



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 6 rozhodl soudkyně JUDr. Kateřinou Melkovou ve věci

žalobce: [Anonymizováno], IČO [IČO zainteresované společnosti 0/0] sídlem [Adresa zainteresované společnosti 0/0] zastoupený advokátkou [Anonymizováno] sídlem [Adresa zástupce zainteresované společnosti 0/0]

proti

žalovanému: [Jméno zainteresované osoby 0/0][Datum narození zainteresované osoby 0/0]
[Adresa zainteresované osoby 0/0] zastoupený advokátkou [Jméno zástupce zainteresované osoby 0/0] sídlem [Adresa zástupce zainteresované osoby 0/0]

pro zaplacení částky 39 562 Kč s příslušenstvím

takto:

I. Žaloba, aby žalovanému byla uložena povinnost zaplatit žalobci částku ve výši 39 562 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení z této částky od 1. 5. 2023 do zaplacení, se zamítá.

II. Žalovanému se náhrada nákladů řízení nepřiznává.

Odůvodnění:

1. Žalobce se žalobou došlou zdejšímu soudu dne 20. 10. 2023 domáhal stanovení povinnosti žalovanému zaplatit žalobci částku ve výši 39 562 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení z titulu bezdůvodného obohacení. Žalobce žalobu odůvodnil tak, že je vlastníkem pozemku parc. č. [Anonymizováno] dále parc. č. [Anonymizováno], které jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro [Anonymizováno], Katastrální pracoviště [adresa], katastrální území [adresa] na LV č. [hodnota], přičemž žalovaný bez právního důvodu užívá předmětné pozemky o celkové výměře 282 m². Na pozemku parc. č. [Anonymizováno] stojí stavba čp. [Anonymizováno], objekt k bydlení, z výpisu z katastru nemovitostí vyplývá, že žalovaný je podílovým spoluvlastníkem této stavby, a to s podílem o velikosti id. 3275/10000. Užíváním pozemků žalobce bez právního důvodu vzniklo žalovanému bezdůvodné obohacení ve smyslu ust. § 2991 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., a to za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 ve výši 12 376 Kč se splatností dne 30. 4. 2023, za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 ve výši

12 376 Kč se splatností dne 30. 4. 2023, za období od 1. 1. 2022 do 30. 9. 2022 ve výši 10 154 Kč se splatností dne 30. 4. 2023 a za období od 1. 10. 2022 do 31. 12. 2022 ve výši 4 656 Kč se splatností dne 30. 4. 2023. Žalobce žalovaného opakovaně vyzval k úhradě částek za faktické užívání pozemků vypočtené v souladu s platnými právními předpisy a se schválenými zásadami cenové politiky hlavního města Prahy v souladu s výší podílu žalovaného na nemovitosti. Jelikož žalovaný do dnešního dne neuhradil uvedenou částku, dostal se do prodlení.

2. Žalovaný se k podané žalobě vyjádřil tak, že žalovaný nárok uplatněný v žalobě neuznává, neboť žalovaný předmětné pozemky neužívá bez právního důvodu, ale dle svého přesvědčení zcela po právu. Oba předmětné pozemky byly na základě rozhodnutí odboru majetkoprávního OÚ [adresa], č. j. [jméno FO] ze dne 30. 12. 1991 přiděleny do osobního užívání žalovaného a manželů [Anonymizováno], tehdejších spoluvlastníků domu čp. [Anonymizováno], který na pozemku č. parc. [Anonymizováno] stojí. Zároveň byla mezi nimi a Ministerstvem financí ČR uzavřena dohoda o zřízení práva osobního užívání k těmto pozemkům, a to taktéž dne 30. 12. 1991 a byl podán návrh na její registraci Státním notářstvím. Žalovaný tedy po dobu 30 let předmětné pozemky užíval v dobré víře na základě němu svědčícího práva osobního užívání, respektive práva vlastnického, tomu odpovídajícím způsobem se o ně i řádně staral. K situaci, kdy jsou předmětné pozemky zapsány v katastru nemovitostí jako vlastnictví žalobce, došlo zřejmě chybou nebo nedořešením v průběhu řízení u Katastrálního úřadu, kterou není možné přičítat žalovanému. Poté, co byl žalobcem v roce 2023 vyzván k úhradě za užívání pozemků, obrátil se žalovaný na Českou advokátní komoru s žádostí o určení advokáta k poskytnutí porady v této věci. Po projednání s určenou advokátkou se žalovaný vzhledem ke svému věku a zdravotnímu stavu rozhodl, že se v dané situaci nebude domáhat určení svého práva u soudu, obrátil se však na žalobce s žádostí o součinnost a zajištění nápravy situace tak, aby odpovídala právním krokům učiněným v roce 1991 v souladu s probíhající transformací socialistického pojetí vlastnictví do současných vlastnických poměrů, pokud možno smírnou cestou. Žalobce na tuto žádost žalovaného reagoval tak, že nehledal důvod pro změnu svého stanoviska a vzápětí podal prostřednictvím své právní zástupkyně tuto žalobu. Právo osobního užívání pozemků, které žalovanému společně s tehdejšími spoluvlastníky domu čp. 2253 na základě výše uvedených právních úkonů svědčilo se na základě zákona č. 509/1991 Sb., změnilo na právo vlastnické. Žalovaný předmětné pozemky užívá právem, ať již jako jejich spoluvlastník, nebo z titulu práva osobního užívání. I pokud by tato otázka nebyla rozhodnuta ve prospěch žalovaného, nebylo by podle přesvědčení žalovaného spravedlivé, aby žalovaný, který po dobu více než 30 let o pozemky pečuje a nyní již ve vyšším věku s velmi omezenými příjmy, byl nucen za užívání pozemků žalobci platit.

3. Z informativního výpisu z katastru nemovitostí LV [Anonymizováno], má soud za prokázané, že stavba čp. [Anonymizováno] v obci [adresa], katastrální území [adresa], která stojí na pozemku parc. č. [Anonymizováno] je zapsána vlastnickým právem pro [tituly před jménem] [Jméno zainteresované osoby 0/0] s podílem 3275/10000 a pro [tituly před jménem] [jméno FO] s podílem 6725/10000.

4. Z výpisu z katastru nemovitostí LV [Anonymizováno] pro katastrálního území [adresa], má soud za prokázané, že žalobce je vlastníkem pozemku parc. č. [Anonymizováno] – zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. [Anonymizováno] – zahrada.

5. Z dopisu ze dne 31. 1. 2023 adresovaného žalobcem žalovanému, má soud za prokázané, že žalobce vyzval žalovaného k zaplacení úhrady za faktické užívání, a to bezesmluvní faktické užívání pozemku parc. č. [Anonymizováno] o celkové výměře 282 m² v katastrálním území [adresa], a to za období roku 2020, 2021 a roku 2022.

6. Z dopisu žalobce adresovaného žalovanému ze dne 5. 5. 2023, má soud za prokázané, že žalobce předžalobní upomínkou vyzval žalovaného k zaplacení dlužné částky ve výši 39 562 Kč splatnou dne 30. 4. 2023.

7. Z dohody o zřízení práva osobního užívání pozemku ze dne 30. 12. 1991 má soud za prokázané, že mezi Ministerstvem financí ČR na straně jedné a žalovaným a manželi [Anonymizováno] na straně druhé, byla uzavřena dohoda o zřízení práva osobního užívání k pozemkům v katastrálním území [adresa] parc. č. [Anonymizováno], o výměře 149 m², pozemku parc. č. [Anonymizováno] o výměře 106 m² a pozemku díl H parc. č. [Anonymizováno] s poznámkou, že bude sloučen do pozemku [Anonymizováno] o výměře 17 m² o celkové výměře 272 m², které byly odděleny geometrickým plánem Střediskem geodézie pro hlavní město Prahu a byly použity pro výstavbu rodinného domku čp. [Anonymizováno] a pro zřízení zahrádky u tohoto rodinného domu, kdy předmětné pozemky jsou ve vlastnictví České republiky, když předmětné pozemky jsou ve vlastnictví České republiky a podle § 4 zákona č. 172/1901 Sb. a podle hospodářské smlouvy o převodu práva hospodaření ze dne 18. 12. 1991 k nim má právo hospodaření Ministerstvo financí ČR. Pravomocným rozhodnutím obvodního úřadu v [adresa] ze dne 30. 12. 1991, č.j. [jméno FO] 64/91 – Stř, byly tyto pozemky přiděleny do osobního užívání nabyvatelům [Jméno zainteresované osoby 0/0] a manželům [Anonymizováno]. Ve smyslu § 6 odst. 2 vyhlášky č. 121/1980 Sb. bylo zřízeno právo osobního užívání pozemku, a to bezúplatně.

8. Z rozhodnutí odboru majetkoprávního obvodního Úřadu městské části [adresa], č.j. [jméno FO] [Anonymizováno]-Stř, ze dne 30. 12. 1991, má soud prokázané, že bylo vydáno rozhodnutí o přidělení pozemku do osobního užívání, na základě kterého odbor majetkoprávních obvodního Úřadu městské části [adresa] rozhodl o přidělení pozemků a parc. č. [Anonymizováno] do osobního užívání mimo jiné žalovaného za účelem zastavěná plocha pod rodinným domem a zahrada s tím, že právní mocí tohoto rozhodnutí vzniká jmenovaným občanům právo, aby s nimi organizace hospodařící s pozemkem uzavřela dohodu o zřízení práva osobního užívání pozemku podle § 205 odst. 2 občanského zákoníku. Rozhodnutí nabylo právní moci dne 30. 12. 1991.

9. Z dopisu ze dne 30. 12. 1991, adresovaného Ministerstvem financí pro Státní notářství [adresa], má soud za prokázané, že dne 30. 12. 1991 byla Státnímu notářství pro [adresa] doručena žádost o registraci dohody o zřízení práva osobního užívání pozemku účastníků Ministerstva financí ČR a [Jméno zainteresované osoby 0/0] a manželů [Anonymizováno] s návrhem na zahájení řízení o registraci dohody o zřízení práva osobního užívání a pozemku.

10. Z připojeného spisu Státního notářství pro [adresa] sp. zn. [Anonymizováno], má soud prokázané, že dohoda o zřízení práva osobního užívání pozemku byla registrována státním notářstvím rozhodnutím ze dne 31. 12. 1991. Ve spise je originál dohody o zřízení práva osobního užívání pozemku ze dne 30. 12. 1991 s doložkou registrace dnem 31. 12. 1991.

11. Z dopisu právní zástupkyně žalovaného adresovaného právnímu zástupci žalobce ze dne 28. 8. 2023, má soud za prokázané, že žalovaný reagoval na předžalobní výzvu dopisem, ve kterém uvedl, že požadavek žalobce na zaplacení bezdůvodného obohacení není oprávněný, neboť pozemky neužívá bez právního důvodu. Pozemky parc. č. [Anonymizováno], byly na základě

rozhodnutí odboru majetkoprávního přiděleny do osobního užívání žalovaného a tehdejšími spoluvlastníky domu čp. [Anonymizováno] manželům [Anonymizováno]. Zároveň byla uzavřena mezi nimi a Ministerstvem financí ČR dohoda o zřízení práva osobního užívání k těmto pozemkům, a to téhož dne a byl podán návrh na registraci této dohody státním notářstvím. Právo osobního užívání pozemků se pak na základě zákona č. 509/1991 Sb. změnilo na právo vlastnické. Žalovaný tedy předmětné pozemky užíval v dobré víře na základě jemu svěřovacího práva osobního užívání, respektive práva vlastnického a tomu odpovídajícím způsobem se o pozemky i řádně staral. Žalovaný dále v dopise uvedl, že předmětné pozemky jsou zapsány v katastru nemovitostí jako o vlastnictví žalobce, zřejmě chybou nebo nedořešením v průběhu řízení u Katastrálního úřadu, kterou není možné přičítat žalovanému. Žalovaný dále v dopise uvedl, že by nebylo po právu ani spravedlivé, aby žalovaný, který po celou dobu více než 30 let o pozemky pečuje a nyní je již ve vyšším věku s velmi omezenými příjmy, byl nucen za užívání pozemků žalobci platit. Žalovaný zároveň požádal žalobce, aby zapsaného vlastníka pozemků, o spolupráci na zajištění nápravy situace tak, aby odpovídala právním krokům učiněným v roce 1991 v souladu s probíhající transformací socialistického pojetí vlastnictví do současných vlastnických poměrů, a to formou, jaká bude pro žalobce s ohledem na specifické postavení přijatelná.

12. Z dalších v řízení provedených důkazů soud nezjistil žádné právně významné skutečnosti.

13. S ohledem na právní závěr soudu uvedený níže v odst. 17, soud pro nadbytečnost zamítl návrh na doplnění dokazování fotografickou dokumentací stavu pozemku, dopisem společnosti Urbia ze dne 3. 4. 2023, ceníkem zahradnických prací a rostlin, a znaleckým posudkem ke stanovení obvyklé výše nájemného v daném místě a čase.

14. Na základě provedeného dokazování soud dospěl ke skutkovému závěru, že žalobce je zapsán jako vlastník předmětných výše specifikovaných pozemků, žalovaný je spoluvlastníkem stavby umístěné na předmětném pozemku parc. č. [Anonymizováno]. Dne 30.12.1991 odborem majetkoprávním obvodního Úřadu městské části [adresa], č.j. [jméno FO] [Anonymizováno], bylo rozhodnuto o přidělení předmětných pozemků do osobního užívání, mimo jiné žalovaného. Téhož dne, tedy 30.12.1991 byla mezi Ministerstvem financí ČR na straně jedné a žalovaným a manželí [Anonymizováno] na straně druhé, uzavřena dohoda o zřízení práva osobního užívání k oběma předmětným pozemkům, a rovněž téhož dne byl Státnímu notářství doručen návrh na registraci dohody. O registraci dohody o zřízení práva osobního užívání bylo Státním notářstvím rozhodnuto dne 31.12.1991 a tímto dnem byla vyznačena registrace.

15. Dle § 872 odst. 1 zákona č. 509/1991 Sb., ve znění účinném od 1.1.1992, právo osobního užívání pozemků, vzniklé podle dosavadních předpisů, které trvá ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. ke dni 1. 1. 1992), mění se dnem účinnosti tohoto zákona na vlastnictví fyzické osoby. Ust. § 8 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb. o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku tím není dotčeno.

16. Dle § 872 odst. 5 zákona č. 509/1991 Sb. vzniklo-li přede dnem účinnosti tohoto zákona občanovi právo, aby s ním byla uzavřena dohoda o osobním užívání pozemku, avšak do účinnosti tohoto zákona již nedošlo k dohodě, popřípadě k její registraci pravomocným rozhodnutím státního notářství, vzniká oprávněnému právo na uzavření kupní smlouvy k pozemku, jehož se týkalo rozhodnutí o přidělení pozemku do osobního užívání. Neuplatní-li oprávněný své právo do

jednoho roku od účinnosti tohoto zákona, právo zanikne. Nedojde-li k uzavření kupní smlouvy, není dotčeno právo na vydání bezdůvodného obohacení.

17. V daném případě soud po právním zhodnocení věci, dospěl k závěru, že na straně žalovaného nedošlo k bezdůvodnému obohacení. Mezi účastníky nebylo sporu o tom, že žalovaný užívá předmětné pozemky, které jsou zapsány ve vlastnictví žalobce. Mezi účastníky bylo sporu o tom, zda žalovanému svědčí užívací titul či nikoliv. S ohledem na tvrzení žalovaného o uzavření dohody o právu osobního užívání k předmětným pozemkům a registraci této dohody k rozhodnému datu, se soud nejprve zabýval předběžnou otázkou, a to otázkou vlastnictví předmětných pozemků. V řízení pak bylo prokázáno, že žalovaný k rozhodnému datu, kdy došlo k transformaci práva osobního užívání na právo vlastnické, tedy k datu 1.1.1992, splnil podmínky tehdy platného zákona č. 509/1991 Sb. Podmínkou bylo uzavření dohody o právu osobního užívání a registrace takové dohody státním notářstvím. Vzhledem k tomu, že v daném případě došlo k registraci dohody ke dni 31.12.1991, žalovaný měl ke dni 1.1.1992 právo osobního užívání k předmětným pozemkům. Ve smyslu výše citovaného zákona došlo ke dni 1.1.1992 k transformaci práva osobního užívání na právo vlastnické, a to na základě zákona bez dalšího. Soud dospěl k závěru, že žalovanému svědčí právo vlastnické, na čemž nemůže nic změnit zápis v katastru nemovitostí, který je zjevně v rozporu se skutečným stavem. Za dané situace soud rozhodl tak jak je uvedeno ve výroku I. tohoto rozhodnutí.

18. Ohledně nákladů řízení pak soud rozhodl ve smyslu ust. § 150 o.s.ř, když dospěl k závěru, že jsou dány důvody hodné zvláštního zřetele, pro které nemusí soud přiznat jinak úspěšnému účastníkovi právo na náhradu nákladů řízení, v daném případě žalovanému. Soud dospěl k závěru, že žalobce, coby zapsaný vlastník, vycházel z údajů zapsaných v katastru nemovitostí, přičemž bylo na žalovaném, který již v rámci mimosoudní komunikace sdělil žalobci, že mu svědčilo právo osobního užívání, svá tvrzení prokázat žalobci, což měl a mohl. Ostatně tak učinil v průběhu soudního řízení.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to k Městskému soudu v Praze, prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 6. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

Praha 12. června 2024

JUDr. Kateřina Melková
soudkyně