

Váš dopis značky / ze dne

11.5.  
27.4.2016

naše značka

2017/34900200

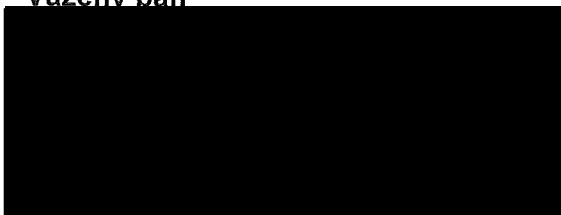
vyřizuje / linka



místo odeslání / dne

Praha 5.5.2017

Vážený pan



Poskytnutí informací podle § 14 odst. 5 písm. d) zákona č.106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů

Dopravní podnik hl. města Prahy, akciová společnost, se sídlem Sokolovská 217/42, Praha 9, IČO: 00005886, obdržel dne 27. 04. 2017 Vaši žádost podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále také jako „InfZ“), v níž žádáte o níže uvedenou informaci.

*OS pro Prahu 9 rozhodl 15. 5. 2015 o žalobě a.s. Koruna Palace Assets proti DPP tak, že žalobci přiznal právo na vysoké roční nájemné za užívání přístupu ke stanici Metra Můstek v dolní části Václavského náměstí. Tato informace proběhla tiskem a tak jsem se zajímal o situaci a v diskusi s pracovníkem DPP zmínil po mém soudu přiměřené řešení – věcné břemeno přístupu ke stanici metra v příslušné nemovitosti. Přitom jsem bral v úvahu, že jde o přístup, vybudovaný DPP a užívaný dlouhá léta bez jakýchkoliv námitek se strany vlastníka budovy, jehož údržbu dokonce zajišťuje DPP, takže jsou dány podmínky vydržení podle starého i nového občanského zákoníku. Pracovník DPP mi sdělil že se proti rozhodnutí odvolávají, ale neupřesnil, zda toto právní doporučení vezmou v úvahu. Přitom jde o značný každoroční náklad DPP a tedy MHMP.*

*Prosím o podání informace prostřednictvím e-mailu na adresu [redacted] a to zasláním rozhodnutí odvolací instance pokud možno ve formátu pdf, a v textu průvodního emailu o informaci, zda došlo k podání dovolání, případně jeho stav.*

V příloze Vám zasíláme požadované rozhodnutí odvolací instance. Dále Vám sdělujeme, že protistrana podala dovolání, o kterém dosud rozhodnuto nebylo.



[REDACTED]  
Dopravní podnik hl.m.Prahy,  
akciová společnost

[REDACTED]  
vedoucí právního odboru  
**Dopravní podnik hl. m. Prahy**  
akciová společnost (11)  
190 22 Praha 9, Sokolovská 217/42

Příloha: Usnesení 13Co 112/2016 - 135



**Dopravní podnik hl. m. Prahy**, akciová společnost **adresa** Sokolovská 217/42, 190 22 Praha 9  
**tel.** +420 296 191 111 **e-mail** dpp@dpp.cz **www.dpp.cz**  
**IČ** 00005886 **DIČ** CZ00005886 **zápis v OR** vedeném MS v Praze v oddíle B, vložka 847  
**bankovní spojení** Česká spořitelna, a. s. Praha I číslo účtu 1930731349/0800



**Dopravní podnik  
hlavního města Prahy**

## U S N E S E N Í

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Vladimíra Fučíka a soudců JUDr. Elišky Mrázkové a Mgr. Zdeňka Lehovce v právní věci žalobce: **Koruna Palace Assets, a.s.**, IČ 14720640, se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 846/1, zastoupeného [redacted] advokátem, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 23, proti žalovanému: **Dopravní podnik hl. m. Prahy, a.s.**, IČ 00005886, se sídlem Praha 9, Sokolovská 217/42, o zaplacení částky 22,659,587 Kč s příslušenstvím, k odvolání žalovaného proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 15. prosince 2015, č.j. 19 C 270/2014 – 96, doplněnému doplňujícím usnesením ze dne 29. prosince 2015, č.j. 19 C 270/2014 – 103,

### t a k t o :

Rozsudek soudu prvního stupně se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

### O d ů v o d n ě n í :

V záhlaví označeným rozsudkem soud prvního stupně vyhověl žalobě a ve výroku I zavázal žalovaného zaplatit žalobci částku 22,659,587 Kč s ročním úrokem z prodlení ve výši 8,05 % od 10.11.2014 do zaplacení, a ve výroku II zavázal žalovaného nahradit žalobci na nákladech řízení částku 1,620,307,50 Kč k rukám advokáta [redacted] obě částky do tří dnů od právní moci rozsudku.

Takto rozhodl o žalobě, kterou se žalobce domáhal proti žalovanému zaplacení v záhlaví uvedené částky s příslušenstvím, která představuje bezdůvodné obohacení žalovaného na úkor žalobce plněním bez právního důvodu spočívajícím v bezplatném užívání žalovaným nebytových prostor žalobce pro účely provozu trasy A Metra. Žalobce uplatňuje nárok na vydání jen nepromlčené části bezdůvodného obohacení, tj. toho, kterého žalovaný docílil za dobu ne delší čtyř let před podáním žaloby, od 15.8.2010 do 15.8.2014 (§ 397 ObchZ).

Podle odůvodnění vyšel na podkladě důkazů, jež provedl, ze zjištění, že žalovaný (správně žalobce) je v katastru nemovitostí zapsán jako vlastník pozemku parc. č. 582, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, jiná stavba č.p. 846, vedených Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha pro katastrální území Nové Město na listu vlastnictví č. 384, (dále jen Palác Koruna). Mezi účastníky není sporu

o tom, žalovaný užívá prostory o plošné výměře 125,66 m<sup>2</sup> v prvním nadzemním podlaží domu, Paláce Koruna, z toho plochu o výměře 77,05 m<sup>2</sup> zabírá výstup z Metra ústící na Václavské náměstí a plochu o velikosti 48,61 m<sup>2</sup> zabírá výstup z Metra ústící do ulice Na Příkopě. Žalovaný dále užívá prostory o výměře 159,53 m<sup>2</sup> v prvním podzemním podlaží a prostory o výměře 163,83 m<sup>2</sup> ve druhém podzemním podlaží. Podle znaleckého posudku ze dne 14.10.2012 předloženého žalobcem a jeho dodatku č. 1 ze dne 10.1.2014, kterými soud prvního stupně provedl důkaz (§ 127a o.s.ř.), žalobce uložil znalci [redacted] odpovědět na otázku, jaké by bylo obvyklé nájemné za užívání současných veřejných nebytových prostorů v domě č.p. 846, v Paláci Koruna od 1.1.2009 do 31.12.2012, respektive do 31.12.2013, za předpokladu, že by zde (na tomto místě) byly srovnatelné nebytové prostory jako jsou (jinde) v Paláci Koruna. Podle závěru tohoto znaleckého posudku činilo obvyklé nájemné v prostorách, kde je umístěn výstup z podchodu na Václavské náměstí v roce 2009 částku 3.300 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, v roce 2010 částku 3.200 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, v roce 2011 částku 3.300 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc a v roce 2012 částku 3.400 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Obvyklé nájemné v prostorách výstupu do ulice Na Příkopě činilo v roce 2009 částku 2.500 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, v roce 2010 částku 2.400 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, v roce 2011 částku 2.200 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc a v roce 2012 částku 2.250 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Obvyklé nájemné v prvním podzemním podlaží, tj. v prostorách, kde je umístěn podchod, činilo nájemné v roce 2009 částku 511 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, v roce 2010 částku 493 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, v roce 2011 částku 462 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc a v roce 2012 částku 470 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Obvyklé nájemné v prostorách ve druhém podzemním podlaží činilo v roce 2009 částku 154 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, v roce 2010 částku 123 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, v roce 2011 částku 114 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc a v roce 2012 částku 117 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Posudek vyšel z předpokladu, že v oceňovaných prostorách domu, Paláce Koruna byly v rozhodné době srovnatelné nebytové prostory, jako v jiných jeho částech (které tam ale v rozhodném období ve skutečnosti nebyly a dosud nejsou). Podle dodatku č. 1 ke znaleckému posudku v roce 2013 by obvyklé nájemné stejných nebytových prostor činilo částky 3.500 Kč, 2.350 Kč, 486 Kč a 121 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Předžalobní výzvou obsaženou v přípisu ze dne 8.8.2014 (§ 142a odst. 1 o.s.ř.) vyzval žalobce prostřednictvím právního zástupce žalovaného k zaplacení částky 22,610.175 Kč z titulu bezdůvodného obohacení.

Na listu vlastnictví č. 384 pro katastrální území Nové Město jsou zapsány tři poznámky spornosti, oznámení o podaných celkem třech žalobách u Obvodního soudu pro Prahu 1 na určení vlastnického práva k nemovitostem, v nichž jsou nebytové prostory, jejichž faktickým užíváním měl žalovaný docílit na úkor žalobce bezdůvodného obohacení. Soud prvního stupně však zjistil, že všechny tři spory byly již pravomocně skončeny zamítnutím žalob a zastavením odvolacích řízení, popřípadě potvrzením zamítavého rozsudku soudu prvního stupně. Vlastníkem výše označených nemovitostí je tedy žalobce, který je tak v této věci nositelem aktivní legitimace. Dále žalovaný namítl, že prostory v prvním nadzemním a prvním podzemním podlaží domu o rozloze 282,19 m<sup>2</sup> jsou podle své povahy veřejným prostranstvím ve smyslu ust. § 34 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích. Soud prvního stupně tuto námitku odmítl s poukazem na rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR sp. zn. 3 As 121/2013, podle kterého tento konkrétní podchod, jehož primárním účelem je vstup do stanice metra a výstup z ní, je součástí dráhy metra, a tak se na tuto stavbu vztahuje přednostně speciální právní úprava v režimu zák. č. 266/1994 Sb. o drahách, a to i přesto, že plní některé funkce pozemní komunikace. Za tím účelem byl podchod vybudován a jako součást stanice metra kolaudován. Podchod nemůže být veřejně přístupnou pozemní (místní) komunikací, protože není ve vlastnictví obce podle § 9 odst. 1 zák. č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích. Důvodnou neshledal soud prvního stupně ani námitku promlčení sporného nároku za dobu od 15.8.2010 do 15.8.2012. Jde o spor vyplývající z obchodněprávních vztahů, protože obě strany jsou obchodními společnostmi a jejich závazkové právní vztahy se

podle § 261 odst. 1 ObchZ řídily Obchodním zákoníkem. Závazkové vztahy jsou nejen vztahy smluvní, ale též vztahy delikttní povahy, zde vztah vyplývající z bezdůvodného obohacení. Promlčecí doba je v tomto případě podle § 397 ObchZ čtyřletá a podal-li žalobce žalobu 15.8.2014, nárok na vydání bezdůvodného obohacení dosaženého od 15.8.2010 není promlčen. Konečně zaujal soud prvního stupně názor, že vstupy a výstupy stanice metra A Můstek ústící do objektu Paláce Koruna nezvyšují komerční atraktivitu objektu. Poukázal na to, že v blízkosti Paláce Koruna se nacházejí ještě další tři vstupy a výstupy z metra, kterými přicházejí a odcházejí lidé - potenciální zákazníci obchodů v domě.

Žalovaný předložil oponentní znalecký posudek (§ 127a o.s.ř.) ze dne 1.12.2014 vypracovaný na objednávku žalovaného znalce [redacted]. Úkolem tohoto znalce bylo posoudit, zda bezdůvodné obohacení za faktické užívání nebytových prostor v době od roku 2009 do roku 2014, které vyčíslil znalec [redacted] v jeho znaleckém posudku, představuje obvyklé nájemné v daném místě a čase. Znalec v tomto posudku stanovil obvyklé nájemné za nebytové prostory v domě na částku 374 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, a to za všechny nebytové prostory za celé hodnocené období.

Soud prvního stupně posuzoval důvodnost žaloby o vydání bezdůvodného obohacení za dobu od 15. 8. 2010 do 31. 12. 2013 podle §§ 451 odst. 1 a 2 a 458 obč. zák., za dobu od 1. 1. 2014 do 15.8.2014 podle §§ 2993 a 2999 o. z. V rozhodném období neexistoval žádný platný závazek mezi účastníky opravňující žalovaného k užívání části domu (Paláce Koruna). Pokud jde o vyčíslení bezdůvodného obohacení platí, že musí být vydáno vše, co bylo bezdůvodným obohacením nabyto (§ 458 odst. 1 obč. zák.) po 1.1.2014 obvyklá cena toho, co bylo bezdůvodně nabyto (§ 2888 odst. 1 o.z.). Těmto zák. ust. obvyklá cena nájmu tak, jak ji stanovil znalec [redacted] neodpovídá. Bylo prokázáno, že objekt Paláce Koruna je vzhledem ke svému umístění (na rohu Václavského náměstí a ul. Na Příkopě) velmi atraktivní a jednotlivé nebytové prostory žalobce pronajímá ke komerčním účelům. Nájemné se v domě přitom pohybovalo v roce 2009 od 154 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc do 3.750 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, v roce 2010 od 123 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc do 3.500 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, v roce 2011 od 114 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc do 3.500 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, v roce 2012 od 117 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc do 3.750 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc a v roce 2013 od 121Kč/m<sup>2</sup>/měsíc do 3.874 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Z toho vyplývá, že řádní nájemci nebytových prostor v prvním nadzemním podlaží a v prvním podzemním podlaží platí vyšší nájemné, než stanovil znalec [redacted]. Pokud by tedy měl žalobce k dispozici i prostory užívané žalovaným, po náležité úpravě, mohl by je žalobce pronajímat za stejných podmínek, za kterých jsou pronajímány jiné nebytové prostory v tomto domě. Podle názoru soudu prvního stupně částka, o níž se majetek žalovaného nezmenšil, ač by se tak za obvyklých okolností mělo stát, když za užívání nebytových prostor v období od 15.8.2010 do 15.8.2014 žalovaný žalobci nic neplatil, musí vycházet z toho, jaké nájemné žalobci v domě platili nájemci nebytových prostor v uvedené a v této věci rozhodné době. Z těchto částek soud prvního stupně vycházel při vyčíslení bezdůvodného obohacení a shledal výpočet žalobce, tak, jak je uveden výše, správným a nárok na vydání bezdůvodného obohacení ve výši 22,659.587 Kč, jak jej žalobce uplatnil, opodstatněným. S odkazem na ust. § 1970 o.z. soud prvního stupně žalobci přiznal též úrok z prodlení, a to ode dne, kdy byla žalovanému doručena žaloba, do zaplacení. Výše úroků z prodlení byla stanovena podle § 2 vl. nař. č. 351/2013 Sb. Výrok o nákladech řízení soud prvního stupně odůvodnil ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. a procesně úspěšnému žalobci přiznal náhradu nákladů řízení skládajících se ze soudního poplatku ze žaloby, a nákladů právního zastoupení advokátem. Doplňujícím usnesením (§ 166 odst. 1 a 2 o.s.ř.) soud prvního stupně před nabytím právní moci rozsudku o věci samé rozhodl o nákladech řízení státu spočívajících v zálohovaném znalečném znalce [redacted].

Motyčky. Podle výsledku řízení, jenž vyzněl ve prospěch žalobce, soud prvního stupně uložil nahradit státu tyto náklady na jeho označený účet.

Proti tomuto rozsudku podal včas odvolání žalovaný. Vytkl soudu prvního stupně, že při rozhodování o výši nároku vyšel ze znaleckého posudku předloženého žalobcem vyhotoveného na jeho objednávku znalcem [redacted] třebaže žalovaný od počátku, kdy s tímto posudkem byl seznámen, s jeho závěry, ale i s postupem znalce nesouhlasil, pokládal jej za účelový, žalobci stranící. Znalec provedl jen výčet údajů z nájemních smluv na pronájem jednotlivých prostorů sloužících k podnikání v objektu Paláce Koruna, které obdržel od žalobce tak, aby dospěl k co možná nejvyšší částce bezdůvodného obohacení ve prospěch žalobce. Vypočetl aritmetický průměr a upravil jej o míru inflace v jednotlivých letech, a tak zjistil „obvyklou“ cenu nájemného, a tedy i výši bezdůvodného obohacení. Žalovaný v odpověď předložil oponentní znalecký posudek znalce [redacted] podle kterého žalovaný docílil na úkor žalobce bezdůvodné obohacení za čtyři roky, tj. od 15.8.2010 do 15.8.2014 ve výši jen 8,061.345 Kč. Faktický způsob užívání věci je pro určení výše náhrady rozhodující, a prospěch žalovaného, který mu vyplynul z výkonu práva spočívajícího v užívání předmětných prostorů bez právního důvodu, nemůže být poměřován ztrátou druhého účastníka, zde žalobce. V této věci se jedná o užívání prostorů objektu Paláce Koruna za účelem umístění vstupů a výstupů, podchodu a pomocných prostorů ve stanici metra Můstek na trase A, které žalovaný na své náklady vybudoval v rámci stavby Metra trasy A, které slouží primárně k uspokojení veřejných potřeb. Žalovaný neužívá nebytové prostory k obvyklým komerčním účelům. Tyto prostory nelze s ohledem na jejich faktické užívání srovnávat s jinými prostory, resp. nájemními vztahy, které má žalobce sjednány v jiných částech objektu paláce Koruna a na jejichž základě vyčíslil bezdůvodné obohacení, na něž vznesl nárok proti žalovanému. Jejich povahou se nejedná o plnohodnotné nebytové prostory, k čemuž měl soud prvního stupně přihlídnout při kvantifikaci případného bezdůvodného obohacení. I kdyby žalovaný tyto prostory přestal užívat, a tak by mu nevznikalo bezdůvodné obohacení, nebyly by způsobitelné k okamžitému pronájmu za cenu stanovenou znaleckým posudkem [redacted] kterou žádá od žalovaného. Na druhé straně v posudku [redacted] je konstatováno, že obecně nelze posuzovat obslužné prostory jako plnohodnotné nebytové prostory, a podle toho stanovil obvyklé nájemné v předmětných nebytových prostorách Paláce Koruna ve výši 374 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Naproti tomu [redacted] stanovil bezdůvodné obohacení ve výši nájmu v rozmezí 114 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc do 3.500 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. V souvislosti s výší bezdůvodného obohacení znalec [redacted] při výslechu před soudem prvního stupně uvedl, že při jejím stanovení nelze vycházet jen z jednotlivých konkrétních nájemních smluv v daném čase a na daném místě, jak to učinil znalec [redacted] nýbrž z co nejširších statistických údajů vztahujících se k potenciálnímu předmětu nájmu. Z nich se pak stanoví cenové rozpětí a následně se okruh zkoumaných nabídek pronájmů zužuje na konkrétní nebytový prostor. Ve výši bezdůvodného obohacení by se měla promítnout též komerční atraktivita objektu Paláce Koruna s jeho vstupy a výstupy ze stanice metra. Protože soud prvního stupně vycházel při stanovení výše bezdůvodného obohacení ze znaleckého posudku znalce [redacted] nevzal v úvahu skutečnosti ovlivňující výši bezdůvodného obohacení, jimiž jsou stav, způsob a účel užívání nebytových prostor a věc tak nesprávně po právní stránce posoudil. Hlavním kritériem pro zjištění výše bezdůvodného obohacení je dle žalovaného skutečný způsob a účel užívání nebytových prostor a ne hypotetický budoucí komerční účel. Žalovaný z uvedených důvodů navrhl, aby odvolací soud buď změnil rozsudek soudu prvního stupně v tom smyslu, že žalobu zamítne, nebo tento rozsudek zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalobce vyvracel důvody odvolání. Uvedl, že neobstojí námitka žalovaného, že se nejedná o plnohodnotné nebytové prostory, a tak z nich nelze žádat bezdůvodné obohacení ve výši obvyklého nájemného z nájemních smluv, které má žalobce jako vlastník sjednány v jiných částech objektu. Nebýt žalovaného a jeho neoprávněného užívání nebytových prostor v Paláci Koruna, žalobce by tyto prostory jistě přestavěl na plnohodnotné nebytové prostory určené ke komerčnímu využití, s čímž počítá pro účely stanovení výše obvyklého nájemného znalec [REDAKCE]. Jeho úkolem bylo stanovit, „jaké by bylo obvyklé nájemné za užívání současných veřejných nebytových prostorů domu č.p. 846 - Palác Koruna na Václavském náměstí od 1.1.2009 do 31.12.2012, za předpokladu, že by zde byly srovnatelné nebytové prostory jako jsou v Paláci Koruna“. Při stanovení tohoto znaleckého úkolu přitom žalobce vycházel z toho, že je třeba zjistit výši částky, o kterou se žalovaný na žalobcův úkor bezdůvodně obohacuje tak, že bez právního důvodu užívá část prostor v objektu Paláce Koruna, ačkoli by za jejich užívání ke komerčním účelům, bylo-li by oprávněné, hradil žalobci příslušnou cenu. Je nevýznamná okolnost, že žalobce by v případě, že by žalovaný přestal nebytové prostory užívat, tyto prostory nejprve stavebně technicky upravil, aby bylo možné je užívat způsobem obdobným, jako je tomu u srovnatelných nebytových prostor v objektu Paláce Koruna. Soud prvního stupně vyšel při stanovení bezdůvodného obohacení jen z obvyklé výše nájemného v objektu Paláce Koruna vycházejícího z porovnání výše nájemného podle existujících (tj. skutečně realizovaných) nájemních smluv uzavřených na pronájem srovnatelných prostor v objektu Paláce Koruna. Výši nájemného za nebytové (obchodní) prostory v Paláci Koruna určuje především poloha objektu a ne to, že by byl přístupný prostřednictvím vstupů a výstupů stanice Metra A Můstek ústících do objektu Paláce Koruna. Odvolání žalovaného je tedy podle žalobce nedůvodné. Proto navrhl, aby byl rozsudek soudu prvního stupně potvrzen a žalobci aby byla přiznána náhrada nákladů odvolacího řízení.

Po zjištění, že žalovaný použil odvolací důvody podle § 205 odst. 2 písm. e/ a g/ o.s.ř. přezkoumal odvolací soud napadený rozsudek soudu prvního stupně včetně řízení, které jeho vydání předcházelo (§§ 212, 212a odst. 1 a 5 o.s.ř.), a poté dospěl k závěru, že odvolání je důvodné a že rozsudek soudu prvního stupně nelze ani potvrdit, ani změnit. [REDAKCE]

Podle názoru odvolacího soudu soud prvního stupně pochybil, když sporný nárok neposoudil z hlediska rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.8.2014, č.j. 3 As 121/2013 a nezabýval se úvahou, zda nebytové prostory v Paláci Koruna, za jejichž faktické užívání žalobce od žalovaného žádá náhradu, která má představovat bezdůvodné obohacení žalovaného, byly kolaudovány jako součást metra. V kladném případě by byly součástí dráhy a platil by na ně režim zákona o drahách (č. 266/1994 Sb.). Pak by nebylo možno uvažovat s bezdůvodným obohacením ve výši obvyklého nájemného z komerčních nebytových prostor v Paláci Koruna. I kdyby však bylo zjištěno, že nebytové prostory, za jejichž faktické užívání žalobce žádá od žalovaného peněžitou náhradu ve výši bezdůvodného obohacení, nebyly kolaudovány jako součást dráhy, bylo by třeba vycházet z fakticity užívání v rozhodném období (15.8.2010 až 15.8.2014). Nelze výši bezdůvodného obohacení srovnávat s komerčním nájemným, protože nebytové prostory by žalobce bez přestavby a rekolaudace stejně nemohl pronajímat. Na vyřešení otázky kolaudačního stavu bude záležet také to, zda se námitka promlčení, kterou žalovaný vznesl, posoudí v režimu obč. zák. nebo ObchZ. Na podkladě uvedených zjištění bude třeba nechat vypracovat nový znalecký posudek, v němž znalec m.j. zaujme stanovisko k velmi rozdílné výši nájmu podle dosud vypracovaných znaleckých posudků, který činí minimálně 643 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, což je podle znaleckého posudku znalce [REDAKCE] téměř dvojnásobek zjištěné ceny nájemného, jak ji stanovil v posudku znalec [REDAKCE].

Z toho, co bylo uvedeno, vyplývá, že bude třeba povést rozsáhlé dokazování, které bylo dosud provedeno vzhledem k výše uvedeným názorům odvolacího soudu na věc, v míře nedostatečné. Je tedy splněn kasační důvod uvedený v ust. § 219a odst. 2 o.s.ř., a tak odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení (221 odst. 1 písm. a/ o.s.ř.).

Soud prvního stupně bude dále postupovat podle důkazní iniciativy stran a provede i jiné než účastníky navržené důkazy, shledá-li to pro zjištění skutkového stavu potřebným a vyplývají-li z obsahu spisu. To se týká zjištění, zda byly nebytové prostory v Paláci Koruna kolaudovány jako součást metra a nového znaleckého posudku. Ve svém novém rozhodnutí neopomene rozhodnout o nákladech celého řízení, včetně tohoto řízení odvolacího.

**P o u ě n í :** Proti tomuto rozhodnutí je dovolání přípustné, jestliže Nejvyšší soud České republiky na základě dovolání podaného do dvou měsíců ode dne doručení písemného vyhotovení tohoto rozhodnutí prostřednictvím soudu prvního stupně dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu nebo která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

V Praze dne 25. května 2016

**JUDr. Vladimír Fučík v.r.**  
předseda senátu

*Za správnost vyhotovení:*

