

ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

### Okresní soud v Novém Jičíně rozhodl samosoudcem JUDr. Ivanem Holubem, Ph.D. ve věci

žalobce: **Xxx**, narozený xxx  
bytem xxxx  
zastoupený advokátkou Mgr. Ivetou Horáčkovou  
sídlem K Nemocnici 166/14, 741 01 Nový Jičín

proti

žalovanému: **Xxx**, xxx   
bytem xxx

zastoupený advokátkou Mgr. Ivetou Magnuskovou  
sídlem O. Lysohorského 702, 738 01 Frýdek-Místek

**o zaplacení 204 024 Kč s příslušenstvím**

**takto:**

**I. Zamítá se žaloba, kterou se žalobce domáhal po žalovaném zaplacení částky 204 024 Kč se zákonným úrokem z prodlení z této částky od 1. 11. 2012 do zaplacení.**

**II. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému na nákladech řízení částku 166 456,80 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku, k rukám advokátky Mgr. Ivety Magnuskové.**

**Odůvodnění:**

1. Rozsudkem Okresního soudu v Novém Jičíně ze dne 5. 2. 2014 č. j. 24 C 227/2012 - 87 byla zamítnuta žaloba, kterou se žalobce domáhal po žalovaném zaplacení částky 204 024 Kč se zákonným úrokem z prodlení z této částky od 1. 11. 2012 do zaplacení.
2. Usnesením Krajského soudu v Ostravě ze dne 26. 11. 2014 č. j. 11 Co 334/2014 - 140, které nabylo právní moci dne 16. 2. 2015, byl k odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu v Novém Jičíně ze dne 5. 2. 2014 č. j. 24 C 227/2012 - 87, rozsudek okresního soudu zrušen a věc vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení.
3. Žalobou došlou soudu dne 12. 10. 2012, se žalobce domáhal po žalovaném zaplacení částky 204 024 Kč se zákonným úrokem z prodlení od 1. 11. 2012 do zaplacení. Žalobce tvrdil, že je na základě kupní smlouvy ze dne 18. 8. 2010, s právními účinky vkladu práva do katastru nemovitostí ke dni 13. 10. 2010, vlastníkem nemovitostí - pozemku parc. č. xxx o výměře 1169 m2, zahrada a pozemku parc. č. xxx o výměře 294 m2, zastavěná plocha a nádvoří, obou v k. ú. Kopřivnice, zapsaných na listu vlastnictví (dále též „LV“) č. xxx u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Nový Jičín. Žalovaný je vlastníkem stavby č. p. xxx v části obce Kopřivnice, občanská vybavenost, nacházející se na pozemku parc. č. xxx v k. ú. Kopřivnice, zapsané na LV č. xxx u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Nový Jičín. Stavba č. p. xxx nacházející se na pozemku žalobce parc. č. xxx v k. ú. Kopřivnice je žalovaným užívána k podnikatelským účelům. Dle výpisu z rejstříku živnostenského podnikání slouží budova jako provozovna k podnikatelské činnosti žalovaného v oblasti výroby, instalace, oprav elektrických strojů a přístrojů, elektronických a komunikačních zařízení. Dále k činnosti účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence, administrativním pracím a zejména k podnikání v oboru činnosti výroby nealkoholických nápojů, sirupů a zmrzliny. Pozemek parc. č. xxx v k. ú. Kopřivnice tvoří přístupovou a manipulační plochu k předmětné budově žalovaného. Tento pozemek žalovaný užívá jednak k přístupu, zajištění obslužnosti a zásobování budovy, dále k parkování automobilů a v neposlední řadě k přístupu klientů a zákazníků žalovaného do provozovny. Z průběžně pořizované fotodokumentace je zřejmé, že žalovaný využívá pro uvedené potřeby převážnou část parcely xxx. Žalovaný rovněž pronajímá v předmětné budově několik místností. Dle výpisu z obchodního rejstříku se v předmětné stavbě nachází sídlo společnosti TMR-lepidla-tmely-spreje-nářadí s.r.o., která má v uvedené budově rovněž svou prodejnu a odběrné místo internetového obchodu. Do současné doby není žádným způsobem upraven užívací vztah k předmětným pozemkům žalobce. Žalobce se snažil od svého nabytí vlastnického práva k předmětným pozemkům domluvit s žalovaným na podmínkách a náhradě za užívání předmětných pozemků. Žalobce opakovaně žalovanému předložil návrh nájemní smlouvy, který byl vždy ze strany žalovaného odmítnut, a to buď s poukazem na výši nájemného, nebo rozsah pronajímané části nezastavěného pozemku. Žalobce nejprve navrhoval žalovanému nájemné ve výši 90 Kč/m2/rok při pronájmu obou pozemků v celém rozsahu. Na to žalovaný reagoval sdělením, že nezastavěný pozemek neužívá v celém rozsahu a z uvedeného důvodu odmítl návrh žalobce akceptovat. Sám žalovaný potom navrhl žalobci zřízení věcného břemene, případně sjednání nájmu, avšak v rozsahu pouze pro zajištění nezbytného přístupu k budově žalovaného, přičemž tento rozsah neodpovídal skutečnému využívání pozemku žalovaným. Následně žalobce upravil svůj návrh co do rozsahu pronajímané části nezastavěného pozemku, když předmětem navrhovaného pronájmu učinil pouze část pozemku před čelem budovy, která je využívána k parkovaní vozidel a přístupu k bočnímu vchodu budovy, dále oplocenou část pozemku ze strany budovy sloužící jednak jako vstup do budovy a jednak jako místo pro uskladnění nejrůznějšího materiálu žalovaného a dále část pozemku z druhé strany budovy sloužící jako příjezd k budově, její obsluze a parkování. Rozsah navrhované části je uveden v situačním zákresu do katastrální mapy. Celková takto využívaná výměra činí 781 m2, tedy přibližně dvě třetiny celkové výměry nezastavěného pozemku. Poslední návrh nájemní smlouvy žalobce zaslal žalovanému dne 22. 6. 2012, tento si žalovaný převzal dne 26. 6. 2012, nikterak však na něj nereagoval. V uvedeném návrhu byla zahrnuta do nájmu část nezastavěného pozemku o výměře 803,2 m2 (rozdíl mezi 781 m2 v předchozím návrhu a 803,2 m2 v návrhu posledním byl způsoben nedopatřením). Z výměry 781 m2 vycházel také požadavek žalobce na peněžitou náhradu uplatňovanou touto žalobou. Žalobce dále tvrdil, že rozsah žalovaným užívané části nezastavěného pozemku, ten je patrný z fotodokumentace, pořizované průběžně žalobcem. Výše žalobcem požadované peněžité náhrady vycházela ze zjištění obdobných nájemních vztahů uzavřených v daném období Městem Kopřivnice a dále Českou republikou - Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. U obou subjektů bylo zjištěno, že výše nájemného požadovaného za pronájem zastavěných pozemků stavbami sloužícími k podnikatelským účelům, např. trafiky, prodejny pečiva apod., činila v předmětném období částku 100 Kč/m2/rok. Žalobcem požadovaná výše náhrady 120 Kč/m2/rok zohledňovala umístění pozemku v centru města, zároveň jeho snadnou dostupnost pro pěší i vozidla a jeho rozsah vhodný pro parkování vozidel žalovaného a jeho nájemců v budově, přičemž uvedené atributy zajisté přispívají k dobrému využití předmětných pozemků pro podnikatelskou činnost žalovaného, a stejně tak pro podnikatelskou činnost subjektů, kterým žalovaný části budovy pronajímá. Výše peněžité náhrady za bezdůvodné obohacení požadované žalobcem tedy činila 120 Kč/m2/rok, rozsah využívání pozemku žalovaným byl v případě pozemku parc. č. xxx, zastavěná plocha a nádvoří 294 m2, v případě pozemku parc. č. xxx, zahrada pak 781 m2, dohromady 1075 m2. Roční nájemné za předmětné pozemky v uvedeném rozsahu pak činilo 129 000 Kč, tj. 10 750 Kč měsíčně. Doba, za kterou žalobce požadoval vydání náhrady po žalovaném, počínala dnem nabytí předmětných pozemků žalobcem, tj. 13. 10. 2010 a žalobce požadoval náhradu za užívání do 30. 9. 2012. Za rok 2010 tak žalobce požadoval náhradu za 19 dnů užívání v měsíci říjnu a dále za užívání v měsíci listopadu a prosinci, tj. částku 28 274 Kč. Za rok 2011 žalobce požadoval částku 129 000 Kč. Za rok 2012 žalobce požadoval náhradu za užívání v měsíci lednu až září, tj. částku 96 750 Kč. Dohromady činila žalobcem požadovaná částka 254 024 Kč. Žalovaný v průběhu jednání ohledně úpravy užívacího vztahu k předmětným pozemkům zaslal žalobci dne 2. 8. 2011 částku 25 000 Kč jako náhradu za užívání předmětných pozemků do 12. 10. 2011 a dne 13. 10. 2011 opět částku 25 000 Kč, kterou určil jako náhradu za užívání předmětných pozemků v období od 13. 10. 2011 do 12. 10. 2012. Dohromady tedy částku 50 000 Kč za užívání předmětných pozemků za dva roky. Tuto částku si žalobce ponechal jako částečné plnění žalovaným a touto žalobou proto uplatňoval pouze částku 204 024 Kč.
4. Žalovaný ve svém vyjádření ze dne 12. 6. 2013 navrhoval zamítnutí žaloby v celém rozsahu. Žalovaný učinil nesporným, že stavba žalovaného č. p. xxx v části obce Kopřivnice, občanská vybavenost, se nachází na pozemku žalobce parc. č. xxx v k. ú. Kopřivnice a přístup žalovaného k této stavbě je možný pouze přes pozemek ve vlastnictví žalobce parc. č. xxx zahrada v k. ú. Kopřivnice. Žalovaný se mnohokrát snažil se žalobcem dohodnout na uzavření nájemní smlouvy k části pozemku, který využívá pro přístup ke své stavbě. K dohodě s žalobcem však nikdy nedošlo ani přes mnohé pokusy ze strany žalovaného, protože žalobce požadoval zcela neadekvátní výši nájemného. Žalovaný dokonce navrhoval zřízení věcného břemene přístupu ke stavbě, když si nechal zpracovat znalecký posudek č. 361 – 70/12 pro stanovení výše ceny věcného břemene přístupu přes část pozemku parc. č. xxx - zahrada v k. ú. Kopřivnice, který zhotovila dne 9. 8. 2012 Ing. Petra Vařeková, Nad Porubkou 111**,** 721 00 Ostrava. V tomto znaleckém posudku bylo běžné nájemné za využívání pozemku parc. č. xxx znalkyní stanoveno na částku 50 Kč/m2/rok, cena věcného břemene dle zákona č. 151/1997 Sb. byla určena na částku ve výši 12 250 Kč a obvyklá cena věcného břemene byla stanovena na částku ve výši 35 000 Kč s tím, že bylo předpokládáno, že bude věcné břemeno zřízeno k částí pozemku parc. č. xxx v rozsahu 49 m2. Vzhledem ke skutečnosti, že se žalovaný s žalobcem dosud nedohodl na výši nájemného, uhradil mu žalovaný za užívání pozemku parc. č. xxx a pozemku parc. č. xxx v období od 13. 10. 2010 do 12. 10. 2011 částku ve výši 25 000 Kč a následně byla žalovaným žalobci uhrazena částka ve výši 25 000 Kč za užívání pozemků v období od 13. 10. 2011 do 12. 10. 2012. Žalovaný uhradil žalobci za přístup ke stavbě a za využívání pozemku, na němž stojí stavba žalovaného, za dobu dvou let celkem částku ve výši 50 000 Kč. Částka ve výši 25 000 Kč za rok byla vypočtena na základě nájemného stanoveného znaleckým posudkem, a to ve výši 50 Kč/m2/rok s tím, že žalobce užívá cca 500 m2 pozemků žalobce. Žalovaný měl za to, že zde není dána povinnost žalobci cokoliv dalšího hradit, když mu poskytnul běžné nájemné vyčíslené na základě výše uvedeného znaleckého posudku za období, za které žalobce požadoval úhradu částky ve výši 204 024 Kč. Žalovaný již uhradil žalobci částku ve výši 50 000 Kč za využívání jeho pozemků pro účely přístupu ke své stavbě a užívání stavby žalovaného, jež stojí na pozemku žalobce. Pokud žalovaný uhradil žalobci běžné nájemné, vyplývá z toho, že se žalovaný žádným způsobem na úkor žalobce bezdůvodně neobohatil, když žalobci byla ze strany žalovaného zaplacena za užívání jeho pozemků dvakrát suma odpovídající běžnému nájemnému ve výši 25000 Kč/rok vypočtená na základě znaleckého posudku. Žalovaný proto namítal, že není povinen vydat žalobci bezdůvodné obohacení, jež bylo žalobcem vyčísleno na částku ve výši 204 024 Kč, když se žalovaný na úkor žalobce ničím neobohatil.
5. Žalovaný v dalším průběhu řízení tvrdil, že žalovaný platil žalobci částku 25 000 Kč ročně, což odpovídá částce 50 Kč za 1 m2/rok při užívání celkové plochy pozemků žalobce o výměře cca 500 m2, přičemž zde byla zohledněna zastavěná plocha o výměře 294 m2, dále přístupy k budově o výměře 49 m2, ohledně kterých měl žalovaný zájem o řízení věcného břemene, a cca 154 m2 sloužících jako parkoviště. Odkazoval přitom na jím předloženou mapu ze serveru maps.google.cz vytištěnou dne 23. 9. 2013 s vyšrafovanými částmi pozemků žalobce, užívanými žalovaným (č.l. 75 spisu), dále poukazoval na to, že žalobce neprokázal, že by žalovaný užíval větší výměru jeho pozemků, a konečně zpochybňoval průkaznost žalobcem předložené fotodokumentace, neboť z žalobcem předložených fotografií není patrné datum pořízení ani jejich pravost. Žalovaný popřel, že by užíval pozemek žalobce před vstupem do nemovitosti postavené na pozemku parc. č. xxx pro parkování vozidla a tvrdil, že v období od 13. 10. 2010 do 12. 10. 2012 vždy parkoval pouze na části pozemku, která se nachází mezi budovou a hlavní cestou. Pokud žalobce předložil foto s vozidlem stojícím před vstupem do budovy č. p. xxx, pak to neznamená, že toto místo užíval žalovaný. Pokud zde v jednom případě stálo nějaké vozidlo, musel by žalobce prokázat, že se jednalo o vozidlo žalovaného; v takovém případě by měl žalobce nárok na zaplacení tohoto jednoho případu užití. Žalovaný tvrdil, že spočítal a doložil katastrální mapou s výměrami potenciálně využívaných ploch (č.l. 81 spisu), že i kdyby užíval pozemky žalobce v rozsahu tvrzeném žalobcem, tj. i s místem na stání u vchodu do budovy, celou oplocenou část, parkoviště mezi budovou a hlavní cestou (pro 3 vozidla), přístupový chodník, příjezd a celý pozemek parc. č. xxx, pak se stále jedná o maximálně 500 m2. Oblast parkoviště mezi budovou a hlavní cestou byla vypočtena pro 4 vozidla, nicméně vždy zde parkovala maximálně 3 vozidla.
6. Žalobce v dalším průběhu řízení tvrdil, že na mapě předložené žalovaným (č.l. 75 spisu) se mezi vyšrafovaným parkovištěm v severozápadní části a budovou ve vlastnictví žalovaného nachází příjezdová cesta na toto parkoviště, kterou žalovaný rovněž užíval, a dále se v jižní části nachází další cesta, navazující na žalovaným vyšrafovaný jižní příjezd k jeho budově. V severovýchodní části pozemku žalobce se pak nachází oplocená část pozemku, která byla na fotodokumentaci žalobce uzamčena. Žalobce dále poukazoval na to, že celý areál se nachází v komerčně zajímavé zóně, neboť na západ od něj se nachází Komerční banka, na sever pak Tesco a autobusové nádraží a na východ od něj jsou situovány obchody. Vzhledem k tomu, že cena nájemného za pozemky žalobce není cenou regulovanou, je třeba vycházet z toho, že si žalobce jako jejich vlastník může výši nájemného určit prakticky sám. Žalobce dále tvrdil, že z jím předložené fotodokumentace je zřejmý starší i novější stav budovy, tj. stav před a po zateplení, když oranžová fasáda je stavem po zateplení. Žalovaný zateplil svou budovu asi před 2 až 3 lety. Žalobce nesouhlasil s tvrzením žalovaného, že cesta v jižní části areálu nebyla žalovaným používána, neboť jižní příjezdová komunikace byla používána modrým automobilem Renault, který se nachází přímo na barevných fotografiích. Při jednání u odvolacího soudu dne 26. 9. 2014 žalobce tvrdil, že žalovaný v rozhodném období užíval také plochu na geometrickém plánu (č.l. 81 spisu) nacházející se mezi budovou stojící na pozemku parc. č. xxx a označenou plochou 40 m2 a 38 m2 na severozápadní straně. Mezi účastníky bylo učiněno nesporným, že žalovaný užíval celou plochu od severovýchodní stěny budovy v celé šíři budovy až k cestě na pozemku parc. č. xxx. Pan xxx měl být jako svědek vyslechnut k tomu, že by u focení aut značky Renault a viděl, že tam ta auta stojí.
7. Při jednání dne 4. 3. 2015 ani v dalším průběhu řízení před Okresním soudem v Novém Jičíně ke smírnému vyřešení věci mezi účastníky rovněž nedošlo. Žalobce navrhoval kompromisní řešení tak, že výměra žalovaným užívané plochy pro případ uzavření soudního smíru by mohla činit 640 m2, pokud by k uzavření smíru nedošlo, žalobce nad rámec výměr vyplývajících z katastrální mapy, resp. geometrického plánu (č. l. 81 spisu) navrhoval provedení ohledání na místě samém za účasti znalce z oboru geodezie, a to k vyměření žalobcem načrtnutých ploch, přičemž by se navíc jednalo o výměru celé plochy na severozápadní straně v šířce budovy až k cestě na pozemku parc. č. xxx, která podle tvrzení žalobce činila 125 m2, a dále příjezdové plochy k jižní stěně budovy, která je na č. l. 81 vyměřena jako 49 m2 (41 m2+8 m 2), žalobce však tvrdil, že se jedná o širší příjezdovou plochu, jejíž výměra činila 120 m2. Oplocená plocha od severovýchodní stěny budovy v celé šíři budovy až k cestě na pozemku parc. č. xxx podle tvrzení žalobce činila 64 m2. Svá tvrzení žalobce doložil nákresem č. 1, ze kterého vyplývá maximální rozsah užívání pozemků ze strany žalovaného v celkové výměře 781 m2 a nákresem č. 2, ze kterého vyplývá minimální rozsah užívání pozemků ze strany žalovaného v celkové výměře 640 m2. V případě nákresu č. 1 se jedná o celý pozemek parc. č. xxx pod budovou žalovaného o výměře 294 m2, oplocenou část pozemku parc. č. xxx o výměře 64 m2, parkoviště o celkové výměře 196 m2 označené jako parkoviště firmy FIROS, část pozemku parc. č. xxx o výměře 37 m2 určenou pro příchod zákazníků a část pozemku parc. č. xxx o výměře 190 m2 určenou pro příchod a příjezd zákazníků, dodavatelů a odběratelů žalovaného (celkem 781 m2). V případě nákresu č. 2 se jedná o celý pozemek parc. č. xxx pod budovou žalovaného o výměře 294 m2, oplocenou část pozemku parc. č. xxx o výměře 64 m2, část parkoviště o výměře 125 m2, část pozemku parc. č. xxx o výměře 37 m2 určenou pro příchod zákazníků a část pozemku parc. č. xxx o výměře 120 m2 určenou pro příchod a příjezd zákazníků, dodavatelů a odběratelů žalovaného (celkem 640 m2). Žalobce dále navrhoval, aby byla učiněna nespornou obvyklá cena nájmu předmětných pozemků ve výši 120 Kč/m2 v letech 2010 až 2012, která odpovídala horní hranici obvyklé ceny nájmu předmětných pozemků dle znaleckého posudku Ing. Petry Vařekové č. 361 - 70/12 ze dne 9. 8. 2012. Žalovaný v případě neuzavření smíru navrhoval vyměřit jím užívané plochy tak, jak vyplývají z geometrického plánu na č. l. 81 spisu (tj. z grafické části geometrického plánu č. plánu 3328-10/2011 vyhotoveného Ing. Miroslavem Veselkou ze dne 28. 2. 2011), přičemž je zřejmé, že z parkoviště o výměře 40 m2 s příjezdovou plochou o výměře 38 m2 se muselo chodit do budovy, takže celková žalovaným tvrzená užívaná výměra by měla být navýšena o cca 5 m2, což představuje přístup pro pěšího z parkoviště o výměře 40 m2 k budově (vzdálenost od parkoviště k budova cca 5 m a šíře přístupu cca 1 m). V tomto případě žalovaný korigoval rozsah užívané plochy na 520 m2, což by odpovídalo celkové ploše 515 m2 vyplývající z č. l. 81 + 5 m2 představujících přístup pro pěšího z parkoviště k budově. Na parkovišti naproti západní stěně budovy o výměře 40 m2 parkovala v rozhodné době 2 - 3 auta. Plocha příjezdu vozidlem k jižní části budovy o výměře 49 m2 (8 m2 + 41 m2) však byla žalovaným využívána pouze výjimečně a příležitostně. Žalovaný dále navrhoval, aby byla učiněna nespornou obvyklá cena nájmu předmětných pozemků ve výši 60 Kč/m2 v letech 2010 až 2012, která odpovídala dolní hranici obvyklé ceny nájmu předmětných pozemků dle znaleckého posudku Ing. Petry Vařekové č. 361 - 70/12 ze dne 9. 8. 2012.
8. Soud vzal za prokázané, že žalobce je na základě kupní smlouvy ze dne 18. 8. 2010, s právními účinky vkladu práva do katastru nemovitostí ke dni 13. 10. 2010, vlastníkem nemovitostí v k. ú. Kopřivnice a to pozemku parc. č. xxx o výměře 1169 m2, zahrada a pozemku parc. č. xxx o výměře 294 m2, zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Kopřivnice, zapsaných na LV č. xxx u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Nový Jičín **(z výpisu z katastru nemovitostí)**. Žalovaný je vlastníkem stavby č. p. xxx, občanská vybavenost na pozemku parc. č. xxx v k. ú. Kopřivnice, zapsané na LV č. xxx u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Nový Jičín **(z výpisu z katastru nemovitostí).** Přístup žalovaného ke stavbě č. p. xxx nacházející se na pozemku žalobce parc. č. xxx v k. ú. Kopřivnice je možný pouze přes pozemek žalobce parc. č. xxx v k. ú. Kopřivnice **(z katastrální mapy).** Žalovaný podniká po živnostensku a v živnostenském rejstříku má (měl) na adrese xxx zapsány provozovny k následujícím předmětům podnikání, resp. oborům činnosti: Výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a komunikačních zařízení, Výroba potravinářských a škrobárenských výrobků, Velkoobchod a maloobchod, Výroba nealkoholických nápojů, sirupů a zmrzliny (od 5. 10. 1998 do 12. 10. 2017), Koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej (od 5. 10. 1998 do 12. 10. 2017), Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence (od 1. 3. 1999 do 12. 10. 2017), Administrativní práce (od 1. 3. 1999 do 12. 10. 2017) **(z výpisu z živnostenského rejstříku žalovaného na serveru rzp.cz).** Z fotodokumentace žalobce (č.l. 5 až 10 spisu) a z výpovědí svědků xxx a xxx vyplynulo, že žalovaný v budově č. p. xxx na pozemku parc. č. xxx v k. ú. Kopřivnice (dále též „budova“) v letech 2010 až 2012 provozoval podnikatelskou činnost s předmětem podnikání Výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a komunikačních zařízení, svou podnikatelskou činnost zde provozovala také společnost TMR - lepidla - tmely - spreje - nářadí s.r.o., jednající panem xxx, která zde jako nájemce měla umístěn svůj reklamní poutač. V severozápadní části pozemku parc. č. xxx v k. ú. Kopřivnice se nacházela vozidly vyježděná příjezdová cesta na parkoviště, které bylo označeno modrou vývěsní tabulí „FA-FIROS PARKOVIŠTĚ“, umístěnou na budově, když na tomto parkovišti obvykle parkovala 2 až 3 auta lidí, kteří přijížděli do budovy, včetně automobilu pana xxx; v této části pozemku mezi budovou a hlavní silnicí však nechávali svá vozidla stát také cizí lidé. V severovýchodní části pozemku parc. č. xxx v k. ú. Kopřivnice se nacházela oplocená část pozemku včetně dvoukřídlé brány, která byla na fotografii žalobce opatřena visacím zámkem; toto oplocení bylo bez součinnosti žalovaného někdy v roce 2013 odstraněno. Před jižní částí budovy, ke které vedl jednak přístupový chodník směrem od hlavní silnice, jednak vozidly vyježděná příjezdová cesta z jihovýchodní části pozemku parc. č. xxx v k. ú. Kopřivnice, se parkovalo pouze tehdy, když zde žalovaný vozil materiál ve svém osobním automobilu Renault Megane, RZ: xxx, většinou z velkoskladu v Ostravě. Osobní automobil žalovaného Renault Megane a osobní automobil manželky žalovaného - modrý Renault Clio, který je rovněž zachycen na fotografiích žalobce jako parkující před jižní částí budovy, byly vyslechnutými svědky xxx a xxx jednoznačně identifikovány. Východní část pozemku parc. č. xxx v k. ú. Kopřivnice za budovou žalovaný nijak neužíval. Na budově byla zhotovena nová fasáda s barevným odstínem do oranžova až červena, vyslechnutí svědci však nebyli schopni uvést, kdy přesně k jejímu zhotovení došlo **(z fotodokumentace žalobce a ze svědeckých výpovědí xxx a xxx).** V době od 6. 5. 2011 do 9. 6. 2011 probíhala mezi žalobcem a zmocněnkyní žalovaného xxx emailová korespondence ohledně uzavření dohody o rozsahu užívání pozemků žalobce a výše úhrady za toto užívání ze strany žalovaného, k uzavření dohody však nedošlo **(z emailové korespondence).** Doporučeném dopisem ze dne 1. 8. 2011 žalovaný, zastoupený zmocněnkyní xxx, roz. xxx sdělil žalobci, že z důvodu nezdaru jednání o uzavření nájemní smlouvy celkově k cca 500 m2 pozemků žalobce (zastavěná plocha budovy, přístup, parkoviště) s nájemným v rozmezí obvyklého nájmu (což dle znaleckého posudku č. 210-55/11 ze dne 10. 5. 2011 jsou hodnoty od 20 až 100 Kč za m2 a rok dle způsobu využití a umístnění pozemku), žalovaný na bankovní účet žalobce č. xxx poukázal za užívání části pozemků žalovaného parc. č. xxx a xxx částku ve výši 25 000 Kč, představující obvyklé nájemné stanovené znaleckým posudkem pro dané pozemky za období od 13. 10. 2010 do 12. 10. 2011, a to ve výši 50 Kč/m2/rok, odpovídající zastavěné ploše budovy o výměře 294 m2 a dalším maximálně 200 m2 plochy užívané žalovaným pro přístup a parkování, v souhrnu tedy 500 m2 x 50 Kč za rok = 25 000 Kč/rok **(ze sdělení k úhradě za užívání části pozemků ze dne 1. 8. 2011 a z poštovního podacího archu ze dne 1. 8. 2011).** Žalovaný zaplatil žalobci převodem ze svého bankovního účtu č. xxx ve prospěch bankovního účtu žalobce č. xxx dne 1. 8. 2011 částku 25 000 Kč za užívání parcely č. xxx a části parcely č. xxx za dobu od 13. 10. 2010 do 12. 10. 2011 a dne 12. 10. 2011 částku 25 000 Kč za užívání parcely č. xxx a části parcely č. xxx za dobu od 13. 10. 2011 do 12. 10. 2012 **(z výpisů z bankovního účtu žalovaného a ze shodných skutkových tvrzení účastníků).** Žalovaný neakceptoval návrh žalobce na uzavření smlouvy o nájmu pozemku, jehož předmětem měl být nájem pozemku parc. č. xxx o výměře 294 m2 a pozemku parc. č. xxx o výměře 803,2 m2 v k. ú. Kopřivnice v době od 13. 10. 2010 do 31. 12. 2013 za nájemné ve výši 10 Kč za m2 a měsíc v celkové výši 131 664 Kč ročně, když tento návrh na uzavření smlouvy byl žalovanému doručen dne 26. 6. 2012. Žalovaný, zastoupený advokátkou Mgr. Ivetou Magnuskovou, v dopisu doručeném žalobci dne 13. 8. 2013, sdělil žalobci s ohledem na to, že žalobce požaduje nájem v nepřiměřené a neobvyklé výši, tak žalovaný je ochoten uzavřít nájemní smlouvu buď k celým pozemkům za obvyklé nájemné 50 Kč/m2/ročně nebo pouze k části pozemků vyznačené na geometrickém plánu, který byl žalobci již několikrát předložen, což včetně budovou zastavěné plochy odpovídá výměře 343 m2 za žalobcem navrhované nájemné 90 Kč/m2/ročně **(z návrhu na uzavření smlouvy o nájmu pozemku, z podacího lístku ze dne 22. 6. 2012 a z dodejky ze dne 26. 6. 2012, a dále z dopisu žalovaného bez data opatřeného poznámkou „Od: 31. 7. 2013“ a z dodejky ze dne 13. 8. 2013).** Ze Sazebníku místních poplatků za užívání veřejného prostranství, tvořícího přílohu č. 3 k obecně závazné vyhlášce Města Kopřivnice č. 6/2012 o místním poplatku za užívání veřejného prostranství, vyplývá, že 1. Umístění prodejních zařízení (stánků, pultů) je pod položkou 1.1 zpoplatněno sazbou 100 Kč/m2/rok, přičemž se jedná o zabranou plochu za účelem umístění prodejních zařízení, která jsou stavbami ve smyslu příslušných zákonných ustanovení, a pod položkou 1.6 je zpoplatněno sazbou 70 Kč/m2/den, přičemž se jedná o zabranou plochu za účelem umístění prodejních zařízení, která nejsou stavbami ve smyslu příslušných zákonných ustanovení (mobilních stánků, pultů), včetně užívané manipulační plochy (zásobování, skladování, vystavení zboží) v době konání poutě; 4. Vyhrazení trvalého parkovacího místa je pod položkou 4.1 zpoplatněno sazbou 15 000 Kč/rok; 5. Stavební, výkopové a jiné podobné práce, zřízení staveniště je pod položkou 5.1 zpoplatněno sazbou 5 Kč/m2/den, přičemž se jedná o skládky materiálu, umístění kontejnerů, lešení, zařízení staveniště apod. **(ze Sazebníku místních poplatků za užívání veřejného prostranství).** Ve znaleckém posudku č. 361 – 70/12 o ceně věcného břemene přístupu přes část pozemku parc. č. xxx o výměře 49 m2 v k. ú. Kopřivnice, vypracovaném dne 9. 8. 2012 Ing. Petrou Vařekovou, Ostrava, Nad Porubkou 111, znalkyní v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí,bylo obvyklé nájemné za pozemek parc. č. xxx v k. ú. Kopřivnice stanoveno ve výši 50 Kč/m2/rok, a obvyklá cena práva odpovídajícího věcnému břemeni přístupu přes část pozemku parc. č. xxx o výměře 49 m2 v k. ú. Kopřivnice byla stanovena ve výši 35 000 Kč. Při určování obvyklého nájemného za pozemek parc. č. xxx v k. ú. Kopřivnice znalkyně vzala v úvahu, že užívání pozemků parc. č. xxx a parc. č. xxx bylo ošetřeno nájemní smlouvou, uzavřenou dne 1. 4. 2008 s předchozím vlastníkem Českou republikou – Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových, kdy poslední výše nájemného (pro rok 2010) představovala částku 33,28 Kč/m2/rok. Šetřením bylo zjištěno, že na realitním trhu mezi občany není k dispozici dostatečná nabídka obdobných pozemků k pronájmu. Dotazem na Městském úřadu Kopřivnice byly získány informace o aktuálních pronájmech pozemků ve vlastnictví ČR, které s pohybovaly v rozmezí 20 až 100 Kč/m2/rok, z závislosti na umístění a způsobu využití pozemků, konkrétně např. pozemek k provozování parkoviště bankovního stavu byl městským úřadem pronajímán za 50 Kč/m2/rok a pozemek sloužící jako přístup ke stavbě právnické osoby byl pronajímán za 24 Kč/m2/rok. Vzhledem k tomu, že stavbu č. p. xxx používá vlastník k podnikatelským aktivitám, nebyla výše nájmu stanovena dle výměru Ministerstva financí v aktuálním znění, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami. K datu ocenění 30. 7. 2012 byly v lokalitě Kopřivnice a blízkém okolí nabízeny stavební pozemky, především k bydlení, za cenu 600 až 1 300 Kč/m2 (nabídková cena bez odpočtu provize a případného snížení při reálním prodeji). Realizovaná kupní cena předmětného pozemku parc. č. xxx činila dle kupní smlouvy v roce 2010 částku 360,90 Kč/m2. Na základě uvedených zjištění a analýzy dat znalkyně stanovila obvyklé nájemné za pozemek parc. č. xxx ve výši 50 Kč/m2/rok, když tato výše odpovídá přibližně i simulovanému nájemnému ve výši 4 až 5 % z nezastavěného stavebního pozemku, neomezeného ve svém užití. Přílohou znaleckého posudku je také kopie geometrického plánu pro vyznačení rozsahu věcného břemene na části pozemku č. plánu 3328-10/2011 vyhotoveného Ing. Miroslavem Veselkou, Veřovice 589 ze dne 28. 2. 2011 **(ze znaleckého posudku č. 361 – 70/12 ze dne 9. 8. 2012 Ing. Petry Vařekové).** Z grafické části geometrického plánu č. plánu 3328-10/2011 vyhotoveného Ing. Miroslavem Veselkou ze dne 28. 2. 2011 s žalovaným vyznačenými výměrami potenciálně využívaných ploch na pozemku parc. č. xxx v k. ú. Kopřivnice (č. l. 81 spisu) se podává, že žalovaným tvrzená výměra příjezdové cesty na parkoviště v severozápadní části pozemku činí 38 m2 a výměra parkovací plochy činí 40 m2, výměra oplocené části pozemku v jeho severovýchodní části činí 77 m2, výměra přístupového chodníku vedoucího od hlavní silnice k jižní částí budovy č. p. xxx činí 17 m2 a výměra příjezdové cesty z jihovýchodní části pozemku k jižní části budovy č. p. xxx včetně parkovacího stání činí 49 m2 **(z grafické části geometrického plánu na č. l. 81 s žalovaným vyznačenými výměrami potenciálně využívaných ploch na pozemku parc. č. xxx v k. ú. Kopřivnice).**
9. **Z fotodokumentace žalobce** (30 kusů barevných fotografií formátu A4 vytištěných z USB flash disku na č. l. 162) **a z výpovědí svědků** xxx, xxx a xxxé vyplynulo, že stav budovy č. p. xxx na pozemku parc. č. xxx (dále též „budova“) a pozemku parc. č. xxx v k. ú. Kopřivnice (dále též „nemovitosti“) v letech 2010 až 2012 jim byl znám a odpovídal stavu zachycenému na fotografiích. Stav nemovitostí byl znám i manželce žalovaného svědkyni xxx. Xxx vypověděl, že do listopadu 2012 zde jejich firma TMR lepidla – tmely – spreje – nářadí s.r.o. měla své sídlo, na snímcích jsou patrná také vozidla, která jejich firma používala; jednalo o stříbrný Citroën Berlingo a stříbrné Subaru Outback. Vozidla na fotografiích zde stála, když potřebovali něco naložit nebo vyložit. Vzhledem k tomu, že s těmito vozidly jezdili po zákaznicích, tato vozidla zde celodenně neparkovala. Nebyly zde tehdy umístěny žádné značky nebo cedule ani jim nikdo neříkal, že se zde nesmí parkovat. Pokud jim byl dodáván materiál, dopravce ho dovezl k budově, kde ho také složil. Jak často k tomu docházelo nebyl schopen uvést, nebylo to však pravidelně (jako třeba 2 x nebo 3 x týdně). Nebyl schopen uvést ani přibližnou měsíční frekvenci. Jejich firmu zákazníci navštěvovali v budově žalovaného velmi sporadicky, neboť jim tyto prostory sloužily především pro telefonický a emailové kontakt se zákazníky. Budovu navštěvovali také zákazníci žalovaného, jak často však nebyl schopen uvést, neboť měli dost své práce a nevěnoval tomu příliš pozornost. S žalovaným měla jejich firma uzavřenu nájemní smlouvu na prostory umístěné v budově. Protože již delší dobu hledali větší prostory, které se jim nakonec podařilo najít, jejich firma změnila sídlo a přestěhovala se jinam. Žalobci za užívání parkovací plochy žádné peněžní částky nehradil **(ze svědecké výpovědi xxx).** xxx vypověděl, že zde navštěvoval pana xxx, kterého zná od roku 2002, pro jehož firmu TMR lepidla – tmely – spreje – nářadí s.r.o. prováděl servis a opravy kancelářské techniky. Tato firma zde již nesídlí, protože se v roce 2012 odstěhovala. Když zde pana xxx navštěvoval, tak zde parkoval svůj vůz, obvykle jednou za měsíc nebo jednou za dva měsíce, většinou na dobu dvou dnů. Tehdy nebyl nikým informován o tom, že by se zde nesmělo parkovat. Pokud jde o fotodokumentaci, kterou pořizoval žalobce, svědek byl u toho asi ve dvou nebo ve třech případech. Fotodokumentace se pořizovala, když spolu s žalovaným jezdili kolem cestou na oběd a v areálu budovy stálo více vozidel. Jsou totiž s žalovaným sousedé ve firmách, které mají ve stejné budově v Kopřivnici. Když spolu jezdili kolem vozem žalovaného (Toyota Hillux) nebo vozem svědka, v přední části budovy normálně parkovala vozidla, z boku budovy pak čas od času stával šedý Renault Megane. Kolem předmětné budovy neprojížděl denně, bývalo to však minimálně jednou nebo dvakrát týdně. Všiml si přitom, že zde občas stávala vozidla firmy pana xxx i další vozidla, obdobně jako na pořízených fotografiích **(ze svědecké výpovědi xxx).** xxx, vykonávající pro žalovaného činnost externí účetní, vypověděla, že žalovaný platil žalobci v době od října 2010 do října 2012 za užívání pozemků parc. č. xxx a xxxx v k. ú. o výměře 500 m2. Někdy v říjnu 2012 došlo k ukončení nájemního vztahu mezi žalovaným a firmou pana xxxx TMR lepidla – tmely – spreje – nářadí s.r.o., takže žalovaný začal platit žalobci za užívání předmětných pozemků peníze odpovídající pouze užívaným cca 350 m2, z toho cca 300 m2 byla plocha pod budovou a cca 50 m2 přístupový chodník a plocha nezbytná pro vykládku a nakládku zboží. Od října 2010 do října 2012 žalovaného navštěvovala v místě, kde se nemovitosti nacházejí, asi 1x týdně, neboť si zde chodila pro doklady. Nevšimla si, že byla v místě nějaká značka nebo cedule ohledně toho, že se zde nemá parkovat. Asi v roce 2013 zde žalovaný za okno budovy umístil plánek ohledně přístupu k budově, ve kterém vyznačil přístupový chodník k hlavnímu vchodu a zadní část budovy. Když žalovaný pozemky užíval ve větším rozsahu, tak zboží nakládal a vykládal zezadu v oploceném prostoru, občas také stával před budovou v její přední části směrem k hlavní silnici. Když pozemky užíval v menším rozsahu, tak zboží nakládal a vykládal jenom zezadu a stával také vzadu. V letech 2010 až 2012 před budovou stávala auta pana xxx a také nějakých zákazníků, jednalo se o 2 až 3 vozidla. Je jí známo, že žalovaný provozuje vozidla Renault Megane, který je stříbrný, resp. do zlatova a Renault Clio, který je modrý. Když zde svědkyně tehdy jezdila svým vozem, tak parkovala na parkovišti podél budovy. Žalovaný má 3 - 4 větší dodavatele a jednoho většího odběratele, když tento počet od roku 2010 nedoznal žádných změn. Předmět činnosti žalovaného se od roku 2010 také nezměnil. Jedná se o prodejnu elektro a domácích potřeb. Doplňkový prodej potravin, hlavně sirupů vlastní výroby, byl nedávno zrušen **(ze svědecké výpovědi xxx).** Manželka žalovaného xxx uvedla, že od podzimu 2010 do podzimu 2012 užívali pozemek pod budovou o výměře asi 300 m2 a dalších asi 200 m2 pro účely parkování, příchodu k budově a příjezdové cesty. Jezdila tehdy vozem Renault Clio modré barvy a žalovaný vozem Renault Megane stříbrné barvy. Asi po dobu prvního roku se parkovalo hlavně před budovou, k tomu měl však žalobce výhrady, takže se pak začalo parkovat na cestě, pod teplovodem nebo v oplocené části pozemku, dokud z ní žalobce neodstranil oplocení. K odstranění tohoto oplocení došlo v době, kdy měli jít k výslechu na Policii, když jim žalobce poškodil fasádu budovy sbíjecím kladivem. Když se parkovalo před budovou, tak uvažovali tři parkovací místa, jedno místo pro ně, jedno místo pro pana xxx, se kterým měli uzavřenu pouze smlouvu o nájmu nebytových prostor, nikoli o parkování, a jedno místo pro zákazníky. Na parkovišti před budovu stávalo hlavně auto pana Maráka, ale i auta dalších lidí. Pan xxx používal více vozidel. Někdy zde zastavovali také lidé, kteří přijeli za panem Nenutilem, který má poblíž rodinný dům s dalšími objekty, ve kterých vykonává svářecí práce. Před hlavním vchodem do budovy z boku svědkyně parkovala pouze výjimečně, hlavně když potřebovala do budovy složit nějakou těžší věc, třeba šicí stroj k opravě. Svědkyně dále uvedla, že se zde jinak pravidelně neparkovalo ani nezajíždělo. Zákazníci do budovy chodili zepředu, přijížděli i auty a parkovali u cesty nebo zepředu budovy. Svědkyně rovněž uvedla, že asi od roku 2011 zákazníky informovali o tom, že se jedná o pozemky jiného vlastníka a snažili se o to, aby k nim chodili pokud možno zezadu **(ze svědecké výpovědi xxx).**
10. **Ing. Bc. Eva Grosmanová, znalkyně z oboru geodézie a kartografie,** po ohledání pozemku parc. č. xxx v k. ú. Kopřivnice (dále „pozemek“) se zaměřením žalobcem a žalovaným tvrzených ploch žalovaným v době od 13. 10. 2010 do 30. 9. 2012 užívaného pozemku, ke kterému došlo dne 15. 12. 2015 na místě samém v Kopřivnici, **určila výměry žalovaným v době od 13. 10. 2010 do 30. 9. 2012 užívaného pozemku:**
    1. **dle žalobcem tvrzených ploch,** označených **ve variantě (aa)** dle nákresu 1., ze kterého vyplýval maximální rozsah užívání pozemků žalovaným (o celkové výměře 781 m2), ve spojení s tvrzením žalobce předneseným u jednání dne 4. 3. 2015, **v geometrickém plánu č. 3837-164/2015**, ve kterém byla tato plocha označena jako pozemky parc. č. xxx o výměře 237 m2, parc. č. xxx o výměře 178 m2 a parc. č. xxx o výměře 75 m2, tedy **o celkové výměře 490 m2 a ve variantě (ab)** dle nákresu 2., ze kterého vyplýval minimální rozsah užívání pozemku žalovaným (o celkové výměře 640 m2), ve spojení s tvrzením žalobce předneseným u jednání dne 4. 3. 2015, **v geometrickém plánu č. 3828-164/2015** ve kterém byla tato plocha označena jako pozemky parc. č. xxx o výměře 228 m2, parc. č. xxx o výměře 141 m2 a parc. č. xxx o výměře 75 m2, tedy **o celkové výměře 444 m2,**
    2. **dle žalovaným tvrzených ploch,** označených dle nákresu na čísle listu 81 soudního spisu, ve spojení s tvrzením žalovaného předneseným u jednání dne 4. 3. 2015, **v geometrickém plánu č. 3838-164/2015** ve kterém byla tato plocha označena jako pozemky parc. č. xxx o výměře 75 m2, parc. č. xxx o výměře 72 m2, parc. č. xxx o výměře 45 m2, parc. č. xxxx o výměře 15 m2 a parc. č. xxx o výměře 3 m2, tedy **o celkové výměře 210 m2** (z protokolu o ohledání ze dne 15. 12. 2015 a z určení výměr užívaného pozemku ze dne 25. 1. 2016 ve spojení s geometrickými plány č. 3837-164/2015, č. 3828-164/2015 a č. 3838-164/2015).
11. **Ing. Miroslav Mattivi, znalec z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí stanovil obvyklou cenu nájmu pozemků** parc. č. xxx a parc. č. xxx v k. ú. Kopřivnice (dále „pozemky žalobce“) s ohledem na jejich charakter a způsob užívání v letech 2010, 2011 a 2012 původně ve znaleckém posudku č. 067 – 001/2017 ze dne 9. 1. 2017 a nově **ve znaleckém posudku č. 084 – 009/2018 ze dne 18. 6. 2018** metodou simulovaného nájemného v rozmezí 36 960 Kč/rok až 52 800 Kč/rok a metodou porovnávací (srovnávací hodnota nájemného) v rozmezí 33 649 Kč/rok až 48 279 Kč/rok. Obvyklá cena nájemného za pozemky parc. č. xxx a parc. č. xxx byla stanovena za celek s ohledem na využití pozemku, to znamená i za zastavěnou plochu a zahradu, protože oba pozemky jsou ve funkčním celku a navzájem jsou nerozdělitelné, aby nedošlo k znehodnocení jejich charakteru a způsobu užívání. Pozemky parc. č. xxx a parc. č. xxx se nacházejí v zastavěné části obce, ve vzdálenosti asi 250 m od centrální části města Kopřivnice, u frekventované komunikace ul. Čs. armády, ze které jsou přístupné. V blízkosti se nacházejí rodinné domy a ostatní bytová zástavba, dále objekty občanské vybavenosti. Parcela č. xxx o celkové výměře 1169 m2 je částečně zatravněná, převážně rovinatého charakteru. Tato parcela obklopuje pozemek parc. č. xxx, na kterém je umístěna stavba občanského vybavení č. p. xxx, užívaná k podnikatelským účelům, konkrétně pro prodej a poskytování služeb. Přístup ke stavbě č. p. xxx je přes dotčenou parcelu č. xxx. Přes parcelu č. xxx vedou inženýrské sítě: hlavní přivaděč vody, kanalizační řad, telekomunikační kabel a teplovod. Z východní strany pozemku protéká místní tok Kopřivnička. Na parcelu č. xxx je přístup autem přes frekventovaný chodník a po chodnících neupravených pro jízdu motorovými vozidly. V blízkosti vjezdu na parcelu se nachází autobusová zastávka, což dále komplikuje vjezd na pozemek. Tyto skutečnosti omezují plnohodnotné užívání pozemků pro podnikatelské účely. **Simulované nájemné** bylo určeno jako procentní podíl z obvyklé ceny stavebního pozemku, který by měl odpovídat uplatňovanému úročení vkladů v peněžních ústavech. Zpravidla se pohybuje mezi 4 až 5 %. Procentní podíl z obvyklé ceny stavebního pozemku dle sdělení realitních kanceláří by se v předmětných letech měl pohybovat mezi 6 až 8 %. V zemích s rozvinutým trhem s nemovitostmi se nejběžněji určuje nájemné ze stavebních pozemků tak, aby se pozemek zaplatil v rozmezí asi od 16 do 25 let, tedy ve výši 3 až 6 %. Nájemné ve výši 10 % z ceny pozemku se považuje za nesolidní a prakticky se nevyskytuje. Znalec proto stanovil ve svém původním posudku č. 067 – 001/2017 s ohledem na charakter oceňovaného pozemku a procentní podíly zjištěné v komentáři Ministerstva financí ČR z roku 2011 a realitních kanceláří procentní podíl ve výši 7 %. Ve svém novém znaleckém posudku znalec oslovil další realitní kancelář a při stanovení procentního podílu z obvyklé ceny pozemků se přiklonil spíše k rozpětí potvrzenému realitními kancelářemi od 7 do 10 %. Obvyklá cena stavebního pozemku byla stanovena z kupní smlouvy ze dne 12. 8. 2010 ve výši 528 000 Kč. Tato cena byla poměrem k velikosti obou parcel rozdělena na jednotlivé parcely a stanoveno 1) obvyklé nájemné pro procentní podíl 7 % v případě parcely č. xxx o výměře 1 169 m2 při jednotkové ceně 360,90 Kč/m2 ve výši 29 532,65 Kč/rok a v případě parcely č. xxx o výměře 294 m2 při jednotkové ceně 360,90 Kč/m2 ve výši 7 427,35 Kč/rok, celkem tedy obvyklé nájemné ve výši 36 960 Kč/rok, *pozn. soudu: což odpovídá obvyklému nájemnému ve výši cca 25 Kč/m2/rok (výpočet: 7 % ročně z jednotkové ceny 360,90 Kč/m2 = 25,263 Kč/m2/rok)*, 2) obvyklé nájemné pro procentní podíl 10 % v případě parcely č. xxx o výměře 1 169 m2 při jednotkové ceně 360,90 Kč/m2 ve výši 42 189,21 Kč/rok a v případě parcely č. xxx o výměře 294 m2 při jednotkové ceně 360,90 Kč/m2 ve výši 10 610,46 Kč/rok, celkem tedy obvyklé nájemné ve výši 52 800 Kč/rok, *pozn. soudu: což odpovídá obvyklému nájemnému ve výši cca 36 Kč/m2/rok (výpočet: 10 % ročně z jednotkové ceny 360,90 Kč/m2 = 36,09 Kč/m2/rok).* **Srovnávací hodnota nájemného.** Vzhledem k tomu, že znalec na realitním trhu nenašel žádný pozemek k pronájmu mezi občany, oslovil města, resp. městské úřady v Kopřivnici a v Novém Jičíně, které pronajímají své pozemky soukromým subjektům. Město Kopřivnice pronajímalo v rozhodné době pouze čtyři pozemky, které znalec zahrnul do srovnatelných nemovitostí. Město Nový Jičín nájmy pozemků sjednávalo individuálně a znalec byl odkázán na webové stránky města. Z tohoto webu vybral tři nejblíže srovnatelné pozemky, které město pronajímá. Protože ani jeden pozemek není přímo podobný s oceňovanými pozemky (žalobce) o užitné ploše 1 463 m2, uvedl znalec u jednotlivých srovnávaných pozemků koeficienty K1 až K7 (K1 Redukce pramene ceny, K2 Velikosti objektu, K3 Poloha, K4 Provedení a vybavení, K5 Celkový stav, K6 Vliv pozemku, K7 Úvaha zpracovatele ocenění), které zohledňují rozdíly těchto srovnávaných nemovitostí a oceňovaných nemovitostí (žalobce), tedy určují srovnatelnost s oceňovanými pozemky. Mezi 7 srovnatelných nemovitostí znalec zařadil: 1) nájem pozemku o výměře 2279 m2 v Kopřivnici, ul. Československé armády, představujícího parkoviště a komunikaci před Komerční bankou, s nájemným 113 950 Kč/rok, 2) nájem pozemku o výměře 210 m2 v Kopřivnici, ul. Štefánikova, představujícího pozemek pod stavbou chodníku ve vlastnictví nájemce, s nájemným 2 520 Kč/rok, 3) nájem pozemků o výměře 7625 m2 v Kopřivnici, ul. Karla Čapka, představující plochy zeleně mezi bytovými domy, s nájemným 91 500 Kč/rok, 4) nájem pozemku o výměře 135 m2 v Kopřivnici, ul. Štramberská, souvisejícího s prováděnými stavebními úpravami, s nájemným 1 620 Kč/rok, 5) nájem pozemku o výměře 40 m2 v Novém Jičíně, ul. 5. května, představujícího venkovní posezení před restaurací, s nájemným 36 000 Kč/rok, 6) nájem pozemku o výměře 24 m2 v Novém Jičíně, Loučce, umožňujícího přístup do restaurace, s nájemným 864 Kč/rok a 7) nájem pozemku o výměře 15 m2 v Novém Jičíně, ul. Máchova, Dvořákova, pod zahradní restaurací, s nájemným 720 Kč/rok. U každé ze srovnatelných nemovitostí znalec určil jednotkový nájem (jako podíl celkového nájmu a výměry pozemku), který po úpravě (vynásobení) celkovým koeficientem KC představuje upravené jednotkové nájemné. Na základě přímého porovnání nájmů znalec určil (upravené) **jednotkové nájemné srovnatelných pozemků** *(pozn. soudu: soudem zaokrouhlené na celé Kč)* minimální ve výši 21 Kč/m2, **průměrné ve výši 28 Kč/m2,** maximální ve výši 36 Kč/m2 a stanovené (subjektivně) ve výši 24 Kč/m2. Při konkrétním rozboru metodiky určení srovnávací hodnoty nájemného znalec explikoval také to, že jednotlivé koeficienty (K1 až K7) vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti. Stanovení jednotkového nájemného ve výši 24 Kč/m2 bylo určeno subjektivním pohledem znalce. Znalec měl za to, že by bylo namístě určit cenu nájemného v určitém rozpětí, stejně jako u simulovaného nájemného. Toto rozpětí stanovil v relaci 23 Kč až 33 Kč, což je rozpětí, jehož střed (28 Kč) se rovná průměrnému jednotkovému nájemnému srovnatelných pozemků. Znalcem dříve oslovené realitní kanceláře neměly evidenci o možných nájmech v předmětných letech, když ani další znalcem nově oslovená místní realitní kancelář neměla k dispozici žádné pozemky ke srovnání ceny nájmu. Neoslovení dalších realitních kanceláří na stanovení obvyklé ceny nájmu nemělo žádný vliv, protože všechny odpovědi ohledně procentního podíl z obvyklé ceny stavebního pozemku se pohybovaly v rozmezí 6 až 10 %. Na dotaz znalce, zde vyhláška Města Kopřivnice, stanovující v příloze č. 3 sazebník místních poplatků za užívání veřejného prostranství, je využívána u podobných pozemků jako jsou pozemky žalobce, bylo znalci odpovězeno, že město využívá sazbu 100 Kč/m2/rok pouze u pozemků pod stánky. V předmětných letech nebyla sazba využita a v současné době jsou uzavřeny čtyři nájemní smlouvy. Vyhláška města nemá vliv na určení ceny nájmu. Podle schváleného územního plánu Města Kopřivnice jsou pozemky žalobce využívány jako smíšené městské centrum. Územní plán nemá vliv na určení ceny nájmu (ze znaleckého posudku Ing. Miroslav Mattivi č. 084 – 009/2018 ze dne 18. 6. 2018).
12. Znalec Ing. Miroslav Mattivi při svých výsleších vypověděl, že pokud ve znaleckém posudku uvedl, že na parcelu č. xxx je přístup autem přes frekventovaný chodník a po chodnících neupravených pro jízdu motorovými vozidly, to neznamená, že by zde bylo nutno motorovými vozidly přejíždět obrubníky chodníků, s vozem se však na tento pozemek lze dostat pouze tak, že se přejíždí přes chodník, tedy je třeba zároveň dát přednost chodcům. Parkovací plocha před budovou je sice vysypána kamínky, nicméně se zde nachází i bahnitý terén a přestože je tato plocha prostřednictvím vysypaných kamínků zpevněná, tak ji jako standardní plochu nevnímá, když jako standardní zpevněnou plochu vnímá třeba uvedené parkoviště u Komerční banky. Když zde byl znalec na místním šetření v zimním období roku 2016, tak měl boty od bláta. Oceňovanou nemovitostí jsou myšleny pozemky žalobce, srovnatelnými nemovitostmi pak každá ze sedmi nemovitostí, se kterými byly nemovitosti žalobce porovnávány. Koeficient K1 Redukce pramene ceny vychází z toho, že u kupní ceny nalezené na internetových stránkách, za kterou je nemovitosti nabízena k prodeji, se se předpokládá, že tato cena je mírně nadsazena a že skutečný prodej je realizován za hodnotu nižší, obvykle ve výši kolem 90 % ceny nabídkové. Pokud ve svém znaleckém posudku použil u tohoto koeficientu hodnotu 1, tak vycházel z toho, že za inzerovanou cenu se předmětná nemovitost prodá, resp. by se prodala. Koeficient K2 Velikosti objektu zohledňuje výměru mezi porovnávanými pozemky tak, že pokud je srovnávaný pozemek větší než pozemky žalobce, koeficient je větší než 1 a pokud je srovnávaný pozemek menší než pozemek žalobce, koeficient je menší než 1. V rámci koeficientu K3 Poloha posuzoval, zda je nemovitost blíže nebo dále od centra města. V rámci koeficientu K4 Provedení a vybavení posuzoval kvalitu pozemku, např. zda je vydlážděný nebo travnatý. Pokud jde o koeficient K5 Celkový stav, zde ze subjektivního hlediska posuzoval pozemek podle předchozích koeficientů K1 až K4 z celkového hlediska tak, jak se mu pozemek jako celek jeví. V rámci koeficientu K6 Vliv pozemku posuzoval vliv pozemku a objekt, který na něm stojí. V rámci koeficientu K7 Úvaha zpracovatele ocenění opět, na základě subjektivního názoru, posuzoval, jak se mu daný pozemek líbí ve vztahu k pozemku, který je předmětem ocenění. Celkový koeficient je určen tak, že použité koeficienty K1 až K7 se mezi sebou vynásobí. Při zjištění hodnoty upraveného jednotkového nájemného vycházíme z toho, že mezi sebou srovnáváme nemovitosti, které nejsou srovnatelné, takže přitom používáme jednotlivé koeficienty, aby jednotkové nájemné, upravené prostřednictvím zvolených koeficientů, bylo srovnatelné s oceňovanou nemovitostí. Rozdíl v metodice určení obvyklé ceny nájemného mezi prvním a druhým znaleckým posudkem spočíval v tom, že při zpracovávání prvního posudku nabyl dojmu, že soud bude chtít a také musí být určena jedna konkrétní pevná cena nájmu. Po svém prvním výslechu pak nabyl dojmu, že bude vhodnější i pro potřeby soudu stanovit určité cenové rozpětí, mezi kterým by se mohla obvyklá cena nájmu pohybovat. Každý koeficient je samozřejmě závislý na úvaze znalce, resp. na jeho subjektivním přístupu, což platí jak pro koeficient K5, tak i pro koeficient K7, v daném případě ovšem s tím rozdílem, že v rámci koeficientu K5 jsou hodnoceny jako celek předchozí koeficienty K1 až K4 a koeficient K7 zohledňuje čistě subjektivní pohled znalce. Indexace, resp. opatření oceňovaných pozemků žalobce jednotlivými koeficienty K1 až K7, se ve znaleckém posudku již neprovádí, neboť u oceňovaného pozemku se vychází z toho stavu, v jakém se pozemek nachází, a jednotlivými koeficienty se vyjadřuje vztah mezi srovnávanými pozemky a pozemkem oceňovaným. V případě pozemků žalobce tedy jednotlivé koeficienty představují hodnotu 1. Při zpracovávání svého druhého znaleckého posudku ke znaleckému posudku Ing. Petry Vařekové již nepřihlížel. Při použití koeficientu K3 z územního plánu nevycházel, ale zohlednil v daném případě dobrou polohu pozemků vůči městu, resp. centru města. První znalecký posudek se snažil stanovit cenu nájmu přesně, druhý znalecký posudek v rámci určitého rozpětí, takže je přesnější. Simulované nájemné v něm bylo stanoveno v rozmezí, které je dáno nejnižším procentním podílem z obvyklé ceny stavebního pozemku a nejvyšším procentním podílem z této ceny. Obdobně srovnávací hodnota nájmu se v něm pohybuje v rozpětí mezi nejnižším a nejvyšším jednotkovým nájemným zjištěným ze srovnatelných pozemků **(z výpovědi znalce Ing. Miroslava Mattivi).**
13. Z dalších v řízení provedených důkazů soud skutková zjištění nečinil, neboť se vztahovaly k již prokázaným skutečnostem nebo nebyly pro posuzovanou věc právně významné. Další dokazování v projednávané věci soud z důvodu nadbytečnosti neprováděl, protože dosud zjištěný skutkový stav plně postačuje pro vydání rozhodnutí o věci samé.
14. Podle § 3028 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále též „o. z.“), není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti.
15. Podle § 451 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále též „obč. zák.“), kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatí, musí obohacení vydat (odst. 1). 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 (odst. 2).
16. Podle § 456 věty první obč. zák., předmět bezdůvodného obohacení se musí vydat tomu, na jehož úkor byl získán.
17. Podle § 458 odst. 1 obč. zák., musí být vydáno vše, co bylo nabyto bezdůvodným obohacením. Není-li to dobře možné, zejména proto, že obohacení záleželo ve výkonech, musí být poskytnuta peněžitá náhrada.
18. Po provedeném dokazování dospěl soud k závěru, že v období od 13. 10. 2010 do 30. 9. 2012 žalovaný bez právního důvodu užíval celý pozemek žalobce parc. č. xxxx o výměře 294 m2 a část pozemku žalobce parc. č. xxx o výměře 444 m2 v k. ú. Kopřivnice, neboť na pozemku žalobce parc. č. xxx se nachází stavba žalovaného č. p. xxx a pozemek žalobce parc. č. xxx o výměře 444 m2 představoval pro žalovaného a nájemce TMR - lepidla - tmely - spreje - nářadí s.r.o. přístupovou a manipulační plochu potřebnou k užívání stavby žalovaného č.p. xxx k podnikatelským účelům. Protože celkovou výměru žalovaným užívaného pozemku parc. č. xxx v k. ú. Kopřivnice bylo možno zjistit především na základě tvrzení a důkazů učiněných a označených žalobcem, ale i žalovaným, z nichž soud přihlédl zejména ke svědeckým výpovědím xxx, xxx a xxx, ale i xxx a xxx, které byly v podstatných okolnostech prakticky shodné a konzistentní, ke skutečnostem patrným z žalobcem předložené fotodokumentace a těmito svědky potvrzeným, od nichž se svědecká výpověď manželky žalovaného xxx jako osamocená v podstatných okolnostech odchylovala a vyznívala spíše tendenčně a účelově ve prospěch žalovaného, takže k ní soud jako k nevěrohodné zásadně nepřihlížel, jakož i k ohledání pozemku na místě samém se zaměřením žalobcem a žalovaným tvrzených ploch žalovaným v době od 13. 10. 2010 do 30. 9. 2012 užívaného pozemku, na základě kterého znalkyně z oboru geodézie a kartografie Ing. Bc. Eva Grosmanová určila výměry žalovaným v rozhodné době užívaného pozemku v geometrickém plánu č. 3828-164/2015, ve kterém byla tato plocha označena jako pozemky parc. č. xxx o výměře 228 m2, parc. č. xxx o výměře 141 m2 a parc. č. xxx o výměře 75 m2, tedy o celkové výměře 444 m2, který soud při aplikaci zásady volného hodnocení důkazů podle § 132 o.s.ř. hodnotil jak jednotlivě, tak i ve vzájemné souvislosti s ostatními důkazy, a dospěl k závěru, že nejlépe a nejvěrohodněji odpovídá skutečnému rozsahu žalovaným užívaného pozemku jak s ohledem na počet relevantních vozidel (celkem čtyři vozidla - dvě žalovaného a jeho manželky, dvě jeho nájemce) a nutnost jejich zajíždění, otáčení a vyjíždění na parkovišti před budovou (část pozemku označená parc. č. xxx), tak i s ohledem na příchod zákazníků žalovaného a příjezd, příchod, otáčení a odjezd žalovaného a jeho nájemce za účelem využívání bočního vchodu do budovy jako přístupové a manipulační plochy (část pozemku označená parc. č. xxx), když plocha žalovaným užívaného pozemku označená v geometrickém plánu č. 3837-164/2015 se soudu jevila jako nepřiměřeně naddimenzovaná a v geometrickém plánu č. 3838-164/2015 naopak jako nepřiměřeně poddimenzovaná.
19. Pokud jde o výši peněžité náhrady, kterou byl žalovaný povinen poskytnout žalobci za užívání 738 m2 plochy pozemků parc. č. xxx a parc. č. xxx v k. ú. Kopřivnice, užívaných žalovaným v době od 13. 10. 2010 do 30. 9. 2012 bez právního důvodu, soud zde vycházel z obvyklého nájemného za oba pozemky ve funkčním celku, stanoveného ve znaleckém posudku Ing. Miroslava Mattiviho č. 084 – 009/2018 ze dne 18. 6. 2018 porovnávací metodou jako jednotkové nájemné srovnatelných pozemků v průměrné výši 28 Kč/m2/rok, tedy v průměrné výši 2 (celé) 1/3 (jedna třetina) Kč/m2/měsíc, což při době užívání 23 měsíců a 19 dnů, tedy 23,613 měsíce, představuje obvyklé nájemné v celkové výši 40 662 Kč (738 m2 x 7/3 Kč/m2/měsíc x 23,613 měsíce). Vzhledem k tomu, že žalovaný zaplatil žalobci dne 1. 8. 2011 částku 25 000 Kč za užívání parcely č. xxx a části parcely č. xxx v k. ú. Kopřivnice za dobu od 13. 10. 2010 do 12. 10. 2011, odpovídající obvyklému nájemnému ve výši 50 Kč/m2/rok, a dne 12. 10. 2011 zaplatil další částku 25 000 Kč za užívání parcely č. xxx a části parcely č. xxx v k. ú. Kopřivnice za dobu od 13. 10. 2011 do 12. 10. 2012, odpovídající rovněž obvyklému nájemnému ve výši 50 Kč/m2/rok, dospěl soud k závěru, že žalovaný se na úkor žalobce v době od 13. 10. 2010 do 30. 9. 2012 sice bezdůvodně obohatil, předmět bezdůvodného obohacení, spočívající v peněžité náhradě za toto užívání, však žalobci již vydal, resp. zaplatil, takže soudu nezbylo, než aby žalobu jako nedůvodnou zamítl. Soud totiž nevycházel ze znaleckého posudku Ing. Petry Vařekové ze dne 9. 8. 2012, který žalovaný předložil k důkazu, protože jednak žalovaným předloženým znaleckým posudkem Ing. Petry Vařekové soud provedl pouze důkaz listinou podle § 129 odst. 1 o. s. ř., jednak tento znalecký posudek, resp. tato listina, ve srovnání se znaleckým posudkem Ing. Miroslava Mattiviho ze dne 18. 6. 2018, neobsahuje dostatečně reprezentativní, názorný a transparentní výběr srovnatelných nemovitostí, resp. údajů o inzerovaných či realizovaných nájmech podobných nemovitostí, u kterých by bylo možné s ohledem na jejich zvláštnosti pomocí přepočítacích indexů jednotlivých pozemků odvodit jednotkové nájemné v rozhodné době od 13. 10. 2010 do 30. 9. 2012, naproti tomu závěry znaleckého posudku Ing. Miroslava Mattiviho jsou dostatečně podloženy obsahem nálezu, včetně reprezentativního, názorného a transparentního výběru a popisu sedmi srovnatelných nemovitostí, jeho závěry jsou také náležitě odůvodněny, včetně rozboru použité metodologie, zejména srovnávací hodnoty nájemného, znalec Ing. Mattivi ve svém posudku i při svém výslechu přihlédl ke všem skutečnostem, s nimiž bylo třeba se vypořádat, odůvodnění jeho znaleckého posudku odpovídá pravidlům logického myšlení a závěry posudku nejsou v rozporu ani s výsledky ostatních důkazů, takže posudek znalkyně Ing. Vařekové je pro výše uvedené nedostatky z hlediska odborného posouzení jeho věcné správnosti v zásadě nepřezkoumatelný, takže k němu soud při aplikaci zásady volného hodnocení důkazů podle § 132 o.s.ř., které hodnotil jak každý jednotlivě, tak i všechny v jejich vzájemné souvislosti, nepřihlížel a při určení obvyklé ceny nájmu pozemků žalobce s ohledem na jejich charakter a způsob užívání v době od 13. 10. 2010 do 30. 9. 2012 vycházel z objektivně podložených a řádně odůvodněných závěrů znaleckého posudku Ing. Mattiviho.
20. Žalovanému, který měl ve věci plný úspěch, přiznal soud podle § 142 odst. 1 o.s.ř. náhradu nákladů potřebných k účelnému bránění práva proti žalobci, který ve věci úspěch neměl. Uplatněné účelně vynaložené náklady řízení spočívají v mimosmluvní odměně advokáta za poskytování právních služeb ve výši **127 960 Kč** podle § 7 bodu 6. ve spojení s § 11 odst. 1 písm. a), d) a g) vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu za 14 úkonů právní služby (převzetí a příprava zastoupení, vyjádření k žalobě, podání ze dne 30. 9. 2013, podání ze dne 18. 3. 2015, účast na jednáních před soudem konaných ve dnech 23. 9. 2013, 5. 2. 2014, 26. 9. 2014 v Ostravě před odvolacím soudem, 4. 3. 2015 přesahující dvě hodiny, 16. 9. 2015 přesahující dvě hodiny, 15. 12. 2015 ohledání v Kopřivnici, 19. 7. 2017 a 19. 11. 2018) po 9 140 Kč, náhradě hotových výdajů po 300 Kč za 14 úkonů právní služby podle § 13 odst. 3 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu ve výši **4 200 Kč**, náhradě za promeškaný čas cestou k jednáním před soudem ve výši **1 600 Kč** podle § 14 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb. odpovídající šestnácti započatým půlhodinám po 100 Kč, cestovném ve výši nejméně **3 807,60 Kč**, vypočteném jako součet náhrady za spotřebované pohonné hmoty při cestách konaných ve dnech 23. 9. 2013, 5. 2. 2014, 4. 3. 2015, 16. 9. 2015 právní zástupkyní žalobce z Frýdku-Místku do Nového Jičína a zpět vždy v celkové vzdálenosti 62 km osobním automobilem Infiniti FX 35, RZ: xxx při průměrné spotřebě 12,3 litrů na 100 km a ceně 36,10 Kč v roce 2013 (275 Kč), ceně 35,70 Kč v roce 2014 (272 Kč) a ceně 35,90 Kč v roce 2015 (2 x 274 Kč, tj. 548 Kč) za 1 litr pohonné hmoty benzínu automobilového 95 oktanů podle § 158 odst. 2, 3 a 4 zákona č. 262/2006 Sb., zákoníku práce ve spojení s § 4 písm. a) vyhlášky č. 472/2012 Sb., vyhlášky č. 435/2013 Sb. a vyhlášky č. 328/2014 Sb. a sazby základní náhrady za 1 km jízdy u osobních silničních motorových vozidel ve výši 3,60 Kč v roce 2013 (223,20 Kč) a ve výši 3,70 Kč v roce 2014 a 2015 (3 x 229,40 Kč, tj. 688,20 Kč) podle § 157 odst. 4 písm. b) zákoníku práce ve spojení s § 1 písm. b) vyhlášky č. 472/2012 Sb., vyhlášky č. 435/2013 Sb. a vyhlášky č. 328/2014 Sb., náhrady za spotřebované pohonné hmoty při cestě konané dne 26. 9. 2014 právní zástupkyní žalobce z Frýdku-Místku do Ostravy a zpět v celkové vzdálenosti 50 km osobním automobilem Infiniti FX 35, RZ: xxx při průměrné spotřebě 12,3 litrů na 100 km a ceně 35,70 Kč v roce 2014 (220 Kč) za 1 litr pohonné hmoty benzínu automobilového 95 oktanů podle § 158 odst. 2, 3 a 4 zákona č. 262/2006 Sb., zákoníku práce ve spojení s § 4 písm. a) vyhlášky č. 435/2013 Sb. a sazby základní náhrady za 1 km jízdy u osobních silničních motorových vozidel ve výši 3,70 Kč v roce 2014 (185 Kč) podle § 157 odst. 4 písm. b) zákoníku práce ve spojení s § 1 písm. b) vyhlášky č. 435/2013 Sb., náhrady za spotřebované pohonné hmoty při cestě konané dne 12. 12. 2015 právní zástupkyní žalobce z Frýdku-Místku do Kopřivnice a zpět v celkové vzdálenosti 52 km osobním automobilem Infiniti FX 35, RZ: xxx při průměrné spotřebě 12,3 litrů na 100 km a ceně 35,90 Kč v roce 2015 (230 Kč) za 1 litr pohonné hmoty benzínu automobilového 95 oktanů podle § 158 odst. 2, 3 a 4 zákona č. 262/2006 Sb., zákoníku práce ve spojení s § 4 písm. a) vyhlášky č. 328/2014 Sb a sazby základní náhrady za 1 km jízdy u osobních silničních motorových vozidel ve výši 3,70 Kč v roce 2015 (192,40 Kč) podle § 157 odst. 4 písm. b) zákoníku práce ve spojení s § 1 písm. b) vyhlášky č. 328/2014 Sb., a náhrady za spotřebované pohonné hmoty při cestách konaných ve dnech 19. 7. 2017 a 19. 11. 2018 právní zástupkyní žalobce z Frýdku-Místku do Nového Jičína a zpět vždy v celkové vzdálenosti 62 km osobním automobilem Nissan Infiniti FX 35, RZ: xxx při průměrné spotřebě 13 litrů na 100 km a ceně 29,50 Kč v roce 2017 (238 Kč) a ceně 30,50 Kč v roce 2018 (246 Kč) za 1 litr pohonné hmoty benzínu automobilového 95 oktanů podle § 158 odst. 2, 3 a 4 zákona č. 262/2006 Sb., zákoníku práce ve spojení s § 4 písm. a) vyhlášky č. 440/2016 Sb. a vyhlášky č. 463/2017 Sb. a sazby základní náhrady za 1 km jízdy u osobních silničních motorových vozidel ve výši ve výši 3,90 Kč v roce 2017 (241,80 Kč) a ve výši 4 Kč v roce 2018 (248 Kč) podle § 157 odst. 4 písm. b) zákoníku práce ve spojení s § 1 písm. b) vyhlášky č. 440/2016 Sb. a vyhlášky č. 463/2017 Sb., a náhradě za DPH v sazbě 21 % z částky 137 567,60 Kč ve výši **28 889,20 Kč** podle § 137 odst. 3 o.s.ř., celkem tedy náklady řízení ve výši 166 456,80 Kč, které soud podle § 149 odst. 1 o.s.ř. uložil žalobci zaplatit k rukám advokátky, zastupující žalovaného, jemuž byla přisouzena náhrada nákladů řízení.
21. Stát má podle výsledku řízení o žalobě proti žalobci podle § 148 odst. 1 o.s.ř. právo na náhradu nákladů řízení, které platil na znalečném ve výši 17 305,60 Kč (znalečné v celkové výši 19 305,60 Kč bylo částečně hrazeno ze zálohy na náklady znaleckého posudku ve výši 2 000 Kč, kterou složil procesně neúspěšný žalobce), když tuto částku je žalobce povinen zaplatit České republice do tří dnů od právní moci tohoto rozhodnutí na účet Okresního soudu v Novém Jičíně.

**Poučení:**

**Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do 15-ti dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Ostravě, prostřednictvím Okresního soudu v Novém Jičíně, ve 2 vyhotoveních.**

**Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá toto vykonatelné rozhodnutí, může se oprávněný domáhat soudního výkonu rozhodnutí.**

Nový Jičín, 10. prosinec 2018

JUDr. Ivan Holub, Ph.D.

samosoudce

Toto rozhodnutí nabylo ve výroku I. právní moci dne 12. 11. 2019 a ve výroku II. právní moci dne 12. 11. 2019.

Připojení doložky provedla Renata Holišová dne 16. 04. 2020.