



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Liberci rozhodl soudcem Mgr. Bohumilem Vašákem ve věci žalobce [údaje o účastníkovi], právně zastoupeného Mgr. Davidem Rolným, advokátem se sídlem Chrastavská 273/30, Liberec, proti [údaje o účastníkovi], právně zastoupeným JUDr. Petrem Ulmannem, advokátem se sídlem Jestřabí 974, Liberec, o zaplacení částky 128.100 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Řízení se co do částky 3.012 Kč zastavuje.
- II. Žalovaní jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit žalobci částku 2.118 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 7,75 % ročně z částky 10.580 Kč od 1.11.2010 do 12.4.2012, z částky 7.568 Kč od 13.4.2012 do 19.7.2012 a z částky 2.118 Kč od 20.7.2012 do zaplacení, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Co do částky 119.638 Kč s příslušenstvím počítaným od 20.7.2012 do zaplacení se žaloba zamítá.
- IV. Ve vztahu mezi ČR – OS v Liberci a účastníky řízení, pokud jde o znalečné ve výši 1.875 Kč, které stát zaplatil, nemá stát právo na náhradu nákladů řízení.
- V. Žalobce je povinen nahradit žalovaným náklady řízení v částce 36.018 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalovaných.
- VI. Žalobce je povinen nahradit ČR – Okresnímu soudu v Liberci na znalečném částku 605 Kč.

Odůvodnění:

Žalobce se domáhal po žalovaných zaplacení částky 128.100 Kč s příslušenstvím z titulu bezdůvodného obohacení. Žalobce tvrdil, že je výlučným vlastníkem pozemku parcelního čísla 155 – vodní plocha, o výměře 1100 m² a pozemku parcelního čísla 158 – trvalý travní porost, o

výměře 694 m², vše zapsáno na LV č. 204 pro katastrální území Kateřinky u Liberce, na kterých se nachází část vodního díla – náhon malé vodní elektrárny, jenž je ve vlastnictví žalovaných, a to na základě kupní smlouvy uzavřené s původním vlastníkem – společností PETROF spol. s r.o. Žalobce měl za to, že vzhledem k tomu, že se předmětná věc cizí – část vodního díla nachází na pozemcích žalobce, a přitom mezi žalobcem a žalovanými není a nebyla uzavřena žádná smlouva o nájmu, přestože je, jak žalobce tvrdí, k uzavření takové smlouvy vyzval, užívají žalovaní předmětné pozemky ve vlastnictví žalobce bez právního důvodu, a na úkor žalobce se tak bezdůvodně obohacují. Výši bezdůvodného obohacení žalobce stanovil po konzultaci s Lesy České republiky, s.p., a Magistrátem města Liberce na částku v místě a čase obvyklou – 52,50 Kč za metr čtvereční, tedy 65.050 Kč za rok za 1.220 m² s ohledem na to, že pozemek parcelního čísla 158 je vodním dílem zastavěn jen z části. Ve výzvě k úhradě ceny za užívání pozemku ze dne 19.10.2010 právní zástupce žalobce žalované vyzval k uhrazení ceny či její sjednání nejdéle do 31.10.2010, na což žalovaní nereagovali a ničeho nezaplatili. Žalobce požadoval bezdůvodné obohacení za období od 6.1.2009 do 6.1.2011, tedy za dva roky ve výši 128.100 Kč.

Podáním z 18.4.2012 (č.l. 116 spisu) vzal žalobce žalobu co do částky 3.012 Kč zpět s odůvodněním, že žalovaní 11.4.2012, tedy po zahájení řízení tuto částku zaplatili. Podle § 96 o.s.ř. soud v rozsahu zpětvzetí řízení zastavil, čemuž odpovídá výrok I. rozsudku.

Žalovaní s žalobou nesouhlasili. Žalovaní považovali za nesporné své vlastnictví k vodnímu dílu – náhonu k malé vodní elektrárně a vlastnictví žalobce ke shora specifikovaným pozemkům. Žalovaní rovněž připustili, že za užívání předmětných pozemků ve vlastnictví žalobce musí zaplatit, otázkou spornou však bylo to, kolik metrů čtverečních zabírá jejich náhon k malé vodní elektrárně na pozemcích žalobce, a dále to, jaká má být výše ekvivalentu nájemného. Žalovaní odkazující na odborné vyjádření znalce Ing. Petra Horáka za přiměřenou výši nájemného pozemku parc. čísla 155 považovali 3 Kč za metr čtvereční a rok, u pozemku parc. č. 158 pak 1,25 Kč za metr čtvereční a rok. Žalovaní měli za to, že plocha, kterou zabírá jejich vodní dílo na pozemcích žalobce, je odhadem 440 m².

Soud provedl rozsáhlé dokazování, včetně místního šetření a znaleckého posudku a učinil tyto závěry o skutkovém stavu. Za prokázané a nesporné soud považoval vlastnictví žalobce k shora specifikovaným pozemkům a vlastnictví žalovaných k vodnímu dílu – náhonu k malé vodní elektrárně. Po stránce skutkové soud považoval za sporné zejména to, jakou plochu zabírá náhon k malé vodní elektrárně ve vlastnictví žalovaných na pozemcích ve vlastnictví žalobce. Proto byl ve věci ustanoven znalec, jehož úkolem bylo podrobně popsat vodní dílo ve vlastnictví žalovaných na pozemcích ve vlastnictví žalobce, zaměřit je, zjistit, jakou plochu vodní dílo na pozemcích žalobce zabírá, a za pomoci přibráného konzultanta z oboru oceňování nemovitostí stanovit, jaké je roční nájemné za m² pozemků. Znalecký posudek byl podán v písemné podobě a byl proveden i velmi podrobný výslech znalce, přičemž lze pouze smutně konstatovat, že výsledky znaleckého zkoumání jsou pro řízení v podstatě bezcenné. Jak vyplývá z výslechu znalce, náměry, které provedl při místním šetření, použil znalec pouze k tomu, aby tato data zpracoval pomocí k tomu určenému softwaru (AutoCad) a za použití výkresové dokumentace, kterou znalec získal z archivu (která však nezachycuje faktický stav, ale pouze to, jaký byl záměr v době, kdy předmětné dílo bylo schvalováno, resp. získávaly se podklady pro jeho stavbu v rámci správní linie). Znalec tedy nesplnil zadání a nezaměřil dílo tak, jak fakticky existuje, a výsledky jeho činnosti velmi urputně, a zároveň přesvědčivě, napadal sám žalobce, odkazuje přitom na výsledky vlastnoručního měření. Proto bylo ve věci nařízeno místní šetření, jehož se zúčastnil žalobce, jeho právní zástupce, žalovaný č. 1), právní zástupce žalovaných a geodet, který na popud a objednávku žalovaných provedl zaměření průběhu vodního díla a zpracoval geometrický plán, jenž zároveň provází technická zpráva, jejímž obsahem jsou výpočty plochy, kterou dle geodeta zabírá vodní dílo na pozemku. resp. výpočty geodeta (515 m², pokud šlo o pozemek parc. č. 155, a 12 m², pokud šlo o pozemek parc. č. 158) se i žalobci zdály být korektní, neboť k velmi podobným výsledkům došel sám při svém měření. Při uvedeném místním šetření

se na jednu stranu dosáhlo konsenzu, pokud šlo o shora uvedené výměry ploch, nicméně obnažila se další sporná otázka, a tou je levobřežní násep v té části náhonu, která se nachází před jalovým přepadem, a vzhledem k vozovce nad úrovní jejího tělesa. Žalobce měl za to, že plocha, kterou levobřežní násep na jeho pozemku zabírá, musí být rovněž kalkulována při výpočtu bezdůvodného obohacení, neboť dle názoru žalobce násep je součástí vodního díla. S tímto žalovaní nesouhlasili, a naopak měli za to, že vodním dílem je koryto náhonu vyztužené dřevěnými prkny. (Zde je nutno poznamenat, že geodet v geometrickém plánu průběh náhonu zaznamenal tak, že do něho samotný násep nezahrnul). Této sporné otázce se soud bude věnovat níže v rámci právního hodnocení. Soud dále provedl důkaz znaleckým posudkem Ing. Patrika Žďánského, jenž z formálního hlediska splňuje náležitosti znaleckého posudku, tedy nepostrádá kromě obvyklých náležitostí i znaleckou doložku, a vyhovuje tak § 127a) o.s.ř. Tento znalec v části C znaleckého posudku uvedl následující: Úkolem této analýzy je stanovit tržní cenu, resp. tržní nájemné z pozemků pod vodním dílem. Předně je třeba konstatovat, že v tomto případě tržní cena neexistuje. Tržní cenu lze stanovit pouze porovnáním potřebného vzorku nájemného u obdobných pronájmů. Jelikož se jedná o stavbu nikoli obvyklou, jedná se i o nájemné z pozemku nikoli obvyklé. Nelze předmětné lokalitě a v daném čase najít potřebný vzorek k porovnání. V takovémto případě je třeba odhadnout cenu netržní, ale pokud možno na základě tržních principů, tj. např. za využití výnosové metody. V daném případě považuji za vhodné využít ceny, kterou za nájem stanovuje Statutární město Liberec, resp. Lesy České republiky, s. p. na základě svých vnitřních předpisů, přičemž tuto cenu opět nelze považovat za tržní hodnotu, ale lze předpokládat, že se aspoň ze dvou důvodů nejvíce tržní ceně přibližuje. 1) Jedná se o velké subjekty, které za předepsanou cenu na trhu nájemné nabízí, a potenciální zájemce se může rozhodnout, zda nabídku přijme či nikoli. 2) Lze předpokládat, že na základě této nabídky byly uzavřeny platné nájemní smlouvy. Znalec uvažuje tímto způsobem, odhadl obvyklé roční nájemné na částku 30 Kč za m² a rok. Namísto je zdůraznit, že v té části znaleckého posudku, kde se znalec zabýval vyhláškovou cenou, došel ke stejným závěrům, k jakým došel znalec Ing. Petr Horák v odhadech tržní hodnoty pozemků, které byly čteny jako jiné listinné důkazy. Tento znalec však došel ke zcela jinému závěru ohledně nájemného za předmětné pozemky, přičemž vycházel ze stejné vyhláškové ceny a z výsledné tržní ceny pozemků stanovil nájemné ve výši 5 % z tržní ceny a došel k částkám 3 Kč, resp. 1,25 Kč za m² pozemku. Obdobnou výši nájemného stanovil Ing. Petr Horák coby konzultant znalce Sedláčka. Z uvedeného je patrné, že odhady znalců se skutečně diametrálně, a to o řád, liší. I s touto diskrepancí se soud vypořádává níže v rámci právního hodnocení.

Podle § 55 odst. 1 písm. g) zák. č. 254/2001 Sb., vodního zákona jsou vodní díla stavby, které slouží ke vzdouvání a zadržování vod, umělému usměrňování odtokového režimu povrchových vod, k ochraně a užívání vod, k nakládání s vodami, ochraně před škodlivými účinky vod, k úpravě vodních poměrů nebo jiným účelům sledovaným tímto zákonem, a to zejména stavby k využití vodní energie a energetickému potenciálu. Podle § 451 odst. 1 obč. zák. kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatí, musí obohacení vydat. Podle § 451 odst. 2 obč. zák. bezdůvodným obohacením je majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu, plněním z neplatného právního úkonu nebo plněním z právního důvodu, který odpadl, jakož i majetkový prospěch získaný z nepoctivých zdrojů. Podle § 456 obč. zák. předmět bezdůvodného obohacení se musí vydat tomu, na jehož úkor byl získán. Nelze-li toho, na jehož úkor byl získán, zjistit, musí se vydat státu. Soud vyšel z toho, co sami účastníci mezi sebou učinili nesporným, a sice z toho, že žalobce je vlastníkem shora specifikovaných pozemků a žalovaní vlastní vodní dílo – náhon k malé vodní elektrárně. Je nepochybné, že tento náhon je vodním dílem, tedy stavbou k využití vodní energie a energetického potenciálu. Ze shora uvedené zákonné definice vodního díla však nelze vyčíst, co vše je v takovém případě součástí vodního díla. Chybí-li úprava v rámci speciálního předpisu, je nutné postupovat dle předpisů obecných, kterým je v daném případě občanský zákoník. Ani ten samozřejmě *expressis verbis* nestanoví, co vše je součástí vodního díla – v daném případě stavby k využití vodní energie a energetického potenciálu – náhonu k malé

vodní elektrárně. V civilněprávní teorii v pasážích o vlastnictví se hovoří o vlastnictví, které vzniká vyrobením nové věci, popř. zpracováním již existující věci na věc jinou. V daném případě nebylo dostatečně tvrzeno, tím méně prokázáno, jak vodní dílo vzniklo. Prokázalo-li by se, že náhon byl budován tak, že součástí terénních úprav, které jsou v současné době jasně patrné (samotné koryto vodního náhonu, stěny koryta vyztužené dřevem, jalový přepad, atd.), bylo i vybudování levobřežního náspu, a to navezením zeminy a zpevnění stromy (v tomto smyslu se spekulativně vyjádřil při místním šetření sám žalobce), nebo by se prokázalo, že násep vznikl zpracováním již existujícího břehu vozovky, a to cílenou činností těch, kteří dílo vybudovali, byla by situace v tomto řízení jiná. Soud však, jak bylo řečeno výše, vzal spekulativní tvrzení žalobce za neprokázaná a vycházel z toho, jak vodní náhon v současné době vypadá, a dospěl k závěru, že průběh vodního náhonu je odpovídajícím způsobem zaznamenán v geometrickém plánu. Proto pro účely stanovení výše nájemného, resp. výše bezdůvodného obohacení soud vyšel z celkové výměry ve výši 529 m² (515 m² pro pozemek parc. č. 155 a 12 m² pro pozemek parc. č. 158). Při stanovování výše nájemného se soud řídil následujícími úvahami. Shora bylo popsáno, že znalci, kteří pro účely tohoto řízení navrhovali výši nájemného, se diametrálně, a sice o řád, lišili. Soud se nepřiklonil ani k jedné z variant maje za to, že v této situaci, která je sama o sobě nežádoucí, neboť se obě strany sporu vzájemně paralyzují, a ani jeden z účastníků nemůže se svým vlastnictvím nakládat tak, jak by chtěl, je určující korektiv dobrých mravů. Již z výše žalobcem požadované částky (128.100 Kč za dva roky užívání) a z výše pořizovací ceny, kterou žalobce za pozemky zaplatil (26.400 Kč) je evidentní nepoměr, který soud shledává v rozporu s dobrými mravy. Nelze připustit, aby taková investice žalobce (byť samozřejmě úmyslem žalobce nebylo koupit pouze pozemky) se během pouze dvou let pětinasobně zhodnotila. Při úvahách o výši nájmu soud využil výnosové metody při stanovení nájemného, použil částku 26.400 Kč coby pořizovací cenu, a aby takovou investici bylo možno považovat za rozumnou, a zároveň nikoli v rozporu s dobrými mravy, měla by se jako taková vrátit do pěti let. Proto částku 26.400 Kč soud vydělil počtem metrů čtverečních zabrané plochy (529), výsledek vydělil pěti (návrátlost investice) a dospěl k částce 10 Kč za m². Dalším argumentem pro takové úvahy je to, že soud přiznal za m² třikrát více, než nabízeli žalovaní a v podstatě třikrát méně než požadoval žalobce. Za inspirativní soud považuje pro tyto úvahy i rozhodnutí Nejvyššího soudu 33 Odo 1408/2004, ve kterém se uvádí, „Jestliže vlastník pozemku, na kterém se nachází vodohospodářské dílo, nedisponuje veřejnoprávním oprávněním, jež by mu umožňovalo nakládat s vodami na pozemku zadrženými, vychází se při vyčíslení bezdůvodného obohacení získaného na jeho úkor neoprávněným užíváním díla subjektem, který takové oprávnění má, z částek vynakládaných obvykle v daném místě a čase za užívání obdobného pozemku, zpravidla formou nájmu, nikoli z částek odpovídajících prospěchu z užívání zadržovaných vod a ze způsobu jejich využití.“ Tento judikát dle názoru soudu, byť skutkové okolnosti byly poněkud jiné, jasně odpovídá na námitku žalobce, který hodnotu pozemků a potažmo i výši nájmu odvozoval nejen z tržní ceny, ale měl za to, že by se měla zohlednit i výtěžnost energetického potenciálu. Z citované analytické věty judikátu je zřejmé, že takto postupovat nelze. Proto soud přiznal, resp. má za to, že oprávněný je požadavek žalobce na zaplacení částky 10.850 Kč, což je dvojnásobek ročního nájmu při výměře 529 m² a při ceně 10 Kč za m². Vzhledem k tomu, že žalovaní zaplatili v průběhu řízení již částku 3.012 Kč a v tomto rozsahu bylo i řízení zastaveno, soud odečetl od této částky 10.850 Kč částku 3.012 Kč a dále odečetl částku 5.450 Kč, kterou žalovaní zaplatili dne 20.7.2012. Co do částky 5.450 Kč soud žalobu zamítl a rovněž co do částky 119.638 Kč včetně příslušenství. Úrok z prodlení soud žalobci přiznal tak, jak je uvedeno ve výroku rozsudku podle toho, jak žalovaní postupně platili, a u zbylé částky 2.118 Kč soud přiznal úrok z prodlení od 1.11.2010 do zaplacení.

O nákladech řízení bylo rozhodnuto dle § 142 odst. 2 o.s.ř., a protože žalovaní byli neúspěšní pouze v poměrně nepatrné části, přiznal jim soud právo na náhradu nákladů řízení v plné výši, a to v částce 36.018 Kč, která sestává z paušální odměny za právní zastoupení zvýšené o 30 % dle § 3 odst. 1 vyhl. č. 484/2000 Sb. v účinném znění ve spojení s § 19a) této vyhlášky ve výši

10.824 Kč za jednoho z žalovaných, 7 režijních paušálů po 300 Kč dle § 13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb. v účinném znění, 20 % DPH dle § 137 odst. 3 o.s.ř. a 5.000 Kč za znalecký posudek, resp. zálohu, kterou žalovaní na znalecký posudek zaplatili.

Pokud šlo o znalečné, které znalec vyúčtoval za účast při jednání soudu, které se nakonec nekonalo pro absenci právního zástupce žalovaných, zde soud přistoupil k tomu, že tyto náklady nesePARoval, neboť právní zástupce žalovaných sice zavinil, že toto jednání se nekonalo, neboť jemu nebyl přítomen a požádal o odročení, nicméně z omluvitelného důvodu, jímž byla v daném případě jeho účast při výsledku jeho klienta v rámci jiné věci na Policii ČR. Vzhledem k tomu, že by bylo nespravedlivé, aby kterýkoli z účastníků, kteří vznik těchto nákladů nezavinili, měl za povinnost nahradit je státu, bylo rozhodnuto tak, že státu právo na náhradu nákladů řízení, resp. znalečného ve výši 1.850 Kč nenáleží.

Pokud šlo o ostatní náklady na znalecký posudek, tyto byly přiznány ve výši 10.650 Kč zvláštním usnesením, které nabylo právní moci, přičemž částka 10.000 Kč byla kryta ze záloh, které žalobce a žalovaní zaplatili, a proto nedoplatek ve výši 605 Kč, který zaplatil stát, soud uložil k zaplacení žalobci, který byl ve sporu převážně neúspěšný.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání, a to do 15 dnů od doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem, pobočka Liberec, prostřednictvím soudu podepsaného, písemně, dvojmo.

Nebudou-li dobrovolně splněny povinnosti uložené vykonatelným rozhodnutím, lze nařídit soudní výkon rozhodnutí či exekuci.

V Liberci dne 23. července 2012

Mgr. Bohumil Vašák v. r.
soudce