

# USNESENÍ

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedy senátu JUDr. Aleše Šťastného a soudců JUDr. Tomáše Pirka a JUDr. Markéty Čermínové ve věci

žalobkyně: **Diplomatický servis, příspěvková organizace**, IČ: 00000175  
sídlem Václavské náměstí 816/49, 110 00 Praha 1

za vedlejšího účastenství: **Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**  
sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2

proti žalované: **SSR-Simply Service Rent s.r.o.**, IČ: 04119622  
sídlem Za Mototechnou xxx, 150 00 Praha 5  
zastoupená advokátem JUDr. Vladimírem Zoufalým  
sídlem Národní 10, 110 00 Praha 1

## **o zaplacení 15 922 845 Kč s příslušenstvím,**

k odvolání žalobkyně a vedlejšího účastníka na straně žalobkyně proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 9. 3. 2023, č. j. 25 C 248/2018-771,

### **takto:**

Rozsudek soudu prvního stupně **se zrušuje** a věc **se vrací** tomuto soudu k dalšímu řízení.

### **Odůvodnění:**

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně zamítl žalobu o zaplacení 13 127 351 Kč s příslušenstvím (výrok I), uložil žalobkyni a vedlejšímu účastníku povinnost zaplatit žalované na náhradě nákladů řízení 1 377 683 Kč (výrok II), uložil žalobkyni a vedlejšímu účastníku na straně žalobkyně povinnost zaplatit České republice náklady státu ve výši 45 489 Kč (výrok III) a uložil žalované povinnost zaplatit České republice náklady státu ve výši 11 372 Kč (výrok IV). Takto soud prvního stupně rozhodl o žalobě, kterou se žalobkyně domáhala vydání bezdůvodného obohacení za bezesmluvní užívání pozemků parc. č. xxx xxx xxx a xxx, vše v k. ú. Xxx (dále jen „předmětné pozemky“) za dobu od 6. 8. 2015 do 31. 7. 2018. Předmětné pozemky tvoří oplocený areál, který od 6. 8. 2015 výlučně užívá žalovaná bez uzavřené nájemní smlouvy. Žalovaná je přitom vlastníkem stavby č. p. xxx na pozemku parc. č. xxx a jiné stavby bez č. p./ev. č. na pozemku parc. č. xxx (dále i jen „předmětné stavby“ nebo „předmětné budovy“).
2. Soud prvního stupně rozhodl na základě skutkových zjištění a právní argumentace, které jsou uvedeny v písemném odůvodnění napadeného rozsudku (které není třeba, v zájmu stručnosti písemného vyhotovení rozsudku odvolacího soudu, podrobně opakovat). Svě zamítavé rozhodnutí postavil především na těchto úvahách.
3. Původní užívání předmětných pozemků ruskou stranou probíhalo na základě Dohody mezi vládou ČSSR a vládou SSSR o vzájemném poskytnutí pozemků pro výstavbu technických středisek na pomoc službám pro stroje, zařízení a přístroje dodávané ve vzájemném obchodě a o podmínkách výstavby těchto středisek uzavřené dne 14. 11. 1980 (dále také i jen „Dohoda“) k trvalému bezplatnému užívání pozemků (na základě reciprocity). Po rozpadu SSSR, vzniku Ruské federace, zániku Československé socialistické republiky a vzniku České republiky od 1. 1. 1993 se na tomto způsobu užívání nic zásadního nezměnilo, pouze původní vlastník předmětných budov VAO AVTOEXPORT (ruský státní podnik) byl ruskou stranou transformován do vlastníka soukromého (VAO AVTOTRAKTOROEXPORT, akciová společnost otevřeného typu), což se stalo

Shodu s prvopisem potvrzuje P. V.

s vědomím příslušných úřadů České republiky. Z článku VI. Dohody z roku 1980 plyne, že předmětné budovy (a ostatní objekty) postavené na předmětných pozemcích budou ve vlastnictví SSSR (zjevně přešly na Ruskou federaci) a nemohou být prodány nebo předány třetím osobám bez souhlasu druhé strany. Soud prvního stupně dále dospěl k závěru, že tento souhlas mohl být dán konkludentně. Z Protokolu mezi vládou ČSFR a SSSR ze dne 4. 3. 1991 navíc plyne, že v případě založení akciových společností či jiných subjektů provádějících hospodářskou činnost na základě technických středisek se na ně budou vztahovat zákony země jejich sídla (u AVTOTRAKTOROEXPORT, akciové společnosti otevřeného typu, tedy zákony ruské).

4. Soud prvního stupně dále dospěl k závěru, že existence práva předchůdce žalované k bezplatnému užívání předmětných pozemků se řídí zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem (dále i jen „občanský zákoník“). Dne 9. 11. 1982 byl přijat zákon č. 131/1982 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy (účinný od 1. 4. 1983), v jehož článku II. se uvádí, že státní socialistické organizace mohou zřídit cizím právnickým osobám se souhlasem federálního ministerstva financí a federálního ministerstva zahraničních věcí smlouvou právo trvalého užívání pozemku. Soud prvního stupně následně dospěl k závěru, že právě uvedeným článkem se do českého právního řádu (se zpětnou účinností, srov. § 507a odst. 1 občanského zákoníku) dostala právní úprava bezplatného trvalého užívání pozemků. Toto právo bylo s účinností ode dne 1. 4. 1983 zřízeno ruskému (sovětskému) státnímu podniku VAO Avtoexport, který jej vykonával až do svého zrušení v roce 1990, kdy se jeho nástupcem stala akciová společnost otevřeného typu VAO AVTOTRAKTOROEXPORT (o této skutečnosti byly české státní orgány uvědoměny a námitky nevznesly, konkludentně tedy s těmito převody – v souladu s Dohodou z roku 1980 – souhlasily).
5. Následně podle § 61 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění účinném ke dni 1. 1. 2001 (dále jen „zákon o majetku“), smlouvy, jimiž bylo podle čl. II zákona č. 131/1982 Sb. zřízeno právo trvalého užívání pozemku cizím právnickým osobám, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona mění na nájemní smlouvy, pokud bylo původní smlouvou dohodnuto užívání pozemku za úplatu, anebo na smlouvy o výpůjčce, pokud bylo původní smlouvou dohodnuto bezúplatné užívání pozemku. Tímto způsobem se tak počínaje dnem 1. 1. 2001 původní užívání předmětných pozemků na základě článku II zákona č. 131/1982 Sb. změnilo na smlouvu o výpůjčce, neboť původní smlouvou (Dohodou z roku 1980) bylo dohodnuto bezúplatné užívání pozemků (v pozici vypůjčitele vystupovala VAO AVTOTRAKTOROEXPORT, a. s. otevřeného typu).
6. Soud prvního stupně usoudil, že nejdříve dnem 1. 8. 2017 došlo k ukončení platného užívání předmětných pozemků žalovanou, a to na základě ústní výzvy žalobkyně z července 2017. Soud prvního stupně rovněž vyslovil názor, že k zániku práva trvalého bezplatného užívání předmětných pozemků ruskou stranou (na základě smlouvy o výpůjčce) došlo sice nejpozději v prosinci 2015, kdy se společníkem žalované stala kyperská společnost, nicméně žalovaná užívala pozemky až do července 2017 jako právní nástupce původního vypůjčitele, aniž by byla vyzvána k vrácení předmětu výpůjčky či uzavření nájemní smlouvy. Teprve od okamžiku, kdy byla žalobkyní vyzvána k uzavření úplatné nájemní smlouvy, lze počítat užívání bez jakéhokoliv právního důvodu. Dále vyšel ze závěrů znaleckého posudku a vypočetl výši bezdůvodného obohacení za dobu od 1. 8. 2017 do 31. 7. 2018 celkem na částku 3 496 949,61 Kč. Vzhledem k tomu, že žalovaná v průběhu řízení (zálohově, aniž by uznala počátek doby či výši své majetkové výhody) zaplatila celkem částku 4 500 000 Kč, jsou veškeré nároky žalobkyně z bezdůvodného obohacení zcela vypořádány. Proto žalobu zamítl.
7. Žalobkyně napadla tento rozsudek včasným odvoláním. V něm namítala nesprávné závěry soudu prvního stupně, když setrvala na tvrzení, že žalovaná užívá předmětné pozemky bez uzavřené smlouvy, právo trvalého bezplatného užívání předmětných pozemků založené původně Dohodou

Shodu s prvopisem potvrzuje P. V.

z roku 1980 nemohlo na žalovanou (subjekt soukromého práva) přejít. Navrhla proto, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil a žalobě vyhověl.

8. Proti tomuto rozsudku podal odvolání i vedlejší účastník, který rovněž tvrdil, že žalované společnosti nesvědčí právo trvalého bezplatného užívání předmětných pozemků, resp. nemohlo se transformovat ve smlouvu o výpůjčce, jak nesprávně dovozuje soud prvního stupně. Ohledně předmětných pozemků totiž nebyla uzavřena smlouva o bezúplatném užívání pozemků, jak je článkem II. zákona č. 131/1982 Sb. předvídáno. Ohledně výše nájmu vedlejší účastník namítal, že pokud byla důvodem pro snížení nájmu, resp. bezdůvodného obohacení, zastavěnost pozemku ve vlastnictví žalované, nebylo důvodu takto obvyklé nájemné snižovat u všech předmětných pozemků, když z výpisu z katastru nemovitostí vyplývá, že zastavěny jsou pouze dva pozemky, zbývající dva zastavěny nejsou. Navrhla proto, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil tak, že žalobě v plném rozsahu vyhová.
9. Žalovaná ve vyjádření k odvolání navrhovala potvrzení rozsudku soudu prvního stupně jako věcně správného.
10. Odvolací soud přezkoumal napadené rozhodnutí včetně řízení, které jeho vydání předcházelo (§ 212 a § 212a o. s. ř.), a shledal, že námitky žalobkyně a vedlejšího účastníka jsou opodstatněné a nejsou podmínky pro potvrzení ani změnu napadeného rozsudku.
11. Podle § 2991 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“), kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil. Podle odstavce 2 téhož ustanovení bezdůvodně se obohatí zvláště ten, kdo získá majetkový prospěch plněním bez právního důvodu, plněním z právního důvodu, který odpadl, protiprávním užitím cizí hodnoty nebo tím, že za něho bylo plněno, co měl po právu plnit sám
12. Podle § 127 odst. 1 o. s. ř., závisí-li rozhodnutí na posouzení skutečností, k nimž je třeba odborných znalostí, vyžádá soud u orgánu veřejné moci odborné vyjádření. Jestliže pro složitost posuzované otázky takový postup není postačující nebo je-li pochybnost o správnosti podaného odborného vyjádření, ustanoví soud znalce. Soud znalce vyslechne; znalci může také uložit, aby posudek vypracoval písemně. Je-li ustanoveno několik znalců, mohou podat společný posudek. Místo výslechu znalce může se soud v odůvodněných případech spokojit s písemným posudkem znalce.
13. Odvolací soud se nejprve zabýval otázkou, zda žalované v rozhodném období (6. 8. 2015 až 31. 7. 2018) svědčil právní důvod k užívání předmětných pozemků. Na rozdíl od soudu prvního stupně odvolací soud dospěl k závěru, že žalovaná po celé rozhodné období užívala předmětné pozemky bez právního důvodu.
14. Soud prvního stupně správně vycházel z toho, že původní užívání předmětných pozemků sovětskou stranou bylo založeno Dohodou uzavřenou dne 14. 11. 1980 mezi vládami ČSSR a SSSR o vzájemném poskytnutí pozemků pro výstavbu technických středisek na pomoc službám pro stroje, zařízení a přístroje dodávané ve vzájemném obchodě a o podmínkách výstavby těchto středisek. V článku 1 této Dohody se československá strana zavázala poskytnout sovětské straně předmětné pozemky na základě vzájemnosti do bezplatného trvalého užívání a rovněž je osvobodit od daní. Po rozpadu SSSR, vzniku (nástupnické) Ruské federace, zániku Československé socialistické republiky (resp. České a Slovenské federativní republiky) a vzniku (nástupnické) České republiky od 1. 1. 1993 se na tomto způsobu užívání nic nezměnilo, neboť pokračování v bezplatném trvalém užívání předmětných pozemků založené Dohodou ze dne 14. 11. 1980 bylo ujednáno v Protokolu mezi vládou ČSFR a SSSR ze dne 4. 3. 1991 (dále též jen „Protokol“). V článku 6 tohoto Protokolu se uvádí, že v případě, že na základě technických středisek budou založeny akciové společnosti, budou se na ně vztahovat zákony země jejich sídla a příslušné dvoustranné dohody. V článku 4 Protokolu je mimo jiné odkazováno na Dohodu ze dne 14. 11. 1980. Vzhledem k tomu, že ruský státní podnik a vlastník budov VAO AVTOEXPORT byl ruskou stranou transformován do společnosti VAO AVTOTRAKTOROEXPORT, akciové společnosti

Shodu s prvopisem potvrzuje P. V.

otevřeného typu, užívala tato akciová společnost předmětné pozemky bezplatně na základě Dohody a citovaného Protokolu. Až potud jsou úvahy soudu prvního stupně (věcně) správné.

15. Soud prvního stupně však dále dospěl k nesprávným právním závěrům, že právo trvalého bezplatného užívání předmětných pozemků bylo ruskému státnímu podniku VAO AVTOEXPORT zřízeno na základě článku II. zákona č. 131/1982 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy. Podle tohoto ustanovení státní socialistické organizace mohly zřídit cizím právníckým osobám se souhlasem federálního ministerstva financí a federálního ministerstva zahraničních věcí smlouvou právo trvalého užívání pozemku. Smlouva měla obsahovat zejména označení pozemku, k němuž se právo trvalého užívání zřizuje, účel, ke kterému se pozemek přenechává do trvalého užívání, způsob tohoto užívání, jakož i podmínky, za nichž právo trvalého užívání pozemku zaniká.
16. Z výše uvedeného vyplývá, že k tomu, aby bylo zřízeno právo trvalého užívání předmětných pozemků na základě shora citovaného článku II. zákona č. 131/1982 Sb., bylo zapotřebí uzavření smlouvy mezi tuzemskou socialistickou organizací a cizí právníckou osobou (v projednávaném případě VAO AVTOEXPORT) s výše popsányi náležitostmi. K tomu však (podle obsahu spisu) nedošlo (v řízení nebylo ani tvrzeno, že by k uzavření takové konkrétní smlouvy došlo, tedy že by nějaká konkrétní tuzemská socialistická organizace poskytla předmětné pozemky do užívání konkrétní cizí právnícké osobě se souhlasem příslušných tuzemských orgánů). Tato konstrukce soudu prvního stupně a na ní navazující závěr o transformaci tohoto práva na smlouvu o výpůjčce (podle § 61 zákona o majetku státu) nemají žádnou skutkovou oporu, a proto nemohou (za daného stavu věci) obstát.
17. Právo trvalého bezplatného užívání předmětných pozemků podle Dohody tak naposledy svědčilo společnosti VAO AVTOTRAKTOROEXPORT, akciové společnosti otevřeného typu, jako vlastníku předmětných budov, a to na základě Protokolu ze dne 4. 3. 1991.
18. Toto právo ale nemohlo přejít a nepřešlo na současného vlastníka předmětných staveb (žalovanou českou obchodní společnost), což ostatně vyplývá i z Protokolu pátých Rusko-Českých konzultací k otázkám nemovitostí, které proběhly ve dnech 1. 11. a 2. 11. 2017, kde ruská strana informovala českou stranu o tom, že stávající vlastníci technických center, na která jsou zapsána práva v českém katastru, nejsou ruskými federálními státními podniky (srov. čl. 29 napadeného rozsudku).
19. Z výpisu z listu vlastnictví č. 1579, katastrální území Xxx, obec Praha, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu (čl. 19CH spisu), se také podává, že s účinky od 6. 8. 2015 se na základě prohlášení vkladatele o vnesení předmětných budov (§ 19 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích) do obchodní firmy žalované ze dne 28. 7. 2015 stala vlastníkem předmětných budov postavených na předmětných pozemcích žalovaná, tedy česká obchodní společnost, na kterou právo trvalého bezplatného užívání předmětných pozemků založené Dohodou a Protokolem ruské straně, resp. společnosti zřízené ruskou stranou VAO AVTOTRAKTOROEXPORT, akciové společnosti otevřeného typu, řídicí se ruským právem, nemohlo přejít. Z ničeho neplyne, že by žalovaná byla založena na základě technických středisek ve smyslu Dohody a Protokolu a že by předmětné budovy byly převedeny na žalovanou se souhlasem české strany ve smyslu Dohody a Protokolu. Protože se na žalovanou a její vlastnictví předmětných budov nevztahuje Dohoda a Protokol, užívá žalovaná předmětné pozemky jako vlastníku předmětných budov od 6. 8. 2015 bez právního důvodu.
20. Nárok žalobkyně na vydání bezdůvodného obohacení za užívání předmětných pozemků žalovanou bez právního důvodu je proto co do základu důvodný za celé žalované období (od 6. 8. 2015 do 31. 7. 2018).
21. Vzhledem k tomu, že se soud prvního stupně, veden nesprávnou právní úvahou, dostatečně nezabýval výší bezdůvodného obohacení, odvolací soud jeho rozsudek podle § 219a odst. 1 písm.

Shodu s prvopisem potvrzuje P. V.

a), odst. 2 o. s. ř. zrušil a podle § 221 odst. 1 písm. a) o. s. ř. mu věc vrátil k dalšímu řízení, aniž bylo třeba odvolacího jednání (§ 214 odst. 2 písm. d) o. s. ř.).

22. Na soudu prvního stupně nyní bude, aby se (za stávajícího stavu věci) znovu zabýval výší žalovaného nároku, tedy výší obvyklého nájemného v místě a čase za užívání předmětných pozemků. Je zřejmé, že otázka výše obvyklého nájemného je odbornou otázkou, pro jejíž zodpovězení je třeba ustanovit znalce (jak již soud prvního stupně ostatně správně učinil). Při provádění důkazu znaleckým posudkem soud prvního stupně vyjde z judikatury Nejvyššího soudu, která je ustálena v závěru, že o odůvodněný případ, v němž se soud místo výsledku znalce může spokojit s písemným posudkem znalce, jde, nemá-li soud pochybnosti o tom, že posudek má všechny „formální náležitosti“, tedy že závěry uvedené ve vlastním posudku jsou náležitě odůvodněny a že jsou podloženy obsahem nálezu, že znalec vyčerpal úkol v rozsahu, jak mu byl zadán, že přihlédl ke všem skutečnostem, s nimiž se měl vypořádat, a že jeho závěry jsou podloženy výsledky řízení a nejsou v rozporu s výsledky ostatních provedených důkazů, nemají-li k posudku připomínky ani účastníci řízení (jejich zástupci) a souhlasí-li účastníci řízení (jejich zástupci) s upuštěním od výsledku znalce, popř. nelze-li – zejména s ohledem na to, že předmětem posouzení jsou jen jednoduché skutečnosti – očekávat (důvodně předpokládat), že budou vznášeny dotazy k doplnění nebo objasnění posudku ze strany účastníků (jejich zástupců); i kdyby se soud spokojil s písemným posudkem znalce, přistoupí vždy dodatečně k jeho výsledku, vyžadují-li to obsah písemného posudku nebo okolnosti uváděné účastníky řízení (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2019, sp. zn. 24 Cdo 2444/2019).
23. V nyní projednávané věci žalobkyně i vedlejší účastník uplatnili relevantní námitky proti znaleckému posudku (z jakého důvodu je obvyklý nájem snižován právě o 50 %, z jakého důvodu je snižován i u pozemků, které nejsou zastavěny atd.) a na soudu prvního stupně proto bude, aby znalec (zástupce znaleckého ústavu) v souladu s výše citovaným § 127 odst. 1 o. s. ř. vyslechl. Poté soud prvního stupně znalecký posudek (posudky) znovu zhodnotí, přičemž neopomene, že jednou ze zásad ovládajících dokazování v civilním soudním řízení je zásada volného hodnocení důkazů. Podle této zásady je na soudu, aby na základě vlastního uvážení posoudil každý důkaz jednotlivě a všechny důkazy v jejich vzájemné souvislosti a aby pečlivě přihlížel ke všemu, co vyšlo za řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci (§ 132 o. s. ř.). To platí i pro hodnocení znaleckého posudku, na čemž nic nemění ani skutečnost, že hodnocení (podle § 132 o. s. ř.) nepodléhá odborné závěry, které jsou ve znaleckém posudku obsaženy, nýbrž jen to, zda závěry posudku jsou náležitě odůvodněny, zda jsou podloženy obsahem nálezu, zda bylo přihlédnuto ke všem skutečnostem, s nimiž se bylo třeba vypořádat, zda závěry posudku nejsou v rozporu s výsledky ostatních důkazů a zda odůvodnění znaleckého posudku odpovídá pravidlům logického myšlení (srov. například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 10. 2019, sp. zn. 27 Cdo 2755/2019, a v něm citovaná judikatura).
24. Na soudu prvního stupně proto především bude, aby stanovil výši bezdůvodného obohacení za celé žalované období a současně vysvětlil (jak již naznačil v odstavci 68. přezkoumávaného rozsudku), z jakých důvodů by měl být koeficient snížení obvyklého nájemného u předmětných pozemků o 50 %, který převzal ze znaleckého posudku, odpovídající okolnostem projednávané věci. Soud prvního stupně se v novém rozhodnutí rovněž vypořádá s námitkou vedlejšího účastníka, že ne všechny předmětné pozemky jsou zastavěny, a že by v případě nezastavěných pozemků obvyklé nájemné snižováno být nemělo.
25. Při novém rozhodování o věci soud prvního stupně zohlední i další účastníky uplatněné námitky (včetně námitky promlčení, případně jejího rozporu s dobrými mravy) a rovněž neopomene rozhodnout i o všech nákladech řízení, včetně řízení odvolacího (§ 224 odst. 3 o. s. ř.).
26. Právním názorem odvolacího soudu je soud prvního stupně (za nezměněného skutkového stavu) podle § 226 odst. 1 o. s. ř. vázán.

Shodu s prvopisem potvrzuje P. V.

**Poučení:**

Proti tomuto usnesení **není** dovolání přípustné.

Praha 10. ledna 2024

**JUDr. Aleš Šťastný** v. r.  
předseda senátu