



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 9 rozhodl samosoudkyní Mgr. Lenkou Kloudovou ve věci

žalobce:

bytem

zastoupený advokátkou JUDr. Hanou Vrbovou
sídlem Slavíkova 1555/27, 120 00 Praha 2

proti

žalované:

Dopravní podnik hl.m. Prahy, akciová společnost, IČO: 00005886
sídlem Sokolovská 42/217, 190 00 Praha 9

o vydání bezdůvodného obohacení ve výši s příslušenstvím

takto:

- I. Řízení se co do částky spolu s úrokem z prodlení ve výši 7,75% ročně z této částky ode dne 10.3.2016 do zaplacení, zastavuje.
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci částku spolu s úrokem z prodlení ve výši 7,75% ročně z této částky ode dne 10.3.2016 do zaplacení, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku, a to k rukám právní zástupkyně JUDr. Hany Vrbové, advokátky, se sídlem Praha 2, Slavíkova 1555/27 do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- IV. Žalobce je povinen zaplatit státu prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 9 náhradu nákladů ve výši do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- V. Žalovaná je povinna zaplatit státu prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 9 náhradu nákladů ve výši do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobou podanou ke zdejšímu soudu dne 29. 10. 2015 se původní žalobce – , zemřelý dne – domáhal po žalované zaplacení částky s příslušenstvím a náhrady nákladů řízení. Pro svůj nárok argumentoval tím, že žalobce se na základě usnesení Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 4. 6. 2001 sp.zn. 33 D 58/2000 stal výlučným vlastníkem pozemku parc. č. – jiná plocha

o výměře [REDAKCE] v kat. území Strašnice, zapsaném na LV č. [REDAKCE] pro k.ú. Strašnice vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Právní předchůdkyně žalobce – [REDAKCE] – žalovanou již v minulosti žalovala o vydání bezdůvodného obohacení týkajícího se předmětného pozemku. Rozsudkem Obvodního pro Prahu 9 ze dne 21. 3. 2013 č.j. 10 C 251/2010-104 ve spojení s potvrzujícím rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 14. 8. 2015 č.j. 14 Co 493/2014-226 byla žalovaná uložena povinnost k vydání bezdůvodného obohacení. Předmětný pozemek leží vně oploceného areálu Depa, přičemž se na něm nachází rozsáhlá a mohutná skládka materiálu vytěženého při stavbě Depo Hostivař. Pozemek byl původně ornou půdou, ale během výstavby Depa Hostivař byl vyjmut ze zemědělského půdního fondu a druh pozemku byl změněn na ostatní plochu. Vzhledem ke skutečnosti, že žalovaná do dne podání žaloby užívá předmětný pozemek bez právního důvodu, domáhá se žalobce vydání bezdůvodného obohacení za období od 1. 11. 2013 do 31. 10. 2015 ve výši [REDAKCE] za 1 m² ročně, tj. v celkové výši [REDAKCE].

2. Žalovaná podáním ze dne 11. 3. 2016 nárok žalobce uznala pouze částečně, a to v rozsahu částky [REDAKCE] / m²/rok, když tato cena odpovídá ceně stanovené v rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 14. 8. 2015 č.j. 14 Co 493/2014-226, kterým byl potvrzen rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 21. 3. 2013 č.j. 10 C 251/2010-104. Žalovaná dne 30. 9. 2015 obdržela od žalobce předžalobní upomínku, kterou byla vyzvána k zaplacení žalované částky. Žalovaná informovala právního zástupce žalobce o tom, že mu uhradí pouze částku [REDAKCE] když tato částka odpovídá ceně [REDAKCE] / m²/rok. Procesní chybou došlo k tomu, že částka [REDAKCE] nebyla převedena na bankovní účet žalobce, o čemž se žalovaná dozvěděla až po doručení předmětné žaloby a obratem tak tuto částku zaslala na účet žalobce dne 9. 3. 2016. Žalovaná dále popřela, že by předmětný pozemek ležel vně oploceného areálu Depa Hostivař, naopak je veřejně přístupný z ulice Karosářská, a tudíž ho může zavázat jakýkoliv subjekt od ní odlišný. Žalovaná již v průběhu předchozího řízení prokázala, že pozemek je zavážen navážkou, která svým původem neodpovídá materiálu vytěženému při výstavbě Depa Hostivař v 80. letech a proto ho ani nemůže efektivně vyklidit. V předmětném období, tj. od 1. 11. 2013 do 31. 10. 2015, pozemek neužívala, resp. neumísťovala na něj žádný materiál. Navrhla, aby řízení bylo co do částky [REDAKCE] zastaveno a ve zbylém rozsahu byla žaloba jako nedůvodná zamítnuta.
3. Podáním ze dne 6. 4. 2016 vzal žalobce žalobu co do částky [REDAKCE] zpět, neboť tato částka byla dne 10. 3. 2016 připsána na jeho bankovní účet. O částečném zastavení řízení co do této částky rozhodl soud ve smyslu ust. § 96 odst. 1 a 2 o.s.ř. usnesením ze dne 26. 4. 2016 č.j. 67 C 379/2015-23.
4. Předmětem žaloby tak nadále zůstalo vydání bezdůvodného obohacení ve výši [REDAKCE] s příslušenstvím.
5. Usnesením zdejšího soudu ze dne 10. 5. 2017 č.j. 67 C 379/2015-48 bylo řízení k návrhu obou stran přerušeno na dobu 3 měsíců za účelem smírného vyřešení sporu. K němu však strany nedospěly.
6. Žalobce dne [REDAKCE] zemřel, soud proto usnesením ze dne 27. 3. 2018 č.j. 67 C 379/2015-87 řízení přerušil do doby pravomocného skončení dědického řízení vedeného u Obvodního soudu pro Prahu 10 pod sp.zn. 27 D 157/2018.

7. Usnesením ze dne 6. 11. 2018 č.j. 67 C 379/2015-97 bylo rozhodnuto o pokračování v řízení s tím, že namísto dosavadního žalobce do řízení vstoupil s ohledem na ukončené dědické řízení syn žalobce, [REDACTED].
8. Soud provedl dokazování důkazy, které mu předložily obě strany sporu, a dospěl k následujícím skutkovým zjištěním:
9. Zdejší soud rozhodl rozsudkem ze dne 4. 9. 2010 č.j. 10 C 251/2010-184 o totožném předmětu řízení mezi týmiž účastníky o vydání bezdůvodného obohacení za užívání předmětného pozemku žalovanou v období od 22. 9. 2008 do 22. 9. 2010 v celkové výši [REDACTED] / m²/rok) tak, že žalobě vyhověl.
10. Tento rozsudek byl rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 14. 8. 2015 č.j. 14 Co 493/2014-226 co do jistiny [REDACTED] potvrzen (výrok I.), ve výroku II. změněn ohledně úroku z prodlení za dobu o 23.9.2010 do 21.1.2011 tak, že žaloba byla zamítnuta a v dalších výrocích bylo rozhodnuto o nákladech řízení mezi účastníky samotnými, jakož i o náhradě nákladů řízení vzniklých státu. Z odůvodnění rozsudku odvolacího soudu mj. vyplývá, že již právnímu předchůdci žalobce bylo vydáno žalovanou bezdůvodné obohacení za užívání (skladování zeminy) téhož pozemku za jiné období, rekultivace pozemku dosud nebyla provedena a že se stavební sut' nachází na celém pozemku. Dále odvolací soud uzavřel, že není rozhodné, že pozemek dle tvrzení žalované užívají i třetí osoby, které na něm rovněž uskládňují materiál ze stavební činnosti. Vyšel z toho, že pozemek v rozhodném období užívala žalovaná, která je tak povinna žalobci vydat bezdůvodné obohacení. Regulace cen nájemného v období let 2008-2010 byla provedena cenovými výměry Ministerstva financí ČR, dle nichž maximální roční nájemné činilo za nájem pozemku v Praze částku [REDACTED] / m²/rok. V předmětném řízení se účastníci dohodli na ceně [REDACTED] /m/rok, tedy hluboko pod uvedenou maximální hranici.
11. Ze znaleckého posudku č. [REDACTED] vypracovaného [REDACTED] dne 26. 4. 2015 bylo zjištěno, že byl zpracován pro účely řízení u Městského soudu v Praze sp.zn. 14 Co 493/2014. Vyplývá z něj, že celý pozemek parc. č. [REDACTED] je zavezen skládkou (navážkou) o výšce cca 5 m, na pozemku se nenacházejí žádné porosty, povrch je částečně travnatý, značně nerovný, na povrchu jsou znatelné zbytky stavební suti a kamenů. Pozemek byl původně ornou půdou, během výstavby Depa Hostivař byl vyjmut ze zemědělského půdního fondu a druh pozemku byl změněn na ostatní plochu. Následně byl pozemek využíván jako plocha řízené skládky. Skládka není rekultivována a nachází se na celém pozemku.
12. Z předložené ortofotomapy pozemku parc. č. [REDACTED] bylo zjištěno, že k pozemku vede komunikace – polní cesta.
13. Ze znaleckého posudku č. [REDACTED] vypracovaného [REDACTED] dne 21. 11. 2017 soud zjistil, že hodnota předmětného pozemku činí [REDACTED], když nájemné v období od 1. 1. 2013 do 31. 10. 2015 činí [REDACTED] / m², tj. v celkové výši [REDACTED]. Znalec vycházel ze stanovené ceny pozemku za 1 m² dle rozsudku zdejšího soudu č.j. 10 C 251/2010 ze dne 4. 9. 2014, když cenu [REDACTED] / m² lze akceptovat, neboť neexistují podklady, na základě kterých by tato částka mohla být věrohodně zpochybněna.
14. Znalec [REDACTED] ve svém znaleckém posudku č. [REDACTED] ze dne 6. 1. 2020 určil obvyklé (tržní) nájemné za pronájem nemovité věci – pozemku parc. č. [REDACTED] v k.ú. Strašnice zapsaného na LV č. [REDACTED] v k.ú. Strašnice v Hlavním městě Praze za období od

1. 11. 2013 do 31. 10. 2015 částkou [REDACTED] když vyšel z tržní hodnoty (obvyklé ceny) tohoto pozemku v daném čase ve výši [REDACTED]. Ke znaleckým posudkům [REDACTED] vypracovaného dne 23. 8. 2017 a [REDACTED] vypracovaného dne 21. 11. 2017 se vyjádřil tak, že oba uvedené posudky stanovují obvyklou cenu předmětného pozemku na základě porovnávací metody na výrazně nižší úrovni než je obvyklá cena pozemku stanovená jeho znaleckým posudkem, přičemž rozdíl hodnot je způsobený zejména odlišnými podklady pro porovnávací metodu a volbou odlišných porovnávaných transakcí obdobných pozemků. Ani jeden z uvedených znaleckých posudků nestanovuje obvyklé nájemné za období od 1. 11. 2013 do 31. 10. 2015 na základě vlastní kalkulace. Své znalecké posudky před soudem při jednání dne 11.6.2020 stvrdil jak znalec [REDACTED]. Oba odkázali na závěry ve svém znaleckém posudku, na kterých setrvali. Znalec [REDACTED] dodal, že svůj posudek vypracoval v r. 2017 a měl-li by ho vyhotovit dnes, vycházel by stejně jako [REDACTED] ze srovnání pozemků při současných cenách a za použití příslušných koeficientů. Jeho ocenění pozemku (obvyklá cena) by byla v jiných dimenzích než uvedl ve svém posudku. [REDACTED] uvedl, že předmětný posudek oceňoval jako nestavební (což má samo o sobě výrazný vliv na cenu pozemku) a zohlednil, že se na něm nachází skládka. Znalec snížil cenu srovnávaných realizovaných prodejů o 20%, přičemž vycházel ze srovnatelných pozemků a realizovaných prodejů, zejména pak z prodeje sousedního pozemku (na kterém je rovněž skládka-navážka) a pozemku, který je naproti předmětnému pozemku. Vzhledem k tomu, že se jednalo o prodeje realizované v poslední době, snížil hodnotu posuzované nemovitosti tak, aby se dostal do časové osy k letům 2013 – 2015 a z jeho propočtu vyplynula cena nájemného v rozhodném období pro předmětný pozemek cca [REDACTED] za m². Při vypracování znaleckého posudku vycházel ze stavu, kdy je potřeba určit nájemné, když toto je určeno z hlediska tržní hodnoty v daném období, kdy nájemné se určuje jako procentní část, která se u stavebních a nestavebních pozemků pohybuje v úrovni 5 %. Z důvodu, že je pozemek handicapován nezajištěným právním příjezdem, ochrannými pásmy, znalec tuto procentuální část snížil na 4 %. Oba znalci v podstatě dospěli k obdobnému závěru ohledně výše nájemného, když znalec [REDACTED] k ní dospěl výpočtem na základě tržní hodnoty pozemku a znalec [REDACTED] vyšel z dohody stran o jeho výši [REDACTED]/m², když v době zpracování posudku neměl k dispozici žádný materiál, který by tuto výši ceny zpochybňoval.
15. Soud hodnotil provedené důkazy samostatně i v jejich vzájemné souvislosti ve smyslu ust. § 132 o.s.ř. a pokud v řízení provedl dokazování důkazy dalšími, pak se jimi v odůvodnění svého rozhodnutí nezabývá, když z nich neučinil skutkový závěr pro rozhodnutí ve věci samé.
16. Vzhledem k tomu, že žalobce vzal s odkazem na vypracovaný znalecký posudek [REDACTED] a se souhlasem žalované žalobu částečně zpět co do částky [REDACTED] s příslušenstvím při jednání dne 11.6.2020, soud s odkazem na ust. § 96 odst. 1 a 2 o.s.ř. řízení v tomto rozsahu zastavil. Předmětem řízení zůstala částka [REDACTED] s příslušenstvím.
17. Soud se nejprve zabýval otázkou jakou právní úpravu na daný spor použít, když k bezdůvodnému obohacení došlo již v roce 2013, avšak převážná část období (1. 11. 2013 do 31. 10. 2015), za kterou žalobce požaduje jeho vydání, se vztahuje k období již za účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Dle § 3028 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy. V posuzovaném případě tak soud postupoval dle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění platném do 31. 12. 2013.

18. Dle § 451 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., obč. zák., kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatí, musí obohacení vydat. Dle odst. 2 citovaného ustanovení bezdůvodným obohacením je majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu, plnění z neplatného právního úkonu nebo plnění z právního důvodu, který odpadl, jakož i majetkový prospěch získaný z nepoctivých zdrojů.
19. Po provedeném dokazování soud uzavřel, že mezi účastníky je nesporné, že vlastníkem předmětného pozemku se stal na základě výše uvedeného dědického rozhodnutí žalobce a že žalovaná na předmětném pozemku již v roce 1980 založila skládku, pozemek nerekulivovala a užívá ho dosud. Sama žalovaná v průběhu řízení vyvinula snahu předmětný pozemek od právního předchůdce žalobce odkoupit a spolu se žalobcem navrhla za tímto účelem řízení přerušit. Tento proces se však nezdařil pro neshodu ohledně kupní ceny pozemku. Soud se dále zabýval otázkou zjištění rozsahu užívání předmětného pozemku žalovanou v rozhodném období. Z provedeného dokazování vyplývá, že bezdůvodné obohacení žalované spočívá v užívání celého předmětného pozemku ve vlastnictví žalobce bez titulu opravňujícího ho užívat. Užívání pozemku spočívá ve skladování materiálu vytěženého při výstavbě Depa Hostivař, kdy je v tomto řízení rozhodné období od 1. 11. 2013 do 31. 10. 2015. Shodné námítky, které žalovaná uplatnila již v řízení vedeném u zdejšího soudu pod sp.zn. 10 C 251/2010 o tom, že navážka na předmětném pozemku je tvořena stavebním materiálem třetích osob, vyřešil již Městský soud v Praze v rozhodnutí uvedeným pod bodem 10 tohoto rozhodnutí. Vyšel z toho, že se stavební suť nachází na celém pozemku žalobce, rekultivace pozemku nebyla doposud provedena a žalovaná tak v rozhodném období užívá pozemek ve vlastnictví žalobce tím, že na něm nadále uskládňuje vytěžený materiál a není rozhodné, že dle jejího tvrzení pozemek užívají i třetí osoby. Tento pozemek užívá žalovaná dosud. Majetkový prospěch jí vznikl tedy tím, že v předmětném období skladovala materiál na cizím pozemku, aniž by za to hradila jakoukoli úhradu. Navíc již původní majitelce – [redacted] bylo žalovanou vydáno bezdůvodné obohacení z téhož právního důvodu, ovšem za jiné období.
20. Výše bezdůvodného obohacení, tj. cena za skladování vytěženého materiálu v místě a čase obvyklá, kterou by žalovaná musela zaplatit při existenci opravňujícího titulu k užívání cizího pozemku, se určí peněžitou částkou odpovídající částkám vynakládaným obvykle v daném čase a místě na užívání obdobné věci, zpravidla formou nájmu. Nájemné za pozemky bývá běžně stanoveno ve výši 3 – 5 % z tržní hodnoty pozemku za rok. Vzhledem k tomu, že pouze znalec [redacted] se ve svém znaleckém posudku prokazatelně vypořádal s výpočtem výše nájemného (znalec [redacted] se spokojil s dohodou stran o jeho výši [redacted] / m²), soud k jeho závěrům přihlédl. Nelze odhlédnout od toho, že rozdíl v určení ceny nájemného byl mezi znalci minimální ([redacted] / m² a [redacted] / m²). Výši nájemného ostatně účastníci řízení nespороvali, když sám žalobce vzal žalobu částečně zpět (viz. bod 16).
21. Vzhledem k výše uvedenému, kdy bylo v řízení prokázáno, že žalovaná v období od 1. 11. 2013 do 31. 10. 2015 užívala pozemek ve vlastnictví žalobce bez právního důvodu, čímž se na jeho úkor bezdůvodně obohatila o částku [redacted], soud žalobě po částečném zastavení řízení (výrok I) vyhověl co do zbylé výše [redacted] (výrok II). Přihlížeje k prodlení žalované, soud ve smyslu ust. § 517 odst. 2 obč. zák. uložil žalované uhradit příslušenství pohledávky, tedy zákonný úrok z prodlení. Počátek prodlení je odůvodněn dnem částečné úhrady žalované, tedy dnem 10.3.2016, kdy na účet žalobce uhradila částku [redacted].
22. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl dle § 142 odst. 2 o.s.ř. (zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád), když žalobce byl v řízení úspěšný co do částky [redacted] (bod 3 + výrok II. tohoto rozsudku), tj. ve výši 62 % a jeho procesní neúspěch činil 38 % (co

do částky [REDAKCE] viz. bod 16). Po odečtu úspěchu obou stran (procentu úspěchu žalobce v rozsahu 62 %, procesní úspěch žalované v rozsahu 38 %) činí poměrný procesní úspěch žalobce ve smyslu ust. § 142 odst. 2 o.s.ř. celkem 24% žalobou požadovaného plnění. Účelně vynaložené náklady žalobce spočívají s odkazem na § 137 o.s.ř. v zaplaceném soudním poplatku ve výši [REDAKCE], dále v odměně za zastupování žalobce advokátem ve výši [REDAKCE] (dle § 7 bod 6 vyhlášky č. 177/1996 Sb.) a v odměně ve výši [REDAKCE] (dle § 7 bod 5 cit. vyhlášky – po částečném zpětvzetí žaloby) a dále v 10 paušálních částkách náhrady po [REDAKCE] jako náhradě advokátových výdajů za 10 úkonů právní služby ve výši [REDAKCE] (příprava a převzetí zastoupení, zaslání předžalobní upomínky, sepsání žaloby, podání ze dne 6. 4. 2016, 23. 3. 2017, 29. 5. 2020 a 22. 6. 2020 a dále účast při jednání soudu ve dnech 20. 10. 2016, 31. 5. 2019 a 11. 6. 2020 dle § 13 odst. 4 ve spojení s § 11 odst. 1 písm. a), d) a g)), vše včetně příslušné 21 % DPH. Pro úplnost soud uvádí, že žalobci nepřiznal náhradu nákladů řízení za podání ze dne 25. 8. 2017 a 4. 2. 2020, neboť se nejedná o právní úkony uvedené v § 11 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu. V souhrnu tvoří náklady řízení částku [REDAKCE]. Po zohlednění procesního úspěchu žalobce ve výši 24 % z této částky představují částku [REDAKCE]. Žalovaná je povinna ve smyslu § 149 odst. 1 o.s.ř. zaplatit náhradu nákladů řízení k rukám právní zástupkyně žalobce.

23. O náhradě nákladů vzniklých státu soud rozhodl ve výrocích IV. a V. rozsudku. Podle tohoto zákonného ustanovení má stát podle výsledku řízení proti účastníkům právo na náhradu nákladů řízení, které platil, pokud u nich nejsou předpoklady pro osvobození od soudních poplatků. V daném případě náklady placené státem představují náklady za vyplacenou odměnu znalci [REDAKCE] ve výši [REDAKCE] a znalci [REDAKCE] ve výši [REDAKCE] (viz usnesení zdejšího soudu ze dne 15. 6. 2020 č.j. 67 C 379/2015-166). Přihlížeje k procesnímu úspěchu žalobce a žalované jak shora uvedeno, jím soud uložil povinnost náhrady těchto nákladů státu v poměrné výši, když zároveň zohlednil, že na jejich straně nejsou dány předpoklady pro osvobození od soudních poplatků.

24. Třídenní lhůta k plnění plynoucí od právní moci rozsudku jak ve věci samé, tak ohledně náhrady nákladů řízení, byla stanovena podle § 160 odst. 1 věta první o.s.ř.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **lze** podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího, a to ve dvojím písemném vyhotovení.

Nesplní-li povinný povinnosti uložené mu tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se oprávněný domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

Praha 25. června 2020

Mgr. Lenka Kloudová v.r.
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE]

Toto rozhodnutí nabylo ve výroku I. právní moci dne 20.08.2020 Ve spojení s U MS v Praze č.j. 19 Co 276/2020-21 ze dne 6.10.2020, ve výroku II. právní moci dne 16.10.2020 Ve spojení s U MS v Praze č.j. 19 Co 276/2020-21 ze dne 6.10.2020 a je vykonatelné dne 20.10.2020, ve výroku III. právní moci dne 16.10.2020 Ve spojení s U MS v Praze č.j. 19 Co 276/2020-21 ze dne 6.10.2020 a je vykonatelné dne 20.10.2020, ve výroku IV. právní moci dne 16.10.2020 Ve spojení s U MS v Praze č.j. 19 Co 276/2020-21 ze dne 6.10.2020 a je vykonatelné dne 20.10.2020, ve výroku V. právní moci dne 16.10.2020 Ve spojení s U MS v Praze č.j. 19 Co 276/2020-21 ze dne 6.10.2020 a je vykonatelné dne 20.10.2020. Připojení doložky provedla [REDAKCE] dne 04.11.2020.