



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Martina Jachury a soudkyň Mgr. Zdeňky Burdové a Mgr. Jitky Stibralové ve věci

žalobkyně: **Sallerova výstavba Emporium II k.s.**, IČO: 27266303
sídlem Obchodní zóna 266, 431 11 Otvice
zastoupený Ass. jur. Denisem Riedigerem, usazeným evropským advokátem
sídlem Rašínovo nábřeží 1696/66, 120 00 Praha 2

proti
žalované: **UNITED BAKERIES a.s.**, IČO 28976231
sídlem Pekařská 598/1, 155 00 Praha 5
zastoupený advokátem JUDr. Pavlem Dejlem, LL.M., Ph.D.
sídlem Jungmannova 745/24, 110 00 Praha

o zaplacení 32 725 835,96 Kč s příslušenstvím,

k odvolání žalobkyně a žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 9. října 2023, č. j. 28 C 267/2014-876

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku I v napadeném rozsahu 1 027 019 Kč s příslušenstvím mění tak, že žaloba se v rozsahu 574 110 Kč s příslušenstvím zamítá; jinak se v rozsahu 452 909 Kč s příslušenstvím potvrzuje.
- II. Ve výroku II se rozsudek soudu prvního stupně potvrzuje.
- III. Žalobkyně je povinna nahradit žalované náklady řízení před soudy obou stupňů ve výši 614 684 Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalované.

(K.ř. č. 1 – rozsudek) Shodu s prvopisem potvrzuje B. Ch.

- IV. Ve výroku IV se rozsudek mění jen tak, že výše náhrady nákladů řízení státu je 17 541 Kč; jinak se v tomto výroku potvrzuje.
- V. Ve výroku V se rozsudek mění jen tak, že výše náhrady nákladů řízení státu je 6 163 Kč; jinak se v tomto výroku potvrzuje.

Odůvodnění:

1. Shora označeným rozsudkem soud prvního stupně uložil žalované povinnost zaplatit žalobkyni částku 9 221 592 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % p. a. z této částky za dobu od 9. 9. 2014 do zaplacení do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok I.) a zamítl žalobu v části, v níž se žalobkyně domáhala zaplacení částky 23 504 243,96 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % p. a. z této částky za dobu od 9. 9. 2014 do zaplacení (výrok II.). Současně uložil žalobkyni povinnost zaplatit žalované na náhradě nákladů řízení částku 582 182 Kč k rukám jejího právního zástupce (výrok III.) a uložil oběma účastníkům povinnost nahradit České republice jí vynaložené náklady řízení (výroky IV. a V.). Žalobkyni bylo uloženo zaplatit částku 17 067 Kč, žalované bylo uloženo zaplatit částku 6 637 Kč.
2. Takto bylo rozhodnuto o žalobním návrhu došlém soudu dne 30. 6. 2014 na zaplacení částky 32 725 835,96 Kč s příslušenstvím, představující bezdůvodného obohacení získaného žalovanou na úkor žalobkyně užitím jejích dále specifikovaných pozemků v období od 1. 4. 2010 do 31. 12. 2013 bez právního důvodu. Dle žalobkyně žalovaná užívá (a v rozhodné době užívala) následující pozemky v k. ú.,xxx, obec xxx, které jsou (a v rozhodné době byly) ve vlastnictví žalobkyně: parc. č. xxx, parc. č. xxx, parc. č. xxx, parc. č. xxx, parc. č. xxx, parc. č. xxx, parc. č. xxx, parc. č. xxx, parc. č. xxx, parc. č. xxx, parc. č. xxx, parc. č. xxx, parc. č. xxx, parc. č. xxx, parc. č. xxx, parc. č. xxx a parc. č. xxx (celkem o rozloze 47 672 m²).
3. Nebylo pochyb o aktivní legitimaci žalobkyně, neboť žaloba (žalované) domáhající se určení, že vlastníkem předmětných pozemků je stát, projednávaná v řízení vedeném před Obvodním soudem pro Prahu 5 pod sp. zn. 18 C 190/2009 byla pravomocně zamítnuta rozsudkem ze dne 3. 5. 2021 č. j. 18 C 190/2009-1875 (ve spojení s potvrzujícím rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 9. 12. 2021 č. j. 25 Co 302/2021-1924), přičemž dovolání proti rozsudku odvolacího soudu bylo odmítnuto usnesením Nejvyššího soudu ze dne 7. 6. 2022 č. j. 28 Cdo 827/2022-1985 a ústavní stížnost proti rozhodnutí obecných soudů byla odmítnuta usnesením Ústavního soudu ze dne 8. 8. 2023 sp. zn. II ÚS 2195/22.
4. Mezi účastníky nebylo sporu o tom, že žalovaná užívá (a v rozhodném období užívala) pozemky pod oploceným areálem, v němž se nacházejí budovy v jejím vlastnictví (par. č. xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx a xxx), a dále pozemek parc. č. xxx vně areálu, kde je trafostanice v jejím vlastnictví, tj. pozemky o celkové rozloze 30 414 m². Sporné nebylo ani to, že žalovanou k užívání těchto pozemků v rozhodné době neopravňoval žádný právní titul.
5. Mezi účastníky byla sporná otázka, zda žalovaná v rozhodném období užívala pozemky, které se nacházejí vně oploceného areálu (vyjma pozemku, na němž je umístěna trafostanice), tj. pozemky parc. č. xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx a xxx. Dále byla sporná výše finanční náhrady, již byla žalovaná žalobkyni povinna za získané bezdůvodné obohacení hradit. Žalovaná rovněž vznesla námitku promlčení.
6. Ohledně užívání pozemků umístěných mimo oplocený areál zjistil soud prvního stupně následující: Dnešní podoba areálu a přilehlých pozemků je víceméně totožná s podobou v rozhodném období. Na pozemcích parc. č. xxx (částečně), xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx a xxx se nachází veřejná zeleň. Na pozemcích parc. xxx, xxx, xxx (částečně) a xxx se nachází veřejně přístupné komunikace – asfaltová vozovka, chodník, veřejné osvětlení (podle sdělení Magistrátu hlavního města Prahy, odboru pozemních komunikací a drah, jde o komunikace třetí třídy, případně účelové komunikace, tj. komunikace ve smyslu zákona o pozemních komunikacích),

Shodu s prvopisem potvrzuje B. Ch.

užívané širokým okruhem osob. Na pozemcích parc. č. xxx a xxx je rovněž parkoviště (zpevněná šterková plocha sloužící k parkování). Všechny uvedené pozemky užívá široký okruh uživatelů, jsou přístupné komukoliv. Komunikace a parkoviště fakticky slouží k dopravní obsluze přilehlého i následného území, tedy nejen dopravní k obsluze areálu. Podrobně popsáno v bodě 13 a 14 napadeného rozsudku, na který odvolací soud pro stručnost odkazuje.

7. Uvedená zjištění zhodnotil tak, že pozemky vně oploceného areálu (s výjimkou pozemku, na němž je umístěna trafostanice) neslouží jen žalované, neboť tyto pozemky může užívat kdokoliv. Nachází se na nich veřejná zeleň, prostory určené k parkování vozidel, místní komunikace III. třídy, účelové komunikace apod., které jsou užívány krátkodobě i dlouhodobě bez omezení širokým okruhem blíže neurčených uživatelů. Soud prvního stupně proto pokládal za opodstatněný pouze požadavek na vydání bezdůvodného obohacení za užití pozemků o rozloze 30 414 m², tj. pozemků parc. č. xxx xxx xxx, xxx, xxx, xxx, xxx a xxx, vše v katastrálním území xxx.
8. Žalobou uplatněný nárok soud prvního stupně posuzoval podle § 2991 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“) ve spojení s § 2999 o. z. Vycházel z toho, že výši peněžité náhrady za bezdůvodné obohacení získané protiprávním užitím cizí hodnoty je třeba stanovit ve výši obvyklého nájemného. Dále dle § 2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
9. Při zjištění obvyklého nájemného za užívání předmětných pozemků žalovanou v rozhodné době soud prvního stupně vyšel ze znaleckého posudku znalecké kanceláře Kreston A&CE Consulting s.r.o. č. 2457/22 ze dne 9. 11. 2022, č. 4258/22 ze dne 3. 11. 2022, č. 4259/22 ze dne 7. 11. 2022 a č. 4260 ze dne 8. 11. 2022, který předložila žalovaná, a o výsledcích zpracování tohoto posudku před soudem. Podle tohoto znaleckého posudku odpovídá výše obvyklého nájemného za užívání předmětných pozemků k rozhodným účelům a v rozhodném období v částce 9 221 592 Kč. Znalecký posudek znalecké kanceláře Kreston vycházel při určení obvyklého nájemného v místě a čase ze skutečně realizovaných prodejů obdobných pozemků, ostatní znalci ve svých znaleckých posudcích vycházeli z nabídkových cen. Toto bylo pro soud prvního stupně nejvíce objektivní, proto z něho vycházel. Navíc znalecký ústav Kreston dále vyčíslil úplatu pouze za ty pozemky, které se nachází uvnitř oploceného areálu užívaného žalovanou, ostatní znalci oceňovali všechny pozemky označené žalobkyní. Znalec Ing. Zach dospěl ve shodě se znaleckou kanceláří Kreston k závěru, že roční sazba nájemného se pohybuje okolo 3,3 % ze zjištěné hodnoty nemovitých věcí.
10. Volba srovnávaného materiálu znalecké kanceláře dle soudu prvního stupně koresponduje s § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, kde je definována obvyklá cena tak, že jde o cenu, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného, majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku; obvyklá cena se pak určí ze sjednaných cen porovnáním.
11. Soud prvního stupně tedy vyhověl žalobnímu návrhu ohledně částky 9 221 592 Kč a ve zbytku žalobu zamítl (včetně příslušenství). Z přiznané částky žalobkyni v souladu s § 1970 o. z. ve spojení s § 1958 odst. 2 o. z. přiznal i požadovaný úrok z prodlení, jehož výše vychází z ust. § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb.
12. Výrok o nákladech řízení ve vztahu mezi účastníky vyšel z § 142 odst. 2 o. s. ř. Soud prvního stupně přiznal náklady řízení převážně úspěšné žalované v rozsahu 44 % (rozdíl poměru úspěchu 72 % a poměru neúspěchu žalovaného 28 % ve sporu).
13. Výroky o nákladech řízení ve vztahu mezi účastníky a státem vycházejí z § 148 odst. 1 o. s. ř. Oběma účastníkům byla uložena povinnost zaplatit státu vynaložené náklady v poměru, který odpovídá poměru jejich neúspěchu ve věci (žalobkyně 72 % a žalovaná 28 %). Náklady státu činily 23 704 Kč.

Shodu s prvopisem potvrzuje B. Ch.

14. Rozsudek napadla žalobkyně včasným odvoláním v zamítavém výroku II. (a v navazujících výrocích o nákladech řízení III. a IV). Navrhla, aby odvolací soud rozsudek v napadených výrocích zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení. Soud prvního stupně dle žalobkyně nepřihlédl k jím tvrzeným skutečnostem a označeným důkazům, neúplně, resp. nesprávně, zjistil skutkový stav věci, neprovedl všechny žalobkyní navržené důkazy a jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Žalobkyně namítla, že všechny v žalobě označené pozemky, které leží vně oploceného areálu, žalovaná užívá (a v rozhodné době užívala). Tyto pozemky tvoří s pozemky pod oploceným areálem jednotný funkční celek a jsou potřebné k podnikatelské činnosti žalované. Součástí podnikatelské činnosti žalované a činnosti s ní související je jistě příjezd do areálu, kde je podnikání provozováno. To je možné jediná přes pozemek parc. č. xxx, xxx. Pokud se nadále žalovaná bude starat o oplocení areálu, neobejde se bez vstupu na pozemky vně areálu. Závěr soudu prvního stupně o tom, že řádné ocenění provedla jen znalecká kancelář Kreston A&CE Consulting a. s. je dle žalobkyně dílem nepřezkoumatelný a dílem neúplný, neboť soud prvního stupně neuvedl, zda jsou metody a postupy ostatních znalců nelegální, nelegitimní či nerelevantní, a tedy nepoužitelné. Soud prvního stupně se nevypořádal s tím, proč nelze použít znalecký posudek Ing. Zacha, avšak zároveň uvádí, že vychází ze stejné roční sazby 3 % z hodnoty pozemků pro stanovení bezdůvodného obohacení. Soud prvního stupně vůbec nereagoval na námitky žalované ke znaleckému posudku společnosti Kreston, kdy znalci použili nevhodné vzorky pozemků k porovnání, jsou mnohem menší, neumožňují výstavu areálu o takové rozloze, pozemky neměly být oceňovány jako pozemky zastavené, ale volné. Taktéž žalobkyně namítala, že není možné, aby za dobu od 6. 6. 2014 (vzorek č. 6) do 29. 9. 2014 (vzorek č. 2) vzrostl index ceny nemovitostí z hodnoty 126,6 na 149,2. Soud prvního stupně tedy dostatečně nevysvětlil, proč jsou odborné závěry jiných znalců nepoužitelné. Konkrétně nebylo vysvětleno, proč nebyly nabídkové ceny použitelné pro znalecké zkoumání v této věci, jaký vliv na hodnotu výsledků znaleckého zkoumání obvyklého nájemného má to, zda jsou všechny pozemky obsažené v žalobě označeny za jednotný funkční celek, zda je ocenění pomocí nabídkových cen legální a legitimní znaleckou metodou, zda znalci žalované použili metody platné v době vypracování posudku, resp. v oceňovaném období. Ze strany soudu prvního stupně mělo dojít k zadání revizního posudku znaleckého posudku. Taktéž poukázala na to, že ze znaleckého standartu AZO č. 5 plyne, že by se zastavené pozemky měly posuzovat jako volné.
15. Rozsudek napadla i žalovaná včasným odvoláním ve vyhovujícím výroku I. v částce 1 027 019 Kč s příslušenstvím (a v navazujících výrocích o nákladech řízení III. a IV. a V.). namítla, že soud prvního stupně dospěl na základě provedených důkazů k nesprávným skutkovým zjištěním a věc nesprávně právně posoudil. Soud prvního stupně se nevypořádal s námitkou žalované o částečném promlčení nároků uplatňovaných žalobkyní za období od 1. 4. 2010 do 8. 9. 2010. Právo učinit výzvu vůči dlužníkovi se dle § 340 odst. 2 zák. č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále jen „obch. zák.“) v souladu s § 391 odst. 2 obch. zák. promlčuje. Žalobkyně žádnou výzvu ve vztahu k žalované neučinila, prvním okamžikem uplatnění nároku z bezdůvodného obohacení bylo tak doručení žaloby ze strany soudu dne 9. 9. 2014, tímto se nároky žalobkyně staly splatnými. Žaloba byla žalované doručena až po uplynutí čtyřleté promlčecí lhůty k učinění úkonu výzvy, došlo tak k promlčení nároků žalobkyně na bezdůvodné obohacení za období od 1. 4. 2010 do 8. 9. 2010. Žalovaná navrhla, aby odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I. změnil v částce 1 027 09 Kč s příslušenstvím tak, že žalobu v této části zamítne a změnil tak i nákladové výroky, že žalované přízná plnou náhradu nákladů řízení dle § 142 odst. 3 zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o.s.ř.“).
16. Žalobkyně se k odvolání žalované vyjádřila tak, že formální výzvy by v období před podáním žaloby neměly žádné účinky, neboť žalovaná již od roku 2009 aktivně zpochybňovala jakékoliv nároky žalobkyně vůči ní. Žalovaná zahájila v roce 2009 řízení o určení vlastnického práva

k pozemkům vedené u Obvodního soudu pro Prahu 5 pod sp. zn. 18 C 190/2009. Námitka žalované je tak v rozporu s dobrými mravy.

17. Žalovaná se taktéž k odvolání žalobkyně vyjádřila. Žalobkyně dle ní nebyla schopna doložit své tvrzení o údajném užívání všech v žalobě označených pozemků, tj. i těch mimo výrobní areál, naopak bylo v řízení mnoha důkazy, včetně místního šetření provedeného soudem (v jiném paralelním sporu) prokázáno, že žalovaná pozemky mimo výrobní areál nikdy, natož v rozhodném období, neužívala. Pozemky mimo výrobní areál spadají do režimu bezplatného obecného užívání účelových komunikací ve smyslu § 19 zákona č. 13/1997 Sb., případně je na nich situována veřejně přístupná zeleň a cyklostezka, pozemky jsou volně užívány veřejností a dalšími podnikatelskými subjekty (např. jako parkoviště autosalonu). Pozemky mimo výrobní areál užívá i sama žalobkyně, resp. s ní spřízněné subjekty za účelem parkování či provozování reklamních billboardů (například jako parkoviště pro nájemce Bxxx xxx xxx7 nebo pro reklamní sdělení společnosti ŠKODA AUTO). Soud je oprávněn v rámci volného hodnocení důkazů vybrat, jaký znalecký posudek vezme za podklad svého rozhodnutí (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 4543/2014). V posuzovaném případě soud prvního stupně po provedení výslechu zpracovatelů náležitě zdůvodnil, proč shledal posudek Kreston A&CE Consulting s. r. o. nevhodnějším. Posudek předložený žalovanou vycházel ze skutečnosti, že žalovaná v rozhodném období užívala pouze pozemky tvořící výrobní areál o výměře 30 414 m², nikoliv pozemky vně oplocení, v souladu se zákonem kalkuloval výši bezdůvodného obohacení jako cenu obvyklou na základě skutečně realizovaných kupních cen, nikoliv pouze nabídkových cen realitních kanceláří, které se nikdy nerealizovaly, a zohlednil podstatná cenotvorná kritéria jako jsou např. velikost, majetkové vztahy, stav nebo poloha pozemků nebo možnosti jejich využití. Soudy ze znaleckého posudku znalecké kanceláře Kreston vycházely i v paralelních řízeních. Procentuální výše nájemného počítaného jako 3 % z obvyklé ceny pozemků se objevuje i v posudku Ing. Bartůškové, případně v posudku dalšího znalce Ing. Zacha, který sama žalobkyně předložila v paralelně probíhajícím řízení. Tvrzení, že znalecká kancelář Kreston nebyla údajně schopna vysvětlit, proč vybrala konkrétní vzorky pozemku k porovnání je nepravdivé; nejen v posudku, ale i v následném výslechu byl obhájen výběr pozemků použitých k porovnání jakožto pozemků se srovnatelnými vlastnostmi. Do vlastního porovnání byly správně zařazeny realizované prodeje pozemků co nejbližze rozhodnému období, ve stejné lokalitě, s obdobnou dostupností či vlastnictvím cizích staveb na pozemcích apod. Znalecká kancelář se k nedostatkům druhých posudků opakovaně vyjádřila, postupy Ing. Bartůškové a Ing. Chovance označila za nevhodné. Kritérium velikosti vybraných vzorků nebylo hlavním, ale jen jedním z vícero hodnotících kritérií; navíc i z výslechu znalců Ing. Bartůškové a Ing. Chovance (v paralelním sporu) vyplynulo, že v Praze platí pravidlo čím menší pozemek tím vyšší cena za metr čtvereční. Pokud tedy znalecká kancelář zvolila jako vzorky k porovnání menší pozemky, bylo to ku prospěchu žalobce. Znalecká kancelář vybrala pro porovnání pozemky přístupné z veřejné komunikace, tak i pozemky přístupné prostřednictvím věcného břemene, přičemž obě varianty jsou srovnatelné. Znalecká kancelář dodržela i pravidlo, že porovnání musí být provedeno z většího počtu vzorků (minimálně pěti).
18. Odvolací soud dle ust. § 212 a § 212a o. s. ř. přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně v napadeném rozsahu včetně řízení, které vydání rozsudku předcházelo, a došel k závěru, že odvolání žalobkyně důvodné není a odvolání žalované je důvodné pouze částečně.
19. Odvolací soud doplnil dokazování dle § 213 odst. 4 o.s.ř. o rozsudek Městského soudu v Praze č.j. 15 Co 1/2024–682 ze dne 29. 2. 2024, dále č.j. 53 Co 198/2023–955 ze dne 21. 9. 2023, týkají se žaloby žalobkyně proti žalované ve stejné věci o zaplacení bezdůvodného obohacení za užívání totožných pozemků, avšak za jiná období (senát 15 Co za období roku 2017, senát 53 Co za období roku 2014). V těchto řízeních hodnotily soudy shodně závěry soudů prvního stupně v tom, že výlučně provozním a dalším potřebám žalované slouží pouze pozemky ve vymezeném areálu a pozemek vně na kterém je umístěna trafostanice ve vlastnictví žalované. Taktéž

Shodu s prvopisem potvrzuje B. Ch.

hodnotily jako správné nepřipuštění dalších žalobkyní navrhovaných důkazů. Výpovědi svědků stěží mohou zpochybnit mapy, fotodokumentaci a zprávu příslušného odboru dopravy, provádět důkaz znaleckým posudkem k prokázání hodnoty příjezdové cesty je zcela kontraproduktivní za stavu, kdy je tato cesta veřejně přístupnou účelovou komunikací. Pozemky mimo zjevně vymezený areál slouží i dalšímu neomezenému okruhu osob, a není zde proto jediného důvodu, aby bezdůvodné obohacení bylo přičítáno pouze žalované. Taktéž za správný závěr odvolací soudy uznaly, že prvostupňové soudy odmítly vycházet ze znaleckých posudků zpracovaných znalci oslovenými žalobkyní, pokud ti své znalecké posudky zpracovali pouze na základě údajů čerpaných z realitních nabídek. Znalecká kancelář Kreston naopak jako jediná posudek postavila na sjednaných cenách obsažených v kupních smlouvách, z nichž vycházejí i cenové mapy, zcela správně pak porovnávala pozemky shodného účelu užití a obdobné polohy v obci. Metodám znalecké kanceláře Kreston nebylo co vytknout, zpracovatelé posudku se podrobně ke svému postupu vyjádřili i v rámci svých výslechů, byli podrobně dotazováni i zástupcem žalobkyně, včetně otázek kladených na použité indexy a včetně sdělení četných výhrad proti metodice i podkladům znalkyně Ing. Bartůškové. Soudy prvního stupně tak zcela správně vycházely ze znaleckých posudků znalecké kanceláře Kreston.

20. Dále odvolací soud doplnil dokazování o usnesení Nejvyššího soudu č.j. 28 Cdo 1061/2024-1009 ze dne 22. 5. 2024, kterým odmítnuto dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 21. 9. 2023, č.j. 53 Co 198/2023-955. Z odůvodnění se podává, že podle ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 10. 2019, sp. zn. 27 Cdo 2755/2019), má-li soud při rozhodování k dispozici dva znalecké posudky s rozdílnými závěry o stejné otázce, musí je zhodnotit v tom smyslu, který z nich a z jakých důvodů vezme za podklad svého rozhodnutí a z jakých důvodů nevychází ze závěru druhého znaleckého posudku; pro tuto úvahu je třeba vyslechnout oba znalce. Jestliže by ani takto nebylo možné odstranit rozpory v závěrech znaleckých posudků, je třeba dát tyto závěry přezkoumat jiným znalcem, vědeckým ústavem nebo jinou institucí. Uvedeným požadavkům soudy nižších stupňů dostály, neboť všechny znalce (zpracovatele posudku), kteří pro účely řízení vyhotovili znalecké posudky, vyslechly a uvedly (byť v určité stručnosti), z jakých důvodů vycházely právě ze znaleckého posudku znalecké kanceláře Kreston A & CE Consulting, a. s. Povinnost soudu vypořádat se se vším, co vyšlo v řízení najevo, pak neznamená, že by soud nemohl učinit zjištění týkající se určité pro posouzení věci významné skutečnosti pouze z toho důkazu, jež shledá nejobektivnějším a nejpřesvědčivějším, vypořádá-li se zároveň ve svém rozhodnutí náležitě s tím, proč své úvahy založil právě na tomto důkazu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 2. 2011, sp. zn. 28 Cdo 4556/2010, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 5. 2019, sp. zn. 28 Cdo 915/2019). Jen sama okolnost, že v řízení byly stranami sporu předloženy tři znalecké posudky, na uvedeném ničeho nemění (srov. Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2019, sp. zn. 32 Cdo 1120/2017). Hodnocení důkazu znaleckým posudkem spočívá v uvážení, zda jsou závěry posudku náležitě odůvodněny a podloženy obsahem nálezu, zda bylo přihlédnuto ke všem skutečnostem, s nimiž se bylo třeba vypořádat, zda závěry posudku nejsou v rozporu s výsledky ostatních důkazů a zda odůvodnění znaleckého posudku odpovídá pravidlům logického myšlení (srovnej Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 2020, sp. zn. 29 Cdo 1306/2019, usnesení ze dne 14. 4. 2020, sp. zn. 23 Cdo 3498/2019, ze dne 15. 4. 2020, sp. zn. 25 Cdo 3376/2019, a ze dne 24. 6. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1129/2020). Ani těmto zásadám se odvolací soud nikterak nezpronevěřil, přiklonil-li se k závěrům znaleckého posudku znalecké kanceláře Kreston A & CE Consulting, a. s., který krom jiného reflektuje i skutečný rozsah pozemků užívaných žalovanou a obvyklou hodnotu užívacího práva stanoví s využitím relevantního srovnávacího materiálu (dle podkladů o skutečných realizovaných transakcích), na rozdíl od dalších dvou znaleckých posudků. Otázka týkající se funkčního spojení pozemků má zřetelně skutkovou povahu (jde o výsledek hodnocení provedených důkazů, kdy soudy v tomto směru učiněný závěr není ani nikterak excesivní), zatímco dovolací přezkum je orientován toliko na otázky právní (srov. § 241a odst. 1 o. s. ř.). Relevantní není ani námitka, že soudy neprovedly veškeré žalobkyní navržené důkazy, měly-li

Shodu s prvopisem potvrzuje B. Ch.

rozhodné okolnosti za spolehlivě zjištěné již jinými provedenými důkazy (srov. usnesení bývalého Nejvyššího soudu _SR ze dne 31. 1. 1972, sp. zn. 6 Co 344/71, publikované ve Sborníku stanovisek IV, s. 1084–1085, nálezy Ústavního soudu ze dne 3. 11. 1994, sp. zn. III. ÚS 150/93, ze dne 6. 12. 1995, sp. zn. II. ÚS 56/95 a ze dne 24. 2. 2004, sp. zn. I. ÚS 733/01, nebo odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 24. 4. 2019, sp. zn. 33 Cdo 1898/2018).

21. Dále odvolací soud doplnil dokazování znaleckými posudky znalecké kanceláře Kreston A & CE Consulting, a. s. - č. 4257/22 ze dne 9. 11. 2022, č. 4258/22 ze dne 3. 11. 2022, č. 4259/22 ze dne 7. 11. 2022, č. 4260/22 ze dne 8. 11. 2022, ze kterých zjistil, že znalecká kancelář při stanovení obvyklé ceny posuzovaných pozemků vycházela z porovnávací metody, kdy pro porovnání vzala skutečně realizované prodeje na základě kupních smluv uzavřených v období let 2014 až 2019. Jednalo se celkem o 6 pozemků, v k.ú. xxx o výměře 1 454 m², o výměře 2 305 m², o výměře 5 127 m², k.ú. xxx o výměře 2 198 m², o výměře 1 968 m², k.ú. xxx o výměře 1 757 m². Šlo vesměs o pozemky umístěné v průmyslovém areálu cizího vlastníka, v blízkosti předmětných pozemků cca do 10 km, na některých byla stavba ve vlastnictví jiného vlastníka. Denní nájemné za předmětné pozemky vně areálu a kde se nachází trafostanice ve vlastnictví žalované v roce 2011 stanovila částkou 6 379 Kč.
22. Podle § 387 odst. 1 obch. zák. právo se promlčí uplynutím promlčecí doby stanovené zákonem. Podle § 391 odst. 1 obch. zák. u práv vymahatelných u soudu začíná běžet promlčecí doba ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno u soudu, nestanoví-li tento zákon něco jiného. Podle § 402 obch. zák. promlčecí doba přestává běžet, když věřitel za účelem uspokojení nebo určení svého práva učiní jakýkoli právní úkon, který se považuje podle předpisu upravujícího soudní řízení za jeho zahájení nebo za uplatnění práva v již zahájeném řízení. Podle § 397 obch. zák. nestanoví-li zákon pro jednotlivá práva jinak, činí promlčecí doba čtyři roky.
23. Odvolací soud se nejprve při svém přezkumu zabýval vznesenou žalovanou námitkou promlčení. Promlčecí doba začala běžet tehdy, kdy žalobkyně mohla uplatnit své právo, tedy okamžikem vzniku bezdůvodného obohacení, kdy se o něm dozvěděla a kdo se na její úkor obohacuje. Není zde pak významné, zda se žalobkyni případně v uskutečnění tohoto právního jednání stavěla do cesty nějaká subjektivně daná překážka, jež jí ztěžovala a možná i zcela zabraňovala ve výkonu jejího práva. Podáním žaloby dne 30. 6. 2014 došlo ve smyslu § 402 obch. zák. ke stavění promlčecí čtyřleté doby (§ 397 obch. zák.), nikoliv učiněnou výzvou k zaplacení vůči žalované, jak nesprávně dovozuje žalovaná. Nároky za bezdůvodné obohacení za období od 1. 4. 2010 do 29. 6. 2010 jsou tak vzhledem k uplynutí čtyřleté promlčecí doby promlčeny a v této části byla námitka promlčení vznesená žalovanou důvodně. Jedná se o celkem 90 dnů, za den požaduje žalobkyně bezdůvodné obohacení ve výši 6 379 Kč, celkem za 90 dnů tak požaduje celkem 574 110 Kč.
24. Vznesení námitky promlčení žalovanou dobrým mravům dle odvolacího soudu neodporuje; nejedná se o zneužití práva na úkor žalobkyně, které marné uplynutí promlčecí doby žalovaná nezavinila. Odvolací soud poukazuje, že z hlediska judikatury dobrými mravy se rozumí souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihují podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních. Těmto normám zásadně neodporuje, namítá-li někdo promlčení práva uplatňovaného vůči němu, neboť institut promlčení přispívá k jistotě v právních vztazích, je institutem zákonným, a tedy použitelným ve vztahu k jakémukoliv právu, které se podle zákona promlčuje. Fungování systému psaného práva je založeno zejména na důsledném dodržování pravidel vyplývajících z právních předpisů a korektiv dobrých mravů nesmí být na újmu principu právní jistoty a nesmí nepřiměřeně oslabovat subjektivní práva účastníků vyplývající z právních norem (Švestka, Spáčil, Škárková, Hulmák a kol. 2009, str. 70, bod 13). Uplatnění promlčecí námitky se přičilo dobrým mravům a zakládalo důvod pro postup soudu podle § 3 odst. 1 občanského zákoníku tedy platného jen v těch výjimečných případech, kdy bylo výrazem zneužití práva na úkor účastníka, který marné uplynutí promlčecí lhůty ničím nezavinil, a vůči němu se

Shodu s prvopisem potvrzuje B. Ch.

takové situace zániku nároků v důsledku promlčení byl nepřiměřeně tvrdým postihem ve srovnání s rozsahem a charakterem jím uplatňovaného práva a s důvody, pro které své právo včas neuplatnil. Tyto okolnosti přitom musely být naplněny v takové výjimečné intenzitě, aby byl odůvodněn tak významný zásah do principu právní jistoty, jakým je odeprání práva uplatnit námitku promlčení. kdy uplatnění námitky promlčení v rozporu s dobrými mravy nebylo shledáno ani v případě, kdy Nový občanský zákoník při hodnocení uplatnění námitky promlčení větší pozornost než soulad s dobrými mravy § 2 odst. 3 občanského zákoníku věnuje principu poctivosti, ochrany dobré víry a zakazuje zjevné zneužití práva § 6 až 8 občanského zákoníku. Odvolací soud poukazuje na to, že zde nejsou naplněny podmínky toho, že by námitka promlčení ze strany žalované byla v rozporu s dobrými mravy. Žalobkyně netvrdil významné okolnosti na její straně, které by bránily uplatnění jejího nároku včas. Odvolací soud má tak za to, že nic nebránilo žalobkyni uplatnit svůj nárok včas.

25. Odvolací soud proto postupem dle § 220 odst. 1 písm. a) o.s.ř. rozsudek soudu prvního stupně změnil ve výroku I v napadeném rozsahu 1 027 019 Kč s příslušenstvím tak, že se žaloba v rozsahu 574 110 Kč s příslušenstvím zamítá s ohledem na důvodně vznesenou námitku promlčení žalovanou; jinak se v rozsahu 452 909 Kč s příslušenstvím dle § 219 o.s.ř. jako věcně správný potvrzuje.
26. Dále se odvolací soud zaměřil na odvolací námitky žalobkyně.
27. Podle § 13 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o.z.“) každý, kdo se domáhá právní ochrany, může důvodně očekávat, že jeho právní případ bude rozhodnut obdobně jako jiný právní případ, který již byl rozhodnut a který se s jeho právním případem shoduje v podstatných znacích; byl-li právní případ rozhodnut jinak, má každý, kdo se domáhá právní ochrany, právo na přesvědčivé vysvětlení důvodu této odchylky.
28. Odvolací soud nevidí důvod odchylovat se od rozhodnutí Městského soudu v Praze, které byly předestřeny při jednání účastníkům, ve kterých byla rozhodována zcela totožná věc, kdy žalobkyně požadovala bezdůvodného obohacení za užívání totožných pozemků po žalované, avšak za jiná období (bod 19. a 20. tohoto rozsudku). V řízení byly provedeny stejné důkazy, bylo provedeno taktéž místní šetření, byly předloženy totožné znalecké posudky, lišící se pouze jiným obdobím, vyslechnuti totožní znalci.
29. Soud prvního stupně i zde v posuzovaném případě zjistil zejména místním šetřením způsob využití pozemků parc. č. xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx a xxx - nyní i v rozhodném období – v odstavci 13. a 14. odůvodnění rozsudku. Tomuto zjištění, není co vytknout. Žádná nová významná skutková zjištění z povahy věci nemohou vyplynout z výsledku osob působících ve statutárních orgánech žalované. Soud prvního stupně tedy zcela správně z důvodu hospodárnosti výsledek uvedených osob k důkazu neprovedl. K využití příjezdové cesty žalovanou do areálu shodně odvolací soud uvádí, že využívá-li žalovaná k příjezdu do areálu pozemní komunikaci na pozemku žalobkyně, nejde o užití cizího pozemku bez právního důvodu (žalovaná má stejně jako kdokoli jiný právo bezplatně k tomuto účelu pozemek užit – viz § 19 zákona o pozemních komunikacích) a vztah z bezdůvodného obohacení vůbec nevzniká. Konečný skutkový závěr soudu prvního stupně, že provozním a dalším potřebám žalované slouží jen pozemky v oploceném areálu (a pozemek, na němž je vně areálu umístěna trafostanice ve vlastnictví žalované) je závěrem logickým, ve shodě se závěrem, který již učinily soudy v paralelních řízeních, a to i v odvolacích řízeních, proto mu odvolací soud nemá co vytknout. Znovu odvolací konstataje, že otázka, zda a jak žalovaná užívá (a v rozhodné době užívala) předmětné pozemky není otázkou odbornou, na kterou by měl odpovídat znalec z oboru ekonomika, je to otázka skutková, kterou si hodnotí soud sám.
30. Odvolací soud dále taktéž závěr soudu prvního stupně o výši obvyklého nájemného za užívání žalovanou skutečně užívaných pozemků (o rozloze 30 414 m²) v rozhodném období pokládá za zcela správný.

Shodu s prvopisem potvrzuje B. Ch.

31. Hodnocení všech znaleckých posudků provedených soudem prvního stupně k důkazu, i když bylo provedeno velmi stručnou formou, odpovídá ustálené judikatuře Nejvyššího soudu. Je však zřejmé, že odmítnutí závěrů znaleckých posudků Ing. Bartůškové a Ing. Chovance soudem prvního stupně je na základě toho, že tito znalci čerpali údaje o cenách pozemků, které použili jako srovnávací materiál pro zjištění obvyklé ceny užívaných pozemků (pro potřeby zjištění výše obvyklého nájemného odvozením z ceny užívaných pozemků), z realitních nabídek. Naproti tomu posudek znalecké kanceláře Kreston A&CE Consulting s. r. o. čerpal ze sjednaných cen obsažených v uskutečněných kupních smlouvách. Metoda zvolená znaleckou kanceláří je z logického pohledu nepochybně metodou vhodnější, tj. metodou objektivně způsobilou přinést přesnější výsledky. Soudu prvního stupně tedy nelze vytknout, shledal-li posudek znalecké kanceláře z tohoto důvodu objektivnějším a založil-li své skutkové závěry na něm navíc s ohledem na to, že tak již bylo učiněno stejně v paralelních řízeních. Metoda zvolená znaleckou kanceláří taktéž koresponduje se zákonnou úpravou oceňování pro účely stanovené zvláštními předpisy (jejímž smyslem je zjištění skutečné hodnoty věcí, práv a majetkových hodnot) – viz ust. § 2 odst. 2 a § 10 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
32. Námitku nevhodnosti srovnávaných pozemků použitých znaleckou kanceláří Kreston hodnotí odvolací soud rovněž za nedůvodnou. Jedná se o pozemky ve stejné lokalitě, do 10 km. Jsou to pozemky v průmyslových areálech, některé zastavěny stavbou cizího vlastníka. Dle odvolacího soudu se jedná o pozemky vhodné k porovnání.
33. Odvolací soud tak napadený zamítavý výrok II rozsudku jako věcně správný potvrdil dle § 219 o.s.ř., na základě správného závěru soudu prvního stupně o rozsahu užívání v žalobě vymezených pozemků žalovanou v rozhodné době a o výši obvyklého nájemného za užívání
34. V řízení došlo ke změně rozsudku soudu prvního stupně, odvolací soud proto dle § 224 odst. 2 o. s. ř. rozhodl o nákladech řízení ve vztahu mezi žalobkyní a žalovanou před soudy obou stupňů dle § 142 odst. 2 podle poměru úspěchu ve věci, když žalobkyně z celkové částky 32 725 835,96 Kč byla úspěšná pouze co do částky 8 647 482 Kč, úspěch ve výši 26 % a neúspěch ve výši 76 %, poměr úspěchu žalované tak činí $74 - 26 = 48$ %. Náklady řízení tvoří zaplacený soudní poplatek za odvolání ve výši 51 351 K, odměna za zastupování advokátem dle § 6 odst. 1 a § 7 vyhl. č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu (dále jen „a. t.“) ve výši 57 420 Kč z tarifní hodnoty 32 725 835,96 Kč za 14 úkonů právní služby, za přípravu a převzetí právního zastoupení, kvalifikované vyjádření žalované ze dne 22.9.2014, vyjádření žalované dne 1. 12. 2022, celkem 7 x účast na jednání soudu, dne 15.6.2020, 5. 12. 2022, 13.2.2023, 31. 5. 2023 (3x), 24.7.2023, 19.9.2023, 9. 10. 2023, 1 x účast při místním šetření dne 30. 3. 2023, vyjádření žalované k výzvě soudu ze dne 14.3.2023 dle § 11 odst. 1 a.t., 1/2 úkonu ve výši 28 710 Kč za návrh na přerušování řízení, vyjádření žalované a návrh na pokračování v řízení ze dne 22. 8. 2019 dle § 11 odst. 2 a.t., dále odměna za odvolací řízení z tarifní hodnoty 24 531 262,96 Kč ve výši 54 140 Kč za odvolání a účast při odvolacím jednání, 18 náhrad hotových výdajů po 300 Kč (§ 13 odst. 4 a.t.). Odměna právního zástupce včetně 21 % DPH tak činí 1 179 726 Kč. Ani odvolací soud nepřiznal žalované další požadované náhrady za opakované návrhy na přerušování řízení a návrh na opravu záznamu z místního šetření, vyjádření bez výzvy soudu a závěrečný návrh, které nejsou účelně vynaloženými náklady řízení. Náklady žalované rovněž se sestávají z hotových nákladů za vypracované znalecké posudky znalecké kanceláře Kreston (posudky č. 4257/22, vč. dodatku č. 1, č. 4258/22, vč. dodatku č. 1, č. 4259/22, vč. dodatku č. 1, č. 4260/22, vč. dodatku č. 1 v částce 72 600 Kč). Celkem náklady řízení činí 1 303 677 Kč, 48 % 614 684 Kč. Tyto odvolací soud uložil žalobkyni zaplatit žalované v obecné pariční lhůtě (§ 160 odst. 1 věta první před středníkem o. s. ř.) a na zákonné platební místo (§ 149 odst. 1 o. s. ř.).
35. Vzhledem k tomu, že se změnil neúspěch žalobkyně na 74 % a žalované na 26 %, odvolací soud postupem dle § 220 odst. 1 písm. a) o.s.ř. rozsudek soudu prvního stupně změnil ve výroku IV a V jen tak, že výše náhrady nákladů státu (z celkových 23 704 Kč) je 17 541 Kč u žalobkyně a 6 163 Kč u žalované.

Shodu s prvopisem potvrzuje B. Ch.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **lze** podat dovolání k Nejvyššímu soudu prostřednictvím soudu I. stupně ve lhůtě dvou měsíců ode dne jeho doručení, avšak jen za splnění podmínek a z důvodů uvedených v § 237 o. s. ř. - jestliže napadené rozhodnutí odvolacího soudu závisí 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.

V části týkající se výroku o nákladech řízení **není** proti tomuto rozsudku dovolání přípustné.

Praha 11. června 2024

Mgr. Martin Jachura v.r.
předseda senátu