



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Věry Sýkorové a soudkyň JUDr. Ivany Hesové a JUDr. Aleny Bílkové ve věci

žalobkyně: **Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,**
IČO 69797111
sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2

proti

žalované: **PHL - Hotels s. r. o.,** IČO 28162714
sídlem Na Pankráci 1062/58, 140 00 Praha 4
zastoupená advokátem JUDr. Michalem Žižlavským
sídlem Široká 36/5, 110 00 Praha 1

pro zaplacení částky 4 506 206,97 Kč s příslušenstvím

k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 16. března 2023, č. j. 21 C 219/2016-606, ve spojení s usnesením téhož soudu ze dne 5. května 2023, č. j. 21 C 219/2016-612,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně ve spojení s usnesením ze dne 5. 5. 2023, č. j. 21 C 219/2016-612, **se potvrzuje.**
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni náklady odvolacího řízení ve výši 3 145 Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně žalované uložil zaplatit žalobkyni částku 4 506 206,97 Kč s příslušenstvím, to vše do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok I.),

žalované uložil zaplatit žalobkyni náklady řízení ve výši 16 916 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok II.) a dále žalované uložil zaplatit České republice soudní poplatek ve výši 225 311 Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku na účet Obvodního soudu pro Prahu 4 (výrok III.). Zároveň soud rozhodl, že o nákladech řízení státu a záloze složené žalovanou na důkazy bude rozhodnuto samostatným usnesením (výrok V.). Poté soud prvního stupně usnesením ze dne 5. 5. 2023, č. j. 21 C 219/2016-612, uložil žalované zaplatit státu na náhradě nákladů řízení částku 10 354,27 Kč, do tří dnů od právní moci usnesení, na účet Obvodního soudu pro Prahu 4.

2. Takto soud rozhodl o žalobě, kterou se žalobkyně domáhala vydání bezdůvodného obohacení za užívání jejích pozemků žalovanou. Tvrdila, že je vlastníkem pozemků o celkové výměře 19 141 m² a specifikovala jednotlivá parcelní čísla, vše v katastrálním území xxx xxx. Na pozemcích se nacházejí stavby (budova hotelu xxx a další) a všechny tyto pozemky tvoří součást areálu hotelu xxx ve vlastnictví žalované, která odmítla s žalobkyní uzavřít nájemní smlouvu, jejímž předmětem by byla úprava užívání těchto pozemků. Právní předchůdce žalované užíval pozemky bez právního důvodu již od roku 1996. Žalovaná měla zájem o koupi pozemků, žalobkyně však nejdříve požadovala úhradu za jejich užívání a sjednání nájemního vztahu. Žalobkyně odkázala na závěry znaleckého posudku Ing. Daniela Jakwertha č. 1080-18/2016 a požadovala úhradu ve výši 140,74 Kč za m² v roce 2014, 141,30 Kč za m² v roce 2015 a 141,73 Kč za m² v roce 2016, tedy celkem žalovanou částku. Žalovaná zpochybňovala aktivní legitimaci žalobkyně k podání žaloby, neboť nebylo dostatečně prokázáno vlastnické právo České republiky ke sporným pozemkům a z jakého titulu toto vlastnické právo nabyla, a dále nebylo prokázáno právo hospodaření žalobkyně k těmto pozemkům. Zároveň žalovaná namítala, že nebylo prokázáno, zda a v jakém rozsahu žalovaná skutečně sporné pozemky užívá. a tvrdila, že jí svědčí trvalé právo bezplatné výpůjčky k těmto pozemkům, které vylučuje požadování bezdůvodného obohacení ze strany žalobkyně, která tímto postupem zneužívá výkon práva v souvislosti s transformací komunistického institutu trvalého bezplatného užívání pozemků. Žalovaná zpochybnila rovněž výši požadovaného bezdůvodného obohacení, neboť to neodpovídá obvyklé výši nájemného, protože nevychází z ceny obvyklé v daném místě a čase, když jde o pozemek zastavěný cizí stavbou. Žalovaná předložila znalecký posudek Jokl Appraisal s.r.o. č. 1106/2022 a souhlasila se zaplacením částky 1 539 161 Kč.
3. Soud prvního stupně provedl dokazování a konstatoval, že žalobkyně se domáhá vydání bezdůvodného obohacení vůči žalované u tamního soudu v mnoha dalších řízeních a o jejím nároku za předchozí období bylo pravomocně rozhodnuto v řízeních vedených pod sp. zn. 8 C 298/2010 za období od 27. 10. 2008 do 27. 10. 2010 a pod sp. zn. 38 C 335/2012 za období od 28. 10. 2010 do 24. 10. 2012. V řízeních byla prokázána jak aktivní legitimace, tak pasivní legitimace. Sporné pozemky jsou ve vlastnictví České republiky a právo správy se podle vyhlášky č. 119/1988 změnilo od 1. 7. 1988 na právo hospodaření. Podle zákona č. 425/1990 Sb. přešlo toto právo na okresní úřad Trutnov, který je příslušným k hospodaření i podle zákona č. 172/1991 Sb., od 1. 1. 2003 přešla příslušnost hospodařit s předmětnými pozemky na žalobkyni. Tyto závěry vyplývají ze shora citovaných pravomocných rozsudků. Důkazy, z nichž to vyplývá, soud shrnul v odstavci 4. odůvodnění napadeného rozsudku, na který odvolací soud pro stručnost odkazuje. Dále soud zjistil, že žalovaná byla v rozhodném období let 2014 až 2016 vlastníkem budovy č. p. xxx nacházející se na parcele stavební č. xxx, vlastníkem budovy bez čísla popisného/č. e. na parcele stavební č. xxx a budovy bez čísla popisného/č. e. nacházející se na parcele stavební č. xxx a všechny označené pozemky jsou seskupeny kolem pozemku stavební č. xxx, zastavěného hlavní budovou hotelu a pozemky k sobě přiléhají. V odstavci 7. odůvodnění napadeného rozsudku soud charakterizoval jednotlivé pozemky a způsob jejich využití. Uzavřel, že součástí funkčního celku jsou nejen pozemky zastavěné dalšími budovami ve vlastnictví žalované, ale i další pozemky, na nichž byly provedeny stavební a terénní úpravy. Žádný z přilehlých pozemků hotelu xxx není veřejným prostranstvím a pozemky tak, jak jsou předmětem žaloby, tvoří jeden funkční celek s hotelem xxx. V této souvislosti soud odkázal na závěry usnesení Městského soudu v Praze ze dne

14. 12. 2022, č. j. 20Co 398/2022-469, které shrnul v odstavci 8. odůvodnění napadeného rozsudku. Dále soud zjistil, že žalovaná užívá zařízení a dočasné stavby na pozemcích umístěné tak, že je dává k dispozici svým hostům, tedy užívá pozemky o celkové žalované výměře. Znalecký posudek, na který žalobkyně odkazovala v žalobě, ocenil sporné pozemky využívané k provozu hotelu jako jeden funkční celek a nájemné za pozemky stanovil jednotnou sazbou. Žalovaná argumentovala závěry znaleckého ústavu Equity Solutions Appraisals, s.r.o., který však oceňoval obvyklé nájemné za jiné období. Žalovaná předložila od tohoto znaleckého ústavu další znalecký posudek ze dne 17. 7. 2017, který stanovil výši obvyklého nájemného za využití metody stanovení nájemného kapitalizací z obvyklé ceny pozemků, které stanovil rozdílně pro pozemky zastavěné a pozemky nezastavěné, a to na základě nabídkových cen stavebních a ostatních pozemků v jiných lokalitách než xxx xxx. Tento znalecký posudek oceňoval obvyklé nájemné za jiné období a jeho součástí je i revize posudku Ing. Daniela Jakwertha. Obvyklé nájemné za dané období bylo stanoveno na 540 000 Kč. Soud prvního stupně vyslechl znalce Ing. Daniela Jakwertha a zástupce znaleckého ústavu Equity Solutions Appraisals, s.r.o., ani poté nebyly odstraněny rozpory ohledně stanovení obvyklé ceny v těchto posudcích. Soud proto ustanovil revizního znalce Miroslava Roubce, který vypracoval znalecký posudek ze dne 6. 11. 2022, včetně doplňku ze dne 3. 1. 2023, a z výsledku znalce vyplývá, že obvyklou cenu nájemného za celé období od 17. 10. 2014 do 15. 6. 2016 stanovil na 6 906 547 Kč. Dle tohoto znalce znalecké standardy vůbec neuvažují se srážkou 50 %, čímž argumentovala žalovaná. Žalovaná předložila další znalecký posudek zpracovaný Jokl Appraisal s.r.o. ze dne 14. 2. 2023, který řešil ovšem pozdější období od 16. 6. 2016 do 30. 9. 2018, kde byla rovněž použita redukce 50 %.

4. Žalovaná namítla promlčení nároku žalobkyně, která se domáhá vydání bezdůvodného obohacení za období od 17. 10. 2014 do 15. 6. 2016, žaloba byla podána dne 8. 8. 2016, první část bezdůvodného obohacení, které se žalované dostalo, vznikla dnem 17. 10. 2014 a s odkazem na § 629 zákona č. 89/2012 Sb, občanský zákoník – dále jen o.z., nárok žalobkyně není promlčen, neboť tříletá subjektivní promlčecí lhůta počala plynout dne 17. 10. 2014 a skončila dne 17. 10. 2017.
5. Soud uzavřel, že Česká republika je vlastníkem sporných pozemků a právo hospodaření vykonává Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových a je tedy dána aktivní věcná legitimace k podání žaloby na vydání bezdůvodného obohacení. K námitce žalované, že žalobkyně zneužívá výkon svého práva, soud uvedl, že dle § 1011 a násl. o.z. je vlastníkem oprávněn věc ve svém vlastnictví užívat a požívat jeho plody a užitky, takže uplatnění práva na vydání bezdůvodného obohacení od vlastníka stavby je postupem plně v souladu s právním řádem České republiky. Dále soud vzal za prokázané, že žalovaná je vlastníkem stavby hotelu xxx a řady dalších staveb a zařízení umístěných na sporných pozemcích a v rozhodné době užívala tyto pozemky o rozloze 19 141 m². Je bez významu, že určitá část pozemku je volně přístupná. Dále je nerozhodné, jak žalovaná své vlastnické právo realizuje, tedy zda hotelový areál pronajímá nebo jej provozuje sama a zda přináší zisk jí či provozovateli hotelu. Žalovaná je věcně pasivně legitimovanou osobou v tomto řízení. Žalobkyně má právo na vydání bezdůvodného obohacení ve výši nájemného obvyklého v místě a čase za pronájem předmětných pozemků, které vzniká již samotným umístěním staveb a zařízení žalované na pozemcích žalobkyně, tedy z titulu vlastnického práva k nim, které zakládá právo užívání a pozemky tvoří funkční celek, což vyplývá i ze závěrů usnesení Městského soudu v Praze č. j. 20Co 398/2022-469. Soud proto neshledal výkon práva žalobkyně v rozporu s dobrými mravy.
6. Ohledně výše bezdůvodného obohacení soud odkázal na § 2991 odst. 1 a 2 o.z. Pokud jde o nárok samotný, žalovaná v průběhu řízení uznala, že se jí dostává bezdůvodného obohacení, ale požadovala, aby o jeho výši bylo rozhodnuto podle žalovanou předloženého znaleckého posudku. Soud určil výši bezdůvodného obohacení ve výši obvyklého nájemného v daném místě a čase, a to s ohledem na skutečnost, že pozemky jsou zastavěny stavbou jiného vlastníka. Tuto skutečnost zohlednil znalec Miroslav Roubec ve svém posudku a potvrdil to při své výpovědi před soudem. Znalec vyčerpávajícím způsobem a srozumitelně vylíčil způsob a metodiku určení

výše obvyklého nájemného a jeho závěry soud považuje za přesvědčivé. Podle tohoto revizního znalce neexistuje žádná metodika, na kterou odkazovala žalovaná, která by umožňovala snižovat u pozemků zastavěných stavbou cizího vlastníka obvyklé nájemné o 50 %. Znalec k této skutečnosti přihlédl a ponížil částku o 15 %, což je zcela odpovídající. Jestliže žalovaná odkazovala v této souvislosti na náleží Ústavního soudu ze dne 28. 7. 2020, sp. zn. IV. ÚS 2124/19, pak ze závěrů tam uvedených nevyplývá, že snížení o 50 % má být v tomto případě vždy a paušálně, ale mají být zohledněny faktické poměry. Takovéto ponížení bylo použito soudem ve sporu týkajícího se hotelu xxx v xxx xxx, to však neznamená, že se tak musí stát v každém sporu týkajícího se jakéhokoliv pozemku na území republiky. Pozemky v Praze nebo Brně a pozemky ve Svatém Petru v Krkonoších nejsou vůbec shodné, ani co do výměry, ani co do zastavěnosti. Soud uzavřel, že cena nájemného předmětných pozemků za rozhodnou dobu činila 6 904 547 Kč, žalobkyně požaduje částku nižší, proto žalobě zcela vyhověl, včetně příslušenství, s odkazem na § 1970 o.z. Výrok o nákladech řízení bylo odůvodněn § 142 odst. 1 o. s. ř., o povinnosti žalované zaplatit soudní poplatek bylo rozhodnuto podle § 2 odst. 3 zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. Výrok o nákladech státu byl odůvodněn § 148 odst. 1 o. s. ř., bylo přihlédnuto k tomu, že žalovaná složila na zálohu na důkazy ve výši 15 000 Kč, jako odměna pro znalce Miroslava Roubce za vypracování znaleckého posudku byla použita částka 12 469 Kč a zbylá část zálohy 2 531 Kč byla použita na doplnění odměny znalce Miroslava Roubce. Zbylá část znaleckého ve výši 1 468,50 Kč, která nebyla kryta zálohou, byla zaplacená státem. Znalci Jakwerthovi bylo přiznáno a vyplaceno 7 026 Kč a znaleckému ústavu Equity Solutions Appraisals s.r.o. bylo vyplaceno 1 859,77 Kč, tedy celkem 8 885,77 Kč.

7. Proti tomuto rozsudku se odvolala žalovaná, která namítala, že soud prvního stupně provedl nedostatečná skutková zjištění ohledně užívání pozemků žalovanou v rozhodném období. Soud nezjišťoval, kým byly pozemky v předmětném období užívány, a vycházel ze závěrů znaleckého posudku, přičemž tato otázka nemůže být předmětem znaleckého zkoumání. Tento názor zastává i Městský soud v Praze, který v usnesení ze dne 29. 3. 2023, č. j. 62Co 16/2023-775, ve věci stejných účastníků, a zdůraznil, že pro právní posouzení nároku z bezdůvodného obohacení je rozhodné, zdali žalovaná pozemky užívala či nikoliv, a povinnost tvrzení a povinnost důkazní k uvedenému tíží žalobkyni. Dále odvolací soud konstatoval, že soud prvního stupně pochybil, jestliže zkoumal, zda uvedené pozemky tvoří s areálem hotelu xxx funkční celek. Žalovaná nesporeovala pouze a jen užívání pozemku pod budovou hotelu xxx a od počátku brojí proti rozsahu užívání pozemků. Žalovaná nesouhlasila s tím, že by užívala celou parcelu č. xxx s výjimkou xxx, který je na této parcele umístěn, v souvislosti s provozováním hotelu xxx. Žalovaná nikdy neužívala parcelu č. xxx, a to ani v souvislosti s provozováním hotelu. Pozemek parc. č. xxx činí výměru 7 586 m² a na menšinové části pozemku je umístěn pouze xxx, který žalobkyně nezaměřila. Znalci nikdy nedostali od soudu úkol, aby stanovili, co je funkční celek hotelu xxx, tyto pozemky jsou volně přístupné a neoplocené. Pokud jde o drobné stavby na nich umístěné, žalobkyně neprokázala, kdo je jejich vlastníkem ani kdo je užívá, a kdo by měl být povinen k poskytování protiplnění. Soud prvního stupně nesprávně uvedl, že katastrální mapy, letecké snímky a fotografie, které žalobkyně předložila, prokazují užívání pozemků žalovanou. Pozemky v okolí hotelu xxx neslouží výlučně hotelovým hostům, ale komukoliv. Žalovaná upozornila na to, že žalobkyně pronajala část parc. č. xxx. Rozsah užívaných pozemků ze strany žalované nelze vzít ani z jednoho ze znaleckých posudků předložených stranami. Soud prvního stupně pochybil, pokud tyto skutečnosti dovodil ze závěrů znaleckých posudků. Žalovaná zdůraznila, že hotel provozuje společnost OREA hotels s.r.o. a provádí i údržbu pozemků a jedná se o osobu odlišnou od žalované, která vlastní pouze a jen budovu hotelu. Žalovaná zpochybnila závěry znaleckého posudku Miroslava Roubce, neboť nijak nezohledňuje skutečnost, že pozemky jsou zastavěny stavbou cizího vlastníka, i když to znalec tvrdí, a jeho posudek je nepřezkoumatelný. Znalecké posudky znalce Roubce i Jakwertha jsou nesprávné, což vyplývá z jejich pouhého srovnání. Nelze souhlasit s tím, že procentuální zohlednění stavby na cizím pozemku je pouze ve výši 15 %. Znalec odkázal na znalecký standard AZO č. 4 a č. 5, tyto standardy jsou z roku 2010 a 2013 a nereflktují vývoj metodiky ocenění

pozemků zastavěných stavbou cizího vlastníka. Žalovaná upozorňovala na rozpory v závěrech znaleckého posudku, kde znalec Roubec uvádí korekci 15 % a při ústním jednání dne 6. 3. 2023 připouští srážku 20 % a i vyšší, jeho závěry jsou nepřezkoumatelné a pochybení nebyla odstraněna ani při ústním jednání. Žalovaná odkázala na judikaturu Nejvyššího soudu a rovněž Ústavního soudu, z které citovala, podle které metodika stanovení nájemného v daném místě a čase za pozemek pod stavbou cizího vlastníka se vyvinula tak, že procentuální snížení nájemného je 50 %. Soudy hodnotily skutečnost, že pozemek je zastavěn stavbou cizího vlastníka jako vadu. Soud prvního stupně, aniž by to vysvětlil, nerespektoval § 13 o.z. a vydal nepředvídatelné rozhodnutí. Není zřejmé, proč soud nevyšel ze závěrů znaleckého posudku Jokl Appraisal s.r.o., znalecká kancelář, č. 1106/2022. Tato znalecká kancelář vypracovávala znalecké posudky, které byly použity v obdobných sporech, např. ohledně pozemku pod hotelem xxx na xxx, problematika je zcela totožná, stejně jako ve sporu o hotel xxx. Vždy došlo k ponížení částky o 50 % z důvodu vady pozemku. Stejný postup byl zvolen ve sporu ohledně pozemku pod hotelem xxx, rezort xxx xxx. Žalovaná nesouhlasila s výší míry kapitalizace 7 %, kterou znalec Roubec v posudku užil, neboť v období let 2014 až 2016 ostatní znalci užívali kapitalizační míru 5 %. S ohledem na aktuální soudní praxi měl soud vycházet z posudku č. 1106/2022, který vypracovala znalecká kancelář Jokl Appraisal s.r.o. Soud nesprávně hodnotil závěry znaleckého posudku 386-3223/2017 této znalecké kanceláře. Tam byla zvolena míra kapitalizace 5,3 %. Soud pochybil, jestliže neprovedl výpověď znalce Jokla k znaleckému posudku č. 1106/2022, když tato znalecká kancelář vypracovávala znalecké posudky i v jiných obdobných sporech. Soud neprovedl geometrické zaměření ve vztahu ke skutečně užívané rozloze žalovanou a důkazy označené k rozsahu užívaných pozemků. Soud prvního stupně řízení zatížil mnoha procesními vadami, a je potřeba provést geometrické zaměření funkčního celku hotelu xxx, včetně místního šetření, a provést řádné dokazování znaleckým posudkem č. 1106/2022, včetně výslechu znalce. Z těchto důvodů žalovaná navrhla, aby napadený rozsudek byl odvolacím soudem zrušen a věc vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

8. Žalovaná také nesouhlasila s tím, že pozemky v rozsahu označeném žalobkyní jsou pozemky nezbytné pro provoz hotelu a zajištění hotelových služeb. Žalovaná stavbu hotelu neprovozuje, neboť jde o společnost Orea hotels s.r.o. a užívání pozemku není otázkou znaleckou, ani právní, ale skutkovou. Ohledně pozemku parc. č. xxx, který má výměru 7 586 m², žalovaná tvrdí, že tento pozemek není hotelem nijak užíván, s výjimkou xxx, který je umístěn na jeho nepatrné části. Žalobkyně sama uvedla, že část pozemku parc. č. xxx a parc. č. xxx pronajala třetímu subjektu za účelem provozování sjezdové trati, a tedy zmenšila žalovaný rozsah pozemků. Tím bylo prokázáno, že pozemky v okolí hotelu xxx neslouží výlučně hotelovým hostům, ale komukoliv. Katastrální mapy, letecké snímky a fotografie, které žalobkyně předložila, nemohou prokazovat užívání pozemku žalovanou. Žalovaná opakovala argumentaci uvedenou v odvolání a odkazovala na jiná řízení a tvrzení žalobkyně, že v této věci jde o rei iudicatae s odkazem na soudní řízení sp. zn. 8 C 298/2010, je nesprávné, neboť v každém soudním řízení se jedná o jiné časové období a v každém období mohou být pozemky užívány jiným způsobem. V jiných obdobných sporech geometrické zaměření vždy bylo provedeno, ale zde se tak nestalo. Žalovaná nesouhlasila se závěry uvedenými v rozhodnutí odvolacího soudu č. j. 20Co 398/2022-469. Toto rozhodnutí je zcela ojedinělé a nesprávné. Žalovaná opakovala svoji argumentaci o nutnosti snížení požadované částky o 50 % z důvodu vady pozemku a o nutnosti doplnění dokazování.
9. Žalobkyně se vyjádřila k stanovisku žalované a akcentovala, že existence funkčního celku byla doložena všemi znaleckými posudky, které byly předloženy žalobkyní, a stejně tak revizním znaleckým posudkem Miroslava Roubce, a byla konstatována i znaleckým posudkem č. 1106/2022 společnosti Jokl Appraisal s.r.o., k jehož obsahu má žalobkyně jinak řadu zásadních výhrad. Žalobkyně dále upozornila na to, že Majetková, správní a delimitační unie odborových svazů dle sdělení s datem 19. 7. 2010 vložila do základního jmění G.E.N. a.s. celé vlastnictví hotelu xxx č. p. xxx, v k.ú. xxx xxx, včetně veškerého příslušenství, staveb, venkovních úprav a náležitostí. Mimo majetku zapisovaného do katastru nemovitostí poté byly zahrnuty do soupisu investičního

majetku této společnosti trvalé porosty, hřiště na minigolf, hřiště na tenis s nafukovací halou, hřiště na odbíjenou a košíkovou, komunikace, chodníky a opěrné zdi, vodovodní přípojka a kanalizace dešťová a splašková. Všechny tyto byly oceněny ve znaleckém posudku NEMO - realitní a inženýrské kanceláře, který vyhotovil Ing. Jiří Vojtěchovský, způsob využití pozemků uvedených v žalobě sloužících provozu v hotelu xxx v dalším období se neměnil, což je zřejmé při srovnání s popisem pozemků obsažených ve všech znaleckých posudcích, které žalobkyně předložila, včetně revizního znaleckého posudku. Není pravdou, že by soud prvního stupně neprovedl důkaz znaleckým posudkem č. 1106/2022 společnosti Jokl Appraisal s.r.o., to vyplývá z protokolu o jednání dne 6. 3. 2023, a soud rovněž protokoloval, proč tento posudek nehodnotí coby revizní znalecký posudek. Proto nebyl soudem vyslechnut zástupce této společnosti. Nejednalo se o bezdůvodné neprovedení důkazů, jak tvrdí žalovaná. Žalobkyně dále shrnula námítky proti tomuto znaleckému posudku, které již uplatnila před soudem prvního stupně. Zpochybnila tvrzení, že je zde znalecký konsensus na bezvýhradném automatickém snížení ceny pozemků o 50 %, v případě stavby jiného vlastníka na těchto pozemcích bez přihlednutí ke konkrétním okolnostem posuzovaných nemovitých věcí. Na rozdíl od revizního znaleckého posudku znalce Miroslava Roubce považuje žalobkyně obsah tohoto znaleckého posudku za nejasný, neurčitý, nesrozumitelný a nepřezkoumatelný.

10. Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek i řízení mu předcházející v odvolacím jednání (§ 212, § 212a odst. 1, 5, § 214 odst. 1 o. s. ř.) a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.
11. Odvolací soud se především zabýval tím, zda soud prvního stupně nezatížil řízení vadou, která by mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci a za odvolacího řízení by nemohla být zjednána náprava, jak má na mysli § 212a odst. 5 o. s. ř., a dospěl k závěru, že tomu tak není.
12. Soud prvního stupně provedl potřebné dokazování, správně zjistil skutkový stav věci a tu správně posoudil rovněž po stránce právní. Odůvodnění napadeného rozsudku považuje odvolací soud za přesvědčivé a přezkoumatelné, a proto na ně odkazuje a se závěry tam uvedenými se ztotožňuje. Pokud jde o odvolací námítku žalované, týkající se rozsahu, v jakém v rozhodném období užívala pozemky, za jejichž užívání je požadováno bezdůvodné obohacení, a že soud nesprávně zkoumal, zda pozemky tvoří s areálem hotelu xxx funkční celek, pak tu odvolací soud nepovažuje za důvodnou. Soud prvního stupně postupoval správně dle § 13 o. z., podle něhož 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. Své skutkové závěry pak soud shrnul v odst. 4. odůvodnění napadeného rozsudku. O totožném nároku žalobkyně za období od 27. 10. 2008 do 27. 10. 2010 bylo pravomocně rozhodnuto dne 21. 3. 2016 a za období od 28. 10. 2010 do 24. 10. 2012 bylo rozhodnuto pravomocně dne 12. 9. 2017. V těchto řízeních soudy podrobně zkoumaly aktivní legitimaci žalobkyně a rovněž pasivní legitimaci žalované a soud prvního stupně podrobně objasnil, z jakých konkrétních důkazů základ nároku jednoznačně vyplývá, a v této souvislosti lze odkázat rovněž na odstavec 5. až 9. odůvodnění napadeného rozsudku. Odvolací soud se ztotožňuje s názorem vyjádřeným žalobkyní ve vyjádření k odvolání ze dne 16. 10. 2023, týkající se vymezení funkčního celku a rozsahu užívání pozemků, které jsou předmětem sporu. Dle názoru odvolacího soudu soud prvního stupně zcela správně vycházel ze závěru, že součástí funkčního celku jsou nejen pozemky zastavěné dalšími budovami ve vlastnictví žalované, ale i další pozemky, na nichž byly provedeny stavební a terénní úpravy (vybudování opěrné zdi, hřiště, zpevněné plochy, vysazena zeleň, umístěny plynové přípojky, elektrické kabely a veřejné osvětlení). Tyto pozemky a stavby jsou využity v souvislosti s provozem hotelu. Tento závěr vyplývá z odůvodnění rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 11. 2. 2016, č. j. 70Co 441/2015-398, jímž byl potvrzen rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 24. 8. 2015, č. j. 8C 298/2010-354, ve spojení s usnesením téhož soudu ze dne 1. 12. 2015, č. j. 8C 298/2010-387. Rozsudek Městského soudu v Praze bylo podroben dovolacímu přezkumu a dovolání bylo odmítnuto

usnesením Nejvyššího soudu ze dne 15. 3. 2017, č. j. 28Cdo 25 01/2016-429, a ústavní stížnost byla odmítnuta usnesením Ústavního soudu ze dne 28. 8. 2019, sp. zn. III. ÚS 1583/17. V tomto řízení byl předmětem sporu stejný nárok žalobkyně na vydání bezdůvodného obohacení, na základě shodně vymezených skutkových okolností a za období let 2008 až 2010. V této souvislosti odvolací soud odkazuje rovněž na odůvodnění usnesení Městského soudu v Praze ze dne 14. 12. 2022, č. j. 20Co 398/2022-469, kde bylo řešeno vydání bezdůvodného obohacení za užívání stejných pozemků a mezi týmiž účastníky za období od 16. 6. 2016 do 30. 9. 2018, a pokud jde o základ nároku, odvolací soud uzavřel, že výhrady žalované proti rozsahu užívání pozemků (u pozemku par. č. xxx je požadována náhrada pouze za jeho část zastavěnou xxx) s požadavkem na provedení nového geometrického zaměření, odvolací soud shledal nedůvodnými. Upozornil rovněž na to, že v předchozích sporech účastníků z téhož základu za jiné časové období již bylo znalecky postaveno najisto, že všechny žalobkyní uváděné pozemky jsou jedním funkčním celkem, seskupeným kolem pozemku parc. č. xxx, zastavěného hlavní budovou hotelu xxx, přiléhají k sobě a tvoří udržovaný kompaktní areál (například znalecký posudek č. 41 89-428/2016 ze dne 7. 11. 2016, který vyhotovil znalecký ústav Odhadci a znalci cz, s.r.o.). Žalovaná znovu opakuje požadavek na zaměrování pozemků, z něhož ale nevyplývá, že by snad v rozhodném období užívala jiný rozsah pozemků, než v období od 15.6.2009 do 27.10.2010, kde soud vycházel z totožné výměry 19 141 m². Pokud jde tedy o odvolací námitky, vztahující se k základu nároku, nepovažuje je odvolací soud za důvodné. Nelze přehlédnout rovněž skutečnost, že žalovaná jedná o odkoupení z pozemků, které jsou předmětem sporu, nedošlo k tomu proto, že žalobkyně, dle odvolacího soudu zcela logicky, trvá před uzavřením kupní smlouvy na doplacení bezdůvodného obohacení za užívání za jednotlivá období. Ostatně v průběhu řízení stanovisko žalované bylo takové, že zpochybňovala výši bezdůvodného obohacení a souhlasila se zaplacením částky 1 539 161 Kč.

13. Soud prvního stupně se při stanovení výše bezdůvodného obohacení, jehož se žalované za rozhodné období užíváním sporných pozemků dostalo, správně vycházel ze závěrů revizního znaleckého posudku, který nechal vyhotovit. K tomuto kroku přistoupil správně poté, co oba účastníci předložili jiné znalecké posudky a ani po výslechu znalců nebyly odstraněny rozpory ohledně stanovení obvyklé ceny za bezdůvodné užívání sporných pozemků. Tento postup je v souladu s konstantní judikaturou (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2.7.2009, sp.zn. 30 Cdo 3450/2007, rozsudek ze dne 22.1.2014, sp.zn. 26 Cdo 3928/2013). Ze závěrů znaleckého posudku revizního znalce Miroslava Roubce ze dne 6. 11. 2022 a jeho doplňku ze dne 3. 1. 2023, který je založen na č.l. 474 až 524 spisu, včetně výslechu znalce, bylo zjištěno, že obvyklou cenu nájemného za období od 17. 10. 2014 do 15. 6. 2016 stanovil na 6 906 547 Kč. Znalec částku krátil o 15 % a při výslechu před soudem připustil snížení až o 20 %. Shodně se soudem prvního stupně i odvolací soud považuje závěry revizního znalce za přesvědčivé a nesouhlasí s odvolací námitkou žalované, že v obdobných případech je vždy potřeba provést srážku 50 % z důvodu zastavěnosti pozemku stavbou cizího vlastníka, jak učinil znalecký ústav Jokl Appraisal s.r.o. ve znaleckém posudku č. 1106/2022, který byl vypracován dne 14. 2. 2023 a jímž se soud prvního stupně zabýval v odstavci 16. odůvodnění napadeného rozsudku. Není tedy pravdou, že by se tímto důkazem soud vůbec nezabýval. Soud prvního stupně postupoval v souladu s judikaturou Nejvyššího soudu ČR a posoudil, zda závěry znaleckého posudku jsou náležitě odůvodněny, zda jsou 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. Soud při hodnocení důkazu znaleckým posudkem nemůže přezkoumávat věcnou správnost odborných závěrů znalce (srovnej usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 19.8.2014, sp.zn. 21 Cdo 2939/2013).
14. Je-li odkazováno na řízení vedené u Obvodního soudu pro Prahu 4 pod sp. zn. 12 C 73/2007, týkající se užívání zastavěného pozemku hotelem xxx, v k.ú. xxx, pak z usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 5. 2019, č. j. 28Cdo 3465/2018-812, ani z usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 28.7.2020,

sp.zn. IV. ÚS 2124/19, bez dalšího nevyplývá, že v případě zastavěnosti pozemku stavbou jiného vlastníka je nutno vždy snížit bezdůvodné obohacení za užívání pozemku o 50 %. Dle názoru odvolacího soudu je vždy nezbytné přihlídnout ke konkrétním okolnostem dané věci, zejména k charakteru lokality, o kterou se jedná. V nyní posuzované věci jde o zcela výjimečnou lokalitu a revizní znalec Miroslav Roubec působí v dané oblasti a odvolací soud nepochybuje o jeho odborném závěru. Rovněž v přednesu žalované před odvolacím soudem zaznělo, že znalecké názory, které vyjadřují jednotliví znalci či skupiny znalců, nejsou pro znalce závazné, a proto je bez právního významu skutečnost, že žalovaná akcentovala výslech znalce Jokla, který byl aktuálně slyšen v jiném řízení u Obvodního soudu pro Prahu 4 a setrval na tom, že obvyklé nájemné v tomto případě je třeba snížit o 50 %. V této souvislosti odvolací soud zdůrazňuje rovněž skutečnost, že za rozhodné období revizní znalecký posudek stanovil obvyklou cenu nájemného za rozhodné období ve výši 6 906 547 Kč a žalobkyně požaduje 4 506 206 Kč.

15. Z výše uvedených důvodů považuje odvolací soud napadený rozsudek za správný, a proto jej potvrdil (§ 219 o. s. ř.).
16. Výrok o nákladech odvolacího řízení je odůvodněn § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1, neboť v této fázi řízení byla žalobkyně procesně úspěšná a vznikly jí náklady ve výši 3 145 Kč. Žalobkyni byly přiznány náklady za 3 paušální úkony po 300 Kč s odkazem na § 151 odst. 3 o. s. ř. a podle § 2 odst. 3 vyhlášky č. 254/2015 Sb. za vyjádření ze dne 3. 7. 2023, za vyjádření ze dne 16. 10. 2023 a účast u jednání odvolacího soudu dne 18. 10. 2023. Dále žalobkyni náleží cestovné za cesty k jednání odvolacího soudu z Trutnova do Prahy a zpět za 320 km vozidlem Škoda Octavia RZ xxx, průměrná spotřeba nafty 4,9 l na 100 km a sazba základní náhrady 5,20 Kč/km, tedy celkem jízdné 2 245 Kč, přičemž použití automobilu bylo předem odsouhlaseno odvolacím soudem.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání ve lhůtě dvou měsíců od jeho doručení k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím soudu prvního stupně, o jehož přípustnosti, za podmínky § 237 o. s. ř., rozhodne dovolací soud.

Praha 18. října 2023

JUDr. Věra Sýkorová v. r.
předsedkyně senátu