



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

(anonymizovaný opis)

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Zdeňka Jeřábka a soudkyň JUDr. Evy Kotrbaté a JUDr. Nataši Loužilové ve věci žalobce Lesů České republiky, s.p., IČ 42196451, se sídlem Přemyslova 1106, Hradec Králové, proti [údaje o účastníkovi] [údaje o zástupci], o odvolání žalobce i žalovaných proti rozsudku Okresního soudu v Karlových Varech ze dne 18. 11. 2015, č.j. 19 C 326/2013 – 321, ve znění doplňujícího rozsudku ze dne 16. 12. 2015, č.j. 19 C 326/2013 – 333,

takto:

- I. Rozsudek soudu I. stupně ve znění doplňujícího rozsudku ze dne 16. 12. 2015 se ve výroku v odst. I. a IV. potvrzuje.**
- II. Ve výroku v odst. II. se rozsudek soudu I. stupně mění tak, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení před soudem I. stupně.**
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.**

Odůvodnění:

Napadeným rozsudkem ve znění doplňujícího rozsudku soud I. stupně uložil žalovaným povinnost zaplatit žalobci rukou společnou a nerozdílnou částku 47.082 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05% od 1. 1. 2014 do zaplacení do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok I.). Žalovaným uložil povinnost zaplatit žalobci rukou společnou a nerozdílnou náklady řízení ve výši 15.000 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok II.). Žalovaným dále uložil povinnost zaplatit České republice na účet Okresního soudu v Karlových Varech náklady řízení ve výši 0 Kč (výrok III.). Žalobu v části, v níž se žalobce na žalované domáhal zaplacení částky 136.798 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05% od 1. 1. 2014 do zaplacení, zamítl (výrok IV.). Dále rozhodl, že žalovaným se z nespotřebované zálohy vrací částka 1.412,50 Kč (výrok V.). V odůvodnění uvedl, že žalobce má právo hospodařit s nemovitými věcmi ve vlastnictví České republiky, a to s pozemky st. p. [číslo] v katastrálním území a obci [obec]. Žalovaní jsou podílovými spoluvlastníky [anonymizována tři slova] (dále jen, [anonymizováno]), která se nachází na těchto pozemcích. Podle žalobce se žalovaní na jeho úkor v období od 1. 1. 2012 do 31. 12. 2013 obohatili užíváním těchto pozemků o žalovanou částku. V roce 2012 žalovaní zaplatili žalobci částku 14.648 Kč. Mezi účastníky byla sporná výše náhrady za užívání předmětných pozemků. Žalobce a žalovaní se k prokázání výše úhrady za užívání předmětných pozemků dovolávali zejména znaleckých posudků, a to posudku zpracovaného Ing. [příjmení] pod [číslo] ve kterém Ing. [příjmení] dospěl k závěru, že v daném období roku 2011 a 2012 činila obvyklá jednotková cena nájmu předmětných pozemků 26 Kč/m²/ročně. Naopak žalovaní

předložili soudu posudek Ing. [jméno] [příjmení] [číslo] který dospěl k závěru, že nájemné z předmětných pozemků v roce 2012 a 2013 činí 0,75 Kč/m²/ročně. Posudek společnosti J Appraisal, předložený žalovanými, není podle názoru soudu použitelný, neboť se z něj obtížně zjišťuje, na jaké otázky znalec odpovídal. Revizní znalecký posudek, včetně doplnění a výsledku znalců, zpracovaného společností 1. Znalecká, a.s., dle názoru soudu I. stupně nedostatečně vyargumentoval, proč nelze použít účastníky předložené a soudem opatřené nájemní smlouvy. I přesto revizní posudek vystihl nakonec spravedlivě výši obvyklého nájemného částkou 9,95 Kč/m²/ročně. Tuto částku pokládá soud I. stupně za přiměřenou i ve vztahu k příjmu, který [anonymizováno] v rozhodném období pro žalované generovala (v roce 2012 činil příjem 432.912 Kč bez DPH, v roce 2013 činil 602.596 Kč bez DPH). Při hodnocení všech znaleckých posudků a jejich podkladů ohledně výše úhrady za užívání předmětných pozemků je dle názoru soudu I. stupně významné, že v daném případě se jedná o konflikt dvou vlastnických práv, resp. o stanovení náhrady za nucené omezení vlastnického práva České republiky k pozemkům, se kterými hospodáři žalobce. K této skutečnosti danosti poměrů nebylo ani jedním ze znalců přihlédnuto. Podle názoru soudu je třeba dále uvážit, že uvedené pozemky jsou zatíženy stavbami [anonymizováno], jejich jiné využití, ač se tak snaží žalovaní účelově tvrdit, je vyloučené. I když v případě náhonu se jedná o dlouhý pozemek, zatížený částečně stavbou samotného vodního díla, je vedle tohoto náhonu jako stavby úzký pruh pozemku, funkčně sloužící jako obslužná cesta, přičemž právě v tomto rozsahu na základě dohody účastníků byla geometrickým plánem na základě objednávky žalovaných vymezena parcela, na níž se náhon a s tím obslužný prostor nachází. V neposlední řadě je významné, že na předmětných pozemcích je provozována [anonymizováno] o určitém výkonu, kde výkupní cena elektřiny je dotována a státem garantována. V tomto směru je významný hydroenergetický potenciál daného místa, naopak je upozaděno kritérium polohy pozemku jako v případě stavebních parcel. V tomto směru se soud zcela ztotožňuje se závěry znalců [příjmení] [příjmení] a společnosti K. Specifičností těchto pozemků je právě to, že na nich lze využívat vodní potenciál povrchových vod k výrobě elektřiny. Proto je naprosto nesrovnatelná obvyklá cena takového (stavebního) pozemku s jiným pozemkem (stavebním), který se nachází v těžce obci, ale není na něm žádná povrchová voda, již by bylo možné užít k výrobě elektrické energie. V tomto směru je proto bezvýznamná občanská vybavenost obce, v jejímž území se pozemek nachází. Velmi významným kritériem je velikost předmětných pozemků. Lze si představit absurdní situaci, kdy při stejně vysokém výkonu [anonymizováno] by přírodní náhon byl dlouhý 10km a tudíž pozemek pod ním se nacházející by byl ještě podstatně větší než předmětné pozemky a nájemné by dosáhlo výše, k jejíž úhradě by nestačil příjem z provozu [anonymizováno]. V daném případě revizním znalcem uvažované a soudem akceptované nájemné ve výši 9,95 Kč/m²/ročně představuje roční nájemné ve výši 30.865 Kč. Z ustanovení § 50 písm. c) vodního zákona č. 254/2001 Sb. vyplývá veřejnoprávní omezení vlastnického práva vlastníka pozemku, který musí strpět vodní díla na svém pozemku, umístěná v korytě vodního toku, vybudovaná před účinností tohoto zákona. [anonymizováno] ve vlastnictví žalovaných byla vybudována před účinností citovaného vodního zákona, proto musí žalobce strpět toto veřejnoprávní omezení na pozemku, k němuž vykonává právo hospodaření. Soud nemůže souhlasit s argumentací žalovaných, že již z tohoto důvodu je nutné žalobu zamítnout. Omezení zakotvuje vodní zákon, náhradu však tento zákon neupravuje. Jelikož se jedná o uplatnění relativních majetkových práv, vyplývajících z uvedeného nuceného omezení vlastnického práva za období roku 2012 a 2013, je třeba podle § 3028 odst. 3 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tato relativní majetková práva (výši náhrady za omezení) posuzovat podle právních předpisů účinných do 31. 12. 2013. V případě žalovaných se jedná o bezdůvodné obohacení dle § 451 odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb. Majetkový prospěch vzniká žalovaným, kteří realizují uživatelská oprávnění, aniž by za to platili úhradu a aniž by se jejich majetkový stav zmenšil o prostředky vynaložené v souvislosti s právním vztahem, který zakládá právo věc užívat. Protože soud I. stupně dospěl k výši peněžité náhrady ve výši 9,95 Kč/m²/ročně, při výměře předmětných pozemků 3.102m² činí výše roční náhrady za užívání 30.865 Kč, za dva roky (2012, 2013) činí 61.730 Kč. Jelikož žalovaní v tomto období uhradili žalobci částku 14.648 Kč, odečetl

ji soud od výše náhrady. Žalovaní jsou tak povinni zaplatit žalobci rozdíl, tedy částku ve výši 47.082 Kč (61.730 Kč mínus 14.648 Kč). Do zbytku, tj. do částky 136.798 Kč s příslušenstvím byla žaloba zamítnuta. Žalobce vyzval žalované k úhradě dlužné částky dopisem ze dne 12. 12. 2013. Žalovaní dlužnou částku neuhradili, dostali se tak do prodlení podle § 563 obč. zák. a jsou proto povinni uhradit zákonný úrok z prodlení podle § 517 odst. 2 obč. zák., ve spojení s prováděcím nařízením vlády č. 142/1994 Sb. v platném znění. Žalobce požadoval zákonný úrok z prodlení od 1. 1. 2014 a soud proto žalobě i v této části vyhověl. Výrok o nákladech řízení byl odůvodněn ustanovením § 142 odst. 3 o.s.ř., neboť rozhodnutí o výši plnění záviselo na úvaze soudu. Soud rovněž přihlédl k procesnímu postoji žalovaných, kdy již při prvním jednání o věci samé dne 10. 3. 2014 bylo možné o věci samé rozhodnout. Nejen soud, ale i žalobce uvěřil nabídce žalovaných k dohodě, která se ukázala jako zavádějící. Soud proto žalobci přiznal náklady ve výši 15.000 Kč, což byla záloha na zpracování revizního znaleckého posudku, která byla zcela spotřebována. Soud nepřiznal žalobci další náklady, které požadoval v souvislosti se zaplacením znaleckého ve výši 19.360 Kč znalecké společnosti K, neboť zpracování tohoto posudku nebylo zapotřebí. To samé platí i o znaleckém posudku, který si nechali zpracovat žalovaní společností Jokl Appraisal, v.o.s. Výrok o nákladech státu byl odůvodněn ustanovením § 148 odst. 1 o.s.ř.

Proti tomuto rozsudku podali odvolání žalobce i žalovaní. Odvolání žalobce směřovalo proti výrokům v odst. II. a IV., tj. do zamítnutí žaloby v částí 136.798 Kč s příslušenstvím a do výroku o nákladech řízení. Žalobce nesouhlasí s posouzením soudu ve věci výši bezdůvodného obohacení. Žalobce v rámci řízení předložil soudu znalecký posudek společnosti K – znalecký ústav, spol. s r.o., když uvedenou společnost je možné označit za odborníka v případech, kdy se určuje výše obvyklého nájemného pozemků sloužících pro účely provozu [anonymizováno], neboť tato společnost již dlouhodobě (více jak tři roky) zpracovává obdobné posudky pro státní podnik Povodí Ohře, s.p. Oproti tomu znalecký posudek 1. Znalecké, a.s., ze kterého soud při stanovení výše bezdůvodného obohacení vycházel, své závěry opírá toliko o procentuální cenu stavebních pozemků pod obytnými domy. Procentuální způsob výpočtu nájemného z hodnoty pozemku je obvykle využit tehdy, kdy nelze zjistit dostatečně objektivní vzorek pronájmů k porovnání. Žalobce však překvapuje, že tento způsob výpočtu byl aplikován 1. Znaleckou, a.s. i přesto, že jednak měl znalec k dispozici několik smluv se shodným předmětem (účelem) nájmu a jednak si mohl i jiné další nájemní smlouvy sám zajistit dotazem na jiné subjekty, např. již shora uvedený státní podnik Povodí Ohře, s.p. Žalobce navrhl, aby odvolací soud rozsudek v napadené části změnil tak, že požadovaný nárok žalobce bude uznán v plné výši s tím, že žalobci budou přiznány náklady řízení ve výši složené zálohy na znalecký posudek ve výši 15.000 Kč, náklady vynaložené na zpracování znaleckého posudku společnosti K – znalecký ústav, spol. s r.o., ve výši 16.000 Kč, náklady na soudní poplatek před soudem I. stupně ve výši 9.190 Kč a náklady na soudní poplatek za odvolání ve výši 6.840 Kč.

Odvolání žalovaných směřovalo proti výrokům v odst. I. a II. napadeného rozsudku, kterými byla žalovaným uložena povinnost zaplatit žalobci částku 47.082 Kč s příslušenstvím a náklady řízení ve výši 15.000 Kč. Uvedli, že nárok uplatněný žalobcem na vydání bezdůvodného obohacení ve smyslu ustanovení § 451 obč. zák. vůči žalovaným nemá oporu v zákoně. Nesouhlasí se závěrem soudu I. stupně o tom, že obvyklá cena nájmu předmětných pozemků v roce 2012 a 2013 činí 9,95 Kč/m²/rok. Z odůvodnění rozsudku není zřejmé, jak soud k této částce dospěl. Dle přesvědčení žalovaných soud I. stupně nesprávně vypočetl výši bezdůvodného obohacení, a to i v případě, že by výše bezdůvodného obohacení byla skutečně ve výši 9,95 Kč/m²/rok, neboť soud při svém výpočtu vycházel z celkové výměry předmětných pozemků 3.102m², nikoliv pouze z výměry té části pozemků, na kterých se nachází vodní dílo – [anonymizováno], tedy cca 1.667m², což vyplývá z předchozí nájemní smlouvy uzavřené mezi účastníky. Pozemek parc. č. st. [anonymizováno] o výměře 2.997m² není průmětem samotné stavby náhonu, ale obsahuje i vedle něj vedoucí cestu. Tato cesta však není vodním dílem, tedy stavbou specifikovanou v ustanovení § 55 vodního zákona, je veřejnosti bez omezení přístupná a veřejností užívaná a není jakkoliv oddělená od sousedních ploch. Soud I. stupně nesprávně aplikoval ustanovení § 142 odst. 3 o.s.ř., když použití tohoto ustanovení odůvodnil tím, že rozhodnutí o výši plnění záviselo na úvaze

soudu. Žalovaní mají za to, že taková úvaha soudu není správná, neboť rozhodnutí o výši plnění závisí na úvaze soudu pouze tehdy, nelze-li tuto výši zjistit vůbec nebo jen s nepoměrnými obtížemi (§ 136 o.s.ř.) O takový případ se však v dané věci nejedná, neboť výše žalobcem požadovaného bezdůvodného obohacení ve výši obvyklého nájemného je běžně zjišťována porovnáním obdobných nájmu či znaleckým posudkem. Dle ustálené judikatury nezávisí určení výše uplatněného nároku na znaleckém posudku tam, kde výše nároku je předem objektivně známa. Žalobci nic nebránilo v tom, aby výši svého nároku zjistil prostřednictvím realitních kanceláří, odborným vyjádřením, či prostým srovnáním žalobcem uzavíraných smluv v dané lokalitě, což však žalobce neučinil. Namísto toho výši svého nároku dovodil výlučně ze svého nově vydaného vnitropodnikového předpisu, který takto určil ve výši trojnásobku revizním posudkem zjištěného obvyklého nájemného. Za této situace je dle názoru žalovaných nepřípustná aplikace ustanovení § 142 odst. 3 o.s.ř., ale soud měl postupovat podle zásad stanovených v ustanovení § 142 odst. 2 věta první o.s.ř. Žalovaní měli úspěch ve věci v poměru 74,4% a žalobce pouze v poměru 25,6%. Rozdíl úspěchu a neúspěchu tedy činí 48,8%, což je část nákladů řízení, které měl soud I. stupně žalovaným vůči žalobci přiznat. Žalovaní navrhli, aby odvolací soud rozsudek v napadené části zrušil a rozhodl tak, že žalobu zamítá a dále, aby žalobci určil povinnost uhradit žalovaným náklady řízení před soudem I. stupně i před soudem odvolacím.

Na základě odvolání obou účastníků odvolací soud přezkoumal rozhodnutí v napadené části, včetně řízení, které jeho vydání předcházelo podle § 212 o.s.ř. Přihlédl k námitkám, obsažených v odvolání žalobce i žalovaných a poté dospěl k závěru, že tato odvolání nejsou důvodná.

Podle ustanovení § 451 odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb., ve znění do 31. 12. 2013, kdo se úkor jiného bezdůvodně obohatí, musí obohacení vydat.

Podle § 50 písm. g) zák. č. 254/2001 Sb., vodní zákon, vlastníci pozemků, na nichž se nacházejí koryta vodních toků, jsou povinni strpět na svém pozemku vodní díla umístěná v korytě vodního toku, vybudovaná před účinností tohoto zákona.

Podle § 55 odst. 1 písm. g) vodního zákona, vodní díla jsou 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 k jiným účelům sledovaným tímto zákonem, a to zejména stavby k využití vodní energie a energetického potenciálu.

V posuzovaném případě je nesporné, že žalobce má právo hospodařit s majetkem ve vlastnictví ČR, a to st. [parcelní číslo] o výměře 60m², st. [parcelní číslo] o výměře 2.997m² a st. [parcelní číslo] o výměře 45m² (dále jen, „předmětné pozemky“), to vše zapsáno pro k.ú. a [územní celek]. Nesporné je i to, že žalovaní jsou vlastníky [anonymizováno] nacházející se na předmětných pozemcích s tím, že na pozemku st. [parcelní číslo] se nachází náhon, na pozemku st. [parcelní číslo] se nachází samotná stavba [anonymizováno] (strojovna) a na pozemku st. [parcelní číslo] se nachází odváděcí kanál. Poslední část koryta náhonu je zatrubněna, takže voda do objektu elektrárny vstupuje v trubkách. Nesporné je i to, že žalovaní nechali v minulosti zpracovat geometrický plán [číslo] na základě kterého vznikla st. [parcelní číslo] o výměře 2.997m², nicméně tato stavební parcela není průmětem samotné stavby náhonu, ale obsahuje ještě sousedící cestu, kterou žalovaní užívají k udržování náhonu. St. [parcelní číslo] je žalovanými užívána v celém rozsahu 45m² s ohledem na to, že na parcele stojí strojovna elektrárny. Mezi účastníky řízení byla sporná výše náhrady za užívání předmětných pozemků v období od 1. 1. 2012 do 31. 12. 2013. Obě strany sporu si nechaly zpracovat na své náklady znalecké posudky, jejichž závěry se diametrálně liší. Žalobce předložil znalecký posudek [číslo] vypracovaný znalcem [příjmení] [jméno] [příjmení] dne 18. 5. 2012, z jehož závěru vyplývá, že obvyklá jednotková cena nájmu pozemků v k.ú. [obec], zjištěná porovnávací metodou, se pohybuje v oblasti 26 Kč/m²/ročně. Pro názornost znalec provedl i výpočet tzv. simulovaného nájmu, využívaného pro posuzování hodnoty práva odpovídajícího věcnému břemeni. Využívá se doporučené procentické sazby z ceny stanovené podle cenového předpisu. S odkazem na metodickou pomůcku MF ČR by se

roční užitek zastavěného pozemku pro energetickou stavbu měl pohybovat mezi 4- 5% ceny zjištěné podle cenového předpisu. Žalovaní předložili znalecký posudek [číslo] o výši obvyklého nájemného části pozemku [číslo] v k.ú. [obec], vypracovaný dne 7. 4. 2014 znalcem [příjmení] [jméno] [příjmení]. Tento znalec v závěru svého posudku vychází z přesvědčení, že reálná obvyklá cena části pozemku [číslo] zabírající vodní náhon, je max. 15 Kč/m2/rok. V případě pronájmu pozemků se obecně uvažuje s cenou, která je v úrovni 5% obvyklé ceny/rok. Znamená to tedy, že obvyklá cena pronájmu činí 0,75 Kč/m2/rok. Celková obvyklá roční cena nájmu pozemku [číslo] v k.ú. [obec] činí 2.999m2 x 0,75 Kč/m2/rok zaokrouhleně 2.250 Kč. Žalovaní dále předložili znalecký posudek vypracovaný Jokl Appraisal, v.o.s., ze dne 6. 8. 2014, který v závěru obsahuje výrok experta, že obvyklý roční nájem posuzovaných pozemků je 2.358 Kč. Žalobce v průběhu řízení předložil znalecký posudek Kopprea – znalecký ústav, spol. s r.o., ze dne 14. 7. 2015, jehož předmětem byl obsah výše nájemného za období od 1. 1. 2012 do 31. 12. 2013 za užívání pozemků parc. č. st. [anonymizována dvě slova] a [anonymizováno] v k.ú. a obci [obec], na kterých jsou umístěny stavby jiného vlastníka, sloužící k výrobě elektrické energie. Z jeho závěrů vyplývá, že pro vyčíslení výše náhrady za trvalé užívání posuzovaných pozemků v k.ú. [obec] bylo použito analogického postupu, jaký je používán pro ocenění věcných břemen, resp. služebností, kdy je náhrada za užívání vyčíslena formou simulovaného nájemného, odvozeného z obvyklé (tržní) ceny posuzovaných nemovitostí. Do odhadu porovnávací a zprostředkovaně tedy i obvyklé ceny byl v posudku podrobně popsán způsobem jako rozhodující porovnávací kritérium zakomponován tzv. výkonový potenciál polohy posuzovaných pozemků. Dle analýz a výsledků tohoto posudku činilo obvyklé (simulované) nájemné za posuzované pozemky odvozené z jejich obvyklé ceny pro období od 1. 1. 2012 do 31. 12. 2012 úhrnem 136.488 Kč a pro období od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2013 úhrnem 139.590 Kč, tj. celkem 276.078 Kč. Soud I. stupně usnesením ze dne 8. 7. 2014 ustanovil znalcem 1. Znaleckou, a.s., IČ 25488350, sídlem Mozartova 679/21, Liberec 2, které uložil, aby po prostudování spisu zpracovala revizní znalecký posudek a stanovila obvyklé nájemné pozemků st. p. [číslo] v k.ú. [obec] za účelem pronájmu těchto pozemků k provozování malé vodní elektrárny, která se na těchto pozemcích nachází a která je ve vlastnictví žalovaných, a to za období od 1. 1. 2012 do 31. 12. 2013. V závěru znalecký ústav uvedl, že podle srovnávací metody je cena pozemku 199 Kč/m2. Z toho nájem 5% činil 9,95 Kč/m2/rok, celkem 61.730 Kč za období od 1. 1. 2012 do 31. 12. 2013. Při jednání před soudem I. stupně dne 18. 11. 2015 znalec Ing. [jméno] [příjmení], jako jeden ze zpracovatelů revizního znaleckého posudku, ve své výpovědi uvedl, že při zpracování posudku na obvyklou cenu, ať již nemovitosti nebo nájmu, je třeba vycházet standardně z běžně obchodovaných nemovitostí, primární je proto srovnávací metoda. Na výši nájmu má vliv jednoznačně délka přírodního kanálu. Nikdy již se ale nehledí na případné budoucí zisky toho, kdo chce na pozemku podnikat. Pokud jde o posudek společnosti K, ta dospívá na základě metody využití hydroenergetického potenciálu k tomu, co by bylo možné označit jako maximální dosažitelný nájem. Okresní národní výbor v Karlových Varech rozhodnutím ze dne 6. 3. 1989 povolil žalovaným nakládat s vodami a zřídit vodohospodářské části stavby [anonymizováno] [obec]. Stejný orgán rozhodnutím ze dne 2. 1. 1992 rozhodl o kolaudaci díla a udělil žalovaným povolení k užívání vybudovaného vodohospodářského díla. Do spisu byla založena nájemní smlouva uzavřená mezi účastníky dne 30. 8. 1995, jejímž předmětem byly pozemky st. [parcelní číslo] o výměře 45m2 a [číslo] o výměře 1.622m2, když nájemné bylo stanoveno dohodou ve výši celkové roční částky 7.502 Kč Nájemní smlouva č. [spisová značka] byla uzavřena mezi žalobcem a manžely [příjmení] dne 24. 4. 2002 a jejím předmětem byly pozemky [číslo] o výměře 1.499m2, pozemek [číslo] o výměře 30m2 a pozemek [číslo] o výměře 23m2. Nájemné u pozemků pronájemných pro účely podnikání bylo stanoveno dohodou ve výši 5.432 Kč. Nájemní smlouva č. [spisová značka] byla uzavřena též den, tj. 24. 4. 2002 mezi žalobcem a manžely [příjmení], když předmětem smlouvy byly totožné pozemky o totožné výměře a stejně tak bylo stanoveno nájemné dohodou ve výši 5.432 Kč. Z těchto nájemních smluv vyplývá, že každý z manželských párů uzavřel nájemní smlouvu na pozemky o výměře 1.552m2, tj. na polovinu ze současné výměry předmětných pozemků. Žalovaní v minulosti

nájemné hradili, v roce 2012 zaplatili 14.648 Kč a je proto s podivem, že za předmětné období odmítají hradit jakoukoliv náhradu. Žalobce je omezen ve výkonu práva hospodařit s majetkem státu, když uvedené pozemky jsou zatíženy stavbami [anonymizováno], které prakticky vylučují možnost pozemky užívat. Je zřejmé, že takové omezení práva je možné pouze za náhradu. Vodní zákon neupravuje nijak postup při stanovování této náhrady, a proto je možná jen individuální dohoda a pokud k takové dohodě nedojde, může o výši náhrady rozhodnout soud. Odvolací soud se zcela ztotožňuje se závěrem soudu I. stupně, že v případě žalovaných se jedná o bezdůvodné obohacení ve smyslu § 451 odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb., ve znění platném do 31. 12. 2013. Z předložených nájemních smluv z roku 2002 vyplývá, že účastníci se dohodli na tom, že žalovaní budou užívat předmětné pozemky, včetně přístupové cesty. Soud I. stupně s ohledem na všechny okolnosti případu vycházel ze závěru revizního znaleckého posudku, který stanovil nájem ve výši 9,95 Kč/m²/rok, což při výměře předmětných pozemků 3.102m² činí ročně 30.865 Kč a za dva roky 61.730 Kč. Protože žalovaní v tomto období uhradili žalobci částku 14.648 Kč, zbývá uhradit rozdíl, tedy částku 47.082 Kč. Nelze přehlédnout, že na tuto částku byl při jednání dne 23. 9. 2015 uzavřen podmíněný smír mezi účastníky, který však žalovaní následně odvolali. Soud I. stupně správně hodnotil kritéria ovlivňující obvyklou výši nájemného pozemku pronajatého pro [anonymizováno] a dospěl ke správnému závěru. Odvolací soud proto rozsudek soudu I. stupně ve znění doplňujícího rozsudku ve výroku v odst. I. a IV. jako věcně správný potvrdil dle § 219 o.s.ř.

O nákladech řízení před soudem I. stupně je třeba postupovat podle § 142 odst. 2 o.s.ř. Žalovaní sice byli z větší části úspěšní, výše stanovení bezdůvodného obohacení však spočívala na znaleckém posudku a na úvaze soudu. Odvolací soud proto změnil výrok o nákladech řízení v odst. II. tak, že žádnému z účastníků nepřiznal právo na náhradu nákladů řízení před soudem I. stupně (§ 220 odst. 1 o.s.ř.).

O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto dle § 224 ve spojení s ustanovením § 142 odst. 2 o.s.ř. Obě strany sporu měly úspěch jen částečný, a proto odvolací soud žádnému z účastníků právo na náhradu nákladů odvolacího řízení nepřiznal.

Poučení:

Pokud by rozsudek odvolacího soudu závisel na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak, bylo by proti rozsudku odvolacího soudu přípustné dovolání, které by bylo třeba podat do dvou měsíců od doručení rozsudku odvolacího soudu k Nejvyššímu soudu ČR, prostřednictvím Okresního soudu v Karlových Varech.

V Plzni dne 29. června 2016

JUDr. Zdeněk J e ř á b e k, v.r.
předseda senátu

Za správnost vyhotovení:

Marie Beranová