



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Michaela Nipperta a soudců JUDr. Jiřího Körblera a JUDr. Čestmíra Slaného ve věci

žalobkyně: **PriFin a. s.**, IČO 26434458
sídlem Libeňský ostrov 1555, 180 00 Praha 8
zastoupená advokátkou Boženou Rochfalušiovou
sídlem Revoluční 764/17, 110 00 Praha 1

proti
žalované: **Městská část Praha 15**, IČO 00231355
sídlem Boloňská 478/1, 100 00 Praha 10
zastoupená advokátem JUDr. Janem Olejníčkem
sídlem Helénská 1799/4, 120 00 Praha 2

o zaplacení 678 325 Kč

k odvolání žalobkyně proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 19. 5. 2017, č. j. 17 C 387/2016-53,

takto:

- I.** Rozsudek soudu prvního stupně se v zamítavém výroku II. **potvrzuje.**
- II.** Ve výroku o nákladech řízení III. se rozsudek soudu prvního stupně **mění** tak, že výše nákladů řízení činí 12 705 Kč, jinak se v tomto výroku **potvrzuje.**
- III.** Žalobkyně je povinna zaplatit žalované do tří dnů od právní moci rozsudku náklady odvolacího a dovolacího řízení ve výši 19 000 Kč k rukám advokáta JUDr. Jana Olejníčka.
- IV.** Žalobkyně je povinna zaplatit České republice na účet Městského soudu v Praze do tří dnů od právní moci rozsudku náklady řízení ve výši 9 514 Kč.

Odůvodnění

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně uložil žalované, aby žalobkyni zaplatila částku 104 309 Kč (výrok I.). Co do částky 574 016 Kč žalobu zamítl (výrok II.). Dále žalobkyni uložil, aby žalované zaplatila náklady řízení ve výši 53 539 Kč (výrok III.).
2. Žalobkyně se žalobou podanou u soudu prvního stupně dne 19. 10. 2016 proti žalované domáhala zaplacení žalované částky z titulu vydání bezdůvodného obohacení za dobu tří let před podáním žaloby s odůvodněním, že je vlastnící pozemku p. č. 523/213 v katastrálním území Horní Měcholupy, který je užíván jako veřejné prostranství obyvateli Městské části Praha 15, a to bez smluvního vztahu mezi účastníky. Výši bezdůvodného obohacení žalobkyně od cenových předpisů Ministerstva financí č. 1/2013, 1/2014, 1/2015, podle nichž pro roky 2014 až 2016 bylo stanoveno nájemné ve výši 120 Kč/m².
3. Žalovaná vznesla námitku promlčení ohledně bezdůvodné obohacení požadovaného do 31. 12. 2013 co do částky 34 758 Kč a s ohledem na jí předložený znalecký posudek pak navrhlá zamítnutí žaloby co do částky 410 026 Kč.
4. Po provedeném dokazování vzal soud prvního stupně za prokázaný následující skutkový stav:
5. Žalobkyně je na listu vlastnictví 973 zapsána jako vlastnice pozemku p. č. 523/213 v katastrálním území Horní Měcholupy, obec Praha, který je označen jako ostatní plocha, přičemž je užíván k veřejným účelům, a to bez smluvního pokladu. Obvyklá cena nájemného podle znaleckého posudku č. ZU-1714/2017 vypracovaného dne 6. 2. 2017 zhotovitelem I R A, spol. s r. o., za dobu od 1. 1. 2014 do 19. 10. 2016 činilo 104 309 Kč. V této souvislosti soud prvního stupně uvedl, že o správnosti závěru znaleckého posudku neměl důvod pochybovat, neboť posudek dostatečně zdůvodnil, proč bylo třeba předmětný pozemek ohodnotit jako pozemek nikoli stavební.
6. Soud prvního stupně v daném případě vycházel z názoru, že nebyla správná úvaha žalobkyně, že při stanovení výše bezdůvodného obohacení bylo třeba vycházet z cenového předpisu vydaného Ministerstvem financí ČR, tedy z ceny 120 Kč/m², neboť uvedenou částku je třeba považovat za maximální cenu, která nesmí být překročena, což samozřejmě neznamená, že tato cena nemůže být v konkrétním případě nižší. K tomu odkázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1332/2012.
7. S odkazem na § 2991 odst. 1 o. z. soud prvního stupně žalobě vyhověl co do částky 104 309 Kč jako výši obvyklého nájemného za užívání předmětného pozemku za dobu od 1. 1. 2014 do 19. 10. 2016 a ve zbývající části žaloba jako nedůvodnou zamítl.
8. O nákladech řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 2 o. s. ř.
9. Proti tomuto rozsudku, ale jen proti zamítavému výroku II., podala žalobkyně včasné odvolání, ve kterém zejména namítala, že znalecký posudek by v tomto řízení neměl být brán v potaz, pokud zde existuje právní předpis, tj. výměry Ministerstva financí, na základě kterých bylo lze určit výši bezdůvodného obohacení a že závěr znaleckého posudku vycházel z nesprávného předpokladu ohledně druhu předmětného pozemku. Namítla rovněž, že soud prvního stupně ji před skončením jednání ve smyslu § 118a odst. 2 a 3 o. s. ř. nepoučil o svém právním názoru na hodnocení věci, respektive o tom, že nebude při svém rozhodování vycházet z cenových výměrů. K tomu dodala, že pro jistotu tak navrhlá ve věci nechat vypracovat znalecký posudek znalcem jmenovaným soudem, čemuž nebylo vyhověno. Výtkla dále soudu prvního stupně neúplnou protokolaci. Nesouhlasila také s přiznáním nákladů řízení žalované, a to s odkazem na náleží Ústavního soudu ze dne 13. 8. 2012, sp. zn.

II. ÚS 2396/09. Navrhla tedy, aby byl napadený rozsudek zrušen a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

10. Žalovaná navrhla potvrzení rozsudku s tím, že o právním základu nároku žalobkyně nebylo mezi účastnicemi sporu, a proto nebylo třeba žalobkyni poučovat ve smyslu § 118a odst. 2 o. s. ř. Dále uvedla, že vypracování revizního znaleckého posudku ve věci by bylo nadbytečné, neboť jí předložený znalecký posudek byl dostačující. Současně vyjádřila názor, že se soud prvního stupně v rámci svého rozhodnutí zabýval cenovými výměry a že v této souvislosti odkázala na relevantní judikaturu (rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1332/212 a sp. zn. 28 Cdo 1425/2012) s tím, že cenové výměry určují pouze, kolik by v daném období mohlo činit maximální nájemné. Ohledně nákladů řízení poukázala na to, že projednávaná věc nepatří mezi její běžné agendy a že náklady vynaložila účelně.
11. K odvolání žalobkyně Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 7. 3. 2018, č. j. 54 Co 270/2017-120, rozsudek soudu prvního stupně v napadeném výroku II. co do částky 525 Kč potvrdil a jinak jej změnil tak, že žalovaná je povinna zaplatit žalobci částku 573 491 Kč (výrok I.); dále rozhodl, že žalovaná je povinna zaplatit žalobci náklady řízení před soudy obou stupňů ve výši 166 728,60 Kč (výrok II.) a náklady řízení státu ve výši 9 514 Kč (výrok III.). Odvolací soud shledal důvodnou námitku žalobkyně ohledně vyžádání znaleckého posudku a dokazování doplnil revizním znaleckým posudkem vypracovaným Znaleckým ústavem - nemovitosti ČR, s. r. o., ze dne 10. 1. 2018, přičemž vzal za prokázané, že obvyklé nájemné za užívání předmětného pozemku v období od 19. 10. 2013 do 19. 10. 2016 činilo celkem 726 900 Kč a v období od 1. 1. 2014 do 19. 10. 2016 činilo 677 800 Kč, neboť se jedná o pozemek, který je v územním plánu ve funkčním využití jako OV - všeobecně obytná, že na jeho okrajových částech vedou inženýrské sítě, že má potenciál zastavitelnosti do budoucna, byť je evidován jako ostatní plocha se způsobem využití jako zeleň. Odvolací soud dále doplnil dokazování výpisy z cenové mapy stavebních pozemků hl. m. Prahy, z nichž vzal na prokázané, že předmětný pozemek byl v rozhodném období až do současnosti evidován jako pozemek stavební s cenou ve výši 2 050 Kč/m² (roky 2013 a 2014) a ve výši 2 730 Kč (roky 2015 až 2018). Odvolací soud tak vyšel z názoru, že při stanovení výše náhrady za bezdůvodné obohacení za užívání pozemku ve vlastnictví žalobkyně v rozhodném období bylo třeba vycházet z ceny stanovené revizním znaleckým posudkem, a to s ohledem na charakter pozemku, především pak s ohledem na potenciál jeho zastavitelnosti s přihlédnutím ke skutečnosti, že je veden v cenové mapě hl. m. Prahy jako stavební, i když formálně pozemkem stavebním není. K námitkám žalované k tomuto znaleckému posudku odvolací soud uvedl, že obsahuje všechny náležitosti ve smyslu § 13 vyhlášky č. 37/1967 Sb. a že při jeho hodnocení vycházel ze závěrů uvedených ve Stanovisku Nejvyššího soudu ze dne 23. 12. 1980, sp. zn. Pls 3/80, uveřejněném pod číslem 1/1981 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, jakož i v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 20. 7. 2011, sp. zn. 23 Cdo 411/2009. Shodně se soudem prvního stupně odvolací soud přihlédl k námitce promlčení vznesené žalovanou za období od 19. 10. 2013 do 31. 12. 2013. Odvolací soud uzavřel, že žalobkyni vůči žalované vzniklo ve smyslu § 2991 o. z. právo na vydání bezdůvodného obohacení ve výši 677 800 Kč, jako částce odpovídající výši obvyklého nájemného za užívání předmětného pozemku za dobu od 1. 1. 2014 do 19. 10. 2016.
12. K dovolání žalované Nejvyšší soud České republiky rozsudkem ze dne 27. 11. 2018, č. j. 28 Cdo 3310/2018-167, zrušil rozsudek odvolacího soudu ve výroku I. a ve výroku II. ohledně částky 525 Kč a v tomto rozsahu věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení. Dovolací soud uvedl, že odvolací soud v dané věci v rozporu s judikaturou Nejvyššího soudu určil výši peněžité náhrady za užívání předmětného pozemku jakožto veřejného

prostranství (veřejné zeleně) v rozhodném období na základě závěrů uvedených v jím vyžádaném revizním znaleckém posudku ve výši maximálních cen stanovených cenovými výměry Ministerstva financí č. 1 pro roky 2014 až 2016, které zcela převzal, a to „s ohledem na charakter tohoto pozemku, tedy především s ohledem na potenciál jeho zastavitelnosti v budoucnosti, s přihlédnutím ke skutečnosti, že je veden v cenové mapě hl. m. Prahy jako stavební, i když formálně pozemkem stavebním není“, jak z odůvodnění jeho rozhodnutí vyplývá. S tímto závěrem odvolacího soudu dovolací soud vyslovil nesouhlas z důvodu, že takto určená výše náhrady za bezdůvodné obohacení neodpovídá obvyklé hladině nájemného v daném místě a čase, tedy nájemnému, jehož by bylo lze dosáhnout pronájmem předmětného pozemku ve vlastnictví žalobkyně, jenž byl - bez zákonem aprobovaného důvodu - v rozhodném období užíván jako veřejné prostranství (veřejná zeleně) občany Městské části Prahy 15. Dovolací soud vyjádřil názor, že není významný „potenciál zastavitelnosti“ tohoto pozemku v budoucnosti, ani to, že je veden v cenové mapě hl. m. Prahy jako stavební - navíc cenové mapy nestanoví cenu pozemků v místě a čase obvyklou a nevyjadřují tedy reálnou hodnotu nemovitostí, nýbrž (obecně) slouží k oceňování stavebních pozemků na území obce či města převážně pro daňové účely a pro všechny ostatní případy, kdy je vyžadováno ocenění podle zvláštního předpisu, přičemž se v nich uvádějí jen ceny orientační, vycházející ze statistických údajů o cenách stavebních pozemků dosažených za předchozí období, k čemuž odkázal na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 7. 2016, sp. zn. 28 Cdo 4947/2015 - nýbrž rozhodující je to, jakým způsobem byl pozemek v rozhodném období skutečně užíván. Bylo tedy třeba zjistit výši nájemného pro podmínky srovnatelné s užíváním předmětného pozemku, jakožto veřejného prostranství (veřejné zeleně) v daném místě a v rozhodné době. Dále uvedl, že pokud se jednalo o rozpory mezi dvěma znaleckými posudky, je třeba, aby soud respektoval závěry vyslovené v rozsudcích Nejvyššího soudu ze dne 24. 4. 2012, sp. zn. 21 Cdo 4562/2010, ze dne 10. 11. 2015, sp. zn. 21 Cdo 4543/2014, a ze dne 17. 3. 2016, sp. zn. 29 Cdo 4153/2015. Dovolací soud tedy uzavřel, že právní posouzení věci odvolacím soudem v napadené části výroku I., jímž změnil rozsudek soudu prvního stupně v zamítavém výroku II., nebylo správné.

13. Vázán závazným právním názorem dovolacího soudu (§ 243g odst. 1 ve spojení s § 226 o. s. ř.) následně odvolací soud ve smyslu § 212 a § 212a odst. 1 a 5 ve spojení s § 214 odst. 1 o. s. ř. znovu přezkoumal napadený rozsudek.
14. Žalobkyně po rozhodnutí dovolacího soudu trvala na svém názoru, že v daném případě bylo třeba přihlédnout k potencionální zastavitelnosti předmětného pozemku s poukazem na skutečnost, že žalovaná svým postojem zastavení tohoto pozemku brání a brojí proti výstavbě bytového domu s tím, že aktuálně bylo vydáno územní rozhodnutí. V tomto smyslu navrhla doplnění dokazování územním rozhodnutím Městské části Praha 15 ze dne 1. 2. 2019. Ohledně výše bezdůvodného obohacení v rozhodném období navrhla vypracování revizního znaleckého posudku, k čemuž také navrhla provedení důkazu smlouvou o nájmu nemovité věci založené ve rejstříku smluv ohledně pozemku v k. ú. Horní Měcholupy uzavřené mezi Českou republikou – Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových a žalovanou a záměrem žalované o pronájmu veřejného prostranství ve výši 10 Kč/m²/den ze dne 13. 2. 2019.
15. Žalovaná navrhla potvrzení napadeného rozsudku s poukazem na závěry dovolacího soudu a s přihlédnutím ke znaleckému posudku č. ZÚ-1714/2017 vypracovaného dne 6. 2. 2017 zhotovitelem I R A, spol. s r. o.
16. Odvolací soud neshledal podmínky pro doplnění dokazování o důkazy navržené žalobkyní, neboť se jednalo o nové důkazy týkající se současného stavu a odvolací soud je posoudil jako nadbytečné s ohledem na výše uvedený závazný právní názor dovolacího soudu, neboť

v tomto případě bylo relevantní užívání předmětného pozemku v období od 1. 1. 2014 do 19. 10. 2016, kdy pozemek byl užíván jako veřejná zeleň a k potenciálu zastavitelnosti nebylo lze přihlížet. Nadto odvolací soud neshledal důvod pro vypracování revizního znaleckého posudku, neboť k obsahu znaleckého posudku č. ZÚ-1714/2017 ze dne 6. 2. 2017 od I R A, spol. s r. o. měl výhrady jen ohledně charakteru pozemku v rozhodném období, které se však ve světle názoru dovolacího soudu ukázaly nesprávnými, jinak o závěrech ohledně stanovení výše bezdůvodného obohacení v tomto posudku neměl pochybnosti.

17. Odvolací soud pak shodně se soudem prvního stupně dospěl k závěru, že žalobkyni ve smyslu § 2991 o. z. vzniklo vůči žalované právo na vydání bezdůvodného obohacení za užívání pozemku jako veřejná zeleň, tedy nikoli jako stavebního, v období od 1. 1. 2014 do 19. 10. 2016 ve výši 104 309 Kč podle posudku č. ZÚ-1714/2017 ze dne 6. 2. 2017, která odpovídá výši obvyklého nájemného za užívání předmětného pozemku v daném místě.
18. Z výše uvedeného důvodu byl rozsudek soudu prvního stupně v zamítavém výroku II. podle § 219 o. s. ř. jako věcně správný potvrzen.
19. Pokud se týká náhrady nákladů řízení, odvolací soud při svém rozhodování přihlédl k závěrům uvedeným usnesení Ústavního soudu ze dne 23. 10. 2013, sp. zn. I. ÚS 2510/13, které bylo zveřejněno na <http://www.nalus.cz>, a v usneseních Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2013, sp. zn. 25 Cdo 3381/2012; ze dne 1. 8. 2016, sp. zn. 28 Cdo 749/2016; ze dne 3. 10. 2016, sp. zn. 26 Cdo 1766/2016; jež jsou dostupná na <http://www.nsoud.cz>, podle kterých žalovaná – městská část - by jako převážně úspěšná (co do 70%) měla zásadně právo na náhradu účelně vynaložených nákladů řízení, avšak její náklady spojené se zastoupením advokátem v řízení nebyly shledány účelnými, neboť u městských částí hlavního města Prahy lze presumovat, že jsou dostatečně vybaveny, aby byly zásadně schopny kvalifikovaně hájit svá práva, aniž by musely používat služby advokátů. Přitom žalovaná s ohledem na veřejně přístupnou judikaturu týkající se dané problematiky mohla rozhodnutí odvolacího soudu předpokládat a bylo tedy na ní, aby případně tvrdila a prokazovala své účelně vynaložené náklady, a to například v rámci specifikace nákladů řízení založené do spisu, avšak žalovaná pouze rekapitulovala úkony právní služby jejího právního zástupce.
20. V návaznosti na výše uvedené s přihlédnutím k tomu, že nebyly dány podmínky ani pro potvrzení, ani pro zrušení napadeného rozhodnutí, odvolací soud podle § 220 odst. 1 písm. a) za použití § 221a o. s. ř. výrok III. o náhradě nákladů řízení změnil ve smyslu § 142 odst. 2 o. s. ř. jen co do výše nákladů řízení a ve zbývajících částech ohledně splatnosti a platebního místa jej jako věcně správný podle § 219 o. s. ř. potvrdil, přičemž žalované přiznal 70 % jejich nákladů za zaplacení znaleckého v celkové výši 18 150 Kč, tedy 12 705 Kč.
21. O náhradě nákladů řízení před odvolacím a dovolacím soudem ve vztahu mezi účastnicemi navzájem bylo rozhodnuto ve smyslu § 224 odst. 1, 2 ve spojení s § 142 odst. 1 o. s. ř., neboť žalovaná měla v řízení plný úspěch, přičemž jí jako účelně vynaložený náklad byla přiznána náhrada za zálohu na znalečné ve výši 5 000 Kč a za zaplacený soudní poplatek z dovolání ve výši 14 000 Kč, tedy celkem 19 000 Kč.
22. O náhradě nákladů řízení státu bylo rozhodnuto podle § 224 odst. 1 ve spojení s § 148 odst. 1 o. s. ř., a to s ohledem na výsledek řízení. V daném případě náklady řízení státu sestávaly ze znaleckého v celkové výši 19 514 Kč, přičemž účastnice složily zálohu na znalecký posudek v celkové výši 10 000 Kč, a proto bylo žalobkyni uloženo, aby zaplatila část nákladů, která nebyla kryta složenými zálohami, tedy částku 9 514 Kč.
23. Výrok I. zůstal odvoláním nedotčen (§ 206 odst. 2 o. s. ř.).

24. K odvolacím námitkám žalobkyně odvolací soud poznamenává, že jí nebylo třeba poučovat ve smyslu § 118a odst. 2 o. s. ř., neboť o právním základu jejího nároku žalobkyně nebylo mezi účastnicemi sporu, jak důvodně namítla žalovaná. Ohledně neúplné protokolace při jednání soudu prvního stupně je třeba poukázat na to, že pokud měla žalobkyně výhrady k protokolaci soudu prvního stupně již při prvním jednání ve věci dne 1. 3. 2017, pak bylo na ní, aby své výtky uvedla ve smyslu § 40 odst. 8 o. s. ř. do protokolu a nikoli až v rámci svého podání ze dne 6. 3. 2017 a že také mohla a měla své případné další námitky uvést v protokolu o jednání ze dne 9. 5. 2017, avšak z obsahů protokolů se podává, že žalobkyně tak neučinila; její námitka tak nebyla nijak doložena, a proto jí odvolací soud nemohl přezkoumat.

Poučení

Proti výroku I. tohoto rozsudku lze podat za podmínek uvedených v § 237 o. s. ř. a násl. dovolání ve lhůtě dvou měsíců od jeho doručení k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím soudu prvního stupně. Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat pouze odvolací soud. Proti výrokům o nákladech řízení II., III. a IV. není dovolání přípustné.

Praha 28. února 2019

Mgr. Michael Nippert v. r.
předseda senátu