

USNESENÍ

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Aleše Nezdařila a soudkyň JUDr. Blanky Trávníkové a Mgr. Markéty Jiráskové ve věci

žalobce: **Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,**
IČO 69797111, sídlem Rašínovo nábřeží 319/42, 128 00 Praha 2

proti
žalovanému: **PRVNÍ ČESKÁ OBCHODNÍ A STAVEBNÍ, a.s.,** IČO 25640054
sídlem Plzeňská 1270/97, 150 00 Praha 5 - Košíře
zastoupen advokátem Mgr. Jířím Zájedou
sídlem Zahradnická 38, 388 01 Blatná

o zaplacení 162 397 Kč s příslušenstvím,

k odvolání žalobkyně a žalovaného proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 11. února 2019, č. j. 6 C 223/2017-209,

takto:

Rozsudek soudu I. stupně **se zrušuje** a věc **se vrací** soudu I. stupně k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem uložil soud I. stupně žalovanému povinnost zaplatit žalobci 155 604 Kč s příslušenstvím (výrok I.). Žaloba byla dále zamítnuta ohledně částky 6 793 Kč s příslušenstvím (výrok II.). Žalovanému bylo současně uloženo zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení částku 2 400 Kč (výrok III.). Žalovanému bylo zároveň uloženo zaplatit České republice na náhradě nákladů státu částku 7 781 Kč (výrok IV.).
2. Žalobce se žalobou ze dne 11. 7. 2011 domáhal proti žalovanému zaplacení částky 162 397 Kč s příslušenstvím, když tvrdil, že je vlastníkem pozemků (dále jen předmětné pozemky) nacházejících se v katastrálním území (dále jen k. ú.) Xxx, obec Xxx, okres Strakonice (pozemky parc. xxx o výměře 230 m² – stavební parcela, zastavěná plocha a nádvoří, budova, parc. xxx o výměře 4 199 m² – stavební parcela, zastavěná plocha a nádvoří, budova, parc. xxx o výměře 2 556 m² – stavební parcela, zastavěná plocha a nádvoří, budova, parc. xxx o výměře 197 m² – stavební parcela, zastavěná plocha a nádvoří, budova, parc. xxx o výměře 20 m² – stavební parcela, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. xxx/2 o výměře 1 033 m² – pozemková parcela, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, parc. č. xxx/7 o výměře 811 m² – pozemková parcela, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, parc. č. xxx/8 o výměře 358 m² – pozemková parcela, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, parc. č. xxx o výměře 1 158 m² – pozemková parcela, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, parc. č. xxx/1 o výměře 10 031 m² – pozemková parcela, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, parc. č. xxx/3 o výměře 273 m² – pozemková parcela, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, parc. č. xxx/4 o výměře 103 m² – pozemková parcela, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, parc. č. xxx/2 o výměře 245 m² – pozemková parcela, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, parc. č. xxx/3 o výměře 1 523 m² – pozemková parcela, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, parc. č. xxx/2 o výměře 150 m² – pozemková parcela, vodní plocha, zamokřená

Shodu s prvopisem potvrzuje Eva Barchánková.

plocha, parc. č. xxx/3 o výměře 1 742 m² – pozemková parcela, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha). Tyto pozemky užíval žalovaný bez právního důvodu a žalobci proto náleží bezdůvodné obohacení za období od 1. 1.2015 do 31. 12. 2015 v částce 79 218 Kč a za období od 1. 1.2016 do 31. 12. 2016 v částce 83 179 Kč (celkem 162 397 Kč).

3. Soud I. stupně v odůvodnění svého rozhodnutí uvedl, že žalobce je vlastníkem pozemkových parcel parc. xxx, xxx xxx xxx xxx (označených jako stavební), parc. č. xxx/2, xxx/7, xxx/8, xxx, xxx/1, xxx/3, xxx/4, xxx/2, xxx/3, xxx/2, xxx/3, zapsaných na LV č. xxx, pro k. ú. Xxx, okres Strakonice. Žalovaný je vlastníkem budov č. p. xxx xxx xxx (objekt bydlení), postavených na pozemcích parc. xxx, xxx xxx a budov bez č. p. (technické vybavení), postavených na pozemcích parc. č. xxx xxx, zapsaných na LV č. xxx, pro k. ú. Xxx, okres Strakonice. Účastníci řízení i třetí osoby v dobové korespondenci nejméně od roku 2006 vždy chápali pozemky parc. xxx, xxx xxx xxx xxx, parc. č. xxx/2, xxx/7, xxx/8, xxx, xxx/1, xxx/3, xxx/4, xxx/2, xxx/3, xxx/2, xxx/3, zapsaných na LV č. xxx, pro k. ú. Xxx, okres Strakonice, jako jednotný areál rekreačního zařízení „XXX“ (funkční celek). Ostatně i z veřejných zdrojů (<https://rz-xxx.cz/>) lze zjistit, že žalovaná prezentuje rekreační areál jako „svůj“ pro rekreační účely přebudovaný uzavřený areál, ve kterém nabízí mimo jiné i venkovní bazén, čtyři sportoviště včetně hřiště s umělou trávou. Žalovaný v minulosti projevil zájem a účastníci jednali o prodeji pozemků areálu rekreačního zařízení „XXX“ v k. ú. Xxx, aby bylo dosaženo sjednocení vlastnictví celého areálu. Žalovaný v minulosti projevil i zájem o odkoupení výměníku zemního plynu na pozemku parc. č. xxx/2 pro objekt xxx/3 a severní část xxx/1 – kurty na tenis a odbíjenou, hřiště na košíkovou, xxx/1 jižní část – ubytovací chatky a fotbalové hřiště, které zasahuje i na pozemky xxx/2 a 3, xxx/4 – bazén, xxx/2 a 8 – vrty s čerpací stanicí na pitnou vodu pro objekt. Plynovod i regulační stanice na pozemku p. č. xxx/3 v k. ú. Xxx, slouží výhradně pro rekreační zařízení „Xxx“. Byl také povolen odběr vody ze studny č. 1 na pozemku parc. č. xxx/2 v k. ú. Xxx a ze studny č. 2 na pozemku parc. č. xxx/1 v k. ú. Xxx pro zásobování rekreačního zařízení „Xxx“ v části Důl, k. ú. Xxx, a vypouštění odpadních vod. Pozemky jsou v územním plánu obce vedeny v zastavěném území (mimo pozemků parc. č. xxx/2, xxx /7 a xxx/8), celý areál od 80. let minulého století slouží jako rekreační středisko, bylo na něm postaveno 12 objektů, požární nádrž a 20 dřevěných chatek, vše o celkové výměře 3 087,13 m². Dále se zde nacházejí 2 antuková hřiště (566 a 236 m²), jedno hřiště betonové (240 m²), jedno s povrchem z umělé trávy (1 646 m²), zpevněné cesty a chodníky (387 m²) a asfaltová komunikace (1 201 m²). Pozemky parc. č. xxx/2, xxx/7 a xxx/7 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/2, vedený jako vodní plocha, na němž se však mokřad nenachází. Soud I. stupně vycházel z revizního znaleckého posudku Vysokého učení technického v Brně, ústavu soudního inženýrství, č. C 1581 ze dne 21. 10. 2016 shodně jako v řízení vedeném u zdejšího soudu pod sp. zn. 25 C 344/2009. Předmětný revizní znalecký posudek byl vypracován pro jiné období, konkrétně pro období od 1. 6. 2006 do 31. 12. 2014. Dle soudu I. stupně výše bezdůvodného obohacení (odvíjející se o od ocenění obvyklého nájemného pozemků v předmětném rekreačním areálu) v období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2016 (24 měsíců) nemůže být nižší než roční průměr ocenění obvyklého nájemného pozemků v předcházejícím, více než sedmiletém období (7 let a 7 měsíců, tj. celkem 91 měsíců), a to s ohledem na přirozený růst cen nájemného u nemovitostí. Soud I. stupně tak vypočetl průměr ocenění obvyklého nájemného pozemků v předmětném rekreačním areálu připadající na 1 měsíc (590 000 Kč / 91 = 6 483,51 Kč) a tuto částku vynásobil počtem měsíců v rozhodném období (tj. 6 483,51 Kč * 24 = 155 604 Kč). V uvedené části (155 604 Kč) soud považoval v souladu se shora uvedeným nárok žalobce jako oprávněný a v této části žalobě vyhověl. Co do zbytku pak soud žalobu zamítl. Soud I. stupně neuznal námitku žalovaného, že předmětné pozemky nebyly užívány v průběhu celého roku (pouze sezónně). V případě shora uvedených pozemků se jedná o funkční celek (areál rekreačního zařízení „XXX“). Žalovaný užívá rekreační areál nejméně od roku 2006 (k tomu rozsudek zdejšího soudu č. j. 25 C 344/2009-781 ze dne 8.

3. 2018, potvrzený rozsudkem Městského soudu v Praze č. j. 20 Co 289/2018-837 ze dne 22. 11. 2018). Žalovaný netvrdil (a neprokazoval), že by předmětné rekreační zařízení v určitém okamžiku vždy vyklidil a předal jej (např. na podzim) zpět žalobci a že by se následně (např. na jaře následujícího roku) opět ujal neoprávněné držby pozemků. Mimoto, z veřejných zdrojů ([https://rz-xxx .cz/](https://rz-xxx.cz/)) lze zjistit, že i žalovaný (nejméně od roku 2016 prezentuje rekreační areál jako pro rekreační účely přebudovaný *uzavřený* areál, ve kterém svým klientům nabízí mimo jiné i „venkovní bazén, čtyři sportoviště včetně hřiště s umělou trávou (viz. plánek areálu)“. Žalovaný nabízí rekreační areál pro školy v přírodě, sportovní soustředění, chatky pro letní tábory, dovolenou s dětmi, firemní akce a svatby a oslavy. Je zřejmé, že většina shora uvedených činností probíhá celoročně. Námitka žalovaného, že mu vznikly náklady na údržbu předmětných pozemků (sečení a péče o trávník) není dle názoru soudu I. stupně rovněž důvodná. Žalobce se nemohl na úkor žalovaného bezdůvodně obohatit tím, že žalovaný prováděl sečení či údržbu trávniku na předmětných pozemcích (jakkoliv žalovaný ani nedokázala k výzvě soudu tvrdit a prokázat, na kterých konkrétních pozemcích a v jakém konkrétním rozsahu sečení prováděl, když naopak tvrdil, že hranice pozemků není možné v terénu rozeznat).
4. Proti rozsudku soudu prvního stupně podal žalovaný včasné a přípustné odvolání. Namítl, že soud I. stupně postupoval v řízení nesprávně, neboť v rozporu se zásadou koncentrace umožnil žalobkyni doplňovat tvrzení a důkazy. Soud I. stupně měl zásadně vycházet pouze z tvrzení a důkazů uvedených žalobkyní v samotné žalobě. Rovněž vadně soud I. stupně doplnil dokazování z vlastní iniciativy o webové stránky žalovaného. Soud I. stupně učinil nesprávný závěr o rozsahu a čase užívání pozemků, neboť je nezbytné prokázat pro nárok na vydání bezdůvodného obohacení skutečný rozsah faktického užívání pozemků. Žalovaný se přitom v řízení bránil tím, že užívá předmětné pozemky pouze zčásti a pouze v určitém období. Žalovaný rovněž zpochybnil užití revizního znaleckého posudku Vysokého učení technického v Brně, ústavu soudního inženýrství pro rozhodnutí ve věci, neboť tento byl zásadně vypracován pro jiné než předmětné období a také v jiném než předmětném soudním řízení, ačkoli v tomto řízení předložil žalovaný znalecký posudek EQSA č. 367-3204/2017, kterým se soud I. stupně nezabýval. Odvolatel nesouhlasil ani se závěrem soudu I. stupně o kompenzační námitce žalovaného, když žalovaný prováděl údržbu předmětných pozemků a náleží mu tak náhrada nutných nákladů.
5. Proti výroku ad II. rozsudku soudu I. stupně podal včasné odvolání také žalobce, který zpochybnil vyčíslení bezdůvodného obohacení, který mu náleží aritmetickým průměrem jiného období, hodnoceného ve znaleckém posudku Vysokého učení technického v Brně, ústavu soudního inženýrství.
6. Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek i řízení, které jeho vydání předcházelo, postupem podle § 212 a § 212a odst. 1 a 5 o. s. ř., a poté dospěl k závěru, že zatím nejsou dány důvody ani pro potvrzení ani pro změnu napadeného rozhodnutí.
7. Pokud jde o námitky žalovaného spočívající ve vadném postupu soudu I. stupně, odvolací soud žádnou z těchto námitek žalovaného neshledal důvodnou. Především je třeba konstatovat, že dle § 120 odst. 2 věta první o. s. ř. soud může provést jiné než účastníky navržené důkazy v případech, kdy jsou potřebné k zjištění skutkového stavu a vyplývají-li z obsahu spisu. V tomto případě otisk prezentace žalovaného na internetu byl do spisu soudem založen a provede k důkazu jednoznačně k prokázání skutečností účastníky řízení tvrzeným ohledně rozsahu a způsobu užívání pozemků žalobkyně žalovaným. Předpoklady ustanovení § 120 odst. 2 věta první o. s. ř. byly splněny a soud I. stupně nezpůsobil svým přístupem žádnou nerovnováhu, neboť provedl k důkazu výhradně materiály samotného žalovaného, které tento zcela veřejně prezentuje. Odvolací soud neshledal v postupu soudu I. stupně ani porušení zásady koncentrace, když podle § 118b odst. 1 o. s. ř. smí soud přihlídnout ke skutečnostem a důkazům uplatněným po okamžiku koncentrace, jde-li o skutečnosti nebo důkazy, jimiž má být zpochybněna věrohodnost provedených důkazních prostředků, které nastaly po přípravném, a nebylo-li provedeno,

po prvním jednání nebo které účastník nemohl bez své viny včas uvést, jakož i ke skutečnostem nebo důkazům, které účastníci uvedli poté, co byl některý z nich vyzván k doplnění rozhodujících skutečností podle § 118a odst. 1 – 3 o. s. ř. V tomto řízení doplnil svá skutková tvrzení a návrhy důkazů žalobce několikrát, ale vždy po uplatnění či doplnění obrany žalovaného například o užívání areálu v menším rozsahu či sezónně. K porušení pravidla § 118a odst. 1 o. s. ř. nedošlo.

8. Odvolací soud se ztotožňuje se závěry soudu I. stupně, podle nichž žalobce je a byl v předmětném období vlastníkem pozemků nacházejících se v katastrálním území Xxx, obec Xxx, okres Strakonice (pozemky parc. xxx o výměře 230 m² – stavební parcela, zastavěná plocha a nádvoří, budova, parc. xxx o výměře 4 199 m² – stavební parcela, zastavěná plocha a nádvoří, budova, parc. xxx o výměře 2 556 m² – stavební parcela, zastavěná plocha a nádvoří, budova, parc. xxx o výměře 197 m² – stavební parcela, zastavěná plocha a nádvoří, budova, parc. xxx o výměře 20 m² – stavební parcela, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. xxx/2 o výměře 1 033 m² – pozemková parcela, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, parc. č. xxx/7 o výměře 811 m² – pozemková parcela, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, parc. č. xxx/8 o výměře 358 m² – pozemková parcela, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, parc. č. xxx o výměře 1 158 m² – pozemková parcela, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, parc. č. xxx/1 o výměře 10 031 m² – pozemková parcela, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, parc. č. xxx/3 o výměře 273 m² – pozemková parcela, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, parc. č. xxx/4 o výměře 103 m² – pozemková parcela, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, parc. č. xxx/2 o výměře 245 m² – pozemková parcela, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, parc. č. xxx/3 o výměře 1 523 m² – pozemková parcela, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, parc. č. xxx/2 o výměře 150 m² – pozemková parcela, vodní plocha, zamokřená plocha, parc. č. xxx/3 o výměře 1 742 m² – pozemková parcela, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha. Odvolací soud se také částečně ztotožňuje se závěrem soudu I. stupně, že žalovaný užíval v rozhodném období (tj. od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2016) rekreační zařízení, které se nachází na předmětných pozemcích, aniž by k pozemkům, které areál tvoří, měl zákonné či smluvní právo a aniž by čehokoliv za užívání platil.
9. Podle ustanovení § 2991 odst. 1 o. z. kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil. Podle § 2991 odst. 2 o. z. bezdůvodně se obohatí zvláště ten, kdo získá majetkový prospěch plněním bez právního důvodu, plněním z právního důvodu, který odpadl, protiprávním užitím cizí hodnoty nebo tím, že za něho bylo plněno, co měl po právu plnit sám.
10. Odvolací soud však nemá za dostatečně určitý rozsudek soudu I. stupně v části týkající se závěru o rozsahu užívání pozemků žalobce žalovaným. Rozsudek obsahuje pouze povšechné důvody k závěru o funkčním celku areálu Xxx a nedostatečné závěry o hodnocení důkazů ohledně rozsahu jeho užívání. Odvolací soud konstatuje, že dopis založený do spisu v podobě žádosti o odkoupení pozemků žalovaným sice jednoznačně pozemky za funkční areál považuje, ale je datován 9. 5. 2006. Z napadeného rozhodnutí pak není zřejmé, na základě jakých důkazů zahrnul soud I. stupně do funkčního areálu Xxx všechny pozemky označené žalobcem. Sezónní užívání pozemků nebylo v řízení dostatečně skutkově odůvodněno a žalovaným prokázáno.
11. Odvolací soud se však ztotožňuje se závěrem soudu I. stupně ohledně kompenzační námitky žalovaného. Žalovaný uplatnil námitku kompenzace jeho nákladů na nutnou údržbu pozemků, které popsal jako hnojení a likvidace špatných travin, zavlažování, hrabání travin a listů. K prokázání těchto tvrzení navrhl vyslechnout svědky, které soud I. stupně neslyšel. Odvolací soud však uzavírá, že náklady na péči o trávníky v areálu, kterou žalovaný provádí na cizích pozemcích a bez souhlasu vlastníka, nelze mít na nutné náklady, jež by bylo možné započíst na nárok žalobkyně. Tuto péči navíc žalovaný provádí zjevně za účelem zlepšení podmínek pro svou podnikatelskou činnost v rekreačním areálu a jde tak o náklady spojené s výlučným zájmem žalovaného. Nejde však o náklady, které by musel vlastník věci vynaložit, kdyby je nevynaložil

žalovaný, a to i s ohledem na závěry Nejvyššího soudu v jeho rozsudku ze dne 13. 11. 2013 sp. zn. 28 Cdo 1942/2013, podle nichž právo na náhradu nutných nákladů podle § 458 odst. 3 obč. zák. zahrnuje jen nevyhnutelné náklady, tedy zejména náklady spojené s řádným užíváním získané věci, které by měl stejně vynaložit i ten, komu se věc vrací (k tomu též Eliáš, K., Lavický, P. in Eliáš, K. a kol. Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek. § 1 - 487. Praha: Linde Praha, 2008. s. 1109).

12. Odvolací soud tedy uzavírá, že oba účastníci jako odvolatelé namítali výši přiznaného bezdůvodného obohacení. Tato výše závisela na odborném závěru znaleckého ústavu Vysokého učení technického v Brně, ústavu soudního inženýrství. Sám soud I. stupně však v rozhodnutí konstatoval, že pro určení výše bezdůvodného obohacení (jako obvyklého nájemného za předmětné pozemky) použil znalecký posudek zpracovaný v souvisejícím řízení pro jiné, než zde předmětné období. Soud I. stupně ze závěrů takového znaleckého posudku učinil jakýsi aritmetický průměr, výši však zpochybnili oba účastníci. Žalovaný ve svém odvolání navíc poukázal na to, že v tomto řízení založil jiný znalecký posudek, který soud I. stupně nepoužil. Odvolací soud má za těchto okolností za to, že je třeba ohledně výše bezdůvodného obohacení vyjít ze závěru znalce zpracovaného pro období zde předmětné, byť podkladem pro znalecký posudek nebo doplněk již zpracovaného znaleckého posudku může jistě být i znalecký posudek, použitý soudem I. stupně.
13. Z výše uvedeného plyne, že skutkový stav věci nebyl v řízení před soudem I. stupně zjištěn úplným způsobem. V důsledku toho je přijatý skutkový závěr nesprávný a nesprávným, respektive předčasným, se stalo i právní posouzení soudu I. stupně. Ve věci tak byly naplněny odvolací důvody podle § 205 odst. 2 písm. d), e) a g) o. s. ř. Odvolacímu soudu proto nezbylo, než rozhodnutí soudu I. stupně podle § 219a odst. 2 o. s. ř. zrušit a věc vrátit tomuto soudu k dalšímu řízení za účelem provedení dalších důkazů.
14. Soud I. stupně se v dalším řízení řádně vypořádá s námitkou žalovaného ohledně rozsahu užívání tak, že učiní závěry ohledně každého z pozemků, za něž nárokuje žalobce bezdůvodné obohacení a srozumitelně uvede konkrétní důkazy, z nichž tento závěr činí. Dále bude na soudu I. stupně, aby ve věci ustanovil znalce (znalecký ústav) za účelem zpracování znaleckého posudku (doplňku znaleckého posudku) pro zjištění výše obvyklého nájemného za pozemky užívané žalovaným, a to pro rozhodné období, tedy pro období let 2015 a 2016. S ohledem na závěry takového posudku se pak soud I. stupně vypořádá s námitkami obou účastníků ohledně výše bezdůvodného obohacení.
15. V novém rozhodnutí neopomene soud I. stupně rozhodnout také o náhradě nákladů odvolacího řízení (§ 224 odst. 3 o. s. ř.). Právním názorem vysloveným v rozhodnutí odvolacího soudu, je soud I. stupně vázán podle § 226 odst. 1 o. s. ř.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí **není** dovolání přípustné /§ 238 odst. 1 písm. k) o. s. ř./.

Praha 13. května 2020

JUDr. Aleš Nezdařil v. r.
předseda senátu