



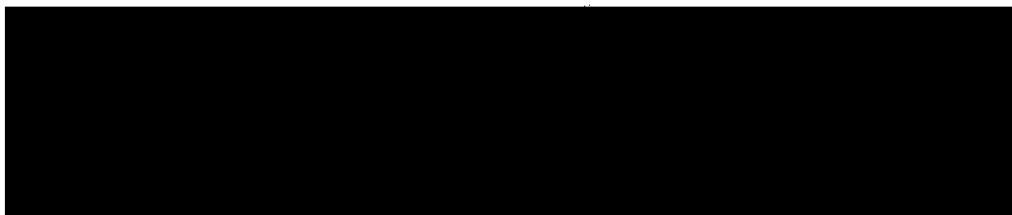
ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 1 rozhodl samosoudkyně Mgr. Zuzanou Marethovou ve věci

žalobkyně:



proti

žalovanému:

Hlavní město Praha, IČO 00064581
sídlem Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1
zastoupený advokátkou JUDr. Ing. Světlanou Semrádovou Zvolánkovou
vykonávající advokacii jako společník Advokátní kancelář Zvolánková s.r.o.
sídlem Karlovo náměstí 287/18, 120 00 Praha 2

o zaplacení 1 048 652 Kč s příslušenstvím

takto:

- I.** Řízení **se zastavuje**, co se týče požadavku žalobkyně na uhrazení částky 127 118 Kč a úroku z prodlení z této částky ve výši 10 % ročně za období od 7. 2. 2020 do zaplacení.
- II.** Žalovaný **je povinen zaplatit** žalobkyni částku 921 534 Kč spolu s úrokem z prodlení z této částky ve výši 10 % ročně za období od 7. 2. 2020 do zaplacení, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III.** Žalovaný **je povinen zaplatit** žalobkyni náhradu nákladů řízení v částce 368 912 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobkyně.

- IV. Žalovaný je **povinen zaplatit** na účet ČR – Obvodního soudu pro Prahu 1, **náklady státu** ve výši 2 200 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- V. Žalobkyně je **povinna zaplatit** na účet ČR – Obvodního soudu pro Prahu 1, **náklady státu** ve výši 300 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se domáhala vydání rozhodnutí, kterým by byla žalovanému uložena povinnost zaplatit žalobkyni 1 048 652 Kč s příslušenstvím (úrokem z prodlení z dané částky v zákonné výši za období od 7. 2. 2020 do zaplacení) z titulu bezdůvodného obohacení za užívání části pozemku parc. č. [REDAKCE] o výměře 63 299 m², zapsaného na LV č. [REDAKCE] vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha, k.ú. Vysočany (dále též „pozemek“ či „pozemek p. č. [REDAKCE]“).
2. Žalobkyně uvedla, že je vlastníkem uvedeného pozemku. Vlastnické právo nabyla ze zákona, a to podle § 879c zákona č. 40/2964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném pro rozhodné období (dále též „obč. zák.“). Daný pozemek byl totiž žalobkyni na základě hospodářské smlouvy č. j. Fin.3 – práv 80/81 Bc ze dne 23. 3. 1981 přenechán do trvalého užívání a žalobkyně podala žádost o změnu práva trvalého užívání na právo vlastnické. Do katastru nemovitostí bylo vlastnické právo žalobkyně zapsáno na základě souhlasného prohlášení sepsaného mezi žalobkyní a Českou republikou, jednajícím Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových, ze dne 17. 4. 2019, č. j. UZSVM/Λ/9195/2019-HMU2.
3. Na části předmětného pozemku o výměře 3 446,10 m² je umístěna komunikace III. třídy (ulice Na Balkáně a ulice Spojovací) a přilehlé chodníky a parkoviště, jejichž vlastníkem je podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění účinném pro rozhodné období (dále též „zákon o pozemních komunikacích“), žalovaný. Uvedený pozemek byl tedy v období od 1. 8. 2017 do 31. 12. 2019 co do výměry 3 446,1 m² využíván žalovaným za účelem provozování dané místní komunikace a přilehlých chodníků a parkovišť.
4. Žalovaný tak získal v rozhodném období bezdůvodné obohacení ve výši 1 048 652 Kč. Tato částka se rovná výši obvyklého nájemného určeného podle cenových výměrů Ministerstva financí č. 01/2017, č. 01/2018 a č. 01/2019, neboť v daném případě se jedná o regulované nájemné.
5. Žalobkyně zaslala žalovanému výzvu k zaplacení dlužné částky, v níž ho vyzvala, aby bezdůvodné obohacení vydal nejpozději do deseti dnů od doručení výzvy. Žalovaný do podání žaloby (a ani později) požadovanou částku žalobkyni nezaplatil.
6. Na jednání dne 22. 5. 2025 vzala žalobu **částečně zpět**, a to co do částky 127 118 Kč a úroku z prodlení z této částky ve výši 10 % ročně za období od 7. 2. 2020 do zaplacení. Jelikož žalovaný s tímto částečným zpětvzetím souhlasil, soud výrokem I tohoto rozsudku řízení v předmětné části zastavil (§ 96 o. s. ř.).
7. Žalovaný nárok neuznal. Uvedl, že část pozemku, na které se nachází pozemní komunikace (a parkoviště a chodníky), nesplňuje podmínky § 879c obč. zák. Na pozemku se již minimálně od roku 1966 nachází místní komunikace a minimálně od 80. let 20. století se zde nachází i parkoviště a chodníky. K rozhodnému datu, tj. ke dni 1. 7. 2001, se zde nacházel oplocený sportovní areál žalobkyně a mimo něj místní komunikace, chodníky a parkoviště. Tato část pozemku byla využívána širokou veřejností, a nikoliv pouze pro účely sportovního areálu, není tak možné, aby u ní byly splněny podmínky § 879c obč. zák. Žalobkyně s dotčenou částí pozemku nikdy nehospoďářila, neprováděla její údržbu. Veřejně přístupná komunikace, chodník a parkoviště nejsou ani funkčně spjaty se sportovním areálem žalobkyně.

8. Druhým důvodem, proč žalobkyně nemohla nabýt vlastnické právo na základě daného zákonného ustanovení, je to, že neměla právo trvalého užívání k celému pozemku p. č. [REDACTED]. Hospodářskou smlouvou ze dne 23. 3. 1981 sice bylo žalobkyni svěřeno právo trvalého užívání k pozemku označenému č. kat. [REDACTED]. Tento pozemek měl v dané době nicméně výměru pouze 34 629 m². Žalovaný v této souvislosti poukazoval na to, že v době, za kterou je žádáno vydání bezdůvodného obohacení, pozemek p. č. [REDACTED] v k. ú. Vysočany zaujímal výměru 63 299 m².
9. Jelikož žalobkyně nesplnila podmínky § 879c obč. zák., nemohla nabýt vlastnictví k pozemku, a souhlasné prohlášení je tak neplatné. Žalobkyně byla nadto do katastru nemovitostí zapsána až dne 23. 4. 2019, nemá tak právo na vydání bezdůvodného obohacení za období od 1. 8. 2017 do 31. 12. 2019.
10. Žalovaný sporoval i to, že by byl vlastníkem chodníku a parkoviště. Nesouhlasil ani s výší náhrady za bezdůvodné obohacení. V tomto ohledu tvrdil, že výši bezdůvodného obohacení nelze bez dalšího stanovit odkazem na cenové věstníky; ty určují pouze cenu maximální. Předložil proto v řízení znalecký posudek Ing. Zdeňka Maška, č. 059690/2023, ze kterého je dle žalovaného nutno vycházet. Náhradu za bezdůvodné obohacení je dle daného posudku nutno určit metodou simulovaného nájemného (propočtem z obvyklé ceny části pozemku), neboť nelze nalézt srovnatelný vzorek nájemních smluv.
11. Žalovaný dále tvrdil, že nárok žalobkyně je v rozporu s dobrými mravy, a to vzhledem k okolnostem nabytí pozemku žalobkyní.
12. V reakci na procesní obranu žalovaného **žalobkyně** uvedla, že otázka vlastnického práva je postavena najisto, a tato plyne z listu vlastnictví doloženého žalobkyní. Vlastnictví žalobkyně tak vyplývá z veřejné listiny, která je nadána presumpcí správnosti. Tato nebyla žalovaným vyvrácena. Vlastnické právo žalobkyně vzniklo přímo ze zákona, a to ke dni 1. 7. 2001, nikoliv na základě souhlasného prohlášení. Záznam vlastnického práva do katastru nemovitostí byl pouze deklaratorní. Žalobkyně dále konstatovala, že chodník a parkoviště jsou součástí místní komunikace, která je vlastněná žalovaným. Žalobkyně nesouhlasila s tím, že by její nárok měl být z důvodu spekulativního nabytí dotčeného pozemku v rozporu s dobrými mravy. Odkaz žalovaného na to, že hospodářská smlouva se týkala pozemku o menší výměře, žalobkyně označila za irelevantní. Plocha, kterou pozemek p. č. [REDACTED] zaujímal v době vzniku bezdůvodného obohacení, je tvořena pouze pozemky, které žalobkyni byly dány do trvalého užívání na základě hospodářské smlouvy ze dne 23. 3. 1981. Nadto, výměra pozemku není právně závazným údajem, a nelze tak na jejím základě zpochybnit nabytí vlastnického práva žalobkyní. Pozemek p. č. [REDACTED] byl žalobkyni předán k trvalému užívání hospodářskou smlouvou ze dne 23. 3. 1981, a to jako stavební místo pro výstavbu sportovního areálu. Za účelem výstavby daného sportovního areálu měla žalobkyně v k. ú. Vysočany svěřeny do trvalého užívání i další pozemky, a to na základě hospodářských smluv ze dne 28. 2. 1977 a ze dne 1. 4. 1977. Pozemky svěřené žalobkyni do trvalého užívání jsou zastavěny stavbami s čísly popisnými i stavbami bez čísla popisného. Pozemek p. č. [REDACTED] vznikl z původních pozemků pozemkového katastru [REDACTED]. Tyto pozemky v jejich souhrnné výměře 89 436 m² byly žalobkyni svěřeny do bezplatného užívání hospodářskou smlouvou ze dne 23. 3. 1981. Výměra pozemku p. č. [REDACTED] se v průběhu času měnila. Dle hospodářské smlouvy jeho výměra v dané době činila 34 629 m². Následně na základě geometrického plánu č. 206024, zapsaného pod PolVZ 57/86, došlo ke sloučení parcel do parcely č. [REDACTED] o výměře 105 117 m². V době přechodu vlastnického práva (ke dni 4. 9. 2001) měl daný pozemek výměru 102 276 m² a byl zastavěn stavbami bez čísla popisného (šatnami na fotbal, fotbalovým hřištěm, sportovními kurty a vnitro-podnikovou komunikací). Výměra pozemku v době, za kterou je žádáno vydání bezdůvodného obohacení, je 63 299 m², neboť jeho hranice se od doby podání žádosti

o změnu trvalého užívání na právo vlastnické změnily a dělením vznikly nové pozemky (p. č. [REDAKCE]). Žalobkyně následně požádala o změnu práva trvalého užívání na právo vlastnické. Její vlastnické právo tak vzniklo přímo ze zákona. Došlo k naplnění podmínek § 879c obč. zák. a nabytí pozemku ze zákona. Námitky žalovaného týkající se souhlasného prohlášení jsou tudíž irelevantní. Stejně tak jsou bez významu tvrzení žalovaného, že část pozemku, na které se nachází pozemní komunikace, parkoviště a chodník, nesplňuje podmínky § 879c obč. zák., neboť nesouvisí s provozem budovy ve vlastnictví žalobkyně, tj. se sportovním areálem. Ustanovení § 879c obč. zák. hovoří o pozemcích, nikoliv o jejich částech. Na pozemku se přitom nacházely stavby ve vlastnictví žalobkyně.

13. Žalobkyně nesouhlasila s tím, že by pro určení výše bezdůvodného obohacení bylo možno využít znalecký posudek Ing. Zdeňka Maška. Byla názoru, že musí existovat srovnatelný vzorek nájemních smluv. Žalovaná však tyto znalci nepředala, čímž zabránila určení bezdůvodného obohacení srovnávací metodou na základě srovnání cen obdobných nájmu. Znalec měl nadto dle žalobkyně určit při stanovení výše simulovaného nájemného obvyklou cenu celého pozemku, nikoliv pouze cenu částí zastavěné stavbami žalovaného. Znalec měl dále využít jiné srovnávané vzorky, a to vzorky týkající se nikoliv pozemků s funkčním využitím *ostatní komunikace, silnice* či *manipulační plocha*, nýbrž vzorky pozemků s funkčním využitím *sportoviště* či *rekreační plocha*. Postupoval-li by tímto způsobem, nemohl by dospět k závěru, že na cenu pozemku nemá vliv jeho umístění v rámci Prahy a že cenová hladina trhu s takovými pozemky je pro dotčené období stabilizována. Dle žalobkyně znalec postupoval nesprávně i v tom, že nevycházel z cenové mapy. Znalec měl vycházet z toho, že cenová mapa určuje cenu sousedních srovnatelných pozemků, a to například pozemku p. č. [REDAKCE] (způsob využití *sportoviště a rekreační plocha*).
14. V reakci na následně provedený výslech Ing. Maška žalobkyně dále uvedla, že znalec sdělil, že ještě v roce 2015 používal nájemní smlouvy uzavřené TSK a obvyklé nájemné určoval srovnávací metodou. Z toho má plynout, že srovnatelné nájemní smlouvy existují. Znalec dále přesvědčivě nevysvětlil, proč by z obdobných nájemních smluv nevycházel, kdyby je měl k dispozici. Je-li nájemními smlouvami obvykle sjednáváno nájemné ve výši výměru MF, jde o nájemné obvyklé. Znalec nedal žalobkyni prostor se k věci vyjádřit. Nezohlednil ani, že dle územního plánu je využití daného pozemku stanoveno jako plocha smíšená nebo obytná. Znalec konečně nesprávně nezohlednil, že žalovanému plynou z provozování parkoviště příjmy v podobě parkovného.
15. **Žalovaný** sporoval, že by disponoval srovnatelnými nájemními smlouvami, které by znalci zatajil. Vysvětlil, že žalovaný takové nájemní smlouvy neuzavírá, neboť se snaží pozemky pod komunikacemi vykupovat. Uzavírá-li obdobné smlouvy, jde o tzv. záборы, kteréžto nicméně nelze posoudit jako srovnatelné vzorky. Zábor je časově ohraničený nájem pro konkrétní speciální účel. To logicky ovlivňuje i výši nájemného. Nesouhlasil ani s tím, že by znalec měl vyjít z funkčního využití a ceny celého pozemku. Rozhodná je dle žalovaného právě hodnota zastavěného pozemku, tedy hodnota částí pozemku zastavěného místními komunikacemi, chodníky a parkovišti. Na dotčené části pozemku se nenachází sportoviště, nýbrž komunikace. Cenovou mapu nelze využít, což plyne z přílohy vyhlášky HMP č. 32/1998 Sb., o cenové mapě stavebních pozemků. Dle žalovaného konečně nelze zohlednit, že parkoviště je zpoplatněno. Nejedená se o ekonomickou činnost žalovaného, ke které by mělo být v rámci stanovení náhrady za bezdůvodné obohacení přihlédnuto.
16. Soud v nyní projednávané věci **již dvakrát rozhodnul**, když poprvé rozsudkem ze dne 29. 11. 2022, č. j. 14 53/2020-138, žalobu zamítl s tím, že nárok žalobkyně byl uplatněn v rozporu s dobrými mravy. Současně soud v uvedeném rozsudku uvedl, že nemá pochyb o vlastnickém právu žalobkyně, a to s ohledem na obsah souhlasného prohlášení,

hospodářských smluv, žádosti žalobkyně o změnu práva trvalého užívání a potvrzení Ministerstva financí o podání žádosti.

17. Městský soud v Praze (dále též „městský soud“) k odvolání žalobkyně uvedený rozsudek zdejšího soudu **zrušil** usnesením ze dne 9. 8. 2023, č. j. 11 Co 123/2023-166. Městský soud se neztotožnil s právním názorem zdejšího soudu, že uplatnění práva na vydání bezdůvodného obohacení by mělo představovat výkon práva v rozporu s dobrým mravy. Městský soud uložil zdejšímu soudu, aby se nárokem na vydání bezdůvodného obohacení zabýval věcně. Uvedl, že za tímto účelem přitom bude nutno předně jako předběžnou otázku vyřešit, zda je žalobkyně vlastníkem daného pozemku. Závěry zdejšího soudu jsou v tomto ohledu předčasné. Žalobkyně je zapsána v katastru nemovitých věcí jako vlastníka, a zpochybňuje-li žalovaný její vlastnictví, je na něm, aby prokázal opak. Městský soud konstatoval, že žalovaný v řízení vznesl celou řadu námitek, pro které měl za to, že žalobkyně vlastníkem daného pozemku není. S tímto bude nutno se v dalším řízení vypřádat. Pro úplnost městský soud uvedl, že souhlasné prohlášení není hmotněprávním jednáním jeho účastníků, na jehož základě by mohlo dojít k převodu vlastnického práva k nemovité věci. Nelze se tak zabývat jeho ne/platností. Je nutno se zabývat pouze tím, zda byly ke dni 1. 7. 2000 splněny podmínky § 879c obč. zák. Pokud by tomu tak bylo, došlo by ke dni 1. 7. 2001 ke vzniku vlastnického práva ze zákona bez ohledu na to, kdy bylo eventuálně vlastnické právo zapsáno do katastru nemovitostí. V řízení bylo prokázáno, že žalobkyně o změnu trvalého užívání požádala. Městský soud uzavřel, že „[n]a soudu prvního stupně proto bude, aby se při posouzení sporné otázky vlastnického práva k předmětnému pozemku vypořádal s námitkami žalovaného v průběhu řízení vznesenými, splnění podmínek uvedených v § 879c odst. 1 obč. zák. bude posuzovat ke dni 1. 7. 2000, přičemž nepřehlédne, [...] že právo trvalého užívání pozemku podle § 70 zák. č. 109/64 Sb. k pozemkům v dané lokalitě mělo být zřízeno celkem třemi hospodářskými smlouvami (ze dne 28. 2. 1977, 1. 4. 1977 a 23. 3. 1981) [...] . Bude-li mít soud prvního stupně za to, že některý z účastníků dosud neuvedl veškerá potřebná tvrzení či neoznačil důkazy potřebné k prokázání svých sporných tvrzení, bude postupovat podle § 118a odst. 1, 3 o. s. ř.“
18. Následně zdejší soud o věci rozhodl **podruhé**, a to rozsudkem ze dne 15. 2. 2024, č. j. 14 C 53/2020-281. Soud žalobu opět zamítl s odůvodněním, že žalobkyně neprokázala, že by jí vzniklo právo trvalého užívání k celé výměře pozemku p. č. [REDAKCE] v podobě, jak byl zanesen v katastru nemovitých věcí ke dni 1. 7. 2000. Žalobkyně neprokázala ani to, že by se na daném pozemku k uvedenému datu nacházely stavby v jejím vlastnictví.
19. Citovaný rozsudek byl zrušen usnesením Městského soudu v Praze ze dne 25. 9. 2024, č. j. 11 Co 219/2024-316. Městský soud se neztotožnil se závěrem zdejšího soudu, že žalobkyně mohla nabýt vlastnické právo pouze ve vztahu k celému pozemku p. č. [REDAKCE] v podobě, jak byl zanesen v katastru nemovitých věcí ke dni 1. 7. 2000. Nabýt vlastnické právo tímto způsobem žalobkyně naopak mohla i k pozemku, který byl součástí katastrálně vymezené parcely. V řízení přitom bylo prokázáno, že podmínka existence práva trvalého užívání k pozemku p. č. [REDAKCE] v jeho podobě (výměře a polohovém určení) v době, za kterou je žádáno vydání bezdůvodného obohacení, byla splněna. Městský soud dále konstatoval, že žalovaný netvrdil, že by se na dotčeném pozemku ke dni 1. 7. 2000 nenacházely budovy nebo stavby žalobkyně, ani, že by se nemělo jednat o pozemek na takový pozemek navazující. Je tak nutno ve vztahu k této otázce vycházet ze skutečnosti, že žalobkyně je vlastníkem daného pozemku zapsaným v katastru nemovitostí. Konečně odvolací soud sdělil, že „k námitce žalovaného, že část pozemku parc. č. [REDAKCE] na níž se nachází komunikace, parkoviště a chodníky, nesplňovala podmínky § 879c obč. zák., neboť tato část nemůže souviset se stavbami nebo budovami ve vlastnictví žalobkyně, je třeba uvést, že soud prvního stupně správně s poukazem na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22Cdo 2666/2009 uvedl, že pro účely § 879c obč. zák. je nerozhodné, zda navazující pozemek souvisí s provozem budovy nebo stavby zcela

či jen zčásti. Tato námitka žalovaného proto důvodná není.“ Městský soud tak uzavřel, že žalobkyně byla v rozhodném období vlastníkem pozemku, na kterém se bez právního titulu nacházely stavby žalovaného (místní komunikace). Žalovaný se tedy na úkor žalobkyně bezdůvodně obohacoval, a je nutno se zabývat výši tohoto bezdůvodného obohacení.

20. Po vrácení věci zdejšímu soudu **žalovaný** setrval na názoru, že žalobkyně nemá dostatek aktivní legitimace, neboť není vlastníkem části pozemku, za kterou se domáhá vydání bezdůvodného obohacení. Žalovaný tvrdil, že městský soud se vůbec nevypořádal s námitkou žalovaného, že právo trvalého užívání k části pozemku nacházející se pod komunikací vůbec nemohlo vzniknout. V řízení bylo prokázáno, že komunikace sloužící k užívání široké veřejnosti se na předmětné části pozemku nachází minimálně od roku 1966, tj. byla zde ještě v době před vybudováním sportovního areálu. Komunikace se na stejném místě nachází do dnešní doby. Na základě hospodářské smlouvy ze dne 23. 3. 1981 měla být parcela EN 1923 předána žalobkyni do trvalého užívání jako stavební místo pro výstavbu sportovního areálu. Komunikací dotčená část pozemku nebyla a nemohla být součástí práva trvalého užívání, neboť sloužila a slouží široké veřejnosti jako komunikace pro sousední bytovou zástavbu. Podle § 70 odst. 2 hospodářského zákoníku, je organizace, které byl majetek odevzdán do trvalého užívání, oprávněna užívat majetek jen k účelu, ke kterému jí byl odevzdán. Žalobkyně tedy mohla pozemek využívat pouze za účelem výstavby sportovního areálu. Dotčená část pozemku byla zastavěna komunikací, a nemohla tak sloužit k výstavbě sportovního areálu. Nebylo tedy úmyslem předávajícího zřídít právo trvalého užívání i k dotčené části pozemku. Dle žalovaného odvolací soud vyházal v tomto ohledu z nepřiléhavé judikatury. V rozsudku sp. zn. 22 Cdo 2666/2009 Nejvyšší soud dovodil, že pokud pozemek slouží potřebám nejen vlastníka stavby na pozemku, ke kterému bylo zřízeno právo trvalého užívání, nýbrž i jiným osobám, je nerozhodná míra spoluužívání. Zákon dává v takové situaci přednost osobě s právem trvalého užívání. Uvedené rozhodnutí tedy neřeší situaci, zda může dojít k transformaci práva trvalého užívání v případě, kdy je část pozemku zastavěna stavbou ve vlastnictví třetí osoby, a to veřejně prospěšnou stavbou využívanou širokou veřejností. Daná část pozemku tak nikdy nebyla využívána více osobami, ale pouze žalovaným. Závěry odvolacího soudu nadto vytvořily pro žalovaného neřešitelnou situaci přičítací se účelnému využití pozemků a staveb.
21. Žalovaný setrval i na nutnosti zabývat se morálním aspektem věci. Žalobkyně od státu bezplatně získala pozemky o značné výměře, aby na nich mohla provozovat svou činnost. Od počátku se na pozemcích nacházela veřejně přístupná komunikace. Okamžitě po zápisu svého vlastnického práva se žalobkyně začala domáhat platby z veřejných rozpočtů s odkazem na existenci veřejně přístupné komunikace. Žalovaný přitom není schopen stavbu odstranit. Nárok žalobkyně by tak měl být s odkazem na princip dobrých mravů odmítnut, či alespoň snížen.
22. **Žalobkyně** k argumentaci žalovaného připomněla závěry prvního kasačního rozhodnutí městského soudu a dodala, že bylo pouze na vůli státu, jako plochu (rozlohu) pozemků hospodářskými smlouvami světi žalobkyni k trvalému užívání. Rozhodl-li se jí světit i tu část pozemku, na které se nachází komunikace, učinil tak nepochybně záměrně. O tom svědčí i fakt, že například hospodářskou smlouvu ze dne 14. 4. 1977 byly žalobkyni do užívání svěřeny pouze části pozemků. Dle žalobkyně nadto komunikace a parkoviště historicky sloužily k provozu sportovního areálu. Jak komunikace, tak parkoviště byly vybudovány pro potřebu sportovního areálu, kam se sjížděli lidé z okolí. S výstavbou parkovišť využívaných pro sportovní areál počítaly i stavební projekty týkající se daného areálu.
23. Soud vázán citovaným právním posouzením městského soudu věc znovu posoudil a dospěl přitom k následujícím **skutkovým zjištěním**.

24. Žalobkyně je a k 25. 11. 2019 byla v katastru nemovitostí zapsaným vlastníkem pozemku p. č. [REDAKCE], který měl ke dni 25. 11. 2019 výměru 63 299 m², v k. ú. Vysočany, obec Praha. Pozemek má a měl v katastru nemovitých věcí zapsaný druh *sportoviště a rekreační plocha (náhled do katastru nemovitostí ze dne 25. 11. 2019 a ze dne 22. 5. 2024)*.
25. Žalobkyně se domáhá náhrady za bezesmluvní užívání té části pozemku p. č. [REDAKCE] na které se nachází komunikace [REDAKCE] a přilehlé chodníky a parkoviště (*Technická zpráva Ing. Jana Hamerníka ze dne 17. 12. 2019*).
26. Uvedená část má výměru 3 446,10 m². (*nesporná tvrzení účastníků učiněná na jednání soudu dne 27. 11. 2023*)
27. Komunikace Spojovací je místní komunikací I. třídy, komunikace [REDAKCE] je místní komunikací III. třídy. Přilehlá parkoviště i přilehlé chodníky jsou součástí daných komunikací (*stanovisko Odboru dopravy Městské části Praha 3 zaslané soudu prostřednictvím e-mailu dne 9. 10. 2023, stanovisko Odboru dopravy Městské části Praha 3 ze dne 4. 11. 2020*).
28. Žalobkyni byly na základě tří hospodářských smluv předány pozemky v dotčeném území k bezplatnému trvalému užívání. Hospodářskou smlouvou ze dne 1. 4. 1977 byla žalobkyni předána celá parcela č. kat 1920 a dále dílce c, d, e, o a l dle geometrického plánu z 11. 7. 1967 (souborně mají dané dílce výměru 1 797 m²). Hospodářskou smlouvou ze dne 28. 2. 1977 byly žalobkyni předány pozemky č. [REDAKCE] a díl M pozemku č. [REDAKCE] o výměře 1 260 m². Hospodářskou smlouvu ze dne 23. 3. 1981 žalobkyně získala právo bezplatného trvalého užívání k pozemkům č. kat [REDAKCE] (o výměře 34 629 m²), [REDAKCE] (*hospodářské smlouvy ze dne 1. 4. 1977, ze dne 28. 2. 1977 a ze dne 23. 3. 1981*).
29. Hranice a výměra pozemku p. č. [REDAKCE] se následně v průběhu času měnily (docházelo k odlučování pozemků a k připojování pozemků). Na základě položkového výkazu změn 57/86 měl daný pozemek výměru 105 117 m² (k danému dni byl vytvořen z původních parcel č. [REDAKCE]). Na základě položkového výkazu změn 85/1998, tj. mj. k datu 1. 7. 2000, měl pozemek výměru 102 276 m². Následně docházelo k dalším změnám, kdy naposledy na základě řízení Z-48006/2010 dospěl pozemek p. č. [REDAKCE] do rozhodné podoby a výměry. Z pozemku byly vyčleněny mj. pozemky p. č. [REDAKCE] které v současné době nejsou ve vlastnictví žalobkyně (*přípis Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha ze dne 5. 10. 2023, položkový výkaz změn č. 57/86 a související geometrický plán, informace o pozemku p. č. [REDAKCE] ze dne 21. 12. 2023 a informace o pozemku p. č. [REDAKCE] ze dne 21. 12. 2023*).
30. Pozemek p. č. [REDAKCE] měl ke dni 1. 7. 2000 výměru 102 276 m² a byl vytvořen z původních pozemků (tj. z pozemků dle jejich označení v hospodářských smlouvách) p. č. [REDAKCE] (*kopie katastrální mapy podle evidence nemovitostí k datu 1. 7. 2000 ze dne 18. 10. 2023 se zakreslenou podobou pozemku ke dni 1. 7. 2000 a se zakreslenými původními pozemky, které pozemek vytvořily*).
31. Tehdejší pozemky p. č. [REDAKCE] svými plochami nezasahují do plochy pozemku p. č. [REDAKCE] v jeho podobě v době, za kterou je žádáno bezdůvodné obohacení. Ostatní pozemky, které vytvořily rozhodnou plochu pozemku p. č. [REDAKCE] v dané době, byly žalobkyni svěřeny výše uvedenými hospodářskými smlouvami do trvalého užívání. (*kopie katastrální mapy podle evidence nemovitostí k datu 1. 7. 2000 ze dne 18. 10. 2023 se zakreslenou podobou pozemku ke dni 1. 7. 2000 a se zakreslenými původními pozemky, které pozemek vytvořily*)
32. Žalobkyně požádala Ministerstvo financí žádostí ze dne 29. 6. 2001 o změnu práva trvalého bezplatného užívání na právo vlastnické, a to mj. ve vztahu k pozemku p. č. [REDAKCE] (*žádost žalobkyně ze dne 29. 6. 2001 s podacím razítkem Ministerstva financí*).

33. Žalobkyně a Česká republika, jednající Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových, sepsaly dne 17. 4. 2019 souhlasné prohlášení, ve kterém uvedly, že nečiní sporným, že mj. k pozemku p. č. [REDAKCE] bylo zřízeno právo trvalého užívání pro žalobkyni, a to třemi výše uvedenými hospodářskými smlouvami. Dále účastníci daného prohlášení nečinili sporným, že vzhledem ke splnění podmínek dle § 879c obč. zák. se dané právo změnilo na právo vlastnické. Na základě tohoto prohlášení došlo k zápisu vlastnického práva žalobkyně do katastru nemovitostí (*výpis z katastru nemovitostí ze dne 25. 11. 2019, souhlasné prohlášení ze dne 17. 4. 2019*).
34. Z historických snímků dotčeného území plyne, že v roce 1966 se zde již nacházely komunikace odpovídající nynějším komunikacím [REDAKCE] (*letecký snímek z portálu www.geoportalpraha.cz na č. l. 91 spisu*).
35. Co se týče historie sportovního areálu, z odborného posouzení zpracovaného obchodní společností TROBICO s.r.o., IČO: 28208684, plyne, že v roce 1952 byla z rozhodnutí Obvodního národního výboru zahájena akce Z – výstavba sportovního areálu u stávající [REDAKCE] Náplní projektu byla [REDAKCE] a sportovní hala. Z dochovaných projektovacích dokumentací plyne, že záměr stavby [REDAKCE] se datuje do 80. let 20. století. (*odborné posouzení ze srpna roku 2017 zpracované obchodní společností TROBICO s.r.o., IČO: 28208684*)
36. Z novinového článku zveřejněného v roce 1963 ve novinách Svobodné slovo nazvaného „Sportovní centrum [REDAKCE]“ plyne, že již v dané době se na předmětném místě nacházela tělocvična patřící tělovýchovné jednotě [REDAKCE]. V dané době probíhala přestavba na sportovní areál s několika cvičišti. Z plánu budoucí podoby sportovního areálu plyne, že tento pamatoval i na plochu pro parkování nacházející se v přibližně stejném místě, jako se nacházejí nyní posuzované plochy na parkování. Plochy pro parkování v přibližně stejné podobě, jako je tomu nyní, se nacházejí i v mapě nazvané „Plánovaný rozvoj areálu [REDAKCE]“ z. s. do roku 2020“. (článek nazvaný „[REDAKCE]“ zveřejněný v periodiku Svobodné slovo a příloha Odborného posouzení obchodní společnosti TROBICO s.r.o., IČO: 28208684 nazvaná „Plánovaný rozvoj [REDAKCE]“ z. s. do roku 2020“)
37. Na části komunikace [REDAKCE] se nacházejí tzv. parkovací zálivy, tj. místa pro zaparkování vozidel. Jedná se o zóny rezidentní a smíšené (část parkovacích stání je vymezena pro ZTP). (*náhled na internetové stránky <https://parking.praha.eu/cs/mapa/> ze dne 22. 5. 2025*)
38. Žalovaný soudu předložil znalecký posudek Ing. Zdeňka Maška ze dne 11. 10. 2023. Úkolem znalce bylo odhadnout obvyklý nájem za užívání určené části pozemku p. č. [REDAKCE] v k. ú. [REDAKCE] obec Praha, ploch specifikovaných v technické zprávě Ing. Hamerníka jako dva chodníky, dvě parkoviště a komunikace, a to dle stávajícího využití a mj. za období od 1. 8. 2017 do 31. 12. 2019.

Znalec provedl místní šetření, během kterého zjistil, že ačkoliv je celý pozemek v katastru nemovitostí zapsán jako *sportoviště a rekreační plocha*, v případě posuzované části jde o využití jako ostatní komunikace, jejíž součástí jsou i zálivy pro parkování.

Znalec uvedl, že obvyklé nájemné lze určit porovnáním se srovnatelnými nájemnými smlouvami. Pro odhad obvyklého nájmu pro tento případ a druh nemovitosti (pronájem pozemku užívaného stavbou komunikace pro veřejné účely) nicméně nebyly porovnatelné nájemní smlouvy ve veřejných zdrojích v potřebném počtu nalezeny, neboť nájemné bylo realizováno pouze ve specifických, anebo neporovnatelných případech. Ani zadavatel (žalovaný) srovnatelné smlouvy využitelné pro dané období nepředložil. Jedná se nadto o část pozemku se stavbou charakteru veřejné dopravní infrastruktury, na který se vztahuje příslušný cenový výměr MF stanovující pouze

maximální, a nikoliv minimální, nájemné. Bylo tak nutno vyjít z tzv. simulovaného nájemného. Simulované nájemné lze určit jako procentní podíl z obvyklé hodnoty věci. Obvyklé nájemné se na základě trvalého vyhodnocování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje přibližně v rozmezí 4 až 8 procent podílu její obvyklé ceny či tržní hodnoty. U komerčních nemovitých věcí v některých případech až 10 %. U pozemku sloužícího jako zastavěného místní komunikací s veřejným přístupem se podíl pro současné časové období může pohybovat ve výši cca 5 %, a to mj. na základě míry návratnosti, míry rizika a způsobu využití. Tato odhadnutá procentní výše byla indikována i na základě předpokladu dlouhodobého výnosu vzhledem k umístění staveb komunikací, stabilitě výnosů, vzhledem k vlastníkovi staveb, míře návratnosti, vzhledem k předpokladu zachování hodnoty pozemku po dobu nájmu a ostatním malým rizikům.

Ing. Mašek tedy stanovil obvyklé nájemné s využitím metody simulovaného nájemného. Zjišťoval tedy obvyklou cenu dotčené části pozemku, a to pomocí porovnávací metody (srovnání srovnatelných prodejů pozemků). Uvedl, že srovnatelné případy prodeje obdobných pozemků nejsou běžné, nicméně částečně obdobné byly zjištěny. Pro účely odhadu byly použity pozemky zastavěné stavbami komunikací, které slouží veřejnému účelu v rámci celé obce Prahy. Při tomto specifickém využití ceny pozemků nevykazují podstatné rozdíly v rámci jednotlivých katastrálních území Prahy, je tak možné jejich vzájemné porovnání v rámci analýzy. Pro účely odhadů byly použity porovnatelné pozemky určené k využití nebo již využitě porovnatelným způsobem. Obecně prodeje pozemků pro veřejné vybavení, nekomerční využití, pod komunikacemi, zelení či cizími stavbami, jsou v rámci běžného trhu minimální. Realizují se převážně jen tehdy, když jsou součástí projektu na využití dalších souvisejících pozemků, nebo jsou realizovány mezi předem určenými stranami, nebo dochází ke sjednocení vlastnictví stavby a pozemku. Prakticky se v těchto případech jedná o výkupy pozemků zastavěných komunikacemi s eventuálně doprovodnými pozemky nebo jinými stavbami, obcí. Může jít i o prodeje z důvodu scelení, nebo lepšího využití se sousedními nemovitými věcmi, nebo ke sjednocení vlastnictví staveb a pozemku. Znalcem uvedené realizované ceny bylo možné posoudit jako vhodné k porovnání, neboť zjištěné ceny nevykazovaly podstatné změny; hladina cen byla stabilizována.

Ing. Mašek pro zjištění obvyklé ceny části pozemku jako srovnávací vzorek využil pět prodejů pozemků zastavěných pozemními komunikacemi nacházejících se v k. ú. Vysočany, Hloubětín, Dolní Chabry, Smíchov a Hlubočepy. Takto dospěl k závěru, že obvyklá cena části pozemku je pro období od 1. 8. 2017 do 31. 12. 2019 ve výši 2 210,78 Kč za m². Obvyklé nájemné předmětné části pozemku za období od 11. 8. 2017 do 31. 12. 2019 při zohlednění výměry 3 446,10 m² a doby 883 dní činí 921 534 Kč (110,54 Kč za m² a rok). (*znalecký posudek Ing. Zdeněk Maška ze dne 1. 10. 2023, č. položky 4006/080-2023*)

39. Při výslechu dne 21. 1. 2025 Ing. Zdeněk Mašek mj. uvedl:

- nejprve zkoumal, jestli existují nějaké obdobné smlouvy na podobný majetek;
- o smlouvy požádal žalovaného, hledal v Centrální evidenci smluv, v Registru smluv, v katastru nemovitých věcí, na hlídači státu a v dalších veřejně přístupných databázích;
- žalovaný mu přímo pro účely zpracování nynějšího posudku neposkytl žádné smlouvy;
- on se problematikou zabývá dlouhodobě a za celou dobu nenašel srovnatelné smlouvy využitelné na projednávaný případ;
- kdysi v minulosti (v roce 2015) našel smlouvy, které uzavírala Technická správa komunikací, nájemné ale bylo výrazně nižší a odpovídalo v té době obvyklé ceně;
- našel nesrovnatelné případy, například krátkodobé nájmy za účelem zřízení staveniště, které však nelze pro srovnání využít;

Shodu s prvopisem potvrzuje Ivana Kundrumová

- našel například i smlouvy, co uzavírala Technická správa komunikací, ale to bylo problematické v tom, že se týkaly parkovišť, nebo zahrady, což není srovnatelná situace;
- pokud totiž není plocha parkoviště zařazena do regulace dopravy, lze ji využít pro podnikatelské účely;
- v nyní projednávané věci jsou plochy pro parkování tvořeny zálivy patřícími ke komunikaci, na kterých se dá zaparkovat jako na jakémkoliv jiné komunikaci;
- nezohledňoval, že žalovaný na plochách pro parkování vybírá parkovné, neboť nyní posuzované plochy pro parkování jsou na seznamu místních komunikací, a slouží k regulaci dopravy, takže to není výdělečná činnost žalovaného;
- účelem nájemních smluv, které hledal, bylo využití pozemku jako komunikace;
- žalovaný mu sdělil, že obecně smlouvy na pronájem pozemků zastavěných komunikací neuzavírá, uvedená situace nastává tehdy, jsou-li napravovány případy z minulosti (socialismu);
- žalovaného o smlouvy požádal;
- sám získal z veřejných registrů smlouvy, které ovšem neodpovídaly situaci pronájmu pozemků na využití jako komunikace, a netýkaly se rozhodného období, takové smlouvy proto vyloučil ze srovnání;
- navíc dotčené smlouvy podléhají cenové regulaci, která stanoví nepřekročitelnou maximální hranici nájmu, pokud takové smlouvy hodnotí, neví, jestli se jedná o cenu obvyklou, nebo je určena v té maximální výši, nebo by mohla být i vyšší, ale nemohla být sjednána, protože cenový výměr omezuje maximální výši nájmu;
- i v případě smluv s cenovou regulací by si měli účastníci smlouvy zjistit obvyklou cenu, a pokud je nižší, než cena stanovená výměrem, využít ji, v minulosti se to nicméně nedělalo a do smluv byla automaticky přebírána maximální cena dle cenového výměru;
- smlouvy s cenovou regulací proto ze srovnání vyřazuje;
- jelikož se mu nepodařilo nalézt srovnatelný vzorek nájemních smluv tak, aby mohl udělat opravdu odpovídající analýzu, přistoupil k využití metody simulovaného nájmu, která vychází z toho, že nájem určitým způsobem (procentním propočtem) odpovídá hodnotě pozemku;
- v posuzovaném případě se jedná o část pozemku zastavěnou komunikací odlišného vlastníka;
- srovnatelné vzorky vybíral z kupních smluv, které byly realizovány, a prodával se jimi, nebo kupoval se jimi pozemek, na kterém byla komunikace jiného vlastníka;
- nehledal pouze smlouvy, jejichž účastníkem byl žalovaný;
- v případě jiného využití pozemku by zohledňoval umístění pozemku v rámci Prahy, v případě komunikací se ale jejich ceny výrazným způsobem neliší (z tohoto důvodu v rámci posudku vložil do koeficientu týkajícího se umístění ve všech případech jedničku);
- analýzu provedl pro jednotlivé roky odděleně, protože ceny pozemků se měnily;
- nevycházel z funkčního využití zapsaného v katastru nemovitých věcí, neboť hodnota pozemku se odvíjí od možnosti jeho využití, a neboť úkol byl ocenit pouze část, která je zastavěná tou komunikací;
- k cenové mapě nepřihlédl, neboť se nevztahuje na dotčený pozemek;

- cenová mapa nadto neurčuje vlastní hodnotu pozemku, je to pouze administrativní údaj z důvodu vyhláškového provedení zjištěné ceny podle zákona o oceňování majetku;
 - koeficient ve výši 5 % pro propočet určil dle druhu pozemku;
 - 5% výše koeficientu je ve znalecké obci v zásadě doporučována jako obvyklá;
 - kdyby měl k dispozici dostatečný zorek srovnatelných nájemních smluv a znal podmínky sjednání v nich uvedené ceny, vycházel by z porovnávací metody, takový vzorek však nenašel.
40. Žalobkyně (zastoupená advokátem) adresovala žalovanému výzvu k vydání bezdůvodného obohacení ze dne 24. 1. 2020, ve které žalovaného vyzvala k vydání bezdůvodného obohacení za bezesmluvní užívání dotčené části pozemku p. č. [REDAKCE] za období od ledna roku 2017 do prosince roku 2019 ve výši 1 288 841,40 Kč, a to nejpozději do 10 dnů ode dne doručení výzvy. Zásilka obsahující výzvu byla žalovanému dodána dne 27. 1. 2020, desetidenní lhůta tedy uplynula dne 6. 2. 2020. *(výzva k vydání bezdůvodného obohacení ze dne 24. 1. 2020, související podací lístek a sledování zásilky RR191392491CZ)*
41. Z dalších provedených důkazů soud nezjistil nic rozhodného pro posouzení věci, proto se jimi dále nezabývá, tyto nehodnotí a při svém rozhodování z nich nevycházel a v tomto rozsudku je neuvádí. Soud neprovedl dokazování dalšími účastníky označenými důkazními prostředky s ohledem na zásadu hospodárnosti řízení, neboť byly provedeny veškeré rozhodné a navržené důkazy týkající se jak vzniku práva žalobkyně na vydání bezdůvodného obohacení, tak i jeho výše. Soud zejména nenechal zpracovat revizní znalecký posudek týkající se výše náhrady za bezdůvodné obohacení, jak požadovala žalobkyně, a to vzhledem k tomu, že v řízení k důkazu provedený znalecký posudek Ing. Zdeňka Maška považoval za zcela adekvátní a dostatečný podklad pro zjištění výše bezdůvodného obohacení (podrobně vizte níže).
42. Na zjištěný skutkový stav aplikoval soud následující **právní úpravu**.
43. Podle § 9 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích: *Vlastníkem dálnic a silnic I. třídy je stát. Vlastníkem silnic II. a III. třídy je kraj, na jehož území se silnice nacházejí, a vlastníkem místních komunikací je obec, na jejímž území se místní komunikace nacházejí. Vlastníkem účelových komunikací je právnická nebo fyzická osoba. Stavba dálnice, silnice a místní komunikace není součástí pozemku.*
44. Podle § 12 odst. 4 zákona o pozemních komunikacích: *Pokud nejsou samostatnými místními komunikacemi, jsou součástí místních komunikací též přilehlé chodníky, chodníky pod podloubími, veřejná parkoviště a obratiště, podchody a zařízení pro zajištění a zabezpečení přechodů pro chodce.*
45. Podle § 70 zákona č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník: *(1) Části národního majetku mohou být odevzdány bezplatně do trvalého užívání jiným socialistickým organizacím než státním, zejména družstevním nebo společenským. (2) Organizace, které byl majetek odevzdán do trvalého užívání, je oprávněna užívat majetku jen k účelu, ke kterému jí byl odevzdán. Je povinna majetek udržovat a chránit. Mohou jí být uložena zvláštní omezení práva trvalého užívání. (3) Majetek odevzdáný do trvalého užívání může být organizací odňat, neplní-li své povinnosti trvalého uživatele; jinak jen tehdy, vyžaduje-li to vyšší společenský zájem.*
46. Podle § 879c odst. 1 a 4 obč. zák: *(1) Právo trvalého užívání pozemku podle § 70 zákona č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, zastavěného budovou nebo stavbou ve vlastnictví osoby, v jejíž prospěch bylo právo trvalého užívání zřízeno, a pozemku na něj navazujícího, jestliže takový pozemek souvisí s provozem této budovy nebo stavby, které trvá ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, se mění uplynutím jednoho roku ode dne účinnosti tohoto zákona na vlastnictví právnické osoby, v jejíž prospěch bylo toto právo zřízeno. (4) Pokud právnická osoba, v jejíž prospěch bylo toto právo zřízeno, nepožádá stát o změnu tohoto práva na vlastnictví ve lhůtě jednoho roku ode dne účinnosti tohoto zákona, ke změně práva podle odstavce 1*

nebo 2 na vlastnictví nedojde a právo trvalého užívání zaniká uplynutím lhůty jednoho roku ode dne účinnosti tohoto zákona.

47. Podle § 2991 odst. 1 a 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném pro rozhodné období (dále též „o. z.“): *(1) Kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil. (2) Bezdůvodně se obohatí zpláště ten, kdo získá majetkový prospěch plněním bez právního důvodu, plněním z právního důvodu, který odpadá, protiprávním užitím cizí hodnoty nebo tím, že za něho bylo plněno, co měl po právu plnit sám.*
48. Podle § 2999 odst. 1 *in principio* o. z.: *Není-li vydání předmětu bezdůvodného obohacení dobře možné, má ochuzený právo na peněžitou náhradu ve výši obvyklé ceny.*
49. Soud na prvním místě uvádí, že z provedeného dokazování vyplynulo, že jak komunikace [REDAKCE] tak komunikace [REDAKCE] jsou místními komunikacemi a k nim přílehlé chodníky a parkoviště nejsou samostatnými místními komunikacemi, nýbrž tyto jsou součástí daných komunikací. Je tudíž zřejmé, že vlastníkem komunikace [REDAKCE] a přílehlých chodníků a parkovišť je žalovaný. Pasivní legitimace žalovaného je tak v obecné rovině dána.
50. Dále soud dle závazného právního názoru obsaženého v prvním kasačním usnesení městského soudu akcentuje, že je nerozhodné, kdy došlo k deklaratornímu zanesení vlastnického práva žalobkyně do katastru nemovitostí. Vlastnické právo dle § 879c obč. zák., nevzniklo na základě zápisu do katastru nemovitostí, či na základě souhlasného prohlášení, nýbrž toto vzniklo přímo ze zákona splněním podmínek dle daného zákonného ustanovení. Touto optikou jsou tudíž irelevantní tvrzení žalovaného ohledně neplatnosti souhlasného prohlášení.
51. Stejně tak není v nynějším řízení s ohledem na jednoznačné závěry městského soudu obsažené v prvním kasačním usnesení namístě se zabývat tvrzeními žalovaného ohledně nutnosti nárok žalobkyně odmítnout (či jej snížit) s ohledem na nutnost aplikace korektivu dobrých mravů. Odvolací soud v prvním kasačním usnesení jednoznačně konstatoval, že ze skutečnosti, že žalobkyně nabyla pozemek bezplatně a požaduje vydání bezdůvodného obohacení, nelze dovozovat nemravné jednání žalobkyně. Ustanovení § 879c obč. zák. nepočítá s úplatou za transformaci práva trvalého užívání na právo vlastnické, v bezúplatném nabytí pozemku proto nelze spatřovat žádnou spekulativnost. Na tom dle městského soudu nemění ani skutečnost, že pozemek byl již v době jeho nabytí žalobkyní zastavěn místními komunikacemi. Bylo přitom věcí státu, v jakém rozsahu žalobkyni svěří trvalé užívání pozemku, tedy, zda žalobkyni svěří i část pozemku zastavěného komunikacemi. Ani v dalším nelze postup žalobkyně označit za nemravný; žalobkyně dala v průběhu soudního řízení najevo, že je ochotna jednat o odkupu, či směně části pozemku. Je to naopak žalovaný, kdo nepřichází s řešením, a očekává, že bude mít své stavby umístěny na cizím pozemku bezplatně.
52. Odvolací soud tedy jednoznačně uzavřel, že v postupu žalobkyně nelze shledat porušení korektivu dobrých mravů. Zdejší soud proto na uvedenou argumentaci, která je pro něj závazná, ve vztahu k námitkám žalovaného stran porušení dobrých mravů pro stručnost pouze odkazuje.
53. Z druhého kasačního rozhodnutí pak pro zdejší soud vyplynul závazný právní názor, že zásadní je, zda bylo právo trvalého užívání žalobkyni svěreno k pozemku p. č. [REDAKCE] v jeho podobě (výměře a polohovému určení) v době, za kterou je žádáno vydání bezdůvodného obohacení. Odvolací soud přitom dospěl k závěru, že tomu tak bylo (což plyne z provedeného dokazování). Současně odvolací soud uzavřel, že žalovaný do doby nastoupení účinků koncentrace netvrdil, že by žalobkyně nebyla vlastníkem stavby nebo budovy nacházející se na pozemku p. č. [REDAKCE], či budovy nebo stavby postavené na pozemku,

na který pozemek p. č. ■■■■■ navazuje. Uvedenými otázkami tak není namístě se zabývat. Na základě tohoto závěru lze jednoznačně konstatovat, že žalobkyně splnila podmínky transformace práva trvalého užívání na právo vlastnické. Žalovaný měl tedy v rozhodné době na pozemku vlastněném žalobkyní umístěny bez právního titulu stavby, a vzniklo mu tak na úkor žalobkyně bezdůvodné obohacení. Odvolací soud proto uložil prvostupňovému soudu, aby se zabýval již jen výší daného bezdůvodného obohacení.

54. Žalovaný i přes uvedená východiska odvolacího soudu setrvává na názoru, že žalobkyni nesvědčí aktivní legitimace k nárokování bezdůvodného obohacení. Vyjadřuje přesvědčení, že městský soud se nevypořádal s námitkou žalovaného, že právo trvalého užívání k části pozemku nacházející se pod komunikací vůbec nemohlo platně vzniknout, neboť již v době sepsu hospodářských smluv se na dotčené části pozemku nacházely místní komunikace. Komunikacemi dotčená část pozemku nebyla a nemohla být součástí práva trvalého užívání, neboť sloužila a slouží široké veřejnosti jako komunikace pro sousední bytovou zástavbu. Podle § 70 odst. 2 hospodářského zákoníku, je organizace, které byl majetek odevzdán do trvalého užívání, oprávněna užívat majetek jen k účelu, ke kterému jí byl odevzdán. Žalobkyně tedy mohla pozemek využívat pouze za účelem výstavby sportovního areálu. Dotčená část pozemku byla zastavěna komunikací, a nemohla tak sloužit k výstavbě sportovního areálu. Nebylo tedy úmyslem předávajícího zřídít právo trvalého užívání i k dotčené části pozemku.
55. Soud k uvedenému předně sděluje, že nesdílí názor žalovaného, že odvolací soud by se opomněl uvedenou námitkou zabývat. Jak plyne z výše provedené rekapitulace druhého kasačního rozhodnutí, městský soud v tomto rozhodnutí uvedl mj., že „*k námitce žalovaného, že část pozemku par. č. ■■■■■ na níž se nachází komunikace, parkoviště a chodníky, nesplňovala podmínky § 879c obč. zák., neboť tato část nemůže souviset se stavbami nebo budovami ve vlastnictví žalobkyně, je třeba uvést, že soud prvního stupně správně s poukazem na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22Cdo 2666/2009 uvedl, že pro účely § 879c obč. zák. je nerozhodné, zda navazující pozemek souvisí s provozem budovy nebo stavby zcela či jen zčásti. Tato námitka žalovaného proto důvodná není.*“
56. Dále soud k předmětné námitce uvádí, že z výše citovaného § 70 hospodářského zákoníku plyne, že právo trvalého užívání vznikalo bezplatným odevzdáním *části národního majetku* do trvalého užívání *nestátním socialistickým organizacím*. V nyní projednávané věci došlo k tomuto odevzdání výše zmiňovanými hospodářskými smlouvami. Těmito byly žalobkyni (její právní předchůdkyni) odevzdány do trvalého bezplatného užívání pozemky tvořící celý pozemek p. č. ■■■■■ v jeho rozloze a polohovém určení k rozhodné době (době vzniku práva na vydání bezdůvodného obohacení). Stát tedy žalobkyni odevzdal i tu část pozemku, na které se nacházely nyní zkoumané místní komunikace. I k dané části zemského povrchu tedy žalobkyni vzniklo právo trvalého užívání. Na tom nic nemění ani to, kdyby žalobkyně danou část pozemku nemohla fakticky využívat ke stavbě a provozování sportovního areálu, tedy k činnostem, které byly důvodem zřízení práva trvalého užívání. Vznik práva trvalého užívání nebyl vázán na faktické využití pozemku, nýbrž na formální svěření pozemku do užívání. Žalovaným v tomto ohledu odkazovaný § 70 odst. 2 hospodářského zákoníku, dle kterého organizace, které byl majetek odevzdán do trvalého užívání, je oprávněna užívat majetek jen k účelu, ke kterému jí byl odevzdán, nelze vykládat tak, že pokud by žalobkyně dotčenou část pozemku nevyužívala ke stavbě (provozu) sportovního areálu, k dané části by právo trvalého užívání nevzniklo, či snad dokonce zaniklo. Uvedená norma stanoví tolik, že žalovaná měla svěřené pozemky využít ke sjednanému cíli. I kdyby tak ve vztahu k části pozemku snad nečinila, neznamená to však, že by jí právo trvalého užívání nevzniklo, či zaniklo. K tomu by bylo nutno dalšího oficiálního státního zásahu, a to v podobě odnětí majetku svěřeného do trvalého užívání. Ostatně, to zcela zřetelně plyne z § 70 odst. 3 hospodářského zákoníku, dle kterého majetek odevzdáný do trvalého užívání může být organizací odňat, neplní-li

své povinnosti trvalého uživatele; jinak jen tehdy, vyžaduje-li to vyšší společenský zájem. Argumentace žalovaného směřuje spíše k tomu, že stát snad měl pochybit, odevzdal-li do trvalého užívání žalobkyni i spornou část pozemku. K tomu je nicméně ve shodě s městským soudem (vizte bod 7 prvního kasačního rozhodnutí) nutno uvést, že bylo pouze věcí státu, v jakém rozsahu právo trvalého užívání vymezí, tedy zda jeho součástí učiní i tu část pozemku, která byla zastavěna místními komunikacemi.

57. Dále je ve shodě s předchozím rozsudkem zdejšího soudu a druhým zrušujícím rozhodnutím městského soudu odkázat na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 12. 2011, sp. zn. 22 Cdo 2666/2009, dle kterého: „*jestliže určitý pozemek byl využíván v souvislosti s provozem budovy nebo stavby, nebylo z hlediska uvedené transformace podstatné, je-li využívána celá jeho plocha nebo zda je využíván jen z části. Byl-li využíván k uvedenému účelu jen z části, nelze dobře říci, že nebyl využíván vůbec. Jestliže zákon v ustanovení § 879a odst. 1 obč. zák. nestanovil nic o rozsahu užívání souvisejícího pozemku, který byl jako celek jednou nemovitou věcí, pak v případě splnění všech předpokladů nastala transformace práva trvalého užívání na právo vlastnické celého pozemku v rozsahu, v jakém byl předán do trvalého užívání, byť z části nebyl trvalým uživatelem užíván vůbec.*“ (důraz přidán). Uvedený závěr musí platit jak pro případy navazujících pozemků, tak i pro případy pozemků přímo zastavěných stavbami nebo budovami. Soud dodává, že nesouzní s žalovaným v tom, že uvedený rozsudek by nebyl přílehlavý projednávané věci.
58. Konečně lze k dané otázce dodat, že si lze jen velmi těžko představit, že by dotčená část pozemku v minulosti nebyla využívána mj i pro účely stavby a provozu sportovního areálu. Jedná se o dvě místní komunikace obklopující daný areál a přílehlé chodníky a parkoviště. Je naprosto zřejmé, že již v době stavby areálu byly místní komunikace využívány například pro dopravu materiálu a následně byly využívány pro dopravu (automobilovou i pěší) a parkování osob využívajících areál, tj. zcela jistě i osob angažovaných v rámci žalobkyně. O tom svědčí ostatně také výkres plánované podoby areálu ze 70. let minulého století a plán rozvoje areálu do roku 2020, ve kterých je výslovně pamatováno i na přílehlá parkoviště.
59. Předmětnou námitku žalovaného tedy soud posoudil jako nedůvodnou. Dále podotýká, že nesdílí ani názor žalovaného, že by závěry odvolacího soudu vytvořily pro žalovaného neřešitelnou situaci přičítící se účelnému využití pozemků a staveb. Nastalá situace, tedy existence veřejně přístupných staveb na cizím pozemku, není pro žalovaného situací neřešitelnou. Žalovaný má v zásadě možnost se s vlastníkem dotčené části pozemku dohodnout na majetkovém vypořádání, či nadále nést důsledky této skutečnosti v podobě vzniku bezdůvodného obohacení na jeho straně. Uvedená situace nadto není situací nikterak neobvyklou, jak je soudu a jistě i žalovanému známo z dalších případů rozhodovaných zdejším soudem, ve kterých je řešena právě problematika existence stavby žalovaného (jedná se typicky právě o komunikace či například o veřejná prostranství) na pozemku vlastněném jinou osobou bez právního titulu. Mnohé z těchto případů mají (stejně jako nynější věc) původ v době minulého státoprávního uspořádání. Pokazuje-li žalovaný konečně v obecné rovině i na porušení účelného využití pozemků a staveb, konstatuje soud taktéž obecně, že nastalá situace je důsledkem postupu státu, který se rozhodl hospodářskými smlouvami žalobkyni odevzdat celé dotčené pozemky, a to i jejich části zastavěné komunikací. Stát tak postupoval v situaci, kdy v jiných případech zvolil odevzdání pouze dílců pozemků, a nic mu tedy nebránilo tak postupovat i v případě dotčených pozemků. Jeho postup nelze nyní zvrátit obecným poukazem na to, že jiné řešení by snad možná případně bylo efektivnější a účelnější.
60. Je tak nutno uzavřít, že žalobkyně byla v rozhodném období (období od 1. 8. 2017 do 31. 12. 2019) vlastníkem pozemku, na kterém se bez právního titulu nacházely stavby žalovaného
61. Již na základě této skutečnosti zásadně vzniká žalovanému bezdůvodné obohacení ve výši obvyklého nájemného pozemku, které je žalovaný povinen žalobkyni vydat, když v případě

užívání dané části pozemku žalovaným se jedná o plnění bez právního důvodu (§ 2991 odst. 1 a 2 o. z., rozsudky Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1848/2016, 28 Cdo 3082/2018 či 28 Cdo 2304/2021).

62. Co se týče konkrétní výše bezdůvodného obohacení, Nejvyšší soud se otázkou způsobu určení výše peněžité náhrady za bezesmluvní užívání zastavěného pozemku opakovaně zabýval. Z jeho rozhodovací praxe plyne, že v daném případě výše peněžité náhrady musí vycházet z finančního ocenění prospěchu, který účastník užíváním cizí věci vznikl a jehož majetkovým vyjádřením je peněžitá částka, která odpovídá částkám vynakládaným obvykle v daném místě a čase na užívání takové věci, zpravidla právě formou nájmu, a kterou by nájemce byl povinen plnit podle platné nájemní smlouvy; důvodně se tedy tato náhrada poměruje s obvyklou hladinou nájemného (z judikatury Nejvyššího soudu vizte např. rozsudek ze dne 15. 6. 1999, sp. zn. 25 Cdo 2578/98, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 53, ročník 2000, rozsudek ze dne 30. 5. 2006, sp. zn. 33 Odo 394/2004, či rozsudek ze dne 28. 11. 2007, sp. zn. 33 Odo 412/2005).
63. Pokud přitom bylo nájemné regulovanou cenou, nemůže výše bezdůvodného obohacení přesáhnout částku omezenou cenovými předpisy (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 6. 1999, sp. zn. 25 Cdo 2578/98, uveřejněný pod č. 53/2000 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 7. 2008, sp. zn. 30 Cdo 5484/2007, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 12. 2008, sp. zn. 28 Cdo 1748/2008, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 9. 2009, sp. zn. 28 Cdo 2777/2009, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 4. 2011, sp. zn. 30 Cdo 2063/2009).
64. Z uvedeného předně plyne, že výši bezdůvodného obohacení nelze automaticky dovozovat z cenového věstníku Ministerstva financí. Je nutno zjistit obvyklé nájemné a na jeho základě i náhradu za bezesmluvní užívání pozemku. Tato náhrada nemůže překročit cenu dle věstníku; to však neznamená, že nemůže být nižší. Slovy Nejvyššího soudu, není nikterak vyloučeno, že v konkrétním případě bude tržní hladina nájemného nižší než autoritativně stanovená cena regulovaná (rozhodnutí sp. zn. 28 Cdo 4543/2016).
65. Citovaná judikatura svědčí dále o tom, že pokud je pro určení výše bezdůvodného obohacení nutno vycházet z ceny užívání věci, musí jít o věc obdobnou té, jejímž užíváním došlo ke vzniku bezdůvodného obohacení. Srovnáním s věcí svým charakterem odlišnou by nebylo možné dospět ke správným závěrům (rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 4. 9. 2013, sp. zn. 28 Cdo 1466/2013). Pokud reálně není možné v daném případě zajistit dostatečný vzorek obdobných pozemků, je na znalci, aby se s uvedenou situací po odborné stránce vypořádal, resp. na soudu, aby zmíněné faktory zohlednil ve svých úvahách (srov. dále např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 3. 2013, sp. zn. 28 Cdo 900/2012).
66. Při zohlednění právě uvedeného soud dospěl k závěru, že je nutno vyjít ze znaleckého posudku Ing. Zdeňka Maška.
67. Ing. Mašek při zpracování znaleckého posudku zohlednil, že na dotčené části pozemku se nachází komunikace (místní komunikace a k ní náležejících chodníky a parkoviště), a snažil se proto nalézt nájemní smlouvy týkající se nájmu srovnatelných pozemků, tj. nájmu pozemků, na kterých se nachází komunikace, s tím, že účelem nájmu je právě využití pozemku jako veřejně přístupné komunikace. Vzhledem k tomu, že takové nájemní smlouvy pro zkoumané období nenalezl (což odpovídá tomu, že trh s dlouhodobými nájmy pozemků zastavěných komunikacemi bude jistě velmi omezený), přistoupil k určení nájemného pomocí metody tzv. simulovaného nájemného určeného matematickým propočtem z obvyklé ceny pozemku. Ing. Mašek přitom ve znaleckém posudku a následně při výsledku adekvátním, jasným a přesvědčivým způsobem osvětlil i to, proč přistoupil k využití dané metody. Uvedl,

že za dobu, co obdobné posudky vypracovává, nenalezl srovnatelné nájemní smlouvy využitelné pro nyní projednávanou věc.

68. Za odpovídající východiskům právní úpravy a judikatury soud hodnotí i výběr vzorků pro určení obvyklé ceny pozemku. Ing. Mašek pro své závěry využil pozemky srovnatelné s nyní posuzovanou částí pozemku, tj. s pozemkem plnícím funkci veřejně přístupné pozemní komunikace. Operoval proto s pozemky taktéž zastavěnými pozemní komunikací.
69. Žalobkyni nelze přisvědčit v tom, že znalec měl ocenit celý pozemek a měl vycházet z toho, že pozemek má funkční určení jako *sportoviště, rekreační plocha*. Předmětem věci je určení částky bezdůvodného obohacení na straně žalovaného, nikoliv částky ochuzení na straně žalobkyně. K tomuto obohacení přitom dochází tím, že žalovaný má na části (tj. nikoliv na celém) pozemku žalobkyně umístěnu stavbu místní komunikace. Není tedy podstatné, jakou hodnotu (za jakou cenu by se pronajal) celý pozemek žalobkyně, či jak by teoreticky mohla žalobkyně danou část pozemku využít, nenacházela-li by se na ní pozemní komunikace (v tomto ohledu nicméně soud dodává, že pozemní komunikace se na dotčená část pozemku nacházela již v době, kdy bylo zřízeno právo trvalého užívání, a její odstranění je nadto s ohledem na její status veřejně přístupné komunikace prakticky nereálné). Zásadní naopak je, že žalovaný má na části pozemku umístěnu stavbu pozemní komunikace, která slouží k uspokojování komunikačních potřeb občanů žalovaného. Znalec tedy postupoval správně, hledal-li pozemky zastavěné komunikacemi s funkčním využitím odpovídajícím této skutečnosti (ostatní komunikace, silnice či manipulační plocha). S tím souvisí i to, že v případě takových pozemků neexistují zásadní cenové rozdíly způsobené umístěním pozemku v rámci Prahy. Znalec tento svůj závěr přesvědčivě zdůvodnil, a soud tak nemá důvodu o něm pochybovat (ostatně žalobkyně netvrdila ani neprokazovala, že by existovaly srovnatelné případy nájmu či prodeje pozemků lišící se od využitých vzorků cenami, a to z důvodu umístění pozemků). Dodat lze, že v případě prodeje pozemků pod komunikacemi se bude, jak již bylo uvedeno výše, jednat o specifický trh, v jehož rámci lze očekávat právě mj. neexistenci cenových rozdílů v jednotlivých částech Prahy, či ustálenou cenovou hladinu.
70. Soud přitom souhlasí i se znalcem určenou procentní výší propočtu, tj. s tím, že znalec určil obvyklé nájemné jako 5 % z obvyklé ceny pozemku. Znalec k tomuto postupu v písemném vyhotovení znaleckého posudku a při výsledku osvětlil, že při určení procentního podílu vycházel z odborného posouzení účelu využití pozemku (využití jako komunikace pro veřejnost), dlouhodobosti a stability výnosnosti (způsobených jednak dlouhodobostí umístění stavby, a jednak osobou vlastníci chodník) a míry návratnosti. Uvedený závěr soud považuje za logický a přezkoumatelný a dále poukazuje i na skutečnost, že podle § 39 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, se roční užitek práva stavby bez zřízení stavby určí ve výši obvyklého nájemného z pozemku, ke kterému je zřízeno právo stavby; nelze-li obvyklé nájemné z pozemku objektivně zjistit, stanoví se roční užitek z ceny pozemku, určené podle § 4, ve výši 5 %. I v takových případech tedy oceňovací předpisy využívají při určení obvyklého nájemného v případech využití metody simulovaného nájemného procentní podíl z ceny pozemku ve výši 5 %.
71. Závěry Ing. Maška nediskvalifikuje ani obecné tvrzení žalobkyně, že by měly existovat srovnatelné nájemní smlouvy. Soud žalobkyni vyzval, aby takové smlouvy předložila. Žalobkyně tak neučinila. Sám znalec k tomu uvedl, že v minulosti našel pouze jeden případ srovnatelné nájemní smlouvy, a to nájemní smlouvu uzavřenou s TSK v roce 2015. Takovou smlouvu nicméně dle názoru soudu nelze využít pro nyní zkoumané roky, tj. roky 2017 až 2019. Nadto, sám znalec uvedl, že v dané smlouvě nebylo sjednáno maximální výměrové nájemné, nýbrž částka nižší. Ani využití takové smlouvy by tak neposkytovalo oporu pro názor žalobkyně, že jí náleží bezdůvodné obohacení v částce cenového výměru MF. Soud

v tomto ohledu dodává, že shledá zcela případným tvrzení žalovaného, že žalovaný obdobné nájemní smlouvy prakticky neuzavírá (krom pro nyní posuzovanou situaci nevyužitelných krátkodobých pronájmů ke specifickému účelu, tzv. záborů), neboť se snaží věc řešit trvalým majetkoprávním vypořádáním.

72. K odkazu žalobkyně na cenovou mapu soud ve shodě s Ing. Maškem uvádí, že tzv. cenová mapa se vztahuje na stavební pozemky, a má nadto informativní charakter. Její využití na zkoumaný pozemek tudíž není namístě, resp. nelze vycházet ze skutečnosti, že na případně blízko se nacházející pozemky cenová mapa dopadá. Nelze ani pominout, že podle bodu 3.6 vyhlášky Hlavního města Prahy č. 32/1998 Sb., o cenové mapě stavebních pozemků „[p]ozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plochy a skutečně slouží k provozu drah (např. železničních, tramvajových), dále dálnice a silnice, místní a účelové komunikace, chodníky a parkové cesty, parkoviště a ostatní veřejná prostranství (např. zeleň v zástavbě), plochy letišť a přístavů, popřípadě pozemky k takovým účelům určené (vydaným územním rozhodnutím nebo stavebním povolením), se neocěňují podle cenové mapy.“
73. Žalobkyně dále tvrdila, že znalec přesvědčivě nevysvětlil, proč by nevycházel z nájemních smluv, ve kterých bylo nájemné sjednáno ve výši maximální ceny dle cenového výměru MF, kdyby je měl k dispozici. Je-li nájemními smlouvami obvykle sjednáváno nájemné ve výši výměru MF, jde dle žalobkyně o nájemné obvyklé.
74. Soud je naopak názoru, že Ing. Mašek přesvědčivě vysvětlil, proč takové smlouvy využít nelze. Je-li totiž ve smlouvě uvedeno maximální nájemné dle cenového výměru, znalci nemůže být zřejmé, zda byla daná cena stanovena jako cena obvyklá, nebo byla stanovena v maximální výši, nebo by mohla být i vyšší, což ale cenová regulace nedovolila. Znalec v tomto ohledu dále logicky dodal, že v minulosti byla do takových nájemních smluv začleňována maximální cena dle výměru i v situacích, kdy by obvyklá cena byla jinak nižší, a to bez zkoumání obvyklé ceny. Za takové situace znalec postupuje správně, pokud při neznalosti ostatních okolností sjednání nájemného, nevychází ze smluv s maximálním nájemným dle cenového výměru MF.
75. Konečně soud dodává, že znalec nepochybil, nezohlednil-li při výpočtu výše bezdůvodného obohacení skutečnost, že na části komunikace se nacházejí tzv. zálivy pro parkování, za které žalovaný inkasuje parkovné. Soud akcentuje, že v projednávané věci se nejedná o větší plochu vyhrazenou pouze pro parkování vozidel, nýbrž jde o boční části dané pozemní komunikace, které jsou její součástí a na kterých se dá zaparkovat. Umístění takových zón není podnikáním žalovaného, neboť neslouží *a priori* k tvorbě zisku, nýbrž jde o opatření k regulaci dopravy na území obce. Podle § 23 zákona o pozemních komunikacích mohou obce v nařízení obce vymezit oblasti obce, ve kterých lze místní komunikace nebo jejich určené úseky užít za cenu sjednanou v souladu s cenovými předpisy. Uvedené mohou přitom učinit výslovně pro účely organizování dopravy. Jinými slovy, žalovaný vymezil na ulici Na Balkáně zálivy pro parkování, které zpoplatnil, aby toto zpoplatnění vedlo k regulaci dopravy spočívající v možnosti rezidentů zaparkovat automobil v blízkosti bydliště (rezidentní zóny) a taktéž v regulaci (omezení) parkování návštěvníků. Takovou činnost žalovaného nelze považovat za obohacování na úkor žalobkyně, a nelze ji tak zohledňovat při určení výše náhrady za bezdůvodné obohacení (shodně ostatně vizte žalovaným odkazovaný rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 28. 6. 2016, č. j. 30 Co 293/2015-150).
76. Soud tedy považuje znalecký posudek Ing. Zdeňka Maška za adekvátní skutkový podklad pro posouzení výše obvyklého nájemného a návazně bezdůvodného obohacení žalovaného. Za vadný nepostupuje ani postup znalce, který za účelem vypracování posudku nekontaktoval žalobkyni. Znalec posudek vypracovával pro žalovaného a byl schopen posudek vypracovat bez informací získaných přímo od žalobkyně. Nebyl tak povinen kontaktovat žalobkyni,

77. Dle tohoto znaleckého posudku činí obvyklé nájemné za dotčenou část pozemku pro období od 1. 8. 2017 do 31. 12. 2019 částku 921 534 Kč (výměra 3 446,10 m², obvyklé nájemné za rok 110,54 Kč, období v délce 883 dní).
78. Soud proto výrokem II rozsudku přiznal žalobkyni částku 921 534 Kč se souvisejícím příslušenstvím v podobě úroku z prodlení z této částky v zákonné výši za období od 7. 2. 2020 (den následující po dny uplynutí desetidenní lhůty k zaplacení dle předžalobní výzvy ze dne 24. 1. 2020) do zaplacení.
79. Výrokem III soud přiznal žalobkyni náhradu nákladů řízení vůči žalovanému. Za tu část řízení, která byla pro zpětvzetí žalobkyně zastavena, je žalobkyně povinna hradit náklady řízení žalovaného (§ 146 odst. 2 *in principio* o. s. ř.). Ve zbytku byla žalobkyně úspěšná, a má tak právo na náhradu nákladů řízení. Při kapitalizaci požadovaného příslušenství ke dni vydání tohoto rozsudku činí úspěch žalobkyně 88 % celku. Její „neúspěch“ (část nároku vzatá zpět) činí 12 %. Žalobkyně má proto právo na náhradu 76 % nákladů řízení.
80. Celková částka nákladů činí 485 411 Kč. Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku v částce 104 866 Kč (soudní poplatek za žalobu a za první odvolání; soudní poplatek za druhé odvolání bude žalobkyni vrácen samostatným usnesením – totéž platí pro složenou zálohu na provedení důkazu) a nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 6 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu (dále jen „a. t.“), z tarifní hodnoty ve výši 1 048 652 Kč sestávající z částky 12 500 Kč za převzetí a přípravu zastoupení dle § 11 odst. 1 písm. a) a. t. ze dne 24. 1. 2020, z částky 6 250 Kč za jednoduchou výzvu k plnění dle § 11 odst. 2 písm. h) a. t. ze dne 24. 1. 2020 (dle obsahu dané výzvy se soud neztotožňuje s žalobkyní v tom, že by se mělo jednat o tzv. kvalifikovanou předžalobní výzvu), z částky 12 500 Kč za písemné podání nebo návrh ve věci samé dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t. ze dne 30. 7. 2020, z částky 12 500 Kč za písemné podání nebo návrh ve věci samé dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t. ze dne 27. 11. 2020, z částky 12 500 Kč za písemné podání nebo návrh ve věci samé dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t. ze dne 25. 2. 2021, z částky 12 500 Kč za písemné podání nebo návrh ve věci samé dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t. ze dne 13. 12. 2021, z částky 12 500 Kč za účast na jednání soudu dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. ze dne 19. 1. 2022, z částky 12 500 Kč za písemné podání nebo návrh ve věci samé dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t. ze dne 18. 2. 2022, z částky 12 500 Kč za účast na jednání soudu dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. ze dne 14. 6. 2022, z částky 12 500 Kč za písemné podání nebo návrh ve věci samé dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t. ze dne 3. 11. 2022, z částky 12 500 Kč za účast na jednání soudu dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. ze dne 23. 11. 2022, z částky 6 250 Kč za účast při jednání, při kterém došlo pouze k vyhlášení rozhodnutí dle § 11 odst. 2 písm. f) a. t. ze dne 29. 11. 2022, z částky 12 500 Kč za písemné podání nebo návrh ve věci samé (sepis odvolání ze dne 6. 1. 2023) dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t. ze dne 6. 1. 2023, z částky 12 500 Kč za účast na jednání soudu (účast na jednání před odvolacím soudem) dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. ze dne 9. 8. 2023, z částky 12 500 Kč za písemné podání nebo návrh ve věci samé dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t. ze dne 21. 9. 2023, z částky 12 500 Kč za písemné podání nebo návrh ve věci samé dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t. ze dne 13. 11. 2023, z částky 12 500 Kč za písemné podání nebo návrh ve věci samé dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t. ze dne 23. 11. 2023, z částky 12 500 Kč za účast na jednání soudu dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. ze dne 27. 11. 2023, z částky 12 500 Kč za písemné podání nebo návrh ve věci samé dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t. ze dne 22. 12. 2023, z částky 12 500 Kč za účast na jednání soudu dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. ze dne 12. 2. 2024, z částky 6 250 Kč za účast při jednání, při kterém došlo pouze k vyhlášení rozhodnutí dle § 11 odst. 2 písm. f) a. t. ze dne 15. 2. 2024, z částky 12 500 Kč za písemné podání nebo návrh ve věci samé (sepis odvolání) dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t. ze dne 8. 3. 2024, z částky 12 500 Kč za účast na jednání soudu (účast na jednání před odvolacím soudem) dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. ze dne 25. 9. 2024, z částky 12 500 Kč za účast na jednání soudu dle § 11

odst. 1 písm. g) a. t. ze dne 21. 1. 2025, z částky 12 500 Kč za písemné podání nebo návrh ve věci samé dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t. ze dne 5. 2. 2025 a z částky 12 500 Kč za účast na jednání soudu dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. ze dne 22. 5. 2025 včetně tří paušálních náhrad výdajů po 450 Kč dle § 14b odst. 5 písm. b) a. t. a třidvaceti paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 14b odst. 5 písm. b) a. t. a daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 314 500 Kč ve výši 66 045 Kč. Pro úplnost soud dodává, že žalobkyni nepřiznal právo na náhradu nákladů řízení v souvislosti s úkony jejího právního zástupce spočívajícími v sepisu vyjádření ze dne 21. 1. 2025 a sepisu závěrečného návrhu ze dne 12. 2. 2024. První uvedené podání bylo vyhotoveno stejného dne, jako ve věci proběhlo jednání před zdejší soudem, a nebylo zde tedy žádného důvodu obsah uvedeného podání začleňovat do písemného podání, nýbrž argumentace v podání uvedená mohla být ústně přednesena během daného jednání. K sepisu závěrečného návrhu soud uvádí, že právní zástupce žalobkyně byl k přednesu závěrečného návrhu vyzván na jednání dne 12. 2. 2024, což také právní zástupce učinil. Rozhodl-li se následně (stejného dne, jako přednesl závěrečný návrh ústně) tento písemně doplňovat, činil tak nad rámec procesních zákonných pravidel, která neumožňují závěrečný návrh po jeho přednesu doplňovat, či měnit. V takové situaci nemůže sepis doplnění závěrečného návrhu představovat účelně provedený úkon právní služby.

81. Jelikož má žalobkyně právo na náhradu nákladů řízení ve výši 76 % z celku, rozhodl soud výrokem III rozsudku, že žalovaný je povinen uhradit žalobkyni náhradu nákladů řízení ve výši 368 912 Kč.
82. Výroky IV a V rozsudku vycházejí ze skutečnosti, že stát platil znalečné ve výši 2 500 Kč za výslech Ing. Zdeňka Maška. Podle výsledku řízení je žalobkyně povinna zaplatit 12 % z této částky, tedy částku 300 Kč, a žalovaný je povinen zaplatit 88 % z této částky, tedy částku 2 200 Kč (§ 148 odst. 1 o. s. ř.).

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 1. Odvolání nemůže úspěšně podat ten, kdo se práva na odvolání vzdal.

Nesplní-li povinný dobrovolně to, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na výkon rozhodnutí u soudu nebo nařízení exekuce.

Praha 22. května 2025

Mgr. Zuzana Marešová v.r.
samosoudkyně

Ivana
Kundrumová

Digitálně podepsal
Ivana Kundrumová
Datum: 2025.06.09
10:00:47 +02'00'

Shodu s prvopisem potvrzuje Ivana Kundrumová