



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedy senátu Mgr. Martina Jachury a soudkyň Mgr. Jitky Stibralové a Mgr. Zdeňky Burdové ve věci

žalobce: **Městská část Praha 3, IČO 00063517**
sídlem Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 00 Praha 3 - Xxx
zastoupený advokátkou JUDr. Libuší Mikuleckou
sídlem Kubánské náměstí 1284/1, 100 00 Praha 10

proti
žalovaným: 1) **M. Š.**, narozený xxx
bytem xxx
2) **xxx a. s.**, IČO xxx
xxx, xxx
oba zastoupeni advokátem Mgr. Martinem Štuksou
sídlem Kaplická 1037/12, 140 00 Praha 4 - Podolí

o 2 933 299 Kč s příslušenstvím, o vzájemném návrhu 8 614 096 Kč s příslušenstvím,

k odvolání žalobce a obou žalovaných proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 21. 6. 2021, č. j. 7 C 473/2015-433

takto:

- I. Rozsudek soudu I. stupně se ve výroku II. mění tak, že první žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 137 661,40 Kč s úrokem z prodlení 8,05% ročně z této částky od 13. 11. 2015 do zaplacení a částku 489 165,95 Kč s úrokem z prodlení 8,05% ročně z této částky od 19. 7. 2018 do zaplacení a druhý žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 137 661,40 Kč s úrokem z prodlení 8,05% ročně z této částky od 13. 11. 2015 do zaplacení a částku 489 165,95 Kč s úrokem z prodlení 8,05% ročně z této částky od 19. 7. 2018 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci rozsudku.

Shodu s prvopisem potvrzuje Barbora Charvátová

- II. Ve výroku III. se rozsudek soudu I. stupně mění tak, že první žalovaný je povinen zaplatit žalobci 181 738,6 Kč s úrokem z prodlení 8,05% ročně z této částky od 13. 11. 2015 do zaplacení a částku 647 110,05 Kč s úrokem z prodlení 8,05% ročně z částky 646 946,05 Kč od 19. 7. 2018 do zaplacení a druhý žalovaný je povinen zaplatit žalobci 181 738,6 Kč s úrokem z prodlení 8,05% ročně z této částky od 13. 11. 2015 do zaplacení a částku 647 110,05 Kč s úrokem z prodlení 8,05% ročně z částky 646 946,05 Kč od 19. 7. 2018 do zaplacení.
- III. Ve výroku IV. se rozsudek soudu I. stupně potvrzuje.
- IV. Žalovaní jsou povinni zaplatit žalobci náklady řízení o žalobě i o vzájemném návrhu vzniklé před soudy všech stupňů ve výši 958 658,80 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalobce, a to každý ze žalovaných v rozsahu jedné poloviny.
- V. Žalovaní jsou povinni nahradit státu na účet Obvodního soudu pro Prahu 3 náklady řízení ve výši 8 920 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku, a to každý ze žalovaných v rozsahu jedné poloviny.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně zastavil řízení do částky 4 800 Kč s příslušenstvím a 1 627 Kč s příslušenstvím (výrok I.), zamítl žalobu o zaplacení částky 275 322,80 Kč s příslušenstvím a částky 993 736,90 Kč s příslušenstvím (výrok II.), uložil žalovaným povinnost zaplatit žalobci částku 363 477,20 Kč s příslušenstvím a částku 1 294 220,10 Kč s příslušenstvím (výrok III.), zamítl vzájemný návrh žalovaného o zaplacení částky 8 614 096,30 Kč s příslušenstvím (výrok IV.), uložil žalovaným povinnost nahradit žalobci náklady řízení o žalobě ve výši 71 971,50 Kč (výrok V.), uložil žalovaným povinnost nahradit žalobci náklady řízení o vzájemném návrhu žalovaného ve výši 494 599,60 Kč (výrok VI.), uložil žalovaným povinnost nahradit státu náklady řízení ve výši, která měla být specifikována v samostatném usnesení (výrok VII.), a žalobci uložil povinnost nahradit státu náklady řízení ve výši, která měla být specifikována v samostatném usnesení (výrok VIII.).
2. Soud prvního stupně takto rozhodl o žalobě v jejím konečném znění, kterou se žalobce po žalovaných domáhal vydání bezdůvodného obohacení za užívání pozemku ve vlastnictví žalobce parc. č. xxx v k. ú. Xxx, ve výši 638 800 Kč s příslušenstvím za dobu do 10. 11. 2013 do 9. 11. 2014 a ve výši 2 272 552 Kč s příslušenstvím za dobu od 10. 11. 2014 do 30. 6. 2018, s odůvodněním, že žalovaní užívají pozemek bez právního důvodu tím, že stavba v jejich spoluvlastnictví (tj. prodejna Xxx č. p. xxx, k. ú. Xxx) se nachází na pozemku žalobce. Soud I. stupně rozhodl i o vzájemném návrhu žalovaných, kterým se žalovaní po žalobci domáhali vydání bezdůvodného obohacení v konečné výši 8 614 096,30 Kč s příslušenstvím s odůvodněním, že jde o bezdůvodné obohacení žalobce vyčíslené za dobu od března 2013 do května 2016 vzniklé tím, že žalobce užívá bez právního důvodu majetek žalovaných, a to garáže, které jsou součástí prodejny Xxx a které se nacházejí na pozemcích parc.č. xxx, xxx a xxx v k. ú. Xxx. Žalovaní vycházejí z toho, že garáže a prodejna Xxx jsou z hlediska stavebnětechnického jednou stavbou o třech podlažích, kdy v prvním podzemním podlaží jsou garáže, v prvním nadzemním podlaží je prodejna potravin a ve druhém nadzemním podlaží je zázemí prodejny, přičemž garáže i prodejna jsou propojeny stavebnětechnicky i funkčně, a i když garáže (resp. garážová stání a manipulační prostor) nejsou v současné době fakticky užívány pro účely prodejny, takové užívání garáží objektivně možné je. Žalovaní tedy mají za to, že pokud první žalovaný a právní předchůdce druhého žalovaného nabyli v roce 1992 v rámci dražby příklepem prodejnu, pak spolu s ní nutně nabyli i garáže jako její součást. Žalovaní započítali svoji pohledávku vůči žalobci z titulu bezdůvodného obohacení žalobce proti pohledávce žalobce z titulu bezdůvodného obohacení žalovaných v rozsahu 643 600 Kč, ve kterém se pohledávky kryly, a ve zbylé části, tj. 8 614 096,30 Kč s příslušenstvím, se

domáhali plnění vzájemným návrhem. Soud I. stupně uzavřel, že garáže nejsou součástí prodejny Xxx, a proto je vzájemný návrh žalovaných nedůvodný. Dále uzavřel, že je dán nárok žalobce na vydání bezdůvodného obohacení žalovaných, neboť užívají pozemek žalobce bez právního důvodu, ovšem zároveň za rozhodné označil zjištění, že pozemek užívá i samotný žalobce tím, že pronajímá garážová stání, a v bodě 86 odůvodnění rozsudku popsal soud prvního stupně způsob, jak určil podíly žalobce a žalovaných na užívání pozemku parc. č. xxx se závěrem, že poměr užívání pozemku žalobcem a žalovanými je 43,1% : 56,9%, a přiznal žalobci plnění ve výši 56,9% z částky 638 800 Kč, tj. 363 477,20 Kč (za dobu od 10. 11. 2013 do 9. 11. 2014) a 56,9% z částky 2 274 552 Kč, tj. 1 294 220,10 Kč (za dobu od 10. 11. 2014 do 30. 6. 2018). Soud prvního stupně přiznal vedle jistiny i úrok z prodlení 8,05% ročně, přičemž počátky prodlení u jednotlivých dílčích nároků (tj. 6. 11. 2015 a 6. 7. 2018, resp. 26. 9. 2020) opřel o předžalobní výzvy a dny jejich doručení. O nákladech řízení rozhodl soud prvního stupně tak, že samostatným výrokem V. rozhodl o nákladech řízení o obou spojených žalobách žalobce (tj. žalobách o zaplacení 643 600 Kč a 2 287 958 Kč) dle § 142 odst. 2 o. s. ř., vycházející z částečného úspěchu (56,91%) a neúspěchu žalobce (43,09%), a přiznal žalobci náhradu nákladů řízení v rozsahu 13,82%, tj. ve výši 71 971,50 Kč. Dále soud prvního stupně rozhodl samostatně o náhradě nákladů řízení o vzájemném návrhu a vycházející z úplného úspěchu žalobce v této části řízení přiznal žalobci plnou náhradu nákladů řízení ve výši 494 599,60 Kč. Soud prvního stupně dále rozhodl dvěma výroky VII. a VIII. o tom, že žalobci i žalovaní nahradí státu náklady řízení ve výši určené v samostatném usnesení, které však již nebylo vydáno.

3. Proti rozsudku podal žalobce včasné odvolání. Napadl zamítavý výrok II. a domáhal se, aby bylo žalobci přiznáno plnění v žalované výši, tedy 638 000 Kč s úrokem z prodlení od 6. 11. 2015 do zaplacení a 2 287 958 Kč s úrokem z prodlení od 6. 7. 2018 do zaplacení, tedy aby nad rámec toho, co bylo žalobci přiznáno výrokem III. rozsudku soudu prvního stupně, bylo žalobci ještě přiznáno plnění až do výše, kterou žádal včetně žalovaného příslušenství. Zároveň se domáhal změny závislého nákladového výroku V. Žalobce zrekapituloval vývoj předmětu řízení, uvedl důvody jeho rozšíření i částečného omezení, shrnul, že konečným návrhem se domáhal 638 800 Kč a 2 287 958 Kč, a že v tomto rozsahu mělo být žalobci vyhověno včetně příslušenství. Za nesprávné označil krácení vydání bezdůvodného obohacení na 56,9%, trval na tom, že žalovaní nejsou v užívání celého pozemku nijak a nikým omezení, a to ani žalobcem, který vlastní garáže umístěné pod prodejnu. Uvedl, že postup soudu, který vlastně na garáže a na velkoprodejnu nahlížel jako na obytný dům, rozdělený na jednotky, kdy ke každé jednotce náleží podíl na společných částech budovy a na pozemku, není správný a nelze na věc pohlížet touto optikou.
4. Proti rozsudku podali odvolání i žalovaní. Napadli zamítavý výrok IV. o vzájemném návrhu a vyhovující výrok III. s odůvodněním, že soud učinil nesprávné skutkové i právní závěry. Žalovaní trvali na tom, že garáže jsou součástí věci hlavní, kterou je prodejna Xxx, žalobce jsou tudíž jejich spoluvlastníky a jako takoví mají pohledávku vůči žalobci z titulu bezdůvodného obohacení žalobce za užívání garáží. Argumentovali – stejně jako před soudem prvního stupně – stavebnětechnickou jednotou stavby s odkazem na znalecké posudky z oboru stavebnictví, trvali na tom, že jiný závěr, nežli ten, že garáže jsou součástí prodejny, není ani pojmově možný, neboť stavba prodejny (č. p. xxx) musí být – stejně jako každá jiná stavba – spojena se zemí pevným základem, což závěr, že garáže nejsou součástí prodejny, popírá. Vytkli soudu prvního stupně, že se nevypořádal s touto otázkou a že se výslovně nevyjádřil k tomu, kdo co vlastní.
5. Městský soud v Praze již jednou rozhodl rozsudkem ze dne 11. 1. 2022, č. j. 16 Co 375/2021-488, ve kterém označil za rozhodný a postačující důkaz privatizační projekt, ve kterém je výslovně vyjádřeno, co předmětem privatizace je (budova velkoprodejny Xxx a movité zásoby) a co předmětem privatizace není (pozemek a garáže, o kterých se v projektu uvádí, že jsou pod prodejnu a jsou součástí bytového domu) a na jeho základě učinil odvolací soud závěr, že příklepem budovy č. p. xxx v dražbě prováděné v roce 1992 na základě zákona č. 92/1991 Sb. se dražitelé (tj. první žalovaný a právní předchůdce druhého žalovaného) nestali a ani nemohli stát i

vlastníky garáží. Odvolací soud nepovažoval pro rozhodnutí v dané věci za rozhodné, zda jsou garáže součástí věci jiné či zda jsou samostatnou věcí a nezabýval se tudíž ani stavebnětechnickou stránkou věci. Důvodným shledal nárok žalobce z titulu bezdůvodného obohacení žalovaných za užívání pozemku parc. č. xxx o výměře 1597 m² v k. ú. Xxx, dobu od 10. 11. 2013 do 9. 11. 2014 ve výši 638 800 Kč s úrokem z prodlení 8,05% ročně od 13. 11. 2015 do zaplacení a za dobu od 10. 11. 2014 do 30. 6. 2018 ve výši 2 272 552 Kč s úrokem z prodlení 8,05% ročně od 19. 7. 2018 do zaplacení, a za nedůvodný označil vzájemný návrh žalovaných ve výši 8 614 096,30 Kč s příslušenstvím.

6. Dovolací soud svým rozsudkem ze dne 21. 9. 2022, č. j. 28 Cdo 1674/2022-546 v převážné části rozsudek Městského soudu v Praze zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení s odůvodněním, že odvolací soud pochybil, pokud se nezabýval povahou garáží jako součástí věci. Zákon o velké privatizaci neupravoval speciální pravidla o tom, co je součástí věci a jaký je její právní režim, a tudíž i zde platí regule občanského zákoníku o součásti věci a její povaze. Teprve po ozřejmění toho, zda je předmětná garáž samostatnou věcí či zda představuje součást prodejny Xxx, nebo dokonce věci jiné (např. obytného domu), lze rozhodnout o tom, zda v procesu privatizace mohla garáž následovat osud věci hlavní a přejít spolu s prodejnou Xxx na žalované.
7. Účastníci setrvali v dalším odvolacím řízení na svých stanoviscích. Žalobce zdůraznil, že vjezd do garáže a výjezd z ní je pouze jeden, a to na pozemku žalobce parc. č. xxx. Vjezd je možný pouze na kartu, kterou mají jen nájemci garážových stání. Garáž přesahuje půdorys prodejny, nachází se nejen pod prodejnou, ale mimo jiné i pod obytnými domy, se kterými je propojena schodištěm a výtahem. Garážových stání je cca 139, vertikální oddělení části garáže nacházející se na půdorysu prodejny od zbylé části garáže není možné. Monolitické stavební provedení je pouze stavebnětechnické řešení nestabilního podloží v dané lokalitě, nemění nic na původním záměru vybudovat tři stavební celky: obytné domy, garáž a prodejnu.
8. Žalovaní trvali na tom, že prodejna a část hromadné garáže nacházející se pod prodejnou na jejím půdorysu vertikálně oddělená od zbylé části garáže dilatační spárou tvoří jednu věc. Prodejna a část garáže jsou spojeny fyzicky i funkčně, přičemž funkční spojení spočívá v tom, že garáž představuje základy prodejny, bez kterých nemůže prodejna existovat, neboť tyto základy drží prodejnu a spojují ji se zemí pevným základem. Jiné řešení, než že jde o jedinou věc, není ani možné, neboť vlastnický režim nemovitostí v České republice neumožňuje, aby na témže pozemku stály dvě nad sebou umístěné stavby; jinak vyjádřeno, horizontální vlastnické dělení staveb není možné, nejde-li o případ bytového vlastnictví, neboť stavba, je-li nemovitostí, musí být spojena se zemí pevným základem. Garáže tedy nemohou být samostatnou věcí, pokud stojí na stejném pozemku jako prodejna Xxx a jsou jejími základy. Kolaudační rozhodnutí vymezují jen provozní (hospodářské) využití garáží, obytných domů a prodejny, nikoli jejich funkční souvislost. Sousední bytový dům by byl ztrátou části garáže poškozen pouze hospodářky, zatímco prodejna Xxx je na garážích jako svém prvním podlaží závislá existenčně. K dotazu odvolacího soudu, na základě čeho žalovaní považují prodejnu za věc hlavní a garáž za její součást a z jakého důvodu to není naopak, uvedli, že vycházejí z toho, že primárním účelem výstavby bylo vybudovat budovu potravin a druhotným účelem bylo využití prvního podlaží stavby jako garáže. Nadzemní – prodejní - část stavby má tedy dle žalovaných primární význam a podzemní – garážová – část má význam druhotný. Garáž je „jen“ první podlaží stavby prodejny. Tomu dle žalovaných odpovídá i stav zápisu v katastru nemovitostí, kde je zapsána prodejna potravin; garáž zapsána není, neboť podlaží stavby není předmětem samostatného zápisu do katastru nemovitostí. Skutečnost, že prodejna byla kolaudována v roce 1983 a garáž v roce 1985, tedy že základ stavby byl kolaudován o dva roky později než zbylá část stavby, není dle žalovaných rozhodná a nemění nic na závěru, že garáž představuje základy stavby prodejny. Žalovaní potvrdili, že garáž dosud nepoužívali. Pod půdorysem prodejny se nachází cca 111 garážových stání, tato jsou reálně vertikálně oddělitelná od ostatních garážových stání a jejich budoucí užívání žalovanými je možné.

9. Odvolací soud podruhé přezkoumal dle § 212 a §212a o. s. ř. rozsudek soudu prvního stupně v rozsahu předmětu řízení, který dosud není v právní moci, vázán právním názorem dovolacího soudu, že principiální předběžnou otázkou rozhodnou pro rozhodnutí ve věci je, zda garáž je součástí prodejny Xxx. Tuto otázku řešil již soud prvního stupně, v souvislosti s ní provedl dokazování a učinil právní závěr, že garáž není součástí prodejny. Odvolací soud považuje tento právní závěr za správný, neboť odpovídá skutkovým zjištěním soudu prvního stupně nejen o stavebnětechnickém stavu prodejny a garáže, ale i ostatním okolnostem případu, zejména zjištěním o jejich výstavbě, kolaudaci a způsobu užívání a též o právní dispozici s nimi.
10. Z listin týkajících se výstavby vyplývá, že budova čp. xxx a stavba garáží byly součástí tzv. stavby KBV 1, která představovala I. etapu přestavby západní části xxx – Xxxa. Stavba KBV 1 byla povolena jedním rozhodnutím (ze dne 31. 5. 1978), přičemž výstavba probíhala postupně a jednotlivé části výstavby byly kolaudovány postupně jako tzv. ucelené části stavby KBV 1. Kolaudačním rozhodnutím 24. 7. 1981 byl kolaudován bytový dům A. Kolaudačním rozhodnutím ze dne 10. 3. 1983 byla kolaudována velkoprodejna, vymezená v rozhodnutí tak, že obsahuje *v prvním nadzemním podlaží prodejní prostory labůdek a samoobsluhy atd., druhé nadzemní podlaží je spojeno s první ocelovým dvouramenným schodištěm a obsahuje šatny atd. Vstup do objektu je z pasáže pod obytným domem xxx nebo z krytého prostoru zásobování v xxx ulici. Konstrukci tvoří montovaný skelet, vodorovnou konstrukci nad prostorem samoobsluhy tvoří ocelová příhradová konstrukce osazená na železobetonových sloupech. Opláštění objektu je provedeno pláštěm FEAL.* Kolaudačním rozhodnutím z 18. 1. 1985 byla kolaudována „spodní stavba domu A“ (objekt 1.001) s popisem: *monolitická část objektu zaujímá 3 podlaží pod obytným objektem A. Z východní strany k tomuto monolitu přiléhá montovaný železobetonový skelet velkoprodejny, pod kterou jsou v suterénu tohoto skeletu umístěna krytá stání pro 110 automobilů a 3 stání pro jiný menší druh vozidel. Dále jsou zde umístěna WC. Provozně souvisí s dispozicí v monolitické části a jsou součástí tohoto objektu. Objekt 1.001 dále provozně souvisí s objektem 1.660.* Stejným rozhodnutím byl kolaudován i objekt 1.660 jako jednopodlažní podzemní objekt v severní části domu „B“ provozně napojený na objekt 1.001 a obsahující krytá stání pro 40 vozů a strojovnu vzduchotechniky. V rozhodnutí o kolaudaci velkoprodejny (1983) je jako budoucí uživatel uveden státní podnik Potravinářská Praha, s. p. V rozhodnutí o kolaudaci garáží (1985) je jako budoucí uživatel uvedeno xxx.
11. Odvolací soud předně uvádí, že argumentace žalovaných o primárním účelu výstavby prodejny a druhotném účelu výstavby garáží nemá oporu v provedeném dokazování. V listinných důkazech týkajících se výstavby a kolaudace prodejny, garáže a bytového domu xxx jsou bytový dům, garáž a prodejna označeny jako tzv. ucelené části stavby KBV 1 (tj. *komplexní* bytové výstavby) a každá ze tří částí tohoto komplexu měla od počátku svůj smysl a význam. Prodejna byla zjevně budována proto, aby obyvatelé nové xxx bytové zástavby měli kde nakupovat potraviny, a hromadná garáž byla budována proto, aby měli kde parkovat svá auta. Záměr investora byl realizován konkrétním stavebnětechnickým řešením zahrnujícím všechny tři celky. Pro závěr o primárním a druhotném významu výstavby prodejny a garáže tedy není důvod.
12. Dále pak není zcela zřejmé, proč by – vycházející z argumentace žalovaných – mělo být první podlaží tvořící základ stavby „jen“ součástí věci a která jiná podlaží a proč (jen) právě ta by měla tvořit věc hlavní. Součást věci bývá relativně samostatný komponent, který s věcí hlavní vytváří funkční celek (např. kolo či technický průkaz jsou součástí auta či dálkový ovladač je součástí televize). Není tedy zřejmé, proč by (má-li jít o jedinou věc) i první podlaží spolu s ostatními netvořilo věc hlavní.
13. Žalovaní založili svoji argumentaci o jediné věci na tom, že garáž a prodejna tvoří jeden stavebnětechnický celek (železobetonový monolit) o třech podlažích, kdy garáž je prvním podlažím. Nutno připustit, že v daném případě je skutečně dáno fyzické (faktické) spojení stavebních objektů, a to jednak garáže a bytového domu a dále garáže a prodejny. Toto specifické faktické spojení je dáno způsobem výstavby celého *komplexu* (KBV 1). Stavebnětechnické propojení prodejny a části garáže je patrné z kolaudačního rozhodnutí z 18. 1. 1985 o kolaudaci objektu 1.001 s popisem: *monolitická část objektu zaujímá 3 podlaží pod obytným objektem A. Z východní strany k tomuto monolitu přiléhá montovaný železobetonový skelet velkoprodejny, pod kterou jsou*

v suterénu tohoto skeletu umístěna krytá stání pro 110 automobilů a 3 stání pro jiný menší druh vozidel. Dále jsou zde umístěna WC. Provozně souvisí s dispozicí v monolitické části a jsou součástí tohoto objektu. Základem argumentace žalovaných je: společný skelet = jedna věc. Judikatura Nejvyššího i Ústavního již řešila různé případy fyzického spojení stavebních objektů, přičemž rozhodnutí soudu vždy záviselo na konkrétních často značně specifických okolnostech případu. Specifikem daného případu je, že stavba prodejny a stavba části garáže má společný prvek, kterým je železobetonový skelet. Tento stavebnětechnický prvek však není jediný rozhodný pro specifikaci věci v právním slova smyslu. Se žalovanými lze souhlasit v tom, že jediné rozhodné není ani vymezení prodejny v kolaudačním rozhodnutí ze dne 10. 3. 1983. Přesto tak, jak byla prodejna specifikována v kolaudačním rozhodnutí, představuje od počátku své existence samostatnou ucelenou autonomní jednotku ve smyslu technickém, právním, funkčním i provozním. Ve shodě s kolaudačním vymezením byla samostatným předmětem právních vztahů, zejména předmětem privatizace, zástavou při poskytnutí úvěru žalovaným či vkladem do obchodní společnosti. Fakticky existovala a sloužila ke svému účelu bez potřeby garáže. Závěru o tom, že takto vymezená je se zemí spojena pevným základem, nic nebrání. Jak konkrétně stavebnětechnicky je toto spojení se zemí řešeno (že se tak děje prostřednictvím podzemní části jednoho skeletu) není z hlediska právní kvalifikace stavby prodejny coby nemovitosti ve smyslu § 119 odst. 2 obč. zák. rozhodné. Žalování při své argumentaci zcela vylučují právní existenci dvou staveb nad sebou. Odvolací soud se s tímto kategorickým obecným závěrem neztotožňuje. Obecně nepovažuje za vyloučenou existenci např. stavby podzemní a stavby nadzemní, na témže pozemku, vše s odlišným právním režimem a způsobem užívání.

14. Žalování kladli důkaz na technickou (fyzickou) stránku věci a neoddělitelnost nadzemní a podzemní části skeletu. S ohledem na okolnosti případu (zejména dosavadní samostatnou právní a provozní existenci prodejny a garáže) jde o nedůvodné až účelové přeceňování vlivu stavebnětechnické stránky na právní poměry. Pro srovnání lze uvést, že v době před 1. 1. 2014 nebyly stavby součástí pozemku a v některých případech jí nejsou ani v době od 1. 1. 2014, a přesto jde o stavby s pozemkem technicky (fyzicky) neoddělitelně spojené. Šlo sice o právní pravidlo výslovně zakotvené v ustanovení § 120 odst. 2 obč. zák., jako takové je však i výslovným dokladem toho, že pevné fyzické spojení nemusí vždy nutně znamenat i spojení právní.
15. Odvolací soud tedy dospěl ve shodě se soudem prvního stupně k závěru, že garáž není součástí prodejny, a zároveň dodává, že stavbu prodejny a stavbu hromadné garáže nepovažuje ani za jedinou (hlavní) věc. Závěr, zda garáž je samostatnou (podzemní) stavbou v občanskoprávním slova smyslu či zda je součástí nějaké hlavní věci, není pro rozhodnutí v této věci rozhodné.
16. Odvolací soud dodává, že pokud v původním zrušeném rozsudku označil za rozhodný a postačující privatizační projekt, pak tak učinil nikoli proto, že by obecná právní úprava součástí věci neměla platit i v právním režimu velké privatizace, ale proto, že pokud by skutečně byla garáž součástí prodejny či pokud by prodejna a garáž tvořily jedinou věc hlavní, pak by s ohledem na okolnosti případu neobstála privatizace majetku provedená v roce 1992 jako celek, tedy s právními důsledky i pro prodejnu. Jinak vyjádřeno, vzhledem k tomu, že v daném případě šlo o privatizaci státního majetku dle privatizačního projektu, ve kterém byl předmět privatizace vymezen jednak výslovně pozitivně tak, že předmětem privatizace je prodejna a movité zásoby, a zároveň výslovně negativně tak, že předmětem privatizace není garáž a pozemek, čemuž odpovídala i cena privatizovaného majetku, která byla určena dle ceny prodejny, nikoli též garáže, pak by dle názoru odvolacího soudu neobstál závěr učiněný všemu výše uvedenému navzdory, totiž že privatizací přešlo všechno (tj. prodejna a garáž), ale naopak závěr, že nepřešlo nic.
17. Závěr o tom, že garáž není součástí prodejny Xxx, učinil Městský soud v Praze již v rozsudku ze dne 15. 2. 2018, č. j. 25 Co 410/2017-130 ve věci, ve které se žalování domáhali určení vlastnického práva žalovaných ke garážím coby samostatné věci; předběžná otázka řešená v daném řízení je otázka vlastnického práva žalovaných ke garážím jako součástí stavby prodejny č. p. xxx v k. ú. Xxx.

Shodu s prvopisem potvrzuje Barbora Charvátová

18. Odvolací soud tedy vyšel ze zjištění, že žalovaní nejsou vlastníky garáží, dále vyšel z nesporné skutečnosti, že žalovaní jsou vlastníci prodejny (stavby č. p. xxx) získané v roce 1992 příklepem v dražbě dle zákona č. 92/1991 Sb., situované na pozemku parc. č. xxx (jejich vlastnické právo k prodejně nebylo nikým zpochybněno), a vyšel též z nesporné skutečnosti, že žalobce je vlastníkem pozemku parc. č. xxx-zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Xxx. U tohoto pozemku byla v době do roku 2020 evidována v katastru nemovitostí výměra 1609 m² a od 2020 je na základě nového geometrického plánu vypracovaného v roce 2020 z iniciativy žalobce nově evidována výměra 1597 m².
19. Závěr soudu prvního stupně o nedůvodnosti vzájemného návrhu žalovaných je tedy správný. Pokud jde o nárok žalobce, ten byl co do základu nesporný. Nesporný byl i závěr znalce Olivy o výši obvyklého nájemného 400 Kč/m²/rok. Žalobce tak s ohledem na výměru 1597 m² žádal vydání bezdůvodného obohacení 638 800 Kč ročně. Žalovaní jednak zpochybnili výměru 1597 m², když namítli, že jde o výsledek nového geometrického plánu vyhotoveného z iniciativy žalobce, bez vědomí a součinnosti žalovaných, a dále navrhli zohlednit skutečnost, že pozemek užívají nejen žalovaní, ale i žalobce (pronajímá garáže nacházející se na daném pozemku). Soud prvního stupně ve shodě se stanoviskem žalobce vyšel z výměry 1597 m² a tudíž z částky 638 800 Kč/rok, a ve shodě se stanoviskem žalovaných „rozdělil bezdůvodné obohacení“ mezi žalované a žalobce jako uživatele pozemku parc.č. xxx, a to tak, že postupem uvedeným v bodě 86 odůvodnění určil poměr užívání pozemku žalobcem (43,1%) a žalovanými (56,9%) a žalobci přiznal plnění v rozsahu 56,9%.
20. Odvolací soud se neztotožňuje s názorem soudu prvního stupně, že z důvodu užívání pozemku nejen žalovanými, ale i samotným žalobcem, je na místě plnění žalovaných z titulu bezdůvodného obohacení poměrně krátit. Výše bezdůvodného obohacení žalovaných totiž nijak nezávisí na tom, zda má nějaký užitek z pozemku i někdo jiný, třeba i samotný vlastník pozemku. Obdobně tomu může být např. v situaci, kdy vlastník pozemku je omezen na vlastnickém právu tím, že přes pozemek vede kanalizační stoka či telekomunikační kabely ve vlastnictví třetí osoby. Výše bezdůvodného obohacení by v případě užívání pozemku vlastníkem stoky či kabelů bez právního důvodu nebyla ovlivněna (snížena) tím, že vlastník pozemku má na pozemku rodinný dům a sám pozemek užívá k bydlení. Žalobci tudíž náleží plnění v nekrácené výši.
21. Pokud jde o námitky žalovaných proti výměře pozemku parc.č. xxx v rozsahu 1597 m², odvolací soud se shoduje se soudem prvního stupně, že pro účely tohoto řízení a vyčíslení bezdůvodného obohacení postačuje zjištění učiněné z geometrického plánu znalce Jana Kefurta č. 58/2020 z 20. 5. 2020, že dosavadní výměra pozemku 1609 m² se po novém zaměření pozemku mění na 1597 m². Námitky žalovaných, že geometrický plán byl vyhotoven z iniciativy žalobce, bez vědomí a součinnosti žalovaných, nejsou rozhodné. Návrh žalovaných provést v rámci tohoto řízení „revizi“ geometrického plánu a výměry pozemku parc.č. xxx-zastavěná plocha a nádvoří, resp. zaměření budovy č. p. xxx, již přesahuje rámec tohoto řízení, navíc význam by nebyl nijak zásadní, neboť lze předpokládat, že pokud by výsledkem nebylo potvrzení výměry 1597 m², pak by se výsledek pravděpodobně lišil pouze v jednotkách m², což není v daném řízení rozhodné. Navíc žalovaným nic nebránilo v tom, aby – je-li to pro ně natolik zásadní – sami učinili kroky k odbornému prověření zaměření budovy, resp. výměry zastavěnosti dotčeného pozemku, a výsledek předestřeli soudu a žalobci k porovnání. Závěrem odvolací soud připomíná, že původní dlouhodobě evidovaná výměra pozemku parc.č. xxx v katastru nemovitosti byla 1609 m², tj. o 12 m² větší, přičemž tuto původní výměru žalovaní nezpochybnovali, naopak pohledávku žalobce v původní vyčíslené výši 643 600 Kč (odvozenou od výměry 1609 m²) použili bez výhrad k započtení (viz vzájemný návrh žalovaných z 23. 3. 2016, č. l. 29).
22. Předmět řízení se v průběhu řízení měnil. Ze spisu vyplývá, že jde o společné řízení dvou věcí, kdy první věc byla vedena pod sp. zn. 7C 473/2015 a týkala bezdůvodného obohacení za dobu od 10. 11. 2013 do 9. 11. 2014 ve výši 643 600 Kč, a druhá věc byla vedena pod sp. zn. 7C 480/2018 a týkala se bezdůvodného obohacení za dobu od 10. 11. 2014 do 30. 6. 2018 ve výši 2 289 629 Kč. Z důvodu korekce výměry pozemku parc.č. xxx v průběhu řízení z výměry 1609 m² na 1597 m²

Shodu s prvopisem potvrzuje Barbora Charvátová

omezil žalobce žalovanou částku 643 600 Kč na částku 638 800 Kč a důsledkem bylo zpětvzetí žaloby do částky 4 800 Kč. Z částky 2 289 629 Kč nakonec požadoval částku 2 272 552 Kč, kterou specifikoval konečným způsobem při jednání dne 17. 6. 2021 (viz tabulka níže), tedy žádal o 17 077 Kč méně, přičemž žalobu vzal výslovně zpět jen do částky 1 672 Kč; důsledkem je částečné zastavení řízení v rozsahu částky 1 672 Kč a (nepožadovaná) částka 15 405 Kč, která zůstala předmětem řízení a byla zamítnuta. Vnitřní specifikace nároku žalobce dle upřesnění žalobce dne 17. 6. 2021 je tedy následující:

Období	1597m2/rok	Celkem
10.11.2013 – 9.11.2014	638 800 Kč	638 800 Kč
10.11.2014 – 9.11.2015	638 800 Kč	2 272 552 Kč
10.11.2015 – 9.11.2016	638 800 Kč	
10.11.2016 – 9.6.2018	319 400 Kč	
10.6.2018 – 30.6.2018	36 752 Kč	
Celkem	2 911 352 Kč	2 911 352 Kč

Odvolací soud k výše uvedenému dodává, že žalobce při vyčíslení svého nároku učinil početní chybu, když při výpočtu výše bezdůvodného obohacení za dobu od 10. 11. 2016 do 9. 6. 2018 vyšel mylně z toho, že jde o šestiměsíční (půlroční) období, zatímco fakticky jde o období sedmi měsíců; jinak vyjádřeno, žalobce se domáhal bezdůvodného obohacení ve výši, která odpovídá období o jeden měsíc kratšímu. Tento omyl pramení ze znaleckého posudku Ing. Olivy a následně byl převzat žalobcem i soudem prvního stupně.

23. Odvolací soud, vycházející z konečného návrhu žalobce na zaplacení částek 638 800 Kč (za dobu od 10. 11. 2013 do 9. 11. 2014) a 2 272 552 Kč (za dobu od 10. 11. 2014 do 30. 6. 2018), považoval nároky žalobce v tomto rozsahu za důvodné. Vzhledem k tomu, že soud prvního stupně přiznal žalobci z částky 638 800 Kč pouze částku 363 477,20 Kč a ve zbytku 275 322,80 Kč žalobu zamítl, změnil odvolací soud rozhodnutí soudu prvního stupně tak, že žalobci přiznal i částku 275 322,80 Kč. Soud prvního stupně dále přiznal žalobci z částky 2 272 552 Kč pouze částku 1 294 220,10 Kč a ve zbytku žalobu zamítl, a proto odvolací soud změnil rozhodnutí soudu prvního stupně tak, že žalobci přiznal i částku 978 331,90 Kč.
24. Žalobce se domáhal plnění po obou žalovaných společně a nerozdílně. Spoluvlastnictví budovy xxx však nezakládá solidaritu obou žalovaných. V daném případě jde o dílčí společný závazek s dělitelným plněním a tento hmotněprávní závěr odvolacího soudu se odrazil ve změně rozsudku soudu prvního stupně spočívající v tom, že odvolací soud rozdělil dluh mezi oba žalované dle velikosti jejich spoluvlastnických podílů, tedy rovným dílem, a to s ohledem na §511 odst. 2 (v souvislosti s nárokem na vydání bezdůvodného obohacení vzniklým v době do 31. 12. 2013) a § 1871 o. z. (v souvislosti s nárokem za dobu od 1. 1. 2014). Jen pro úplnost odvolací soud dodává, že rozdělení plnění mezi oba žalované je výsledek hmotněprávního posouzení věci soudem, a pokud se žalobce v žalobě domáhal plnění solidárního, pak jde pouze o nesprávnou hmotněprávní kvalifikaci účastníka, která není vadou žaloby ani důvodem zamítnutí žaloby (např. NS sp. zn. 23 Cdo 1168/2015).
25. Žalobce se domáhal i úroku z prodlení. Odvolací soud zopakoval dokazování výzvami k plnění a podacími listky. Z předžalobní výzvy ze dne 2. 11. 2015 zjistil, že žalobce vyzval oba žalované k plnění částky 643 600 Kč (za dobu od 10. 11. 2013 do 9. 11. 2014) do 7 dnů od doručení výzvy, a z podacího lístku zjistil, že výzva byla podána na poště v pondělí 2. 11. 2015. Při aplikaci § 573 o.

z. dospěl odvolací soud k závěru, že výzva byla žalovaným doručena ve čtvrtek 5. 11. 2015 a sedmidenní lhůta k plnění uplynula ve čtvrtek 12. 7. 2015; žalovaní se tak ocitli v prodlení od 13. 11. 2015. Právě od tohoto data proto přiznal odvolací soud žalobci úrok z prodlení z jistiny 638 800 Kč. Vzhledem k tomu, že odvolací soud přiznal žalobci dále jistinu 275 322,80 Kč, i z této jistiny náleží žalobci úrok z prodlení od 13. 11. 2015 do zaplacení.

26. Odvolací soud dále zopakoval dokazování předžalobní výzvou ze dne 3. 7. 2018, ze které zjistil, že žalobce vyzval oba žalované k plnění původně žalované částky 2 274 224 Kč (za dobu od 10. 11. 2014 do 30. 6. 2018) do 7 dnů od doručení výzvy, a z podacího lístku zjistil, že výzva byla podána na poště dne 4. 7. 2018. Při aplikaci § 573 o. z. dospěl odvolací soud k závěru, že výzva byla žalovaným doručena 11. 7. 2018 a sedmidenní lhůta k plnění uplynula ve středu 18. 7. 2018; žalovaní se tak ocitli v prodlení ve čtvrtek 19. 7. 2018. Právě od tohoto data proto přiznal odvolací soud žalobci úrok z prodlení z jistiny 2 272 552 Kč. Vzhledem k tomu, že odvolací soud přiznal žalobci dále jistinu 978 331,90 Kč, i z této jistiny náleží žalobci úrok z prodlení od 19. 7. 2018 do zaplacení.
27. Odvolací soud proto postupoval zčásti dle § 220 o. s. ř. a zčásti dle § 219 a napadený rozsudek k odvolání žalobce i žalovaných zčásti potvrdil a zčásti změnil.
28. Odvolací soud postupoval dle § 224 odst. 2 o. s. ř. a jediným výrokem (nikoli dvěma) rozhodl o nákladech řízení o obou spojených žalobách a o vzájemném návrhu před soudy obou stupňů. Náhrada nákladů řízení náleží žalobci, který byl v řízení jen nepatrně neúspěšný ve smyslu § 142 odst. 3 o. s. ř., přičemž neúspěch představuje částečné zamítnutí žaloby do částky 15 405 Kč a části příslušenství a dále částečné zastavení řízení do částek 4 800 Kč a 1672 Kč z důvodu částečného zpětvzetí žaloby po přepočtu žalované částky z důvodu aktualizace výměry pozemku parc. č. xxx v průběhu řízení. Odvolací soud dodává, že ve smyslu § 150 o. s. ř. odvolací soud při určení tarifní hodnoty vycházel z výše plnění, která byla žalobci fakticky přiznána, bez zahrnutí toho, co mu „nepatrně“ přiznáno nebylo, což považuje v dané věci za spravedlivé řešení při vypořádání otázky nákladů řízení. Zároveň odvolací soud postupoval při určení výše náhrady nákladů dle § 8 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb., s ohledem na zákonné spojení žaloby o zaplacení 638 800 Kč a vzájemného návrhu žalovaných ke společnému projednání, kdy vzájemný návrh na zaplacení 2 458 400 Kč byl podán dne 23. 3. 2016 a rozšířen na částku 8 614 096 Kč dne 1. 7. 2016 (změna vzájemného návrhu byla soudem připuštěna dne 5. 4. 2019) a dle § 12 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb., s ohledem na spojení dvou žalob (tj. věci sp. zn. 7C 473/2015 a 7C 480/2018) ke společnému řízení dne 5. 4. 2019 usnesením č. j. 7C 473/2015-186. Na základě § 8 odst. 3 vyhlášky se při spojení žaloby o zaplacení a vzájemného návrhu o zaplacení bude za tarifní hodnotu považována hodnota věci, která je nejvyšší. Na základě § 12 odst. 3 vyhlášky se při spojení dvou žalob rozhodnutím soudu určí tarifní hodnota součtem tarifních hodnot spojených věcí.
29. Žalobci náleží náhrada soudních poplatků za žaloby ve výši 32 180 Kč, 1 000 Kč, 113 712 Kč, a soudní poplatek za odvolání 63 453 Kč, tj. celkem 210 345 Kč. Dále žalobci náleží náhrada nákladů právního zastoupení, tj. odměna advokáta, režijní paušály 300 Kč/úkon dle § 13 odst. 4 vyhl. č. 177/1996 Sb., náhrada dle § 14 odst. 2 vyhl. č. 177/1996 Sb. a 21% DPH. Výše odměny advokáta za úkony právní služby závisí na tom, zda byl úkon činěn v době před spojením věcí či po jejich spojení, od čehož se odvíjí tarifní hodnota. Odvolací soud dodává, že pokud se písemný úkon právní služby činěný žalobce výslovně týkal pouze konkrétně označené části předmětu řízení, pak odvolací soud určil tarifní hodnotu dle obsahu úkonu.

7C 473/2015		
úkon	tarifní hodnota	Odměna/ /náhrada

Žaloba o zaplacení 643 600 Kč podaná 11.11.2015 (včetně změn žaloby)	638 800	10 860
Převzetí a příprava (PM: 30.7.2015, čl. 5)	638 800	10 860
Účast u jednání 29.3.2016, které bylo odročeno bez projednání věci (za účelem seznámení žalobce se vzájemným návrhem žalovaných o 2 458 400 Kč podaným 23.3.2016)	638 800 (§14/2 AT)	5 430
Vyjádření z 30.6.2016	2 458 400 (§8/3 AT)	18 140
Podání z 28.12.2016 (vyjádření k věci a k dodatku č.1 ZP)	2 458 400 (§8/3 AT)	18 140
Účast u jednání 10.1.2017, které bylo odročeno bez projednání věci	2 458 400 (§8/3, §14/2 AT)	9 070
Účast u jednání 4.6.2018, které bylo odročeno bez projednání věci	2 458 400 (§8/3 AT, §14/2)	9 070

7C 480/2018		
úkon	tarifní hodnota	odměna
Žaloba o zaplacení 2 274 224 Kč podaná 16.7.2018 včetně dalších změn (návrh na rozšíření o 15 405 Kč, částečné zpětvzetí o 1672 Kč)	2 272 552	17 420
Převzetí a příprava (PM 27.6.2018, čl.5)	2 272 552	17 420

Úkony po 5.4.2019 (po spojení žalob 7C 473/2015 a 7C 480/2018 a připuštění změny vzájemného návrhu na 8 614 096 Kč, čl. 186); §8/3, §12/3 AT		
úkon	tarifní hodnota	odměna
Podání z 24.4.2019 (vyjádření k vzájemnému návrhu)	10 886 648	48 660
Účast u jednání 27.2.2020	10 886 648 (tj. 2 272 552+8 614 096)	48 660
Podání z 29.4.2020 (otázky znalci a vyjádření k věci)	10 886 648	48 660
Vyjádření 14.7.2020 ke znaleckému posudku	10 886 648	48 660
Souhlas z 11.2.2021 s vypracováním odborného vyjádření a formulace otázek na odborného poradce 4.3.2021	10 886 648	24 330
Účast u jednání 3.12.2021 v délce nad 2hod	10 886 648	2x 48 660
Účast u místního šetření 6.5.2021	10 886 648	48 660
Účast u jednání 17.6.2021 v délce nad 2hod	10 886 648	2x 48 660
Odvolání proti zamítavému výroku II. rozsudku	1 269 059	13 380
Vyjádření k odvolání žalovaných (tj. k odvolání proti výroku III., IV.)	9 908 316 (tj. 8 614 096+1 294 220)	47 940
Účast u odvolacího jednání 11.1.2022	10 886 648	48 660

Shodu s prvopisem potvrzuje Barbora Charvátová

Vyjádření žalobce k dovolání žalovaných	10 886 648	48 660
Účast u odvolacího jednání dne 13.12.2022	10 886 648	48 660

Na základě výše uvedeného náleží žalobci odměna advokáta za 21 úkonů právní služby ve výši 762 410 Kč, režijní paušál 21x 300 Kč, dále náhrada dle § 14 odst. 2 vyhlášky č. 177/1996 Sb. ve výši 23 570 Kč a 21% DPH. Celkové náklady řízení žalobce činí 958 658,80 Kč. Za úkony, které nejsou v tabulce uvedené, odvolací soud odměnu nepřiznal, neboť je považoval za neúčelné (nadbytečné, činěné v iniciativy účastníka, bez významu pro průběh řízení a rozhodnutí věci). Odvolací soud dále nepřiznal – i s ohledem na aplikaci § 142 odst. 3 o. s. ř. – samostatnou odměnu za úkony žalobce „upřesňující“ žalovanou částku (návrh na rozšíření žaloby, částečné zpětvzetí). Vzhledem k tomu, že žalovaní mají postavení samostatných účastníků, rozložil mezi ně odvolací soud povinnost nahradit žalobci náklady řízení způsobem, který kopíruje rozsah jejich hmotněprávní povinnosti.

30. V daném řízení platil stát náklady znaleckého posouzení a odborného posouzení v celkové výši 8 920 Kč. Náhrada těchto nákladů byla uložena neúspěšným žalovaným ve smyslu § 148 odst. 1 o. s. ř., každému v rozsahu jedné poloviny.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání k Nejvyššímu soudu prostřednictvím soudu I. stupně ve lhůtě dvou měsíců ode dne jeho doručení, avšak jen za podmínek a z důvodů stanovených v § 237 o. s. ř., tedy jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak. Jen proti výroku o nákladech řízení není dovolání přípustné.

Praha 13. prosince 2022

Mgr. Martin Jachura v.r.
předseda senátu