pasivní věcné legitimace, i výše náhrady, zejména za situace, kdy žalovaný, vedle základu nároku, zpochybňuje též posouzení odvolacího soudu o určení rozsahu, v němž jsou pozemky dotčeny „stavbou“ zemního valu, určení obvyklé hladiny nájemného z pozemku, se zřetelem k jejich stavu a umístění, jakož i cenové regulaci nájemného v dané době za pronájem pozemků nesloužících k podnikání. Za nedostatečně odvolacím soudem prověřený označil i závěr soudu prvního stupně, že postup žalobce nelze kvalifikovat jako výkon práva odporující dobrým mravům, a to i s ohledem na tvrzení žalovaného, že žalobce není původní oprávněnou osobou a že pozemek nabyl ryze spekulativním záměrem (odkaz příkladmo na nálezy Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 581/14 - spolu s ostatními rozhodnutími Ústavního soudu uveřejněnými na www.nalus.cz).

Soud prvního stupně v dalším průběhu řízení doplnil dokazování a rozhodl o žalobě rozsudkem ze dne 14. ledna 2016, č. j. 18 C 249/2010 - 207 tak, že žalobu zamítl. S odkazem na § 13 zákona č. 89/2012 Sb. (dále též jen o. z.) vyšel z rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 17. 9. 2015, č. j. 64 Co 126/2015 - 177, jímž byla žaloba zamítnuta ve shodné skutkové věci mezi týmiž účastníky, kdy požadavek na vydání bezodůvodného obohacení se týkal období od 1. 4. 2011 do 31. 12. 2011. Soud prvního stupně shodně s citovaným rozsudkem Městského soudu konstatoval, že protihlukový val není samostatnou věcí v právním slova smyslu, nejedná se o způsobilý předmět občanskoprávních vztahů, je součástí pozemku a nemůže být vlastnictvím osoby odlišné od vlastníka pozemku. Skutečnost, že v masivu valu se nachází odpad po stavební činnosti, nepovažoval za rozhodujícím. K odvolání žalobce

Městský soud v Praze usnesením ze dne 1. září 2016, č. j. 25 Co 164/2016 – 240, rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Ke kasaci rozhodnutí přistoupil jednak proto, že užití § 13 o. z. považoval v poměrech sporu za nepřípadné, a to i se zřetelem k tomu, že Městský soud v Praze ve věci sp. zn. 64 Co 126/2015 postavil své rozhodnutí na nálezu I. ÚS 581/14 v části obiter dictum, tedy na závěru, že není přijatelné, aby samosprávný subjekt měl platit individuálnímu vlastníkovi za užívání jeho pozemku pro veřejně prospěšné účely, a že vlastník pozemku nemá vůči takovému subjektu nárok na náhradu z titulu bezdůvodného obohacení. Odvolací soud zdůraznil, že názor Ústavního soudu vyjádřený v části obiter dictum byl překonán, jak následnými rozhodnutími samotného Ústavního soudu, tak následnou judikaturu Nejvyššího soudu České republiky. Soudu prvního stupně uložil, aby postupem podle § 120 odst. 1 a 3 o. s. ř. si opatřil skutkové podklady pro právní posouzení dílčích závěrů tak, jak je nastolil dovolací soud v rozsudku ze dne 24. 2. 2014, č. j. 28 Cdo 2140/2013 – 131.

Po doplnění dokazování rozhodl soud přezkoumávaným rozsudkem. Z hlediska skutkového uzavřel, že žalobce je výlučným vlastníkem předmětných pozemků, které jsou zastavěny zemním valem vzniklým jako účelová skládka pro stavební odpad, stavební suť a zeminu, který neplní funkci protihlukovou. Pozemek číslo parcelní 2105/84 je zastavěn celý, zbylé pozemky pouze částečně, val je ve vlastnictví žalovaného, přičemž žalovaný nesouhlasí s oplocením pozemků ze strany žalobce. Val byl na pozemku umístěn na základě rozhodnutí o umístění stavby č. j. 17227/89/JV-Ks. ze dne 22. 1. 1990 a zkolaudován rozhodnutím Stavebního úřadu Městské části Praha 11 ze dne 26. 7. 1999 č. j. OV/1906/99/Kk-KR. Výše obvyklého nájemného dle cenového výměru by činila 85 Kč za m² a rok, z celkové výměry všech pozemků činí za období od 1. 1. 2009 do 31. 8. 2010 výše takto stanoveného obvyklého nájemného 4.026.725 Kč.

Právní posouzení zjištěného skutkového stavu soud prvního stupně předeslal konstatováním, že o nároku žalobce není rozhodováno pouze v tomto řízení, neboť jak žalobce, tak i další osoby, které vlastní pozemky zastavěné protihlukovým valem v k. ú. Chodov se v minulosti průběžně domáhají vydání bezdůvodného obohacení po žalovaném, přičemž rozhodovací praxe soudu prvního stupně, soudu odvolacího i Nejvyššího soudu ČR není dosud zcela ustálena. Na podporu této konstatace odkázal na jednotlivá rozhodnutí soudů, včetně Nejvyššího soudu ČR.

Soud prvního stupně pak posoudil jednotlivé právní otázky tak, jak je vymezil dovolací soud ve svém kasačním rozhodnutí v této věci.

K pojmu „stavba“ v občanskoprávních vztazích uvedl, že způsobilost stavby být samostatným předmětem občanskoprávních vztahů je základním předpokladem pro to, aby mohla být vlastnictvím osoby odlišné od vlastníka pozemku. Spočívá-li stavba v podstatě v určitém zpracování povrchu pozemku či navržení různých konstrukčních vrstev, je otázka její samostatnosti nanejvýš problematická (odkaz na rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2417/2011. V takových případech je třeba vždy posuzovat zejména to, zda s přihlédnutím ke všem okolnostem věci, zejména zvyklostem v právním styku, je možno přihlédnout i k tomu, zda lze vymezit, kde končí pozemek a kde začíná stavba (odkaz na rozsudek Nejvyššího soudu ČR 22 Cdo 1221/2002). V této souvislosti soud prvního stupně akcentoval zjištění učiněné ze znaleckého posudku číslo 1559/2/2016, z rozhodnutí o umístění stavby ze dne 22. 1. 1990, ze stavebního povolení ze dne 2. 10. 1998, ze zápisu o odevzdání stavby a kolaudačního rozhodnutí ze dne 26. 7. 1990, a uzavřel, že val je stavbou, a to jak ve smyslu stavebně technickém, tak i z hlediska občanského práva. Důvodem vzniku valu byla potřeba uskladnit velké množství stavební suti, stavebních odpadů a zeminy z výkopů, které vznikaly v průběhu výstavby. Stavba zahrnovala skřívku ornice, přeložku panelové komunikace, demolici, oplocení a stávajících provizorních objektů, včetně přípojek, provizorní oplocení,

zemní val, ohumusování a sadové úpravy, komunikaci na vrcholu valu. Tyto stavební práce byly realizovány a stavba byla přejímající organizací převzata a následně zkolaudována. Nejedná se tedy o pouhou terénní úpravu či nerovnost. Podotkl, že bylo rovněž prokázáno, že v minulosti byl protihlukový val evidován jako investičním položka související s investiční stavbou Jižní Město II, která byla dne 29. 7. 2016 vyřazena z účetní evidence. Žalovaný evidoval val ve svém účetnictví, soud prvního stupně proto vzal za prokázané, že byl v rozhodném období vlastníkem předmětného valu.

Následně se soud prvního stupně zabýval tím, zda val je či není veřejným prostranstvím. K této otázce uvedl, že je třeba učinit výklad ustanovení § 14b zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze ve znění účinném do 29. 12. 2010, neboť žalobce požaduje úhradu za období od 1. 1. 2009 do 31. 8. 2010. Citované ustanovení definuje veřejné prostranství demonstrativním uvedením příkladu veřejných prostranství, a dále uvedením obecných znaků každého veřejného prostranství tak, že se jedná o prostory veřejně přístupné, tedy přístupné každému bez omezení, které slouží obecnému užívání. Vyšel rovněž ze závěrů přijatých Nejvyšším soudem ČR v rozhodnutí ze dne 14. 2. 2006, sp. zn. 33 Odo 396/2004, z něhož citoval, a dospěl k závěru, že zemní val není veřejným prostranstvím, protože žádnému veřejnému zájmu neslouží, žalovaný jeho stavbou neplnil žádnou ze svých funkcí služby občanům obce, jak by tomu bylo například u zeleně, parku, tržiště nebo chodníku. Val aktuálně nemá žádný účel a neslouží ničemu, když jeho jediným smyslem bylo deponování stavební sutě a zeminy

Poté soud prvního stupně posuzoval, zda požadavek žalobce na zaplacení žalované částky z titulu bezdůvodného obohacení není výkonem práva v rozporu s dobrými mravy. Uvedl, že definice dobrých mravů v právním slova smyslu podal Ústavní soud například ve svém rozhodnutí ze dne 26. 2. 1998, sp. zn. II. ÚS 249/97, podle kterého dobré mravy jsou souhrnem etických, obecně zachovávaných a uznávaných zásad, jejichž dodržování je mnohdy zajišťováno i právními normami tak, aby každé jednání bylo v souladu s obecnými morálními zásadami demokratické společnosti. Tento obecný horizont, který vývojem společnosti rozvíjí i svůj morální obsah v prostoru a čase, musí být posuzován z hlediska konkrétního případu také právě v daném čase, na daném místě a ve vzájemném jednání účastníků právního vztahu. Dobré mravy je třeba chápat jako obecně uznávané minimum společenských hodnot, nikoliv jako jakousi vyšší morálku. K této otázce soud prvního stupně uzavřel, že není v rozporu s dobrými mravy, jestliže žalobce požaduje kompenzaci v podobě finančního plnění za situace, kdy žalovaný umístil na pozemky žalobce stavbu, která sloužila jako úložiště pro stavební suť a navážku a do současné doby je na pozemcích stavba žalobce umístěna a brání žalobci ve výkonu jeho vlastnických práv. Na tom ničeho nemění ani způsob, jakým žalobce vlastnické právo nabyt. Pokud by bezúplatné nabytí vlastnického práva mělo být důvodem pro to, aby nároku žalobce na vydání bezdůvodného obohacení nebylo vyhověno, založila by se tak nerovnost mezi vlastníky. Na žalobce by byly uplatněny jiné parametry pro posouzení jeho nároku, než na vlastníky, kteří nabyli své vlastnické právo úplatně. Takovýto závěr by však ve svých důsledcích porušil ustanovení § 124 zákona č. 40/1964 Sb., podle kterého mají všichni vlastníci stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana. Nad rámec výše uvedeného soud prvního stupně konstatoval, že ve své rozhodovací činnosti se Ústavní soud vícekrát zabýval otázkou ústavně konformního výkladu práva a za neudržitelnou označil aplikaci práva vycházející pouze z jazykového výkladu. S odkazem na konkrétní nálezy Ústavního soudu uvedl soud prvního stupně, že obecný soud není absolutně vázán doslovným zněním zákona, povinnost soudů nalézat právo neznamená pouze vyhledávat přímé a výslovné pokyny v zákonném textu, ale též povinnost zjišťovat a formulovat, co je konkrétním právem i tam, kde jde o interpretaci abstraktních norem a ústavních zásad. Soudy musí při své činnosti postupovat tak, aby interpretační a aplikační právní problémy řešily s maximální mírou racionality. Poukázal i na ústavní

ochranu vlastnického práva, z níž vprvé řadě vyplývá zákaz vylučovat či jinak diskriminovat kteréhokoliv jednotlivce v jeho právu na vlastnictví, a povinnost státu do tohoto práva mimo rámec stanovený Listinou základních práv a svobod nezasahovat. Podle čl. 11 odst. 4 Listiny vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Podobně Dodatkový protokol číslo 1 k velké Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod v čl. 1 stanoví, že každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva. Předchozí ustanovení nebrání právu státu přijímat zákony, které považují za nezbytné, aby upravily užívání majetku v souladu s obecným zájmem a zajistily placení daní a jiných poplatků nebo pokut. Uvedl, že čl. 1 Protokolu obsahuje tři různá pravidla (právo na pokojné užívání majetku, úprava zbavení majetku podmíněná určitými podmínkami, uznání, že státy jsou mimo jiné oprávněny upravit užívání majetku v souladu s obecným zájmem). Soud prvního stupně zdůraznil, že tato pravidla jsou však propojená; druhé a třetí pravidlo se zabývají jednotlivými případy zásahů do práva na pokojné užívání majetku, a je proto třeba vykládat je ve světle zásady stanovené prvním pravidlem. Musí být nalezena spravedlivá rovnováha mezi požadavky obecného zájmu společnosti a požadavky na ochranu základních práv jednotlivce, potřebné rovnováhy nebude dosaženo, pokud dotyčný jednatel nese sám nadměrnou zátěž. Jestliže by tedy v souzené věci nebyla uložena povinnost žalovanému vydat žalobci bezdůvodné obohacení, došlo by k zásahu do práva žalobce na pokojné užívání jeho majetku, který by vytčený požadavek přiměřenosti nenaplňoval. Pozemky žalobce jsou zastavěny stavbou ve vlastnictví žalovaného v rozsahu, který žalobci znemožňuje naplnění vlastnického práva, tedy svůj majetek držet, užívat, požívat a disponovat s ním. Přiměřenost nároku žalobce je dána tím, že žalobce neobdrží bezdůvodné obohacení v plné (obvyklé) výši, ale jen ve výši, kterou stát pro dané případy a v daném čase za přiměřenou určil cenovou regulací.

Ohledně výše bezdůvodného obohacení vzniklého žalovanému soud prvního stupně s odkazem na judikaturu Nejvyššího soudu konstatoval, že od 1. 1. 2009 do 31. 8. 2010, tedy za dobu 599 dnů, je žalovaný povinen za každý den zaplatit 85 Kč za m², přičemž celková výměra pozemků činí 28 540 m². S těmito důvody žalobě vyhověl včetně úroku z prodlení podle § 517 odst. 1 občanského zákoníku, když žalobce požadoval úrok z prodlení od 1. 9. 2010, tedy od podání žaloby.

Výrok o náhradě nákladů řízení odůvodnil ustanovením § 142 odst. 1 o. s. ř. a plně procesně úspěšnému žalobci přiznal náhradu nákladů řízení, jejichž rozsah a výši v odůvodnění rozsudku specifikoval.

Rozsudek napadl žalovaný včas podaným odvoláním, které založil na odvolacím důvodu podle § 205 odst. 2 písm. d), e) a g) o. s. ř. Rekapituloval dosavadní průběh řízení a k posouzení otázky stavby odkázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky vydaného v této věci, sp. zn. 28 Cdo 2140/2013, a zdůraznil, že Nejvyšší soud pro posouzení právní otázky stavby stanovil kritéria, kterými jsou stavební provedení, posouzení, zda lze vymezit, kde končí pozemek a kde začíná stavba; pokud takové vymezení možné není, půjde zpravidla o součást pozemku, posouzení, zda podle zvyklostí v právním styku je neúčelné, aby stavba jako samostatná věc byla předmětem právních vztahů. Z hlediska těchto kritérií označil odůvodnění rozsudku soudu prvního za zcela nedostatečné a namítal, že přijatý závěr je v rozporu, jak s pokynem Nejvyššího soudu, tak s pokynem Městského soudu v Praze. S odkazem na zprávu zpracovanou společností Ochrana podzemních vod, s.r.o. v říjnu 2014 odvolatel tvrdil, že žádný provedený důkaz nesevřídí závěru, že by se uvnitř tělesa zemního valu nacházeli konstrukce. Soud prvního stupně se vůbec nezabýval otázkou, zda lze vymežit, kde končí pozemek a kde začíná stavba. Akcentoval, že zemní val je toliko navážkou

písčitých hlín, navážka je natolik spojená a smíšená s původním povrchem pozemku, že, nyní již nelze nijak vymezit zemní val v terénu oproti pozemku, který se nachází pod ním. Navíc není účelné, aby byl zemní val považován za samostatnou věc, a tento názor podporuje i rozhodnutí Pozemkového úřadu hlavního města Prahy ze dne 22. října 2002, kterým rozhodl tak, že nelze vydat pozemek v případě, že pozemek byl po přechodu nebo převodu do vlastnictví státu nebo jiné právnické osoby zastavěn. Pokud tedy byly pozemky vydány panu J., předchozímu vlastníkovi, byly vydány právě proto, že nebyly zastavěny žádnou stavbou. K otázce, zda žalobou uplatněný nárok není v rozporu s dobrými mravy, odvolatel uvedl, že nikdy netvrdil, že by mělo být rozlišováno mezi vlastníky, kteří nabyli pozemky za účelem konfrontovat obec, s cílem pravidelně požadovat plnění se zřetelem k tomu, zda se jedná o nabytí úplatné či nikoliv. Naopak, od počátku řízení tvrdil, že bez ohledu na úplatnost nabytí je nutno rozlišovat mezi restituenty a nabyvateli, kteří pozemky zcela dobrovolně nabyli toliko za účelem zisku. V této souvislosti zdůraznil, že je vmanipulován do situace, kdy uvedený stav není možné změnit jinak, než vykoupit pozemky se ziskem žalobce v desítkách milionů korun, popřípadě každoročně platit milionové nájemné. Uvedené jednání žalobce, který jednal s cílem, aby vytvořil tuto situaci, a tedy dostal žalovaného do pozice obohaceného, žalovaný shledává výkonem práva v rozporu s dobrými mravy. Soudu prvního stupně v tomto směru vytýkal, že nedostatečně prověřil jednání žalobce s ohledem na tvrzení žalovaného, že se jednalo o postup v rozporu s dobrými mravy. Soud prvního stupně totiž neprovedl žádné dokazování k otázce, za jakým účelem žalobce nabyl předmětné pozemky. V těchto souvislostech opětovně zdůraznil, že uvedené jednání proti smyslu zákona o půdě, když původní vlastník pozemku - restituent tyto pozemky získal právě proto, že si nebyla překážka zastavěnosti. Soudu prvního stupně dále vytýkal jeho stručnost v odůvodnění v části týkající se výše vzniklého bezdůvodného obohacení. Namítal, že soud prvního stupně v odůvodnění napadeného rozsudku zcela rezignoval na zjištění obvyklé ceny nájmu, kdy cena stanovená cenovým výměrem Ministerstva financí je cenou maximální, je proto nutno zkoumat a prokázat skutečnou výši obvyklého nájmu. Navíc opomenul zohlednit, že předmětné pozemky nejsou zastavěny v celém rozsahu, neměl proto vyjít z celkové výměry předmětných pozemků. Navrhl, aby odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně zrušil, věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení a pro opakované nedodržení závazného právního názoru nařídil, aby v dalším řízení projednal věc a rozhodl jiný senát, eventuálně rozsudek soudu prvního stupně změnil a žalobu zamítl.

V podání doručeným odvolacím soudu dne 20. června 2017 žalovaný zopakoval svoji odvolací argumentaci a předložil znalecký posudek vypracovaný společností Kopprea. - znalecký ústav, spol. s r. o. ze dne 14. 6. 2017, který se vyjadřoval k otázce, zda zemní val je či není stavbou z hlediska občanského práva, k otázce jakým způsobem byl zemní val proveden a konečně k otázce, zda lze stavbu zemního valu vymezit v terénu oproti pozemku, který se nachází pod ním.

Žalobce navrhl potvrzení rozsudku soudu prvního stupně, s jehož skutkovými a právními závěry se ztotožňoval. K argumentaci odvolatele uvedl, že ani neexistence železobetonové konstrukce uvnitř zemního valu nevyklučuje existenci stavby, navíc z kolaudačního rozhodnutí ze dne 26. 7. 1999 vyplývá, že se s povolením užívání stavby zemního valu 037B stanoví se podmínky pro sáňkařskou dráhu, která byla původní součástí projektu, a dále, že stavba bude udržována v řádném technickém stavu tak, aby nebylo ohroženo zdraví a bezpečnost osob, hygiena, požární bezpečnost a životní prostředí. Žalobce vyslovil přesvědčení, že takové podmínky kolaudace by stavební úřad nemohl uložit, kdyby šlo o pouhou terénní úpravu pozemku. K této otázce uzavřel, že zemní val z uvedených důvodů není možné považovat za pouhou terénní úpravu. K poukazu odvolatele na závěrečnou zprávu o znečištění valu vyhotovenou na základě geologického průzkumu

společností Ochrana podzemních vod s.r.o. žalobce uvedl, že ze svědecké výpovědi jednatele této společnosti, RNDr. Křížka, vyplynulo, že tato společnost prováděla v roce 2008 pro žalovaného evidenci a pasportizaci skládek a starých ekologických zátěží na území hlavního města Prahy. Na základě toho pak byla skládka v tělese zemního valu evidována pod číslem 1820 a její existence je veřejně doložena i výstupem z informačního systému georeport, který spravuje žalovaný, respektive jím zřízená příspěvková organizace Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, a z kterého jednoznačně vyplývá, že i žalovaný eviduje na předmětných pozemcích staré ekologické plošně významné zátěže ve formě velkoplošné navážky Brněnská a plošné navážky Na Jelenách. K otázce, zda zemní val je samostatnou věcí či nikoliv uvedl, že to byl žalovaný, kdo od samého počátku přistupoval k zemnímu valu jako k samostatné věci a předmětu právních vztahů. Tato skutečnost vyplývá z usnesení zastupitelstva hlavního města Prahy ze dne 26. 4. 2001, číslo 29/12, na základě kterého byl realizován výkup sousedních pozemků za účelem majetkoprávního vypořádání pozemků, na nichž se nachází stavba zemního valu, který je ve vlastnictví Hlavního města Prahy. Uvedl, že žalovaný v roce 2005 nesouhlasil s oplocením pozemku žalobce, jelikož se na nich nachází stavba zemního valu, která je v jeho vlastnictví. Tak jako v předchozím průběhu řízení tvrdil, že žalovaný vedl až do července 2016 stavbu zemního valu ve svém účetnictví, a to pod názvem a číslem 9296 (1962) - Jižní Město II., Z037B, a to v hodnotě 47.863.815,25 Kč. Nově se žalobci podařilo dohledat i návrh protokolu o výsledku jednání odboru obchodních aktivit z roku 2010, který byl žalovaným zpracován za účelem žádosti žalobce opravy pozemku bezprostředně sousedících s předmětnými pozemky. Žalovaný si vymínil jako podmínku prodeje uzavření smlouvy o zřízení bezúplatného věcného břemene za účelem umístění protihlukových valů na pozemcích číslo parcelní 2101/72, 2105/75, 2105/76, 2105/82, vše v k. ú. Chodov. Žalobce vyslovil důrazný nesouhlas s tvrzením žalovaného, že projednáváný nárok je v rozporu s dobrými mravy, když žalovaný rozlišuje oprávněnost nároku jednak u restituentů a těch, kteří pozemky nabyli od původních restituentů toliko za účelem dosažení zisku. Takovéto rozlišování označil za zcela jdoucí proti principům právního státu a judikatuře vyšších soudů. Právě v případě žalob o vydání bezdůvodného obohacení se totiž soudy vyslovily tak, že k poskytování náhrady za bezesmluvní užívání pozemku by byl žalovaný povinen i tehdy, pokud by nedošlo k prodeji předmětných pozemků žalobcům a že zamítnutím žaloby by byl toliko aprobován nastalý protiprávní stav, kdy by na straně vlastníka stavby docházelo ke vzniku bezdůvodného obohacení, zatímco vlastníkům pozemků zastavěných místní komunikací by se za bezesmluvní užívání nedostávalo žádné náhrady (odkaz na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2255/2014). Z uvedeného vyplývá, že způsob nabytí pozemků nezakládá žádný právní titul, nýbrž zdůvodňoval bezúplatný zásah do jeho vlastnictví. Poukázal rovněž na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 4228/2016, kde Nejvyšší soud uvedl, že při posuzování rozporu s dobrými mravy ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb. je třeba dbát toho, že odepření výkonu práva v rozporu s dobrými mravy by mělo zůstat výjimečným a vést k nalezení spravedlnosti v případech nepřiměřené tvrdosti zákona, nikoliv však k oslabování právní jistoty a ochrany subjektivních občanských práv stanovených zákonem. Mimořádnými skutečnostmi umožňujícími uvedený postup však nemohou být dovolatelem akcentované okolnosti nabytí pozemku žalobcem. Poukázal i na rozhodnutí Městského soudu v Praze sp. zn. 35 Co 84/2016, v němž se k výše uvedené judikatuře rovněž přiklonil. Naopak žalobce považuje za zcela odporujícím dobrým mravům chování žalovaného, který v roce 2001 vykupuje pozemky pod zemním valem od původních vlastníků s odůvodněním, že je na nich umístěna stavba zemního valu, která je ve vlastnictví žalovaného. Nyní žalovaný k pozemku ostatních dotčených vlastníků tvrdí neexistenci jakékoliv stavby či omezení v podobě umístění zemního valu. To vše za situace, kdy skutkový stav zůstal neměnný, tedy za situace, kdy val je na pozemcích stále umístěn a jeho podoba se od doby jeho kolaudace v roce 1999 nezměnila. Za účelové označil i chování

žalovaného, jestliže vyřadil stavbu zemního valu v účetní hodnotě cca 48.000.000 Kč ze své účetní evidence (červenec 2016).

Odvolací soud z podnětu podaného odvolání přezkoumal rozsudek soud prvního stupně, včetně řízení, jež předcházelo jeho vydání (§ 212, § 212a odst. 1 a 5 o. s. ř.) a dospěl k závěru, že co do základu žalobou uplatněného nároku odvolání důvodné **není**, důvodným odvolání shledal pouze v části týkající se výše žalobního žádání.

Soud prvního stupně provedl dokazování procesně korektním způsobem (§ 120 odst. 1, 2 a 3 o. s. ř.) a opatřil si dostatečný skutkový podklad pro právní posouzení věci. Argumentace odvolatele v tomto směru je proto jen polemikou se skutkovými závěry přijatými soudem prvního stupně, které nelze přiznat právní relevanci. Za tohoto procesního stavu odvolací soud ze skutkových zjištění učiněných prvostupňovým soudem vycházel, když nedoznala změny ani v odvolacím řízení. Ke znaleckému posudku předloženým žalovaným (znalecký posudek společnosti Kopprea - znalecký ústav, spol. s r. o. ze dne 14. 6. 2017) odvolací soud nepřihlížel, neboť za situace, kdy se odvolateli dostalo od soudu prvního stupně řádného poučení podle § 119 o. s. ř., je tento předložení důkaz v režimu neúplné apelace podle § 205a o. s. ř. nepřípustnou novotou. Z hlediska v něm obsažených závěrů proto nebyl skutkový stav věci zjištěný soudem prvního stupně přezkoumáván.

Jak konstatoval již soud prvního stupně v intencích závazných závěrů dovolacího soudu, bylo v poměrech projednávané věci pro rozhodnutí o opodstatněnosti žaloby třeba posoudit, zda zemní val je stavbou ve smyslu předpisu občanského práva, zda pozemky naplňují legální definici veřejného prostranství podle § 34 zákona č. 128/2008 Sb. o obcích, a zda výkon práva žalobce není výkonem práva v rozporu s dobrými mravy.

K otázce, zda zemní val je stavbou z hlediska předpisů občanského práva, Nejvyšší soud odkázal na svoji judikaturu a uzavřel, že „právní posouzení věci odvolacím soudem v otázce označené dovoláním, tedy zda zbudovaný zemní val je stavbou ve smyslu občanského práva či nikoliv, není úplné„. Soud prvního stupně v tomto směru doplnil dokazování, (posudek funkčnosti a využitelnosti zemního valu ze dne 30. 4. 2015, závěrečná zpráva z října 2014 vypracovaná Ochranou podzemních vod, s.r.o., výslechy svědků) a dospěl k závěru, že val je stavbou nejen ve smyslu stavebně technickém, ale i z hlediska předpisů občanského práva. Důvodem vzniku valu byla potřeba uskladnit velké množství stavební suti, stavebních odpadů a zeminy z výkopu, které vznikly v průběhu výstavby. Stavba zahrnovala skrytku ornice, přeložku panelové komunikace, demolici oplocení stávajících provizorních objektů, včetně přípojek, provizorní oplocením a podobně. Tyto stavební práce byly realizovány a stavba byla přejímající organizací převzata a následně kolaudovaná, nejedná se tedy o pouhou terénní úpravu či nerovnost. Odvolatel tento právní závěr zpochybňuje, této jeho argumentaci však nelze přisvědčit, zejména namítá-li, že se soud prvního stupně nezabýval účelností, stavebním provedením, ani vymezením valu oproti původnímu pozemku, a v tomto směru lze odkázat na skutková zjištění soudu prvního stupně a přijaté právní závěry. Z judikatury Nejvyššího soudu ČR vyplývá, že stavbou v občanskoprávním smyslu se rozumí výsledek stavební činnosti, tak jak tuto činnost chápe stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, pokud výsledkem této činnosti je věc v právním smyslu, tedy způsobitelný předmět občanskoprávních vztahů, nikoliv součást jiné věci (srovnej například rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 30 Cdon 1395/96, sp. zn. 22 Cdo 52/2002). K tomu je především třeba, aby zemní val byl vůbec schopen být ve smyslu § 118 odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb. věcí, tedy, jak konstatoval Ústavní soud (srovnej II. ÚS 529/2005) vymežitelným kusem vnějšího světa. Tuto vlastnost, podle názoru odvolacího soudu zemní val splňuje, neboť jej lze oddělit od pozemku, aniž by došlo ke znehodnocení pozemku ve smyslu fyzickém, technickém či funkčním. Nejedná se totiž o úpravu pozemku vrstvením různých materiálů, jako například u tenisových kurtů, kde nelze

určit jasnou hranici pozemku a stavby. Tento závěr vyplývá mimo jiné i ze správy Ochrany podzemních vod s.r.o., kterou byl proveden soudem prvního stupně důkaz, a v níž je likvidace zemního valu zvažována z hlediska vzniku odpadů. Za situace, kdy zemní val není ani součástí pozemku, která by podle své povahy k pozemku náležela, a nelze ani vyloučit, že by vlastnictví k zemnímu valu mohlo být převedeno na jiného bez současného převodu pozemku, lze shodně se soudem prvního stupně uzavřít, že zemní val je nejen stavbou představující výsledek stavební činnosti podle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, ale i způsobilým předmětem občanskoprávních vztahů, nejedná se proto o součást jiné věci (součást pozemků). Odvolací soud pak nemá pochybnosti o tom, že vymezení zemního valu jako samostatného předmětu práv a povinností soukromého práva je účelné právě z hlediska možného vymezení práv a povinností mezi žalovaným jako jeho vlastníkem a žalobcem jako vlastníkem pozemku. Z hlediska úpravy právních poměrů v této věci je naopak zcela nežádoucí stav, kdy by zemní val byl z hlediska práva veřejného kolaudovanou stavbou v hodnotě v řádu desítek milionů a z hlediska práva soukromého nebyl samostatnou věcí, ale pouze součástí věci hlavní. Všechna kritéria tak, jak je nastolila i judikatura Nejvyššího a Ústavního soudu tedy umožňují učinit závěr, že zemní val je stavbou i z hlediska předpisů občanského práva.

V průběhu řízení došlo ke změně skutkového stavu stran zjištění obsahu tělesa zemního valu, jeho funkčnosti a využitelnosti (georeport z 19. 6. 2014, posudek funkčnosti a využitelnosti zemního valu ze dne 30. 4. 2015, závěrečná zpráva Ochrany podzemních vod, s. r. o. z října 2014). Tato nová zjištění také soud prvního stupně správně zohlednil při právním posouzení věci, dospěl-li k závěru, že zemní val není veřejným prostranstvím, neboť žádnému veřejnému zájmu neslouží, nemá žádný jiný veřejně prospěšný účel, pouze deponuje stavební sutě a zeminy.

Konečně zbývalo posoudit, zda ze strany žalobce se jedná či nikoliv o výkon práva v rozporu s dobrými mravy. Žalovaný namítá rozpor s dobrými mravy, když tvrdí, že bez ohledu na úplatnost nabytí, je nutno rozlišovat mezi restituenty a nabyvateli, kteří pozemky zcela dobrovolně nabyli toliko za účelem zisku, a soudu prvního stupně v této souvislosti vytýká, že nedostatečně prověřil jednání žalobce, tedy nezjišťoval, za jakým účelem pozemky nabyli. Soukromé právo deklaruje ochranu vlastnického práva, které patří k základním lidským právům (čl. 11 Listiny) a ochranu poskytuje bez odkladu na osobu vlastníka. Nelze proto přiznat právní relevanci pohnutce žalobce, která jej vedla k realizaci ústavně zaručeného práva na vlastnictví, tedy získání majetkové hodnoty. Ani samotný jeho požadavek na vydání bezdůvodného obohacení nelze považovat za výkon práva v rozporu s dobrými mravy, když žalovaný jako vlastník stavby se na úkor žalobce jako vlastníka pozemku obohacuje, a jak konstatoval Nejvyšší soud ČR, ke vzniku bezdůvodného obohacení dochází již ze samotného titulu vlastnického práva (srovnej rozhodnutí sp. zn. 28 Cdo 2255/2014). V této souvislosti považuje odvolací soud za potřebné zmínit, že odkaz žalovaného na usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1151/2015 (na podporu argumentace odvolatele, že ve věci týchž účastníků se i Nejvyšší soud připojil k názoru, že výkon práva žalobce je v rozporu s dobrými mravy), je nepřipadný. Především Nejvyšší soud v uvedené věci odvolání účastníku řízení odmítl (vyjma části výroku II. - náhrada zaplaceného soudního poplatku), tedy dospěl k závěru o nepřipustnosti dovolání a nezabýval se proto jeho důvodností. S odkazem na svoji judikaturu v rozhodnutí konkrétně zmíněnou pouze zdůraznil, že úzká provázanost s konkrétními skutkovými zjištěními brání tomu, aby Nejvyšší soud mající postavení pouze přezkumné instance, korigoval v tomto směru závěry nalézacích soudů, nelze-li jim vytknout zjevnou nepřiměřenost v jejich úvahách. Konstatoval, že v projednávané věci dovolatelka nepřichází s argumentací, v jejímž světle by se mohl závěr odvolacího soudu o rozporu s dobrými mravy jevit jako zjevně neadekvátní. Žalovanému nelze ani přisvědčit, že „jednání žalobce je proti smyslu zákona o půdě, neboť původní vlastník pozemku – restituent-

pozemky získal právě proto, že zde nebyla překážka zastavenosti“. Žalobním důvodem v rozhodované věci je požadavek žalobce na vydání bezdůvodného obohacení, soudu v tomto sporu nepřisluší přezkoumávat rozhodnutí Pozemkového úřadu Magistrátu hlavního města Prahy ze dne 22. 10. 2002, na základě něhož právní předchůdce žalobce nabyl sporné pozemky, soud je vázán pouze rozhodnutím Pozemkového úřadu o jejich vydání, nikoliv důvody, které pozemkový úřad k tomuto rozhodnutí vedly. V uvedených souvislostech odvolací soud k posouzení, zda výkon práva žalobce je v rozporu s dobrými mravy zdůrazňuje, že odepření výkonu práva pro rozpor s dobrými mravy by mělo zůstat výjimečným a vést k nalezení spravedlnosti v případě nepřiměřené tvrdosti zákona, nikoli však k oslabování právní jistoty a ochrany subjektivních občanských práv stanovených zákonem (srovnej příkladmo rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 1298/2008, sp. zn. 28 Co 18/2014).

Argumentaci odvolatele je třeba přisvědčit pouze v té části, směřuje-li proti rozhodnutí o výši bezdůvodného obohacení. Je tomu tak proto, že soud prvního stupně, ačkoliv vyšel ze zjištění, že vyjma pozemku č.parc. 2105/84, jsou další dva pozemky zastavěny stavbou zemního valu pouze částečně (poz. č.parc. 2105/85 536 m², poz. č.parc. 2105/110 354 m²), bez dalšího stanovil rozsah bezdůvodné obohacení z celkové výměry všech pozemků. K výši bezdůvodného obohacení pak pouze uvedl, že nájemné bylo v posuzovaném období regulovanou cenou (85 Kč/m²), výše bezdůvodného obohacení tak nemůže přesáhnout částku takto omezenou cenovými předpisy. Neuvedl však již, na základě jakých zjištění učinil závěr, že je třeba vyjít z maximální výše regulované ceny nájemného a nikoliv nižší.

Ze všech uvedených důvodů se odvolací soud ztotožnil s právním posouzením věci vztahujícím se k základu žalobou uplatněného nároku, proto rozsudek soudu prvního stupně změnil tak (§220 odst. 1, písm a) o.s.ř.), že nárok je co do základu po právu, tedy rozsudek konečný změnil na rozsudek mezitímní. Po uplynutí lhůt k podání mimořádných prostředků na soudu prvního stupně bude, aby postupem podle § 118a o.s.ř. účastníky, resp. žalobce, vyzval k plnění povinnosti tvrzení a povinnosti důkazní k rozsahu a výši bezdůvodného obohacení, a po provedeném dokazování rozhodl o výši nároku a o náhradě nákladů řízení před soudy všech stupňů.

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku je přípustné dovolání za podmínek § 237 o.s.ř. Dovolání se podává do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu k Nejvyššímu soudu ČR v Brně prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 1.

V Praze dne 29. června 2017

JUDr. Blanka K a p i t á n o v á v. r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Hrdličková