



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 2 rozhodl samosoudkyní JUDr. Šárkou Henzlovou ve věci

žalobkyně: **Městská část Praha - Dolní Počernice**, IČO 00240150
sídlem Stará Obec 10, 190 12 Dolní Počernice
zastoupená advokátkou JUDr. Irenou Baladovou
sídlem Myslíkova 28, 121 02 Praha 2

proti
žalované: **NATURAL, spol. s r.o.**, IČO 41693639
sídlem Rubešova 10/83, 120 00 Praha 2
zastoupená advokátem JUDr. Pavlem Bergerem
sídlem Bělocerkevská 1037/38, 100 00 Praha 10

o: 1.981.466Kč s přísl.

takto:

- I. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni 767 592 Kč s úrokem z prodlení ve výši 7,75 % ročně od 31. 5. 2012 do zaplacení, to vše do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. Žaloba o povinnosti žalované zaplatit žalobkyni 1 213 874 Kč s příslušenstvím a úrok z prodlení z částky 767 592 Kč od 11. 3. 2010 do 30. 5. 2012 v zákonné výši se zamítá.
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- IV. Žalobkyně a žalovaná jsou povinny nahradit státu náklady řízení ve výši 61 669,82 Kč, a to každá jednou polovinou, tj. 30 834,91 Kč, do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku na účet zdejšího soudu s tím, že žalobkyně zaplatila zálohu 5 000 Kč, zbývá

k doplacení 25 834,91 Kč a žalovaná zaplatila zálohu 3 000 Kč, zbývá k doplacení 27 834,91 Kč.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se svou žalobou ze dne 7. 3. 2012 domáhá zaplacení bezdůvodného obohacení ve výši 1 981 466 Kč s ročním úrokem z prodlení od 11. 3. 2010 do zaplacení. Svou žalobu odůvodnila tím, že vykonává práva vlastníka k pozemkům parcelním č. [REDAKCE] o výměře 1248 m², parcely č. [REDAKCE] o výměře 366 m² a č. [REDAKCE] o výměře 5060 m² zapsaných na LV č. [REDAKCE] k. ú. Dolní Počernice, obec Praha zapsané u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha. Žalovaný je vlastníkem budovy č. p. [REDAKCE] zapsaných na LV č. [REDAKCE] k. ú. Dolní Počernice. Žalovaná nabyla vlastnické právo vyplývající z kupní smlouvy. Žalovaná jako vlastnice souboru budov označených v LV budova č. [REDAKCE] které jsou situovány na parcele č. [REDAKCE] jsou užívány jako čerpací stanice, prodejna a servis automobilů využívá současně také pozemky výše uvedené ve vlastnictví žalobkyně. Mezi účastníky nejsou vyřešeny vzájemné vztahy týkající využívaného pozemku, proto žalobkyně opakovaně musí žalovat žalovanou o vydání bezdůvodného obohacení za užívání těchto pozemků. Výši bezdůvodného obohacení stanovil znalec Ing. Stanislav Tulpa ve znaleckém posudku žalobkyně žádá vydání bezdůvodného obohacení za období užívání nemovitostí od 11. 3. 2010 do 31. 1. 2012.
2. Žalovaná se žalobou nesouhlasila, předně uvedla, že to není ona, která všechny předmětné pozemky užívá a v době, která je žalována užívala, a proto je toho názoru, že není všem pozemkům, které jsou zahrnuty v závazku z bezdůvodného obohacení pasivně legitimována. Dále rozporuje výši bezdůvodného obohacení, a to z toho důvodu, že převážnou část předmětných pozemků tvoří zeleň, ostatní komunikace a z velké části i veřejný chodník. Z tohoto důvodu se domnívá, že by mělo dojít k rozdělení výše nároku z bezdůvodného obohacení podle povahy pozemků a jejich funkčního využití. Žalovaná se domnívá, že užitek z užívání stavebního pozemku zastavěného provozovnou je nepochybně vyšší než užitek ze zelené plochy nebo dokonce z veřejného chodníku. Proto nesouhlasí se závěry znaleckého posudku Ing. Stanislava Tulpy, č. 001-6/2010.
3. Soud má prokázáno z výpisu z katastru nemovitostí LV č. [REDAKCE] k. ú. Dolní Počernice, že vlastníkem nemovitostí tam uvedených je hl. město Praha a Městské části Praha – Dolní Počernice je svěřena správa k těmto nemovitostem. Pozemky tam uvedené jsou č. [REDAKCE] K pozemku č. [REDAKCE] je uvedena orná půda, výměra 366 m², k pozemku č. [REDAKCE] je uvedena ostatní plocha, manipulační plocha, způsob využití, výměra 5060 m² k pozemku č. [REDAKCE] je uvedena zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1248 m².
4. Soud má prokázáno z listinného důkazu, a to znaleckého posudku č. 1602-22/2019 vypracovaného Ing. Stanislavem Tulpou, že znalec vyčíslil bezdůvodné obohacení za období 11. 3. 2010 do 27. 5. 2019 k výše uvedeným nemovitostem od 11. 3. 2010 do 31. 1. 2012 částku 1 984 067 Kč, když za celkovou výměru 6674 m² určil nájemné 156,82 Kč za 1 m² s tím, že za 692 dnů činí tato částka 297,283 Kč za m² a za 6674 m² pak částka 1 984 067 Kč. Při stanovení výše za užívání předmětných pozemků vycházel ze svých znaleckých posudků, které pro OS pro Prahu 2 vypracovával ze dne 11. 2. 2010 a 6. 2. 2007, dále z cenové mapy stavebních pozemků pro období 2002 až 2019 a z vlastní databáze ze znalecké činnosti. Podle znalce Miroslava Jokla měla být cena za užívání pozemku nižší, a to z toho důvodu, že se mělo zohlednit, že na pozemku je cizí stavba tedy tento je pak znehodnocen a vypočetl cenu

pozemku z tohoto důvodu stejně jako znalec Ing. Tulpa 4 100 Kč za 1 m² s tím, že Ing. Tulpa odečetl 15 % za toto znehodnocení pozemku a znalec Jokl vypočetl 75 % znehodnocení tedy v tomto se tyto dva znalecké posudky lišily. Přičemž oba dva znalecké posudky vycházely z částky 4 100 Kč za 1 m². Ze znalecké výpovědi Petra Orta, dalšího znalce, který posuzoval vyšší bezdůvodného obohacení, má soud prokázáno, že ten určil snížení ceny za užívání o 50 % z titulu zastavěné nemovitosti cizí stavbou.

5. Vzhledem k tomu, že existovalo více znaleckých posudků s odlišným závěrem pro tu samou posuzovanou věc, zadal soud vypracovat *revizní znalecký posudek* z oboru ekonomika, a to znalcem MBM-Hopet, s. r. o., IČ: 26685434. Soud má prokázáno z tohoto znaleckého posudku č. 775-1/2021 ze dne 25. 2. 2021, že podle jeho závěru je výše obvyklého nájemného částka 767 592 Kč, tj. **60,75 Kč za 1 m²** za období 11. 3. 2010 až 31. 1. 2012. Znalec při stanovení ceny vycházel ze skutečnosti, kde se předmětné a oceňované pozemky nachází, rovněž ze skutečnosti, že se na pozemcích nachází nemovitosti, tj. budovy, které jsou ve vlastnictví cizího subjektu. Při porovnávací metodě vycházel z obvyklého nájemného na relevantním trhu. Zdůraznil však, že v tomto konkrétním případě se jedná o specifický majetek, pozemky zastavěné stavbou jiného vlastníka, pro který v rozhodné době neexistoval relevantní trh. A pro tento případ, když nelze obvyklé nájemné zjistit, vychází z analogie, kdy se použije simulované nájemné, které lze určit jako dané procento z ceny pozemku a) v úrovni obvyklé ceny, za b) uvedené v cenové mapě obce a za c) zjištěné podle cenového předpisu. S tím, že při simulovaném nájemném vycházel z ceny a vycházel z průměrné kupní ceny stavebních pozemků v lokalitě Praha 9 za období roku 2009 až 2011 a 2010 až 2012. Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemky zatížené stavbou cizího vlastníka, zde se prakticky vylučuje, jakékoliv další současně využití, a to s přihlédnutím těsného sousedství drážního koridoru hlavní tratě, a proto je třeba vycházet z nejnižšího vyhodnocovaného kvantilu, a to 5 %, což představuje průměrnou kupní cenu, která byla dosažena u 90 % zjištěných a započtených kupních smluv s nejnižší kvalitou pozemků v lokalitě Praha 9 (zjištěno ze statistiky ČSÚ). Za období 11. 3. 2010 do 31. 1. 2012, tj. za 691 dnů byla vypočtena kupní cena v úrovni ceny obvyklé 2 138 Kč za 1 m² (pro srovnání znalec uvedl za stejné období u sousedních pozemků cenové mapy 2 210 Kč za 1 m²). Obvyklou cenu zastavěných pozemků, pak určil 1 430 Kč za 1 m². Obvyklé nájemné tak stanovil s ohledem na obvyklou cenu zastavěných pozemků na 60,75 Kč za 1 m², přičemž za rozhodné období stanovil částku 767 592 Kč. Znalec pracoval s údaji zapsanými v katastru nemovitostí pro jednotlivé pozemky, a to orná půda, ostatní plocha – manipulační plocha, zastavěná plocha a nádvoří. Zohlednil to, že pozemek č. 1496/3 je bezprostředně zastavěný budou čerpací stanice pohonných hmot s prodejnou a myčkou aut z bezprostředně navazující budovou autoservisu s autosalonem. Stavby na oceňovaných pozemcích jsou jiného vlastníka, než je vlastník pozemku. Znalec ocenil nájemné jednotnou částkou pro 3 pozemky bez rozlišení skutečného využití, avšak reflektující skutečný stav tak, jak byl popsán v kapitole 1.2 přílohy č. 1 znaleckého posudku. Znalec jako revizní se vyjadřoval k jednotlivým znaleckým posudkům podaným znalci Jokl Appraisal v. s. o., Petr Ort, IRA, s. r. o. a Ing. Stanislav Tulpa. Se závěrem, že se nelze přiklonit k žádnému znaleckému posudku a k žádné z částek uvedených v těchto znaleckých posudcích. Soud se nezabývá odůvodněním znaleckého posudku, který se vyslovuje k posuzovaným znaleckým posudkům, neboť pro posouzení dané věci soudu postačuje, že znalec zhodnotil podle své úvahy znalecké posudky a označil je za nepoužitelné pro daný spor. Soudu nepřísluší hodnotit hodnocení znalce, který se těmito znaleckými posudky zabýval. Za znalecký ústav znalce se dostavil k výsledku Ing. Mgr. Jaroslav Šantrůček, LL.M. a RNDr. Irena Šandová, kteří potvrdili závěry znaleckého posudku při jednání, když vycházeli z kupní ceny pozemku 2 138 Kč. Z údaje z cenové mapy za stejné období u sousedních pozemků byla uvedena cena 2 210 Kč, tedy podle znalce naprosto srovnatelná cena, jakou určil on a vycházel pak z kupní ceny pozemku. Dále znalec nepotvrdil

to, že by se v případě areálu jednalo o jeden funkční celek, připustil nejméně dva funkční celky, a to s ohledem na to, že pozemky jsou využívány k různému účelu. Jako velkou nevýhodu pozemku znalec vidí to, že je na něm stavba, která je ve vlastnictví jiné osoby a tím je do jisté míry tento pozemek znehodnocen.

6. Z *informací o stavbě* z internetové databáze katastrálního úřadu, má soud prokázáno, že stavba č. p. [REDAKCE] na pozemku parcelní č. [REDAKCE] k. ú. Dolní Počernice je ve vlastnictví žalované společnosti NATURAL spol., s. r. o.
7. S ohledem na zjištěné skutečnosti soud vycházel z následujícího skutkového stavu: Žalovaná za žalované období 11. 3. 2010 až 31. 1. 2012 jako vlastníka nemovitosti stojící na pozemku parcelní č. [REDAKCE] užívala tuto parcelu spolu se sousední parcelou č. [REDAKCE] aniž by za užívání pozemku žalovaná žalobkyni cokoliv zaplatila. Mezi účastníky nebyla uzavřena žádná smlouva ani dohoda týkající se užívání předmětných pozemků. Žalovaná nebyla vyzvána k zaplacení žalované částky 1 981 466 Kč, proto soud vzal za první výzvu k zaplacení dlužné částky žalobu a její doručení žalované, což se stalo dne 30. 5. 2012. Při stanovení rozsahu území, jaké žalovaná jako vlastníka užívá, soud vyšel ze skutečnosti, že budova je obklopena pozemky, na kterých stojí automobily, součástí pozemku je prostor, jakási komunikace, po které mohou automobily přijíždět a odjíždět. Součástí je i travnatý porost, který lze užívat v souvislosti s vlastnictvím nemovitosti. Prostor není oplocen ani uzamčen. Při stanovení rozsahu pozemku, soud vycházel ze znaleckého posudku, který dále vycházel z parcelních čísel k jednotlivým pozemkům přiděleným a rozlohy tam uvedené. Do užívané plochy soud zahrnul i travnatý pozemek [REDAKCE] který není chodníkem, tak jak tvrdí žalovaná, nýbrž část je zatravněná a část je již výše uvedená zmíněná komunikace. Pohledem do ortofotomapy jsou tyto skutečnosti možné zjistit. Stavba je obklopena pozemkem ve vlastnictví a správě žalobkyně, tento pozemek nemůže žalobkyně využít jiným způsobem, než že je využíván současně se stavbou. Dále soud vycházel ze zjištěné ceny za užívání pozemku, a to 60,75 Kč za 1 m² za období, po kterém žalovaná užívala nemovitosti ve správě žalobkyně, tj. 691 dnů, činí tato částka 767 592 Kč.
8. Znalec ústav MBM-Hopet, s. r. o. obhájil svůj znalecký posudek při jednání dne 17. 8. 2021. Soud zamítl návrh žalobkyně na vypracování dalšího znaleckého posudku, neboť nesouhlasila se závěry revizního znaleckého posudku a označila ho za nesprávný. Tento návrh soud zamítl, neboť mu pro posouzení dané věci postačovaly důkazy dosud provedené.
9. Po právní stránce soud zhodnotil věc následovně:
10. Dle § 451 odst. 1, 2 zák. č. 40/1964 Sb. občanského zákoníku platného a účinného do 31. 12. 2014 (dále jen OZ), kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatí, musí obohacení vydat. Bezdůvodným obohacením je majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu, plněním z neplatného právního úkonu nebo plněním správního důvodu, který odpadl, jakož i majetkový prospěch získaný z nepoctivých zdrojů.
11. Podle § 671 odst. 1 OZ nájemce je povinen platit nájemné podle smlouvy, jinak nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání.
12. V dané věci soud postupoval dle znaleckého posudku, který určil cenu za užívání nemovitostí obklopující nemovitost, tj. budovu ve vlastnictví žalované a přiznal žalobkyni náhradu za vzniklé bezdůvodné obohacení, které na straně žalované v této výši vzniklo, a to spolu

s úrokem z prodlení dle § 514 OZ od doby, kdy byla žalovaná vyzvána k plnění peněžitého závazku, tj. od 1. 6. 2012 do zaplacení a ve výši stanovené vyhláškou.

13. K jednotlivým **námítkám** žalované ohledně nároku: k výši bezdůvodného obohacení, s touto námitkou se soud ztotožnil a shledal, že výše bezdůvodného obohacení je nižší, než požaduje žalobkyně v žalobě. Přiznal částku dle znaleckého posudku a ve zbývající části, a to 1 213 874 Kč žalobu zamítl. Žalovaná dále namítla, že nevyužívá celý prostor, neměla by proto platit za prostor, který nevyužívá. K tomu soud provedl důkaz ortofotomapou, ze které je patrné, že okolí nemovitostí je užíváno k parkování automobilů a k využívání nemovitosti při příjezdu a výjezdu automobilů. K námitce, že zaplatila částku 103 025,26 Kč, k čemuž předložila důkaz výpisem z účtu č. 123 za období 24. 6. 2011 až 28. 6. 2011, že dne 27. 6. 2011 byla na účet žalobkyně zaplacená žalovanou částka 103 025,26 Kč, za nájem do 31. 12. 2010 tato listina se nachází na čl. 565 soudního spisu. K tomu žalobkyně uvedla, že tato částka byla započtena na období, které předcházelo dlužnému období, které je v žalobě uvedeno. S touto argumentací soud souhlasí, neboť žalobní nárok podle žaloby je od 11. 3. 2010 do 31. 1. 2012 a částka 103 025,26 Kč měla být zaplacená za nájem do 31. 12. 2010, přičemž není zřejmé z výpisu z běžného účtu bez dalšího, že se částka 130 025,26 Kč vztahuje k právě na období od 11. 3. 2010 do 31. 12. 2010, když celkem roční nájemné činí několikanásobně vyšší částku, než je částka 103 025,26 Kč, čili tato částka zaplacená žalovanou může pokrýt období od doby, kdy žalovaná nezaplatila nájemné až do 31. 12. 2010 a žalobkyně může započíst tuto částku na jakékoliv dřívější nezaplacené období. Soudu je z úřední činnosti známo, že žalobkyně podala proti žalované několik žalob na zaplacení bezdůvodného obohacení za různá období, která předchází i tomuto nyní žalovanému období a žalovaná nezaplatila v průběhu řízení žádnou řádně žalovanou částku, proto argumentace žalobkyně je podle názoru soudu důvodná a soud nemohl započíst částku 103 025,26 Kč na období od 11. 3. 2010 do 31. 12. 2010, když žalovaná ani přesně v listině neuvedla účel platby. Dalším argumentem žalované, že nebyla vyzvána k zaplacení dlužné částky nikdy před podáním žaloby. S tímto tvrzením se soud ztotožňuje. K tomu žalobkyně uvedla, že dlužná částka byla žalované známa, neboť probíhala četná jednání mezi účastníky. K žalobě a v průběhu řízení byly předloženy listiny - korespondence mezi účastníky, ze kterých vyplynulo, že žalovaná je dlužná za různá období, různé částky, avšak konkrétní výzva k zaplacení nyní žalované částky ze strany žalobkyně vnesena nebyla. Soudu má k dispozici listinu ze dne 19. 4. 2011, jejíž přílohou by mělo být vyčíslení pohledávky ze dne 11. 4. 2011, avšak tato příloha obsahuje pouze vyčíslení pohledávek za první, druhou a třetí žalobu, přičemž třetí žaloba je za období 7. 12. 2008 do 11. 3. 2010, proto soud vycházel z výzvy, která je učiněna v rámci žaloby.
14. Ze všech výše uvedených důvodů, soud rozhodl, tak jak je uvedeno ve výroku rozsudku částečně vyhověl žalobě a ve zbývající části, která téměř dvakrát převyšuje žalovanou částku žalobu, zamítl.
15. Ohledně náhrady nákladů řízení soud rozhodoval dle ust. § 142 odst. 2 o. s. ř. a nepřiznal žádnému z účastníků právo na náhradu nákladů řízení, s ohledem na to, že oba účastníci zavinili, že musela být podána žaloba, tím, že uzavřeli kupní smlouvu na koupi budovy na cizím pozemku. Žalobkyně dále tím, že zažalovala vysokou částku. Pokud by byla žalovaná částka přiměřená, žalovaná byla ochotna nějakou částku zaplatit, ale nikoli takto vysokou a mohlo se předejít tomuto sporu.
16. Ohledně náhrady nákladů řízení, které hradil stát, soud postupoval dle ust. § 148 a uložil obou účastníkům, aby se podíleli na náhradě nákladů řízení za vypracované znalecké posudky v tomto případě za znalecký posudek, který vypracoval znalecký ústav ve výši 56 255,32 Kč, a

dále za výslechy znalců 2 964,50 Kč za znalce Jokla a 2 450 Kč Petra Orta, celkem 61 669,82 Kč, z čehož pro každého z účastníků představuje částku 30 834,91 Kč, kterou jsou povinni zaplatit na účet zdejšího soudu po odečtení záloh u žalobkyně 5 000 Kč a u žalované 3 000 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání, a to do 15 dnů ode dne doručení písemného vyhotovení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího.

Nesplní-li povinný dobrovolně to, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může se oprávněný domáhat výkonu rozhodnutí soudem či nařízením exekuce.

Praha 18. listopadu 2021

JUDr. Šárka Henzlová v. r.
soudkyně