



**ČESKÁ REPUBLIKA**

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud v Kladně rozhodl samosoudkyní JUDr. Martinou Burešovou ve věci žalobce **JUDr. Ing. Jana V** [redacted], nar. [redacted], bytem [redacted], [redacted], jako správce pozůstalosti po zůstavitelce **Aleně V** [redacted], narozené dne [redacted], zemřelé [redacted], zastoupeného JUDr. Jiřím Beránkem, advokátem sídlem Havlíčkova 304, 276 01, Mělník proti žalovanému **Miloši U** [redacted], narozenému dne [redacted], bytem [redacted], zastoupenému JUDr. Evou Podstavkovou, advokátkou se sídlem Pokratická 185, 412 01, Litoměřice, o zaplacení částky 278 640 Kč s příslušenstvím,

**t a k t o :**

- I. Žalovaný je povinen zaplatit do 3 dnů od právní moci rozsudku správci pozůstalosti do pozůstalosti po Aleně V [redacted], nar. [redacted], zemř. dne [redacted], částku 144 624 Kč s úrokem z prodlení ve výši 7,5 % ročně z částky 85 250 Kč od 21. 12. 2013 do zaplacení a s úrokem z prodlení ve výši 7,5 % ročně z částky 59 374 Kč od 20. 3. 2014 do zaplacení.**
- II. Žaloba co do částky 134 016 Kč a co do úroků z prodlení ve výši rozdílu mezi (úroky z prodlení ve výši 7,5 % ročně z částky 23 220 Kč od 1. 2. 2013 do zaplacení, z částky 23 220 Kč od 1. 3. 2013 do zaplacení, částky 23 220 Kč od 1. 4. 2013 do zaplacení, z částky 23 220 Kč od 1. 5. 2013 do zaplacení, z částky 23 220 Kč od 1. 6. 2013 do zaplacení, z částky 23 220 Kč od 1. 7. 2013 do zaplacení, z částky 23 220 Kč od 1. 8. 2013 do zaplacení, z částky 23 220 Kč od 1. 9. 2013 do zaplacení, z částky 23 220 Kč od 1. 10. 2013 do zaplacení, z částky 23 220 Kč od 1. 11. 2013 do zaplacení, z částky 23 220 Kč od 1. 12. 2013 do zaplacení, z částky 23 220 Kč od 1. 1. 2014 do zaplacení) a (úroky z prodlení ve výši 7,5 % ročně z částky 85 250 Kč od 21. 12. 2013 do zaplacení a úroky z prodlení ve výši 7,5 % ročně z částky 59 374 Kč od 20. 3. 2014 do zaplacení), se zamítá.**
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.**

### O d ů v o d n ě n í :

Alena V. (dále i jen „původní žalobkyně“) podala žalobu, kterou se domáhala zaplacení částky 85 250 Kč s úroky z prodlení z částek 7 104,16 Kč za každý měsíc od prvního dne v měsíci počínaje únorem 2013 (od 1. 2. 2013) a konče lednem 2014 (od 1. 1. 2014), vždy až do zaplacení s tím, že se jedná o bezdůvodné obohacení žalovaného za užívání jejich pozemků za období od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2013. Následně žalobu rozšířila tak, že nadále žádala zaplatit částku 278 640 Kč s úroky z prodlení ve výši 7,5 % ročně z částek 23 220 Kč měsíčně od prvního dne v měsíci počínaje únorem 2013 (od 1. 2. 2013) až do ledna 2014 (od 1. 1. 2014), vždy až do zaplacení s odůvodněním, že původní žalobkyně tímto rozšířením žaloby upřesnila výši bezdůvodného obohacení, resp. cenu obvyklého nájemného v návaznosti na revizní znalecký posudek č. 1/2014 vypracovaný znaleckým ústavem A-Consult plus, spol. s.r.o. Soud uvedené rozšíření žaloby připustil usnesením ze dne 8. 9. 2014 čj. 121 C 54/2014 – 87, které nabylo právní moci dne 29. 9. 2014. Podáním ze dne 15. 12. 2014 doručeným soudu následujícího dne, žalobkyně upřesnila žalobní petit stran výše úroku z prodlení, soud toto podání žalobkyně posoudil podle obsahu a rozhodl o něm usnesením ze dne 15. 1. 2015 čj. 121 C 54/2014 – 96 tak, že řízení částečně zastavil co do 0,45 % úroku z prodlení ročně z částek 23 220 Kč za každý měsíc vždy od prvního dne v měsíci počínaje únorem 2013 (od 1. 2. 2013) a konče červencem 2013 (od 1. 7. 2013). Současně připustil rozšíření žaloby o úrok z prodlení ve výši 0,55 % ročně z částek 23 220 Kč za každý měsíc vždy od prvního dne v měsíci počínaje srpnem 2013 (od 1. 8. 2013) a konče lednem 2014 (od 1. 1. 2014) do zaplacení. Uvedené usnesení nabylo právní moci ve výroku, kterým bylo řízení částečně zastaveno dne 5. 2. 2015 a ve výroku, kterým byla připuštěna změna žaloby dne 20. 1. 2015. Předmětem sporu po uvedených rozšířeních žaloby a částečném zpětvzetí žaloby, o kterých bylo rozhodnuto uvedeným usnesením, tak je částka 278 640 Kč s úroky z prodlení ve výši 7,05 % ročně z částek 23 220 Kč za každý měsíc od prvního dne v měsíci počínaje únorem 2013 (od 1. 2. 2013) a konče červencem 2013 (od 1. 7. 2013) vždy až do zaplacení a s úroky z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částek 23 220 Kč za každý měsíc od prvního dne v měsíci počínaje srpnem 2013 (od 1. 8. 2013) a konče lednem 2014 (od 1. 1. 2014) vždy až do zaplacení.

Žalobu původní žalobkyně odůvodnila tím, že je vlastníkem pozemků p. č. st. o výměře 433 m<sup>2</sup> a (PK) o výměře 28 972 m<sup>2</sup> zapsaných na LV č. pro obec Nová Ves, v katastrálním území Nová Ves u Nelahozevsí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Mělník (dále i jen „předmětné pozemky“). Původní žalobkyně nabyla tyto pozemky jednak dědictvím po své matce Miloslavě S., a to v rozsahu jedné čtvrtiny k datu 5. 7. 2003 a jednak jako dar od svého otce Jana S. v rozsahu třech čtvrtin k datu 22. 9. 2011, když otec byl již dříve spoluvlastníkem poloviny těchto pozemků a další jednu čtvrtinu nabyl dědictvím po své manželce Miloslavě S. stejným rozhodnutím jako původní žalobkyně. Žalovaný je spoluvlastníkem a uživatelem budovy bez čísla popisného nebo evidenčního – zemědělské stavby na stavebním pozemku st. a zároveň užívá oplocený sklad kolem této budovy a přístupovou cestu k uvedené budově jako části pozemku PK parc. č. . Jedná se o pozemky v původně zemědělském areálu, žalovaný má pozemek se stavbou oplocený, uzamčený, má na něm své věci. Původní žalobkyně nejprve tvrdila, že výměra žalovaným užívaných pozemků činí 1 705 m<sup>2</sup>, násl. tvrzení změnila tak, že výměra žalovaným užívaných pozemků činí 1 725 m<sup>2</sup>, z toho zastavěná plocha činí 705 m<sup>2</sup>, nezastavěná plocha 925 m<sup>2</sup> a přístupová cesta nejméně 38 m x 2,5 m, tedy 95 m<sup>2</sup>. Žalovaný přes užívání uvedených pozemků nehradil od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2013 žádné nájemné či platby za užívání pozemků, ani nebyla uzavřena nájemní smlouva s takovým předmětem. Ohledně výše bezdůvodného obohacení původní žalobkyně tvrdila, že odpovídá obvyklému

nájemnému v místě a čase, částka 50 Kč za m<sup>2</sup> ročně za předmětné období se tedy jednalo o částku 85 250 Kč (1 705 m<sup>2</sup> x 50 Kč za m<sup>2</sup> za rok). Následně původní žalobkyně tvrzení změnila tak, že obvyklé nájemné za zastavěnou plochu činí 48 Kč za m<sup>2</sup> ročně a za nezastavěnou plochu činí 240 Kč za m<sup>2</sup> ročně, a to v návaznosti na revizní znalecký posudek č. 1/2014 vypracovaný znaleckým ústavem A Consult plus, s.r.o. v rámci odvolacího řízení vedeného u Krajského soudu v Praze, ve kterém je řešena zcela totožná problematika a posuzované pozemky se nacházejí ve stejném areálu bývalého JZD Nová Ves vzdálené několik desítek metrů od předmětných pozemků. Po upřesnění výše obvyklého nájemného a rozsahu pozemků užívaných žalovaným původní žalobkyně nadále požadovala po žalovaném bezdůvodné obohacení v ceně obvyklého nájemného, kdy vycházela z ceny 23 220 Kč měsíčně (705 m<sup>2</sup> zastavěné plochy po 48 Kč/rok/m<sup>2</sup> a 925 m<sup>2</sup> nezastavěné plochy a 95 m<sup>2</sup> po 240 Kč/rok/m<sup>2</sup>), tedy požadovala za období uvedeného roku celkovou částku 278 640 Kč. Původní žalobkyně se dále domáhala úroku z prodlení, vycházela z toho, že nárok na bezdůvodné obohacení byl splatný měsíčně, neboť se jedná o běžnou praxi, že nájemné je placeno za každý měsíc. Žalovaný byl před podáním žaloby, a násl. po rozšíření předmětu řízení i v průběhu tohoto řízení, vyzván k zaplacení, věděl, že platby za užívání pozemku má platit, a že je má platit měsíčně.

Soud ve věci vydal dne 10. 3. 2015 pod čj. 121 C 54/2014 – 98 platební rozkaz, proti kterému podal žalovaný včasý odpor a následně i vyjádření, v němž uvedl, že s žalobou nesouhlasí. Žalovaný užívá pozemek pod budovou čp. ■■■■, když tento objekt je oplocen pouze z poloviny (toto oplocení existuje již z doby vlastnictví ZD Nová Ves) a dále užívá žalovaný část pozemkové parcely ■■■■, kde je situována podzemní stavba úpravny vody ve vlastnictví žalovaného. Pokud jde o přístupovou cestu v areálu žalovaný uvedl, že ji neužívá pouze on, ale tato cesta je společná jednak pro zákazníky objektu Benziny, a. s. a dále ji užívají i nájemci ostatních nemovitostí G ■■■■, P ■■■■ a další. Žalovaný rozporoval výměru jím užívaných pozemků ve vlastnictví původní žalobkyně a stejně tak i výši obvyklého nájemného v daném místě a čase. Rozsah užívání uznal ve výměře 1 180,5 m<sup>2</sup> (shodně jako v notářském zápise ze dne 21. 12. 2010 sp. zn. ■■■■, ■■■■). Původní žalobkyni požadovanou výši bezdůvodného obohacení považuje žalovaný za příliš vysokou, nesouhlasí s oceněním provedeným ve znaleckém posudku Ing. Tarabové a ani s oceněním provedeným revizním znaleckým posudkem znalecké společnosti A Consult plus, spol. s.r.o. v rámci řízení vedeného u Okresního soudu v Mělníku a násl. i Krajského soudu v Praze, neboť znalkyně určovala cenu nájemného k období let 2008 - 2010 a z posudku jmenované znalkyně vyplývá, že nájemní smlouvy podléhají změnám na trhu cen nemovitostí, ceny jednotlivých nemovitostí se v průběhu jednotlivých let mění, cca od roku 2010 převážně klesají. Pro posouzení výše nájemného je dle názoru žalovaného podstatné i to k čemu, jaké činnosti, takové pozemky a jiné nemovité věci slouží. Žalovaný navrhl mj. provést důkaz znaleckým posudkem na určení ceny žalovaným užívaných pozemků v místě a čase obvyklé.

Vzhledem k včasnému podání odporu žalovaným, soud ve věci nařídil jednání na 22. 9. 2015, toto jednání však v důsledku úmrtí původní žalobkyně dne 23. 7. 2015 bylo odročeno na neurčito. Okresní soud v Mělníku vede pod sp. zn. 50 D 842/2015 řízení o pozůstalosti po původní žalobkyni, řízení dosud nebylo skončeno. Charakter tohoto řízení nebrání tomu, aby bylo v řízení pokračováno, soud proto podle § 107 odst. 2 o.s.ř. jednal ve věci na straně žalobce se správcem dědictví JUDr. Ing. Janem V ■■■■, nar. ■■■■, bytem ■■■■, ■■■■, o čemž rozhodl usnesením ze dne 22. 10. 2015 čj. 121 C 54/2014 – 134. Při jednání, které soud následně po vydání shora uvedeného rozhodnutí nařídil, účastníci učinili nesporným, že pozemky parc. č. ■■■■ a PK ■■■■, oba v k. ú. a obci Nová Ves u Nelahozevsi, jsou vlastnictvím Aleny V ■■■■, nar. ■■■■, zemř. ■■■■ a jsou součástí její

pozůstalosti, dále že žalovaný v roce 2013 tyto pozemky užíval v tomto rozsahu – pozemek parc. č. ■■■ v rozsahu 708 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a pozemek PK ■■■ v rozsahu 922 m<sup>2</sup> nezastavěné plochy, a že stavba bez čísla popisného na zastavěném pozemku parc. č. ■■■ je dosud ve společném jmění žalovaného a jeho bývalé manželky (k tomuto žalovaný doplnil, že spor o vypořádání společného jmění žalovaného a jeho bývalé manželky je veden u Okresního soudu v Mělníku pod sp. zn. 8 C 126/2013, žalovaný v tomto sporu tvrdil, že stavba bez čísla popisného na pozemku parc. č. ■■■ je jeho výlučným vlastnictvím a nespadá do společného jmění manželů, soud I. stupně, který již rozhodl, mu v tomto směru vyhověl, bývalá manželka žalovaného však podala mj. i proti tomuto odvolání). Sporná mezi účastníky zůstala výše částky, kterou má žalovaný za užívání uvedených částí pozemků v roce 2013 žalobci zaplatit.

Účastníci dále při prvním jednání, které se konalo ve věci dne 8. 12. 2015 učinili nesporným, že přístupová cesta v rozsahu 168 m<sup>2</sup> na pozemku PK ■■■ v obci a k. ú. Nová Ves u Nelahozevsí, byla v roce 2013 užívána společně žalovaným, G ■■■, M ■■■, P ■■■ a zákazníky, kteří jezdili k čerpací stanici pana G ■■■. Při druhém jednání ve věci, které se konalo dne 23. 2. 2016 žalobce upřesnil co mínil tím, že učinil uvedené tvrzení nesporným, a sice že podle žalobce se žalovaný musí dostat ze silnice II./608 ke svému objektu po části pozemku PK ■■■, a to minimálně ve výměře 95 m<sup>2</sup> (toto bylo již uvedeno v rozšíření žaloby původní žalobkyně ze dne 18. 2. 2014) a setrval na tom, že pozemek PK ■■■ v části cca 327 m<sup>2</sup> slouží pouze jako faktický přístup k nemovitostem vlastníků na pozemcích původní žalobkyně, vč. žalovaného. Žalovaný pak potvrdil, že užívá část parcely PK ■■■, jako příjezdovou komunikaci v rozsahu 95 m<sup>2</sup> s ostatními subjekty, tj. G ■■■, M ■■■, P ■■■ a zákazníky, kteří v roce 2013 jezdili k čerpací stanici pana G ■■■. Z uvedeného tedy soud vyhodnotil, že nesporným mezi účastníky je rozsah užívání části pozemku PK ■■■ žalovaným, a to ve výměře 95 m<sup>2</sup>, dále i to, že tato část pozemku je stále v katastru nemovitostí vedená jako „ostatní plocha“, že kromě žalovaného ji užívají i ostatní vlastníci nemovitostí na pozemcích původní žalobkyně (G ■■■, M ■■■, P ■■■), a dále zákazníci benzínové stanice provozované panem G ■■■. Sporný mezi účastníky však zůstal charakter této části pozemku, kdy žalobce tvrdí, že jde pouze o faktický přístup k nemovitostem vlastníků na pozemcích původní žalobkyně, vč. žalovaného, žalovaný pak tvrdí, že tuto plochu užívá jako příjezdovou komunikaci. S ohledem na spornost charakteru této části pozemku, je mezi účastníky dále sporné i to, zda užívání uvedené části pozemku PK ■■■ je úplatné, resp. zda žalovaný je povinen za užívání tohoto pozemku v roce 2013 zaplatit žalobci bezdůvodné obohacení ve výši obvyklého nájemného, nebo zda užívání této části pozemku je bezplatné, když se jedná o užívání komunikace ve smyslu zákona o pozemních komunikacích.

Soud ve věci, a to zejm. ke sporným otázkám mezi účastníky, provedl níže uvedené důkazy, z nichž zjistil tyto skutečnosti.

Z výzvy původní žalobkyně ze dne 14. 11. 2013 adresované žalovanému soud zjistil, že původní žalobkyně vyzvala žalovaného k úhradě částky 85 250 Kč ve lhůtě 30 dnů od doručení výzvy za užívání pozemku st. ■■■ v obci a k. ú. Nová Ves u Nelahozevsí, na kterém má žalovaný umístěnu nemovitost, dále za užívání oploceného skladu kolem budovy a přístupové cesty k této budově, vše o výměře 1 705 m<sup>2</sup>, při ceně 50 Kč na m<sup>2</sup> a rok, přičemž odkázala na znalecký posudek Ing. Tarabové č. ■■■. Z dodejky soud zjistil, že žalovanému byla tato výzva doručena dne 20. 11. 2013.

Ze znaleckého posudku č. ■■■ vyhotoveného dne 10. 10. 2011 znalkyní Ing. Janou Tarabovou (tento důkaz byl proveden v rámci dokazování podstatným obsahem

spisu Okresního soudu v Mělníku sp. zn. 6 C 123/2010) soud zjistil, že znalecký posudek byl vypracován v řízení vedeném u Okresního soudu v Mělníku pod sp. zn. 10 C 124/2010 a týkal se obvyklého nájemného pozemků st. parc. č. ■■■ a části pozemku PK č. ■■■ pro období duben 2008 až duben 2010. Znalkyně v posudku uzavřela, že nájemné jednotlivých pozemků se v roce 2008 pohybovalo ve výši 4 – 6 Kč za m<sup>2</sup> za měsíc, v roce 2009 ve výši 5 – 7 Kč za m<sup>2</sup> za měsíc a v roce 2010 ve výši 3 – 5 Kč za m<sup>2</sup> za měsíc. Žalovaný tento znalecký posudek rozporoval, původní žalobkyně proto navrhla k důkazu revizní znalecký posudek znaleckého ústavu A Consult plus, spol. s.r.o. č. ■■■ z 6. 1. 2014 z řízení vedeného Okresním soudem v Mělníku pod sp. zn. 6 C 123/2010, který byl zadán Krajským soudem v Praze ve věci vedené u tohoto soudu pod sp. zn. 27 Co 393/2012, kdy ve věci se jednalo o shodnou účastnici na straně žalobkyně, rozdílné žalované, avšak o užívání pozemků bez právního důvodu ve stejném areálu původní žalobkyně jako užívá žalovaný.

Z revizního znaleckého posudku znaleckého ústavu A Consult plus, spol. s.r.o. č. 1/2014 z 6. 1. 2014 a z rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 3. 4. 2014 čj. 27 Co 393/2012-369 (uvedené důkazy byly provedeny v rámci dokazování podstatným obsahem spisu jednak Okresního soudu v Kladně sp. zn. 16 C 87/2014 a dále Okresního soudu v Mělníku sp. zn. 6 C 123/2010) soud zjistil, že úkolem znalce, kterému byl zadán revizní znalecký posudek bylo stanovení obvyklého nájemného z pozemků parc. č. ■■■, ■■■, ■■■ a PK parc. č. ■■■ – část v obci Nová Ves k. ú. u Nová Ves u Nelahozevsi (dále i jen „uvedené pozemky“) pro období od 1. 4. 2008 do 30. 4. 2010. Uvedené pozemky jsou součástí původního zemědělského areálu obec Nová Ves nemá schválenou cenovou mapu stavebních pozemků, pro ocenění byla proto použita metoda porovnávací, kdy znalecký ústav vyšel ze zjištěných cen pronájmů obdobného průmyslového areálu ve Štětí s tím, že přehled dosahovaného fakturovaného nájemného připojil v příloze č.1 znaleckého posudku. Znalecký ústav vyšel z toho, že nemá k dispozici ceny obvyklých nájmu pozemků, na kterých jsou umístěny stavby jiného vlastníka (v daném případě zemědělské budovy), má však k dispozici ceny pronájmů obdobných nezastavěných pozemků určených ke skladování v obdobném časovém úseku a srovnatelné lokalitě. Dle znaleckého ústavu a jeho znalostí se ceny pronájmů nezastavěných pozemků v období 2008 až 2013 prakticky nemění. Pro stanovení obvyklého nájemného pro nezastavěnou předmětnou část pozemku parc. č. PK ■■■ znalecký ústav použil známé obvyklé nájemné z blízké lokality (průmyslový areál ve Štětí, když měl přehled fakturace nájemného týkajícího se tohoto areálu bez služeb, vč. DPH), pro obvyklé nájemné z pozemků zastavěných budovami pak snížil tuto hodnotu na 20 %. Na základě uvedeného znalec uzavřel, že v rozhodném období činila obvyklá cena nezastavěné předmětné části pozemku PK parc. č. ■■■ částku 20 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc a obvyklá cena nájmu předmětných pozemků zastavěných budovami (stavebních parcel) pak částku 4 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc. Znalec se vyjádřil i ke znaleckému posudku Ing. Jany Tarabové, kdy uvedl, že jí použitá srovnávací indexová metoda byla metodou přechodnou, která se v současné době již nepoužívá. Znalecký ústav neuznává metodu, podle níž se obvyklé nájemné stanoví jako 5 – 7 % z obvyklé ceny pozemku. Počet obyvatel v oceňovaném místě je pouze jedním z faktorů pro závěr o výši obvyklého nájemného, není faktorem určujícím; hlavním faktorem je poloha pozemku, přístupnost, dostupnost, napojení na inženýrské sítě, jeho velikost. Dle znaleckého ústavu je nájemné dosahované pro areál ve Štětí plně použitelné i pro uvedené pozemky v bývalém zemědělském areálu. Krajský soud v Praze v řízení vedeném pod sp. zn. 27 Co 393/2012, k odvolání účastníků proti rozhodnutí Okresního soudu v Mělníku v řízení vedeném pod sp. zn. 6 C 123/2010, vyhodnotil závěry uvedeného revizního posudku jako přesvědčivé, které vycházejí ze srovnání s průmyslovým areálem ve Štětí a zde z fakticky dosahovaného nájemného bez služeb, vč. DPH, jak se podává z přílohy č. 1 tohoto posudku a výsledku pověřeného zpracovatele. Konstatoval, že uvedený areál ve Štětí je v zásadě srovnatelný

s původním zemědělským areálem v obci Nová Ves, jde o fakticky dosahované ceny nájmeného, a to ve vztahu k rozdílným osobám nájemců. Nejde o jednotlivé nájemní či kupní smlouvy (již se dovolávají žalovaní), které jak vysvětlil pověřený zpracovatel, sice představují rovněž ceny sjednané, avšak nikoliv ceny obvyklé. Jak revizní znalecký posudek uvedeného znaleckého ústavu, tak i znalecký posudek znalkyně Ing. Tarabové vysvětlil, proč tyto smlouvy nelze při stanovení obvyklé ceny nájmeného z předmětných pozemků v rozhodných obdobích zohlednit.

Z notářského zápisu sepsaného dne 21. 12. 2010 v notářské kanceláři Mělník, U Sadů čp. 324, JUDr. Jitkou Kohoutovou, notářkou v Mělníku pod sp. zn. [REDAKCE] ([REDAKCE]) soud zjistil, že žalovaný prohlásil a učinil nesporným, že užívá předmětné pozemky ve vlastnictví žalobkyně o celkové rozloze 1 180,5 m<sup>2</sup> a uznal svůj závazek ve výši 80 000 Kč za užívání částí těchto pozemků za období od dubna 2008 do prosince 2010 včetně.

K návrhu žalovaného soud učinil dotaz na Městský úřad Kralupy nad Vltavou, stavební odbor, zda pozemek PK [REDAKCE] v obci Nová Ves a k. ú. Nová Ves u Nelahozevsi je místní nebo účelovou komunikací, když mezi účastníky tohoto sporu je nesporné, že část tohoto pozemku, konkr. v rozsahu 168 m<sup>2</sup>, je užívána společně žalovaným a dalšími fyzickými osobami, vč. zákazníků, kteří jezdí k benzinové čerpací stanici, jako přístupová cesta. Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor dopravy, jako obecní úřad obce s rozšířenou působností a jako silniční správní úřad ve věcech silnic II. a III. třídy a veřejně přístupných účelových komunikací ve svém podání ze dne 27. 1. 2016 sdělil, že uvedená pozemní komunikace situovaná na pozemku parc. č. [REDAKCE] v k. ú. Nová Ves u Nelahozevsi svým charakterem odpovídá ustanovení § 7 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích a s přihlédnutím k § 7 odst. 2 tohoto zákona, dle názoru uvedeného silničního úřadu, se jedná o veřejně přístupnou účelovou komunikaci. Předmětnou pozemní komunikaci využívají vlastníci sousedních nemovitostí jako svou komunikační potřebu pro obsluhu těchto nemovitostí, veřejnost jako příjezd k benzinové čerpací stanici a současně zajišťuje příjezd i pro vozidla integrovaného záchranného systému (IZS). Z výše uvedeného vyplývá, že prostřednictvím uvedené pozemní komunikace jsou nemovitosti v dotčené lokalitě napojeny na silniční síť, konkr. na silnici II. třídy označenou jako silnice č. II/608. Vlastník posuzované pozemní komunikace nepožádal zdejší silniční správní úřad o omezení veřejného přístupu, ani o úpravu provozu na dotčené pozemní komunikaci, spočívající v umístění dopravního značení v podobě zákazových dopravních značek, popř. dopravních značek s omezením vjezdu. V dosavadní praxi silniční správní úřad při svém rozhodování v obdobných řízeních vycházel rovněž z ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území dle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, § 20 odst. 3, podle kterého se pozemek vymezuje vždy tak, aby svými vlastnostmi, zejm. velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

Z fotografií předložených žalobcem za asistence žalovaného bylo zjištěno, že přístupová cesta umožňuje přístup ze silnice II. třídy, označené jako silnice č. II./608 nejen k nemovitosti žalovaného, ale pokračuje dále k dalším nemovitostem užívaným P [REDAKCE], G [REDAKCE] a M [REDAKCE].

Po provedeném dokazování, dospěl soud k tomuto skutkovému závěru. Žalovaný užíval předmětné pozemky původní žalobkyně v roce 2013 v rozsahu – pozemek parc. č. [REDAKCE] v rozsahu 708 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a pozemek PK [REDAKCE] v rozsahu 922 m<sup>2</sup> nezastavěné plochy. Žalovaný spolu s ostatními vlastníky nemovitostí umístěných na pozemcích původní

žalobkyně, konkr. G [redacted] M [redacted] a P [redacted], jakož i zákazníky benzinové stanice provozované panem G [redacted], užívá další část pozemku PK [redacted], a to ve výměře 95 m<sup>2</sup> jako faktický přístup ke své nemovitosti. Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor dopravy, uvedenou pozemní komunikaci vyhodnotil, jako veřejně přístupnou účelovou komunikaci, kterou vlastníci sousedních nemovitostí využívají jako svou komunikační potřebu pro obsluhu těchto nemovitostí a veřejnost jako příjezd k benzinové čerpací stanici a současně zajišťuje příjezd i pro vozidla integrovaného záchranného systému. Žalovaný za užívání předmětných pozemků v roce 2013 původní žalobkyni nezaplatil, a to ani na základě výzvy původní žalobkyně ze dne 14. 11. 2013, která byla žalovanému doučena dne 20. 11. 2013 a v níž byl vyzván k úhradě celkové dlužné částky 85 250 Kč do 30 dnů od doručení výzvy. Žalovaný nezaplatil ani poté, kdy původní žalobkyně v průběhu tohoto řízení rozšířila žalobu a vyzvala žalovaného k úhradě celkové částky 278 640 Kč; rozšíření žaloby bylo žalovanému doručeno do vlastních rukou dne 18. 3. 2014. Ohledně obvyklé ceny nájemného za užívání předmětných pozemků v rozhodném období vyšel soud ze znaleckého posudku znaleckého ústavu A Consult plus, spol. s.r.o. ze dne 6. 1. 2014 č. 1/2014, jakož i z dalších zjištění týkajících se dané lokality, výměry užívaných pozemků a charakteru užívání těchto pozemků.

S ohledem na přechodné ustanovení § 3028 odst. 1 zákona č. 189/2012, občanský zákoník (dále jen „o.z.“), je na místě věc právně posoudit podle právní úpravy občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. platného do 31. 12. 2013 (dále i jen „obč. zák.“), když jde o nárok na vydání bezdůvodného obohacení vzniklý za období od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2013.

Podle § 451 odst. 1 obč. zák., kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatí, musí mu obohacení vydat. Podle odst. 2 citovaného ustanovení bezdůvodným obohacením je majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu, plněním z neplatného právního úkonu nebo plněním z právního důvodu, který odpadl, jakož i majetkový prospěch získaný z nepoctivých zdrojů.

Bez důvodným obohacením je i užívání cizího pozemku bez nájemní smlouvy či jiného titulu opravňujícího užívat cizí věc. Prospěch vzniká tomu, kdo realizuje užívatelská oprávnění, aniž by za to platil úhradu, aniž by se tedy jeho majetkový stav zmenšil o prostředky vynaložené v souvislosti s právním vztahem, který zakládá právo věc užívat. Uživatel pozemku je proto povinen nahradit bezdůvodné obohacení peněžitou formou. Pokud výše bezdůvodného obohacení není stanovena předpisem, určí ji soud postupem podle § 136 o.s.ř. opírajícím se o jeho volnou úvahu. Musí při tom ocenit finanční prospěch, který účastníkovi užíváním věci vznikl. Výše bezdůvodného obohacení se odvíjí od výše obvyklého nájemného v daném místě a čase ve vztahu k dotčenému pozemku, a to bez ohledu např. na to, na kolik intenzivně uživatel pozemek skutečně užívá (např. jakou část užívané plochy, jak často, příp. kolikrát se na pozemku zdržoval). Bez důvodné obohacení je nutno vydat ve výši, která odpovídá částkám vynakládaným obvykle v daném místě a čase na užívání obdobného předmětu nájmu.

Při úvaze o výši bezdůvodného obohacení vzniklého žalovanému na úkor původní žalobkyně soud vyšel z volné úvahy v souladu s ustanovením § 136 o.s.ř., kdy rozsah vznikajícího bezdůvodného obohacení se nemusí bez dalšího rovnat závěru o obvyklé ceně nájemného předmětných pozemků, k nimž dospěl v řízení znalec, resp. znalecký ústav, neboť soud zohledňuje i jiné faktory. Jde o ocenění prospěchu, který žalovanému užíváním předmětných pozemků vznikl. Při stanovení konkrétní výše bezdůvodného obohacení vyšel soud ze znaleckého posudku znaleckého ústavu A Consult plus, spol. s.r.o., kdy se zcela

ztotožnil se závěry tohoto ústavu, že obvyklé nájemné za pronájem pozemku zastavěných budovami by činil částku 4 Kč za m<sup>2</sup> měsíčně, tj. 48 Kč za m<sup>2</sup> ročně a obvyklé nájemné za nezastavěné pozemky by činilo 20 Kč za m<sup>2</sup> měsíčně. Soud však u nezastavěných pozemků zohlednil, že areál, kde se tyto pozemky nachází, je areálem původně zemědělským a vykazuje tedy určité odlišnosti od ve znaleckém posudku srovnávaného průmyslového areálu ve Štětí, který je lukrativnějším areálem. Soud proto dospěl k závěru, že obvyklá cena nájemného za pozemek nezastavěný žádnou stavbou, který slouží pouze jako příjezdová plocha a místo pro skladování nepotřebných věcí činí v daném sporu částku 10 Kč za m<sup>2</sup> měsíčně, tzn. 120 Kč za m<sup>2</sup> ročně. K uvedenému závěru dospěl i soud řešící předchozí období roku 2011 a 2012 za užívání předmětných pozemků žalovaným v řízení vedeném u Okresního soudu v Kladně pod sp. zn. 16 C 87/2004, kde vyšel v podstatě ze stejných skutkových závěrů zjištěných provedeným dokazováním, tedy i ze znaleckého posudku znaleckého ústavu A Consult plus, spol. s.r.o. Výše bezdůvodného obohacení za zastavěnou plochu užívanou žalovaným v roce 2013 v rozsahu 708 m<sup>2</sup> tak činí 33 984 Kč (4 Kč x 12 měsíců x 708 m<sup>2</sup> = 33 984 Kč). Výše bezdůvodného obohacení za nezastavěnou plochu pozemku užívaného žalovaným v rozsahu 922 m<sup>2</sup> pro rok 2013 pak činí 110 640 Kč (10 Kč x 12 měsíců x 922 m<sup>2</sup> = 110 640 Kč).

Podle § 563 obč. zák. není-li doba splnění dohodnuta, stanovena právním předpisem nebo určena v rozhodnutí, je dlužník povinen splnit dluh prvního dne poté, kdy bylo o plnění věřitelem požádáno.

Pro vyhodnocení odkdy je žalovaný v prodlení s úhradou bezdůvodného obohacení ve vztahu k původní žalobkyni, resp. nyní k žalobci, soud vyšel ze shora citovaného ustanovení § 563 obč. zák. a dospěl k závěru, že nárok původní žalobkyně se stal splatným podle tohoto ustanovení na výzvu. Původní žalobkyně zaslala žalovanému výzvu k zaplacení částky 85 250 Kč s tím, že žalovaný má tuto částku zaplatit do 30 dnů od doručení této výzvy; výzva byla žalovanému doručena dne 20. 11. 2013. Lhůta 30 dnů k zaplacení bezdůvodného obohacení v tehdy požadované výši tak žalovanému uplynula dnem 20. 12. 2013 a od 21. 12. 2013 byl žalovaný s částkou 85 250 Kč v prodlení. V rozšíření žaloby ze dne 18. 2. 2014, která byla žalovanému doručena do vlastních rukou dne 18. 3. 2014, byla obsažena výzva původní žalobkyně k zaplacení další požadované částky. Žalovaný byl povinen tuto částku uhradit žalobkyni dnem následujícím po doručení rozšíření žaloby; vzhledem k tomu, že tak neučinil je od 20. 3. 2014 stran této další původní žalobkyně požadované částky v prodlení. Vzhledem k uvedenému soud proto žalobci přiznal zákonné úroky z prodlení ve výši 7,5 % ročně z částky 85 250 Kč od 21. 12. 2013 do zaplacení a z částky 59 374 Kč od 20. 3. 2014 do zaplacení. Co do zbývajících částí žalobcem požadovaných úroků z prodlení byly tyto zamítnuty.

Podle § 7 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, účelová komunikace je pozemní komunikace, která slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků. Příslušný silniční správní úřad obecního úřadu obce s rozšířenou působností může na žádost vlastníka účelové komunikace a po projednání s Policií České republiky upravit nebo omezit veřejný přístup na účelovou komunikaci, pokud je to nezbytně nutné k ochraně oprávněných zájmů tohoto vlastníka. Úprava nebo omezení veřejného přístupu na účelovou komunikaci stanovené zvláštními právními předpisy tím není dotčena. Podle odst. 2 citovaného ustanovení účelovou komunikací je i pozemní komunikace v uzavřeném prostoru nebo objektu, která slouží potřebě vlastníka nebo provozovatele uzavřeného prostoru nebo objektu. Tato účelová



komunikace není přístupná veřejně, ale v rozsahu a způsobem, který stanoví vlastník nebo provozovatel uzavřeného prostoru nebo objektu. V pochybnostech, zda z hlediska pozemní komunikace jde o uzavřený prostor nebo objekt, rozhoduje příslušný silniční správní úřad.

Podle § 9 zákona č. 13/1997, o pozemních komunikacích, v mezích zvláštních předpisů upravujících provoz na pozemních komunikacích a za podmínek stanovených tímto zákonem, smí každý užívat pozemní komunikace bezplatně obvyklým způsobem a k účelům, ke kterým jsou určeny (dále jen „obecné užívání“), pokud pro zvláštní případy nestanoví tento zákon nebo zvláštní předpis jinak. Uživatel se musí přizpůsobit stavebnímu stavu a dopravně-technickému stavu dotčené pozemní komunikace.

S ohledem na shora uvedené částky, které byly žalobci vč. úroků z prodlení přiznány a vzhledem k výši požadované částky, soud žalobu zamítl co do částky 134 016 Kč, vč. příslušenství specifikovaného ve výroku II. tohoto rozhodnutí. Jde jednak o zamítnutí části výše bezdůvodného obohacení požadovaného žalobcem za užívání nezastavěné plochy v rozsahu 922 m<sup>2</sup>, kde soud na místo žalobcem požadované částky 240 Kč za rok a m<sup>2</sup>, přiznal žalobci částku 120 Kč za m<sup>2</sup> a rok. Dále byla žaloba zamítnuta i pokud jde o žalobcem požadované bezdůvodné obohacení za užívání části pozemku PK ■■■■■ v rozsahu 95 m<sup>2</sup> žalovaným v roce 2013 (přístup k pozemku žalovaného). Zde soud na základě provedených důkazů dospěl k závěru, že se jedná o veřejně přístupnou účelovou komunikaci, která slouží nejen žalovanému, ale i ostatním vlastníkům nemovitostí umístěných na pozemcích původní žalobkyně, jakož i zákazníkům benzínové stanice a dle shora citovaných ustanovení zákona o pozemních komunikacích ji smí užívat každý bezplatně, obvyklým způsobem a k účelům, ke kterým je určena.

Vzhledem ke shora uvedené okolnosti, že původní žalobkyně dne 23. 7. 2015 zemřela, že dědické řízení, které je vedeno po původní žalobkyni u Okresního soudu v Mělníku pod sp. zn. 50 D 842/2015 není dosud skončeno, a že soud rozhodl, že ve věci bude na straně žalobce pokračovat se správcem dědictví, byla stanovena povinnost žalovanému zaplatit částku 144 624 Kč s úroky z prodlení specifikovanými ve výroku I. tohoto rozhodnutí žalobci jako správci dědictví do pozůstalosti původní žalobkyně, neboť není možné určit, kdo z dědiců nárok nabyde.

Soud ve věci neprovedl dokazování důkazy navrženými žalovaným, konkr. zápisem ze zasedání rady města Mělník ze dne 20. 10. 2014, kterou bylo schváleno snížení minimální výše nájemného do nabídek za pronájem prostor sloužících k podnikání na částku 200 Kč za m<sup>2</sup> ročně, nájemní smlouvou uzavřenou mezi městem Neratovice jako vlastníkem a společností AHOLD Czech Republic, a.s., kterou byl pronajat pozemek k vybudování parkoviště o výměře 700 m<sup>2</sup> za nájemné ve výši 50 000 Kč ročně pro rok 2012 bez DPH, nájemní smlouvou mezi Isabellou H■■■■ a Jarmilou T■■■■ na pronájem zahrady o výměře 736 m<sup>2</sup> v obci a k.ú. Dolní Beřkovice za dohodnuté nájemné 3,50 Kč za m<sup>2</sup> a rok, nájemní smlouvou mezi Isabellou H■■■■ a Miloslavem T■■■■ ze dne 10. 12. 1997 stran pronájmu pozemků určených k podnikání za nájemné ve výši 2,50 Kč m<sup>2</sup> za rok počínaje rokem 1997, když soud vyhodnotil, že tyto důkazy nemohly zvrátit závěry znaleckého posudku znaleckého ústavu A Consult plus, spol. s r.o. a jako nadbytečné je tedy soud neprovedl. Navíc předložené smlouvy a zápis ze zasedání rady se nevztahují na obdobné pozemky, pozemky s obdobným charakterem využití, příp. se nevztahují ani k předmětnému období. Ze stejného důvodu soud neprovedl další žalovaným navržený důkaz, a sice nařízení znaleckého posudku z oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí, ke zjištění ceny

obvyklého nájmu pro rok 2013 v daném místě a čase za užívání předmětných pozemků žalovaným v rozsahu, který účastníci učinili nesporným.

Žalovaný dále navrhl provedení důkazu smlouvami, které uzavřela původní žalobkyně na pronájem pozemků ve svém vlastnictví s tím, že soudu nspecifikoval tyto nájemní smlouvy označením účastníků těchto smluv, vč. data uzavření, pouze předložil soudu seznam nemovitostí původní žalobkyně. Soud proto žalovaného vyzval, aby upřesnil tento jím navržený důkaz, což však žalovaný v rámci koncentrační lhůty, o kterou soud požádal a byla mu poskytnuta, neučinil. Soud tedy vyhodnotil takovýto důkazní návrh žalovaného jako neurčitý s tím, že tomuto návrhu mělo předcházet především tvrzení žalovaného stran účastníků těchto smluv, předmětu pronájmu, data uzavření smluv, což žalovaný neučinil a provedeným dokazováním by tak tato tvrzení měla být nahrazena, což je nepřipustné.

O nákladech řízení soud rozhodl podle § 142 odst. 2 o.s.ř. tak, že žádný z účastníků nemá právo na jejich náhradu, neboť žalobce měl ve věci úspěch jen v nepatrně malé části (úspěch žalobce je ve výši 51,91 %, úspěch žalovaného je ve výši 48,09 %, tedy čistý úspěch žalobce je pouze ve výši 3,82 %).

**Poučení:** Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím zdejšího soudu ve dvojím vyhotovení.

Nebude-li povinnost stanovená tímto rozsudkem splněna dobrovolně, lze podat návrh na exekuci nebo soudní výkon rozhodnutí.

V Kladně dne 4. března 2016

**JUDr. Martina Burešová v. r.**  
samosoudkyně

Za správnost vyhotovení:  
Markéta Bořková