



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 9 rozhodl samosoudkyně JUDr. Radmilou Chadimovou ve věci

žalobkyně:



zastoupena JUDr. Hanou Vrbovou, advokátkou
sídlem Slavíkova 27, 120 00 Praha 2

proti

žalované:

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

o zaplacení částky [redacted] s příslušenstvím

takto:

- I. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni částku [redacted] s úrokem z prodlení ve výši 12 % ročně od 5. 5. 2025 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci rozsudku.
- II. Ve stejné lhůtě je žalovaná povinna nahradit žalobkyni náklady řízení ve výši [redacted] k rukám právní zástupkyně žalobkyně JUDr. Hany Vrbové.
- III. Žalovaná je povinna nahradit náklady státu ve výši [redacted] do 3 dnů od právní moci rozsudku na účet Obvodního soudu pro Prahu 9, č. ú. 19-325091/0710, variabilní symbol 1911021823.

Odůvodnění:

1. Žalobou podanou u soudu dne 4. 8. 2023 se žalobkyně původně domáhala na žalované zaplacení částky [redacted] s příslušenstvím s odůvodněním, že

žalobkyně je na základě kupní smlouvy ze dne 27. 12. 2019 výlučným vlastníkem pozemku parc. č. [REDAKCE] – jiná plocha, o výměře [REDAKCE] zapsaného na LV č. [REDAKCE] pro k. ú. Strašnice, obec Praha (dále jen „předmětný pozemek“). Předmětný pozemek leží vně oploceného areálu depa a na tomto pozemku je rozsáhlá a mohutná navážka – skládka materiálu vytěženého při stavbě Depa Hostivař. Suť se nachází na celém pozemku a tato skutečnost byla již v minulosti konstatována ve znaleckém posudku č. [REDAKCE] vypracovaném [REDAKCE], který byl zpracován pro účely řízení u Městského soudu v Praze vedeného pod sp. zn. 14 Co 493/2014, které se rovněž týkalo vydání bezdůvodného obohacení. Z posudku vyplývá, že předmětný pozemek je zavezen skládkou (navážkou) o výšce cca 5 m, na pozemku se nenacházejí žádné porosty, povrch je částečně travnatý, značně nerovný a na povrchu jsou znatelné zbytky stavební suti a kamení. Pozemek byl původně ornou půdou, během výstavby Depa Hostivař byl vyjmut ze zemědělského původní fondu a druh pozemku změněn na ostatní plochu. Následně byl pozemek využíván jako plocha řízené skládky. Navážka – skládka není rekultivována a nachází na celém pozemku. Již v minulosti byla předchozími vlastníky opakovaně vedena soudní řízení o vydání bezdůvodného obohacení, které žalované vznikalo a vzniká užíváním předmětného pozemku. Jednalo se např. o rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 2, sp. zn. 13 C 73/1994, rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 9, sp. zn. 10 C 251/2010, když oba tyto rozsudky byly potvrzeny rozsudky Městského soudu v Praze. Dále se stejné věci týkal rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 9, sp. zn. 67 C 379/2015 a naposledy bylo rozhodnuto o vydání bezdůvodného obohacení rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 9, sp. zn. 60 C 110/2021, který byl rovněž potvrzen rozsudkem Městského soudu v Praze, sp. zn. 25 Co 123/2023. Pro účely naposledy citovaného řízení byl znalcem [REDAKCE] vypracován znalecký posudek, který určil obvyklé (tržní) nájemné za pronájem předmětného pozemku k datu 27. 12. 2019 na částku [REDAKCE] za m². Žalobkyně vyzvala žalovanou k zaplacení bezdůvodného obohacení za období od 1. 8. 2020 do 31. 7. 2023 (dále také „rozhodné období“) ve výši [REDAKCE] za m², celkem částky [REDAKCE]. Žalovaná na předžalobní výzvu nereagovala.

2. Žalovaná se ve věci vyjádřila podáním ze dne 1. 11. 2023, v němž navrhla zamítnutí žaloby. Argumentovala tím, že v průběhu všech dosavadních soudních řízení týkajících se údajného užívání předmětného pozemku shodně tvrdila a stále tvrdí, že žádnou skládku na předmětném pozemku nikdy nezřídila a ani předmětný pozemek žádným způsobem neužívala a neužívá. Odkázala na znalecký posudek vypracovaný znalcem [REDAKCE], v němž se uvádí, že znalec není schopen jednoznačně potvrdit, tedy prokázat, že skládka vznikla (výlučně) činností žalované. Podle žalované navezený stavební materiál naplňuje pouze znaky povrchové terénní úpravy, neboť předmětný pozemek byl v minulých letech zavážen navážkou, která svým původem neodpovídá materiálu vytěženému při výstavbě Depa Hostivař a právní předchůdci žalobkyně ani žalobkyně sama neučinili žádná vhodná opatření k tomu, aby třetí subjekty nenaváželi na tento veřejně přístupný pozemek materiál z jiných stavebních činností. Žalovaná projevila zájem o odkup předmětného pozemku, právní předchůdce žalobkyně však pozemek prodal žalobkyni za kupní cenu ve výši [REDAKCE], přičemž následně nabídl právní předchůdce žalobkyně žalované odkup pozemku za částku [REDAKCE], jsou tak zřejmé spekulativní důvody právního předchůdce žalobkyně i žalobkyně samotné v této věci. Bylo také porušeno předkupní právo žalované. Podle žalované by výše bezdůvodného obohacení za užívání předmětného pozemku měla být vypočtena příslušnou procentuální sazbou z kupní ceny ve výši [REDAKCE], nikoliv z kupní ceny určené na základě znaleckého posudku. Žalovaná namítala, že žalobkyně by měla v tomto řízení prokázat, že v rozhodném období skutečně předmětný pozemek užívala

výhradně žalovaná, a prokázat skutečný objem skládky, který žalovaná údajně na tento pozemek navezla. Podle toho, co bude zjištěno ohledně komponentů, které předmětnou skládku tvoří, mohla by být výše bezdůvodného obohacení podstatně snížena, případně by mohla být i záporná.

3. Soud zjistil ze shodných tvrzení účastníků a provedeným dokazováním, že žalobkyně ke dni 4. 8. 2023 byla v katastru nemovitostí zapsána jako výlučný vlastník předmětného pozemku. Mezi stranami nebylo sporu o tom, že žalobkyně pozemek vlastnila i v rozhodném období, za něž se bezdůvodného obohacení domáhala. Dopisem ze dne 10. 7. 2023 doručeným do datové schránky žalované dne 12. 7. 2023 žalobkyně vyzvala žalovanou k vydání bezdůvodného obohacení ve výši [REDACTED] za užívání pozemku v období od 1. 8. 2020 do 31. 7. 2023 (předžalobní upomínka, doklad o doručení do datové schránky). Ze znaleckého posudku č. [REDACTED] ze dne 6. 1. 2020, vypracovaného [REDACTED] bylo zjištěno, že obvyklé tržní nájemné za pronájem předmětného pozemku v období od 1. 11. 2013 do 31. 10. 2015 bylo po zaokrouhlení stanoveno na částku [REDACTED]. Tržní hodnota byla stanovena pomocí porovnávací metody a jako porovnávací parametr byla zvolena prodejní nebo předpokládaná prodejní cena vztahovaná na 1 m² oceňovaných pozemků (znalecký posudek).
4. Podle § 13 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“), 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.
5. V daném případě ze shodných tvrzení účastníků zjistil, že v minulosti proběhlo již několik soudních řízení, která se zabývala návrhem právních předchůdců žalobkyně vůči žalované na vydání bezdůvodného obohacení za užívání předmětného pozemku za předchozí období.
6. Naposledy bylo Obvodním soudem pro Prahu 9 o vydání bezdůvodného obohacení rozhodováno ve věci vedené pod sp. zn. 60 C 110/2021. V tomto řízení právní předchůdce žalobkyně, [REDACTED] požadoval na žalované vydání bezdůvodného obohacení za užívání předmětného pozemku v období od 22. 1. 2018 do 27. 12. 2019. Žalobě bylo vyhověno a žalobci přiznána částka [REDACTED] s příslušenstvím. Rozsudek byl potvrzen rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 1. 6. 2023, č.j. 25 Co 123/2023 – 140. Dovolání žalované bylo odmítnuto usnesením Nejvyššího soudu ze dne 14. 11. 2023, č.j. 28 Cdo 2899/2023 – 170. Soud ze spisu 60 C 110/2023, zejména z odůvodnění rozsudku soudu I. stupně soud zjistil, že v řízení 60 C 110/2021 byly provedeny důkazy spisem Obvodního soudu pro Prahu 2, sp. zn. 13 C 73/94, i spisy Obvodního soudu pro Prahu 9, sp. zn. 10 C 251/2010 a 67 C 379/2015. Z obsahu těchto spisů učinil soud následující zjištění, která pojal do odůvodnění rozsudku č.j. 60 C 110/2021 a která vzal soud za svá i pro toto probíhající řízení.
7. Soud tímto způsobem zjistil a vzal za prokázané, že Obvodní soud pro Prahu 2 rozhodoval ve věci žalobkyně [REDACTED] proti žalované, o zaplacení [REDACTED] s příslušenstvím jakožto bezdůvodného obohacení za období od 24. 11. 1990 do 24. 1. 1996 za užívání předmětného pozemku bez právního důvodu. Částečným rozsudkem ze dne 14. 5. 1996, sp. zn. 13 C 73/94, byla

žalované uložena povinnost zaplatit žalobkyni [redacted] s příslušenstvím s tím, že o zbývající části nároku (co do částky [redacted]) bude rozhodnuto samostatným rozhodnutím. V odůvodnění rozsudku soud uvedl, že předmětný pozemek nemůže žalobkyně jako vlastnice užívat, a to nejméně od 24. 11. 1990, kdy od té doby jej trvale užívá žalovaná, aniž by platila nájemné (rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 14. 5. 1996, sp. zn. 13 C 73/94). Ve věci byl dne 15. 5. 1997 vypracován [redacted] znalecký posudek, v němž znalec uvedl, že původní terén předmětného pozemku byl překryt mohutnou skládkou, která nebyla v rozporu s původním záměrem rekultivována. Z provedeného místního šetření vyplynulo, že pozemek nevykazuje známky žádného využití, s výjimkou minulé skládkové činnosti, která ale byla zjevně již zastavena; jedná se o zbytky ploch stavenišť a řízené skládky, které nebyly rekultivovány, kdy využitelnost pozemku v souladu s evidovaným stavem nebo záměry územního plánu je velmi problematická, předpokladem využitelnosti pozemku je předchozí rekultivace (znalecký posudek [redacted] ze dne 15. 5. 1997). Při jednání dne 3. 7. 1997 byl slyšen znalec [redacted], který uvedl, že předmětný pozemek parc. č. [redacted] se nachází mimo areál depa žalované, na předmětném pozemku je 5-6 metrová skládka, až do výše 4-5 metrů má původ ve stavební činnosti, kdy do této výše není domovní odpad, ten je nyní až na vrcholu a není pro posouzení podstaty skládky zásadní, skládka je rozsáhlá (protokol jednání ze dne 3. 7. 1997). Rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 14. 7. 1997, sp. zn. 13 C 73/94, byla žalované uložena povinnost zaplatit žalobkyni částku [redacted] s příslušenstvím a co do částky [redacted] s příslušenstvím byla žaloba zamítnuta. Dle odůvodnění rozsudku (str. 3 a 4. rozsudku) pozemek parc. č. [redacted] je vně oploceného areálu depa, je na něm rozsáhlá a mohutná skládka, u které je do výše 4 - 5 m po stranách viditelné, že pochází ze stavební činnosti, žalovaná se bezdůvodně obohatila na úkor žalobkyně, když užívala předmětný pozemek, a to tím způsobem, že na tomto pozemku založila mohutnou skládku, obsahující stavební odpad ze stavby depa (stavba depa počala roku 1980), kdy tato skládka je na předmětném pozemku po celé žalované období od 24. 11. 1990 do 24. 1. 1996, pozemek užívá žalovaný k uskladnění svého odpadu (rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 14. 7. 1997, sp. zn. 13 C 73/94). Proti citovanému rozsudku podala žalovaná odvolání, v němž namítala, že v r. 1980 blíže specifikovaným územním rozhodnutím byl pozemek určen k trvalému zastavění stavbou metra „Depo Hostivař“, v té době byl pozemek neobhospodařovanou zemědělskou plochou pokrytou náletovými porosty. Pozemek byl vyňat ze zemědělského půdního fondu a vlastní realizace stavby „Depo Hostivař“ byla zahájena v r. 1980 a ukončena v r. 1988, kdy až po dokončení stavby bylo zjištěno, že vlastníkem pozemku je [redacted]. Žalovaná dále v odvolání uvedla, že nepopírá, že část pozemku použila pro uložení materiálu vytěženého při stavbě Depo Hostivař, kdy v té době byla v dobré víře, že předmětný pozemek může využívat, a proto na něj uložila materiál vytěžený při stavbě Depo Hostivař. V dané oblasti ale probíhaly i další stavby a stavební činnost a nelze tak určit, který materiál na předmětný pozemek navezla žalovaná, a který jiní stavebníci. Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 29. 1. 1998, č. j. 22 Co 716/97-111, potvrdil shora uvedený rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 2 ve vyhovujícím výroku, když mj. konstatoval, že žalovaná si je vědoma skutečnosti, že předmětný pozemek použila jako skládku pro uložení materiálu vytěženého při stavbě „Depo Hostivař“ (spis Obvodního soudu pro Prahu 9, sp. zn. 60 C 110/2021, rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 29. 1. 1998, č. j. 22 Co 716/97-111).

8. Rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 4. 9. 2014, č. j. 10 C 251/2010-184, ve věci právního předchůdce žalobce [redacted] proti žalované, o zaplacení [redacted] s příslušenstvím, byla žalované uložena

povinnost zaplatit žalobci částku ve výši [REDAKCE] s příslušenstvím jakožto bezdůvodné obohacení za užívání předmětného pozemku za období od 22. 9. 2008 do 22. 9. 2010 v částce [REDAKCE]/1 m²/rok. Z odůvodnění rozsudku vyplývá, že soud vzal za prokázané, že stavební materiál žalovaná navezla na předmětný pozemek od r. 1980 do r. 1988, zavinila založení skládky a neučinila žádné kroky představující rekultivaci pozemku. Citovaný rozsudek byl ohledně jistiny ve výši [REDAKCE] potvrzen rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 14. 8. 2015, č. j. 14 Co 493/2014-226, kdy odvolací soud konstatoval, že soud I. stupně správně uzavřel, že bezdůvodné obohacení žalované na úkor žalobce spočívá v užívání pozemku ve vlastnictví žalobce bez titulu opravňujícího užívat cizí věc, kdy užíváním je v daném případě nutno rozumět skladování materiálu vytěženého při stavbě Depo Hostivař v žalovaném období na pozemku žalobce. Znaleckým posudkem č. [REDAKCE] [REDAKCE] vypracovaným [REDAKCE] dne 26. 4. 2015, který byl zpracován v rámci doplnění dokazování v řízení u Městského soudu v Praze sp. zn. 14 Co 493/2014, bylo určeno, že na předmětném pozemku se nenacházejí žádné porosty, povrch je částečně travnatý, značně nerovný, na vrcholku jsou znatelné zbytky stavební sutě a kamenů, tento pozemek parc. č. [REDAKCE] je zavezen skládkou (navázkou) o výšce cca 5 m. Z výškových údajů je zřejmé, že vrchol pozemku má cca 5 m převýšení. 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 (navážka) není rekultivována a nachází se na celém pozemku (spisy Obvodního soudu pro Prahu 9, sp. zn. 10 C 251/2019, 60 C 110/2021, znalecký posudek [REDAKCE] ze dne 26. 4. 2015)

9. Rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 26. 4. 2020, č. j. 67 C 379/2015-176, ve věci [REDAKCE] proti žalované, o zaplacení [REDAKCE] s příslušenstvím, bylo řízení částečně zastaveno co do částky [REDAKCE] s příslušenstvím (z důvodu úhrady této částky v průběhu řízení a částečného zpětvzetí žaloby z daného důvodu; v průběhu řízení byla žalovanou uhrazena ještě částka [REDAKCE] a v tomto rozsahu bylo řízení zastaveno usnesením ze dne 26. 4. 2016, č. j. 67 C 379/2015-23) a dále byla žalované uložena povinnost zaplatit žalobci částku [REDAKCE] s příslušenstvím. Z odůvodnění rozsudku vyplývá, že soud uzavřel, že žalovaná na předmětném pozemku již v roce 1980 založila skládku, pozemek nerekulivovala a užívá ho dosud. Soud se dále zabýval otázkou zjištění rozsahu užívání předmětného pozemku žalovanou v rozhodném období, kdy bezdůvodné obohacení žalované spočívá v užívání celého předmětného pozemku ve vlastnictví žalobce bez titulu opravňujícího jej užívat. Užívání pozemku spočívá ve skladování materiálu vytěženého při výstavbě Depa Hostivař, kdy v tomto řízení je rozhodné období od 1. 11. 2013 do 31. 10. 2015, s tím, že shodné námitky, 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 ze dne 14. 8. 2015, č. j. 14 Co 493/2014-226. Stavební suť se 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.
10. Dle § 2991 odst. 1 o.z. kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil.
11. Dle § 2291 odst. 2 o.z. 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. Z uvedených ustanovení o.z. plyne, že nikdo se nesmí bezdůvodně obohatit na úkor jiného, a pokud k tomu dojde, je povinen takto získaný prospěch vrátit. Předpokladem vzniku bezdůvodného obohacení je, že jednomu z účastníků se dostalo majetkové hodnoty (došlo ke zvýšení aktiv jeho majetkového stavu), a to na úkor toho, jehož majetkový stav se tímto snížil, případně nedošlo k jeho očekávanému rozmnožení (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 434/2007). Aktivní věcná legitimace k uplatnění práva na vydání bezdůvodného obohacení tak svědčí subjektu, na jehož úkor bylo bezdůvodné obohacení získáno a v jehož majetkové sféře došlo ke zmenšení hodnot; pasivně legitimován je pak ten, kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatil, tj. ten, jehož majetek se na úkor jiného neoprávněně zvětšil, případně, u něhož nedošlo ke zmenšení majetku, které mělo po právu nastat (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 318/2019, 28 Cdo 1532/19, 28 Cdo 154/2020). Vznik bezdůvodného obohacení je spojován se současným vznikem závazku, na jehož základě je povinen ten, kdo se obohatil, vydat předmět obohacení, a zároveň ten, na jehož úkor se tak obohatil, je oprávněn požadovat vydání všeho, oč se povinný obohatil.
13. Pod jednu ze skutkových podstat bezdůvodného obohacení, a to plnění bez právního důvodu, lze subsumovat i stav, kdy je cizí pozemek užíván subjektem odlišným od jeho vlastníka, bez nájemní smlouvy či jiného obdobného titulu. V takovém případě prospěch vzniká tomu, kdo uživatelská oprávnění realizuje, aniž by za to čehokoliv hradil a jehož majetkový prospěch se tudíž nezmenšil, ačkoliv by se tak za obvyklých okolností stalo (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 4250/2014, 28 Cdo 4558/2014, 28 Cdo 2509/2012, nálezy Ústavního soudu III. ÚS 3822/2015).
14. Soud ve shodě s výše citovanými soudními řízeními a zjištěními, která v nich byla učiněna, dospěl k závěru, že žaloba byla podána důvodně. Bylo prokázáno, že v rozhodném období byla žalobkyně vlastníkem předmětného pozemku, na tomto pozemku se v celém jeho rozsahu nacházela skládka, která byla založena žalovanou v době výstavby Depa Hostivař, tato skládka nebyla ze strany žalované rekultivována. Soud nevyhověl námitce žalované v tom smyslu, že žalovaná nebyla jediným původcem skládky a předmětný pozemek po žalovanou dobu neužívala výhradně žalovaná. Jak již bylo ve výše citovaných rozhodnutích rovněž uvedeno, žalovaná je vlastníkem jediné přístupové cesty na předmětný pozemek, nezamezila tomu, aby byl pozemek využíván ke skládkování i třetími subjekty a jako solidární dlužník odpovídá žalobkyni za užívání pozemku v plném rozsahu, a pro tuto její odpovědnost není rozhodné, zda pozemek byl v minulosti či v rozhodném období využíván ke skládkování odpadu jinými subjekty.
15. Dále se tedy soud zabýval otázkou výše bezdůvodného obohacení, které žalované v rozhodném období užíváním pozemku vzniklo. Žalobkyně bezdůvodné obohacení původně požadovala ve výši, která byla stanovena znaleckým posudkem znalce [REDAKCE] v řízení vedeném u zdejšího soudu pod sp. zn. 60 C 110/2021, tedy [REDAKCE] za m² ročně. S takto stanovenou výší bezdůvodného obohacení žalovaná rovněž polemizovala, namítala, že pozemek je dle platného územního plánu hl. m. Prahy veden ve funkčním využití LR – lesní porosty a předložila soudu znalecký posudek č. [REDAKCE] zpracovaný [REDAKCE]

ze dne 12. 4. 2024, který dle zadání žalované měl určit tržní výši nájemného za užívání pozemku za předpokladu neexistence skládky. Znalecká kancelář v posudku stanovila porovnávací metodou cenu pozemku LR na částku , zabývala se obecnou využitelností daného pozemku, který není pro zemědělské užití běžně využitelný a komerční využitelnost s ohledem na lokalitu a dopravní dostupnost, svažitost a existující porosty je značně omezená. Roční sazbu nájemného tak znalec stanovil na 1,50 % a roční nájemné celkem na . Vzhledem k tomu, že tento posudek neobsahoval doložku ve smyslu § 127a o.s.ř. o tom, že si byla Znalecká kancelář při zpracování posudku vědoma své trestně právní odpovědnosti, soud tento posudek posuzoval pouze jako listinný důkaz.

16. Otázka určení výše bezdůvodného obohacení, které záleželo ve výkonech (např. v užívání cizí věci bez právního důvodu) a nelze je vydat, je v rozhodovací praxi dovolacího soudu řešena jednotně. V rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 20. 3. 2001, sp. zn. 25 Cdo 845/99, dovolací soud v souvislosti s otázkou určení výše bezdůvodného obohacení uvedl, že „(j)estliže je výše obvyklé úplaty závislá i na účelu a způsobu užívání, případně i na právní formě, jíž se obdobný způsob užívání za běžných okolností realizuje, musí soud zkoumat konkrétní okolnosti případu a přihlédnout k účelu, jemuž věc zpravidla slouží, a k tomu, jak ten, kdo se tímto způsobem obohatil, věc skutečně užíval a jakou úplatu by za takové užívání věci byl nucen za normálních okolností platit (srov. také rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 2005, sp. zn. 32 Odo 1108/2003). V rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 1. 8. 2016, sp. zn. 28 Cdo 4162/2015, potom dovolací soud uzavřel, že při stanovení rozsahu bezdůvodného obohacení je nutno reflektovat povahu a stav užívaných prostor, tedy zjišťovat obvyklou cenu oprávnění užívat práv_ ty místnosti, v nichž žalovaná v rozhodném období své komerční aktivity provozovala. Při řešení otázky výše bezdůvodného obohacení vznikajícího užíváním daných prostor je rozhodný skutečný stav užívání (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 2. 2017, sp. zn. 28 Cdo 5246/2015, i v něm učiněný odkaz na záv_ry vyslovené v nálezu Ústavního soudu ze dne 8. 1. 2015, sp. zn. III. ÚS 788/12). Ústavní soud poukázal i na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 1999, sp. zn. 25 Cdo 2526/98, který – byť v „opačném gardu“ – akcentuje skutečný důvod užívání před formálně právní povahou užívaných prostor“.
17. V souladu s výše citovanou ustálenou judikaturou je proto třeba dle názoru soudu vycházet z faktického stavu užívání pozemku – tedy ze skutečnosti, že žalovaná pozemek využívala v rozhodném období jako skládku a za účelem zjištění, oč se žalovaná při tomto způsobu užívání pozemku obohatila, nechal soud zpracovat znalecký posudek znalcem . Znalec při stanovení ceny pozemku vyšel z jeho charakteru zapsaného v katastru nemovitostí – ostatní plocha a vzhledem k nedostatku srovnatelných pozemků cenu pozemku stanovil dle zák. o oceňování majetku. Základní cenu pozemku stanovil na , nájemné za rozhodné období stanovil v tržní výši ročního nájemného jako 5 % z hodnoty pozemku v celkové výši . Znalec dle názoru soudu svůj posudek řádně odůvodnil a jeho závěry obhájil i při své výpovědi při ústním jednání dne 28. 8. 2025.
18. Na základě závěrů znaleckého posudku žalobkyně navrhla podáním ze dne 5. 5. 2025 rozšíření žaloby a požadovala vydání bezdůvodného obohacení za rozhodné období od 4. 8. 2020 do 3. 8. 2023 ve výši . Soud rozšíření žaloby připustil usnesením ze dne 20. 6. 2025.

19. S ohledem na shora uvedené soud uzavřel, že žalované užíváním předmětného pozemku od 4. 8. 2020 do 3. 8. 2023 vzniklo bezdůvodné obohacení, za něž je povinna dle § 2991 odst. 1 a 2999 o.z. poskytnout peněžitou náhradu, a to ve výši, která byla stanovena znaleckým posudkem [REDACTED]. Jak již bylo uvedeno výše, soud tento posudek pokládá za správný, znalec si jeho závěry obhájil. Soud nemohl z výše uvedených důvodů jako znalecký posudek hodnotit posudek zpracovaný [REDACTED]. Ani revize, kterou tato společnost zpracovala k posudku [REDACTED] neobsahuje doložku dle § 127a o.s.ř. a i když soud provedl oběma listinami důkaz, neučinil z nich pro toto řízení žádná zjištění, která by závěry posudku [REDACTED] mohla zvrátit.
20. Soud přiznal žalobkyni rovněž nárok na úrok z prodlení v zákonem stanovené výši z částky, kterou žalobkyně požadovala v návrhu na změnu žaloby ze dne 5. 5. 2025, když v tomto podání rovněž navrhla, aby jí úrok z prodlení byl přiznán od 5. 5. 2025, když žalobkyně se vydání bezdůvodného obohacení domáhala již dopisem ze dne 10. 7. 2023, který byl žalované doručen do datové schránky 12. 7. 2023.
21. Pokud žalovaná argumentovala kupní cenou, za níž žalobkyně nemovitost od svého právního předchůdce nabyla ve výši [REDACTED], soud k tomu uvádí, že při uzavírání kupní smlouvy její strany využily smluvní volnosti, kterou jim zákon umožňuje. Z této ceny však soud nemohl výši bezdůvodného obohacení stanovit, neboť se zjevně nejednalo o cenu obvyklou.
22. Vzhledem k úspěchu žalobkyně ve věci přiznal jí soud právo na náhradu nákladů řízení za zaplacený soudní poplatek [REDACTED] a [REDACTED], odměnu právní zástupkyně dle § 7 a odst. 1 a 2 vyhl. č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, a to z tarifní hodnoty [REDACTED] za 6 úkonů po [REDACTED] (převzetí věci, sepsání žaloby, písemná podání z 30. 11. 2023 a 3. 5. 2024, účast na ústním jednání dne 14. 3. 2024 a 10. 9. 2024), ve výši 1/2, tedy [REDACTED] za jednoduchou výzvu k plnění, za 3 úkony z tarifní hodnoty [REDACTED] za 3 úkony po [REDACTED] (písemná podání z 5. 5. 2025 a 25. 9. 2025, účast na ústním jednání 28. 8. 2025), ve výši 1/2, tedy [REDACTED] za účast na jednání dne 21. 10. 2025, kdy byl vyhlášen rozsudek. Zástupkyni žalobkyně náleží náhrada hotových výdajů dle § 13 odst. 1 a 4 advokátního tarifu ve výši [REDACTED] za 7 úkonů učiněných do 31. 12. 2024 a ve výši [REDACTED] za 4 úkony učiněné v roce 2025, 21 % DPH ve výši [REDACTED] celkem [REDACTED].
23. O nákladech státu bylo rozhodnuto dle § 148 odst. 1 o.s.ř. Stát má podle výsledku řízení právo na náhradu nákladů, které nesl. V daném případě byl na návrh žalované vypracován znalecký posudek, na který žalovaná zálohově uhradila [REDACTED]. Celkové náklady posudku činily [REDACTED] a [REDACTED], stát tedy zálohově vyplatil [REDACTED] a tuto částku je žalovaná, která nebyla ve věci úspěšná, povinna státu doplatit.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do patnácti dnů od jeho doručení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím soudu podepsaného ve dvojím vyhotovení nebo podáním zasláným do datové schránky soud.

Nebude-li dobrovolně splněna povinnost stanovená tímto rozsudkem, lze se jejího splnění domáhat návrhem na provedení exekuce.

Praha 21. října 2025

JUDr. Radmila Chadimová
soudkyně