



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Kladně rozhodl samosoudcem Mgr. Janem Podaným ve věci žalobce **JUDr. Ing. J. V.**, narozeného dne [redacted], bytem [redacted], správce pozůstalosti **A. V.**, nar. [redacted] a zemř. [redacted], zastoupeného advokátem Mgr. Radkem Vachtlem, sídlem Laubova 1729/8, 130 00 Praha 3 - Žižkov, proti žalované **T. G.**, bytem [redacted], zastoupené advokátkou Mgr. Petrou Fenikovou, sídlem Baškirská 1404/1, 101 00 Praha 10-Vršovice, o zaplacení 1.034.270,- Kč s přísl.,

t a k t o :

- I.** Žalovaná je povinna do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku zaplatit žalobci do pozůstalosti po **A. V.**, nar. [redacted] a zemř. [redacted], částku 1.031.910,- Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně jdoucím z částky 192.390,- Kč od 4.3.2014 do zaplacení, z částky 419.760,- Kč od 24.6.2015 do zaplacení a z částky 419.760,- Kč od 9.4.2016 do zaplacení.
- II.** Co do částky 2.360,- Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně jdoucím z částky 17.530,- Kč od 9.8.2013 do 3.3.2014 a z částky 40,- Kč od 4.3.2014 do zaplacení, z částky 35.060,- Kč od 9.9.2013 do 3.3.2014 a z částky 80,- Kč od 4.3.2014 do zaplacení, z částky 35.060,- Kč od 9.10.2013 do 3.3.2014 a z částky 80,- Kč od 4.3.2014 do zaplacení, z částky 35.060,- Kč od 9.11.2013 do 3.3.2014 a z částky 80,- Kč od 4.3.2014 do zaplacení, z částky 35.060,- Kč od 9.12.2013 do 3.3.2014 a z částky 80,- Kč od 4.3.2014 do zaplacení, z částky 35.060,- Kč od 9.1.2014 do 3.3.2014 a z částky 80,- Kč od 4.3.2014 do zaplacení a dále z částky 35.060,- Kč od 9.2.2014 do 23.6.2015 a z částky 80,- Kč od 24.6.2015 do zaplacení, z částky 35.060,- Kč od 9.3.2014 do 23.6.2015 a z částky 80,- Kč od 24.6.2015 do zaplacení, z částky 35.060,- Kč od 9.4.2014 do 23.6.2015 a z částky 80,- Kč od 24.6.2015 do zaplacení, z částky 35.060,- Kč od 9.5.2014 do 23.6.2015 a z částky 80,- Kč od 24.6.2015 do zaplacení, z částky 35.060,- Kč od 9.6.2014 do 23.6.2015 a z částky 80,- Kč od 24.6.2015 do zaplacení, z částky 35.060,- Kč od 9.7.2014 do 23.6.2015 a z částky 80,- Kč od 24.6.2015 do zaplacení, z částky 35.060,- Kč od 9.8.2014 do 23.6.2015 a z částky 80,- Kč

od 24.6.2015 do zaplacení, z částky 35.060,- Kč od 9.9.2014 do 23.6.2015 a z částky 80,- Kč od 24.6.2015 do zaplacení, z částky 35.060,- Kč od 9.10.2014 do 23.6.2015 a z částky 80,- Kč od 24.6.2015 do zaplacení, z částky 35.060,- Kč od 9.11.2014 do 23.6.2015 a z částky 80,- Kč od 24.6.2015 do zaplacení, z částky 35.060,- Kč od 9.12.2014 do 23.6.2015 a z částky 80,- Kč od 24.6.2015 do zaplacení, z částky 35.060,- Kč od 9.1.2015 do 23.6.2015 a z částky 80,- Kč od 24.6.2015 do zaplacení a dále z částky 35.060,- Kč od 1.2.2015 do 8.4.2016 a z částky 80,- Kč od 9.4.2016 do zaplacení, z částky 35.060,- Kč od 1.3.2015 do 8.4.2016 a z částky 80,- Kč od 9.4.2016 do zaplacení, z částky 35.060,- Kč od 1.4.2015 do 8.4.2016 a z částky 80,- Kč od 9.4.2016 do zaplacení, z částky 35.060,- Kč od 1.5.2015 do 8.4.2016 a z částky 80,- Kč od 9.4.2016 do zaplacení, z částky 35.060,- Kč od 1.6.2015 do 8.4.2016 a z částky 80,- Kč od 9.4.2016 do zaplacení, z částky 35.060,- Kč od 1.7.2015 do 8.4.2016 a z částky 80,- Kč od 9.4.2016, z částky 35.060,- Kč od 1.8.2015 do 8.4.2016 a z částky 80,- Kč od 9.4.2016 do zaplacení, z částky 35.060,- Kč od 1.9.2015 do 8.4.2016 a z částky 80,- Kč od 9.4.2016 do zaplacení, z částky 35.060,- Kč od 1.10.2015 do 8.4.2016 a z částky 80,- Kč od 9.4.2016 do zaplacení, z částky 35.060,- Kč od 1.11.2015 do 8.4.2016 a z částky 80,- Kč od 9.4.2016 do zaplacení, z částky 35.060,- Kč od 1.12.2015 do 8.4.2016 a z částky 80,- Kč od 9.4.2016 do zaplacení a z částky 35.060,- Kč od 1.1.2016 do 8.4.2016 a z částky 80,- Kč od 9.4.2016 do zaplacení, se žaloba zamítá.

- III. Žalovaná je povinna do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku zaplatit žalobci do pozůstalosti po A ■■■ V ■■■, nar. ■■■ a zemř. ■■■, na náhradě nákladů řízení částku ve výši 215.259,- Kč, a to k rukám právního zástupce žalobce.
- IV. Žalovaná je povinna zaplatit ČR – Okresnímu soudu v Kladně na plné náhradě nákladů státu částku, jejíž výše bude určena samostatným usnesením, a to do 3 dnů od právní moci tohoto samostatného usnesení.

Odůvodnění:

Žalobce se jako správce pozůstalosti po A ■■■ V ■■■, zemřelé dne ■■■ (dále jen původní žalobkyně), domáhal nejprve zaplacení částky 613.550,- Kč s příslušenstvím, po spojení s věcí vedenou u zdejšího soudu pod spisovou značkou 125 C 38/2016 pak částky 1.034.270,- Kč s příslušenstvím. Návrh odůvodnil tím, že žalovaná užívala v období od 15.7.2013 do 31.12.2015 pozemky původní žalobkyně bez právního důvodu, a je tedy povinna vydat bezdůvodné obohacení, které jí tak vzniklo. Žalovaná měla pozemky užívat jednak umístěním stavby bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. st. ■■■ a dále užíváním přístupové cesty k uvedené budově a manipulační plochy před budovou, to vše na pozemku parc. č. ■■■ (podle původního pozemkového katastru), který byl následně dělen a přečíslováván, to vše v k.ú. ■■■.

Žalovaná nárok žalobce neuznávala. Na svou obranu uvedla, že pozemek pod budovou je předmětem nájemní smlouvy uzavřené mezi právními předchůdci původní žalobkyně a panem P ■■■ G ■■■. Žalovaná tedy uvedený stavební pozemek neužívá, a neužívá ani přístupovou cestu a manipulační plochu před budovou. Dále poukázala na nesrovnalosti v označení předmětných pozemků ze strany původní žalobkyně, včetně chybného uvedení

listu vlastnictví. Dále uvedla, že předmětný areál je veřejně přístupný, přístupová cesta představuje veřejně přístupnou účelovou komunikaci, jejíž užívání je bezplatné. Zpochybnila i tvrzenou výměru předmětné budovy a tvrzené výměry užívaných pozemků (jejich částí). Nesouhlasila také s tvrzenou výší obvyklého nájemného (výší případného bezdůvodného obohacení). Žalovaná také popřela, že by byla před podáním žaloby vyzvána k plnění předžalobní výzvou.

Mezi účastníky tak bylo nesporné jen to, že žalovaná žalobci, resp. původní žalobkyni, na uplatněné nároky dosud nic nezaplatila. Sporné zůstalo, kdo je vlastníkem předmětných nemovitých věcí, tedy budovy a souvisejících pozemků. V tomto směru žalovaná poukázala též na podanou odpůrčí žalobu ve vztahu k převodu předmětné budovy. Dále bylo sporné, jaké jsou skutečné rozměry předmětné budovy a na jakých pozemcích je stavba umístěna, zda žalovaná užívá, resp. umožňuje užívání manipulační plochy před budovou a užívání přístupové cesty a v jakém rozsahu, včetně toho, zda přístupová cesta nebo její část, představuje veřejnou účelovou (popř. místní) komunikaci. Dále bylo sporné, zda ve vztahu k předmětným pozemkům existuje platná nájemní smlouva či nikoliv a jaké bylo v daném místě a čase obvyklé nájemné zastavěných a nezastavěných pozemků. Sporné také zůstalo, zda a kdy žalovaná obdržela předžalobní výzvu k zaplacení žalovaných částek dříve, než doručením žaloby.

Soud provedl rozsáhlé dokazování, a to zejména listinnými důkazy, včetně důkazů založených v spisech vedených u zdejšího soudu, popř. u Okresního soudu v Mělníku, nebo Okresního soudu Mladá Boleslav. V těchto řízeních totiž byly posuzovány obdobné nároky původní žalobkyně uplatněné proti předchozím vlastníkům předmětné budovy, resp. proti vlastníkům dalších budov v blízkém okolí a z obou stran byla uplatňována obdobná tvrzení a byly předkládány listinné důkazy.

V řízení sp. zn. 16 C 55/2014 vedeném u Okresního soudu Mladá Boleslav byl uplatněn mimo jiné obdobný nárok ve vztahu mezi původní žalobkyní a původním vlastníkem předmětné budovy (haly) bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. st. ■■■ P■■■ G■■■ za období do března 2012. Řízení nebylo pravomocně skončeno, neboť došlo z důvodu úpadku žalovaného k přerušení řízení.

S ohledem na převod předmětné budovy (haly) bez č.p./č.e. ■■■ G■■■ (matce P■■■ G■■■) byla další žaloba za období od 8.3.2012 do 14.7.2013 podána proti ■■■ G■■■. Řízení je vedeno u zdejšího soudu pod sp. zn. 108 C 43/2014. V tomto řízení soud žalobě vyhověl, rozsudek soudu I. stupně byl ale odvolacím soudem pod sp. zn. 25 Co 128/2016 zrušen a věc vrácena k dalšímu rozhodnutí s odůvodněním, že je třeba se zaměřit na rozsah užívání přístupové cesty a na její charakter (zda jde či nejde o účelovou komunikaci) a na určení výše bezdůvodného obohacení znalcem (ústavem). Odvolací soud naproti tomu zcela potvrdil závěr soudu I. stupně, že označení předmětných nemovitostí původní žalobkyní (shodné jako v tomto řízení) je dostatečně určité a srozumitelné, že žalovaná pozemky původní žalobkyně užívá již jen umístěním stavby a také nutným přístupem k ní. Dále potvrdil i skutkový závěr o ukončení předchozí nájemní smlouvy uzavřené s P■■■ G■■■. Soud I. stupně v tomto směru uvedl, že nájemci P■■■ G■■■ byla dána výpověď z nájemní smlouvy k předmětným pozemkům, což původní žalobkyně prokázala originálem této výpovědi z 19.11.2010, podacím lístkem a doručenkou s datem bezprostředně navazujícím na datum sepsání výpovědi (26.11.2010). Skutečnost, že nájemce P■■■ G■■■ o výpovědi věděl, vyplývá i z jeho dopisu ze dne 8. 3. 2011, tedy z doby bezprostředně následující po skončení výpovědní lhůty, který je adresován původní žalobkyni a v němž

sděluje, že má zájem uzavřít novou nájemní smlouvu. Také e-mail ze dne 20. 12. 2010 svědčí o tom, že výpověď z nájmu pozemků byla řádně doručena. Soud I. stupně také uzavřel, že výpověď nájemní smlouvy byla za předchůdce původní žalobkyně (pana S██████) podepsána původní žalobkyní A██████ V██████ na základě řádné plné moci, neboť předchozí plná moc, kterou pan S██████ udělil JUDr. Císařovské, byla odvolána, což bylo nájemci oznámeno spolu s výpovědí. Soud také dospěl k závěru, že za dané situace nebylo možné, aby P██████ G██████ jako nájemce uzavřel dne 1. 3. 2012 smlouvu o podnájmu předmětných pozemků se žalovanou (svou matkou I██████ G██████), neboť v té době již nebyl nájemcem. Soud proto uzavření této smlouvy považoval za „účelové ve snaze vyhnout se zaplacení bezdůvodného obohacení“, a to i proto, že P██████ G██████ měl v nájmu celkem 4 pozemky, ale podnájmní smlouvou byl řešen jen pozemek parc. č. st. ██████, na kterém stojí předmětná budova (hala) bez č.p./č.e.

Z uvedeného spisu sp. zn. 108 C 43/2014 se podává, že řízení dosud není skončeno, dovolání bylo odmítnuto.

Po převodu předmětné budovy (haly) bez č.p./č.e. na žalovanou T██████ G██████ (snachu I██████ G██████, bývalou manželku P██████ G██████) byla podána na žalovanou žaloba v tomto řízení, a to z důvodu užívání shodných pozemků od 15.7. 2013.

V tomto směru byly soudu předloženy zcela stejné listiny jako v řízení sp. zn. 108 C 43/2014, tedy nájemní smlouva P██████ G██████ a výpověď, plné moci, dopisy a další listiny, jejichž hodnocení soudem je zcela stejné jako hodnocení soudu I. stupně a odvolacího soudu ve věci sp. zn. 108 C 43/2014, na které soud odkazuje. Lze shrnout, že podle smlouvy z 30.12.2002 pronajali J██████ a M██████ S██████ (předchůdci A██████ V██████), zastoupení podle plné moci JUDr. Císařovskou, panu P██████ G██████ pozemky parc. č. st. ██████, parc. č. ██████ a ██████ a ██████ v k.ú. ██████ na dobu neurčitou za cenu, která již tehdy činila u zastavěných pozemků 30,40 Kč/m2/rok. Tato smlouva byla ukončena ke dni 28.2.2011 výpovědí ze dne 19.11.2010, která byla podle podacího lístku a dodejky doručena P██████ G██████ 26.11.2010. Uvedené listiny jsou zjevně autentické, opatřené řídicími znaky České pošty, odpovídají si svým datem a byly soudu předloženy i v originále, dodejka obsahuje podpis P██████ G██████. Není tedy podstatné, že žalovaná předložila doklad z internetové aplikace České pošty, že zásilka stejného čísla byla v roce 2016 (o 6 let později) podána a doručována zcela jinde. Není totiž vyloučeno, že číselné řady zásilek se po letech opakují, nebo že aplikace vykazuje chyby. Další dotaz na Českou poštu proto soud již pro nadbytečnost neprovedl, originály podacího lístku a dodejky jsou zjevně pravé. Argument žalované byl zcela účelový, stejně jako řada jiných argumentů, jak bude dále rozvedeno. Stejně tak nelze uvěřit tvrzení žalované, že zásilka obsahovala jinou písemnost, nebo že byla prázdná. Naopak, ze shora popsané následné korespondence (listinné i elektronické) jasně vyplývá, že P██████ G██████ o výpovědi věděl a podle toho se také on i celá jeho rodina (včetně I██████ G██████) vždy chovali. Bylo jednáno o uzavření nové smlouvy, byly řešeny výměry užívaných pozemků. Z žádného předloženého dopisu nevyplývá, že by o výpovědi v rodině G██████ nikdo nevěděl, že by omylem došlo k doručení prázdné zásilky apod. Na to by jistě každý adresát v takto podstatné životní situaci reagoval a žalovaní ve všech řízeních by tím argumentovali od počátku. Naopak byly předloženy i urgencye směřující k uzavření nové smlouvy a k placení. Lze tedy shrnout, že ze strany žalované jde o další smyšlenku ve snaze vyhnout se odpovědnosti, obdobně jako v případě předchozí vlastnice budovy (haly) I██████ G██████. Shora popsané převody budovy v rodině G██████ v posledních letech účelovost všech kroků (ve snaze vyhnout se plnění) jen potvrzují.

Výpověď nájemní smlouvy za J. S. podepsala A. V. podle řádné plné moci, na kterou bylo ve výpovědi odkazováno a která byla přiložena jako příloha. Ve výpovědi je také jasný projev vůle odvolat předchozí plnou moc dříve udělenou S. JUDr. Císařovské. Opačný názor na platnost výpovědi smlouvy i plné moci vyjádřený v dopisech JUDr. Císařovské není relevantní. Dopis JUDr. Císařovské ze dne 9.12.2010 (po doručení výpovědi) adresovaný P. G. a předložený žalovanou (!) je ale cenným důkazem z jiného důvodu. Paradoxně svědčí v neprospěch celé rodiny G., neboť se v něm jasně hovoří jak o plné moci pro A. V., tak o výpovědi ze dne 19.11.2010, vše zjevně v reakci na dotaz a předložení uvedených listin ze strany P. G. JUDr. Císařovské k posouzení poté, co byly obě listiny P. G. doručeny dne 26.11.2010. Popírání uvedené výpovědi a jejího doručení je tedy podle uvedených důkazů jednotlivě i v jejich vzájemné souvislosti zcela nepochybně nedůvodné (nepravdivé).

Novým argumentem žalované bylo ještě zpochybnění pravosti podpisu správce dědictví L. Č., který výpověď jako správce dědictví podepsal za zemřelou paní S. V tomto směru je zarážející, že uvedenou námitku v tehdejší vzájemné korespondenci nikdo neuplatňoval, v předchozích řízeních s touto námitkou nebylo operováno a nyní ji zcela nelogicky uplatňuje ten, s nímž bylo jednáno (žalovaná, resp. její předchůdci), a nikoli ten, za kterého tehdy bylo (údajně neoprávněně) jednáno. Proto soud neprovedl znalecký posudek z oboru grafologie (správně písmoznalectví), jak žalovaná navrhovala. Jde o důkaz nadbytečný, ve zjevné snaze protahovat řízení. Uvedená námitka žalované podle názoru soudu ani nepřisluší, pokud se strana žalující cítí být uvedeným úkonem vázána.

Rovněž předložená podnájemní smlouva uzavřená k pozemku parc. č. st. (pod předmětnou halou) nemůže mít na posouzení věci vliv. Tato listina je nepochybně účelově vytvořená, stejně jako předchozí podobná smlouva ve prospěch P. G. posuzovaná již ve věci sp. zn. 108 C 43/2014. Kromě toho, že po výpovědi nájmu nelze sjednávat žádný podnájem, je třeba připomenout, že sama žalovaná opakovaně uvedla, že pozemky neužívá, nepodniká tam (je jen prodavačka), nemá klíče od předmětné budovy, nic za ni neplatí, neodebírá elektřinu apod. Proč by si tedy (stejně jako před ní P. G. od P. G.) pořizovala technickou budovu (halu) a jako podnájemce si pronajímala na dobu neurčitou pozemek pod ní za cenu 40.000,- Kč ročně? Ve spojení se shora uvedenými důkazy a provedeným ohledáním je zřejmé, že uvedená smlouva je jen další účelovou smyšlenkou a že uvedená budova i celý areál je stále provozován někým jiným (zřejmě stále P. G.).

Klíčovými důkazy pro posouzení věci bylo také ohledání na místě samém a dva znalecké posudky.

Při ohledání bylo zjištěno, že předmětná budova je umístěna v areálu bývalého JZD v obci u , který je s výjimkou přístupové cesty a uvedené haly a manipulační plochy před halou zcela nevyužíván a je zarostlý vegetací, včetně dalších (zdevastovaných) budov a vodárny. Jediným provozem v areálu je právě uvedená budova haly, k níž vede jediná letitá zpevněná přístupová cesta, která u budovy (při vjezdu na manipulační plochu) končí. Areál má jednotné oplocení a drátěná vjezdová vrata, která byla v době ohledání otevřena, ačkoli jsou jinak uzavíratelná. Ačkoli bylo ohledání provedeno v pracovní den a v době obvyklé pro výkon práce, byl celý areál vylidněný, pečlivě uklizený, budova byla uzamčena. Přesto bylo provedeným ohledáním, včetně fotodokumentace pořizené soudem, zjištěno, že v předmětné budově (hale) bez č.p./č.e. je běžně a dlouhodobě

provozováno podnikání minimálně v oboru autodoprava, opravy a likvidace vozidel, prodej palivového dříví a uhlí, popř. i další.

Předmětná budova představuje technickou halu s několika velkými vjezdy pro nákladní automobily. Uvedená vozidla byla v době ohledání pečlivě „uklizená“ (zaparkována) uvnitř uzamčené budovy, a to velmi těsně na sobě (aby se tam automobily vůbec vešly), a to spolu s uklizenými hromadami uhlí, rozdělanou montážní prací, včetně rozložených pracovních klíčů a dalších strojů a nástrojů, dopravníku uhlí, s různými kanystry a podobně. Žalovaná se k ohledání osobně nedostavila, její právní zástupkyně tvrdila, že ani nemá k dispozici klíče od budovy. Okna budovy byla částečně zabeďněna, na venkovním bednění byly jasně patrné stopy skladovaného uhlí před budovou, celá manipulační plocha byla ostatně znečištěna mourem, na tuto plochu také míří výkonné světlomety umístěné na budově. Okna v další části budovy byla částečně účelově „zaslepená“ částmi kartonů tak, aby nebylo možné vidět dovnitř.

Těsně před příchodem soudu byly do areálu vytvořeny dva nové vjezdy tak, aby areál působil otevřeným a průjezdným dojmem, právní zástupkyně žalované také opakovaně poukazovala na skutečnost, že uvedenými vjezdy do areálu vjíždí nákladní automobily, otáčejí se zde a parkují z vůle žalobce, který vně areálu umístil parkovací hodiny a provozuje zde Truckpark (parkoviště). Toto tvrzení ale bylo ohledáním vyvráceno, naopak bylo potvrzeno tvrzení zástupce žalobce, že před týdnem tam žádný ze dvou nových vjezdů vytvořen nebyl a že do té doby byl areál uzavřený a přístupný jen vjezdovou bránou. O tom jednoznačně svědčí skutečnost, že v místě obou nových vjezdů byla čerstvě odstraněná vegetace (navršená stranou), byly nově provizorně prostříhané ploty (jinak pokryté barvou a rzí), bez vrat. Svědčí o tom také navezený a nezpevněný (jen narychlo uježděný) štěrk, po jehož odhrnutí byla v místě patrná ještě zelená tráva, štěrk se také na středu a krajích bořil i po průchodu pěších. Je tedy naprosto zřejmé, že se někdo (patrně rodina G [redacted]) před příchodem soudu pokusil upravit („nakaširovat“) celý areál tak, aby vypadal jako veřejně přístupný, a současně znemožnit zjištění rozsahu provozovaného podnikání (užívání). Skutečnost, že v místě je provozováno stále stejné podnikání ve shora uvedených oborech, ale vyplývá z nápisu na budově u vjezdu (u jediných vrat), z navršeného uhlí, z rozsáhlých stop mouru, z přítomnosti dopravníku, hromady čerstvě naštipaného dřeva, hromady pilin, také z přítomnosti řady nákladních automobilů a z všudypřítomných pozůstatků po jejich opravách (kapaliny, díly, použité pneumatiky, nástroje). Totéž je patrné i z předložených fotografií různého druhu v různých spisech, na nichž jsou před budovou zachyceny hromady uhlí i zaparkované automobily sloužící k přepravě uhlí či jiného materiálu. Tyto automobily ostatně náhodou aktuálně nafotil i znalec provádějící ocenění (až po ohledání ze strany soudu) a jsou zachyceny v jeho posudku. Rovněž různé fotografie stažené v průběhu let z internetu (aplikace Google) a předkládané v různých spisech za účelem zobrazení jednotlivých pozemků a staveb z ptačí perspektivy jasně zobrazují i celou řadu automobilů a dalších věcí rozmístěných po celé manipulační ploše před budovou (i u jejich vnějších krajů).

Nelze také pominout, že kromě žalované a žalobce nikdo nebyl o nařízeném ohledání předem informován, je tedy zřejmé, že snaha upravit celý areál před ohledáním ze strany soudu byla vyvolána žalovanou. Nikdo jiný na tom nemohl mít zájem, nevěděl by kdy a neměl by proč něco takového dělat. Právě proto nebyly při ohledání k dispozici klíče, později bylo bráněno i v přístupu znalci do budovy. Proto na místě právní zástupkyně žalované poukazovala na oba čerstvě vyfabulované vjezdy jako na obvyklé vjezdy a na placené parkoviště provozované před předmětným areálem žalobcem, včetně parkovacích hodin (Truckpark). Toto placené stání ale podle provedeného ohledání nespočívalo a nespočívá

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Pavlína Dvořáková

v užívání předmětného areálu, který je (byl ještě v době před ohledáním), na rozdíl od zcela otevřeného prostranství před areálem (společného pro více budov) uzavřený. O tom svědčí i zpráva silničního úřadu OÚ Nová Ves a MěÚ Kralupy, že uvedené pozemky tvoří uzavřený areál, přístupová komunikace není vedena v pasportu komunikací jako účelová či dokonce místní komunikace. Následná zpráva MěÚ Kralupy, která tomu odporuje, nebyla podepřena žádným argumentem a neodpovídá ani situaci na místě samém, jak byla zjištěna soudem, proto k ní už soud nepřihlížel. Zcela nově vybudovaná cesta vedoucí z uvedeného parkoviště před areálem byla vytvořena pouze tenkou vrstvou šterku nahnutou na trávě, celý podklad byl v době ohledání ještě měkký, žádný nákladní automobil, natož kamion, tuto cestu pravidelně nevyužíval, tráva pod šterkem byla ještě zelená. Kamiony z parkoviště před areálem dříve jistě nevyužívaly areál ani k otáčení, jak tvrdila právní zástupkyně žalované. Vjezd do areálu po původní zpevněné cestě nepůsobí ani při otevřených vratech veřejně, na jedné z předložených fotografií je i odpovídající cedule zakazující vjezd („soukromý pozemek“, „objekt střežen psy“), zcela naopak chybí cedule vybízející k vjezdu a parkování, tedy reklama, směrovky apod. Vjezd nepůsobí ani vhodně k průjezdu kamionů, žádný řidič by do takového areálu z důvodu otáčení či parkování svévolně nejel, minimálně proto, že by se mohl mnohem pohodlněji a bezpečněji otáčet s kamionem vně areálu na parkovišti (na volně přístupném prostranství před vraty do areálu bývalého JZD) a zde také (vedle bývalého motorestu) parkovat.

Jinými slovy bylo provedeným ohledáním jednoznačně prokázáno, že to je žalovaná, resp. někdo z její blízkosti (patrně manžel P. G., který zde již dříve podnikal, podepsal účelovou podnájemní smlouvu a podle zprávy společnosti ČEZ je také odběratelem elektřiny na blízkém pozemku parc. č. [redacted], na němž před areálem JZD stojí budova bývalého motorestu), kdo předmětnou budovu se souhlasem žalované k podnikání užívá a užívá též celou manipulační plochu, tedy nejen její část o šířce 10 m u budovy vymezenou původní žalobkyní v žalobě, a kdo také jako jediný uživatel užívá (a ve vymezeném období užíval) jedinou zpevněnou přístupovou cestu do areálu od vjezdových vrat až ke zpevněné manipulační ploše. Skutečnost, že v době ohledání v areálu nikdo nebyl, není podstatná. Lze jen zopakovat, že v místě byly jasně patrné stopy vozidel, celé prostranství bylo špinavé od mouru z dříve uskladněných a přesouvaných hromad uhlí, které byly provizorně uzamčeny uvnitř budovy. Rovněž rozmístění jednotlivých automobilů v budově, jak bylo patrné skrz okenní výplně, neodpovídá běžnému parkování vozidel, veškerá vozidla byla na sobě velmi těsně namačkána, téměř se do budovy nevešla. V okolí budovy také byla rozházena celá řada použitých pneumatik, různé technické kapaliny, části vozidel apod. V jiné části budovy byly na zemi (v dílně) rozházeny klíče a jiné nářadí, jakoby právě někomu „vypadlo z ruky“, dřevo naštípané před budovou bylo ještě světlé, zcela bez působení slunce a deště (čerstvě naštípané).

Obdobné zjištění ostatně vyplývá i ze záznamu Policie ČR Lužec n. Vltavou ze dne 11.12.2013, č.j. [redacted]. Policie zjistila na žádost A. V., že v místě je dílna provozovaná P. G., parkují zde různá motorová vozidla, některá jsou zde i rozebírána a následně odvážena do šrotu, jsou zde hromady pneumatik. Totéž bylo zjištěno již v srpnu 2013, v té době se zde nacházelo 15 vozidel, v říjnu 2013 pak navíc 3 nákladní vozidla Avia.

Vzhledem k tomu, že podle stavu zápisu v katastru nemovitostí činí výměra zastavěného pozemku parc. č. st. [redacted] ve vlastnictví původní žalobkyně pouze 1349m², a žalobce tvrdil, že předmětná budova má výměru 1565m², a protože byla zpochybňována tvrzená výměra přístupové cesty a manipulační plochy, nařídil soud ve věci znalecký posudek

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Pavlína Dvořáková

z oboru geodézie a kartografie. Z uvedeného posudku ing. R. [redacted] soud zjistil, že pozemek parcelní č. [redacted] (podle původního pozemkového katastru) byl v minulosti rozdělen na celou řadu pozemků, vyhotovené geometrické plány ale nebyly vždy vloženy do katastru. V současnosti se tak předmětná stavba, včetně dvou přístavků na kratší a delší straně budovy, nachází nejen na pozemku parc. č. st. [redacted], ale také na pozemcích parc. č. [redacted] a [redacted] a také [redacted]. Celková výměra budovy, včetně obou přístavků, činí 1545m² a nikoli 1349m², jak vyplývá z katastru nemovitostí, ani 1565m², jak tvrdil žalobce. Oba přístavky, jak bylo na místě zjištěno, jsou spojeny se zemí pevným základem a pevně spojeny i s předmětnou budovou, nejde o samostatné stavby.

Pokud jde o rozsah užívaných pozemků, vymezil znalec přístupovou cestu od vjezdových vrat do areálu až k manipulační ploše jako oblast „A“ (na pozemcích parc. č. [redacted] a [redacted] s celkovou výměrou 762m². Jiná cesta v areálu není. Pokud tedy žalobce (resp. původní žalobkyně) tvrdil, že žalovaná užívá (nemůže neužívat) 720m², bylo toto tvrzení prokázáno, neboť je užívána plocha ještě větší. Dále znalec zaměřil odbočku z přístupové cesty vedoucí k zadnímu vjezdu do budovy jako část „C“ (na pozemcích parc. č. [redacted] a [redacted]) o celkové výměře 107m², tato část přístupu ale nebyla předmětem řízení. Dále znalec vymezil celkový rozsah manipulační plochy před budovou označené jako část „B“ (na pozemcích parc. č. [redacted], [redacted] a zejména [redacted]) o celkové výměře 2507m². Pokud tedy žalobce (resp. původní žalobkyně) tvrdil, že žalovaná v rámci manipulační plochy užívá (nemůže neužívat) 720m², bylo toto tvrzení také prokázáno, neboť je při provozu budovy užívána plocha přibližně 4x větší.

Lze tedy shrnout, že uvedeným zaměřením, včetně předložených výpisů z katastru nemovitostí, bylo potvrzeno, že předmětná budova (od 15.7.2013 ve vlastnictví žalované) skutečně stojí zcela na pozemcích ve vlastnictví původní žalobkyně, a to nejen na pozemku parc. č. st. [redacted], ale též na dalších shora uvedených pozemcích (jejich částech) vyčleněných z původního pozemku parc. č. [redacted] (podle původního pozemkového katastru). V tomto směru není podstatné, že žalobce původně odkazoval pouze na pozemek parc. č. st. [redacted].

Současně s budovou je užívána manipulační plocha, a to v ještě větším rozsahu, než bylo vymezeno žalobou. Rovněž přístupová cesta od vjezdových vrat do areálu až k vjezdu na manipulační plochu představuje větší rozlohu, než žalobce v žalobě požadoval. Provedeným zaměřením ve spojení s provedeným ohledáním tak byla prokázána téměř všechna skutková tvrzení žalobce o užívání pozemku původní žalobkyně umístěním cizí stavby (ve vlastnictví žalované) a o užívání uvedených částí označených pozemků (části A a B) provozem budovy. Je logické, že sama budova trvale využívá pozemek, na němž stojí, a že k jejímu užívání je implicitně využívána též přístupová cesta a manipulační plocha. Popsaná vozidla, hromady dřeva a uhlí a další věci nemohou do budovy „přiletět shora“ a stejným způsobem zmizet. Jediné tvrzení žalobce, které bylo provedeným dokazováním vyvráceno, je celková výměra budovy, včetně obou přístavků, v rozsahu 1565m². Prokázána byla plocha o 20m² menší.

S ohledem na námítky žalované se soud podrobně zabýval i tím, zda a případně jaká část přístupové cesty představuje účelovou komunikaci, popř. je sdílena více uživateli, po kterých žalobce (původní žalobkyně) požaduje stejnou (plnou) náhradu separátně.

Z provedeného ohledání jednoznačně vyplynulo, že areál není, resp. nebyl, veřejně přístupný, je (byl) naopak uzavřený (uzavíratelný). Tomu odpovídají i vjezdová vrata, která jsou na jedné z předložených fotografií zobrazena jako uzavřená, včetně nápisu „soukromý pozemek“, „objekt střežen psy“. Přístupová cesta za vrata slouží pouze k provozu budovy

žalované, jiné budovy v okolí jsou buď přístupné z veřejného prostranství před areálem, a jsou-li v areálu, nejsou využívány již mnoho let (jsou v žalostném stavebním stavu a zarostlé vegetací). Není tedy relevantní, zda žalobce podle tvrzení žalované požadoval náhradu za užívání přístupové cesty i v jiném řízení proti jinému žalovanému. Správnost či nesprávnost skutkových zjištění v jiném řízení nemá na posouzení věci vliv. Z připojených spisů zdejšího soudu sp. zn. 16 C 87/2014 a 121 C 54/2014 (žalovaný M. U.) navíc v tomto směru vyplývá, že předmětem žaloby byly ve skutečnosti jiné pozemky vyčleněné z parc. č. (podle původního pozemkového katastru) a pozemek parc. č. st., tedy pozemky mimo areál uzavíratelný popsanou bránou (vpravo a před vjezdovou branou do areálu). Není tedy požadována náhrada přístup přes za totožné pozemky, nebo přes pozemky tvořící účelovou komunikaci.

Odkázat lze také na shora uvedené zprávy silničních správních úřadů. Ze všech uvedených důvodů tak soud dospěl k závěru, že předmětná přístupová cesta, tím méně manipulační plocha před budovou, není ani místní ani účelovou komunikací. Jde o cestu v uzavřeném areálu sloužící již řadu let jedinému účelu, kterým je provoz budovy žalované a jejích předchůdců. Proto nejde o místní ani účelovou komunikaci. Opačný závěr zdejšího soudu v řízeních sp. zn. 16 C 87/2014 a 121 C 54/2014 není s tímto závěrem v rozporu a odpovídá situaci na místě, jak byla zjištěna při ohledání a je patrná i ze snímků katastrálních map a fotografií ve všech uvedených spisech.

Pokud jde o obvyklou cenu nájmu v daném místě a čase, ustanovil soud k posouzení této odborné otázky znalecký ústav A-Consult. Tento ústav totiž v minulosti zpracovával revizní znalecký posudek k pozemkům bezprostředně sousedícím, jejichž užívání bylo projednáváno v jiném řízení vedeném u Okresního soudu v Mělníku pod sp. zn. 6 C 123/2010 a následně u Krajského soudu v Praze pod sp. zn. 27 Co 393/2012 (žalovaní P. a P.). Stejní účastníci vedli spor u zdejšího soudu též pod sp. zn. 20 C 64/2014, podle obsahu připojeného spisu ale řízení skončilo zastavením po zpětvzetí žaloby poté, co došlo k mimosoudní dohodě v rámci dalšího řízení vedeného u Okresního soudu Mladá Boleslav pod sp. zn. 7 C 141/2014). Ve všech shora uvedených řízeních bylo pracováno právě s posudkem znaleckého ústavu A-Consult.

Z důvodu hospodárnosti řízení soud umožnil znaleckému ústavu navázat na přechodí posudek, který byl z připojeného spisu Okresního soudu v Mělníku sp. zn. 6 C 123/2010 proveden jako listinný důkaz a byl oběma stranám znám, stejně jako předchozí posudek ing. T. v uvedeném řízení. Znalecký ústav v písemném vyhotovení aktuálního posudku, byť s určitými překlepy, na které žalovaná intenzivně poukazovala, jasně uvedl, a stvrdil to také ústně před soudem, že v daném místě a čase činilo obvyklé nájemné zastavěného pozemku 48,- Kč/m²/rok, u nezastavěného pozemku pak 240,- Kč/m²/rok. Znalec odkázal na své předchozí závěry, včetně tehdejšího porovnání se srovnatelným areálem ve v současné době, resp. v rozhodné době, ale žádný porovnatelný areál v nabídce nenalezl. Proto vycházel z obecné znalosti trhu a jeho pohybů či stagnace a dospěl k závěru, že uvedená cena nájmu platí pro předmětné nemovitosti beze změny, tedy včetně předmětného období v tomto řízení (od 15. 7. 2013 do 31. 12. 2015). Námitky žalované proti uvedenému posudku (zejména formální) soud vyhodnotil jako nepřipadné a účelové. Sama právní zástupkyně žalované před soudem nejprve uvedla, že obvyklá výše nájmu stanovená pro předchozí období uvedeným posudkem „bude mezi účastníky nesporná“, následně ale svůj názor změnila. Proto soud přistoupil k nařízení znaleckého posudku i v této otázce. Vyšel přitom i z argumentů uplatněných odvolacím soudem v řízení paralelně vedeném u zdejšího soudu pod sp. zn. 108 C 43/2014, kde absence znaleckého posudku byla jedním z důvodů pro zrušení

rozsudku zdejšího soudu. Výsledky aktuálního znaleckého zkoumání ovšem přinesly jen potvrzení předchozích závěrů, ke kterým znalci a soudy dospěly v předchozích řízeních. S absencí srovnatelných areálů (jako podkladů posudku) se ostatně potýkala ve svém tehdejší posudku i znalkyně Tarabová a koneckonců i znalecký ústav A-Consult. Areál ve Štětí byl zpochybňován (jako plně srovnatelný) i v předchozím řízení u Okresního soudu v Mělníku pod sp. zn. 6 C 123/2010. Za této situace je třeba vycházet primárně z odborného odhadu znalce (znaleckého ústavu) podepřeného znalostí oboru (historickou odbornou zkušeností), nelze-li podle znalce volit jinou vhodnou oceňovací metodu. Jedinou další alternativou by byl postup podle § 136 o.s.ř., tedy vlastní (neodborná) úvaha soudu. Takový postup ale není pro daný případ přílehavý, stejně jako navrhovaná revize posudku znaleckého ústavu (zřejmě jiným ústavem či vysokou školou). Znalec podle názoru soudu dostatečně své závěry i ústně před soudem zdůvodnil, více podkladů a jejich „lepšího posouzení“ už nelze dosáhnout. Nelze také přehlédnout, že závěry soudů jsou ve všech shora popsáných řízeních v zásadě stále stejné. Proto soud navrhovaný revizní posudek neprovedl a vyšel z toho, že v daném místě a čase činilo obvyklé nájemné zastavěného pozemku 48,- Kč/m²/rok, u nezastavěného pozemku pak 240,- Kč/m²/rok. Žádný důvod k modifikaci těchto závěrů podle § 136 o.s.ř. soud neshledal. Je zřejmé, že areál by mohl mít zcela jiné komerční využití a je užíván pouze žalovanou (z její vůle). Stávající stavby, včetně předmětné haly, jak znalec uvedl, využitelné pozemky jen znehodnocují.

Pokud jde o sporné předžalobní výzvy, předložil žalobce výzvu původní žalobkyně ze dne 10.2.2014 adresovanou předchozí vlastníci haly I. G., podle které měla zaplatit bezdůvodné obohacení ve výši 35.060,- Kč měsíčně za dobu užívání předmětných pozemků od 8.3.2012 do 14.7.2013, celkem 560.960,- Kč do 10 dnů od doručení. Doručenka předložena nebyla. Ve vztahu k žalované obdobná výzva předložena nebyla, na její existenci ze dne 12.2.2014 lze však usuzovat z reakce žalované ze dne 21.2.2014, v níž žalovaná potvrdila doručení výzvy k zaplacení za období od 15.7.2013 do 31.12.2013. Z toho soud učinil závěr, že požadovaná měsíční částka i splatnost byla v uvedené výzvě shodná jako ve výzvě adresované I. G. a že žalovaná tuto výzvu obdržela nejpozději 21.2.2014, lhůta 10 dnů tak uplynula 3.3.2014. Ve vztahu k následnému období sice žalobce předložil výzvu, nicméně ani po výzvě podle § 118a odst. 3 o.s.ř. nepředložil doručenku ani jiný důkaz o doručení výzvy, proto soud v této části (od 1.1.2014 do 31.12.2014) vycházel až z doručení žaloby dne 22.6.2015. To platí i pro nárok za období od 1.1.2015 do 31.12.2015 původně uplatněný v řízení vedeném u zdejšího soudu pod sp. zn. 125 C 38/2016. V něm byla žaloba doručena dne 8.4.2016. Lze tedy uzavřít, že žalobci se nepodařilo prokázat dřívější výzvu k plnění za shora uvedená období, než výzvu realizovanou doručením žaloby ve shora uvedených datech.

Ze shora uvedených skutkových zjištění tak soud učinil následující závěr. Původní žalobkyně A. V. byla vlastníkem shora popsáných pozemků v k.ú. u . Po její smrti je správcem pozůstalosti žalobce, dědické řízení není skončeno. Žalovaná vlastní od 15.7.2013 na uvedených pozemcích stavbu bez č.p./č.e. (halu) o půdorysu ve výměře 1545m², uvedená budova stojí na pozemcích původní žalobkyně bez právního důvodu, zejména bez platné nájemní smlouvy. V této budově je (byla v období od 15.7.2013 do 31.12.2015, které je předmětem této žaloby) provozována podnikatelská činnost ve shora uvedených oblastech, přičemž žalovaná o této činnosti ví a pokud není sama provozovatelem, nechává zde podnikat někoho jiného (s největší pravděpodobností bývalého manžela P. G.) s nímž jedná ve vzájemné shodě. Budova se nachází v uzavřeném (uzavíratelném) areálu bývalého JZD, k budově vede od vjezdových vrat jediná zpevněná přístupová cesta, která však není ani účelovou komunikací. Jiné budovy v areálu provozovány nejsou. Celková

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Pavlína Dvořáková

výměra cesty od vjezdových vrat až k manipulační ploše před budovou činí 762 m². Celková výměra manipulační plochy, která je po celou dobu užívána spolu s budovou, činí 2507m². Žalovaná užívá, resp. nechává užívat, uvedenou cestu a manipulační plochu, aniž by k tomu měla právní důvod. V minulosti bylo o smlouvě jednáno, nová smlouva ale uzavřena nebyla. V daném místě a čase přitom činilo obvyklé nájemné zastavěného pozemku 48,- Kč/m²/rok, u nezastavěného pozemku pak 240,- Kč/m²/rok. Původní žalobkyně požadovala po žalované vydání bezdůvodného obohacení postupně. Výzva k zaplacení za dobu od 15.7.2013 do 31.12.2013 byla učiněna se splatností do 3.3.2014, výzva za rok 2014 byla učiněna v žalobě doručené 22.6.2015, výzva za rok 2015 pak byla učiněna stejným způsobem a doručena dne 8.4.2016. Žalovaná dosud nic nezaplatila.

S ohledem na přechodné ustanovení § 3028 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen o.z.), je na místě věc právně posoudit jak podle právní úpravy občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. (dále jen obč. zák.), neboť nárok na vydání bezdůvodného obohacení vznikl částečně i za období do 31.12.2013 a předchozí nájemní smlouva byla ukončena také před 31.12.2013, tak podle právní úpravy účinné od 1.1.2014 (pro nároky vzniklé od 1.1.2014).

V první řadě je třeba uvést, že nájemní smlouva zmíněná žalovanou zanikla řádnou výpovědí v souladu s § 677 a násl. obč. zák. již v roce 2011, rovněž plné moci i jejich odvolání odpovídají § 31 a násl. obč. zák., zejména § 33b obč. zák. Zákon také stanoví, kdy lze jednat za jiného nad rámec plné moci nebo i bez ní (§ 33 obč. zák.). Právě proto nejsou důvodné námitky žalované vůči zastoupení na straně pronajímatele při odvolání předchozí plné moci a výpovědi nájemní smlouvy. Tyto námitky by případně příslušely tomu, za koho bylo jednáno.

Podle § 451 odst. 1 obč. zák. kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatí, musí obohacení vydat. Podle odst. 2 je bezdůvodným obohacením mimo jiné majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu. Podle § 458 odst. 1 obč. zák. musí být vydáno vše, co bylo nabyto bezdůvodným obohacením. Není-li to dobře možné, zejména proto, že obohacení záleželo ve výkonech, musí být poskytnuta peněžitá náhrada.

Obdobná právní úprava vyplývá pro období od 1.1.2014 i z § 2991 o.z. a § 2999 odst. 1 o.z.

Bez důvodným obohacením je samozřejmě i užívání cizího pozemku bez nájemní smlouvy či jiného titulu opravňujícího užívat cizí věc (bez právního důvodu). Jedním ze způsobů užívání cizího pozemku je umístění stavby. Již samotná existence takové stavby představuje kontinuální užívání pozemku, který je zastavěn. V daném případě jde o výměru 1545m² a nikoli 1565m², jak tvrdil žalobce. Nezáleží na tom, že uvedená budova je v katastru nemovitostí nesprávně zakreslena bez přístavků, tedy s nižší výměrou (pouze na pozemku parc. č. st. ■■■■■), pokud všechny zastavěné pozemky náleží původní žalobkyni. Nezáleží také na tom, zda vlastník stavby tuto stavbu fakticky osobně užívá a v jakém rozsahu a k jakému účelu. Není rozhodné ani to, zda stavbu užívá někdo jiný na základě nějakého právního důvodu odvozeného od vlastníka stavby či bez právního důvodu (vlastník ho tam jen trpí). V tomto směru bylo prokázáno, že žalovaná shora uvedenou halu od 15.7.2013 vlastní a že tato stavba stojí na pozemcích původní žalobkyně bez právního důvodu a že žalovaná za toto užívání nic neplatí, ačkoli obvyklé nájemné zastavěných pozemků v daném místě a čase činilo 48,- Kč/m²/rok. Prospěch získaný umístěním stavby nelze vrátit, vzniká tedy nárok na peněžitou náhradu, a to právě ve výši obvyklého nájemného, které by jinak musela žalovaná

původní žalobkyni platit (nárok na vydání bezdůvodného obohacení) podle § 458 obč. zák., resp. 2999 o.z. Žalovaná tak z uvedeného důvodu dluží 74.160,- Kč ročně (48,- Kč*1545m²), tedy 6.180,- Kč měsíčně a nikoli 6.260,- Kč měsíčně, jak původní žalobkyně požadovala. Tomu také odpovídá částečné vyhovění žalobě co do jistiny pohledávky za 29,5 měsíce po 6.180,- Kč (žalobce požadoval za období od 15.7.2013 do 31.7.2013 pouze polovinu měsíce a nikoli 17 dnů, čímž byl soud vázán, zbytek do 31.12.2015 představuje 29 měsíců), celkem 182.310,- Kč. Odpovídá tomu i částečné zamítnutí žaloby za 29,5 měsíce po 80,- Kč, celkem 2.360,- Kč.

Pokud jde o užívání nezastavěných pozemků (přístupové cesty a manipulační plochy), je situace složitější. Užívání může být totiž společné pro více osob, méně či více intenzivní apod. Z hlediska provozu budov lze však vyjít z toho, že osoby, vozidla, materiál apod. se do budovy dostávají jen a pouze z vůle vlastníka této budovy, i když tento vlastník není přímým provozovatelem podnikání, které je v budově realizováno. Vlastník budovy je totiž oprávněn a povinen předmět svého vlastnictví ovládat. Pokud takový provoz sám realizuje, budovu pronajímá nebo jen trpí provoz jiného, lhotejno v jakém rozsahu, zda úplatně či bezúplatně, je za takové užívání odpovědný on a nikoli provozovatel podnikání či dokonce jednotlivé osoby, které se zde trvale či jen přechodně nacházejí. Vlastnictví zavazuje.

Pro úplnost lze uvést, že jiný výklad, podle kterého by odpovídal jen provozovatel podnikání či by dokonce odpovídaly jednotlivé osoby (zaměstnanci, jiní podnikatelé, zákazníci apod.), které se zde bez právního důvodu pohybují, je zjevně absurdní. Tyto osoby ani mnohdy nelze zjistit, jsou skryty za vlastníkem budovy, provozovatelů může být i více a jejich počet se může v čase průběžně měnit. Vlastník pozemku také není povinen vést dokazování k intenzitě užívání pozemku, v daném případě např. k tomu, zda se zde v některý den nachází 5,10, nebo 15 vozidel a 1,2 či 20 hromad uhlí (a jak velkých), která vozidla se zde rozebírají a která patří zaměstnancům, zákazníkům apod. Není podstatné, zda po přístupové cestě jezdí jeden osobní automobil denně či týdně nebo 10 nákladních automobilů za hodinu. Tato intenzita se samozřejmě také může průběžně měnit. V daném případě byla např. v době ohledání manipulační plocha zcela uklizená, bez materiálu či vozidel a přesto nelze uvažovat o tom, že za tento den (či hodinu) náhrada za manipulační plochu nenáleží, pokud uvedená plocha k popsanému provozu běžně slouží. Obdobný princip se ostatně uplatňuje při smluvním základu užívání. Platí se paušální cena (nájemné), reálný provoz a jeho intenzita je věcí nájemce. Proto se soud zkoumáním uvedených skutečností vůbec nezabýval, byť žalovaná popírala užívání budovy i pozemků. Rozhoduje pouze to, že žalovaná budovu vlastní a umožňuje její provoz.

Při provozu umožněném vlastníkem budovy je logické, že je (byla) užívána i přístupová cesta, v daném případě jediná. Do budovy se nelze dostat jinak (v rozhodném období to nebylo možné). V daném případě bylo navíc prokázáno, že o tento přístup se žalovaná s nikým nedělí, a to ani částečně, její budova je jediným provozem v areálu, ostatní budovy jsou zdevastované, zarostlé a opuštěné. Bylo také prokázáno, že přístupová cesta není účelovou komunikací ve smyslu § 7 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, jejíž užívání by bylo podle § 19 uvedeného zákona bezplatné. O tom svědčí zpráva silničního správního úřadu. Je sice pravdou, že účelovou komunikací může být i komunikace v uzavřeném areálu, daná komunikace ale slouží jedinému vlastníku, nic nespojuje. Pokud tedy žalobce požadoval náhradu za přístupovou cestu ve výši 240,- Kč/m²/rok (v ceně odpovídající znaleckému posudku), soud mu v části jistiny pohledávky zcela vyhověl. Bylo prokázáno užívání cesty o výměře 762m², žalobce požadoval toliko 720m², tím byl soud v řízení vázán. Odbočka z přístupové cesty v rozsahu 107m², která je užívána k přístupu do

budovy zezadu, nebyla vůbec předmětem řízení. Náhrada za 29,5 měsíce tak činí 424.880,- Kč (240,- Kč * 720m² * 29,5/12).

Totéž platí pro manipulační plochu před budovou. Ta je užívána dlouhodobě výhradně k parkování vozidel a umístění materiálu v souvislosti s provozem budovy, rozhodně (zatím) nefunguje (nefungovala) jako veřejné parkoviště či parkoviště provozované žalobcem, jak žalovaná naznačovala. Celková výměra užívané manipulační plochy činí 2507m², žalobce ale opět požadoval náhradu pouze za 720m² (část plochy přiléhající k delší straně budovy). Náhrada za 29,5 měsíce tak činí také 424.880,- Kč (240,- Kč * 720m² * 29,5/12).

Vzhledem k tomu, že splatnost bezdůvodného obohacení není stanovena zákonem a ani nebyla mezi stranami dohodnuta, je třeba postupovat podle § 563 obč. zák. resp. podle § 1958 odst. 2 o.z. Nárok na vydání bezdůvodného obohacení se stává splatným výzvou věřitele doručenou dlužníku, a to ve lhůtě věřitelem stanovené, a není-li tato lhůta stanovena, pak bez zbytečného odkladu (ihned). Tím se nárok na vydání bezdůvodného obohacení odlišuje od nároku na nájemné. Nárok na vydání bezdůvodného obohacení vzniká postupně každým dnem užívání, nelze tedy dovozovat měsíční splatnost, ať již do 8. dne v měsíci, či do posledního dne v měsíci, a to ani analogicky.

Podle shora uvedených skutkových zjištění byla žalovaná vyzvána k vydání bezdůvodného obohacení vzniklého shora popsáním užíváním za dobu od 15.7.2013 do 31.12.2013 (za 5,5 měsíce) se splatností do 3.3.2014, ode dne následujícího je tedy v prodlení a žalobci vznikl nárok na úrok z prodlení podle § 517 odst. 1,2 obč. zák. ve spojení s nařízením vlády č. 351/2013 Sb. Ve vztahu k následujícím obdobím (rok 2014 a rok 2015) byla žalovaná vyzvána výzvami (při doručení žaloby), jejichž splatnost nastala 23.6.2015 a 8.4.2016. Od následujícího dne je tak žalovaná v prodlení a žalobci vznikl podle § 1970 o.z. ve spojení s nařízením vlády č. 351/2013 Sb. nárok na úrok z prodlení. Výše úroku z prodlení podle uvedeného nařízení činí 8,05 % ročně. Proto soud žalobě vyhověl co do zákonného úroku z prodlení jdoucího od shora uvedených dat do zaplacení, ve zbytku ale žalobu zamítl.

O nákladech řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 3 o.s.ř. za situace, kdy žalobce měl ve věci téměř plný úspěch a přísluší mu (do pozůstalosti po A■■■■ V■■■■) právo na plnou náhradu nákladů řízení. Je sice pravdou, že v převážné části předmětu řízení nebyla prokázána předžalobní výzva podle § 142a o.s.ř., přesto soud přiznal plnou náhradu nákladů řízení. Uvedená předžalobní výzva plní preventivní úlohu, v daném případě ale žalovaná neuhradila ani část žalované pohledávky, realizace předžalobní výzvy by tedy k prevenci soudního sporu nepřispěla. Žalovaná nezaplatila nic ani v průběhu sporu, jistě by tedy nezaplatila ani po uvedené předžalobní výzvě. Není tedy na místě upírat za této situace žalobci právo na náhradu nákladů řízení.

Náklady žalobce jsou tvořeny zaplaceným soudním poplatkem ve výši 30.667,50 Kč a 21.036,- Kč a dále odměnou advokáta za 12,5 úkonu právní služby. U úkonů do spojení s věcí vedenou u zdejšího soudu pod sp.zn. 125 C 38/2016 činí tarifní hodnota 613.550,- Kč, u převzetí věci a podání žaloby ve věci sp.zn. 125 C 38/2016 pak činí tarifní hodnota 420.720,- Kč. Žalobci náleží náhrada za převzetí a přípravu zastoupení a sepis obou žalob podle § 6 a 7 vyhl. č. 177/1996 Sb. (advokátní tarif), tedy 2 úkony po 10.780,- Kč a 2 úkony po 10.020,- Kč. Dále žalobci náleží náhrada za repliku k úvodnímu vyjádření žalované ve výši 10.780,- Kč (§ 11 odst. 1 písm. d) advokátního tarifu). Za účast na jednání dne 17.8.2016 ale náleží pouze polovina odměny ve výši 5.390,- Kč, neboť bylo „jednáno“ pouze o možném smírném řešení věci, a průběh úkonu byl tedy obdobný spíše přípravě jednání (§ 11 odst. 2 písm. g) a

odst. 3 advokátního tarifu). Účtované porady s klientem ani procesní vyjádření z roku 2015 nevyplývají z obsahu spisu, navíc jakákoli doplnění tvrzení a důkazů, která odrážejí neúplnost původní žaloby, nepředstavují samostatný úkon a odměna za ně nenáleží. Naproti tomu za účast u jednání dne 21.10.2016 náleží odměna za dva úkony, neboť jednání přesáhlo 2 hodiny. Po spojení věcí žalobci náleží náhrada z tarifní hodnoty 1.034.270,- Kč, tedy odměna ve výši 12.460,- Kč za 1 úkon právní služby. Jde o účast u ohledání nemovitostí soudem dne 9.3.2017, naproti tomu za účast u místního šetření znalce náleží pouze polovina odměny (§ 14 odst. 2 advokátního tarifu). Dále náleží odměna za dva úkony při účasti u jednání dne 6.9.2017, neboť jednání opět přesáhlo 2 hodiny. Za účast u vyhlášení rozsudku odměna nenáleží, neboť právní zástupce žalobce se k vyhlášení nedostavil.

Ke všem shora uvedeným úkonům žalobci náleží právo na režijní paušál náhrady hotových výdajů ve výši 300,- Kč podle § 13 advokátního tarifu, celkem 3.900,- Kč. Dále náleží náhrada za promeškaný čas ve výši 100,- Kč za započatou půlhodinu podle § 14 advokátního tarifu, a to za 3 účasti u jednání soudu a za 3 cesty za účelem místního šetření (ohledání), celkem 2.100,- Kč. Součástí vyčíslených nákladů řízení žalobce bylo též jízdné osobním automobilem, právní zástupce žalobce ale soudu nepředložil technický průkaz vozidla, proto soud tuto část nepřiznal.

Součástí nákladů řízení je podle § 137 o.s.ř. též DPH ve výši 21 %. Celkové náklady žalobce tak činí 215.259,- Kč ($5,5 * 10.780,- \text{ Kč} + 2 * 10.020,- \text{ Kč} + 3 * 12.460,- \text{ Kč} + 2 * 6.230,- \text{ Kč} + 3.900,- \text{ Kč} + 2.100,- \text{ Kč} + \text{DPH z uvedených částek} + 30.667,50 \text{ Kč} + 21.036,- \text{ Kč}$). O splatnosti k rukám právního zástupce soud rozhodl podle § 149 odst. 1 o.s.ř., žádné důvody k odepření či snížení nákladů soud neshledal.

O nákladech státu bylo rozhodnuto podle § 148 o.s.ř. ve spojení s § 155 odst. 1 o.s.ř. Podle výsledku řízení připadá náhrada těchto nákladů na vrub žalované. Náklady státu však dosud nebyly v plném rozsahu vyčísleny, tím méně proplaceny, proto soud rozhodl pouze o základu nároku s tím, že výše těchto nákladů bude následně určena samostatným usnesením.

P o u ě n í : Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15-ti dnů ode dne doručení písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím zdejšího soudu.

Nebude-li povinnost stanovená tímto rozhodnutím splněna dobrovolně, lze navrhnout výkon rozhodnutí (exekuci).

V Kladně dne 13. září 2017

Mgr. Jan Podaný v.r.
samosoudce