



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Rokycanech se sídlem Rokycany, Jiráskova 67, rozhodl samosoudkyní JUDr. Ludmilou Horskou ve věci žalobce **P. T.**, nar. [REDACTED], bytem [REDACTED], zastoupeného Mgr. Ing. Michaelou Šafářovou, advokátkou se sídlem Záběhlická 3262, 106 00, Praha 1, proti žalované **Obec Těně 91**, 338 45, Těně, zastoupené JUDr. Jaroslavem Bártou, advokátem se sídlem nám. T.G.Masaryka 25, 301 00, Plzeň, o zaplacení 57 600,- Kč s příslušenstvím,

t a k t o :

- I. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci 22.025,- Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05% od 18.11.2013 do zaplacení, a to vše do 3 dnů od právní moci rozsudku.**
- II. Žaloba na zaplacení částky 35.575,- Kč s příslušenstvím se zamítá.**
- III. Žalobce je povinen zaplatit České republice, Okresnímu soudu v Rokycanech na náhradu nákladu státu 10.497 Kč, do 3 dnů od právní moci rozsudku.**
- IV. Na náhradu nákladů řízení nemá žádný z účastníků právo.**

O d ů v o d n ě n í

Na návrh žalobce soud vydal elektronický platební rozkaz, kterým uložil žalovanému zaplatit částku 57.600 Kč s příslušenstvím, a náhradu nákladů řízení. Vycházel z tvrzení

žalobce, že je vlastníkem pozemku parc. č. ■■■■■, zapsaného na LV č. ■, k. ú. ■■■■■ o výměře 730 m² a že žalovaná bez souhlasu žalobce i předchozích vlastníků vede přes pozemek sítí obecního vodovodu a postavila na něm dvě vodní jímky. Pokus o mimosoudní vyřešení sporu účastníků ohledně užívání pozemku zůstal bezvýsledný a žalovaná se nadále na úkor žalobce bezdůvodně obohacuje. Žalovaná částka představovala podle žalobce bezdůvodné obohacení od prosince 2011 do listopadu 2013. Vycházel při jejím stanovení z toho, že nájemné za užívání pozemku by měla žalovaná platit ve výši 2.400 Kč měsíčně.

Žalovaná podala proti elektronickému platebnímu rozkazu odpor, v němž poukázala na to, že vodovod i zmíněné jímky byl vybudován legálně. Podle ní nejde mezi účastníky o nájemní vztah, ale o věcné právo k věci cizí v podobě věcného břemene. Poukázala na § 37, odst. 2, zák. č. 138/1993 Sb., podle něhož, pokud toho bylo třeba v předmětné věci k výkonu oprávnění, plynoucího z rozhodnutí odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství ONV Rokycany, tehdejšího vodohospodářského orgánu, který povoloval stavbu a provoz vodovodu, bylo možno potřebné nemovitosti nebo práva k nim vyvlastnit, nebylo-li možno získat je dohodou. Forma dohody nebyla předepsána a žalovaná měla za to, že stavba vodovodu pro veřejnou potřebu byla platně povolena a zhotovena. Poukázala i na znění zák. č. 303/2013 Sb., a jeho § 59 a), který ukládá vlastníkově pozemku strpět za náhradu na svém pozemku vodní dílo, vybudované před 1.1.2002 a jeho užívání.

Žalobce následně doplnil svá tvrzení tak, že při výpočtu bezdůvodného obohacení vycházel i z obsahu Zápisu z jednání ZO Těně, č. 9/2011, kdy bylo dohodnuto, že pokud obec Zaječov prodá obecní vodovod jinému subjektu, bude obec Těně požadovat 2 Kč za 1 m³ vody. Poukázal zároveň na to, že se zástupci žalované jednal v minulosti o prodeji pozemku, ale z dohody sešlo, neboť žalovaná nabízela nepřiměřeně nízkou částku. Jeho zájmů se dotýká i to, že územní plán obce, právě s ohledem na umístění vodního díla, nezahrnul jeho pozemek do zamýšleného stavebního obvodu. Výši bezdůvodného obohacení by se podle něho měla určit srovnáním s výší nájemného ze srovnatelných pozemků, užívaných v daném místě a čase ke stejnému nebo obdobnému účelu. Žalovaná podle něho nejedná jako řádný hospodář i proto, že cenu vodného za 1 m³ účtuje neobvykle nízkou, ve srovnání s republikovým průměrem. Po obnovení katastrálního operátu, který byl v červnu 2015 spuštěn upřesnil, že pozemek má plochu 875 m² a je složen z p.č. ■■■■■ o výměře 698 m² a p.č. ■■■■■ o výměře 177 m². K nárůstu došlo z důvodu lepšího přepočtení map o žlab pro dešťovou vodu kolem pozemku. Zdůrazňoval opakovaně, že pokud by na pozemku nebyly umístěny jímky, nemusel by mít zemědělský charakter, ale s největší pravděpodobností by měl charakter pozemku stavebního, na který by, s ohledem na rozměry pozemku, mohl být umístěn typový rodinný dům SANABA CHICO o rozměru 4,5x7x5 m². Předložený odborný náhled Ing. G■■■■ a znalecký posudek Ing. Jandy svědčí pro závěr, že nárok žalobce je důvodný. Požadoval proto, aby žalované bylo uloženo zaplatit obvyklé nájemné ve výši žalované částky, když i nejnižší částka, kterou žalobcem zvolení znalci za 875m² pozemku považují za obvyklé nájemné, je vyšší, než částka žalovaná. Uplatnil právo na náhradu nákladů řízení.

Po provedeném dokazování poukázala žalovaná na svá skutková tvrzení, v nichž se vyjádřila k historii a zákonným ustanovením, které na daný stav dopadají. Podle ní je žalobce povinen strpět vodní dílo na svém pozemku, který je evidován jako trvalý travní porost a podle územního plánu je určen k využití jako veřejná zeleň v zastavěném území obce. Navrhla zamítnutí žaloby. Pokud soud dospěje k jinému názoru, navrhla, aby vycházel ze závěrů znaleckého posudku Ing. Faltyse, který je ve své výpovědi před soudem logicky zdůvodnil a přihlédl při zpracování posudku ke všem rozhodným okolnostem, k místu a k situaci, která se

kolem pozemku vyskytuje. Pozemek žalobce nikdy nebyl a není stavební parcelou a vzhledem k tomu, že žalovaná užívá jen část pozemku, mělo by být případné nájemné stanoveno za užívání skutečné plochy. Kvalitnější část pozemků může žalobce užívat bez omezení. Požádala o náhradu nákladů řízení

Mezi účastníky řízení nebylo sporu o tom, že žalobce je vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. ■ v k. ú. ■. Srovnávací sestavení parcel dokládá, že pozemek, užívaný žalovanou nemá pouze č. ■, ale žalovaná užívá i pozemek ■ o výměře 170 m², který je charakterizován jako vodní plocha.

Darovací smlouvou ze dne 15. ledna 2006 bylo prokázáno, že Ing. K ■ T ■ daroval žalobci mimo jiné pozemek vedený ve zjednodušené evidenci bývalého pozemkového katastru č. ■. Zprávou Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany (čl. 46) bylo doloženo, že pozemek č. ■ je veden bez listu vlastnictví, protože pod touto parcelou je p.p.č. ■ vedená ve zjednodušené evidenci a tu vlastní žalobce. Vyjmuta ze zemědělského fondu byla p.č. ■ zřejmě v souvislosti s okolní parcelací, ale protože nebyla vykoupěna, zůstala ve vlastnictví žalobce jako p.p.č. ■. Z obecné vyhlášky č. 1/2010 vyplývá, že obec Těně účtuje poplatek za užívání veřejného prostranství 5 Kč za m² za každý započatý den, kromě akcí, jejichž výtěžek je určen na charitativní a veřejně prospěšné účely. Záměry o pronájmu pozemku z roku 2010 v Rokycanech dokládají, že roční nájemné bylo požadováno ve výši minimálně 500 Kč za m². Městská část Praha Klánovice, jak bylo doloženo oznámením ze dne 12.12.2012, hodlala pronajmout obecní studnu za částku 1000 Kč za m² ročně.

Rozhodnutím Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství ONV Rokycany, čj. VOD 7/74 ze dne 21.5.1974 bylo prokázáno, že bylo povoleno uvedení stavby (vodovod Těně) do trvalého provozu dnem 1.4.1974, když stavba byla povolena rozhodnutím ze dne 3.1.1972. Z rozhodnutí dále vyplývá, že stavba obsahuje jímání, kdy pramenné zářezy jsou svedeny do dvou jímek, vodovodní řady, zásobních řad, vodojem a hydranty. Geometrický plán č. 126/2014 ze dne 24.4.2012 (čl. 37) dokládá, že stavba se mimo jiné týká i parcely č. ■. Zprávou Zbirožské, a. s., bylo doloženo, že má od obce Těně pronajaty pozemky za částku 1.400 Kč/h/rok. Podle odborného názoru Ing. J ■ G ■ by se měla pohybovat obvyklá cena pozemků v rozmezí od 210 do 240 Kč za m². Poukázala na to, že výsledná tržní cena je obvykle o 10-15 % nižší než nabízená. Žalobcem oslovený znalec Ing. Tomáš Janda určil obvyklou výši nájemného za vymezené období na 70.362 Kč, když obvyklou cenu pozemku stanovil dokonce na 420 Kč. Pro srovnání vycházel z nabízených cen pozemků v obcích Strašice, Jivina, Mýto, Zaječov a Kařez. S ohledem na tvrzení žalobce a předkládané listiny, týkající se cen pozemků v okolních obcích, učinil soud dotaz na realitní kanceláře, jejichž nabídky byly k důkazu předloženy, a to přesto, že v projednávané věci se nejedná o pozemek stavební. U stavebního pozemku v obci Strašice, kde nabídková cena činila 230 Kč za m² bylo například v příslušné realitní kanceláři zjištěno (čl.182), že skutečná prodejní cena se bude pohybovat v rozmezí 150-180 Kč za m² díky faktu, že na pozemek nejsou zavedeny žádné inženýrské sítě. Srovnání soud provedl i pokud jde o tvrzenou neúměrně nízkou cenu vody, účtovanou žalovanou. Přehledem cen vody za rok 2014, které účtují velké vodárenské společnosti bylo doloženo, že vodné představovalo nejméně 33,73 Kč, maximálně 55 Kč za 1 m³. Zprávou obce Hůrky (čl. 177), srovnatelné s obcí žalovanou bylo doloženo, že cena pitné vody je stanovena na 16 Kč za 1 m³ a jako zdroj vody je pramení jímka na lesním porostu

Při ohledání na místě samém bylo zjištěno, že sporný pozemek, jak je zachyceno i na fotografii na čl. 32, se nachází na konci obce Těně v těsném sousedství zemědělsky užívaných pozemků.

Znaleckým posudkem Ing. Pavla Faltyse bylo prokázáno, že obvyklé nájemné za období od prosince 2011 do listopadu 2013 představuje částku 22.025 Kč, což při počtu 25 měsíců činí nájemné 881 Kč měsíčně. Výše nájemného podle znalce vychází z hodnocení kvality a možnosti využití pozemku. Ten je teoreticky možno rozdělit na severní a jižní část. Severní část, za předpokladu změny platného územního plánu a předchozí nevyužití pro účely vodovodu, by umožňovala stavbu na pozemku, silně limitovanou šířkou pozemku. Slyšen před soudem, potvrdil znalec, že pozemek žalobce v katastru nemovitostí je veden jako trvalý travní porost a odkázal na závěry posudku, zejména na důvody, pro které uvažoval o jeho rozdělení a které jsou uvedeny na čl. 8 posudku. Vychází z toho, že jižní část pozemku, s ohledem na jeho šíři a při zamýšlené šířce dostupnosti 2 m, je velmi omezeně využitelná. Doplnil, že vodní stavby, které jsou na pozemku umístěny, jeho hodnotu, zejména pokud jde o nutnost využití pro žalovanou, zvyšují. Severní horní část pozemku by mohla být využitelná pro výstavu např. zahradní chatky. Okolní pozemky jsou v současné době zemědělsky využívány, což odpovídá i územnímu plánu. Znalec na snímku pozemkové mapy na čl. 92 demonstroval, že jižní částí myslí zeleně vybarvenou část parcely ■■■■■ s tím, že snímek ještě neznázorňuje parcelu č. ■■■■■. Vysvětlil, že u jižní části pozemku vycházel při určení obvyklé ceny z ceny zemědělských pozemků, které jsou v bezprostřední blízkosti pronajímány k zemědělským účelům, s tím, že informace získal u zemědělské společnosti Zbiroh to nejen pokud jde o cenu za pronájem, ale i za odkup pozemků. Pokud jde o zbývající, takzvaně stavebně určenou část pozemku, vycházel z nejnižší nabídky realitních společností a bral v úvahu porovnání s kvalitním pozemkem čtvercového tvaru v obci Strašice, k němuž byly přivedeny sítě a kde byla požadovaná cena za 1m² a obvyklou cenu za pozemek žalobce od toho koeficientem odvodil. Bral v úvahu i to, že v obci Strašice je mnohem lepší občanská vybavenost a lepší dostupnost do Rokycan. Obnova katastrálního operátu může mít význam pro případnou stavbu domu typu Canaba, ale pozemek č. ■■■■■ je charakterizován jako vodní plocha, takže vzniká otázka, zda by příslušný vodní orgán dal k takové stavbě a využití pozemku souhlas. Jedná se o příkúpek, jímž se kdysi zřejmě odváděla voda. Ve spodní části se nejedná o zvětšení pozemku o 2 metry jako v horní, červeně vybarvené, ale jen asi o metr, tato část pozemku je obklopena pozemky zemědělsky využívanými. Odkázal na snímek, který založil do spisu, dle něhož se v horní části pozemku jedná o rozšíření o 2,52 m a v dolní o 1,40 m.

Žalobce se domáhá vydání bezdůvodného obohacení za období prosince 2011 až listopad 2013. Jelikož dne 1.1.2014 nabyl účinnosti nový občanský zákoník, zkoumal soud, dle jakého právního předpisu bude ve věci postupovat. Podle § 3028, odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb. se tímto zákonem řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti. Podle odstavce třetího, není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti. K takové dohodě mezi účastníky zjevně nedošlo.

Podle § 451 obč. zák., účinného do 31.12.2013, kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatil, musel obohacení vydat. Bezdůvodným obohacením se rozuměl majetkový prospěch

získaný plněním bez právního důvodu, plněním z neplatného právního úkonu nebo plněním právního důvodu, který odpadl, jakož i majetkový prospěch získaný z nepoctivých zdrojů. V projednávané věci bylo doloženo, že žalovaná užívá pozemek ve vlastnictví žalobce, aniž by mezi nimi existoval jakýkoliv právní vztah a ze strany žalované není ani tvrzeno, že by mezi právními předchůdci žalobce a žalované jakákoliv smlouva byla uzavřena. Lze proto dovodit, že žalovaná, užívající pozemky žalobce bez právem uznaného důvodu, se na jeho úkor bezdůvodně obohacuje.

Zákon č. 303/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva změnil i zák. č. 254/2001 - vodní zákon. Podle § 59 a) má vlastník pozemku, na němž se nachází vodní dílo, povinnosti strpět za náhradu na svém pozemku vodní dílo vybudované před 1.1.2002 a jeho užívání. Podle přechodných ustanovení, nedojde-li mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem vodního díla k dohodě o náhradě za užívání pozemku do 24 měsíců od nabytí účinnosti tohoto zákona (tedy od 1.1.2014), rozhodne na návrh vlastníka pozemku nebo vodního díla o výši náhrady soud. Úprava nového občanského zákoníku usiluje o posílení práv vlastníka zatížené nemovitosti, ale ani přísnější požadavky na omezení vlastnického práva pro futuro nemohou mít vliv na obsah práv a povinností vzniklých před nabytím jeho účinnosti. V projednávané věci dospěl soud k závěru, že je odůvodněn požadavek žalobce na vydání bezdůvodného obohacení za dobu minulou, zejména, když lhůta, v níž má mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem vodního díla dojít k dohodě, dosud neuplynula.

Při určení výše bezdůvodného obohacení soud vycházel ze znaleckého posudku Ing. Faltyse, který vysvětlil, že výši nájemného určil dle stávajícího charakteru pozemku a cen obvyklého nájemného v okolí obce Těně. Soud má za to, že určit výši nájemného z nabídkové ceny stavebních pozemků v obci Strašice či jiných obcí v okolí není na místě, stejně jako odvozovat výši nájemného z ceny vody, určené obcí či dokonce z výše nájemného za užívání studny ve vlastnictví městské části v Praze. Všechny tyto ceny jsou dle názoru soudu s nájemným za pozemky v obci Těně zcela nesrovnatelné. S ohledem na charakter pozemku přichází v úvahu srovnání pouze s výši nájemného, kterou platí Zbirožská, a. s. za užívání zemědělských pozemků v obci Těně což je v přepočtu 14 haléřů za m² ročně. Úvaha osob, oslovených žalobcem, že o pozemku žalobce lze bez dalšího uvažovat jako o pozemku stavebním, nemůže obstát. Nebere totiž v úvahu skutečnosti, na které poukázal soudem ustanovený znalec a které jsou upraveny ve vyhl.č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. § 25 této vyhlášky stanoví vzájemné odstupy staveb, když od společných hranic pozemků nesmí být rodinný dům umístěn ve vzdálenosti menší než 2 metry a vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, musí být nejméně 3 metry od okraje vozovky silnice nebo místní komunikace. Měřil-li pozemek žalobce v jeho severní části na šířku 9 metrů, případně se s ohledem na zpřesněnou výměru rozšířil na 11 m, při jeho délce a zužující se tendenci dospěl soud k závěru, že je stavebně těžko využitelný a odvozovat bezdůvodné obohacení od cen stavebních parcel možné není.

Soud proto vyhověl žalobě pouze z části, když dospěl k závěru, že ustanovený znalec určil výši bezdůvodného obohacení, které odpovídá možnému nájemnému, způsobem odpovídajícím skutkovým zjištěním, zatímco žalobcem oslovení odborníci vyčíslili nájemné, případně tržní cenu pozemků s přihlédnutím k cenám nemovitostí, nabízených ve zcela odlišných obcích. Nezbylo proto, než pro částku 35.585 Kč s příslušenstvím žalobu zamítnout.

Podle § 142 odst. 2, o. s. ř., měl-li účastník ve věci úspěch jen částečný, soud náhradu nákladů poměrně rozdělí, popřípadě vysloví, že žádný z účastníků nemá na náhradu nákladů právo. Tak tomu bylo právě v projednávané věci, kdy s ohledem na poměr úspěchu žalobce a jeho neúspěchu ve výši 61,76 % rozhodl soud tak, že úspěšnější žalované ani část nákladů řízení nepřiznal.

Rozhodnutí o povinnosti žalobce zaplatit náklady, které stát vynaložil na zhotovení znaleckého posudku vychází z § 148 odst. 1 o.s.ř., podle něhož má stát podle výsledků řízení proti účastníkům právo na náhradu nákladů řízení, které platil, pokud u nich nejsou předpoklady pro osvobození od soudních poplatků. Náklady státu představuje znalečné, které soud uložil zaplatit žalobci, vycházejí z převážného neúspěchu žalobce ve sporu a ze skutečnosti, že žalovaná složila zálohu na vypracování posudku dle výzvy soudu.

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Plzni prostřednictvím Okresního soudu v Rokycanech.

Nebude-li povinnost stanovená tímto rozhodnutím plněna včas a řádně, lze se jejího splnění domáhat návrhem na výkon rozhodnutí.

V Rokycanech dne 31.srpna 2015

JUDr. Ludmila Horská, v.r.
samosoudce

Za správnost vyhotovení:
Jana Vališová