ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Blanky Kapitánové a soudkyň JUDr. Ivety Veselé a Mgr. Zdeňky Winklerové v právní věci

žalobce: **P. M.**, narozený dne xxx
bytem xxx xxx, xxx xxx
zastoupený advokátem Mgr. Robertem Plickou
sídlem Národní 58/32, 110 00 Praha 1

proti
žalovanému: **Hlavní město Praha**, IČO 00064581
sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha 1
zastoupený advokátem JUDr. Janem Nemanským
sídlem Těšnov 1059/1, 110 00 Praha 1

o zaplacení 6 050 502 Kč s příslušenstvím, k odvolání žalovaného proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 9. 3. 2023, č. j. 14 C 1/2022-105,

takto:

I. Rozsudek soudu prvního stupně **se** ve výroku o věci samé (I.) a ve výroku o nákladech státu (III.) **potvrzuje**.

II. Rozsudek soudu prvního stupně **se** ve výroku o nákladech řízení mezi účastníky před soudem prvního stupně (II.) **mění** jen tak, že jejich výše činí 660 153,60 Kč, jinak se i v tomto výroku **potvrzuje.**

III. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 158 945,60 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám Mgr. Roberta Plicky, advokáta.

Odůvodnění:

1. Soud prvního stupně v záhlaví označeném rozsudku rozhodl tak, že uložil žalovanému zaplatit žalobci částku 6 050 502 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně z této částky za dobu od 31. 12. 2021 do zaplacení (výrok I.), a dále uložil žalovanému povinnost nahradit žalobci náklady řízení ve výši 938 308,40 Kč (výrok II.) a nahradit náklady státu, jejichž konkrétní výše bude určena v samostatném usnesení (výrok III.).

2. Takto rozhodl o žalobě, kterou se žalobce domáhal vydání bezdůvodného obohacení z titulu neoprávněného užívání pozemku ve vlastnictví žalobce za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2021 ve shora uvedené výši.

3. Vyšel přitom ze zjištění, že žalobce byl v období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2021 výlučným vlastníkem pozemku parc. č. xxx, orná půda, o výměře 15 051 m^2, v Obci Praha, k. ú. xxx, zapsaného na LV č. xxx u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha. Tento pozemek je nedílnou součástí rekreační oblasti lesoparku, přírodního parku xxx – xxx, který byl vymezen vyhláškou č. 8/1990 Sb. Národního výboru hl. m. Prahy (ta byla následně nahrazena nařízením č. 10/2014 Sb. hl. m. Prahy) a nachází se na území přírodního parku celou svou měrou. Rozhodnutím Místního úřadu xxx xxx ze dne 24. 4. 1997, zn. OÚR 3220/97/Jo–Ho, a přípisem ze dne 21. 4. 1997 byla právní předchůdkyně žalobce (N. M., matka žalobce) vyrozuměna, že se celý komplex lesoparku táhl od xxx xxx xxx katastrem a částečně i xxx katastrem. Lavičky a altány byly v minulosti osazeny na celém území lesoparku a sloužily k rekreaci a oddechu všech obyvatel Prahy. Jednalo se pouze o doplnění sadových úprav, lavičky, altán i cesty byly využívány. Pozemek nebylo lze oplotit ani využívat k jiným účelům (zastavět). Rozumné řešení se nabízelo pouze jedno, odprodat pozemek hlavnímu městu Praze a tím přispět ke zcelení tohoto ojedinělého lesního komplexu. Současně byla oním rozhodnutím zamítnuta žádost o odstranění 18 laviček, altánu a asfaltových cest umístěných na předmětném pozemku. Český úřad zeměměřičský a katastrální ve vyrozumění ze dne 25. 1. 1996, sp. zn. 7725/95-21, konstatoval, že v rámci své dohledové činnosti zjistil pochybení Katastrálního úřadu Praha – město, který bez jakékoliv listiny (pouze na základě geometrického plánu) změnil druh předmětného pozemku z orné půdy na lesní půdu, pročež nařídil danému správnímu orgánu provést opravu chyby v katastrálním operátu. Na webových stránkách Lesů hlavního města Prahy pak bylo ke dni 17. 2. 2023 uvedeno, že xxx xxx i xxx byly velmi snadno dostupné městskou hromadnou dopravou, a proto je využívali prakticky všichni obyvatelé Prahy. Největší problémy parku způsobovala vysoká návštěvnost a blízkost sídlišť. Dalšími problémy pak byly osobní zájmy jednotlivých soukromých vlastníků lesa, kteří se snažili o vyčlenění pozemku z lesoparku, o změnu využití pozemku z hlediska územního plánu nebo o dosažení vyšší výkupní ceny. Protože se údržbě pozemků v majetku soukromých osob nevěnovala dostatečná péče, uzavřel Magistrát hl. m. Prahy se soukromými vlastníky dohodu, že bude z obecních prostředků zajišťovat tzv. rekreační činnosti (sekání luk, úklid lesa, opravy a instalace rekreačních zařízení), a to za účelem zachování příjemného a esteticky hodnotného prostředí k rekreaci a odpočinku. Ze znaleckého posudku ze dne 6. 1. 2022, č. 1698/1/2022, znalecké kanceláře BDO ZNALEX s.r.o., vyplynulo, že za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2021 činilo obvyklé nájemné předmětného pozemku celkem 134 Kč za m^2 za rok. Z jiného znaleckého posudku, dne 7. 11. 2022 vypracovaného JUDr. Karlem Mošnou, č. 2244-060/2022, pak vyplynulo

obvyklé nájemné za užívání pozemku parc. č. xxx o výměře 1 467 m^2 (tento pozemek byl vyčleněn z předmětného pozemku geometrickým plánem ř. 4778/46/2022, který vyhotovila spol. AREA geodet Čížková s.r.o. v červnu roku 2022), na němž se nachází cesta, za žalované období činí 56 345 Kč.

4. Právně zjištěný skutkový stav soud prvního stupně posoudil podle § 2991 a § 2999 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (o. z.), a dospěl k závěru, že žalovaný (jako obec) v žalovaném období užíval pozemek žalobce bez právního důvodu, pročež mu tímto plněním vzniklo bezdůvodné obohacení. Žalobce byl současně povinen toto užívání strpět, neboť předmětný pozemek byl podle § 14b zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, tzv. veřejným prostranstvím. V souvislosti s tím, že za obecné užívání veřejného prostranství, které se byť z části nachází na pozemku ve vlastnictví třetích osob, náleží těmto osobám náhrada, pak soud prvního stupně odkázal zejména na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 3. 2004, sp. zn. 32 Odo 872/2003, a usnesení Ústavního soudu ze dne 15. 4. 2010, sp. zn. II. ÚS 731/10. Ke stejnému právnímu názoru (tedy že se jedná o bezdůvodné obohacení) dospěl Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 15. 1. 2004, sp. zn. 32 Odo 823/2003, ve kterém jej vyslovil ohledně stejného, výše specifikovaného pozemku a mezi týmiž stranami (resp. právní předchůdkyní žalobce a žalovaným), pouze za jiné časové období. Žalovaný se na úkor žalobce bezdůvodně obohacoval ve výši nájemného, které by v případně existence nájemní smlouvy byl povinen platit podle příslušných cenových předpisů. Zůstalo nezměněno, že právní předchůdce žalovaného bez souhlasu právního předchůdce žalobce zařadil předmětný pozemek do budovaného lesoparku, jehož součástí se předmětný pozemek stal a že park (včetně předmětného pozemku) v daném období sloužil (a nadále slouží) k rekreaci široké veřejnosti, tedy k veřejně prospěšnému účelu. Žalobci proto náleží výše bezdůvodného obohacení za užívání věci bez právního důvodu určená peněžitou částkou, která odpovídá částkám vynakládaným obvykle v daném místě a čase na užívání obdobných věcí, zpravidla formou nájmu, a bylo-li by nájemné v posuzovaném období regulovanou cenou, nemůže výše bezdůvodného obohacení přesáhnout částku omezenou cenovými předpisy. Protože pak za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2021 činilo obvyklé nájemné předmětného pozemku celkem 134 Kč za m^2 za rok, vyhověl soud prvního stupně žalobě v plném rozsahu, neboť se jednalo o částku 6 050 502 Kč (134 * 3 * 15 051 = 6 052 502).

5. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný včasné a přípustné odvolání, ve kterém namítal, že žalobci sice náleží bezdůvodné obohacení, ale pouze za část pozemku, na kterém se nachází cesta. Zbylý pozemek může žalobce fakticky užívat bez omezení. Právě otázka rozsahu částí pozemku, na kterých má vznikat bezdůvodné obohacení, nebyla v minulosti soudy řádně zkoumána ani dostatečně odůvodněna. Zařazením území do přírodního parku neznamená, že by se bez dalšího jednalo o veřejné prostranství, které by pro vlastníky pozemků nebylo využitelné (resp. že by žalobce nemohl v důsledku protiprávního stavu nastoleného právním předchůdcem žalovaného užívat celý předmětný pozemek). Na území přírodního parku xxx – xxx se nachází např. rodinné domy s oplocenými zahradami, tenisové kurty, restaurace spolu s hotelem či zámečkem, zahrádkářská kolonie a sportovní centrum. Není tedy správný závěr (ten by byl spíše absurdním), že bezdůvodné obohacení vlastníkům pozemků vzniká již samotným zařazením pozemku do přírodního parku, neboť by žalovanému vzniklo bezdůvodné obohacení i vůči vlastníkům, jejichž rodinné domy, oplocené zahrady atd. se taktéž nacházejí na území přírodního parku. Z ortofotografie z roku 2005 je patrné, že žalobce nechal pravděpodobně protiprávně zarůst předmětný pozemek náletovými dřevinami, přičemž však vlastníci sousedních pozemků své pozemky udržovali v souladu se zákonem, neboť na fotce jsou patrné rýhy po zemědělské technice. Žalobce proto může, stejně jako vlastníci sousedních pozemků, užívat (dokonce má povinnost pozemek udržovat). Jelikož tak nečiní, bylo proti němu zahájeno přestupkové řízení, jehož skončení měl soud prvního stupně vyčkat a řízení za tím účelem přerušit. Pokud je totiž pozemek veden jako orná půda, musí ho žalobce užívat jako ornou půdu podle zákona o zemědělském půdním fondu. I za předpokladu, že by se žalovaný bezdůvodně obohacoval na úkor žalobce

veřejným užíváním celého předmětného pozemku, bylo by nesprávným určit výši obvyklého nájemného fakticky pouhým násobkem výměru Ministerstva financí ČR pro dané roky plochou pozemku, jak je uvedeno ve znaleckém posudku znalecké kanceláře BDO ZNALEX s. r. o. Výměr Ministerstva financí ČR určuje toliko maximální výši regulovaného nájemného. Znalecká kancelář určila výši obvyklého nájemného na výši 134 Kč za m^2 za rok, což je vzhledem k hodnotě pozemku a jeho charakteru (jedná se pouze o ornou půdu) absurdní. Nikdo by si totiž pole, resp. zemědělský pozemek (ornou půdu) za 134 Kč za m^2 za rok nikdy nepronajal, pročež to nemůže být cena obvyklá. Ze třetího, nového znaleckého posudku č. 4611/202P2023 (dle výnosové metody) vyplývá cena 21 Kč za m^2 za rok. Na vady znaleckého posudku znalecké kanceláře poukazoval i znalec JUDr. Mošna, který výši obvyklého nájemného stanovil výnosovou metodou. Soud prvního stupně dále nesprávně a nekriticky přiznal žalobci také náhradu nákladů řízení, neboť nelze mít za to, že by účelně vynaloženými náklady vůči žalovanému byly částečné zpětvzetí žaloby a sedm dalších porad s klientem.

6. K odvolání žalovaného se vyjádřil žalobce, který se plně ztotožnil se závěry soudu prvního stupně. Není rozhodné, jaká část pozemku je ze strany veřejnosti či žalovaného užívána. Bezdůvodné obohacení totiž spočívá v tom, že je pozemek začleněn do přírodního parku, který je předmětem veřejného užívání, což žalobci v užívání pozemku brání. Není přitom pro určení bezdůvodného obohacení rozhodné, po které části lesoparku návštěvníci skutečně chodí a která slouží jako přírodní kulisa umožňující naplnění rekreační funkce lesoparku. Dochází-li k omezení ústavně zaručeného vlastnického práva k nemovitému majetku tím, že je nemovitost užívána jako veřejné prostranství, přísluší jeho vlastníku náhrada ze strany obce a není-li poskytována, lze ji po obci vymáhat jakožto nárok z titulu bezdůvodného obohacení. Nelze srovnávat zahrady a rodinné domy s předmětným pozemkem ve vlastnictví žalobce, který je veřejným prostranstvím a jako takový je užíván žalovaným bez občanskoprávního titulu. Skutečnost, že ostatní vlastníci pozemků v přírodním parku tyto zahrady a domy mohou užívat, nemá žádný vliv na to, zda existuje nárok žalobce na vydání bezdůvodného obohacení. Pokud žalovaný argumentuje sousedními pozemky, žalobce k tomu uvádí, že se jedná o pozemky ve vlastnictví žalovaného (nikoliv třetích osob). I pokud by žalobce svůj pozemek užíval a udržoval jako ornou půdu, což s ohledem na současný stav není možné (pozemek je veřejností využíván k rekreaci), neměla by tato skutečnost vliv na to, že by se i nadále jednalo o součást přírodního parku, a tudíž i o veřejné prostranství (o to se jedná při splnění všech zákonných znaků), které by návštěvníci parku mohli i nadále využívat. Jde-li o náletové dřeviny, ty se na předmětném pozemku nacházejí pouze z důvodu, že žalovaný o něj přestala pečovat v okamžiku, kdy se žalobce (resp. jeho právní předchůdkyně) začal domáhat svých práv. Pro protiprávní stav vytvořený právním předchůdcem žalovaného nemůže žalobce svůj pozemek užívat a jeho vlastnictví se stalo vlastnictvím holým. Samotný fakt, že se na pozemku nachází náletové dřeviny, z něj lesní pozemek nečiní. Přestupkové řízení bylo zahájeno z podnětu žalovaného s tím, že toto je vedeno u správního orgánu, který byl rovněž stranou žalovanou. Podnět k zahájení přestupkového řízení byl podán s cílem prodloužit řízení o meritu věci. Žalovaný se totiž i prostřednictvím opakovaného ukládání pokut pokouší žalobce donutit k upuštění od vymáhání svých zákonných nároků a k uzavření nevýhodných smluv, jejichž prostřednictvím by žalovaný užíval předmětný pozemek bezúplatně. I přesto však nelze mít za to, že otázka řešená v přestupkovém řízení je pro toto řízení zásadní, resp. že rozhodnutí soudu závisí na posouzení toho, zda žalobce spáchal či nikoliv přestupek. K žalovaným napadené výši přiznaného plnění lze pak konstatovat, že ji soud prvního stupně přiznal správně. Znalecký posudek zpracovaný BDO ZNALEX s.r.o. totiž vycházel z porovnání nájemních smluv, v nichž je stranou žalovaný, resp. příslušná městská část, a dospěl k závěru, že žalovaný stanovuje nájemné v obdobných případech částkou odpovídající maximální výši uvedené v cenovém výměru Ministerstva financí ČR (stejně, jako je tomu v tomto případě). Tato znalecká kancelář přitom vypracovávala již znalecké posudky v řízeních vedených u Obvodního soudu pro Prahu 1, sp. zn. 23 C 128/2002, 20 C 46/2010 a 27 C 104/2019, které se týkaly stejného merita věci jako v tomto řízení, pouze však za jiné období.

Není proto důvodu pochybovat o věrohodnosti či správnosti zpracovaného posudku. Ocenil-li třetí, nový, a tedy v odvolacím řízení nepřípustný znalecký posudek cenu pozemku částkou 5 740 000 Kč (celkem 244 Kč za m^2), je ve významném rozporu se zjištěními znaleckých posudků ve výše uvedených řízeních (např. v roce 2013 bylo Městskou částí Praha 9 jednáno o odkupu pozemků v souvislosti s prodloužením Parku přátelství na proseku za cenu 3 598 Kč za m^2…). Namítal-li žalovaný, že je pozemek ornou půdou, za jejíž nájem by nikdo 134 Kč za m^2 za rok nezaplatil, je nutné vzít v souladu s judikaturou a zásadou *nemo turpitudinem suam allegare potest* v potaz účel, ke kterému je předmětný pozemek žalovanou skutečně užíván, nikoliv pak ke kterému by měl být užíván řádně podle jeho druhu uvedeného v katastru nemovitostí.
Pokud žalovaný tvrdí neúčelnost sedmi porad s klientem, není tento názor správný, neboť žalobce není schopen jakožto laik posoudit právní aspekty své situace a nevyzná se v činnosti soudu. Porady se konaly vždy před jednáním, případně pak za účelem přípravy reakce na podání žalovaného, na které byl žalobce nucen v průběhu řízení nucen reagovat. I ohledně zpětvzetí žaloby rozhodl soud prvního stupně správně, neboť otázka pasivní legitimace byla judikatorně vyřešena až v rámci řízení, a to usnesením Nejvyššího soudu ze dne 5. 1. 2022, č.j. 28 Cdo 2686/2021-187.

7. Odvolací soud přezkoumal podle § 212 a § 212a zák. č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (o. s. ř.), v záhlaví označený rozsudek i řízení, které mu předcházelo, a po doplnění dokazování dospěl k závěru, že odvolání žalovaného **je důvodné pouze** ohledně výroku o náhradě nákladů řízení.

8. Odvolací soud se, mimo doplněné dokazovaní, plně ztotožnil se skutkovým stavem zjištěným soudem prvního stupně.

9. Z rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 16. 11. 2016, č.j. 20 C 46/2010-363 (s odůvodněním uvedeného rozsudku ohledně zjištění v něm uvedených se ztotožnil Městský soud v Praze v rozsudku ze dne 9. 6. 2020, č.j. 15 Co 527/2017.), odvolací soud zjistil, že v meritu až na rozdílné období totožné věci obvodní soud při určování výše náhrady bezdůvodného obohacení vycházel ze znaleckého posudku č. 770/55/2016 znaleckého ústavu ZNALEX s. r. o., který určil cenu obvyklého nájmu pro nedostatek srovnávacích materiálů metodou výnosovou, tedy prostřednictvím ceny pozemku. Hodnotu pozemků za rok 2008 stanovil částkou 1 062 Kč za m^2, za rok 2009 částkou 1 372 Kč za m^2 a za rok 2010 částkou 1 430 Kč za m^2. Tyto částky pak znalecký ústav kapitalizoval pro roky 2008 a 2009 celkem 6,6 % a pro rok 2010 6,4 %. Protože pak výsledná částka vycházela vyšší, než byl cenový strop pro roční nájem, stanovil obvyklé nájemné dle platného výměru Ministerstva financí ČR na částku maximální, 85 Kč za m^2 za rok.

10. Odvolací soud dále konstatuje, že důkaz znaleckým posudkem č. 4611/202/2023, vypracovaným znaleckou kanceláří PROSCON, s. r. o. a předloženým žalovaným před prvním jednání u odvolacího soudu neprováděl, neboť se jedná o nepřípustnou novotu v odvolacím řízení podle § 205a o.s.ř. *a contrario*. Žalovaný tento důkaz nenavrhoval v řízení před soudem prvního stupně, kdy požadoval pouze vypracování posudku revizního (stejně tak to navrhoval i ve svém odvolání). Dle jeho tvrzení revizní posudek znalecké kanceláři zadal, avšak ta se po dohodě s ním rozhodla vypracovat posudek nový, třetí (žalovaný jej i takto sám označuje). Současně odvolací soud nepřistoupil k zadání revizního znaleckého posudku, jak navrhoval žalovaný, neboť posudek č. 1698/1/2022, znalecké kanceláře BDO ZNALEX s. r. o., spolu s výslechem znalců přesvědčivě zodpověděl znalecký úkol a osvětlil přijaté znalecké závěry.

11. Podle § 2991 odst. 1, 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (o. z.), kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil. Bezdůvodně se obohatí zvláště ten, kdo získá majetkový prospěch plněním bez právního důvodu, plněním z právního

důvodu, který odpadl, protiprávním užitím cizí hodnoty nebo tím, že za něho bylo plněno, co měl po právu plnit sám.

12. Podle § 2999 odst. 1 o. z. není-li vydání předmětu bezdůvodného obohacení dobře možné, má ochuzený právo na peněžitou náhradu ve výši obvyklé ceny. Bylo-li plněno na základě neplatného nebo zrušeného právního jednání, právo na peněžitou náhradu však nevznikne v rozsahu, v jakém se to příčí účelu pravidla vylučujícího platnost právního jednání.

13. Podle § 14b zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, jsou veřejným prostranstvím všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru (totéž v § 34 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, pozn. odvolacího soudu).

14. Z podnětu podaného odvolání se odvolací soud v rámci přezkumu napadeného rozhodnutí zabýval třemi pro meritum věci podstatnými otázkami. První otázkou bylo, zda je dán základ nároku žalobce na vydání bezdůvodného obohacení. Pro případ kladné odpovědi na otázku první pak vyvstala otázka druhá a třetí, a to rozsah náhrady za obohacení bez právního důvodu co do rozlohy a výše případné kompenzace bezdůvodného obohacení.

15. Co se prvně uvedeného týče, ani odvolací soud neshledal důvody pro odchýlení se od ustálené judikatury jak Nejvyššího, tak Ústavního soudu (žalovaný pro takový postup neuváděl žádné důvody, a to ani v řízení před soudem prvního stupně, ani v odvolacím řízení). Nejvyšší soud ve svých mnohých rozhodnutích týkajících se dané problematiky, konkrétně pak např. v rozsudku ze dne 31. 1. 2006, sp. zn. 33 Odo 1253/2005, vyslovil názor, že: „*vlastní-li soukromý vlastník pozemek, který splňuje všechny znaky veřejného prostranství podle zákonné definice (§ 34 in fine zák. č. 128/2000 Sb.,), je nutno též akceptovat možnost, že obec takovýto pozemek prohlásí za veřejné prostranství. (…) Není-li proto v občanskoprávní rovině (např. smlouvou) upraveno obecné užívání veřejného prostranství, zahrnujícího i jen z části pozemky vlastnicky náležející třetí osobě, má to za následek vznik bezdůvodného obohacení na straně obce plněním bez právního důvodu (§ 451 odst. 2 ObčZ), neboť i když existuje právní důvod užívání veřejného prostranství, nejde o titul, podle kterého by obci vzniklo oprávnění, aby takové plnění ze strany třetí osoby (strpění užívání jejího majetku) bylo poskytováno bezplatně. Připuštěním opačné možnosti by došlo k porušení základního principu občanskoprávních vztahů, spočívajícího v rovnosti jejich účastníků (§ 2 odst. 2 ObčZ.). Navíc jestliže podle § 128 odst. 2 ObčZ lze ve veřejném zájmu věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit pouze tehdy, nelze-li dosáhnout účelu jinak, a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu, pak by obecné užívání veřejného prostranství, zahrnujícího i pozemky soukromé osoby, znamenalo ve svých důsledcích vyvlastnění bez náhrady. Pro daný případ to znamená, že pokud pozemky žalobkyně nebyly ve veřejném zájmu vyvlastněny, je jako jejich vlastník povinna strpět omezení vlastnického práva tím, že její pozemky jsou užívány pro potřebu všech jako veřejné prostranství, ale za náhradu.*“ Lze-li tedy pozemek (byť jen z části) označit za veřejné prostranství a není mezi obcí a vlastníkem tohoto pozemku uzavřený závazek, který by upravoval obecné užívání pozemku, vzniká na straně obce bezdůvodné obohacení spočívající v obecném užívání pozemku blíže neurčenými osobami. Proto, aby bylo možné určitou plochu označit za veřejné prostranství, musí splňovat dva základní zákonné znaky.

16. Prvním znakem veřejného prostranství je existence určitého prostoru (pozemku či jeho části), který je přístupný každému bez omezení. Jde proto o prostory sloužící obecnému užívání předem neomezeným okruhem uživatelů, které nevylučuje z obdobného užívání téhož prostoru jiné, byť i jen potenciální uživatele (srov. nález ÚS ze dne 22. 3. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 21/02, či POTĚŠIL, Lukáš et al. Zákon o obcích. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 185, marg. č. 1.). O veřejné prostranství se pak nejedná v případě, kdy před jeho vznikem obecnému užívání brání faktická překážka, zejména zeď, plot, zátaras či cedule zákazu vstupu, z níž lze dovodit vůli vlastníka, že daný prostor není přístupný každému bez dalšího.

17. Druhým znakem je existence určitého, veřejně prospěšného účelu (vyplývajícího z § 34 zák. č. 128/2000 Sb., či § 14b zák. č. 131/2000 Sb.), k němuž veřejné prostranství slouží. Jedná se především o účel dopravní (ulice, chodníky, cesty), o účel hospodářský a sociální (náměstí, tržiště) či o účel rekreační (veřejná zeleň, parky). Pokud určitý prostor takový účel plnit nebude, nepůjde o veřejné prostranství (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 10. 2014, sp. zn. 28 Cdo 1498/2014).

18. K demonstrativnímu výčtu § 14b zák. č. 131/2000 Sb., tedy výčtu míst, která je možné za veřejné prostranství považovat, judikatura přidala též např. lesoparky sloužící obecnému užívání neomezenou veřejností (srov. zejména nález pléna Ústavního soudu ze dne 22. 3. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 21/02, publikovaný pod č. 59/2015 ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu, či rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 15. 1. 2004, sp. zn. 32 Odo 823/2003, ze dne 31. 1. 2006, sp. zn. 33 Odo 1064/2005, ze dne 14. 2. 2006, sp. zn. 33 Odo 396/2004, ze dne 8. 1. 2013, sp. zn. 28 Cdo 1425/2012, či ze dne 5. 1. 2021, sp. zn. 28 Cdo 3483/2020). Protože se pozemek parc. č. xxx nachází v xxx xxx, plní funkci veřejné zeleně, resp. parku či lesoparku a zároveň je užíván širokou veřejností, dospěl odvolací soud k názoru, že předmětný pozemek je veřejným prostranstvím. Soud prvního stupně proto správně uzavřel, že žalobou uplatněný nárok je co do základu důvodný.

19. K námitce žalovaného, že mělo být řízení přerušeno do skončení řízení o přestupku žalobce podle zák. č. 334/1992 Sb., o zemědělském půdním fondu, odvolací soud konstatuje, že v přestupkovém řízení není řešena žádná otázka, na které by rozhodnutí v této věci záviselo. Jak je uvedeno výše, pozemky jsou veřejným prostranstvím a současně jsou chráněny § 15 nařízení č. 10/2014 Sb. hl. m. Prahy před činností snižující jeho estetickou a přírodní kvalitu, harmonické měřítko a vztahy v rámci krajiny, kterou tvoří prostor formovaný terénními útvary, údolími vodotečí, lesními komplexy, plochami rybníků a mokřadních společenstev, jakož i dalšími ekologicky významnými segmenty krajiny včetně rozptýlené zeleně a dřevin rostoucích mimo les. I kdyby byl žalobce uznán vinným (pravděpodobně ze spáchání přestupku podle § 20 odst. 2 písm. b) zák. č. 334/1992 Sb.), stále by byl pozemek zatížen obecným užíváním a žalobce by s ním bez omezení nemohl nakládat.

20. Odvolací soud se dále zabýval tím, za jakou rozlohu pozemku náleží žalobci náhrada. Její výše totiž musí odpovídat rozsahu omezení vlastnického práva žalobce. Ačkoliv jisté omezení takového práva vzniklo na celém předmětném pozemku již samotným vyhlášením přírodního parku xxx – xxx, náleží žalobci kompenzace za bezdůvodné obohacení však jen za takové omezení, které bylo způsobeno obecným užíváním pozemku. V opačném případě, jak správně podotkl žalovaný, by obdobný nárok vznikl také vlastníkům pozemků, na kterých se nachází domy, soukromé zahrady, restaurace, hotely apod. Lze tedy (i vzhledem k výše uvedenému) uzavřít, že žalobci bude vydání bezdůvodného obohacení náležet za takovou rozlohu, v jaké lze předmětný pozemek definovat jako veřejné prostranství.

21. Veřejným prostranstvím je každá plocha, která splňuje všechny zákonné znaky, bez ohledu na druh daného pozemku (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2022, sp. zn. 22 Cdo 2955/2021). Již jen ze zběžného náhledu na aktuální ortofotomapu (ta je mj. součástí znaleckého posudku č. 1698/1/2022, ze dne 6. 1. 2022, vypracovaného znaleckou kanceláří BDO ZNALEX, s. r. o.) lze jednoznačně seznat, že předmětný pozemek je svou polohou a účelem nerozeznatelný od zbylých částí xxx xxx, které slouží k (parkové) rekreaci všech návštěvníků, tedy blíže neurčeného okruhu uživatelů. Je přitom lhostejné, zda návštěvníci ke své relaxaci využívají cestu či druhou část pozemku se vzrostlými náletovými dřevinami. Pozemek naplňuje zákonné znaky veřejného prostranství v celé své rozloze, pročež je žalovaný povinen kompenzovat své obohacení na úkor žalobce za celého výměru pozemku. To, že rekreační funkce lesoparku (resp. i daného pozemku)

nemusí nutně spočívat ve fyzickém užívání pozemku (chození po cestách, sezení na lavičkách apod.), ale například i v užití pozemku jako přírodní kulisy, již konstatoval Nejvyšší soud např. ve svém rozsudku ze dne 8. 1. 2021, č.j. 28 Cdo 1425/2012. Stejně tak lze z judikaturních závěrů dovodit, že jsou obecným užíváním zatížené nejen ty pozemky užívané napřímo, ale také ostatní, které jsou nezbytné k plnění, resp. zachování dané funkce (viz např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 4. 10. 2016, sp. zn. 28 Cdo 1848/2016, a ze dne 12. 3. 2019, sp. zn. 28 Cdo 3082/2018, či jeho usnesení ze dne 19. 5. 2020, sp. zn. 28 Cdo 1063/2020.).

22. Odvolací soud se tak následně zabýval třetí a pro toto řízení stěžejní otázkou (z výše položených otázek), a to v jaké výši (za m^2 za rok) náleží žalobci kompenzace. V této části se pak přiklonil k názorům uvedeným ve znaleckém posudku č. 1698/1/2022, ze dne 6. 1. 2022, vypracovaného znaleckou kanceláří BDO ZNALEX, s.r.o., který byl jeho zpracovatelem zejména při jednání u soudu prvního stupně řádně obhájen, a odvolací soud z něj proto v rámci svého rozhodnutí vycházel. Neshledal totiž, jak namítal odvolatel, že by byl znalecký posudek z materiálního hlediska chybným či že by určoval absurdní částku obvyklého nájmu. Znalecká kancelář totiž v rámci svého posudku vycházela z nájmů, které žalovaný uzavřel s jinými vlastníky pozemků, které slouží k obdobnému účelu (zejména jako veřejné prostranství, a to včetně pozemků, které plní funkci lesoparku). Ve všech těchto případech pak cena nájemného sledovala vždy maximální částku uvedenou v příslušném výměru Ministerstva financí ČR pro daný rok (s postupnou úpravou dle následujících uveřejněných výměrů Ministerstva financí ČR). Žalovaný se odvolával na názor znalce JUDr. Mošny, podle kterého nelze stanovit obvyklé nájemné srovnávací metodou (neboť v této oblasti nájmů není trh funkční) a je nutno pro výši obvyklého nájemného postupovat metodou výnosovou (ve které se vychází z tržní hodnoty pozemku, přičemž je pak určen procentuální výnos pozemku za rok). Odvolací soud však tento názor nesdílí, a naopak má za to, že řídí-li se pozemky smluvně užívané k naplňování účelu veřejného prostranství regulovaným nájemným, lze toto nájemné považovat za obvyklé nájemné i pro jiné pozemky, které takové funkce také plní, avšak dosud bez právního důvodu. Jestliže tedy znalecká kancelář dospěla k závěru o výši nájemného ve výši 134 Kč za m^2 za rok, když tato částka je vyplácena též ostatním vlastníkům pozemků, ježto jsou užívány širokou veřejností jako veřejné prostranství, učinila úsudek správný. Tento závěr také podporují řízení předešlá tomuto týkající se vydání bezdůvodného obohacení za předmětný pozemek, avšak pouze za jiné období, neboť i v těchto řízeních byla žalobci přiznána kompenzace vždy s maximem výměru Ministerstva financí ČR pro příslušný rok. Například v řízení vedeném u Obvodního soudu pro Prahu 1, sp. zn. 20 C 46/2010, dospěl soud prvního stupně k maximální výši obvyklého nájemného dle regulace Ministerstvem financí ČR i prostřednictvím výnosové metody (neboť pro metodu srovnávací nebylo dosti podkladů). V daném případě znalecký ústav dospěl k podstatně vyšší hodnotě pozemku (za rok 2008 částka 1 062 Kč za m^2, za rok 2009 částka 1 372 Kč za m^2 a za rok 2010 částka 1 430 Kč za m^2) než např. JUDr. Mošna v tomto řízení. Výnos pro roky 2008 až 2010 činil 6,4 až 6,6 %, pročež výsledná částka dokonce překračovala maximální výši regulovaného nájmu. Odvolací soud proto nepřisvědčil námitce žalovaného, že kompenzace ve výši obvyklého nájemného ve výši 134 Kč za m^2 za rok je „přehnaná“ a „absurdní“ za situace, je-li pozemek evidován jako orná půda. Naopak uzavřel, že soudem prvního stupně stanovená výše bezdůvodného obohacení odpovídá poměrům souzené věci tak, jak byly výše předestřeny, a rovněž i spravedlivému uspořádání vztahů mezi účastníky. Protože odvolací soud dospěl v meritu věci ke stejnému názoru jako soud prvního stupně, rozsudek ve výroku o věci samé podle § 219 o.s.ř. jako věcně správný potvrdil (výrok I.).

23. Soud prvního stupně však pochybil ohledně výše náhrady nákladů, které žalobce účelně v rámci řízení vynaložil. Soud prvního stupně žalobci přiznal náhradu nákladů za odměnu advokáta za sedm dalších porad s klientem přesahujících jednu hodinu s odůvodněním, že se dané porady uskutečnily (žalobce je doložil jednotlivými potvrzeními) a že byly účelné, neboť byly provedeny v reakci na nastalý stav řízení. Odvolací soud však v této otázce připomíná znění § 142 odst. 1 o.s.ř., podle

kterého přizná soud tomu z účastníků, který měl ve věci plný úspěch, náhradu nákladů potřebných k účelnému uplatňování nebo bránění práva proti účastníku, který ve věci úspěch neměl. Účelnost se proto posuzuje z hlediska uplatňování či bránění práva (z hlediska hmotněprávního), nikoliv jako účelnost reakce na nastalý stav v řízení (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 8. 2016, sp. zn. 33 Cdo 273/2016). Odvolací soud nepovažuje všechny žalobcem k náhradě předložené úkony právní služby za účelně vynaložené (např. více než hodinovou poradu s klientem ohledně zpětvzetí žaloby vůči žalované č. 2, a to pouze v reakci na novou judikaturu), a to zejména se zřetelem k tomu, že spor nebyl skutkově složitý, neboť o obdobném nároku žalobce, resp. jeho právní předchůdkyně již bylo soudy vícekrát rozhodováno ve jeho/její prospěch. Porady proběhlé dne 10. 6. 2022, 16. 11. 2022, 12. 12. 2022 a 8. 3. 2023 nevedly k uvedení nových skutečností, které by měly vliv na rozhodnutí ve věci a které by žalobce uplatnil v rámci řízení k tomu, aby byl ve věci úspěšným. Co se porady ze dne 3. 2. 2022 a písemného podání ve věci samé – částečného zpětvzetí žaloby vůči žalované 2. týče, o těchto nákladech bylo již rozhodnuto usnesením Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 14. 4. 2022, č.j. 14 C 1/2022-27. Ačkoliv bylo toto usnesení bez odůvodnění, fakticky měl povinnost nahradit žalované č. 2 náklady řízení žalobce, který zavinil podle § 146 odst. 2 o.s.ř. svým zpětvzetím zastavení řízení vůči ní (příp. by se nabízelo užití § 150 o.s.ř.; žalované č. 2 však žádné náklady řízení nevznikly). Soud prvního stupně proto nemohl přiznat žalobci náklady, které byl povinen nést sám. Ze všech uvedených porad shledal odvolací soud účelnou pouze poradu v reakci na protistranou předložený znalecký posudek JUDr. Karla Mošny (v tomto soud prvního stupně správně dovodil, že se jedná pouze o jeden úkon právních služeb).

24. Přiznaná výše náhrady nákladů řízení před soudem prvního stupně proto měla být následující. Náklady řízení sestávali ze zaplaceného soudního poplatku v částce 302 526 Kč a nákladů zastoupení advokátem, kterému náležela odměna stanovená dle § 6 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.") z tarifní hodnoty 6 050 502 Kč ve výši 32 540 Kč za každý z 9 úkonů právní služby [převzetí a příprava zastoupení, kvalifikovaná předžalobní výzva, podání žaloby, písemné podání ve věci samé ze dne 22. 11. 2022, další porada s klientem přesahující jednu hodinu dne 25. 11. 2022, replika ze dne 28. 11. 2022, účast na jednání dne 29. 11. 2022 (v délce do dvou hodin) a dne 9. 3. 2023 (v délce přes dvě hodiny)], tj. 292 860 Kč, a to včetně 9 paušálních náhrad výdajů po 300 Kč, tj. 2 700 Kč podle § 13 odst. 4 a. t. a daň z přidané hodnoty ve výši 21 % ve výši 62 067,60 Kč. Celkem je tedy podle § 142 odst. 1 o.s.ř. povinen žalovaný nahradit žalobci náhradu nákladů řízení před soudem prvního stupně ve výši 660 153,60 Kč.

25. Odvolací soud z uvedených důvodů rozsudek ve výroku II. o náhradě nákladů řízení změnil jen co do výše náhrady nákladů podle § 220 odst. 1 písm. a) o.s.ř., jinak jej v tomto výroku podle § 219 o.s.ř. jako věcně správný potvrdil.

26. O nákladech odvolacího řízení rozhodl odvolací soud podle § 142 odst. 1 o.s.ř. a jejich plnou náhradu zcela úspěšnému žalobci. Tyto náklady se sestávají z nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 6 odst. 1 a § 7 a. t. z tarifní hodnoty 6 050 502 Kč ve výši 32 540 Kč za každý ze 4 úkonů právní služby [vyjádření k odvolání žalovaného ze dne 7. 8. 2023, replika k vyjádření žalovaného ze dne 30. 11. 2023, účast na jednání u odvolacího soudu dne 6. 11. 2023 (v délce do dvou hodin) a účast na jednání u odvolacího soudu dne 7. 12. 2023 (v délce do dvou hodin)], tj. 130 160 Kč, a to včetně 4 paušálních náhrad výdajů po 300 Kč, tj. 1 200 Kč podle § 13 odst. 4 a. t. a daň z přidané hodnoty ve výši 21 % ve výši 27 585,60 Kč, celkem 158 945,60 Kč (výrok III.).

27. Žádal-li žalobce o náhradu nákladů za porady s klientem přesahující vždy jednu hodinu uskutečněné dne 3. 8. 2023, 15. 11. 2023 a 4. 12. 2023, odvolací soud neshledal jejich účelnost ze stejných důvodů, jako je uvedeno výše. Stejně tak neshledal účelně vynaloženým právní úkon představující podání, kterým žalobce náhradu nákladů řízení vyčíslil.

28. In obiter dictum odvolací konstatuje, že v meritu věci je vytvořena vcelku již ustálená judikatura, a to nejen ohledně charakteru pozemku, nýbrž také o výši vydání bezdůvodného obohacení. Je proto na zvážení žalovaného, zda v souladu s touto rozhodovací praxí je či není ekonomické korigovat svá právní stanoviska vůči požadavkům žalobce, o nichž již bylo opakovaně rozhodováno na několika stupních soudní soustavy.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí **je** přípustné dovolání za podmínek uvedených v § 237 o. s. ř. ve lhůtě dvou měsíců od doručení jeho písemného vyhotovení k Nejvyššímu soudu České republiky v Brně prostřednictvím soudu prvního stupně.
Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud (§ 239 o. s. ř.).

Praha 7. prosince 2023

JUDr. Blanka Kapitánová v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje B. S.