



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Písku rozhodl samosoudkyní Mgr. Martinou Petříkovou ve věci

žalobkyně: [redacted], IČO [redacted]
sídlem [redacted]
zastoupená advokátem [redacted]
sídlem [redacted]

proti
žalované: [redacted], IČO [redacted]
sídlem [redacted]
zastoupená advokátem [redacted]
sídlem [redacted]

o zaplacení 664 192 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žalovaná **je povinna** zaplatit žalobkyni 664 192 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % p. a. ode dne 1. 12. 2013 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci rozsudku.
- II. Řízení **se částečně zastavuje** ohledně úroků z prodlení ve výši 8,05 % p. a. z částky 664 192 Kč od 20. 11. 2013 do 30. 11. 2013.
- III. Žalovaná **je povinna** zaplatit žalobkyni náklady řízení ve výši 208 757 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám [redacted], advokáta v [redacted], [redacted].

Shodu s prvopisem potvrzuje Jaroslava Lajtová.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se podanou žalobou domáhá po žalované vydání bezdůvodného obohacení ve výši 664 192 Kč s příslušenstvím specifikovaným ve výroku I. a II. rozsudku. Podle žalobních tvrzení žalobkyně provozuje [REDAKCE] v [REDAKCE] a je vlastníkem nemovitostí, které sousedí s pozemky p.č. [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE], jejichž vlastníkem je žalovaná. Dne 9. 3. 2012 účastníci uzavřeli Smlouvu o nájmu parkovací plochy č. [REDAKCE] (dále jen „nájemní smlouva“), jejímž předmětem je nájem parcel č. [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE] jako parkovací plochy. Na základě nájemní smlouvy žalobkyně zaplatila žalované celkem 664 192 Kč. Žalobkyně je toho názoru, že uzavřená nájemní smlouva je neplatná a to z několika důvodů. Prvním důvodem je to, že na pozemcích p.č. [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE], které jsou předmětem nájmu, je veřejně přístupná účelová komunikace sloužící obecnému užívání a z povahy věci je tak vyloučeno tyto nemovitosti učinit předmětem soukromoprávního vztahu. Nájemní smlouva je tak neplatná z důvodu, že byl pronajat předmět nezpůsobilý k nájmu, když obecné užívání veřejně přístupné účelové komunikace je ze zákona o pozemních komunikacích bezplatné. Neplatnost nájemní smlouvy žalobkyně spatřuje dále v tom, že nájemní smlouva byla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Žalobkyně v tu dobu zrovna dokončovala stavbu realizovanou z evropské dotace, tedy s pevným a nepřekročitelným termínem dokončení stavby do konce dubna 2012, a žalovaná ve stavbě bránila přistavováním nákladních vozidel tak, že bylo fakticky znemožněno ve stavbě pokračovat. Protože žalobkyni hrozila ztráta dotace ve výši cca 30 mil. Kč, byla žalobkyně nucena v tísní uzavřít předmětnou nájemní smlouvu, aby mohla ve stavbě pokračovat. Žalobkyně tak uzavřela úplatnou nájemní smlouvu na předmět obecného užívání, který je ze zákona bezplatný. Tíseň lze spatřovat i v tom, že žalobkyně musela zaplatit před podpisem smlouvy částku 420 000 Kč, která měla být náhradou za ušlé nájemné od roku 2005, přičemž žalobkyně v převážné části tohoto období nemovitost (současné [REDAKCE]) nevladnula a je zřejmé, že ani teoreticky nemohla parkovací plochu užívat. Z důvodu právní opatrnosti žalobkyně od smlouvy odstoupila dopisem ze dne 14. 11. 2013. Bezdůvodné obohacení žalované představuje částku 420 000 Kč a zaplacený sjednaný nájem za březen 2012 – říjen 2013 ve výši 244 192 Kč. Pokud žalovaná tvrdí, že jí vzniklo bezdůvodné obohacení užíváním předmětných pozemků žalobkyní, a to k provádění stavby nebo parkování, to žalobkyně odmítá. Žalobkyně uvádí, že pokud docházelo k parkování zaměstnanců nebo návštěvníků [REDAKCE], pak se jedná o zcela jiné subjekty, odlišné od osoby žalobkyně, kteří zde parkovali, neboť se jednalo o komunikaci určenou k obecnému užívání, a žalobkyně nikoho z nich k parkování nenabádala ani nevybírala žádné parkovné. Žalobkyně k takovému účelu pozemky též nevyužívala, a proto nemohlo žalované vzniknout bezdůvodné obohacení. Vzniku bezdůvodného obohacení pak odporuje i fakt, že se jednalo o pozemky s veřejně přístupnou účelovou komunikací určenou k obecnému užívání, které je bezplatné.
2. Soud ve věci vydal platební rozkaz, kterým bylo návrhu žalobkyně zcela vyhověno, ten však byl zrušen včas podaným odporem žalované.
3. Žalovaná k žalobě uvedla, že nesouhlasí se závěry žalobkyně o neplatnosti nájemní smlouvy a s argumentací žalobkyně se neztotožňuje. Žalovaná žalobkyni nepronajala veřejně účelovou komunikaci, ale svou podstatou všechny pozemky v rozsahu, který nebrání v přístupu k ostatním nemovitostem, který tedy nebrání obecnému užívání veřejně přístupné účelové komunikace. Žalovaná s odkazem na § 9, § 19 a § 25 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích (dále jen „zákon o pozemních komunikacích“) a s odkazem na ve svých vyjádřeních citovanou judikaturu Nejvyššího soudu, Ústavního soudu a samotnou Ústavu ČR dovozuje, že její vlastnické právo je omezeno pouze v rozsahu nezbytně nutném pro užívání veřejně přístupné účelové komunikace a v ostatním rozsahu pak není vlastník nikterak omezen v nakládání se svým pozemkem. Uzavření nájemní smlouvy jí žádný zákon nezakazuje, a pokud jej omezuje, pak pouze v nezbytně nutném rozsahu. Žalobkyně předmět nájmu užívala pro parkování a v čl. 5 nájemní smlouvy byla poučena o povinnost zachovat přístupovou cestu k nemovitostem.

Žalovaná dále uvedla, že žalobkyně nájemní smlouvu uzavřela svobodně, nikoli v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Nájemné bylo sjednáno ve výši obvyklé místu a čase uzavření smlouvy a žalobkyně jej řádně hradila do doby, než přišla s myšlenkou veřejně přístupné účelové komunikace, jež by jí umožnila užívat předmět nájmu pro účely parkování zcela bezplatně. Žalovaná je toho názoru, že nájemní smlouva je platně uzavřena a žádné ustanovení zákona, ani rozhodnutí správního orgánu či soudů, existenci této nájemní smlouvy nezakazuje ani nevylučuje, resp. ji nečiní absolutně neplatnou. Dále žalovaná uvedla, že nárok uplatněný žalobkyní na zaplacení 420 000 Kč je nárokem z dohody o vypořádání bezdůvodného obohacení a nikoli ze samotné nájemní smlouvy. Jde o samostatné ujednání od smlouvy oddělitelné a bezpochyby mezi stranami platně uzavřené, kdy neplatnost této dohody nebyla žalobkyní ani tvrzena. Ohledně nároku na vrácení uhrazeného nájemného ve výši 244 192 Kč žalovaná tvrdí, že bylo hrazeno podle platné nájemní smlouvy a tudíž žádný nárok na vydání bezdůvodného obohacení nevznikl. Pro případ, že by soud dospěl k závěru, že nájemní smlouva je neplatná, žalovaná tvrdí, že jí proti žalobkyni vzniklo bezdůvodné obohacení vzniklé užíváním předmětu nájmu bez právního důvodu, a to ve výši odpovídající žalobkyní uplatněnému nároku. Žalovaná tvrdí, že žalobkyně pozemky užívala nejen po celou dobu trvání nájemní smlouvy, ale i v období od září 2005 do 9. 3. 2012, tj. do uzavření nájemní smlouvy, a to nejprve pro potřeby stavby a následně i k parkování osobních vozidel pracovníků a návštěvníků [REDAKCE]. K tomu neměla žádný titul, přestože byla deklarována veřejně přístupná účelová komunikace, nic jí neopravňovalo pozemky užívat v rozsahu, v jakém je užívala žalobkyně, tj. k parkování, skladování stavebních materiálů a pomocných staveb a techniky či pořádání společenských akcí. Žalobkyně užívala předmětné pozemky nad rámec oprávnění zákona o pozemních komunikacích a ve vztahu k žalované se tak bezdůvodně obohatila. Námitku započtení pohledávek žalovaná učinila přípisem ze dne 3. 4. 2015. Dále žalovaná konstatovala, že bezdůvodné obohacení žalobkyně pro případ užívání pozemků bez právního důvodu činí částku 664 192 Kč, když tuto částku žalovaná uplatnila námitkou k započtení proti případné pohledávce žalobkyně pro případ, že by nájemní smlouva ze dne 9. 3. 2012 byla soudem posouzena jako neplatná. Žalovaná tvrdí, že žalobkyně její pozemky p.č. [REDAKCE] užívala od září roku 2005 až do uzavření nájemní smlouvy dne 9. 3. 2012 bez souhlasu žalované a bezplatně. K tomuto užívání žalobkyni neopravňoval žádný titul. I v dalším období žalobkyně pozemky žalované užívala, a to nad rámec oprávnění stanoveného zákonem o pozemních komunikacích. Žalovaná tvrdila, že účelem nájmu nebyl přístup a příjezd k nemovitosti žalobkyně, nejednalo se ani o veřejné parkoviště, které si žalobkyně pronajala. Nejedná se tedy o stejný předmět nájmu, ani stejný účel nájmu. Žalovaná dovozuje, že není vyloučeno, že část pozemku právě v rozsahu nezbytně nutném je užívána jako veřejně přístupná účelová komunikace a v ostatním rozsahu pak není vlastník nikterak omezen v nakládání se svým pozemkem.

4. Podáním doručeným soudu dne 25. 7. 2018 žalobkyně vzala žalobu zpět ohledně úroku z prodlení ve výši 8,05 % ročně od 20. 11. 2013 do 30. 11. 2013 s odůvodněním, že administrativním pochybením bylo uvedeno datum 20. 11. 2013 jako datum, od kdy žalobkyně požaduje zaplatit úrok z prodlení. Ve výzvě k vydání bezdůvodného obohacení byla žalované poskytnuta lhůta k vydání bezdůvodného obohacení do 30. 11. 2013, tudíž úrok z prodlení žalobkyně požaduje od 1. 12. 2013.
5. Mezi účastníky je nesporné, že žalobkyně žalované zaplatila částku 664 192 Kč tak, jak je uvedeno v žalobních tvrzeních s tím, že souhlasí i období, ve kterém byla žalovaná částka uhrazena.
6. Ze smlouvy o nájmu parkovací plochy č. [REDAKCE] bylo zjištěno, že dne 9. 3. 2012 mezi žalovanou společností [REDAKCE] jako pronajímatelem a žalující [REDAKCE] jako nájemcem byla uzavřena nájemní smlouva. Podle písm. a) nájemní smlouvy je pronajímatel vlastníkem a provozovatelem zpevněné odstavné parkovací plochy na parcele č. [REDAKCE] k.ú. [REDAKCE]. Podle čl. 1 nájemní smlouvy pronajímatel dává nájemci do nájmu parcely č. [REDAKCE] k.ú. [REDAKCE], účelem nájmu je užívání předmětu nájmu výhradně jako parkoviště pro

vozidla. Nájemné bylo sjednáno ve výši 10 000 Kč + DPH měsíčně. V čl. 3.5 nájemní smlouvy bylo sjednáno, že nájemce je povinen zajistit, aby v důsledku jednání nájemce, jeho zaměstnanců nebo jím pověřených třetích osob nedošlo k zablokování příjezdové cesty nebo jiných komunikací v areálu pronajímatele. Součástí nájemní smlouvy byla v čl. 8 dohoda účastníků o vydání bezdůvodného obohacení ve výši 420 000 Kč. Podle čl. 8 předmětné smlouvy nájemce předmět nájmu užíval bez právního důvodu od roku 2005 až do doby uzavření nájemní smlouvy a ničeho za užívání pronajímateli nehradil. Tímto užíváním předmětu nájmu bez právního důvodu došlo na straně nájemce na úkor pronajímatele k bezdůvodnému obohacení právě ve výši 420 000 Kč.

7. Z dopisu žalobkyně ze dne 14. 11. 2013 včetně dodejky, že žalobkyně upozornila žalovanou, že na pozemcích p.č. [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE] je veřejně přístupná účelová komunikace a tyto pozemky jsou proto pronajímány v rozporu s § 19 zákona o pozemních komunikacích. Jedná se tedy o nemožnost plnění podle § 575 občanského zákoníku a nájemní smlouva je tak absolutně neplatná od počátku (ex tunc) podle § 37 odst. 2 občanského zákoníku. Dále žalobkyně uvedla, že nájemní smlouvu uzavřela v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a proto z procesní opatrnosti odstoupila od Smlouvy o nájmu parkovací plochy č. [REDAKCE] ze dne 9. 3. 2012 podle § 49 občanského zákoníku. Žalobkyně dopisem vyzvala žalovanou k vrácení bezdůvodného obohacení v celkové výši 664 192 Kč s příslušenstvím nejpozději do 30. 11. 2013. Současně žalovanou upozornila na případné podání žaloby, pokud nebude bezdůvodné obohacení vráceno.
8. Z rozhodnutí Městského úřadu [REDAKCE], odboru výstavby, dopravy a životního prostředí, ze dne 13. 1. 2017 č. j. [REDAKCE] bylo zjištěno, že Městský úřad [REDAKCE] tímto rozhodnutím deklaroval, že na části pozemkové parcely č. [REDAKCE] k.ú. [REDAKCE], přičemž šířka deklarované komunikace je v plném rozsahu parcely [REDAKCE] k.ú. [REDAKCE] od místa napojení s pozemkovou parcelou č. [REDAKCE] k budově trafostanice a k rodinnému domu č.p. [REDAKCE] k.ú. [REDAKCE], je veřejně přístupná účelová komunikace podle § 7 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích určená k obecnému užívání podle § 19 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích. Na části pozemkové parcely č. [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE] správní úřad deklaroval, že v části za objektem trafostanice, od zúženého místa parcely č. [REDAKCE] v šíři 2,45 m a délce 65 m směrem k pozemku p. č. [REDAKCE] k.ú. [REDAKCE], je účelová komunikace veřejně nepřístupná, která není určena k obecnému užívání podle § 19 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích. Na pozemkové parcele č. [REDAKCE] a č. [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE] se deklaruje, že v plném rozsahu je účelová komunikace veřejně přístupná podle § 7 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích určená k obecnému užívání podle § 19 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích. Z odůvodnění tohoto rozhodnutí se podává, že pozemkové parcely č. [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE] se jako komunikace historicky užívají od roku 1903, resp. od nepaměti, což je patrné z archivních záznamů a dokladů doložených a soustředěných v průběhu správního řízení a je tak naplněna charakteristika pozemní komunikace jako dopravní cesty. Jestliže vlastník pozemku v minulosti, kdy pozemek začal sloužit jako účelová komunikace, s tím nevyslovil kvalifikovaný nesouhlas, jedná se o účelovou komunikaci ze zákona. Jednou daný souhlas vlastníka pozemku zavazuje i všechny ostatní, kteří do svého vlastnictví pozemek, po kterém cesta vede, nabydou. Pokud se týká parcely č. [REDAKCE] k.ú. [REDAKCE] za trafostanicí (výrok II. rozhodnutí MěÚ [REDAKCE]), pak z odůvodnění tohoto rozhodnutí vyplývá, že se nejedná o stálou a patrnou cestu v terénu.
9. Z leteckého snímku založeného ve spisu na čl. 297 je prokázáno, že část pozemku p. č. [REDAKCE] k.ú. [REDAKCE], která byla deklarována jako účelová komunikace veřejně nepřístupná, tj. část od zúženého místa této parcely za objektem trafostanice, je nezpevněnou plochou a nejedná se o stálou a patrnou cestu v terénu, jak vyplynulo ze shora citovaného rozhodnutí MěÚ [REDAKCE].
10. Podle § 7 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích účelová komunikace je pozemní komunikace, která slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi

nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků. Příslušný silniční správní úřad obecního úřadu obce s rozšířenou působností může na žádost vlastníka účelové komunikace a po projednání s Policií České republiky upravit nebo omezit veřejný přístup na účelovou komunikaci, pokud je to nezbytně nutné k ochraně oprávněných zájmů tohoto vlastníka. Úprava nebo omezení veřejného přístupu na účelové komunikace stanovené zvláštními právními předpisy tím není dotčena.

11. Podle § 19 odst. 2 zákona o pozemních komunikacích v mezích zvláštních předpisů upravujících provoz na pozemních komunikacích a za podmínek stanovených tímto zákonem smí každý užívat pozemní komunikace bezplatně obvyklým způsobem a k účelům, ke kterým jsou určeny (dále jen "obecné užívání"), pokud pro zvláštní případy nestanoví tento zákon nebo zvláštní předpis jinak. Uživatel se musí přizpůsobit stavebnímu stavu a dopravně technickému stavu dotčené pozemní komunikace. Podle § 2 odst. 2 zákona o pozemních komunikacích, se pozemní komunikace dělí na tyto kategorie: a) dálnice, b) silnice, c) místní komunikace, d) účelové komunikace.
12. Podle § 39 zákona o pozemních komunikacích dojde-li k podstatnému nárůstu zatížení části pozemní komunikace, jejíž stavební stav nebo dopravně technický stav tomuto nárůstu zjevně neodpovídá, je osoba, která nárůst způsobila, povinna uhradit vlastníkově dotčené části pozemní komunikace náklady spojené s nezbytnou úpravou a opravou takto dotčené části pozemní komunikace. Nedojde-li k dohodě o výši úhrady s vlastníkem dotčené části pozemní komunikace, rozhodne na návrh vlastníka soud.
13. Podle § 3028 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se soud při právním posouzení věci řídil podle dosavadních právních předpisů.
14. Podle § 39 zákona č. 40/1964 Sb. účinného v době rozhodné (dále jen „občanský zákoník“), neplatný je právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přiči dobrým mravům.
15. Podle § 451 odst. 1 občanského zákoníku kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatí, musí obohacení vydat. Podle odst. 2 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.
16. S ohledem na částečné zpětvzetí žaloby soud řízení podle § 96 odst. 2 o.s.ř. se souhlasem žalované částečně zastavil, a to ohledně úroků z prodlení ve výši 8,05 % p. a. z částky 664 192 Kč od 20. 11. 2013 do 30. 11. 2013 (výrok II.).
17. Soud na základě provedeného dokazování, kdy důkazy velice pečlivě hodnotil, a to jak jednotlivě, tak v jejich vzájemných souvislostech, učinil následující skutková zjištění a zjistil následující právní stav věci. Pokud jde o skutkovou stránku věci bylo zjištěno, že mezi žalobkyní a žalovanou došlo dne 9. 3. 2012 k uzavření Smlouvy o nájmu parkovací plochy, jejímž předmětem byly zpevněné odstavné parkovací plochy ve vlastnictví žalované, nacházející se na pozemcích p. č. ■■■■■ a ■■■■■ v k.ú. ■■■■■. Účelem nájmu bylo užívání předmětu nájmu výhradně jako parkoviště pro vozidla a nájemné činilo 10 000 Kč + DPH měsíčně. Obsahem této smlouvy bylo též ujednání účastníků o vydání bezdůvodného obohacení ve výši 420 000 Kč, což dle smlouvy představovalo částku za užívání předmětu nájmu žalobkyní v době před uzavřením předmětné nájemní smlouvy od roku 2005. Na základě této mezi stranami uzavřené nájemní smlouvy žalobkyně zaplatila žalované celkem 664 192 Kč, to strany učinily nesporným.
18. Pro právní posouzení žalobního nároku bylo podstatné posouzení otázky existence či neexistence veřejně přístupné účelové komunikace na předmětu nájmu, resp. na zpevněné odstavné parkovací ploše na parcelách č. ■■■■■ a ■■■■■ v k.ú. ■■■■■, nacházejících se ve vlastnictví žalované. Z toho důvodu soud s odkazem na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 3158/2009 řízení přerušil, neboť správní orgán tuto otázku již řešil a soud tak s ohledem na právní jistotu

subjektů práva řízení ve věci přerušil podle 109 odst. 2 písm. c) o.s.ř. s tím, že vyčká rozhodnutí správního orgánu, ze kterého bude při rozhodování ve věci vycházet (§ 135 odst. 2 o.s.ř.).

19. Výsledkem správního řízení, které bylo ve věci posouzení existence účelové komunikace vedeno, je pravomocné rozhodnutí Městského úřadu [REDAKCE], odboru výstavby, dopravy a životního prostředí, ze dne 13. 1. 2017 č. j. [REDAKCE]. Z rozhodnutí se podává, že pozemek parc. č. [REDAKCE] k.ú. [REDAKCE], je v plném svém rozsahu od místa napojení s pozemkovou parcelou č. [REDAKCE] k budově trafostanice a k rodinnému domu č.p. [REDAKCE] k.ú. [REDAKCE], veřejně přístupnou účelovou komunikací podle § 7 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích, a je určený k obecnému užívání podle § 19 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích. Stejně předpoklady pak byly deklarovány ohledně pozemků p.č. [REDAKCE] a p.č. [REDAKCE] k.ú. [REDAKCE]. Pokud se týká části parcely č. [REDAKCE] za objektem trafostanice, od zúženého místa parcely č. [REDAKCE] v šíři 2,45 m a délce 65 m směrem k pozemku p.č. [REDAKCE] k.ú. [REDAKCE], bylo deklarováno, že jde o účelovou komunikaci veřejně nepřístupnou, která není určena k obecnému užívání podle § 19 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích. Nutno poukázat na další skutečnosti, které z odůvodnění správního rozhodnutí vyplývají a které jsou pro tuto věc podstatné, a sice zjištění správního orgánu o tom, že pozemek p.č. [REDAKCE] (výrok I. rozhodnutí MěÚ [REDAKCE]), p.č. [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE] byly jako komunikace užívány od nepaměti, přičemž z archivních záznamů je zde patrné první rozhodnutí v tomto smyslu z roku 1903. Soud z rozhodnutí správního orgánu pro právní posouzení dané věci vychází, když současně poukazuje na judikaturu Nejvyššího soudu ČR, zejména pak na rozhodnutí sp.zn. 22 Cdo 1868/2000. Z tohoto rozhodnutí vyplývá, že na veřejně přístupnou účelovou komunikaci se vztahuje obecné užívání pozemní komunikace. Soukromá práva vlastníka jsou v tomto případě omezena veřejnoprávním institutem obecného užívání pozemní komunikace. Soud zjistil, že veškerá plocha, která byla nájemní smlouvou určena k pronájmu, je veřejně přístupnou účelovou komunikací. Tato skutečnost se podává z rozhodnutí správních orgánů, ohledně jejichž řízení bylo toto řízení přerušeno. Z jazykového výkladu smlouvy o nájmu je zjištěno, že předmětem nájmu se měla stát zpevněná odstavná parkovací plocha na ve smlouvě specifikovaných parcelách, a nikoliv tedy pozemky jako celek, tj. nikoliv ty části pozemků, jež by zpevněnými plochami nebyly. Veškerá zpevněná plocha je pak veřejně přístupnou účelovou komunikací, což je zjištěno z pravomocného rozhodnutí Městského úřadu v [REDAKCE]. Pakliže tyto pozemky (resp. jejich zpevněné odstavné parkovací plochy), které jsou veřejně přístupnými účelovými komunikacemi, byly učiněny předmětem soukromoprávního vztahu a dány do nájmu za účelem výhradně jako parkoviště pro vozidla, pak je takový postup v rozporu se zákonem, protože podle § 19 zákona o pozemních komunikacích každý smí užívat pozemní komunikace bezplatně obvyklým způsobem a k účelům, ke kterým jsou určeny. Pakliže osoba tímto způsobem případně pozemní komunikaci neužívá, pak je třeba poukázat na skutečnost, že regulace provozu na takové komunikaci je vázána na rozhodnutí příslušného správního orgánu, nikoliv na rozhodnutí vlastníka. Pokud je tedy taková komunikace pronajata k parkování vozidel (parkoviště pro vozidla), pak je to v rozporu se zákonem, protože o provozu na takové pozemní komunikaci rozhoduje správní orgán. Pokud žalovaná, která je tímto veřejnoprávním institutem omezena, chce nějakým způsobem ovlivňovat provoz a užívání komunikace, resp. jej chce regulovat, může tak činit jen na základě návrhů nebo podnětů směřujících příslušnému správnímu orgánu. Nelze proto přisvědčit argumentaci žalované, že nad rozsah omezení vlastnického práva z důvodu obecného užívání pozemku je oprávněna disponovat se svým vlastnickým právem zcela dle své libovůle. Takový závěr ostatně ani nevyplývá z judikatury, na kterou žalovaná ve svých vyjádřeních odkazovala. O správnosti závěru soudu tímto směrem svědčí i ustanovení § 39 zákona o pozemních komunikacích, kterým je nárůst zatížení pozemní komunikace řešen a vlastníku takové komunikace umožňuje s ohledem na jeho omezení veřejnoprávním institutem požadovat úhradu nákladů na údržbu a opravu takové části komunikace.

20. Soud tedy zjistil, že smlouva o nájmu parkovací plochy je jakožto právní úkon učiněný v rozporu se zákonem dle § 39 zákona č. 40/1964 Sb. neplatná, když předmětné pozemky, resp. jejich zpevněné parkovací plochy, se nemohly stát předmětem soukromoprávního vztahu, a to s ohledem na § 19 zákona o pozemních komunikacích. Soud při právním posouzení v dané věci postupoval podle dosavadních právních předpisů, tedy podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Toto právní posouzení se týká i té části smlouvy, pokud se účastníci dohodli o úhradě částky 420 000 Kč, když tato částka představovala cenu za užívání předmětu nájmu (specifikovaného smlouvou) žalobkyní za dobu od roku 2005 do uzavření smlouvy o nájmu. Nesporné mezi účastníky bylo, že žalovaná částka byla ze strany žalobkyně žalované uhrazena. Toto plnění z neplatného právního úkonu je tedy bezdůvodným obohacením a na straně žalované vznikla povinnost jej vydat žalobkyni, a to spolu s úrokem z prodlení od 1. 12. 2013 do zaplacení, když o vydání byla žalovaná žalobkyní vyzvána se lhůtou do 30. 11. 2013.
21. Pokud se týká činěného zápočtu pohledávky ze strany žalované, pak je nutno učinit závěr, a to právě s odkazem na podrobné odůvodnění shora, že žalované nemohla z titulu užívání předmětných pozemků bez právního důvodu pohledávka za žalobkyní vzniknout, když v rozsahu předmětu smlouvy o nájmu šlo o veřejně přístupné účelové komunikace, které ve smyslu zákona o pozemních komunikacích smí každý užívat bezplatně obvyklým způsobem a k účelům, ke kterým jsou určeny. Předmětem neplatné nájmní smlouvy nebyla nezpevněná část pozemku p.č. ■■■■■ k.ú. ■■■■■ (za trafostanicí). Tato část pozemku byla deklarována jako neveřejně přístupná účelová komunikace, navíc z odůvodnění správního orgánu se podává, že se nejedná o stálou a patrnou cestu v terénu. I za užívání této části pozemku žalovaná uplatnila zápočet své pohledávky. Podle § 7 odst. 2 zákona o pozemních komunikacích je neveřejně přístupná účelová komunikace též pozemní komunikací, je však vyňata z obecného užívání, nicméně judikatura dovodila, že i na těchto komunikacích platí pravidla silničního provozu. To, že je její užívání vyňato z užívání obecného, znamená, že je to vlastník, kdo určí rozsah a způsob přístupu na tuto neveřejnou účelovou komunikaci. Ze systematického výkladu zákona o pozemních komunikacích lze tak dovodit též její bezplatné užívání v rozsahu zákona o pozemních komunikacích, jelikož jde o pozemní komunikaci, která je toliko vyňata z obecného užívání. Toto posouzení je pak opět podpořeno ustanovením § 39 zákona o pozemních komunikacích. Ostatně i kdybychom uvažovali o zpoplatnění užívání této části pozemku žalovanou, pak nutno poukázat na to, že předmětem byť neplatné smlouvy tato část pozemku parc. č. ■■■■■, která je nezpevněná, nebyla a žalovaná tedy režim rozsahu a způsobu přístupu nijak nestanovila a nezpoplatnila. Soud tak učinil závěr, že ani v části tohoto pozemku, který byl deklarován veřejně nepřístupnou účelovou komunikací, nemohlo vzniknout bezdůvodné obohacení z důvodu užívání žalobkyní. Na straně žalované tudíž nevznikla pohledávka způsobilá k započtení.
22. Soud z důvodů podrobně popsaných výše žalobě vyhověl, když shledal nájmní smlouvu uzavřenou mezi účastníky za absolutně neplatnou ve smyslu § 39 občanského zákoníku. Žalobkyně tak plnila bez právního důvodu, čímž na straně žalované vzniklo bezdůvodné obohacení ve výši 664 192 Kč, které je žalovaná povinna vydat. Soud proto uložil žalované povinnost zaplatit žalobkyni částku 664 192 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % p. a. ode dne 1. 12. 2013 do zaplacení. O úroku z prodlení soud rozhodl podle § 517 odst. 2 občanského zákoníku ve spojení s nařízením vlády č. 142/1994 Sb., kdy zákonný úrok z prodlení byl žalobkyni přiznán ode dne 1. 12. 2013, když bylo prokázáno, že žalobkyně vyzvala žalovanou k vydání bezdůvodného obohacení nejpozději do 30. 11. 2013 a ode dne následujícího je tak žalovaná v prodlení s vydáním bezdůvodného obohacení. O lhůtě k plnění soud rozhodl podle § 160 odst. 1 o.s.ř., když neshledal žádné důvody pro její prodloužení.
23. Soud z důvodu nadbytečnosti neprováděl další účastníky navržené důkazy, soudem neprovedené, a to s ohledem na shora popsaný zjištěný skutkový a právní stav věci, když provádění dalšího dokazování by bylo neekonomické. Žalobkyně namítala neplatnost nájmní smlouvy

i z důvodu jejího uzavření v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Vzhledem k tomu, že na základě takto provedeného dokazování soud učinil jednoznačné skutkové a právní závěry, považoval dokazování směrem k dalšímu tvrzenému důvodu neplatnosti sjednaného závazku za nadbytečné a další účastníky navržené důkazy zamítl pro nadbytečnost.

24. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 3 o.s.ř. Žalobkyně vzala žalobu částečně zpět z důvodu chybného stanovení počátku běhu zákonného úroku z prodlení, čímž zavinila částečné zastavení řízení, nicméně tento neúspěch žalobkyně je pouze v nepatrné části, a proto jí soud přiznal plnou náhradu nákladů řízení. Náklady řízení žalobkyně jsou tvořeny odměnou advokáta za právní zastoupení ve výši 137 250 Kč, a to za 12,5 úkonů právní pomoci (převzetí a příprava zastoupení, kvalifikovaná výzva k plnění, návrh ve věci samé, písemné podání ze dne 1. 4. 2014, 30. 3. 2015 a 15. 10. 2018, písemné podání včetně návrhu na pokračování v řízení ze dne 14. 2. 2017 a 15. 8. 2017, a účast u ústního jednání před soudem dne 4. 3. 2015, 19. 7. 2018, 4. 10. 2018 a 14. 11. 2018) se sazbou po 10 980 Kč podle § 7 bodu 6 ve spojení s § 11 odst. 1 písm. a), d), g) vyhlášky č. 177/1996 Sb. (dále jen „advokátní tarif“) a za 1 úkon právní pomoci (odvolání do rozhodnutí soudu o přerušení řízení ze dne 27. 11. 2017) se sazbou po 5 490 Kč podle § 7 bodu 6 ve spojení s § 11 odst. 2 písm. c) advokátního tarifu, dále náhradou hotových výdajů ve výši 3 900 Kč za 13 úkonů právní pomoci ve výši 13 režijních paušálů po 300 Kč podle § 13 advokátního tarifu, jízdné ve výši 2 330 Kč za 4 cesty z [redacted] do [redacted] a zpět k ústnímu jednání dne 4. 3. 2015, 19. 7. 2018, 4. 10. 2018, 14. 11. 2018, osobním automobilem Škoda Superb, reg. zn. [redacted] s průměrnou spotřebou 5 l motorové nafty na 100 km při ujeté vzdálenosti celkem 424 km (4 x 106 km) podle § 13 advokátního tarifu, náhrada za ztrátu času zmeškaného k ústním jednáním konaných dne 4. 3. 2015, 19. 7. 2018, 4. 10. 2018, 14. 11. 2018 ve výši 16 započatých půlhodin po 100 Kč, tj. celkem 1 600 Kč, podle § 14 advokátního tarifu, 21 % DPH z uvedených částek ve výši 30 467 Kč podle § 137 odst. 3 o.s.ř. a zaplacený soudní poplatek ve výši 33 210 Kč. Celkem náklady řízení žalobkyně činí 208 757 Kč. Tyto náklady řízení je žalovaná povinna zaplatit v souladu s ustanovením § 149 odst. 1 o.s.ř. k rukám právního zástupce žalobkyně. Náhradu nákladů řízení žalobkyně představující odměnu advokáta za úkon právní služby za účast na jednání před soudem ve dnech 30. 4. 2015 a 9. 5. 2018 včetně cestovného z [redacted] do [redacted] a zpět a náhrady za ztrátu času zmeškaného k těmto jednáním, soud žalobkyni nepřiznal, neboť ze spisového materiálu vyplývá, že jednání ve dnech 30. 4. 2015 a 9. 5. 2018 se nekonalo z důvodu jejich odročení, o kterém byl právní zástupce žalobkyně včas telefonicky informován a tyto náklady řízení mu nemohly vzniknout.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení a to ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím soudu podepsaného.

Nebudou-li povinnosti uložené vykonatelným rozsudkem splněny řádně a včas, může se oprávněný jejich splnění domáhat návrhem na výkon rozhodnutí nebo exekuci.

Písek 14. listopadu 2018

Mgr. Martina Petříková v. r.
samosoudkyně