



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Marcely Kučerové a soudkyň Mgr. RNDr. Jany Zaoralové a Mgr. Blanky Fauré ve věci

žalobce: **Hlavní město Praha**, IČO 00064581
sídlem Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1 – Staré Město
zastoupen advokátem JUDr. Janem Olejníčkem
sídlem Na Příkopě 853/12, 110 00 Praha 1 – Nové Město

proti
žalovaným: 1. **P. D.**, narozen dne xxx
bytem xxx
2. **Ing. M. F.**, narozena dne xxx
bytem xxx
oba zastoupeni advokátkou Mgr. Petrou Schinnenburgovou
sídlem V Nových domcích 343/13, 102 00 Praha 15 – Xxx

o 359 200 Kč s příslušenstvím, o odvolání žalobce proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 3. října 2023, č. j. 18 C 77/2021-91,

takto:

- I.** Rozsudek soudu I. stupně **se potvrzuje.**
- II.** Žalobce je povinen zaplatit žalovaným 1/, 2/ náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 19 219,60 Kč, do 3 dnů od právní moci rozsudku, k rukám advokátky Mgr. Petry Schinnenburgové.

Odůvodnění:

1. Shora označeným rozsudkem soud I. stupně zamítl žalobu s návrhem na uložení povinnosti žalované zaplatit žalobci 359 200 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 8,25 % ročně z této částky

Shodu s prvopisem potvrzuje N. W.

(K.ř. č. 1 – rozsudek)

od 19. 5. 2021 do zaplacení (výrok I.) a uložil žalobci povinnost zaplatit žalovaným k rukám jejich právní zástupkyně náhradu nákladů řízení ve výši 96 098,20 Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok II.).

2. Předmětem řízení v této věci je (po částečném zastavení řízení na základě zpětvzetí žaloby co do částky 40 800 Kč, na základě zpřesněného odhadu výše nároku) požadavek žalobce na zaplacení 359 200 Kč na základě tvrzení, že žalobce je na základě § 8 zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, zapsána v katastru nemovitostí jako vlastníka pozemků v katastrálním území Xxx, obec Praha, a to pozemku parc. č. xxx a pozemku parc. č. xxx. Na pozemku parc. č. xxx je na základě práva stavby, které trvalo v letech 1922 až 2002, zřízena stavba rodinného domu č. p. xxx (dále jen „stavba“). Žalovaní, kteří jsou v katastru nemovitostí zapsáni jako vlastníci stavby, užívali pozemky a stavbu (dále také jen „nemovitosti“) mimo jiné i v období od 3. 12. 2019 do 2. 4. 2021, a to bez právního důvodu. Takto se na úkor žalobkyně obohatili částkou, odpovídající výši obvyklého nájemného z obytných budov a pozemků v místě a čase, které by byl za uvedené období povinen zaplatit řádný nájemce.
3. Ke své aktivní legitimaci žalobce uvedl, že je přesvědčen, že splnil zákonné podmínky přechodu vlastnického práva dané zákonem č. 172/1991 Sb. Předmětné pozemky byly v rozhodném období ve vlastnictví České republiky a ke dni 23. 11. 1990 k nim příslušelo právo hospodaření Národním výboru hl. m. Prahy. K otázce faktického hospodaření s pozemky ke dni účinnosti zákona (24. 5. 1991) jako třetí podmínce pro přechod pozemků z majetku České republiky do vlastnictví obcí podle § 1 odst. 1 cit. zákona žalobce uvedl, že s pozemky hospodařil prostřednictvím žalovaných, resp. jejich právních předchůdců, jako osob oprávněných ze stavebního práva, zřízeného podle zákona č. 86/1912 ř. z., které vzniklo 15. 6. 1922 a trvalo do 15. 6. 2002. Projevem hospodaření žalobce s předmětnými pozemky byla skutečnost, že žalované po dobu trvání práva stavby ve výkonu příslušných oprávnění nerušil. V rámci tohoto hospodaření žalobce nevybíral pachtovné ani podle smlouvy nerozhodoval o jeho zvýšení, neboť vybírání pachtovného by ve svém výsledku mělo daleko vyšší náklady, než kolik činila vybíraná částka. Žalobce v tomto směru odkázal na rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 25. 11. 2021, sp. zn. 36 Co 241/2021, vydaný v řízení o žalobě, jíž se žalobce proti žalovaným domáhal určení svého vlastnického práva ke shora uvedené stavbě po zániku práva stavby a v němž soud předběžnou otázku, zda byly splněny podmínky pro přechod vlastnického práva k předmětným pozemkům z majetku státu do majetku žalobce, vyřešil ve prospěch žalobce, když uzavřel, že žalobce s pozemky hospodařil prostřednictvím žalovaných, resp. jejich právních předchůdců, jako oprávněných ze stavebního práva.
4. Žalovaní navrhli zamítnutí žaloby. Obranu založili na námitce, že žalobce není oprávněn domáhat se vydání bezdůvodného obohacení, které mělo vzniknout užíváním nemovitostí bez právního důvodu, neboť na ni nepřešlo vlastnické právo k pozemkům podle zákona č. 172/1991 Sb. Tvrzení, že je žalobce vlastníkem pozemku p. č. xxx a pozemku p. č. xxx, jehož součástí je stavba č. p. xxx, je vědomě nepravdivé. Pozemky zůstaly po účinnosti zákona č. 172/1991 Sb. ve vlastnictví státu. Smlouva o zřízení práva stavby byla uzavřena mezi Zemským správním výborem pro Čechy v Praze a Družstvem pro postavení úřednických a dělnických domků za účelem zřízení staveb k bydlení na části pozemku tehdejšího zemského statku č. xxx v Xxxi, obec Praha; na základě takto zřízených práv stavby bylo vybudováno několik rodinných domků. Žalobce vedl proti jednotlivým vlastníkům staveb zřízených na základě práva stavby řízení o určení svého vlastnictví ke stavbám. Otázka, zda na žalobkyni přešlo právo k předmětným pozemkům podle zákona č. 172/1991 Sb., byla na základě těchto žalob již jako předběžná opakovaně řešena. Závěry odvolacího soudu, z nichž žalobce vychází, tj. že žalobce s pozemky hospodařil prostřednictvím žalovaných, resp. jejich právních předchůdců, jako oprávněných ze stavebního práva a takto splnil nutnou podmínku hospodaření s tímto majetkem státu ke dni 24. 5. 1991, jsou v rozhodování soudu I. stupně i soudu odvolacího ojedinělé. Žalovaní poukázali zejména na rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 13. 4. 2021, č. j. 18 C 49/2020-127, jímž bylo rozhodnuto, že žalobce

nebyl aktivně legitimován v řízení o určení vlastnictví ke stavbě zřízené na pozemku zatíženému shora označeným právem stavby, neboť pozemek nepřešel podle zákona č. 172/1991 Sb. z majetku státu do majetku obce. Hospodařením ve smyslu zákona č. 172/1991 Sb., se rozumí hospodaření s příslušnou řádnou péčí, tedy nejen majetek evidovat, nýbrž také pečovat o jeho údržbu, chránit jej a využívat; bylo však zjištěno, že žalobce se o majetek nezajímal do roku 2002, kdy podal u Katastrálního úřadu Praha-město ohlášení přechodu vlastnického práva k nemovitostem podle zákona č. 172/1991 Sb.

Vyšší soudy včetně Ústavního soudu schválily závěr, že pokud žalobce s předmětnými pozemky nehospodařil, tj. nevyužíval je k plnění svých úkolů, nepečoval o ně, neprojevoval se jako účastník právního poměru založeného ve vztahu k žalovaným smlouvou o zřízení práva stavby, tedy nevymáhal dojednanou stavební činži a neprojevoval ani vůli nabýt následně ke stavbě zřízené na základě práva stavby vlastnické právo, nejsou splněny zákonné předpoklady přechodu vlastnického práva k pozemkům do vlastnictví obce pro nedostatek fakticity obecního hospodaření (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 5. 2022, sp. zn. 28 Cdo 889/2022, resp. usnesení Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2049/22). Shodně je předběžná otázka přechodu předmětných pozemků z majetku státu do majetku žalobce řešena i ve vztahu ke konkrétní skutkové situaci žalovaných, a to v řízení Obvodního soudu pro Prahu 10, sp. zn. 16 C 26/2020, ve kterém žalobce uplatnil na základě týchž tvrzení nárok na vydání bezdůvodného obohacení za období od 3. 2. 2017 do 2. 12. 2019.

Žalovaní vznesli z opatrnosti i námitku promlčení s tím, že právo na vydání bezdůvodného obohacení (pokud by žalobci vzniklo) se promlčelo jako celek; žalobce mohl právo na vydání bezdůvodného obohacení uplatnit poprvé dne 13. 6. 2002, ale učinil tak až v červenci 2019. Dále vznesli námitku mimořádného vydržení veškerých nemovitostí ke dni 1. 1. 2019, eventuálně vydržení ke dni 13. 7. 2012, eventuálně mimořádného vydržení ke dni 1. 10. 1948, eventuálně námitku vydržení práv ze smlouvy o stavebním právu ze dne 26/27. 5. 1922 a eventuálně námitku mimořádného vydržení práva věci užívat tak, jak je užívají od 16. 6. 2002 a ke dni 1. 1. 2019.

5. Soud I. stupně zjistil tento skutkový stav: Dne 26./27. 5. 1922 byla uzavřena mezi Zemským správním výborem pro Čechy v Praze a Družstvem pro postavení úřednických a dělnických domků Smlouva o stavebním právu, jejímž předmětem bylo zřízení práva stavby na části pozemku č. k. xxx v Xxxi, obec Praha, za účelem stavby budov s byty pro bytové potřeby členů družstva, právo stavby bylo zřízeno na 80 let a byl ujednáán stavební plat ve výši 1 200 Kčs ročně. V čl. 18 smlouvy bylo ujednáno, že po zániku práva stavby uplynutím 80 let přestanou být předmětné budovy s byty součástí práva stavby a stanou se součástí předmětného pozemku, vlastníkem budov se stane Zemský právní výbor pro Čechy v Praze, resp. jeho právní nástupce. Žalovaní jsou v katastru nemovitostí zapsáni jako vlastníci budovy č. p. xxx na pozemku parc. č. xxx na základě rozhodnutí o dědictví sp. zn. D 745/1988. Žalobkyně je zapsána jako vlastníka předmětných pozemků s tím, že jako nabývací titul je uveden vznik práva ze zákona č. 172/1991 Sb. Ohlášení přechodu vlastnického práva k nemovitostem podal žalobce u katastrálního úřadu Praha-město dne 10. 1. 2002, listinou ze dne 7. 11. 2001. V části C listu vlastnictví je zapsáno právo stavby na období 15. 6. 1922 do 15. 6. 2002 k předmětným pozemkům a předkupní právo žalovaných. Žalovaný požádal žalobce dne 20. 2. 2002 o odprodej předmětných pozemků s tím, že se o jejich koupi snaží od roku 1989, žalovaný spolu s M. D. zaslal dne 13. 5. 2002 žalobci, Ministerstvu financí ČR, Katastrálnímu úřadu Praha-Město, dopis, ve kterém žádali o stanovisko k dané problematice přechodu vlastnického práva po zániku práva stavby. Žalovaní opakovaně žádali žalobce o odkup pozemků dne 17. 7. 2003 a 15. 9. 2004. Podle údajů ve Sbírce listin Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu je v listu vlastnictví Národního výboru hlavního města Prahy u pozemků parc. č. xxx a xxx uvedeno právo stavby, ale oba pozemky jsou přeškrtnuté. Do LV č. xxx pro k. ú. Xxx se začalo zapisovat v roce 1964, v roce 2001 byl zápis ukončen. Žalobce zaslal dne 12. 4. 2021 žalovaným předpis náhrady za faktické užívání pozemků parc. č. xxx (včetně stavby č. p. xxx) a parc. č. xxx v k. ú. Xxx. Žalované vyzval k uhrazení částky 400 000 Kč. Za období od 3. 12. 2019 do 31. 12. 2019 požadoval částku

23 819,30 Kč, za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 částku 300 616,02 Kč a za období od 1. 1. 2021 do 2. 4. 2021 částku 75 564,68 Kč, což odpovídá 25 000 Kč za měsíc. Každého ze žalovaných vyzval k úhradě 1/2 dlužné částky, tedy 200 000 Kč. Výše požadované částky vychází ze znaleckého posudku č. 15/2023-4925 k obvyklé ceně ročního nájmu pozemků parc. č. xxx a parc. č. xxx a pro rodinný dům č. p. xxx, v k. ú. Xxx. Cena nájmu za období od 3. 2. 2017 do 2. 12. 2019 byla určena částkou 722 900 Kč, za období od 3. 12. 2019 do 2. 4. 2021 částkou 376 000 Kč a za období od 3. 4. 2021 do 2. 2. 2023 částkou 526 600 Kč, celkem 1 608 700 Kč.

6. Obvodní soud pro Prahu 10 rozhodoval ve věci týchž účastníků o určení vlastnického práva ke stavbě č. p. xxx, jež je součástí pozemku parc. č. xxx v k. ú. Xxx, zapsané na LV č. xxx, kdy zdejší soud žalobu zamítl s odůvodněním, že žalobce nebyl v řízení aktivně legitimován, když není vlastníkem předmětných pozemků. K odvolání žalobce bylo toto rozhodnutí potvrzeno; odvolací soud řešil předběžnou otázku přechodu předmětných pozemků do majetku státu ve prospěch žalobce; v odůvodnění uvedl, že, dle jeho názoru, je žalobce vlastníkem pozemku parc. č. xxx v k. ú. Xxx, obec Praha. Městský soud se přiklonil k názoru žalobce, že předmětné pozemky užíval (srov. rozsudek obvodního soudu pro Prahu 10, č. j. 18 C 49/2020-127, ve spojení s rozsudkem Městského soudu v Praze sp. zn. 36 Co 241/2021-188). Dovolání žalobce proti rozhodnutí Městského soudu v Praze odmítl Nejvyšší soud (sp. zn. 22 Cdo 1061/2022-226); rovněž ústavní stížnost žalobce byla odmítnuta (usnesení Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 133/23).
7. Ve věci týchž účastníků rozhodoval Obvodní soud pro Prahu 10 o nároku žalobce na zaplacení bezdůvodného obohacení ve výši 850 000 Kč s příslušenstvím za období od 3. 2. 2017 do 2. 12. 2019. Žalobu (sp. zn. 16 C 26/2020) zamítl s odůvodněním, že žalobce nemá aktivní legitimaci, když na něj vlastnické právo dle zák. č. 172/1991 Sb. nepřešlo z důvodu nenaplnění podmínky faktického hospodaření s předmětnými nemovitostmi. Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 17. 5. 2023, č. j. 68 Co 87/2023-328, zamítavý rozsudek potvrdil a uvedl, že „*nebyly splněny zákonné podmínky přechodu vlastnictví k předmětným pozemkům ze státu na žalobce, protože ten (ani jeho právní předchůdce) s předmětnými pozemky nehospodařil, když sice respektoval právo stavby, ale nepožadoval jemu odpovídající protiplnění*“.
8. Právním posouzením uvedeného skutkového stavu dospěl soud I. stupně k následujícím závěrům: žalobce se nestal vlastníkem pozemků p. č. xxx, xxx, k. ú. Xxx, obec Praha, neboť na něj nepřešlo vlastnické právo státu k těmto věcem na základě § 1 odst. 1 zák. č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku státu do vlastnictví obcí. Soud I. stupně dovodil, že pozemek byl v rozhodné době majetkem České republiky a ke dni 23. 11. 1990 příslušelo právo hospodaření s tímto majetkem Národnímu výboru hl. m. Prahy. Současně však uzavřel, že nebyla splněna třetí z kumulativních podmínek pro přechod věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, spočívající v požadavku, že s tímto majetkem obce ke dni 24. 5. 1991 hospodařily.
9. V otázce výkladu pojmu „hospodaření“ ve smyslu § 1 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb., soud I. stupně odkázal na ustálenou judikaturu Nejvyššího soudu zastávající názor, že „*požadavek, aby obce s věcmi uvedenými v § 1 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb. hospodařily, je třeba chápat tak, že obec realizuje práva a povinnosti, které na ni přeshly z národního výboru, tedy nakládá s věcmi, k nimž dříve náleželo právo hospodaření národnímu výboru, způsobem naplňujícím toto právo hospodaření. Jistě přitom nemusí jít vždy jen o hospodaření ve smyslu užívání věci, tj. např. výkon zemědělské činnosti, ale i v ostatním právním smyslu, zahrnujícím držbu věci a nakládání s věcí v souladu s právními předpisy upravujícími právo hospodaření, či možnost uvedené věci pronajmout*“, a na judikaturu Ústavního soudu, podle jehož ustálených závěrů „*obsah pojmu „hospodaření“, je třeba odvodit z citovaných předpisů, kde se organizacím ukládá hospodařit s národním majetkem s péčí řádného hospodáře, nejen tedy tento majetek evidovat, ale také pečovat o jeho údržbu, chránit ho a využívat. Pojem „hospodaření“ ve smyslu ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb. lze chápat jako opozici k pojmu „právo hospodaření“, a to v tom smyslu, že „právo hospodaření“ představuje určitou formální podmínku, zatímco „hospodaření“ podmínku materiální, coby faktické užívání majetku. Zákonodárce vyjádřil vůli převést do vlastnictví obce podle § 1 zákona č. 172/1991 Sb. toliko ten majetek, který právní předchůdci obcí fakticky využívali k plnění svých úkolů*“. Soud I. stupně vyšel ze zjištění, že předmětný pozemek byl v rozhodné době

fakticky užíván žalovanými a jejich právními předchůdci na základě práva stavby. Žalobce tedy hospodaření ve smyslu užívání věci vykonávat nemohl. Hospodaření v právním smyslu vyloučeno nebylo, naopak pod pojem péče řádného hospodáře spadalo, aby bylo vybíráno pachtovné (stavební činže) dle smlouvy o stavebním právu ze dne 26. a 27. 5. 1922. Z této smlouvy je zřejmé, že se jednalo o úplatný, tedy synallagmatický vztah. Pachtovné bylo rovněž možné zvýšit každých 10 let o 10 %. Povinnost k úhradě pachtovného byla rovněž opětovně zdůrazněna v postupní smlouvě ze dne 19. 12. 1938. Řádný hospodář by měl zájem na vytváření příjmu z majetku, který spravuje. Právo stavby bylo ze strany Národního výboru hl. m. Prahy respektováno, ale nebylo vymáháno odpovídající protiplnění a ani nebylo požadováno jeho zvýšení, ač k tomu Národní výbor hl. m. Prahy byl oprávněn. Zápis v evidenci nemovitostí vedené v pozemkových knihách a posléze středisky geodézie a potom katastrálními úřady, pro závěr o faktickém hospodaření též nestačí (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 10. 2010, č. j. 28 Cdo 1573/2010 nebo rozsudek ze dne 28. 7. 2000, sp. zn. 1206/99). Soud I. stupně měl za to, že řádný hospodář by měl zájem na tom, aby pobíral příjem z majetku, který spravuje. Dočasné užívání či ponechání věci do nájmu nemůže být chápáno jako faktické hospodaření, když proti němu nestojí odpovídající protiplnění ani jiná aktivita směřující k vytvoření tohoto protiplnění.

10. Právo stavby, zřízené v daném případě jako právo věcné, tedy nepředstavuje užívací titul, který mají na mysli judikáty připouštějící, že znak pojmu hospodaření ve smyslu § 1 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb., splňuje i přenechání věci do nájmu, resp. do dočasného užívání na základě užívacích práv odvozených od práva hospodaření s národním majetkem jako tzv. primárního užívacího institutu k pozemkům ve vlastnictví státu. Nenastala situace, kdy by Národní výbor Hl. m. Prahy, resp. obec s předmětným pozemkem hospodařil prostřednictvím organizace, osob, jimž na základě svého (hlavního) práva hospodaření zřídil odvozený právní titul k užívání v podobě dočasného užívání pozemku, resp. nájmu. Soud I. stupně proto na danou věc neaplikoval judikatorní závěry, podle nichž by s předmětnými pozemky fakticky hospodařil prostřednictvím žalovaných (jejich právních předchůdců). Dovodil, že existence žalobcem namítaného hospodaření Národního výboru hl. m. Prahy s předmětnými pozemky formou „dočasného přenechání do užívání zřízením práva stavby“, tedy institutu, jehož znakem je užívání za úplatu, je vyloučena proto, že Národní výbor hl. m. Prahy sice respektoval právo stavby, ale nijak nepožadoval, natož vymáhal tomu odpovídající protiplnění, o jeho navyšování podle smlouvy o zřízení práva stavby ani nemluvě. Soud I. stupně shrnul, že ani Národní výbor hl. m. Prahy ani žalobce ke dni účinnosti zákona č. 172/1991 Sb. fakticky nevykonávali obsah práva hospodaření ani využitím věci k plnění úkolů státu, péči o údržbu, opravy, výběr stavebního platu – „pachtovného“, ani formou svěřením do dočasného užívání jako práva odvozeného od práva hospodaření s národním majetkem či do nájmu, nebyla naplněna třetí podmínka § 1 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb. a vlastnictví k předmětným pozemkům na žalobce ze státu nepřešlo. Na tomto závěru nemůže změnit nic ani to, že někteří bývalí členové Družstva pro postavení úřednických a dělnických domků v Xxx z opatrnosti v roce 2020 provedli platbu smluvního pachtovného dle smlouvy o stavebním právu za roky 2018 a 2019, neboť žalobce sám se této úhrady nedomáhal.
11. Soud I. stupně dále uvedl, že takto řešil předběžnou otázku splnění podmínek § 1 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb. pro přechod majetku státu do majetku obce v této věci shodně se závěry rozhodnutí Obvodního soudu pro Prahu 10, sp. zn. 16 C 26/2020, ve věci nároku žalobce na vydání bezdůvodného obohacení za bezprostředně předcházející období, a dále v souladu se závěry rozhodnutí Městského soudu v Praze ve věcech sp. zn. 18 Co 279/2021 (proti němuž bylo dovolání žalobce odmítnuto usnesením Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 889/2022 a ústavní stížnost žalobce odmítnuta usnesením Ústavního soudu sp. zn. sp. zn. I. ÚS 2049/22), 58 Co 146/2022 a 16 Co 68/2023, a 68 Co 87/2023; neztotožnil se tak s právním posouzením téže otázky v rozhodnutích Městského soudu v Praze sp. zn. 36 Co 241/2021, 36 Co 249/2021 a 70 Co 55/2022.

12. Na základě právního závěru, že žalobce neprokázal skutečnosti rozhodné pro přechod vlastnického práva dle zákona č. 172/1991 Sb. soud I. stupně uzavřel, že aktivní legitimace žalobce v řízení není dána a žalobu zamítl. Vzhledem k tomu, že soud I. stupně žalobu zamítl pro nedostatek aktivní legitimace žalobce, nezabýval se z důvodu hospodárnosti posouzením argumentace žalovaných, namítajících vydržení vlastnického práva k předmětné nemovitosti, resp. vydržení práva stavby. O náhradě nákladů řízení soud I. stupně rozhodl soud podle § 142 odst. 1 o. s. ř. ve prospěch plně úspěšných žalovaných 1/, 2/.
13. Tento rozsudek soudu I. stupně napadla žalobce v celém rozsahu včasným a přípustným odvoláním. Odvolací důvody podřadil ustanovení § 205 odst. 2, písm. c), písm. d), písm. e), písm. g) o. s. ř. Žalobce nesouhlasil s tím, jak soud I. stupně posoudil předběžnou právní otázku, zda k rozhodnému dni s předmětnými pozemky hospodařil. Namítal, že mohl fakticky s předmětnými pozemky k rozhodnému dni 24. 5. 1991 hospodařit pouze prostřednictvím oprávněných ze stavebního práva, tedy žalovaných či jejich právních předchůdců. Žalobce žalované v realizaci práva stavby nerušil; vybírání pachtovného ve výši, která byla dle jeho názoru symbolická, nerealizoval proto, že k datu 24. 5. 1991 nepředstavovalo adekvátní náhradu za umožnění výkonu práva užívání a požívání k předmětným pozemkům ze strany žalovaných a jejich právních předchůdců. Žalobce poukázal na to, že Městský soud v Praze tutéž otázku v řízení týchž účastníků (sp. zn. 36 Co 241/2021), či v obdobných věcech (sp. zn. 36 Co 249/2021 a sp. zn. 70 Co 55/2022) dospěl k závěru, že žalobce k rozhodnému dni pozemky kvalifikovaným způsobem užíval, když se ztotožnil s argumentací žalobce, že s pozemky hospodařil prostřednictvím oprávněných ze stavebního práva (práva stavby). Soud I. stupně nejen že se v napadeném rozhodnutí touto právní otázkou dostatečně nezabýval, ale navíc ignoroval argument žalobce, který na předchozí pravomocné soudní rozhodnutí ohledně shodné právní otázky odkazoval.

Žalobce dále poukázal na usnesení ze dne 25. 3. 2022, č. j. 70 Co 55/2022-316, v němž se Městský soud v Praze vyjádřil i k názoru, alternativně odůvodňujícímu závěr, že předmětné pozemky podle zákona č. 172/1991 Sb. do majetku žalobce nepřešly, a to, že pozemky, jichž se dotýkalo sjednané stavební právo, nebyly ani způsobitelným předmětem přechodu majetku státu do majetku obcí (§ 1 odst. 1, § 2 odst. 1 písm. b) ve spojení s § 4 odst. 1 písm. a) zákona č. 172/1991 Sb.), když na předmětných pozemcích byla na základě smlouvy o stavebním právu podle zákona č. 86/1912 ř. z. zřízena stavba rodinného domku ve vlastnictví fyzických osob, právo stavby odpovídá z hlediska účelu právní úpravy práva osobního užívání pozemků podle § 198 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen "občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013), tedy se výjimka upravená v ustanovení § 4 odst. 1 písm. a) zákona č. 172/1991 Sb. vztahuje i na předmětné pozemky, na nichž byla zřízena stavba rodinného domku ve vlastnictví fyzických osob na základě práva stavby. Žalobce argumentoval, že režim pozemků dotčených právem stavby se rozhodně typově více blíží nájemní smlouvě než právu osobního užívání pozemků. Na rozdíl od práva stavby bylo právo osobního užívání pozemku časově neomezené a přecházelo na dědice. Pokud by měl zákonodárce v době, kdy byl v účinnosti i zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby, v úmyslu, aby do majetku obcí nepřecházely pozemky, k nimž bylo zřízeno právo stavby, jistě by to v zákoně výslovně uvedl. Z uvedených důvodů žalobce navrhl, aby odvolací soud změnou napadeného rozsudku žalobě vyhověl.

14. Žalovaní 1/, 2/ ve vyjádření k odvolání žalobce navrhli potvrzení rozsudku soudu I. stupně. Rovněž setrvali na své argumentaci užitě před soudem I. stupně s tím, že žalobce není ve věci aktivně legitimován, a nemá tedy ani právní titul pro vymáhání náhrady za faktické užívání nemovitostí žalovanými. Odkázali na závěry rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 9. 6. 2021 ve znění (co do věci samé) potvrzujícího rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 20. 10. 2021, č. j. 18 Co 279/2021-205, a závěry usnesení Ústavního soudu ze dne 5. 9. 2022, sp. zn. I. ÚS 2040/22 (vydaného v řízení Obvodního soudu pro Prahu 10 sp. zn. 23 C 50/2020). Uvedli, že předmětné pozemky zůstaly ve vlastnictví České republiky, k přechodu majetku z vlastnictví

státu do vlastnictví obce podle zák. č. 172/1991 Sb. nedošlo pro nenaplnění podmínky reálného hospodaření žalobkyně s nimi.

15. Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek a řízení mu předcházející podle § 212 a § 212a o. s. ř.; dospěl k závěru, že odvolání žalobce není důvodné. Odvolání žalobce bylo projednáno podle § 101 odst. 3 o. s. ř. v nepřítomnosti právní zástupkyně žalovaných, která nedoložila tvrzený důvod, pro nějž se z jednání omluvila (není schopna absolvovat cestu z Hamburku, kde se aktuálně nachází, k soudu v Praze) a požádala o jeho odročení.
16. Soud I. stupně rozhodl o žalobě na základě řešení otázky aktivní legitimace žalobce k uplatnění nároku na vydání bezdůvodného obohacení na základě tvrzení, že na něj přešlo vlastnické právo k předmětným pozemkům, užívaným žalovanými, na základě zákona č. 172/1991 Sb., případně, zda žalobce takové vlastnické právo vydržel.
17. Tato otázka byla jako předběžná opakovaně řešena s odlišnými závěry ohledně splnění podmínky kvalifikovaného hospodaření s předmětnými pozemky k rozhodnému dni 24. 5. 1991; soudu I. stupně nelze – jak to činí odvolatel, důvodně vytknout, že zaujal názor, že žalobce k rozhodnému dni s předmětnými pozemky ve smyslu § 1 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb. nehospodařil, aniž se vypořádal s odlišným řešením této otázky, vysloveným ve vztahu k týmž účastníkům v rozhodnutí Městského soudu v Praze sp. zn. 36 Co 241/2021. V této souvislosti odvolací soud odkazuje k bodům 53-54 odůvodnění napadeného rozhodnutí. Právní názor, že nelze přisvědčit tvrzení žalobce, že s předmětnými pozemky fakticky hospodařil prostřednictvím právních předchůdců žalovaných, byl ve vztahu mezi žalobcem a žalovanými podrobně odůvodněn rovněž v rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 10, ze dne 19. ledna 2023, č. j. 16 C 26/2020-286 a v potvrzujícím rozsudku Městského soudu v Praze sp. zn. 68 Co 87/2023.
18. Odvolací soud proto pouze stručně rekapituluje, že k přechodu majetku ze státu na obec nedošlo proto, že nebyla naplněna třetí z podmínek pro přechod vlastnictví, uvedených v § 1 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb., když s majetkem ve vlastnictví státu nehospodařil ani žalobce ani Národní výbor hl. m. Prahy, protože ke dni účinnosti zákona č. 172/1991 Sb., nevykonávali fakticky obsah práva hospodaření ani využitím pozemků k plnění úkolů státu, péčí o jejich údržbu, ani výběrem stavebního platu – pachtovného a jeho přípustným navyšováním. Shodně pak soudy v těchto věcech odmítly argumentaci žalobce, že by vlastnické právo k pozemkům vydržel, když poukázaly na to, že žalobce pozemky nederžel a pro případné mimořádné vydržení podle § 1095 o. z. neuplynula zákonná dvacetiletá lhůta. Konečně pro závěr o tom, že žalobce není vlastníkem pozemků, obecné soudy v těchto věcech odkázaly i na záměr zákonodárce nepřipustit převod vlastnického práva k pozemkům zastavěným budovou ve vlastnictví fyzických osob, k nimž bylo zřízeno právo osobního užívání pozemků s tím, že nyní posuzované případy spadají pod úpravu § 4 odst. 1 písm. a) zákona č. 172/1991 Sb., neboť právo stavby, které do svého zániku v roce 2002 svědčilo žalovaným v jednotlivých sporech či jejich právním předchůdcům, se z hlediska svého účelu této výjimce obsahově blíží. Ústavní soud v usnesení ze dne 5. 9. 2022 sp. zn. I. ÚS 2040/22, uvedl, že nemá, co by těmito závěry mohl z hlediska ústavnosti vytknout.
19. Soud I. stupně v této věci vyšel z posledně uvedených závěrů, uzavřel, že žalobce není vlastníkem předmětných pozemků, a dovodil tak nedostatek jeho aktivní legitimace ve sporu o vydání toho, čím se žalovaní měli při tvrzeném užívání předmětných pozemků bez právního důvodu na jeho úkor obohatit. Odvolací soud má jeho právní posouzení věci v tomto směru za správné. Ztotožnil se jak s obsahem závěrů soudu I. stupně, tak s rozhodnutími vydanými jinými senáty Městského soudu v Praze (sp. zn. 18 Co 279/2021, 58 Co 146/2022 a 16 Co 68/2023) a cítí se vázán také závěry Nejvyššího soudu vyslovenými v jeho usnesení ze dne 5. 9. 2022, sp. zn. 28 Cdo 889/2022 odmítajícím dovolání proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 20. 10. 2021, sp. zn. 18 Co 279/2021, jímž byl potvrzen rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 9. 6. 2021, sp. zn. 23 C 50/2020. Nejvyšší soud v něm uvedl: *Ustálená soudní praxe dlouhodobě vykládá ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb. tak, že k přechodu věci z vlastnictví státu do vlastnictví obcí je*

třeba nejen existence vlastnického práva státu a formální existence práva hospodaření svědčící národním výborům, jejichž práva a závazky přešly na obce (k tomu srov. § 68 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích /obecní zřízení/), ale též moment faktický, totiž aby obce s danými věcmi ke dni účinnosti zákona také skutečně hospodařily. Požadavek, aby obce s věcmi uvedenými v § 1 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb. hospodařily, je třeba chápat tak, že obec realizuje práva a povinnosti, které na ni přešly z národního výboru, tedy nakládá s věcmi, k nimž dříve náleželo právo hospodaření národnímu výboru, způsobem naplňujícím toto právo hospodaření. Jistě přitom nemusí jít vždy jen o hospodaření ve smyslu užívání věci, ale i ostatními zákonu neodporujícími dispozicemi, zahrnujícími např. držbu věci a nakládání s věcí v souladu s právními předpisy upravujícími právo hospodaření, či možnost uvedené věci pronajmout. K výkladu citovaného ustanovení se již dříve vyslovil též Ústavní soud, jenž v nálezu ze dne 29. 11. 1996, sp. zn. IV. ÚS 185/96, publikovaném ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu pod č. 131/1996, dospěl k závěru, že k přechodu věci z majetku státu do vlastnictví obcí je třeba kumulativního naplnění všech tří stanovených podmínek, včetně podmínky realizace práva hospodaření. V nálezu ze dne 9. 7. 2013, sp. zn. IV. ÚS 600/11, publikovaném ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu pod č. 116/2013, pak zaujal rovněž názor, že pojem „hospodaření“ uvedený v ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb. lze chápat jako opozici k pojmu „právo hospodaření“, a to v tom smyslu, že „právo hospodaření“ představuje určitou formální podmínku, zatímco „hospodaření“ podmínku materiální, coby faktické užívání majetku. Podle názoru Ústavního soudu tak zákonodárce vyjádřil vůli převést do vlastnictví obce podle ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb. toliko ten majetek, který právní předchůdci obcí fakticky využívali k plnění svých úkolů (srovnej obdobně též usnesení Ústavního soudu ze dne 27. 6. 2007, sp. zn. IV. ÚS 1105/07, ze dne 30. 6. 2011, sp. zn. III. ÚS 1399/11, nebo ze dne 23. 6. 2015, sp. zn. IV. ÚS 2566/14). Jestliže tedy odvolací soud vycházejí ze zjištění, že v rozhodné době (ke dni účinnosti zákona č. 172/1991 Sb. – 24. 5. 1991) dovolatel (žalující obec) s předmětným zastavěným pozemkem ve vlastnictví státu (k němuž byl ke dni 23. 11. 1990 formálně nadán právem hospodaření Národní výbor hlavního města Prahy) fakticky nikterak nehospořoval – nevyužíval jej k plnění svých úkolů, nikterak o něj nepečoval a neprojevoval se ani jako účastník právního poměru založeného ve vztahu k němu smlouvou o zřízení práva stavby sjednanou dne 26. 5. 1922 (nevymáhal dojednanou stavební činnost a neprojevoval ani vůli nabýt následně ke stavbě umístěné na dotčeném pozemku v souladu se smlouvou o zřízení práva stavby vlastnické právo) – uzavřel, že zákonné předpoklady přechodu vlastnického práva k pozemku ze státu na obec (vzdor zápisu vlastnického práva obce do katastru nemovitostí realizovanému na základě ohlášení přechodu vlastnického práva dle zákona č. 172/1991 Sb. podaného katastrálnímu úřadu až dne 10. 1. 2002) nebyly naplněny pro nedostatek fakticity obecního hospodaření s ním (§ 1 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb.), nikterak se tím od výše citované judikatury (na niž není důvodu čehokoliv měnit) neodchýlil. Nepřeslo-li vlastnické právo k posuzovanému zastavěnému pozemku ve smyslu ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb. na dovolatele, neprotiví se závěry odvolacího soudu – že se uplynutím doby trvání práva stavby zřízeného dle zákona č. 86/1912 ř. z. k tomuto pozemku (k 26. 5. 2002) dovolatel nestal vlastníkem zde vybudované stavby – nikterak ani konkluzím plynoucím z usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 6. 2013, sp. zn. 22 Cdo 3208/2011, dle nichž po zániku práva stavby zřízeného dle zákona č. 86/1912 ř. z. stavba vybudovaná na zatiženém pozemku připadá pozemkovému vlastníkovvi. Namítá-li dovolatel dále, aniž však v tomto směru vymezuje předpoklady přípustnosti podaného dovolání (nespecifikuje, zda tím klade otázku řešenou odvolacím soudem odchýlně od dosavadní judikatury dovolacího soudu či judikaturou dosud neřešenou nebo řešenou rozdílně, případně, zda jde o otázku, jež má být oproti dosavadní judikatuře dovolacího soudu vyřešena jinak), že vlastnické právo k předmětným nemovitým věcem (zastavěnému pozemku a stavbě) vydržel, jest dodat, že ani v uvedeném směru se odvolací soud právní úpravě ani ustálené judikatuře nezpronevěřil, dovodil-li, že vydržení vlastnického práva dovolatelem vylučuje okolnost, že se neujal držby (§§ 129 odst. 1, 130 odst. 1, 134 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, účinného do 31. 12. 2013, §§ 987 a násl. a 1089 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, účinného od 1. 1. 2014; srov. k tomu kupř. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6. 5. 2015, sp. zn. 22 Cdo 2009/2014).

20. Z výše uvedených důvodů nebyly odvolací námitky žalobce způsobilé zvrátit správný závěr soudu I. stupně, že žalobce není ve sporu o vydání bezdůvodného obohacení, které mělo žalovaným vzniknout užíváním předmětných pozemků bez právního důvodu, aktivně legitimován, protože není vlastníkem předmětných pozemků. Právo stavby vzniklé na základě Smlouvy o stavebním právu ze dne 26./27. 5. 1922, uzavřené mezi Zemským správním výborem pro Čechy v Praze a Družstvem pro postavení úřednických a dělnických domků, nelze podřadit pod právo

hospodaření národních výborů s majetkem ve smyslu § 1 odst.1 zákona č. 172/1991 Sb., neboť nešlo o svěření majetku do dočasného užívání, ale vztah založený na základě vlastního užívacího práva – práva stavby, tedy věcného práva. Na tento případ tak nedopadá judikatura upravující hospodaření s majetkem formou jeho přenechání do nájmu. Nebyly splněny zákonné podmínky přechodu vlastnictví k předmětným pozemkům ze státu na žalobce, protože ten (ani jeho právní předchůdce) s předmětnými pozemky nehospodařil. Žalobce v rozhodném období a dalších 10 let nevystupoval vůči žalovaným jako smluvní strana smlouvy o stavebním právu. Tuto skutečnost sice žalobce interpretuje tak, že (formou absolutní nečinnosti vůči žalovaným) respektoval jejich oprávnění z práva stavby a odpovídající protiplnění nepožadoval z důvodu neefektivity vymáhání nízkých finančních částek. Vzhledem k tomu, že žalobce nenavrhl žádné důkazy k tvrzení, že nevybírání, resp. nezvyšování tzv. stavební činže bylo výsledkem (buť z hlediska povinnosti k řádnému hospodaření sporného) jejího vědomého (a v úřední činnosti dokumentovaného) rozhodnutí v době před nabytím účinnosti zákona č. 172/1991 Sb., je pravděpodobnější interpretace, že žalobce v rozhodné době s předmětným majetkem nehospodařil, čemuž odpovídá i skutečnost, že se po dobu dalších 10 let od účinnosti zákona o majetek nezajímal, a to ani po zániku práva stavby uplynutím doby, kdy podle příslušné právní úpravy přešlo vlastnické právo ke stavbě na vlastníka pozemku, a se žalovanými ani nejednal o určení výše, resp. splatnosti, náhrady za stavbu po zániku práva stavby. Žalobce pak nemohl vlastnické právo k předmětným pozemkům ani vydržet, když předmětné pozemky nadržel a pro mimořádné vydržení neuplynula zákonná lhůta 20 let.

21. Pokud žalobce vznáší (k alternativnímu důvodu pro závěr, že vlastnické právo k předmětným pozemkům nepřešlo na žalobce podle zákona č. 172/1991 Sb.) námitky, že právo stavby se obsahově blíží právu nájmu, když – na rozdíl od práva osobního užívání pozemků, nepřechází na dědice a doba jeho trvání je zákonem omezena na interval 30–80 let, přehlíží, že právo stavby bylo zřízeno na základě zákona č. 86/1912 ř. z., jako právo věcné, zcizitelné, které přechází na dědice (tomu konečně odpovídá i německá verze označení institutu jako „Erbbaurecht“), stavba je příslušenstvím práva stavby, které samo o sobě je způsobilým předmětem zástavního práva. Tyto charakteristiky vylučují žalobcem dovozovanou analogii se závazkovým nájemním vztahem. Stanovení omezující lhůty trvání práva stavby mělo ústavní důvod, neboť tehdejší rakouská ústava ze dne 21. 12. 1967 obsahovala zákaz poměrů děleného vlastnictví, které by se nedalo vykoupit. Pro danou věc je však nejvýznamnější srovnání institutů práva stavby zřízeného podle zákona č. 86/1912 ř. z. a práva osobního užívání pozemku ve smyslu § 198 obč. zák. ve znění účinném do 31. 12. 1991, z hlediska jejich účelu, který v obou případech spočíval v realizaci obsahu vlastnického práva k pozemku fyzickými osobami – občany za účelem uspokojování bytové potřeby. Se žalobcem rovněž nelze souhlasit v názoru, že pokud záměr zákonodárce vyloučit z přechodu z majetku státu do majetku obcí nejen pozemky zastavěné na základě práva osobního užívání pozemků (výjimka upravená v § 4 odst. 1 písm. a) zákona č. 172/1991 Sb.), nýbrž také pozemky zastavěné domky ve vlastnictví fyzických osob na základě práva stavby, není výslovně vyjádřen, přiči se výklad, že v daném případě pozemky nepředstavovaly způsobilý předmět přechodu do vlastnictví obce, záměru zákonodárce. Záměr zákonodárce je rovněž nutno interpretovat podle účelu tohoto opatření, ve spojení s faktem, že institut práva stavby, upravený zákonem č. 86/1912 ř. z., se na našem území nevžil (Subkomitét pro věcné právo v roce 1923 v důvodové zprávě k návrhu revize československého obecného zákoníku občanského konstatoval, že „v území Československé republiky vyskytly se za tu dobu, co vešel zákon v platnost, pouze tři případy stavebního práva“), a naopak institut práva osobního užívání pozemku byl v době účinnosti zákona č. 509/1991 Sb., kterým byl novelizován občanský zákoník č. 40/1964 Sb., široce a běžně užíván (jen od 1. 1. 1964 do 30. 6. 1973 registrovala státní notářství na území dnešní České republiky téměř 250 000 dohod o zřízení práva osobního užívání pozemků – srov. Mikeš, J.: Některé problémy práva osobního užívání pozemků, Správní právo, 8/1973).

22. Vzhledem k tomu, že rozsudek soudu I. stupně je ze všech výše uvedených důvodů věcně správný, odvolací soud jej podle § 219 o. s. ř. potvrdil.
23. O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto podle § 224 odst. 1, § 142 odst. 1 o. s. ř.; úspěšní žalovaní 1/, 2/ mají vůči žalobci právo na náhradu nákladů řízení, jejichž výše byla určena jako součet odměny advokáta zastupujícího 2 osoby, za jeden úkon právní služby (vyjádření k odvolání) v sazbě 15 584 Kč za jeden úkon (§ 8 odst. 1, § 7 bod 6, § 12 odst. 4 AT), tedy odměna 15 584 Kč, náhrady hotových výdajů advokáta paušální částkou 300 Kč za jeden úkon (§ 13 odst. 4 AT), tedy paušální náhrada 300 Kč a náhrady za DPH v sazbě 21 % ve výši 3 335,60 Kč, celkem 19 219,60 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat dovolání k Nejvyššímu soudu ČR, do dvou měsíců od doručení rozhodnutí, prostřednictvím soudu, který rozhodoval v prvním stupni, a to pouze z důvodu, že 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 vyřešena právní otázka posouzena jinak (§ 237, § 239 a § 240 odst. 1 o.s.ř.).

Praha 31. ledna 2024

JUDr. Marcela Kučerová v. r.
předsedkyně senátu