



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Marty Havlové a soudců Mgr. Jiřího Novotného a JUDr. Hany Zemanové v právní věci

žalobce: [redacted] narozený dne [redacted]  
bytem [redacted]  
zastoupený advokátem JUDr. Miroslavem Muchnou  
sídlem Vídeňská 181, 339 01 Klatovy

proti  
žalovanému: **Ing.** [redacted] narozený dne [redacted]  
bytem [redacted], [redacted]  
zastoupený advokátem Mgr. Martinem Vovsíkem  
sídlem Malá 6, 305 65 Plzeň

### **o zaplacení 311 239 Kč s příslušenstvím**

o odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu Plzeň-jih ze dne 19. 7. 2022, č. j. 6 C 5/2018-532

#### **takto:**

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se v napadené části, tj. ve výroku II, potvrzuje v tom správném znění, že se žaloba zamítá v rozsahu částky 277 978 Kč s úrokem z prodlení ve výši rozdílu mezi úrokem z prodlení uplatněným žalobcem v podání z 18. 10. 2021 a z 30. 9. 2020 a zákonným úrokem z prodlení přiznaným žalobci pod bodem výroku I rozsudku soudu prvního stupně.
- II. Dále ve výroku III se rozsudek soudu prvního stupně potvrzuje.
- III. Ve výroku IV se rozsudek soudu prvního stupně mění tak, že žalobce je povinen zaplatit žalovanému na náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně částku 132 084 Kč, a to k rukám právního zástupce žalovaného ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto

Shodu s prvopisem potvrzuje Dana Lamková.

rozsudku.

- IV. Odvolání žalobce do výroku VI rozsudku soudu prvního stupně se odmítá.
- V. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému náklady odvolacího řízení ve výši 23 522 Kč, a to k rukám právního zástupce žalovaného ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

#### Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobci částku 247 Kč s příslušenstvím (výrok I), v rozsahu částky 277 928 Kč s příslušenstvím žalobu zamítl (výrok II), zastavil řízení pro úrok z prodlení, pro který vzal žalobce v průběhu řízení žalobu částečně zpět (výrok III), žalobci uložil povinnost zaplatit žalovanému na náhradě nákladů řízení částku 169 338,20 Kč (výrok IV) a uhradit soudní poplatek z rozšíření žaloby ve výši 6 796 Kč (výrok V) a dále rozhodl, že se žalovanému ze složené zálohy na doplněk znaleckého posudku [REDAKCE] s.r.o. zaplacené v původní výši 5 000 Kč, vrací částka 1 733 Kč (výrok VI).
2. Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalobce byl vlastníkem pozemků parc. č. [REDAKCE] o výměře 1 145 m<sup>2</sup> a st. parc. č. [REDAKCE] o výměře 87 m<sup>2</sup> v k. ú. [REDAKCE] obec [REDAKCE] [REDAKCE] tvořících funkční celek, kdy pozemek st. parc. č. [REDAKCE] byl zastavěn objektem budovy č. e. [REDAKCE] charakteru individuální rekreace, jež byla ve vlastnictví žalovaného. Žalobce svou žalobou uplatňoval po žalovaném nárok na finanční náhradu za omezení jeho vlastnického práva k výše specifikovaným pozemkům stavbou rekreačního objektu žalovaného. Nárok žalobce uplatnil za období od 1. 10. 2014 do 30. 9. 2017 v částce 175 320 Kč a následně po rozšíření žaloby dále za období od 1. 10. 2017 do 27. 4. 2020 v částce 135 919 Kč. K datu 27. 4. 2020 nastaly účinky vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podle kupní smlouvy z 22. 4. 2020, již žalovaný svůj rekreační objekt prodal Mgr. [REDAKCE] a [REDAKCE]. V průběhu řízení vzal žalobce žalobu částečně zpět pro 33 014 Kč, neboť žalovaný mu uhradil 13 740 Kč a 19 274 Kč. Žalovaný zaplatil žalobci v průběhu řízení z titulu nároku uplatněného žalobou více, v podstatě celou částku, kterou soud prvního stupně shledal na základě posudku znaleckého ústavu [REDAKCE]. důvodnou, v rozsahu dalších plnění však žalobce zpětvzetí žaloby neučinil.
3. Co se týče základu nároku, žalovaný se zprvu vymezoval proti tvrzení žalovaného, že pozemek parc. č. [REDAKCE] tvoří s objektem chaty v jeho vlastnictví funkční celek, následně však žalobci také náhradu za užívání tohoto pozemku zaplatil. Žalobce nesouhlasil se závěrem soudu prvního stupně, že mu nárok na náhradu za omezení jeho vlastnického práva k pozemkům stavbou rekreačního objektu žalovaného přísluší z titulu bezdůvodného obohacení a požadoval ho přiznat z titulu nájmu. Tvrdil, že na účastníky přešel nájem založený podle ust. § 22 zák. o půdě mezi jejich předchůdci, když předchůdcům žalobce byly oba sporné pozemky vydány v restituci jako oprávněným osobám. Následně tvrdil, že mezi účastníky byla konkludentně uzavřena nájemní smlouva podle ust. § 2201 a násl. o. z., což dovozoval ze zjištění, že žalovaný na jeho výzvu k zaplacení náhrady za užívání pozemků reagoval platbami, které označil „úhrada nájmu [REDAKCE]“. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že existence nájemního vztahu mezi účastníky nebyla prokázána, a proto žalobci nárok přiznal z titulu bezdůvodného obohacení.
4. Podstata sporu mezi účastníky se týkala výše nároku žalobce na plnění. Žalobce při jeho uplatnění žalobou vycházel ze znaleckého posudku znalce [REDAKCE] [REDAKCE] který obvyklé nájemné za užívání sporných pozemků za dobu od 1. 10. 2014 do 30. 9. 2017 vyčíslil v částce 60 Kč za m<sup>2</sup>/rok za užívání stavebního pozemku parc. č. [REDAKCE] kdy žalobce požadoval žalobou jen 40 Kč za m<sup>2</sup>/rok, a v částce 48 Kč za m<sup>2</sup>/rok za užívání pozemku par. č. [REDAKCE], celkem za uvedené období v částce 175 320 Kč. Žalovaný si nechal po zahájení řízení zpracovat oponentní znalecký posudek znalcem [REDAKCE] [REDAKCE]. Podle tohoto posudku činí nárok

žalobce na obvyklé nájemné za užívání pozemků v uvedeném období 22,10 Kč za m<sup>2</sup>/rok za užívání stavebního pozemku parc. č. ■■■ a 7,60 Kč za m<sup>2</sup>/rok za užívání pozemku parc. č. ■■■, celkem za výše uvedené období tedy 31 874 Kč. Žalobce si nechal zpracovat k posudku znalce ■■■ revizní posudek znalcem Ing. ■■■. Posudek Ing. ■■■ pak potvrdil správnost posudku znalce ■■■. Žalovaný s posudkem znalce Ing. ■■■ nesouhlasil a namítal, že revizní posudek přísluší zadat jen soudu. S ohledem na uvedené rozpory znalců přibral soud prvního stupně do řízení znalecký ústav ■■■, ■■■, ■■■, jemuž zadal vypracovat revizní posudek k posudkům všech tří jmenovaných znalců (■■■, ■■■, ■■■ i ing. ■■■) a současně mu uložil, aby určil obvyklou výši nájemného za užívání pozemků také sám svým postupem. Znalecký ústav konstatoval, že znalecké posudky znalců ■■■, ■■■, ■■■ ani Ing. ■■■ ■■■ nespĺňují potřebné metodické přístupy, nesouhlasil s jejich metodikou ocenění, vytýkal jim, že nesprávně přenášejí hodnoty z tržního do netržního prostředí, že se nevyporádali s otázkou, zda je v daném případě možné obvyklé nájemné stanovit, jedná-li se o pozemek zastavěný stavbou jiného vlastníka. Z revizního posudku znaleckého ústavu ■■■, ■■■, jakož i z výsledku zpracovatelů tohoto posudku, vyplynulo, že při stanovení výše obvyklého nájemného nebylo reálně možné s ohledem na zastavěnost pozemku žalobce stavbou žalovaného, kdy zastavěné pozemky jsou prakticky neobchodovatelné, zajistit dostatečný vzorek realizovaných prodejů pro využití komparativní metody, a proto zvolili pro určení výše obvyklého nájemného metodu „fair value“ představující bázi z kategorie netržních hodnot.

Z hodnoty obvyklého nájemného v místě a čase stanoveného posudkem znaleckého ústavu ■■■ zejména z jeho doplnění, pak soud prvního stupně vyšel a bezdůvodné obohacení žalovaného v důsledku užívání pozemků žalobce stanovil za tři měsíce roku 2014 v částce 2 574 Kč, za rok 2015 v částce 10 341 Kč, za rok 2016 v částce 10 372 Kč, za rok 2017 v částce 10 444 Kč, za rok 2018 v částce 10 723,50 Kč, za rok 2019 v částce 10 957,50 Kč, a do 27. 4. 2020 v částce 3 646 Kč. Podle závěru soudu prvního stupně tak měl žalovaný žalobci uhradit za užívání jeho pozemků v rozhodném období od 1. 10. 2014 do 27. 4. 2020 celkem částku 59 058 Kč. Pod bodem 14 odůvodnění napadeného rozhodnutí soud prvního stupně podrobně zdůvodnil, jak započítal dílčí platby žalovaného, které žalovaný na uvedený nárok žalobci před zahájením řízení i v jeho průběhu poukázal, takže v době vyhlášení rozsudku soudem prvního stupně již zbývalo žalovanému doplatit toliko 247 Kč. Soud prvního stupně se dále zabýval otázkou splatnosti uplatněného nároku. Protože žalobci přiznal nárok z titulu bezdůvodného obohacení, zjišťoval ve smyslu ust. § 1958 o. z., jakým způsobem a kdy žalobce žalovaného vyzval k plnění. O tom, jaké výzvy k plnění a kdy byly žalobcem žalovanému zaslány, se účastníci před soudem prvního stupně shodli a soud prvního stupně tyto výzvy podrobně specifikoval v bodě 14 odůvodnění napadeného rozhodnutí. Co se týče příslušenství, žalobce uplatnil žalobou nárok na úrok z prodlení za každý měsíc užívání jeho pozemků žalovaným zvlášť, což vycházelo z jeho předpokladu, že mu nárok náleží z titulu nájmu a nikoliv z titulu bezdůvodného obohacení. Nárok na úrok z prodlení z částky, kterou původně uplatňoval žalobou jako náhradu za užívání jeho pozemků žalovaným v období od 1. 10. 2014 do 30. 9. 2017, tj. z částky 175 320 Kč, uplatnil v žalobě za každý měsíc zvlášť od 1. 11. 2014 do 1. 11. 2017 z částky 4 870 Kč do zaplacení. Poté úrok specifikoval po zohlednění dílčích plateb žalobce podáním z 18. 10. 2021. Soud prvního stupně uvedené podání žalobce posoudil podle jeho obsahu jako částečné zpětvzetí žaloby pro úrok z prodlení a v rozsahu tohoto částečného zpětvzetí žaloby řízení pod bodem III výroku napadeného rozhodnutí zastavil. Po rozšíření žaloby o částku 135 919 Kč za užívání pozemků žalovaným v období od 1. 10. 2017 do doby, než byl rekreační objekt žalovaným prodán, tj. do 27. 4. 2020, uplatnil žalobce nárok na úrok také za prodlení žalovaného s úhradou této části nároku, o niž byla žaloba rozšířena. Soud prvního stupně v odůvodnění napadeného rozhodnutí pod bodem 15 podrobně zdůvodnil, v jakém rozsahu úrok z prodlení žalobci přiznal a v jakém rozsahu ho zamítl.

5. Žalovaný napadl rozsudek soudu prvního stupně v zákonné lhůtě odvoláním, které směřovalo

Shodu s prvopisem potvrzuje Dana Lamková.

do všech jeho výroků vyjma výroků I a V. Soudu prvního stupně vytýkal, že nepřihlédl ke skutečnostem, které žalobce tvrdil a k důkazům, které označil, že se nevypořádal se všemi pochybeními, která žalobce vytýkal znaleckému ústavu, a jež podle žalobce měla zásadní vliv na správnost zjištění a závěrů znaleckého ústavu. Dále soudu prvního stupně vytýkal, že nezohlednil rozpory mezi jednotlivými znaleckými posudky v cenách pozemků i v cenách nájemného, zejména rozpor v ceně pozemků mezi posudky znalců [REDACTED] a Ing. [REDACTED] na straně jedné a mezi posudky znalců [REDACTED] a [REDACTED] na straně druhé. Nesouhlasil s tím, že ústav nezajistil dostatečný počet vzorků, aby mohl použít porovnávací metodu a zjistit obvyklou cenu nájmu a namísto toho použil metodu netržního ocenění. Nesouhlasil s tím, že byl k podání doplňku posudku přibrán znalecký ústav [REDACTED] v době, kdy již nebyl zapsán v seznamu znaleckých ústavů vedeném ministerstvem spravedlnosti a kdy znalci tohoto ústavu již nebyli evidováni v evidenci znalců ministerstva spravedlnosti. Znalci ústavu se podle žalobce nevypořádali s jeho námitkami týkajícími se podkladů pro cenotvorné faktory lokace. Podle žalobce metoda ocenění, kterou ústav užil, nebyla nikde v tuzemsku ani v zahraničí publikována, znalci ústavu o ní hovořili jako o vlastní metodě, která má být součástí jejich duševního vlastnictví pro řešení specifických případů v segmentu netržního prostředí. Dále argumentoval tím, že závěry znalců ústavu byly v rozporu se skutečně realizovanou kupní cenou, za niž byly sporné pozemky prodány žalobcem Mgr. [REDACTED] a [REDACTED]. Z uvedených důvodů nemohou podle žalobce obstát výpočty soudu prvního stupně týkající se dlužných částek a zaplacených úroků z prodlení uvedené pod body 13, 14 a 15 odůvodnění napadeného rozhodnutí. Dále pak žalobce nesouhlasil ani s rozhodnutím soudu prvního stupně o náhradě nákladů řízení. Poukazoval na to, že v daném případě záviselo rozhodnutí soudu o výši nároku na znaleckém posudku, nárok byl co do základu dán. Žalobce při podání žaloby vycházel ze znaleckého posudku znalce [REDACTED] podle něhož se jevil uplatněný požadavek jako oprávněný, stejně jako podle posudku znalce Ing. [REDACTED]. Soud prvního stupně se však přiklonil k závěrům posudku znaleckého ústavu [REDACTED] a žalobce výrokem o nákladech řízení v podstatě potrestal za jeho argumentaci proti posudku tohoto znaleckého ústavu. Požadoval změnu napadeného rozhodnutí tak, aby mu byla částka zamítnutá soudem prvního stupně pod bodem II výroku napadeného rozhodnutí přiznána včetně úroků z prodlení a aby mu byla přiznána podle ust. § 142 odst. 3 o. s. ř. také náhrada nákladů za řízení před soudem prvního stupně i odvolacím.

6. Žalovaný podal k odvolání žalobce vyjádření. Odvolací námitky žalobce označil za nedůvodné. K argumentaci žalobce, s níž brojil proti závěrům posudku znaleckého ústavu [REDACTED] namíтал, že soud nemůže přezkoumávat věcnou správnost odborných závěrů posudku, že v daném případě existovaly tři protichůdné znalecké posudky vypracované znalci [REDACTED] a Ing. [REDACTED] a proto soud prvního stupně postupoval zcela správně, pokud za dané situace přibral znalecký ústav a zadal mu zpracovat revizní posudek, z něhož pak vycházel. Dále nesouhlasil s názorem žalobce, že soud prvního stupně posoudil nesprávně jím uplatněný nárok jako nárok z titulu bezdůvodného obohacení namísto z titulu dlužného nájemného. Uvedl, že když platby za užívání pozemků adresoval žalobci s označením „úhrada nájmu [REDACTED]“ chtěl tím vyjádřit, že hradí částky odpovídající obvyklému nájemnému. Pokud pak žalobce závěrem v odvolání brojil proti rozhodnutí o náhradě nákladů řízení z důvodu, že nárok byl co do základu dán a spornou byla pouze jeho výše, pak podle žalovaného zcela opomíjí, že ani žalovaný základ nároku nesporel a k předžalobním výzvám žalobce hradil částky, které považoval za správné, přičemž jakmile mu byla známa výše částek stanovených znaleckým ústavem, obratem provedl další úhrady tak, aby podle závěrů znaleckého ústavu žalobci nic nedlužil. Také nedoplatek, který mu soud prvního stupně stanovil pod bodem I výroku napadeného rozhodnutí, již žalobci i s úrokem zaplatil. V rozsahu dotčeném odvoláním navrholo potvrzení napadeného rozhodnutí.
7. Odvolací soud po zjištění, že odvolání bylo podáno včas a osobou oprávněnou, přezkoumal

napadený rozsudek soudu prvního stupně v rozsahu dotčeném odvoláním včetně předcházejícího řízení (ust. § 212, § 212a o. s. ř.) a dospěl k závěru, že odvolání žalobce ve věci samé není důvodné, zčásti mu lze přisvědčit jen ve vztahu k výroku o náhradě nákladů řízení.

8. Soud prvního stupně zjistil skutkový stav věci v dostatečném rozsahu a také ji správně právně posoudil. Odvolací soud se s jeho argumentací v odůvodnění napadeného rozhodnutí plně ztotožňuje. Odvolací námitku žalobce, že se soud prvního stupně nevypořádal s rozpory mezi jednotlivými znaleckými posudky v cenách pozemků i v cenách nájemného, nepokládá odvolací soud za oprávněnou. Rozpornost závěrů znaleckých posudků znalců [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a Ing. [REDACTED] [REDACTED] vedla soud prvního stupně k nařízení revizního znaleckého posudku, k jehož podání přibral do řízení znalecký ústav [REDACTED]. Ačkoliv žalobce k posudku znaleckého ústavu vznesl množství výhrad, odvolací soud pokládá za správné, že soud prvního stupně z tohoto posudku vycházel a výši bezdůvodného obohacení stanovil na podkladě jeho přesvědčivých závěrů. Argumentaci zpracovatelů posudku znaleckého ústavu [REDACTED] s níž při stanovení výše obvyklého nájemného zohlednili zastavěnost pozemku žalobce rekreačním objektem žalovaného, hodnotí odvolací soud ve shodě se soudem prvního stupně jako plně odpovídající a logickou. V rámci znaleckého posudku samotného, stejně jako tak v rámci následného výsledku se zpracovatelé dostatečně vypořádali s tím, že nebylo reálně možné v daném případě zajistit dostatečný vzorek obdobných pozemků pro srovnání, a zdůvodnili, proč z tohoto důvodu zvolili pro určení výše obvyklého nájemného jimi použitou metodu ocenění. Metoda netržního ocenění již byla aprobována Nejvyšším soudem např. v usnesení z 2. 4. 2013, sp. zn. 28 Cdo 3138/2012. Zpracovatelé posudku znaleckého ústavu doložili, že jimi zvolený metodický postup pro případy stanovení hodnoty obvyklého nájemného z pozemků zastavěných stavbou jiného vlastníka doporučuje i Česká komora odhadců majetku. Odvolacímu soudu je konečně z vlastní činnosti známo, že daná metoda ocenění „fair value“ je využívána také dalšími znaleckými ústavu, potažmo znalci, a to právě v obdobných případech, kdy není k dispozici dostatek srovnávacího materiálu pro stanovení obvyklé ceny komparativní metodou. Odhlédl-li by soud prvního stupně v daném případě při stanovení výše bezdůvodného obohacení, o něž v řízení jde, od skutečnosti, že pozemky jsou zastavěny stavbou jiného vlastníka, tedy žalovaného, pak by ve své podstatě vycházel ze stavu, který neodpovídá skutečnosti, a nemohla by být naplněna podmínka judikatury, podle níž musí výše peněžité náhrady vycházet z finančního ocenění prospěchu, který účastníku užíváním cizí věci vznikl a jehož majetkovým vyjádřením je peněžitá částka, která odpovídá částkám vynakládaným obvykle v daném místě a čase na užívání takové věci, zpravidla právě formou nájmu. Hovoří-li judikatura o užívání věci, musí jít o věc obdobnou té, jejímž užíváním došlo ke vzniku bezdůvodného obohacení. Při stanovení výše obvyklého nájemného je tedy třeba vycházet z pozemků obdobných, z čehož plyne i to, že by se mělo jednat o pozemky zastavěné stavbou jiného vlastníka. Pokud reálně nebylo možné v daném případě zajistit dostatečný vzorek obdobných pozemků, bylo na znalcích, aby se s uvedenou situací po odborné stránce vypořádali, resp. na soudu, aby zmíněné faktory zohlednil ve svých úvahách, jako tomu bylo i v projednávané věci. Každopádně lze za jediné přípustné východisko pro stanovení výše bezdůvodného obohacení v dané věci pokládat pouze objektivizovanou hodnotu nájemného v místě a čase vycházející z objektivizované hodnoty pozemků a nikoliv z konkrétní kupní ceny sjednané v kupní smlouvě, na základě níž prodal žalobce pozemky Mgr. [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] jak požaduje žalobce v odvolání. Námitky žalobce uplatněné v odvolání závěry znaleckého ústavu [REDACTED] týkající se stanoveného nájemného nezpochybňují a odvolací soud je pokládá za nedůvodné včetně argumentace, s níž žalobce odkazuje na revizi posudku znaleckého ústavu provedenou znalcem Ing. [REDACTED] [REDACTED]. Námitka žalovaného, že revizní posudek znalce Ing. [REDACTED] [REDACTED] podaný k posudku znaleckého ústavu [REDACTED] nelze akceptovat z důvodu, že revizní posudek může zadat jen soud, důvodná není. Splňuje-li znalecký posudek předložený účastníkem řízení předpoklady stanovené v § 127a o. s. ř., pohlíží se na něj jako na znalecký posudek vyžádaný soudem i v případě, že jde o znalecký posudek revizní (NS ČR sp. zn. 26 Cdo 3928/2013 z 22. 1. 2014). V daném případě sice znalec

Ing. ■■■■■ exaktně předpoklady stanovené v § 127a o. s. ř. nedodržel, když s odkazem na dané ustanovení uvedl toliko, že posudek podává, jako by se jednalo o posudek vyžádaný soudem namísto, aby uvedl, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, nicméně i pokud by soud výkladem dospěl k závěru, že lze takto formulovanou znaleckou doložku akceptovat jako doložku ve smyslu ust. § 127a o. s. ř., nic by to nezměnilo na správném úsudku soudu prvního stupně, že daný posudek znalce Ing. ■■■■■ závěry posudku znaleckého ústavu ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ vycházející z netržní metody ocenění, nevyvrací. Ani skutečnost, že při zpracování doplňku znaleckého posudku již ústav ■■■■■ ani jeho znalci nebyli vedeni v evidenci ministerstva spravedlnosti, na niž poukazuje žalobce v odvolání, využitelnost posudku ústavu včetně doplňku nezpochybňuje. V dané věci byly proto, aby doplněk posudku podali zpracovatelé původního posudku znaleckého ústavu ■■■■■ i poté, co již přestal být tento ústav evidován ministerstvem spravedlnosti a jeho znalci ukončili znaleckou činnost, splněny zákonné podmínky předpokládané v ust. § 26 odst. 1 písm. c) zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, neboť znalci znaleckého ústavu ■■■■■ byli s věcí obeznámeni a ustanovení jiného znalce, resp. znaleckého ústavu, by bylo spojeno s nepřiměřenými náklady a obtížemi jak časovými, tak i finančními. Zadal-li soud prvního stupně v dané situaci zpracovat doplněk posudku znaleckému ústavu ■■■■■ pak jeho postupu nelze cokoliv vytknout.

9. Argumentaci žalobce, s níž se snaží zpochybnit posouzení jím uplatněného nároku soudem prvního stupně podle ustanovení o bezdůvodném obohacení (ust. § 2991 o. z.) tvrzením, že mezi účastníky existoval nájemní vztah, také nelze přisvědčit. Tvrzení žalobce, že na účastníky přešel nájemní vztah založený podle ust. § 22 zák. č. 229/1991 Sb., o půdě, z jejich právních předchůdců, kteří na straně žalobce získali nemovitosti jako oprávněné osoby v restituci, neobstojí, neboť nájemní vztah založený podle ust. § 22 zák. č. 229/1991 Sb., o půdě, nepřechází při převodu stavby na nového vlastníka (NS ČR sp. zn. 28 Cdo 337/2011 ze dne 20. 3. 2012). Tvrzení, že mezi účastníky existoval nájemní vztah založený nájemní smlouvou podle ust. § 2201 a násl. o. z., žalobce neprokázal. Ze samotné skutečnosti, že žalovaný některé platby za užívání pozemků ve vlastnictví žalobce označil jako nájemné, nelze existenci nájemního vztahu mezi účastníky bez dalšího dovozovat.
10. Vzhledem k výše uvedenému neshledal odvolací soud odvolací důvody uplatněné žalobcem důvodnými, a proto podle ust. § 219 o. s. ř. napadené rozhodnutí soudu prvního stupně ve výroku II dotčeném odvoláním potvrdil. Bylo-li předmětem řízení 175 320 Kč + 135 919 Kč (po rozšíření žaloby), tj. celkem 311 239 Kč, přičemž soud prvního stupně shledal žalobu důvodnou co do částky 247 Kč a před konečným rozhodnutím ve věci samé řízení částečně zastavil co do částek 13 740 Kč a 19 274 Kč, pak měl žalobu zamítnout co do částky 277 978 Kč a nikoliv co do částky 277 928 Kč. Z uvedeného důvodu odvolací soud přistoupil ke korekci a chybu v počtech jinak věcně správného výroku II odstranil. Dále pak odvolací soud změnil formulaci, s níž soud prvního stupně zamítl ve výroku II úrok z prodlení uplatněný žalobcem a to tak, že se nárok na něj zamítá ve výši rozdílu mezi úrokem z prodlení uplatněným žalobcem v podání z 18. 10. 2021 a z 30. 9. 2020 a zákonným úrokem z prodlení přiznaným žalobci pod bodem výroku I rozsudku soudu prvního stupně, přičemž současně potvrdil výrok III, jímž soud prvního stupně z důvodu částečného zpětvzetí žaloby žalobcem řízení pro část úroku z prodlení zastavil.
11. Přestože v daném případě sloužil soudu prvního stupně k závěru o konkrétní výši bezdůvodného obohacení znalecký posudek, dospěl odvolací soud k závěru, že při rozhodování o náhradě nákladů řízení nebyly splněny procesní podmínky pro postup podle ust. § 142 odst. 3 o. s. ř. Dané ustanovení umožňuje ve prospěch účastníka, který u soudu uplatňuje nárok, pakliže měl ve věci jen částečný úspěch z důvodu, že při uplatnění nároku neznal výši požadovaného plnění a musel ji sdělit na základě vlastní úvahy, aby mu byla přiznána plná náhrada nákladů řízení vycházející z přisouzené částky, jejíž výše byla stanovena na podkladě soudem porízeného znaleckého posudku nebo volné úvahy soudu. Přiznal-li v daném případě

soud prvního stupně nárok na náhradu nákladů řízení žalovanému, tj. účastníku, který v daném případě nárok neuplatňoval, nýbrž se proti němu jen bránil, aplikoval ust. § 142 odst. 3 o. s. ř. nesprávně. Odvolací soud však neshledal v daném případě prostor ani pro přiznání plné náhrady nákladů řízení podle ust. § 142 odst. 3 o. s. ř. žalobci. Předně proto, že žalobce podle výsledku řízení nespĺňoval podmínku aplikace ust. § 142 odst. 3 o. s. ř. spočívající v procesním neúspěchu v toliko poměrně nepatrné části. Žalobce byl úspěšný v rozsahu částky 247 Kč a neúspěšný v rozsahu částky 277 978 Kč, jeho procesní neúspěch proto nebyl poměrně nepatrný. Dále nelze pominout, že přisouzená částka v daném případě neodráží výši žalobcem uplatněného nároku zjištěnou na podkladě soudem pořízeného znaleckého posudku, nýbrž se jedná jen o zůstatek plnění, které žalovaný žalobci před vynesemím rozsudku soudu prvního stupně nezaplatil, když jinak mu nárok v převážné výši uhradil, na což ovšem žalobce nereagoval zpětvzetím žaloby. Odvolací soud tudíž dospěl k závěru, že v daném případě je s přihlédnutím k popsáním okolnostem namíste vycházet při rozhodnutí o nákladech řízení před soudem prvního stupně z ust. § 142 odst. 2 ve spojení s ust. § 146 odst. 2 věta první o. s. ř. Žalobce byl procesně úspěšný v rozsahu částky 247 Kč a má právo také na náhradu nákladů řízení v rozsahu částek, pro něž bylo řízení částečně zastaveno (13 740 Kč a 19 274 Kč), když tyto částky požadoval po právu a žalovaný mu je uhradil po zahájení řízení. Jeho procesní úspěch tak představuje 11 % v poměru k předmětu řízení (311 239 Kč). Procesní úspěch žalovaného pak představuje 89 %. Převážný procesní úspěch v řízení tudíž svědčí žalovanému, avšak náleží mu v souladu s odkazovaným ust. § 142 odst. 2 ve spojení s ust. § 146 odst. 2 věta první o. s. ř. náhrada nákladů jen v rozsahu 78 % (89 % - 11 %). Soud prvního stupně stanovil vlastní výši náhrady účelně vynaložených nákladů řízení žalovaného správně, jeho výpočet odpovídá sazbě mimosmluvní odměny dle vyhl. č. 177/1996 Sb., odvolací soud potud na rozhodnutí soudu prvního stupně plně odkazuje. S ohledem na výše uvedené však odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně ve výroku IV o nákladech řízení za podmínek ust. § 220 o. s. ř. změnil a žalovanému přiznal toliko 78 % z částky 169 338,20 Kč, jež mu byla přisouzena, tzn. částku 132 084 Kč.

12. K odvolání do výroku VI, jímž soud prvního stupně rozhodl o vrácení části zálohy na znalecký posudek znaleckého ústavu ██████████ žalovanému, nesvědčí žalobci subjektivní přípustnost, a proto odvolací soud jeho odvolání do tohoto výroku podle ust. § 218 o. s. ř. odmítnul.
13. O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto podle ust. § 224 odst. 1 ve spojení s ust. § 142 odst. 1 o. s. ř. Žalobce nebyl se svým odvoláním procesně úspěšný, právo na náhradu nákladů odvolacího řízení proto přísluší žalovanému. Ten uplatnil nárok na náhradu nákladů právního zastoupení za dva úkony právní služby (vyjádření k odvolání, účast na jednání před odvolacím soudem), která mu náleží v sazbě mimosmluvní odměny za každý úkon právní služby podle ust. § 7 vyhl. č. 177/1996 Sb. v částce 9 420 Kč z puncta 277 978 Kč odpovídajícího částce, jež byla předmětem odvolacího řízení, spolu s paušální náhradou hotových výdajů po 300 Kč dle ust. § 13 odst. 4 téhož předpisu a DPH 21%, celkem v částce 23 522 Kč. Tuto částku uložil odvolací soud žalobci uhradit žalovanému k rukám jeho právního zástupce (ust. § 149 odst. 1 o. s. ř.) ve lhůtě tří dnů od právní moci rozsudku (ust. § 160 odst. 1 o. s. ř.).

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku je za podmínek ust. § 237 o. s. ř. přípustné dovolání k Nejvyššímu soudu, a to do dvou měsíců od doručení jeho písemného vyhotovení prostřednictvím soudu prvního stupně.

Plzeň 2. února 2023

JUDr. Marta Havlová v. r.  
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Dana Lamková.