



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Jany Knotkové a soudců Mgr. Zdeňka Váni a JUDr. Kateřiny Kodetové ve věci

žalobce: **Michael J.**, narozený xxx
bytem xxx, xxx
zastoupený advokátem Mgr. Pavlem Chráskou
sídlem Ohradské náměstí 1621/5, 155 00 Praha 5

proti
žalovanému: **Hlavní město Praha**, IČO 00064581
sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha 1
zastoupený advokátkou JUDr. Ing. Světlanou Semrádovou Zvolánkovou
sídlem Karlovo náměstí 287/18, 120 00 Praha 2

o zaplacení 163.557 Kč s příslušenstvím

o odvolání žalobce a žalovaného proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 7. února 2020, č. j. 24 C 178/2016-541,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se potvrzuje.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradu nákladů odvolacího řízení 16.413 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám advokáta Mgr. Pavla Chrásy.

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Rejentová.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně uložil žalovanému zaplatit žalobci 148.000 Kč s příslušenstvím (výrok I.), zamítl žalobu co do částky 15.557 Kč s příslušenstvím (výrok II.) a uložil žalovanému zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení 140.403,68 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalobce (výrok III.). Dále soud prvního stupně uložil účastníkům zaplatit na účet Obvodního soudu pro Prahu 4 náhradu nákladů státu s tím, že o jejich výši a splatnosti bude rozhodnuto samostatným usnesením, a to žalobci 9,51 % těchto nákladů (výrok IV.) a žalovanému 90,49 % těchto nákladů (výrok V.).
2. Rozhodl tak o žalobě, kterou se žalobce domáhal zaplacení 163.557 Kč s příslušenstvím jako bezdůvodného obohacení, které mělo žalovanému vzniknout tím, že na dvou pozemcích ve vlastnictví žalobce se nachází pozemní komunikace vlastněné žalovaným a užívání pozemků žalobce žalovaným přitom není mezi účastníky smluvně upraveno. Žalobce se domáhal konkrétně vydání bezdůvodného obohacení za období od 1. 1. 2014 do 30. 9. 2016 (1003 dnů), přičemž doložil znalecký posudek znalkyně Ing. Ivany Markovské, podle něhož měla výše obvyklého nájemného činit 350 Kč/m²/rok, a uvedl, že požaduje pouze nižší částku 120 Kč/m²/rok s odkazem na cenové výměry Ministerstva financí č. 01/2014, 01/2015 a 01/2016.
3. Žalovaný v řízení navrhoval zamítnutí žaloby a namítal, že není pasivně věcně legitimován, neboť pozemky neužívá, z existence veřejného statku na těchto pozemcích nemá žádný majetkový prospěch a užívání pozemních komunikací k obvyklému účelu je nadto bezplatné. Dále žalovaný namítal, že žalobcem uplatněný nárok je v rozporu s dobrými mravy, neboť žalobce své pozemky zakoupil již jako zastavěné a s plným vědomím o stavu jejich využitelnosti, a to pouze ze spekulativních důvodů za účelem uplatňování nároků z bezdůvodného obohacení.
4. Soud prvního stupně v napadeném rozsudku předně zjistil, že žalobce je vlastníkem pozemku parc. č. xxx o výměře 139 m² v k. ú. xxx, obec Praha, který nabyl kupní smlouvou z 20. 6. 2011 za 30.000 Kč; na pozemku se nachází místní komunikace I. třídy xxx a přilehlý chodník, které jsou ve vlastnictví žalovaného. Dále je žalobce vlastníkem pozemku parc. č. xxx o výměře 357 m², v k. ú. xxx, který nabyl kupní smlouvou z 15. 2. 2011 za 35.700 Kč; na pozemku se nachází místní komunikace II. třídy xxx ve vlastnictví žalovaného. V případě obou pozemků je znemožněno jakékoliv jejich jiné využití a v obou případech žalobce již v kupní smlouvě prohlásil, že je mu znám stav prodávávaného pozemku. Dne 22. 12. 2015 žalobce navrhl žalovanému uzavření smlouvy o získání práv žalovaného k pozemkům žalobce, žalovaný však nesouhlasil s tím, že pozemky slouží bezplatnému veřejnoprávnímu užívání.
5. Soud prvního stupně se detailně zabýval otázkou výše obvyklého nájemného k předmětným pozemkům žalobce a za tím účelem provedl důkaz několika znaleckými posudky: dle znaleckého posudku znalkyně Ing. Ivany Markovské předloženého ve věci žalobcem měla obvyklá cena nájemného v letech 2014–2016 činit 350 Kč/m²/rok, vycházejí z jiných nájemních smluv uzavřených v daném období žalovaným, přičemž dle znaleckého posudku žalovaný neuzavřel žádnou smlouvu s nájemným nižším než 120 Kč/m²/rok. Dle znaleckého posudku znaleckého ústavu Equity Solutions appraisals s. r. o. („znalecký ústav ESA“) předloženého ve věci žalovaným měla obvyklá cena nájemného v daném období činit 86 Kč/m²/rok pro pozemek v k. ú. xxx a 95 Kč/m²/rok pro pozemek v k. ú. xxx s tím, že znalecký ústav cenu nájemného stanovil metodou odvození z celkové hodnoty nemovité věci s ohledem na specifickou povahu předmětných nemovitých věcí (tj. na jejich zastavěnost veřejnými komunikacemi). Dle revizního znaleckého posudku znaleckého ústavu IRA, spol. s r. o. („znalecký ústav IRA“) a jeho doplňku činí obvyklá výše nájemného za nárokované období od 1. 1. 2014 do 30. 9. 2016 pro pozemek v k. ú. xxx 90.000–105.000 Kč (medián 99.000 Kč, tj. 100,36 Kč/m²/rok) a pro pozemek

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Rejentová.

v k. ú. xxx 38.000–48.000 Kč (medián 105,50 Kč/m²/rok) s tím, že znalecký ústav využil metodu simulovaného nájemného z hodnoty pozemku s ohledem na skutečnost, že pozemky veřejných komunikací se v dané lokalitě v podstatě nepronajímají, a není proto možné použít metodu porovnávací. Dle znaleckého posudku znaleckého ústavu YBN Consult – znalecký ústav, s. r. o. („znalecký ústav YBN Consult“), činila obvyklá cena nájemného předmětných pozemků pro období od 17. 2. 2011 do 31. 5. 2013 (tj. pro období předcházející nyní nárokovanému) 120 Kč/m²/rok s tím, že není dosažitelný potřebný počet vzorků pro porovnání, a proto je třeba zjištění spravedlivé hodnoty, tj. hodnoty konkrétního aktiva či závazku mezi konkrétními, informovanými a ochotnými stranami odrážející příslušné zájmy stran – znalecký ústav proto s ohledem na skutečnost, že pronajímatelé jsou vázáni úředně stanovenou maximální cenou dle výměrů MF 01/2009 a 01/2012 a nebylo zjištěno, že by byly uzavírány smlouvy s nižším než maximálním nájemným, stanovil obvyklou cenu dle uvedených cenových výměrů. Dle dalšího znaleckého posudku znaleckého ústavu YBN Consult pak neexistuje trh s pozemky, na nichž jsou umístěny stavby jiného vlastníka, a znalecký ústav IRA měl tedy ve svém posudku použít nesprávné metody, komparační vzorky i korekce. Dle společného znaleckého posudku Ing. Tomáše Buuse, Ph.D. a Ing. Filipa Petrácha, Ph.D., rovněž předloženého žalobcem, činí obvyklá výše nájemného obou pozemků zjištěná porovnávací metodou 120 Kč/m²/rok – za srovnatelné transakce znalci považovali pronájmy pozemků pod nezpлатněnými komunikacemi či veřejně přístupnými parkovišti v Praze, mimo centrum, přičemž ve 12 případech byl zjištěn pronájem právě za uvedenou cenu. Podle dalšího znaleckého posudku znalců Buuse a Petrácha znalecký ústav IRA ve svém posudku nedohledal dostatečný počet nájemních smluv pro analýzu a činil závěry pouze z malého počtu vzorků.

6. Při hodnocení důkazů uvedenými znaleckými posudky soud prvního stupně zdůraznil, že podle ustálené judikatury je obvyklé nájemné pojímáno jako úplata vynakládaná za užívání stejné nebo obdobné věci v daném místě, čase a za obdobných podmínek. Rozpory mezi jednotlivými znaleckými posudky jsou dle soudu prvního stupně dány použitím jiných postupů ocenění: Někteří znalci (znalecké ústavy ESA, IRA) nepovažovali za obdobné případy pronájmy pozemků za účelem parkovací plochy, chodníku, přístupové cesty ke garážím rodinného domu či provádění stavebních prací, stejně jako pronájmy krátkodobé či časově omezené; jiní znalci (znalci Markovská, Buuse a Petrách) naopak měli za to, že takové pozemky k porovnání použít lze. Dle názoru soudu je přitom logické, aby účel pronájmu byl jedním z významných určujících parametrů, a k porovnání tak byly ideálně vybrány případy pozemků pronajatých za účelem umístění komunikace. Vzhledem ke skutečnosti, že takové pronájmy podléhají cenové regulaci, kdy je výměrem MF č. 1/2012 stanovena maximální cena pronájmu 120 Kč/m²/rok, však není možné stanovit obvyklou cenu pronájmu porovnáním, neboť neexistuje obvyklé tržní prostředí (i jediný nalezený vzorek s cenou nižší než právě maximální snižuje cenu zjištěnou porovnávací metodou). V řízení přitom nevyšlo najevo, že by smlouvy byly uzavírány vždy jen za ceny maximální; současně se však soudu prvního stupně nejeví jako přiměřené, aby s takto omezeným trhem byly porovnávány nájmy neregulované, tj. zejména nájmy s podnikatelským či jiným než veřejně prospěšným účelem. Současně však nelze přehlédnout, že kapitalizační metodu znalci označili za poměrně nepřesnou, neboť pozemky dopravní infrastruktury nejsou běžně obchodovanou komoditou a určení míry kapitalizace je ovlivněno subjektivní úvahou znalce. Podle názoru soudu žádný znalec nedospěl k jednoznačnému a přenému závěru o obvyklé ceně. Při vědomí omezené použitelnosti porovnávací metody pro projednávanou věc, nepřesnosti kapitalizační metody, a znalci zjištěného množství nájemních smluv k obdobným pozemkům pronajatých za maximální cenu dle cenové regulace však soud prvního stupně dospěl k závěru, že obvyklé ceně nájemného je nejbližší cena v horní hranici cenového rozpětí zjištěného znaleckým ústavem IRA kapitalizační metodou, tedy v částce 107,03 Kč/m²/rok u pozemku v k. ú. xxx a 112,58 Kč/m²/rok u pozemku v k. ú. xxx.

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Rejentová.

7. Po právní stránce pak soud prvního stupně zjištěný skutkový stav posoudil tak, že shledal, že žalovaný je podle § 6 a 9 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, vlastníkem místních komunikací nacházejících se na pozemcích žalobce a ačkoliv jsou tyto komunikace podle § 19 zákona o pozemních komunikacích v obecném užívání, dochází k bezdůvodnému obohacení žalovaného na úkor žalobce ve smyslu § 2991 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Nelze spravedlivě požadovat, aby „náklady“ společnosti nesl jen vlastník, jehož právní (vlastnická) sféra je omezována. Vlastníku pozemku tedy přísluší náhrada ze strany vlastníka komunikace, a není-li poskytnuta, lze ji vymáhat z titulu bezdůvodného obohacení (v této souvislosti soud prvního stupně odkázal na nálezy Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 3624/13 a rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2328/2017 a tam citovanou judikaturu). Důvodnou pak neshledal ani námitku žalovaného, že je nárok žalobce v rozporu s dobrými mravy: bylo zjištěno, že žalobce předmětné pozemky nabyt s vědomím jejich zastavěnosti pozemní komunikací a lze uvažovat, že tak učinil z důvodů spekulativních, na takovém jednání však soud prvního stupně nic nemravného neshledává. Žalovaný si musí být vědom, že jeho pozemní komunikace se nacházejí na cizích pozemcích a že užívání cizích pozemků není bezplatné (v této souvislosti soud prvního stupně odkázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 4228/2015). Žalovaný je proto povinen vydat žalobci bezdůvodné obohacení ve výši obvyklého nájemného, které za oba pozemky za celé nárokované období činí celkem 148.000 Kč. Ohledně této částky spolu se zákonným úrokem z prodlení proto soud prvního stupně žalobě vyhověl a ve zbytku ji zamítl. O nákladech řízení soud prvního stupně rozhodl s odkazem na § 142 odst. 2 o. s. ř. tak, že přiznal žalobci právo na náhradu jejich poměrné části (80,98 %). Do nákladů žalobce soud prvního stupně nezahrnul žalobcem požadované náklady za znalecké posudky znalkyně Markovské (6.460 Kč), znaleckého ústavu YBN (4.840 Kč) a znalců Buuse a Petrácha (152.543,33 Kč) s tím, že v případě těchto znaleckých posudků žalobce nedoložil, že takové náklady na posudky skutečně vynaložil, a soud má nadto pochybnosti o účelnosti všech uvedených znaleckých posudků, když celkové náklady na ně převyšují celkovou žalovanou částku.
8. Proti tomuto rozsudku podali oba účastníci včasné odvolání, žalobce proti výrokům II., III., IV. a V., a žalovaný proti výrokům I., III., IV. a V.
9. Žalobce v podaném odvolání uvedl, že soud prvního stupně ve věci rozhodl v zásadě správně, při stanovení výše bezdůvodného obohacení žalovaného však nesprávně vyšel ze znaleckého posudku znaleckého ústavu IRA, který je však dle žalobce nesprávný: znalecký ústav cenu obvyklou zjišťoval pouze ze subjektů podléhajících cenové regulaci, tedy z kompletně regulovaného trhu, byť podle svého vlastního vyjádření měl regulaci ze zjišťování ceny obvyklé vyloučit; znalecký ústav si ani nebyl jistý, zda zjišťoval cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., podle něj postupovat chtěl. Znalecký ústav navíc zvolil nevhodný srovnávací vzorek, v němž soubor nevykazuje jakékoliv znaky podobnosti a jsou do něj zahrnuty naprosto atypické případy; v celém vzorku se navíc vždy na jedné straně transakce nachází vždy jen jeden subjekt, což brání tržnímu prostředí a tím i použití metody tržního porovnání. Znalecký ústav IRA byl navíc dle žalobce vnitřně nekonzistentní, když například není zřejmé, proč do prováděného srovnání nezahrnoval přivaděče k benzinovým pumpám, avšak zahrnoval pozemky čisté zeleně uprostřed okružní křižovatky, dráhy pod dálnicí, pomocné pozemky a účelové komunikace. Znalecký ústav IRA navíc manipulativně zahrnul do srovnávacího vzorku skupinu pozemků pronajímaných za symbolické ceny, současně však uváděl, že nebylo zjištěno, že by žalovaný deformoval ceny trhu. Znalecký ústav dále nesprávně odmítl jako nevhodné množství nájemních smluv k pozemkům pod pozemními komunikacemi, které žalobce soudu předložil, aniž by přesvědčivě odůvodnil důvody takového postupu. Za těchto okolností nedává smysl závěr soudu prvního stupně, že znalecký ústav IRA přesvědčivě popsal výsledky svého zkoumání. Soud prvního stupně naproti tomu měl vyjít ze znaleckého posudku znalců Buuse a Petrácha – namísto toho však do rozsudku převzal nepravdu uvedenou v posudku znaleckého ústavu IRA, že znalci Buuse a Petrách uvádějí ceny nájmu neodpovídající nájemním smlouvám; nesprávně pak soud prvního stupně těmto

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Rejentová.

znalcům dále vytkl, že použili nájemní smlouvy, jejichž předmětem byl např. chodník či příjezdová plocha, či pozemky v jiných částech Prahy, ačkoliv obdobné skutečnosti v případě posudku znaleckého ústavu IRA soudu prvního stupně nevadily. Soud prvního stupně dále dle žalobce v napadeném rozsudku pochybil, pokud se nevypořádal s řadou nájemních smluv předložených žalobcem k důkazu svědčících o tom, že v takové nájemní smlouvy bývají obvykle uzavírány na částku odpovídající horní hranici dle cenového výměru. V této souvislosti žalobce v odvolacím řízení nově navrhl důkaz znaleckým posudkem vyjadřujícím se k použitelnosti nájemních smluv předkládaných žalobcem v řízení před soudem prvního stupně za účelem porovnání. Dále žalobce vytkl napadenému rozsudku, že porušil princip předvídatelnosti soudního rozhodování, neboť nezohlednil skutečnost, že v rozsudku Městského soudu v Praze sp. zn. 35 Co 200/2019 byla žalobcům za užívání předmětných pozemků v jiném období přiznána vyšší částka. Konečně pak dle žalobce soud prvního stupně pochybil, pokud o nákladech řízení nerozhodl podle § 142 odst. 3 o. s. ř. a nepřiznal žalobci právo na jejich náhradu v plné výši s ohledem na skutečnost, že výše plnění závisela na znaleckém posudku. Soud prvního stupně dále řádně neodůvodnil, proč přiznal žalobci pouze 16 úkonů právní služby a nikoliv požadovaných 23 úkonů, a nesprávně též žalobci nepřiznal právo na náhradu nákladů vynaložených na znalecké posudky. Závěrem žalobce zdůraznil, že soud prvního stupně napadeným rozsudkem částečně ustoupil nemravnému jednání žalovaného, který jako osoba veřejné služby arogantně neplní to, co je podle právních předpisů povinen platit, a nutí oprávněné osoby chodit k soudu, kde v základu prohrává, a ve výsledku tak zatěžuje daňové poplatníky. V souladu s § 1 a 3 o. s. ř. je dle žalobce třeba, aby soudní řízení na žalovaného působilo výchovně, to však napadený rozsudek řádně nečiní.

10. Žalovaný odůvodnil podané odvolání tak, že zrekapituloval svou argumentaci ohledně rozporu nároku žalobce s dobrými mravy a zejména zdůraznil, že žalobce nabyl předmětné pozemky za kupní cenu výrazně pod jejich reálnou hodnotou a byl si vědom jejich faktického stavu a možností využitelnosti. Žalobce takto postupuje opakovaně a s žalovaným vede vícero soudních sporů obdobného typu. Žalovaný se za této situace neztotožňuje s názorem soudu prvního stupně, že by okolnosti a cíl nabytí pozemků nebyly pro posouzení věci relevantní a nadále má za to, že nárok žalobce je uplatněn v rozporu s dobrými mravy – k obdobnému závěru ostatně dospěl též Ústavní soud v usnesení z 25. 2. 2020, sp. zn. I. ÚS 2129/19. Vedle toho žalovaný soudu prvního stupně vytkl, že v napadeném rozsudku nesprávně stanovil vyšší bezdůvodného obohacení žalobce, když vyšel z rozpětí stanoveného znaleckým ústavem IRA mezi 128.000–148.000 Kč, nezdůvodnil však, proč částku stanovil při horní hranici tohoto rozpětí. Přitom i pokud by nárok žalobce byl dán, je dle žalovaného třeba při jeho kvantifikaci vzít v potaz vyšší úplaty, za kterou žalobce předmětné pozemky nabyl, neboť nízká až symbolická kupní cena zohledňovala právě faktický stav pozemků a jejich potenciální využitelnost pro žalobce v budoucnu.
11. Žalovaný se k odvolání žalobce vyjádřil tak, že pokud by byl nárok žalobce dán, pak je žalovaný ochoten plnit bezdůvodné obohacení ve výši stanovené způsobilým znaleckým posudkem, který nevykazuje nepřesnosti či jiné závažné nedostatky. Žalobce po žalovaném požaduje maximální ceny dle výměrů MFČR, ty však nejsou měřítkem obvyklého nájemného v místě a čase. Dle žalovaného pak soud prvního stupně v napadeném rozsudku náležitě a přesvědčivě zdůvodnil, proč vycházel ze znaleckého posudku znaleckého ústavu IRA. Žalobce se v podaném odvolání zaměřuje na diskreditaci tohoto znaleckého posudku, v této souvislosti však především selektivně vytrhává z kontextu jednotlivé pasáže výpovědi zpracovatele posudku, která je však dle žalovaného jako celek konzistentní a logická. Pokud dále žalobce vytýká soudu prvního stupně, že se nevypořádal s předloženými nájemními smlouvami, pak dle žalovaného byly tyto nájemní smlouvy pro zjištění výše obvyklého nájemného nepoužitelné, neboť nepředstavovaly srovnatelný vzorek. Žalovaný nesouhlasí ani s odkazem žalobce na rozsudek ve věci 65 C 140/2011, který je dle názoru žalovaného nesprávný, neboť vychází ze znaleckých posudků,

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Rejentová.

kteře nebyly řádně zpracovány. Žalovaný má dále za to, že soud prvního stupně správně korigoval žalobcem požadovanou výši náhrady nákladů řízení, neboť objednání znaleckých posudků žalobcem nelze považovat za účelné a soud prvního stupně z těchto posudků ani nevycházal.

12. Odvolací soud přezkoumal ve smyslu ustanovení § 212 a § 212a o. s. ř. napadený rozsudek i řízení, které předcházelo jeho vydání, a dospěl k závěru, že odvolání žalobce ani odvolání žalovaného není důvodné.
13. Soud prvního stupně správně zjistil skutkový stav poté, co provedl všechny potřebné důkazy a tyto hodnotil plně v souladu s § 132 o. s. ř. Zjištěný skutkový stav pak soud prvního stupně zcela správně posoudil též po právní stránce.
14. Soud prvního stupně předně správně shledal, že na pozemcích ve vlastnictví žalobce se nacházejí místní komunikace ve vlastnictví žalovaného a mezi účastníky nebyla o užívání pozemků žalobce uzavřena žádná dohoda. Za této situace je správný závěr soudu prvního stupně, že žalovanému vzniká na úkor žalobce bezdůvodné obohacení. Na tom nic nemění ani skutečnost, že místní komunikace jsou podle § 19 zákona o pozemních komunikacích v obecném užívání – jak již totiž v řadě obdobných případů vyložila ustálená judikatura, v případě umístění stavby na cizím pozemku bez řádného titulu vzniká na úkor vlastníka pozemku bezdůvodné obohacení vlastníku dotčené stavby, a to již ze samotného titulu vlastnického práva a bez ohledu na to, jakým způsobem své vlastnické právo ke stavbě realizuje. Uvedený závěr platí i tam, kde je na pozemku zřízena pozemní komunikace, představuje-li tato samostatnou věc, a to i v rozsahu nezastavěné, ale k provozu komunikace nezbytné plochy. Předmětem obecného užívání podle zákona o pozemních komunikacích je přitom právě stavba pozemní komunikace, jakožto samostatná věc, nikoliv pozemky, na nichž se komunikace nachází. Skutečnost, že komunikace ze zákona podléhá bezplatnému obecnému užívání, nevyklučuje vznik bezdůvodného obohacení na straně vlastníka komunikace (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze 17. 4. 2018, sp. zn. 28 Cdo 2328/2017 a tam citovaná rozhodnutí).
15. Soud prvního stupně se dále v napadeném rozsudku řádně zabýval též otázkou, zda nelze uplatňování nároku žalobce považovat za rozporné s dobrými mravy ve smyslu § 2 odst. 3 o. z. s ohledem na skutečnost, že žalobce pozemky nabyt s vědomím o jejich zastavěnosti, a lze tak uvažovat, že tak učinil právě za účelem dosahování zisku uplatňováním nároku na bezdůvodné obohacení. Závěr soudu prvního stupně, že takový rozpor s dobrými mravy není dán, shledává odvolací soud souladným s dosavadní rozhodovací praxí soudů. Nejvyšší soud se již opakovaně vyjádřil tak, že na závěru o vzniku bezdůvodného obohacení vlastníka místní komunikace nacházející se na cizím pozemku nemůže sama o sobě nic změnit skutečnost, že se komunikace na pozemku nacházela ještě předtím, než vlastník k pozemku nabyt vlastnické právo (viz shora citovaný rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2328/2017, či rozsudek z 5. 4. 2017, sp. zn. 28 Cdo 2093/2016), a že snahu o vydání bezdůvodného obohacení nelze za této situace považovat za rozpornou s dobrými mravy ani tehdy, pokud k takovému nabytí pozemku došlo ve veřejné dražbě, již se účastnil i vlastník komunikace, a s plným vědomím o jejich zastavěnosti (viz usnesení Nejvyššího soudu z 2. 3. 2016, sp. zn. 28 Cdo 4228/2015). Samotná vědomost žalobce o zastavěnosti předmětných pozemků místními komunikacemi ani případný záměr žalobce dosáhnout koupí pozemků určitého zisku proto nemohou představovat dostatečný podklad pro závěr o rozporu nároku žalobce na vydání bezdůvodného obohacení s dobrými mravy.
16. Odvolací soud však současně zdůrazňuje, že Nejvyšší soud ve své rozhodovací praxi již několikrát připustil, že spekulativní jednání ochuzeného může mít vliv na úvahy soudu o rozporu takového jednání s dobrými mravy a o případném odepření právní ochrany takovému jednání (viz např. usnesení ze 7. 1. 2016, sp. zn. 28 Cdo 1151/2015, či citovaný rozsudek sp. zn. 28 Cdo 2093/2016). Je proto třeba připustit, že případ žalobce se z hlediska souladu jeho jednání s dobrými mravy jeví jako případ poněkud hraniční, neboť nelze přehlédnout skutečnost, že

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Rejentová.

žalobce předmětné pozemky nabyt v roce 2011 dohromady za částku 65.700 Kč, přičemž dle tvrzení žalovaného má žalobce uplatňovat obdobné nároky k většímu počtu obdobně nabytých pozemků. Účelem právního institutu bezdůvodného obohacení je nastolení spravedlivé rovnováhy v případech ochuzení určité osoby nastalého následkem určitého protiprávního stavu, kdy cílem vydání bezdůvodného obohacení je přiblížení se situaci, jako by k protiprávnímu stavu nedošlo. Tento institut ovšem nemůže dlouhodobě sloužit jako základ „podnikatelského plánu“, v jehož rámci by se vydání bezdůvodného obohacení stalo pouhým zdrojem výdělku, pokud by bylo zjištěno, že ochuzený protiprávní stav úmyslně navozuje či udržuje. O takovou situaci se však prozatím v nyní projednávané věci nejedná, neboť nelze přehlédnout, že žalovaný dosud k řešení protiprávního stavu týkajícího se užívání pozemků žalobce zaujímal v zásadě pasivní přístup, resp. v řízení netvrdil a neprokazoval, že by se s žalobcem snažil jednat o nájmu či odkupu předmětných pozemků – v řízení bylo naopak prokázáno, že takové jednání iniciované žalobcem žalovaný odmítl. Za těchto okolností dosud nelze dovodit, že by byly dány výjimečné okolnosti odůvodňující odepření žalobcova práva na vydání bezdůvodného obohacení pro rozpor s dobrými mravy.

17. Uvedený závěr přitom dle názoru odvolacího soudu není v rozporu ani s žalovaným odkazovaným usnesením Ústavního soudu z 25. 2. 2020, sp. zn. I. ÚS 2129/19, které se týkalo bezesmluvního užívání soukromého pozemku jako veřejného prostranství a Ústavní soud se v něm na okraj se vyslovil i k posuzování souladu nároku na vydání bezdůvodné obohacení s dobrými mravy, když konstatoval, že „za okolností obdobných projednávané věci (tj. zejm. co do způsobu nabytí pozemků, umístění a charakteru pozemků) je namíste pokusit se ozřejmit ekonomickou podstatu transakce nabytí pozemků a její účel tak, jak se o to v projednávané věci pokusil soud prvního stupně v rámci svých úvah o souladu jednání stěžovatele s dobrými mravy (k tomu srov. vedle § 2 odst. 3 také § 6 a § 3001 odst. 2 občanského zákoníku). Nadto se dle názoru Ústavního soudu v obdobných případech při stanovování bezdůvodného obohacení (pokud by dle obecných soudů byl základ nároku vůbec dán) nelze u posuzování otázky obvyklého nájemného vyhnout ani zohlednění výše nákladů vynaložených ochuzeným ve formě kupní ceny na pořízení dotčeného pozemku, popř. nákladů takto vynaložených právním předchůdcem ochuzeného v případě zjištěné propojenosti, které budou obvykle výrazně nižší, než tvrzená obvyklá cena pozemků (jinak by daná operace pro osobu nabývající dané pozemky a vstupující do pozice budoucího ochuzovaného nedávala valný ekonomický smysl).“ Uvedený právní názor se tedy na nyní projednávanou věc přímo nevztahuje vzhledem k odlišnému charakteru užívaných pozemků, pokud by však měl být aplikován analogicky, pak je nutno uzavřít, že soud prvního stupně postupoval v souladu s ním, neboť při posuzování otázky souladu nároku žalobce s dobrými mravy vycházel z dostatečně objasněných okolností nabytí předmětných pozemků žalobcem.
18. Konečně, soud prvního stupně postupoval správně též při určení výše bezdůvodného obohacení, které je žalovaný povinen žalobci vydat. I k otázce stanovení výše bezdůvodného obohacení v případech obdobných tomu projednávanému se již rozhodovací praxe soudů opakovaně vyjádřila. Jak Nejvyšší soud vysvětlil např. ve shora citovaném rozsudku sp. zn. 28 Cdo 2093/2016, výše bezdůvodného obohacení za užívání cizí věci (nemovitosti) se určí finančním obnosem odpovídajícím částkám vynakládaným obvykle v daném místě a čase na užívání obdobných věcí (nemovitosti), zpravidla formou nájmu, a které by byl nájemce tedy povinen plnit dle nájemní smlouvy. Bylo-li by pak nájemné v posuzovaném období cenou regulovanou, nemůže výše bezdůvodného obohacení přesáhnout částku vymezenou cenovými předpisy (viz též rozsudky Nejvyššího soudu z 15. 6. 1999, sp. zn. 25 Cdo 2578/98, či z 2. 9. 2009, sp. zn. 28 Cdo 2777/2009, a z 14. 4. 2011, sp. zn. 30 Cdo 2063/2009). Uvedené ovšem zároveň neznamená, že v konkrétním případě nemůže být obvyklá cena nižší než cena regulovaná. Je tedy na soudu, aby zjišťoval obvyklé nájemné i v případě, je-li regulováno stanovením maximální ceny, jestliže účastníci řízení tvrdí nebo v řízení vyjde jinak najevo, že

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Rejentová.

obvyklá cena je pravděpodobně nižší než cena maximální (k tomu srov. též rozsudky Nejvyššího soudu z 12. 12. 2012, sp. zn. 28 Cdo 1332/2012, či z 8. 1. 2013, sp. zn. 28 Cdo 1425/2012, či usnesení z 5. 9. 2017, sp. zn. 28 Cdo 1836/2017). Výše obvyklého nájemného je přitom závislá i na závislá i na účelu a způsobu užívání – rozhodující proto je, jakým způsobem byl pozemek v rozhodném období skutečně užíván a jaké nájemné by za takové užívání věci byl uživatel nucen za normálních okolností platit. (viz rozsudky Nejvyššího soudu z 27. 11. 2018, sp. zn. 28 Cdo 3310/2018, či z 27. 2. 2019, sp. zn. 28 Cdo 4184/2018).

19. Uvedených judikatorních východisek si byl soud prvního stupně vědom, a zcela správně se proto zaměřil na zjišťování obvyklého nájemného. V situaci, kdy k řešení této odborné otázky bylo k důkazu provedeno několik znaleckých posudků se pak soud prvního stupně velmi důkladně a zevrubně zabýval jejich hodnocením, a to při vědomí skutečnosti, že jeho úkolem nebylo a nemohlo být věcné přezkoumání odborných znaleckých závěrů, ale pouze hodnocení přesvědčivosti posudků (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu z 30. 5. 2017, sp. zn. 25 Cdo 4712/2016). V napadeném rozsudku pak soud prvního stupně velmi přiléhavě vysvětlil důvody, které jej vedly k závěru, že obvyklé nájemné předmětných pozemků nejpřesněji vyjadřuje cena při horní hranici rozmezí stanoveného znaleckým posudkem znaleckého ústavu IRA. Tyto důvody spočívají zejména v nepoužitelnosti porovnávací metody plynoucí ze specifik regulovaného trhu a nesrovnatelnosti předmětných pozemků s pozemky pronajatými za jiným účelem či pouze na dobu určitou. Současně se pak soud prvního stupně řádně vypořádal i s ostatními znaleckými posudky, které byly v řízení provedeny k důkazu, jakož i se vzájemnými rozpory mezi jednotlivými znaleckými závěry.
20. Námitky žalobce proti způsobu stanovení ceny obvyklé uvedené v podaném odvolání přitom z většiny představují pokračování žalobcovy polemiky se závěry posudku znaleckého ústavu IRA, která probíhala již v řízení před soudem prvního stupně, a napadený rozsudek se s těmito námitkami již zcela dostatečně vypořádal. Pokud přitom žalobce v odvolacím řízení nově navrhoval provedení důkazu znaleckým posudkem vyjadřujícím se ke srovnatelnosti žalobcem předkládaných nájemních smluv, nemohl odvolací soud k tomuto důkaznímu prostředku přihlídnout, neboť po vyhlášení rozhodnutí nově navržené důkazy zásadně nemohou být odvolacím důvodem, o čemž byli účastníci ze strany soudu prvního stupně řádně v souladu s § 119a odst. 1 o. s. ř. poučeni. Není přitom splněna ani žádná z výjimek taxativně stanovených v § 205a o. s. ř. Odůvodňoval-li žalobce svůj nový důkazní návrh tak, že jím má být zpochybněna věrohodnost posudku znaleckého ústavu IRA, uvádí odvolací soud, že nebyly naplněny podmínky § 205a písm. c) o. s. ř., neboť podle ustálené judikatury Nejvyššího soudu o zpochybnění věrohodnosti důkazních prostředků, na nichž spočívá rozhodnutí soudu prvního stupně, nejde, jestliže pomocí skutečností a důkazů, které účastník nově uplatnil v odvolání proti rozhodnutí soudu prvního stupně nebo za odvolacího řízení, má být skutkový stav věci zjištěn jinak, než jak ho zjistil soud prvního stupně na základě jím provedeného hodnocení důkazů (srov. rozsudek Nejvyššího soudu z 16. 7. 2003, sp. zn. 21 Cdo 818/2003, či usnesení z 31. 5. 2018, sp. zn. 25 Cdo 1262/2018).
21. Odvolací soud se pak plně ztotožňuje se soudem prvního stupně v jeho závěru, že znalecký ústav IRA se dostatečně vypořádal se smlouvami předkládanými žalobcem pro účely cenového srovnání (u nichž vypíchl relevantní odlišnosti znemožňující jejich použití za účelem srovnání), sám řádně vysvětlil důvody, které jej vedly k použití metody simulovaného nájemného odvozující obvyklé nájemné z obvyklé kupní ceny pozemku (spočívající v absenci srovnatelných nájemních smluv uzavřených v daném místě ke stejnému účelu), a pro porovnání za účelem zjištění obvyklé kupní ceny zvolil srovnatelné pozemky respektující místo, období i charakter jejich užívání – žalobce se přitom mýlí, domnívá-li se, že je úkolem soudu řešit odborné otázky jako například konkrétní zařazení či naopak nezařazení jednotlivých typů pozemků (zeleně uprostřed okružních křižovatek, přivaděče k benzínovým pumpám) do srovnávacího vzorku. Doplněním posudku znaleckého ústavu IRA pak v řízení bylo vyvráceno i tvrzení žalobce o deformaci trhu

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Rejentová.

s pozemky, na kterých se nachází pozemní komunikace. Konečně, nelze se ztotožnit ani s názorem žalovaného, že soud prvního stupně měl obvyklé nájemné stanovit při dolní hranici rozpětí určeného posudkem znaleckého ústavu IRA, neboť soudu prvního stupně lze zcela přisvědčit, že při vědomí limitů použité znalecké metody odůvodňovalo přihlédnutí k obdobným (byť ne zcela srovnatelným) doloženým nájemním smlouvám naopak příklon k horní hranici tohoto rozpětí. Soud prvního stupně proto dospěl ke zcela správnému závěru, že obvyklému nájemnému za nárokované období od 1. 1. 2014 do 30. 9. 2016 odpovídá částka 148.000 Kč, která tak představuje bezdůvodné obohacení žalovaného na úkor žalobce. Na správnosti uvedených závěrů pak nic nemění ani žalobcem odkazovaná skutková zjištění o výši bezdůvodného obohacení za užívání předmětných pozemků v jiném období, k nimž soudy dospěly ve věci projednávané Městským soudem v Praze v rozsudku z 24. 9. 2019, č. j. 35 Co 200/2019-701. V odkazovaném řízení soudy vycházely z tam dosaženého stavu dokazování, který nelze přenášet do nyní projednávané věci a nelze je ani vztahovat k nyní projednávanému odlišnému období užívání pozemků žalobce.

22. Odvolací soud ze všech uvedených důvodů postupoval podle § 219 o. s. ř. a napadený rozsudek jako věcně správný potvrdil, a to jak v napadených výrocích I. a II. o věci samé, tak ve výrocích III., IV. a V. o nákladech řízení, které odpovídají § 142 odst. 2 a § 148 odst. 1 o. s. ř. Soud prvního stupně přitom nepochybil, pokud o nákladech řízení nerozhodl podle § 142 odst. 3 o. s. ř., ačkoliv výše žalobci přisouzeného plnění v projednávané věci závisela na znaleckém posudku. Postup podle uvedeného ustanovení není postupem obligatorním (srov. usnesení Nejvyššího soudu z 2. 5. 2017, sp. zn. 28 Cdo 3499/2015) a v projednávané věci je jeho nevyužití odůvodněno skutečností, že žalobce není v pozici neinformované osoby, která by musela odhadovat výši svého nároku, která bude až v řízení zjištěna znaleckým posudkem. Žalobce naopak opakovaně vůči žalované uplatňuje typově obdobné nároky a z tohoto důvodu musí být připraven i na to, že může nést náklady částečného neúspěchu v řízení.
23. Soud prvního stupně zcela správně posoudil i výši nákladů řízení žalobce, když v souladu s § 142 odst. 1 o. s. ř. nepovažoval za účelné žalobcem tvrzené náklady na znalecké posudky znalkyně Markovské (6.460 Kč), znaleckého ústavu YBN (4.840 Kč) a znalců Buuse a Petrácha (152.543,33 Kč). V situaci, kdy na základě posudku znaleckého ústavu IRA byla výše nároku žalobce zjištěna co do 148.000 Kč, je totiž zřejmé, že náklady na uvedené znalecké posudky dramaticky (více než desetinásobně) přesahují zbývající částku předmětu řízení (15.557 Kč) a jejich vynaložení proto nelze považovat za účelné. Stejně tak soud prvního stupně správně a v souladu s obsahem spisu přiznal žalobci náhradu nákladů spojených s celkem 16 úkony právní služby (u tří z nich v poloviční výši) a nepřiznal tak požadovanou náhradu nákladů spojených s celkem sedmi žalobcem blíže nespécifikovanými vyjádřeními.
24. O nákladech odvolacího řízení odvolací soud rozhodl v souladu s § 142 odst. 1 ve spojení s § 224 odst. 2 o. s. ř. tak, že žalobci přiznal právo na náhradu jejich poměrné části, neboť žalobce byl v odvolacím řízení úspěšný z 90,5 % a má proto právo na náhradu 81 % svých nákladů. Náklady žalobce v odvolacím řízení činí celkem 20.263 Kč a sestávají ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 1.000 Kč, odměny advokáta ve výši 15.320 Kč podle § 7, § 8 odst. 1 a § 11 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, za 2 úkony právní služby po 7.660 Kč (podání odvolání, účast na jednání odvolacího soudu), paušální náhrady hotových výdajů ve výši 600 Kč podle § 13 odst. 1 a 4 advokátního tarifu a náhrady za 21% DPH z částky 15.920 Kč ve výši 3.343 Kč. 81 % z částky 20.263 Kč pak činí 16.413 Kč. Třídenní lhůtu k plnění odvolací soud určil podle § 160 o. s. ř.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze v části, v níž byl potvrzen vyhovující výrok I. napadeného rozsudku, podat za podmínek uvedených v § 237 o. s. ř. dovolání ve lhůtě dvou měsíců od jeho doručení. Dovolání se podává k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 10. Přípustnost dovolání zkoumá dovolací soud (§ 239 o. s. ř.).

V části, v níž byl potvrzen zamítavý výrok II. napadeného rozsudku, a ve výroku o nákladech řízení, není proti tomuto rozsudku dovolání přípustné (§ 238 odst. 1 písm. c/ o. s. ř.; srov. též usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 2384/2018).

Praha 16. června 2020

JUDr. Jana Knotková v.r.
předsedkyně senátu