



ČESKÁ REPUBLIKA

# ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Zdeňka Stíbrala a soudců JUDr. Heleny Karetové a JUDr. Miroslava Stoklasy v právní věci žalobkyně : **Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových** , IČ: 69797111, sídlem Praha 2, Rašínovo nábřeží 42, proti žalované : **PHL – Sklář s.r.o.**, IČ: 28162846, sídlem Praha 4, Na Pankráci 1062/58, zastoupené JUDr. Michalem Žižlavským, advokátem se sídlem kanceláře v Praze 1, Žitná 1, o **469.164,- Kč s příslušenstvím**, o odvolání žalobkyně proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 22.1.2009 č.j. 12 C 73/2007-190,

**t a k t o :**

Rozsudek soudu I. stupně **s e** ve výroku (II.) o zamítnutí žaloby v částce 469.164,- Kč **m ě n í** tak, že žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni 469.164,- Kč spolu s úroky z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb. od 1.4.2007 do zaplacení, vše do tří dnů od právní moci rozsudku.

**O d ů v o d n ě n í**

V daném řízení zůstal sporným nárok vydání bezdůvodného obohacení, které získala žalovaná užíváním pozemku par. č. xxx v k.ú. Xxx o rozloze 3.270 m<sup>2</sup>, na kterém stojí hotel ve vlastnictví žalované za období od 10.3.2005 do 9.3.2007, kdy žalobkyně požaduje částku 98,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Soud I. stupně vycházel při rozhodování ze znaleckého posudku vypracovaného znalcem Ing. Jaroslavem Novotným a přiznal nárok ve výši 170.000 Kč. V tomto rozsahu již nabyl rozsudek právní moci. Pravomocným rozhodnutím Městského

soudu v Praze ze dne 25.7.2009 č.j. 55 Co 119/2009-247 byl napadený rozsudek v rozsahu částky 1.756,- Kč /bezdůvodné obohacení za užívání v období 10. a 11.3.2005/ z důvodu žalovanou uplatněné námitky promlčení nároku zrušen a vrácen soudu I. stupně k dalšímu řízení. Rozhodnutím ze dne 24.5.2011 č.j. 55 Co 119/2009-428 přiznal Městský soud v Praze za období od 12.3. 2005 do 9.3.2007 částku 469.164,- Kč s příslušenstvím. Vycházel přitom ze závěrů revizního znaleckého posudku vypracovaného znaleckým ústavem Česká znalecká a.s., který stanovil hodnotu nájemného za období 10.3.2005 do 9.3.2007 částkou 654.000,- Kč /jednotková cena nájemného 100,- Kč/m<sup>2</sup>/rok x 3.270 m<sup>2</sup>/, tedy částkou vyšší, než jakou žalobkyně žalobou požaduje. Toto rozhodnutí Nejvyšší soud ČR rozsudkem ze dne 12. března 2013 č.j. 28 Cdo 900/2012-466 zrušil s právním názorem, že bezdůvodné obohacení je nutno 1/ stanovit jako obvyklé nájemné u zastaveného pozemku stavbou jiného vlastníka s tím, že pokud není reálně možné v daném případě zajistit dostatečný vzorek obdobných pozemků, je na znalci, aby se s uvedenou situací po odborné stránce vypořádal, resp. na soudu, aby zmíněné faktory zohlednil ve svých úvahách; 2/ výše obohacení musí odrážet výši nájemného obvyklého v daném místě a času bez ohledu na to, kdo nemovitost užívá. Odvolacímu soudu dále vytkl, že neprovedl důkazy navržené žalovanou, aniž by tento postup zdůvodnil.

Ze spisu Obvodního soud pro Prahu 4 sp. zn. 41 C 144/2009 vyplývá, že rozsudkem soudu I. stupně ze dne 22.3.2010 č.j. 41 C 144/2009-108 ve spojení s rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 10. května 2011 č.j. 35 Co 299/2010-300 přiznal soud žalobkyni nárok na vydání bezdůvodného obohacení za užívání předmětného pozemku v období od 10.3.2007 do 31.12.2008 ve výši 581.217,86 Kč s příslušenstvím. Vycházel přitom ze závěrů revizního znaleckého posudku č. 3 620-12-2010, vypracovaného znaleckým ústavem Česká znalecká a.s. dne 3. prosince 2010, který stanovil hodnotu nájemného za období 10.3.2007 do 31.12.2008 částkou 714.404,- Kč /jednotková cena nájemného 121,- Kč/m<sup>2</sup>/rok x 3.270 m<sup>2</sup>/. Rozsudek nabyl právní moci dne 22.6.2011, když dovolání žalované bylo usnesením Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. srpna 2012 č.j. 28 Cdo 3786/2011-356 odmítnuto.

Z doplnění znaleckého posudku ze dne 3. prosince 2010 vypracovaného znaleckým ústavem Česká znalecká, a.s. dne 29. ledna 2014 odvolací soud zjistil, že v období od 10.3.2005 do 9.3.2007 činí hodnota nájemného Při zohlednění toho, že o stejném nároku mezi týmiž účastníky, za období bezprostřední navazující, bylo soudy pravomocně rozhodnuto, za užívání předmětného pozemku celkem 654.000 Kč (100,- Kč/m<sup>2</sup>/rok x 3.270 m<sup>2</sup>). Hodnota nájemného v posuzovaných obdobích je odlišná pouze vzhledem k cenovému vývoji tržní hodnoty pozemku a změně procentní sazby nájemného, resp. změně bezrizikové úrokové míry určené na základě průměrné výnosnosti státních dluhopisů s dlouhou dobou splatnosti, která je podkladem pro stanovení procentní sazby nájemného.

Odvolací soud veden zásadou obsaženou v § 13 z.č. 89/2012, občanský zákoník /každý, kdo se domáhá právní ochrany, může důvodně očekávat, že jeho případ bude rozhodnut obdobně jako jiný právní případ, který již byl rozhodnut a který se s jeho právním případem shoduje v podstatných znacích/ vycházel při stanovení výše bezdůvodného obohacení za užívání předmětného pozemku v období od 12.3.2005 do 9.3.2007 z rozsudku Obvodního soud pro Prahu 4 ze dne 22.3.2010 č.j. 41 C 144/2009-108 ve spojení s rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 10. května 2011 č.j. 35 Co 299/2010-300 a znaleckého posudku vypracovaného znaleckým ústavem Česká znalecká a.s. dne 29.1.2014, který cenu za užívání předmětného pozemku zjištěnou jako cenu obvyklou v daném místě a času aktualizuje pro posuzované období tak, že činí 100,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Odvolací soud přitom nemá důvod rozhodnout jinak, neboť tyto závěry považuje za správné. Tím je také splněn požadavek

dovolacího soudu, neboť nový posudek vychází z ceny stejného nároku za další období, jejíž správnost byla objektivizována pravomocným rozsudkem.

Vzhledem k výše uvedeným závěrům považuje odvolací soud výslech žalovanou navržených svědků (A. T., V.J., R.Z., M.H. a dalších) za nadbytečný.

Lze uzavřít, že žalobkyni vznikl v období od 12.3.2005 do 9.3.2007 proti žalované nárok na vydání bezdůvodného obohacení užíváním pozemku par. č. xxx v k.ú. Xxx o rozloze 3.270 m<sup>2</sup> ve výši 652.244,- Kč, tedy ve vyšší, než žalobou uplatněné výši (469.164,- Kč + 170.000,- Kč = 639.164,- Kč).

Odvolací soud proto postupem § 220 odst. 1 písm. b) o.s.ř. změnil rozsudek soudu I. stupně ve výroku II. o zamítnutí žaloby, jak ve výroku uvedeno. Nárok na úrok z prodlení nachází oporu v ust. § 517 odst. 2 obč. zák. ve spojení s nařízením vlády č. 142/1994 Sb. ve znění účinném v jednotlivých období prodlení žalované.

O nákladech řízení včetně řízení odvolacího rozhodne soud I. stupně v konečném rozhodnutí (§ 224 odst. 3 o.s.ř.).

**P o u č e n í :** Proti tomuto rozsudku lze podat za podmínek uvedených v § 237 o.s.ř. dovolání ve lhůtě dvou měsíců od jeho doručení k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím soudu I. stupně. Přípustnost dovolání zkoumá dovolací soud (§ 239 o.s.ř.).

V Praze dne 26. března 2014

**JUDr. Zdeněk Stibral, v.r.**  
předseda senátu

Za správnost vyhotovení: K.L.