

## USNESENÍ

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedy senátu Mgr. Lubora Veselého a soudkyň JUDr. Elišky Galiazzo a JUDr. Markéty Čermínové ve věci

žalobkyně: **Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**  
IČO 69797111, sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2

proti

žalovanému: **Lubomír J.**, narozený dne xxx  
bytem xxx  
zastoupený advokátem JUDr. Ondřejem Preussem, Ph.D.  
sídlím Kubelíkova 1189/29, 130 00 Praha 3

### o 413 773 Kč s příslušenstvím

o odvolání žalobkyně i žalovaného proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 7 ze dne 10. prosince 2020, č. j. 30C 415/2017-41,

### takto:

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

### Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud I. stupně zamítl žalobu o zaplacení částky 413 773 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně od 1. 12. 2017 do zaplacení (výrok I.) a nepřiznal žalovanému náhradu nákladů řízení (výrok II.).
2. Takto rozhodl o žalobě o bezdůvodné obohacení vzniklé na straně žalovaného užíváním objektu v období od 1. 1. 2014 do 30. 9. 2017. Vyšel ze zjištění, že žalobkyně je podle rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 21. 12. 2015, č. j. 24C 411/2010-257, ve znění rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 29. 11. 2016, č. j. 21Co 214/2016-307, jímž byla zamítnuta žaloba žalovaného o určení vlastnictví (dovolání žalovaného bylo odmítnuto usnesením Nejvyššího soudu ze dne 22. 11. 2017, č. j. 30Cdo 1408/2017-362, a jeho ústavní stížnost byla odmítnuta usnesením Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 636/18, ze dne 19. 5. 2020), vlastníkem objektu č.p. xxx umístěného na pozemcích č. parc. xxx a č. parc. xxx, vše k.ú. Xxx. Předmětný objekt původně sloužil k účelu obchodní prodejny, později k účelu restaurace, a žalovaný jej užíval jako právní nástupce svého otce, Ing. Lubomíra J., zemř. xxx, až do 9. 6. 2020, kdy objekt protokolárně předal žalobkyni. Potraviný Praha 8 a 9, s.p. v likvidaci a právní předchůdce žalovaného Lubomír J., uzavřeli dne 31. 10. 1994 kupní smlouvu, jejímž předmětem byl předmětný objekt, bylo sjednáno, že vlastnictví přechází na kupujícího

vkladem do katastru nemovitostí, návrh na vklad předloží prodávající, do rozhodnutí vkladu práva je kupující oprávněn užívat nemovitost jako nájemce s tím, že nájemné již je zahrnuto ve sjednané kupní ceně. Likvidátor podal dne 31. 10. 1994 návrh na vklad, který byl rozhodnutím Katastrálního úřadu Praha - město ze dne 19. 1. 2000 zamítnut, neboť budova č.p. xxx není vedena v katastru nemovitostí.

3. Po právní stránce posoudil věc dle § 2991 o. z. a dovedl, že s ohledem na pravomocné rozhodnutí soudu o vlastnictví nemovitosti je žaloba co do základu důvodná, není sporu, že v rozhodném období ji žalovaný užíval bez právního titulu (aniž by hodnotil vznesenou námitku promlčení). Jako nedůvodnou shledal námitku žalovaného, že by byl oprávněn k bezplatnému užívání nemovitosti jako nájemce na základě ustanovení kupní smlouvy z roku 1994, když rozhodnutím o vkladu práva je i rozhodnutí negativní. Ohledně výše bezdůvodného obohacení, dovedl potřebu dalšího dokazování, avšak to neprovedl, zabývá se námitkou dobrých mravů dle § 2 odst. 3 o. z., kterou shledal důvodnou. Právní předchůdce žalovaného se měl stát vlastníkem předmětné budovy, státní podnik podal návrh na vklad dne 31. 10. 1994, který byl teprve rozhodnutím ze dne 19. 1. 2000 zamítnut a žalovaný vedl spor o vlastnické právo až do 19. 5. 2020. Dovedl, že žalovaný se nestal vlastníkem jen v důsledku pochybení právního předchůdce žalobkyně, neboť předmětná budova nebyla v rozporu se zákonem evidována v katastru nemovitostí. Námitky žalovaného stran vydržení byly shora uvedenými rozhodnutími odmítnuty. Uzavřel, že ještě v roce 2015 mohl být žalovaný v dobré víře, že je vlastníkem budovy, situace doznala změny teprve rozsudkem odvolacího soudu ze dne 29. 11. 2016, odmítnutím dovolání (22. 11. 2017) a odmítnutím ústavní stížnosti (19. 5. 2020). O nákladech řízení rozhodl dle § 150 o. s. ř. vzhledem k okolnostem případu, když i žalovaný a jeho právní předchůdce mají na situaci zavinění (nedostatek běžné opatrnosti, kterou lze vyžadovat od průměrného člověka při uzavírání smlouvy).
4. Proti výroku I. rozsudku podala žalobkyně odvolání, navrhla jej zrušit a věc vrátit k dalšímu řízení, když prokázala své vlastnictví k budově č.p. xxx, v k.ú. Xxx, kterou žalovaný v rozhodném období užíval bez právního důvodu. Rozpor s dobrými mravy může uplatňovat ta osoba, která sama nejedná vůči druhé osobě v rozporu se zákonem či dobrými mravy, žalovaný nejpozději k 8. 12. 2018, kdy nabyl právní moci rozsudek Městského soudu v Praze č. j. 21Co 214/2016-307 musel vědět, že není vlastníkem, tomu nebrání ani podané dovolání či ústavní stížnost. Za neexistenci evidence předmětné budovy v katastru nemovitostí nesou odpovědnost a následky obě strany smlouvy, prodávající i kupující, který zavinil existenci nemožnosti povolení vkladu tím, že nejednal v rámci běžné opatrnosti a řádně si nezkontroloval stav zápisu do katastru a obsah návrhu na vklad.
5. Žalovaný podal odvolání proti výroku II. rozsudku a navrhl, aby mu byla přiznána náhrada nákladů řízení, když podal dne 18. 11. 2010 žalobu na určení vlastnického práva, již soud I. stupně vyhověl a rozsudkem odvolacího soudu byl tento názor změněn. Kupní smlouva je i nadále platným dokumentem, do dnešního dne nebylo vydáno katastrálním úřadem rozhodnutí o vkladu vlastnického práva, a proto byl žalovaný oprávněn dle čl. V. kupní smlouvy objekt užívat jako nájemce. Nárok je nejen neoprávněný, ale i v rozporu s dobrými mravy, když právní vada spočívala v pochybení žalobkyně jakožto státu, a dále v pochybení katastrálního úřadu (správního úřadu státu), odkázal na ust. § 6 odst. 2 o. z.
6. Žalovaný ve vyjádření k odvolání žalobkyně navrhl napadený rozsudek potvrdit jako věcně správný, přiznání nároku by bylo v rozporu s dobrými mravy, zopakoval argumentaci uvedenou ve svém odvolání.

7. Odvolací soud zopakoval dokazování kupní smlouvou o prodeji nemovitosti a zařízení provozní jednotky ze dne 31. 10. 1994 uzavřenou mezi právním předchůdcem žalovaného jakožto kupujícím a likvidátorem Potraviny Praha 8 a 9, s.p. v likvidaci. Z této smlouvy vyplývá, že předmětem je objekt obchodního pavilonu v xxx, bez pozemkového příslušenství, je umístěn na pozemcích č. parc. xxx, k.ú. Xxx, Praha; a dále zařízení umístěné v objektu dle protokolu z 1. 11. 1990, který tvoří nedílnou součást smlouvy. Ze žádného jiného ustanovení nevyplývá, že by byl objekt specifikován konkrétním číslem listu vlastnictví vedeného u příslušného katastrálního úřadu a že by byl zapsán v katastru nemovitostí.
8. Odvolací soud přezkoumal z podnětu odvolání napadený rozsudek včetně řízení, které jeho vydání předcházelo (§ 212, § 212a o. s. ř.), a dospěl k závěru, že prozatím nejsou splněny podmínky pro jeho potvrzení (§ 219 o. s. ř.) ani pro jeho změnu (§ 220 o. s. ř.).
9. Soud I. stupně založil své rozhodnutí na závěru, že nárok je co do základu dán, avšak je v rozporu s dobrými mravy. S tímto závěrem se odvolací soud neztotožňuje.
10. Vycházejí ze skutkového stavu, jak byl zjištěn soudem I. stupně ohledně určení vlastnictví žalobkyně k předmětnému objektu, odvolací soud považuje za správný závěr, že žalovaný užíval objekt v předmětném období od ledna 2014 do 30. 9. 2017 (objekt předal až 9. 6. 2020), bez právního důvodu dle § 2991 o. z. Námitka žalovaného, že nemovitost byl oprávněn užívat bezplatně jako nájemce, není důvodná. Jednak soud I. stupně správně dovodil, že rozhodnutím o vkladu práva je i rozhodnutí negativní, tj. zamítnutí návrhu na vklad, a jednak z čl. I. odst. 2 ve spojení s čl. VII. věta první vyplývá zrušení nájemní smlouvy ze dne 7. 8. 1990, a sjednaly-li strany v čl. V., že vlastnictví k nemovitému majetku přechází na kupujícího na základě vkladu práva do katastru nemovitostí a že do té doby je kupující oprávněn užívat nemovitost jako nájemce s tím, že nájemné je zahrnuto ve sjednané kupní ceně (příčemž nájemné za rok 1994 bylo uhrazeno v poměrné výši před podpisem kupní smlouvy - čl. VII.), nelze než konstatovat, že výše nájemného nebyla jakožto obligatorní náležitost nájemní smlouvy vůbec konkrétně sjednána.
11. Jak konstatoval Ústavní soud ve svém rozhodnutí ze dne 19. 5. 2020, sp. zn. IV. ÚS 636/18, lze žalovanému přisvědčit v tom, že nemovitost měla již od roku 1975 přiděleno číslo popisné a evidenční, a měla být evidována v katastru nemovitostí, pokud se tak nestalo, šlo o pochybení na straně předchůdce žalobkyně, který měl dbát o to, aby evidence vedená katastrem nemovitostí odpovídala skutečnému stavu. Ústavní soud zároveň uvedl, že „nelze odhlížet od toho, že si právní předchůdce žalovaného evidenci nemovitosti v katastru nemovitostí v rozporu se zásadou *vigilantibus iura skripta sunt* sám neproověřil a pouze ji předpokládal či její absenci toleroval“ (bod 43.), a to tím spíše, že ani kupní smlouva neobsahovala v žádném ustanovení údaj o tom, že by objekt byl evidován v katastru nemovitostí, což mělo právního předchůdce žalovaného přinejmenším vést k větší opatrnosti. Přesvědčení o tom, že je nemovitost v katastru evidována, neměl právní předchůdce žalovaného z čeho čerpat, tím spíše byl-li veden mezi stranami kupní smlouvy spor o určení neexistence právního vztahu (jak vyplývá z čl. VII. kupní smlouvy). Přestože zaplatil předchůdce žalovaného kupní cenu, k zamýšlenému vkladu do katastru nemovitostí nedošlo (což si mohl ověřit), avšak nastalou situaci nijak neřešil. V bodu 49. citovaného usnesení Ústavní soud uvedl, že z ústavní stížnosti nevyplývá, že by se státem od uzavření kupní smlouvy jakkoli komunikoval a domáhal se umožnění realizace převodu vlastnického práva dle kupní smlouvy nebo vrácení kupní ceny, přestože takový postup by se nabízel jako logický. Z bodu 50. Uvedeného usnesení pak vyplývá, že dle spisového materiálu bylo motivem k podání žaloby na určení vlastnického práva v roce 2010 to, že Ministerstvo financí mělo v roce 2006 vznést pochybnost o vlastnickém právu předchůdce žalovaného k nemovitosti, jakož i právní nejistota pramenící z toho, že předchůdce

žalovaného nebyl v katastru nemovitostí zapsán jako vlastník; vyšlo též najevo, že v rámci jiného řízení začal vlastnické právo předchůdce žalovaného zpochybňovat i nájemce, kterému nemovitost pronajal. Ze shora uvedených důvodů nemůže obstát závěr, že pouze žalobkyně zavinila, že nemovitost nepřešla na žalovaného. Ostatně soud I. stupně byť jen ohledně nároku na náhradu nákladů řízení sám připustil, že i žalovaný (a jeho právní předchůdce) na celé situaci nese zavinění tím, že nebyl dostatečně opatrný a nedbal svých práv. Ze všech shora uvedených důvodů odvolací soud uzavírá, že za neexistenci evidence předmětné nemovitosti v katastru nemovitostí nesou odpovědnost a následky obě strany smlouvy. Kupující minimálně tím, že si řádně nezkontroloval stav zápisu do katastru nemovitostí a před podpisem kupní smlouvy a zaplacením kupní ceny neproověřil základní a standardní údaje o předmětu koupě, čímž nepostupoval s běžnou péčí a opatrností a nestřežil svá práva. Námitka rozpornosti s dobrými mravy tak nemůže obstát.

12. Namítal-li žalovaný, že nemá ani nemovitost ani peníze, je třeba konstatovat, že jeho právní předchůdce nejednal s běžnou opatrností, před podpisem kupní smlouvy neproověřil základní náležitosti a situaci dál neřešil. Přestože nebyla smlouvou řádně sjednána výše nájemného, je nemyslitelné se domnívat, že bezúplatné užívání bude trvat do nekonečna. Minimálně v roce 2010 (pravděpodobně již dříve) vyvstala pochybnost o vlastnickém právu žalovaného, tudíž ani délka soudního řízení nemohla v žalovaném vzbudit dojem, že užívání nemovitostí je zdarma. Tato pochybnost se změnila v jistotu dnem vyhlášení rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 29. 11. 2016, č. j. 21Co 214/2016-307, který nabyl právní moci dne 8. 12. 2016. Užíval-li žalovaný či jeho právní předchůdce cizí nemovitost dlouhodobě a bezúplatně, přitom dokonce inkasoval úplatu, nemůže tato námitka obstát.
13. Protože se soud I. stupně veden nesprávným právním názorem nezabýval námitkou promlčení ani výší nároku, nemá odvolací soud prostor pro rozhodnutí ve věci samé. Z těchto důvodů odvolacímu soudu nezbylo, než napadený rozsudek zrušit pro nepřezkoumatelnost dle § 219a odst. 1 písm. b) o. s. ř. a věc vrátit soudu I. stupně dle § 221 odst. 1 písm. a) o. s. ř. k dalšímu řízení, neboť závěr soudu I. stupně za popsáného stavu nemůže obstát.
14. Na soudu I. stupně nyní bude, aby posoudil důvodnost uplatněné námitky promlčení a dále se zabýval výší nároku, která je mezi účastníky sporná (stanovisko žalovaného při ústním jednání; žalobkyně určila sazbu 40 Kč/m<sup>2</sup>, vycházejíc z ust. § 27 odst. 3 zák. č. 219/2000 Sb., jakož i z cen realitních kanceláří a vlastní databáze, aniž by nabídla konkrétní důkaz, zároveň navrhla znalecký posudek - viz vyjádření ze dne 26. 3. 2018 na č.l. 21 a stanovisko při ústním jednání č.l. 39). S ohledem na shora uvedené a zrušení napadeného rozsudku se odvolací soud nezabýval odvoláním žalovaného týkajícím se nákladů řízení, o nichž znovu rozhodne soud I. stupně. V novém rozhodnutí neopomene rozhodnout rovněž o náhradě nákladů tohoto řízení odvolacího.

#### Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí **není** dovolání přípustné.

Praha 24. března 2021

**Mgr. Lubor Veselý** v.r.  
předseda senátu