



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Markéty Wildové a soudkyň JUDr. Blanky Bendové a JUDr. Vladimíry Čítkové ve věci

žalobkyně: **Městská část Praha - Dolní Počernice**, IČO 00240150
sídlem Stará Obec 10, 190 12 Dolní Počernice
zastoupená advokátkou JUDr. Irenou Baladovou
sídlem Palackého 740/1, 110 00 Praha 1

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 zaplacení 1 981 466 Kč s příslušenstvím

k odvolání žalobkyně i žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 18. listopadu 2021, č. j. 27 C 49/2012-595

takto:

- I. Odvolací řízení o odvolání žalované proti vyhovujícímu výroku o věci samé (výrok I.) **se zastavuje.**
- II. Rozsudek soudu I. stupně **se** v zamítavém výroku o věci samé (výrok II.) **potvrzuje**, ve výroku o náhradě nákladů řízení mezi účastníky navzájem (výrok III.) **se mění** tak, že žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni na náhradu nákladů řízení 330 557,80 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám její advokátky, ve výroku o náhradě nákladů řízení státu (výrok IV.) **se mění** tak, že žalovaná je povinna zaplatit České republice na náhradu nákladů řízení 61 669,82 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku na účet soudu I. stupně.

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Vápeníková

III. Žádná z účastnic nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud I. stupně závazal žalovanou zaplatit žalobkyni 767 592 Kč s úrokem z prodlení ve výši 7,75% ročně od 31. 5. 2012 do zaplacení do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok I.), žalobu se žádostí o zaplacení 1 213 874 Kč s příslušenstvím a úrok z prodlení z částky 767 592 Kč od 11. 3. 2010 do 30. 5. 2012 zamítl (výrok II.), vyslovil, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení (výrok III.) a uložil žalobkyni i žalované povinnost zaplatit, a to každé jednou polovinou, náklady řízení státu ve výši 61 669,82 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku na účet soudu I. stupně s tím, že žalobkyně zaplatila zálohu 5 000 Kč, zbývá jí tak k doplacení 25 834,91 Kč, žalovaná zaplatila zálohu 3 000 Kč, zbývá jí tak k doplacení 27 834,91 Kč (výrok IV.).
2. Rozhodl v řízení, v němž se žalobkyně domáhala zaplacení bezdůvodného obohacení ve výši 1 981 466 Kč s příslušenstvím za rozhodné období od 11. 3. 2010 do 31. 1. 2012 s tvrzením, že je vlastníkem pozemků parc. č. [REDAKCE] o výměře 1248 m², parc. č. [REDAKCE] o výměře 366 m² a parc. č. [REDAKCE] o výměře 5 060 m², zapsaných na LV č. [REDAKCE] v k. ú. Dolní Počernice, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha, na nichž se nachází stavby ve vlastnictví žalované pod označením budova č. p. [REDAKCE] situovaná na pozemku parc. č. [REDAKCE] a užívaná jako čerpací stanice, prodejna a servis automobilů, s níž ostatní pozemky tvoří ucelený areál. Mezi účastníky nebyla uzavřena nájemní smlouva či jiná dohoda o užívání pozemků, žalobkyně tak žádá vydání bezdůvodného obohacení na úrovni obvyklého nájemného srovnatelných pozemků v daném místě a čase, které stanovila dle závěru znaleckého posudku Ing. Stanislava Tulpy č. 001-6/2010.
3. Žalovaná navrhlá zamítnutí žaloby. Namítla ohledně některých pozemků, za které žádá žalobkyně vydat bezdůvodné obohacení, nedostatek věcné pasivní legitimace, neboť jsou užívány jiným subjektem. Sporovala výši bezdůvodného obohacení s ohledem na charakter pozemku a jejich funkční využití; nesouhlasila se závěry vyslovenými v závěru znaleckého posudku Ing. Tulpy.
4. Soud I. stupně zjistil z provedených důkazů (odst. 3 až odst. 6) následující skutkový stav věci. Za nejpodstatnější je nutno zrekapitulovat, že žalobkyně je vlastníkem pozemků parc. č. [REDAKCE] (orná půda o výměře 366 m²), parc. č. [REDAKCE] (ostatní plocha, manipulační plocha, způsob využití, výměra 5 060 m²) a parc. č. [REDAKCE] zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1248 m²) v k. ú. Dolní Počernice. Žalovaná za rozhodné období 11. 3. 2010 až 31. 1. 2012 jako vlastníka nemovitosti (budovy č. p. [REDAKCE]) stojící na pozemku parc. č. [REDAKCE] užívala tento pozemek spolu se sousedním pozemkem parc. č. [REDAKCE] aniž by za užívání pozemků žalobkyni cokoliv zaplatila. Mezi účastníky nebyla uzavřena nájemní smlouva ani jiná dohoda o užívání předmětných pozemků. Žalovaná byla vyzvána k zaplacení žalované částky 1 981 466 Kč až žalobním návrhem. Pokud jde o rozsah pozemků (území), které žalovaná užívá, pak budova č. p. [REDAKCE] je obklopena pozemky, na kterých stojí automobily, součástí pozemku je 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; žalobkyně využívá pozemky společně se stavbou, jiným způsobem nelze pozemky využít (viz znalecký posudek MBM- Hopet, s.r.o., ortofotomapa).
5. Pokud jde o výši bezdůvodného obohacení za užívání těchto pozemků žalovanou, pak ze znaleckého posudku č. 1602-22/2019 Ing. Stanislava Tulpy se podává, že od 11. 3. 2010 do 31. 1. 2012 činí výše obvyklého nájemného 1 984 067 Kč (základní cena dle cenové mapy pozemků 4 100 Kč/m², celková výměra 6 674 m², výše obvyklého nájemného 156,82 Kč za 1m²/rok). Podle znalce Ing. Miroslava Jokla (znalec vyšel ze shodné základní ceny dle cenové mapy pozemků 4 100 Kč/m²) měla být cena za užívání pozemku nižší, neboť mělo být zohledněno, že na pozemku je cizí stavba, pozemek je tak znehodnocen, za znehodnocení

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Vápeníková

pozemku odečetl 75% (Ing. Tulpa odečetl 15 %). Znalec Ing. Petr Ort za znehodnocení, resp. pro zastavěnost nemovitosti cizí stavbou odečetl 50 %. Pro rozdílné závěry znaleckých posudků byl ve věci vypracován revizní znalecký posudek znaleckou kanceláří MBM-Hopet, s. r. o. ze dne 25. 2. 2021, č. 775-1/2021, z jehož závěru vyšel prvostupňový soud při stanovení výše bezdůvodného obohacení. Ze závěru revizního znaleckého posudku se podává, že výše obvyklého nájemného za rozhodné období 11. 3. 2010 až 31. 1. 2012 činí 767 592 Kč, roční jednotková částka 60,75 Kč za 1 m². Bylo zohledněno, že se jedná o pozemky zastavěné stavbou jiného vlastníka, pro které v rozhodné době neexistoval relevantní trh, proto znalec použil metodu tzv. simulovaného nájemného. 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, je prakticky vyloučeno jakékoliv jejich další využití, a to i s přihlédnutím k těsnému sousedství drážního koridoru hlavní tratě, proto je třeba vycházet z nejnižšího vyhodnocovaného kvantilu, a to 5 %, což představuje průměrnou kupní cenu, která byla dosažena u 90 % zjištěných kupních smluv s nejnižší kvalitou pozemků v lokalitě Praha 9. Za období 11. 3. 2010 do 31. 1. 2012 byla vypočtena kupní cena v úrovni ceny obvyklé 2 138 Kč za 1 m² (dle cenové mapy za stejné období u sousedních pozemků činí cena 2 210 Kč za 1 m²). Obvyklá cena zastavěných pozemků byla stanovena ve výši 1 430 Kč za 1 m², roční jednotková cena za užívání předmětných pozemků tak činí 60,75 Kč za 1 m², což za uvedený časový interval (691 dnů) s ohledem na celkovou plochu pozemků činí 767 592 Kč. Revizní znalecký posudek se vyjadřoval ke znaleckému posudku Jokl Appraisal v. o. s., znaleckému posudku Petra Orta, znaleckému posudku IRA, s. r. o. a konečně ke znaleckému posudku Ing. Stanislava Tulpy, vyložil, že k žádnému závěru těchto znaleckých posudků se nelze přiklonit. Soud I. stupně se nezabýval odůvodněním revizního znaleckého posudku, který se vyslovuje k posuzovaným znaleckým posudkům, neboť pro posouzení dané věci postačuje, že MBM-Hopet, s. r. o. v revizním znaleckém posudku hodnotil závěry výše označených znaleckých posudků a označil je za nepoužitelné pro daný spor. Závěr revizního znaleckého posudku potvrdili v rámci své výpovědi Ing. Mgr. Jaroslav Šantrůček, LL.M. a RNDr. Irena Šandová, kteří se na jeho vypracování podíleli. Z revizního znaleckého posudku se podává, že se v případě areálu nejedná o jeden funkční celek, ale nejméně dva funkční celky, s ohledem na účel jejich využití. Soud I. stupně pro nadbytečnost zamítl návrh žalobkyně na vypracování dalšího znaleckého posudku.

6. Vztahy mezi účastníky posoudil dle ust. 451 odst. 1, 2 zák. č. 40/1964 Sb. občanského zákoníku, (dále jen „obč. zák.“). Pokud žalovaná namítla, že nevyužívá celý prostor, pak ortofotomapou bylo prokázáno, že okolí nemovitostí je užíváno k parkování automobilů a k využívání nemovitostí při příjezdu a výjezdu automobilů. K námitce žalované, že zaplatila částku 103 025,26 Kč, k čemuž předložila výpis z účtu (č. l. 123), prvostupňový soud uvedl, že dne 27. 6. 2011 byla na účet žalobkyně zaplacená žalovanou částka 103 025,26 Kč, platba je označena „za nájem do 31. 12. 2010“ (č. l. 565). Žalobkyně namítla, že tato částka byla započtena na období, které předcházelo rozhodnému období, které je předmětem řízení. Této argumentaci prvostupňový soud přisvědčil, neboť předmětem řízení je vydání bezdůvodného obohacení za období od 11. 3. 2010 do 31. 1. 2012, přičemž z výpisu z běžného účtu nelze seznat, že se částka 103 025,26 Kč vztahuje k právě k tomuto rozhodnému období (není označen přesný účel platby). Soudu I. stupně je z úřední činnosti známo, že žalobkyně podala proti žalované několik žalob na zaplacení bezdůvodného obohacení za předcházející období, žalovaná nezaplatila v průběhu řízení žádnou žalovanou částku, proto argumentace žalobkyně je důvodná a nemohlo tak dojít k započtení částky 103 025,26 Kč na období od 11. 3. 2010 do 31. 12. 2010. O náhradě nákladů řízení rozhodl dle ust. § 142 odst. 2 zák. č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, (dále jen „o. s. ř.“).
7. Proti rozsudku soudu I. stupně podala žalobkyně odvolání s tím, že brojí proti zamítavému výroku o věci samé (výrok II.). Nejprve zrekapitulovala závěry soudu I. stupně, včetně závěru revizního znaleckého posudku. Namítla, že pokud jde o cenovou mapu srovnatelných pozemků

v rozhodném období od 11. 3. 2010 až 31. 1. 2012, pak tato činila za 1m² v roce 2010 částku 2 640 Kč, v roce 2011 částku 3 000 Kč a v roce 2012 částku 3 700 Kč, závěr revizního znaleckého posudku tak není správný. Jde o údaje z portálu „cenové mapy Hlavní město Praha“, tyto údaje jsou též součástí znaleckého posudku Ing. Tulpy č. 1602-22/2019, cena pozemku 1 430 Kč za 1m² je naprosto v rozporu s realitou. Úkolem revizního znaleckého posudku bylo přezkoumat závěry znaleckého posudku znalce Ing. Tulpy, Jokl Appraisal, v. o. s., Ing. Petra Orta a IRA s. r. o. Ze závěru revizního posudku vyplývá, že závěry předložených znaleckých posudků jsou nepoužitelné pro daný spor a předmětné pozemky netvoří celek. Obecně závěry znaleckých posudků soudy hodnotí jen podle toho, zda jsou náležitě (logicky) odůvodněny, zda jsou podloženy obsahem nálezu, zda znalec přihlédl ke všem skutečnostem, s nimiž se měl vypořádat, zda jsou závěry podloženy výsledky řízení a nejsou v rozporu s ostatními provedenými důkazy. Soud I. stupně vyložil, že postačí závěr, že všechny předložené znalecké posudky nejsou použitelné pro daný spor. Žalobkyně tvrdí, že závěry znalce (míněno zřejmě revizního znaleckého posudku, pozn. odvolacího soudu) jsou v rozporu s ostatními provedenými důkazy a závěr posudku není podložen ani vlastním obsahem nálezu. Znalec obhájuje svůj postup tak, že jediné jeho metodika je ta správná a jakákoli jiná metodika odpovídající zjištěné ceně obvyklého nájmu výpočtem - 5% z ceny pozemku dle cenové mapy je nesprávná. Přitom sám znalec uvádí v příloze č. 1 posudku průměrné kupní ceny za stavební pozemky v lokalitě Prahy 9 – 6 465 Kč, 6 323 Kč, 5 487 Kč za 1m². Znalec byl vyslechnut, z přepisu protokolu z jednání není mnohdy možno pro nesrozumitelnost rozpoznat správný obsah dotazu a opověď, proč shledává metodiku pro stanovení nájemného pomocí cenové mapy za nepřijatelnou. Závěr revizního znaleckého posudku je v rozporu se všeobecně uznávanou metodikou výpočtu výše obvyklého nájmu, která odpovídá 5 % z částky stanovené v cenové mapě pro dané území. Žalobkyně žádala, aby znalci bylo uloženo určit výši obvyklého nájemného, resp. výši bezdůvodného obohacení na straně žalované. Soud I. stupně takový znalecký úkol nezadal, proto žalobkyně požádala o zpracování znaleckého posudku Ing. Tulpu, který jej dne 27. 5. 2019 zpracoval. Za znalecký ústav se dostavil k výsledku Ing. Mgr. Jaroslav Šantrůček, LL.M. a RNDr. Irena Šandová, kteří potvrdili závěry znaleckého posudku, když vycházeli z kupní ceny pozemku 2 138 Kč. Stanovená výše obvyklé ceny zastavěných pozemků, kterou určil znalec na 1 430 Kč za 1 m², je v rozporu se skutečně zjištěnou cenou zastavěných pozemků (viz. příloha č. 1 posudku). Další pochybení spočívá v tom, že přílohu č. 9 znaleckého posudku tvoří smlouva o výpůjčce, která měla být doložena znalci zaměstnanci čerpací stanice. Z textu této smlouvy o bezplatné výpůjčce vyplývá, že tato smlouva navazuje na uzavřenou nájemní smlouvu ohledně nájmu čerpací stanice. Z této nájemní smlouvy by znalec mohl čerpat, tato smlouva však již přílohu netvoří. Rozsudek soudu I. stupně trpí vadou, která spočívá právě v hodnocení znaleckého posudku společnosti MBM-Hopet, s. r. o. č. 775-1/2021. S ohledem na výše uvedené navrhl, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně v napadeném zamítavém výroku o věci samé zrušil a v tomto rozsahu věc vrátil prvostupňovému soudu k dalšímu řízení za účelem vyhotovení nového znaleckého posudku.

8. Rovněž žalovaná brojila proti rozsudku soudu I. stupně odvoláním, a to proti vyhovujícímu výroku o věci samé. Soud I. stupně správně zadal vypracování revizního znaleckého posudku s ohledem na rozdílné závěry předložených znaleckých posudků. Žalovaná již v průběhu řízení před prvostupňovým soudem sporovala výši bezdůvodného obohacení, namítla, že neužívá všechny plochy, a na uplatněný nárok již zaplatila 103 025,26 Kč. Pokud jde o výši bezdůvodného obohacení, tak se nalézací soud s touto námitkou ztotožnil a shledal, že výše bezdůvodného obohacení je nižší, než požaduje žalobkyně. Nalézací soud se však již neztotožnil s námitkou žalované ohledně nevyužívání veškeré plochy, resp. celého prostoru. S touto námitkou se vypořádal tak, že provedl důkaz ortofotomapy, ze které je patrné, že okolí nemovitosti je užíváno k parkování automobilů a pro příjezd a výjezd automobilů. Tato argumentace nemůže obstát, když z předmětné ortofotomapy nelze rozlišit, jaký subjekt konkrétní prostor využívá. Nikoliv celý prostor je užíván k parkování, příjezdu a odjezdu automobilů, nýbrž se zde nachází velké množství ploch zeleně a ploch bez jakéhokoliv využití, soud I. stupně tak dospěl

k nesprávným skutkovým zjištěním. Sama žalobkyně bránila ve využívání celého prostoru, když městská policie zasahovala na předmětných pozemcích, aby zabránila prodeji značky Citroën v prezentaci vozidel v prostoru před prodejnou. Kromě žalované má na předmětných pozemcích umístěny nemovité věci ještě další vlastník, a to S. Š. podnikající pod obchodní firmou jeho vlastnické právo bylo založeno kupní smlouvou ze dne 22. 12. 2006, na jejímž základě nabyl úplatně do svého vlastnictví čerpací stanici se všemi součástmi a příslušenstvím. Byť nemovité věci tohoto vlastníka nejsou zapsány v katastru nemovitostí, jedná se o nemovité věci, konkrétně stavbu čerpací stanice. K této námitce žalovaná odkázala na své podání ze dne 5. 11. 2021 – zejména na čl. IV., V., VI. a VII. Nálezací soud se existencí dalšího vlastníka nevypořádal. Pokud jde o úhradu částky 103 025 Kč, pak tato platba byla realizována dne 27. 6. 2011. Žalovaná nesouhlasí se závěrem soudu I. stupně, že tato částka byla započtena na období, které předcházelo dlužnému rozhodnému období. Žalovaná předložila výpis z běžného účtu prokazující zaplacení částky 103 025,26 Kč dne 27. 6. 2011 s poznámkou „nájem do 31. 12. 2010“. Pokud by se mělo jednat o platbu za předcházející období, pak není zřejmé, z jakých důkazních prostředků nálezací soud dospěl k závěru, že za období, která předchází tomuto rozhodnému období, žalovaná nezaplatila žádnou částku. Žalovaná za všechna předcházející období zaplatila podle pravomocných rozhodnutí vše, a to včetně úroků a nákladů řízení. Pokud by nezaplatila, jistě by žalobkyně přistoupila k exekučnímu vymáhání, což nečinila. Na žalované období byla zaplacená částka 103 025,26 Kč, která představuje platbu za období od 7. 12. 2008 do 31. 12. 2010 (754 dní x tehdy užívaných 941 m² x 53 Kč/m²/rok). Rozhodnému období předcházela tři období, žalovaná v rámci odvolání označila jednotlivá řízení a platby, které dle pravomocných rozsudků uhradila. Namítla, že k započtení může dojít pouze v případě existujících pohledávek. Žalobkyně v této věci nikdy neobdržela žádný projev vůle, jehož obsahem by byl jednostranný zápočet. Pro započtení je nezbytnou podmínkou projev vůle jedné ze stran započíst svou pohledávku vůči pohledávce druhé strany. Částka 103 025,26 Kč tak započtena nebyla a nálezací soud se s touto námitkou nevypořádal. Žalovaná navrhla, aby odvolací soud napadený rozsudek ve výroku I., III. a IV. zrušil a vrátil věc soudu I. stupně k novému rozhodnutí. Nyní jsou k dispozici závěry revizního znaleckého posudku, který stanovil vyšší obvyklého nájemného částkou 60,75 Kč/1 m² a nabízí se příležitost k uzavření dohody na platformě závěrů revizního znaleckého posudku. Za tohoto stavu by žalovaná byla připravena podané odvolání vzít zpět a vyjít z rozsudku soudu I. stupně, a to i pro futuro, což by akceptoval i „druhý vlastník“ Sazba ve výši 60,75 Kč/1 m² by tak byla žalobkyni uhrazena z celé výměry 6 674 m².

9. Žalobkyně podáním ze dne 29. 4. 2022 omluvila svoji neúčast u odvolacího jednání, opětovně uvedla, že námitky žalované obsažené v odvolání jsou liché i s ohledem na rozhodnutí dovolacího soudu sp. zn. 28 Cdo 4558/2014 i rozhodnutí odvolacího soudu sp. zn. které předložila. Není pravdivé tvrzení, že by žalobkyně dokonce bránila žalované ve využívání celého prostoru, jak žalovaná v odvolání nově tvrdí. Mezi účastníky je veden další spor o vydání bezdůvodného obohacení za období od roku 2017 do roku 2020, ve věci byl zpracován další znalecký posudek Ing. Petrem Pohlem. Konečně zopakovala svoji argumentaci ohledně platby 103 025,26 Kč.
10. Žalovaná při odvolacím jednání dne 5. 5. 2022 vzala v plném rozsahu své odvolání zpět.
11. Odvolací soud tak odvolací řízení o odvolání žalované zastavil dle ust. § 207 odst. 2 o. s. ř.
12. Odvolací soud tak přezkoumal rozsudek soudu I. stupně i řízení, které jeho vydání předcházelo, a to toliko v rozsahu podaného odvolání (§ 206 odst. 2 o. s. ř.). Ve věci nařídil jednání (§ 214 odst. 1 o. s. ř.), jednal v nepřítomnosti žalobkyně dle ust. § 101 odst. 3 ve spojení ust. § 211 o. s. ř., která se k jednání odvolacího soudu omluvila. Při jednání zopakoval dokazování (§ 213 odst. 2 o. s. ř.) revizním znaleckým posudkem MBM-Hopet, s. r. o. ze dne 25. 2. 2021, č. 775-1/2021 (zjištění viz níže) a dospěl k závěru, že odvolání žalobkyně není důvodné.

13. Předně nárok žalobkyně (bezdůvodné obohacení za užívání pozemků za období od 11. 3. 2010 do 31. 1. 2012) je třeba posoudit s ohledem na ust. § 3028 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, (dále jen „o. z.“) podle zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku.
14. Podle ust. § 451 obč. zák. 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 z právního důvodu, který odpadl, jakož i majetkový prospěch získaný z nepoctivých zdrojů (odst. 2).
15. Revizní znalecký posudek, jehož závěry stvrdili znalci, kteří se na jeho vypracování podíleli (Ing. Mgr. Jaroslav Šantrůček, LL. M, RNDr. Irena Šandová), při jednání prvostupňového soudu dne 17. 8. 2021, se jednak vyjádřil k závěru znaleckého posudku Ing. Stanislavy Tulpy (posudek předložený žalobkyní), k závěru znaleckého posudku Jokl Appraisal, v. o. s, k závěru znaleckého posudku Ing. Petra Orta a k závěru znaleckého posudku IRA s.r.o. (posudky předložené žalovanou) a jednak stanovil výši obvyklého nájemného v daném místě a čase, tedy v období od 11. 3. 2010 do 31. 1. 2012.
16. Ze závěru revizního znaleckého posudku se podává, že *Ing. Tulpa* ve svém posudku bez jakéhokoliv pokusu o konvergenci s reálným vývojem cen pozemků na relevantním trhu používá výchozí cenovou základnu konstantní 10 let, ceny okolních pozemků dle cenové mapy jsou výrazně nižší, než znalcem vyčtená cena 4 100 Kč/m², konečně provedl celkovou korekci snížením o 15 %, což neodpovídá znehodnocení předmětných pozemků stavbami jiného vlastníka; nesplnil znalecký úkol a nestanovil obvyklou cenu nájemného. Znalecký posudek podaný *Jokl Appraisal, v. o. s.* nemůže obstát, znalec použil metodu simulovaného nájemného, jako výchozí jednotku nesprávně aplikuje tržní hodnotu pozemku podle cenové mapy hl. m. Prahy ve výši 4 100/m², neboť směšuje pojmy tržní hodnota a obvyklá cena; redukční koeficient reflektující stavby jiného vlastníka na pozemku není ve znaleckém posudku odůvodněn, analyzován. Znalecký posudek *Ing. Petra Orta* vychází z výchozí porovnávací metody, základní pochybení spočívá již v určení samotných 4 porovnávaných vzorků (odlišná plocha a další cenotvorné charakteristiky), dále znalec aplikoval 18 korekčních koeficientů, tím se odchýlil od metody přímého porovnání, došlo tak k implementaci subjektivního vlivu znalce, což ovlivnilo výsledek. Znalecký posudek *IRA s. r. o.* vykazoval nejméně metodických nedostatků, výsledná cena vychází z 5 vzorků, z nichž však pouze jeden má stavby na pozemku, pro vzorky nezastavěné je aplikován koeficient 0,75 bez odůvodnění, jako zdroj cenové informace je u všech vzorků pouze „realitní nabídka“, nejde tak o realizované ceny v místě a čase. Lze tak shrnout, že revizní znalecký posudek shledal u výše uvedených posudků nedostatky metodické povahy, pro něž se se závěry těchto posudků neztotožnil (kapitola 3. 1., kapitola 4.1 revizního znaleckého posudku).
17. Znalecká kancelář MBM-Hopet, s. r. o. jako zdroj dat pro stanovení obvyklého nájemného vybrala údaje z “ČSÚ - Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v ČR dle okresů a velikosti obcí v letech 2010 – 2012“, pro uvedené období byly ze stejného zdroje získány kupní ceny pozemků. Na stránkách www.damodaran.us a ARAD, tj. databáze ČNB byla zjištěna odpovídající data a parametry pro výpočet diskontní míry za sledované období, byl stanoven korekční koeficient pro poměr skutečného zastavění; vzhledem ke specifiku - pozemky zastavěné stavbou jiného vlastníka nebylo možno použít porovnávací metodu pro absenci obdobných reprezentantů, byla použita metoda pro stanovení simulovaného nájemného jako dané procento z ceny pozemku, pro rozhodnou dobu byla stanovena váženým průmětem střední kupní cena na úrovni ceny obvyklé v dané lokalitě (5% kvantil) – 2 138 Kč/m² (cena sousedních pozemků z cenové mapy 2 210 Kč/m²); obvyklá cena zastavěných pozemků 1 430 Kč/m², roční jednotková částka, resp. obvyklé nájemné 60,75 Kč/m²/rok, obvyklé nájemné v daném místě a čase za rozhodné období od 11. 3. 2010 do 31. 1. 2012 ohledně pozemku parc. č. 1495/2, 1496/1 a 1496/3 činí 767 592 Kč = (60,75/365 x 691 dní x 6 674m²).

18. Tyto závěry stran použité metody pro absenci srovnatelných reprezentantů, závěr ohledně stanovení výše obvyklého nájemného v dané lokalitě a čase s přihlédnutím ke specifiku pozemků, na nichž se nachází stavba jiného vlastníka, zpracovatelé revizního posudku řádně obhájili, rovněž tak důvody, pro které nelze vyjít ze závěrů posudků, které byly předloženy účastníky (viz odst. 16 odůvodnění odvolacího soudu). Lze tak shrnout, že závěr revizního znaleckého posudku byl náležitě logicky a přesvědčivě odůvodněn, včetně jeho výhrad k předloženým znaleckým posudkům účastníků a odvolací soud tak přisvědčuje soudu I. stupně, který pro stanovení výše bezdůvodného obohacení vyšel právě z jeho závěru. Pokud jde o námitku žalobkyně stran potřeby vypracování dalšího znaleckého posudku za účelem stanovení výše obvyklého nájemného v daném místě a čase, pak tato se s ohledem na výše uvedené jeví neopodstatněnou pro nadbytečnost provedení takového důkazu. Dílčí výhrady k odůvodnění napadeného rozhodnutí stran nedostatečného se vypořádání se závěry ostatních znaleckých posudků, předložených účastníky, bylo možno zhojit v odvolacím řízení po zopakování dokazování. Potud byla stěžejní odvolací námitka žalobkyně ohledně výše bezdůvodného obohacení shledána nedůvodnou.
19. Při respektování principu předvídatelnosti práva i postupu orgánů veřejné moci, jako jedné ze základních zásad právního státu (viz nálezy Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 2127/12, § 13 o. z.) odvolací soud vyšel z toho, že se jedná o čtvrtý spor účastníků se stejným skutkovým základem, lišící se v tomto případě pouze jiným obdobím. V jiných (předcházejících) sporech účastníků bylo rozhodováno i odvolacím soudem (např. sp. zn. 39 Co 362/2008, sp. zn. 13 Co 10/2011, sp. zn. 23 Co 519/2013), závěry odvolacího soudu byly přezkoumány i Nejvyšším soudem pod sp. zn. 28 Cdo 1056/2012 a pod sp. zn. 28 Cdo 4558/2014, odvolací soud proto nemá důvod se zásadně odchýlit od těchto soudních rozhodnutí ani v tomto případě, pokud jde o otázku pasivní legitimace žalované a posouzení otázky, zda areál na předmětných pozemcích tvoří jeden funkční celek (jedná se o otázku právní nikoliv odbornou), neboť pro posouzení těchto otázek vycházel *ze shodného skutkového stavu věci*. Toliko pokud jde o výši bezdůvodného obohacení pro rozhodné období od 11. 3. 2010 do 31. 1. 2012, pak vyšel *z odlišného skutkového stavu věci*, neboť v tomto řízení (rozdílně od řízení předcházejících) byl vypracován revizní znalecký posudek č. 775-1/2021 MBM-Hopet, s.r.o. a bylo posuzováno jiné rozhodné období (rok 2010 až rok 2012).
20. K věcné pasivní legitimaci žalované lze uvést, že je namístě vyjít z dosavadní ustálené judikatury Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 1405/2005, sp. zn. 33 Odo 1051/2005. Ostatně nedůvodnost této námítky lze vysledovat i z rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1056/2012, sp. zn. 28 Cdo 4558/2014 (kdy v posledně uvedeném rozhodnutí bylo předmětem řízení vydání bezdůvodného obohacení za bezprostředně předcházející období od 7. 12. 2008 do 10. 3. 2010) ve věci týchž účastníků. Lze tak pouze zopakovat, že povinnost poskytovat náhradu vlastníku pozemku, na němž stojí stavba, podle ust. § 451 odst. 1 a 2 a § 456 obč. zák. stíhá vlastníka stavby bez ohledu na to, jakým způsobem své vlastnické právo realizuje, neboť k jeho obohacení dochází už ze samotného titulu vlastnického práva; uvedené závěry lze pak vztáhnout i na spoluužívané pozemky stavbou bezprostředně nezastavěné, tvoří-li se zastavěným pozemkem funkční celek – ucelený areál (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2746/2013); potud je nerozhodné provozování čerpací stanice [redacted] Š [redacted] podnikajícím pod obchodní firmou [redacted] či provozování prodeje vozidel Citroën, v rozhodné době byla žalovaná vlastníkem souboru budov označených na LV [redacted] (vedeného zmíněným katastrálním úřadem pro katastrální území Dolní Počernice) jako budova č. p. [redacted] situovaných na parcele č. [redacted] užívaných jako čerpací stanice, prodejna a servis automobilů.
21. Nutno dodat, že areál tvořící jednotný funkční celek (čerpací stanice, autoservis, autosalon, přilehlé plochy - komunikace, chodník, sadové úpravy), sloužící k podnikání, ve kterém jsou poskytovány služby zákazníkům (viz příloha č. 3 revizního znaleckého posudku - mapa pozemků, příloha č. 4 revizního znaleckého posudku - ortofotomapa řešených pozemků, příloha č. 5 revizního znaleckého posudku - mapa.cz, příloha č. 6, č. 7 revizního znaleckého posudku -

- kolaudační rozhodnutí vydaná na základě stavebního povolení vydaného odborem výstavby dne 1. 2. 1996 pod č. j. [REDAKCE] pro celý areál jako celek). Je přitom zjevné, že stavební povolení bylo vydáno pro jeden objekt za účelem provozování čerpací stanice, autoservisu, autosalonu, včetně provedení sadových úprav a přílehlých chodníků a zázemí (trafostanice, nádrž pohonných hmot, přípojka vody, plynu); jako jeden funkční celek je zákazníkům užíván. Zákazníci krom poskytováných služeb souvisejících s provozováním čerpací stanice, autoservisu či autosalonu, využívají k dopravě (vjezdu a výjezdu) nejen přílehlé komunikace, ale také chodníky a zpevněné plochy; naopak provozovatel poskytovaných služeb taktéž využívá zázemí (přípojky vody, plynu, nádrž pohonných hmot apod.), jakož i příjezdové komunikace a zpevněné plochy pro svou podnikatelskou činnost, tedy všechny pozemky, které jsou tak funkčně propojeny. V případě jejich užívání na základě řádného titulu (nájemní smlouvy) by k jejich pronájmu nedošlo na základě jednotlivých smluv ke konkrétním pozemkům (např. travní porost, zpevněné, odstavné plochy, autoservis, čerpací stanice), ale na základě jedné smlouvy, předmětem které by byl celý areál. Bylo by proto nelogické, aby v případě porušení práv vlastníka žalovanou byla žalobkyně znevýhodněna tím, že by nebyla zohledněna ucelenost užívání těchto pozemků - areálu, kdy některé části areálu by byly zcela opomenuty, neboť jsou využívány, byť okrajově a byla diferencována cena v jeho jednotlivých částech.
22. Nadto odvolací soud poznamenává, že pokud žalovaná před soudem I. stupně namítla, že zaplatila 103 025,26 Kč, což mělo být zohledněno ve vztahu k výši bezdůvodného obohacení za toto rozhodné období, pak z obsahu spisu se podává, že dne 30. 7. 2015 bylo řízení koncentrováno dle ust. § 118b odst. 1 o. s. ř. a účastníkům byla dána lhůta 30 dnů ode dne data konání jednání k doplnění tvrzení o skutečnostech významných pro věc a k navržení důkazů (č. l. 124). Žalovaná však až podáním ze dne 1. 10. 2021 (po více jak 6 letech) tuto argumentaci stran zaplacení částky 103 025,26 Kč uplatnila (č. l. 558) a předložila výpis z účtu ze dne 27. 6. 2011 (č. l. 565), tedy po uplynutí lhůty, která jí byla v rámci koncentrace řízení poskytnuta, proto k této námitce nelze přihlížet.
23. Prodlení žalované odvolací soud posoudil dle ust. § 517 odst. 1 obč. zák., žalobkyně byla při jednání před soudem I. stupně vyzvána k předložení důkazu stran prokázání tvrzení, že žalovaná byla vyzvána k plnění, žalobkyně předložila výzvu k plnění ze dne 13. 6. 2008, výzvu k plnění ze dne 1. 4. 2009, korespondenci právní zástupkyně žalobkyně ze dne 19. 4. 2011 adresovanou právnímu zástupci žalované, e-mailovou korespondenci právních zástupců z roku 2009 a vyčíslení pohledávky (č. l. 131 - 136), tyto listiny však neprokazují tvrzení, že by žalovaná byla vyzvána k vydání bezdůvodného obohacení za období od 11. 3. 2010 do 31. 1. 2012 dne 10. 3. 2010; lze tak uzavřít, že k vydání bezdůvodného obohacení byla vyzvána až žalobním návrhem, který jí byl doručen 30. 5. 2012 (viz Potvrzení o dodání a doručení do datové schránky (č. l. 21a), v prodlení se tak ocitla dne 1. 6. 2012.
24. Soud I. stupně však pochybil, pokud vyslovil, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení. O náhradě nákladů řízení bylo na místě rozhodnout dle ust. 142 odst. 3 o. s. ř., základ nároku byl důvodný, toliko rozhodnutí o výši plnění záviselo na znaleckém posudku (v této souvislosti nelze přehlédnout, že žalovaná za užívání pozemků ničeho za rozhodné období nehradila, a to ani dle znaleckých posudků, které sama předložila). Náklady řízení tvoří zaplacený soudní poplatek ve výši 99 070 Kč, záloha na znalečné ve výši 5 000 Kč, odměna advokáta za 15 úkonů právní služby po 16 260 Kč a 2 úkony po 8 130 Kč dle ust. § 7, § 11 odst. 1 písm. a/, d/, g/, odst. 2 písm. c/ vyhl. č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu z tarifní hodnoty 767 592 Kč (příprava a převzetí zastoupení, sepis žalobního návrhu, vyjádření ze dne 22. 5. 2015, ze dne 3. 9. 2015, ze dne 5. 3. 2020, ze dne 8. 4. 2021, ze dne 20. 9. 2021, ze dne 8. 11. 2021, účast u jednání dne 24. 4. 2015, dne 30. 7. 2015, dne 26. 3. 2019, dne 16. 7. 2019, dne 17. 8. 2021, dne 8. 10. 2021, dne 18. 11. 2021, ½ za odvolání procesní povahy ze dne 19. 10. 2015 a ze dne 6. 5. 2021), 17 náhrad hotových výdajů po 300 Kč dle ust. § 13 odst. 4 cit. vyhl., 21 % DPH

z odměny a náhrady hotových výdajů ve výši 39 307,80 Kč dle ust. § 137 odst. 3 o. s. ř., celkem 330 557,80 Kč.

25. O náhradě nákladů řízení státu bylo rozhodnuto dle ust. § 148 odst. 1 o. s. ř., náklady státu tvoří znalečné za znalecký posudek MBM-Hopet, s. r. o. ve výši 56 255,32 Kč, znalečné za účast u jednání znalce Ing. Tulpy ve výši 2 964,50 Kč a znalečné za účast znalce Ing. Orta u jednání ve výši 2 450 Kč. Znalečné celkem činí 61 669,82 Kč. Zaplacené zálohy na znalecký posudek (záloha zaplacená žalovanou ve výši 3 000 Kč a záloha zaplacená žalobkyní ve výši 5 000 Kč) nebyly použity k proplacení znalečného – viz platební poukaz na č. l. 542, 543 a 555, je tak na místě rozhodnout o vrácení zaplacené zálohy žalované.
26. S ohledem na výše uvedené odvolací soud rozsudek soudu I. stupně v zamítavém výroku o věci samé (výrok I.) jako věcně správný potvrdil dle ust. § 219 o. s. ř., ve výroku o náhradě nákladů řízení mezi účastníky navzájem (výrok III.) jej změnil dle ust. § 221a o. s. ř. tak, že žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni na náhradu nákladů řízení 330 557,80 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám jejího advokátky, ve výroku o náhradě nákladů řízení státu (výrok IV.) jej změnil tak, že žalovaná je povinna zaplatit České republice na náhradu nákladů řízení 61 669,82 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku na účet soudu I. stupně.
27. O náhradě nákladů odvolacího řízení bylo rozhodnuto dle ust. § 142 odst. 1 a § 146 odst. 2 věta první o. s. ř. ve spojení s ust. § 224 odst. 1 o. s. ř., když v této fázi řízení žalobkyně nebyla úspěšná a žalovaná procesně zavinila zastavení odvolacího řízení.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí, a to výroku, jímž bylo odvolací řízení zastaveno, **není** dovolání přípustné (§ 238 odst. 1 písm. e/ o. s. ř.), proti výroku, jímž byl rozsudek soudu I. stupně potvrzen, **lze** podat dovolání do dvou měsíců od doručení rozhodnutí k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu I. stupně, jestliže rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu nebo která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak (§ 237, § 239 a § 240 odst. 1 o. s. ř.). Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud. Proti výroku o náhradě nákladů řízení **není** dovolání přípustné (§ 238 odst. 1 písm. h/ o. s. ř.).

Praha 5. května 2022

JUDr. Markéta Wildová v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Vápeníková