

Obvodní soud pro Prahu 9

Justiční areál na Míčáncích
ul. 28. pluku 1533/29b
100 83 Praha 10 – Vršovice

V Praze dne 30. května 2025

Žalobce: **Alcor Holdings CZ s.r.o.**
IČ: 28990897
se sídlem: Na Perštýně 342/1, 110 00 Praha 1 - Staré Město



právně zastoupen: **Mgr. Pavlem Chráskou**, advokátem ev. č. ČAK 12167, se sídlem
Ohradské náměstí 1621/5, 155 00 Praha 5

Žalovaný: **Hlavní město Praha**
IČ: 00064581
se sídlem: Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha - Staré Město

Žaloba o zaplacení

Přílohy: *Příloha s tabulkami judikatury
znalecký posudek
cenové věstníky MF
plná moc*

Místní příslušnost soudu je stanovena v souladu s ustanovením § 88 písm. b) zákona č. 99/1963 Sb. podle nemovitosti užívané žalovaným a identifikované na prvním místě dále v žalobě.

I. Důvod k podání žaloby

1. **Žalobce je vlastníkem** dále v žalobě (čl. III.) přesně identifikovaných **pozemků** (dále jen „**předmětné pozemky**“).
2. Žalovaný užívá předmětné pozemky bez právního důvodu pro stavby ve svém vlastnictví (pozemní komunikace), aniž by za to hradil žalobci jakoukoliv úplatu, na kterou má žalobce nárok. Žalobce logicky má zájem, aby žalovaný uhradil spravedlivou peněžní částku za to, že svými stavbami využívá předmětné pozemky vlastněné žalobcem. V tomto žalobce podporuje i judikatura Ústavního a Nejvyššího soudu, která jednoznačně potvrzuje, že veřejná moc nemůže požadovat, aby soukromý subjekt byl nucen dávat své vlastnictví k veřejnému užívání zadarmo.

3. Žalobce vedl se žalovaným již dříve o stejných pozemcích soudní spory, které v jedné části (tj. za několik předcházejících období) skončily tím, že žalovaný byl na základě pravomocných rozsudků soudů povinen uhradit žalobci příslušné bezdůvodné obohacení. V druhé části, tj. za období předcházející období označenému v této žalobě pak uvedené soudní spory skončily uzavřením Dohody o narovnání ze dne 14.1.2025, na základě které žalovaný kompletně uhradil žalobci částku ve výši 12.415.951,- Kč, když už dříve uhradil žalobci částku ve výši 8.914.978,69 Kč, která se do žalobcem požadované částky pro narovnání samozřejmě promítla (celkově se tedy jednalo o částku přesahující 21 mil. Kč). Žalobce v souvislosti s uzavřením dohody o narovnání odpustil žalovanému úroky z prodlení a náhradu nákladů řízení.

Žalobce pro účely narovnání odpustil žalovanému kompletně úroky z prodlení (za cca 6 let) a veškeré nároky na náhradu nákladů řízení.

důkaz: Dohoda o narovnání ze dne 14.1.2025

4. V návaznosti na uvedené uzavření Dohody o narovnání napsal žalobce žalovanému dne 28.1.2025 dopis, ve kterém kvitoval dohodnuté narovnání vztahů a zároveň vyjádřil naději, že v budoucnu nebude důvod obracet se na soudy, aby rozhodovaly ve věci užívání předmětných pozemků a ve věci spravedlivé platby za takové užívání s tím, že každá strana si bude v budoucnu plnit své mnohokrát popsané povinnosti (informovat, platit za užívání pozemků pro komunikace apod.). Žalobce zároveň i apeloval a vyzýval k naplnění těchto povinností. V dané souvislosti také žalobce vyjádřil doufání, že bude možné v nějaké racionální formě navázat mezi žalobcem a žalovaným spoluprací na společném projektu výstavby parkovacích domů v souvislosti s předmětnými pozemky, projektu, který už žalobce dříve započal, a to za svých předchozích vlastníků.

Žalobce má dlouhodobou vizi předmětné pozemky využít pro vybudování v Praze tolik potřebných parkovacích domů s vybavením integrovaného záchranného systému a dalšími možnostmi, jak je běžné u podobných parkovacích domů v různých částech světa. Předmětné pozemky jsou k takovému záměru velmi vhodné, protože jsou umístěny na klíčových pražských křižovatkách na východě (Štěrboholy), na severu (Dáblice) i na západě (Stodůlky) Města. Pro žalobce bylo podstatné získat i příslušné pozemky na jihu Města.

5. Na právě zmíněný dopis žalobce odpověděl žalovaný svým dopisem ze dne 19.2.2025, kde mimo jiné odmítl jednat o vybudování společných parkovacích domů, což žalobce akceptuje jako danou realitu, a pak se žalovaný vyjádřil, že míní provést nové ocenění některých z předmětných pozemků, které bude chtít odkoupit. Žalovaný (HMP) zároveň opětovně začal zpochybňovat zastavěnost některých z předmětných pozemků, ačkoliv na kompletní sadu všech předmětných pozemků byly vydány pravomocné rozsudky potvrzující jejich plnou zastavěnost, a neexistuje žádný jiný pravomocný rozsudek, který by potvrzoval něco jiného.

Žalovaný tedy i přes uzavřenou Dohodu o narovnání začal opět konfrontačně zpochybňovat zastavěnost předmětných pozemků stavbami ve vlastnictví HMP a začal opětovně tlačit na další snížení ceny, ačkoliv dál nic dobrovolně neplatil.

6. Od výše uvedených dopisů se jakákoliv další jednání mezi žalobcem a žalovaným „zasekla“. Žalovaný žalobci nic nehradil za pokračující užívání předmětných pozemků, a ani se nezmiňoval, jak takové trvající užívání předmětných pozemků za další období chce řešit. Žalovaný, ačkoliv mu bylo známo, že u něj dochází v souvislosti s užíváním předmětných pozemků k bezdůvodnému obohacení, hrál v této souvislosti pověstného mrtvého brouka, mlčel a nic neřešil.

7. Žalobce je velmi zklamán. Výše zmíněnou Dohodu o narovnání uzavíral jako ze své strany velmi krajní kompromis, ve kterém se vzdal opravdu velkých částek (už jen na úrocích z prodlení se jedná o mnohamilionové sumy), a to s nadějí že do budoucna už bude nastavena nějaká kultura vztahů mezi žalobcem a žalovaným týkající se předmětných pozemků.

Žalobce jistě neuzavíral zmíněnou Dohodu o narovnání s představou, že žalovaný bude naprosto nekompromisně dál pokračovat ve vztahu k žalobci jako v minulosti, tj. nic neplatit, nic nesdělovat, a tvářit se, že žalovaný nic platit nemusí, tvrdit, že neuznává zastavěnost pozemků atd., a to

všechno přesto že soudní rozhodnutí a koneckonců i samotná Dohoda o narovnání svědčí o naprostém opaku.

Zdá se, že žalovaný zneužil uzavřenou Dohodu o narovnání jen k tomu, aby ušetřil na úrocích z prodlení a na velké sumě náhrad nákladů řízení, které by při eventuálním rozsudku soudu musel žalobci hradit. O nic jiného žalovanému asi nešlo. Je to ze strany veřejnoprávní osoby vlastně dosti nemravné jednání, které je pro žalobce velkým zklamáním.

8. Žalobci tak s ohledem na výše uvedené skutečnosti nezbylo, než se v záležitosti užívání předmětných pozemků touto žalobou znovu obrátit na soud a žádat jeho ingerenci, protože jinak se zjevně svých oprávněných nároků na žalovaném nedomůže.

Žalobce ještě jako poslední pokus o smírné řešení celé záležitosti vyzval žalovaného k úhradě oprávněných nároků žalobce, a to dopisem ze dne 15.5.2025, ale na to již žalovaný nijak nereagoval, i když přitom bylo jasné, že si musí být vědom všech svých povinností, které koneckonců žalobce jasně zmiňoval už ve svém dopise ze dne 28.1.2025, který je zmíněn výše.

II. Popis předmětného sporu

Žalobce ke skutečnostem uvedeným v tomto článku žaloby připojuje Přílohu, ve které je tabulka příslušných rozsudků (dále jen „**Příloha**“), a která je nedílnou součástí této žaloby.

A) JUDIKATURNÍ ROZHODOVÁNÍ PŘÍMO O PŘEDMĚTNÝCH POZEMCÍCH

1. O předmětných pozemcích probíhalo i probíhá (ve vztahu k právnímu předchůdci žalobce) mezi žalovaným a žalobcem množství jednotlivých sporů (tj. množství různých spisových značek u různých Obvodních soudů).

V uvedených soudních sporech bylo aktuálně **vydáno 10 rozsudků soudu prvního stupně** (opakované rozsudky soudu prvního stupně se nezapočítávají), **10 rozsudků odvolacího soudu** (opakované rozsudky se nezapočítávají), **4 rozhodnutí dovolacího soudu** a **5 rozhodnutí Ústavního soudu.**

Vizte k tomu tabulku v Příloze.

2. **ŽALOBCE ČI JEHO PRÁVNÍ PŘEDCHŮDCE byli VŽDY ÚSPĚŠNÍ V ZÁKLADU VĚCI.** Tedy soudy žalobci vždy přiznaly nárok na vydání bezdůvodného obohacení za užívání žalobcových pozemků žalovaným pro stavby (pozemní komunikace) ve vlastnictví žalovaného. Soudy tak vždy uznaly to, že nárok žalobce je dán po právu a je souladný s dobrými mravy, a že předmětné pozemky jsou zastavěny stavbou ve vlastnictví žalovaného (HMP), a to v plném rozsahu.

Shrnuté: Všechny SOUDY řešící spory vztahující se k předmětným pozemkům ROZHODOVALY POZITIVNĚ OHLEDNĚ PLNÉ ZASTAVĚNOSTI PŘEDMĚTNÝCH POZEMKŮ POZEMNÍMI KOMUNIKACEMI A O PASIVNÍ LEGITIMACI ŽALOVANÉHO.

3. V ustanovení § 13 občanského zákoníku je uvedeno **závazné pravidlo**, že „*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.*“ Jak je i komentováno odbornou literaturou, citované ustanovení je zařazeno do občanského zákoníku jaksi preventivně z důvodu kritické historizující výhrady k soudní libovůli. Uvedené je komplexně doplněno i **ustanovením § 6 o.s.ř.**, podle nějž „*postupuje soud v řízení předvídatelně a v součinnosti s účastníky řízení tak, aby ochrana práv byla rychlá a účinná a aby skutečnosti, které jsou mezi účastníky sporné, byly podle míry jejich účasti spolehlivě zjištěny.*“

Nejvyšší soud v rozhodnutí sp. zn. 25 Cdo 4728/2016 naprosto precizně shrnul, že „*projevem principu právní jistoty a předvídatelnosti soudního rozhodování je též to, že by mělo být již jednou soudem zaujaté řešení předběžné otázky při rozhodování jiného sporu mezi týmiž účastníky respektováno, nejsou-li následně shledány dostatečné relevantní důvody podložené racionálními a přesvědčivějšími argumenty pro odlišný právní závěr*“. Podobné stanovisko mnohokrát zopakoval i **Ústavní soud** (vizte k tomu např. i analogicky II.ÚS 2765/20: „Rozhodne-li civilní soud o předběžné otázce jinak (opačně), než jak to dříve ve výroku pravomocného rozsudku učinil soud správní, porušuje svým rozhodnutím závažnějším na posouzení dané předběžné otázky princip předvídatelnosti soudního rozhodování a ochrany legitimního očekávání účastníků, a tím i jejich ústavně chráněné právo na spravedlivý proces“.).

4. Rozhodování soudů o předmětných pozemcích se může **stále pevněji opírat o obecnou judikaturu** vrcholných soudů týkající se vztahu pozemků v soukromém vlastnictví s veřejnými pozemními komunikacemi, jak vyplývá z následující kapitoly.

B) JUDIKATURA VRCHOLNÝCH SOUDŮ (ÚSTAVNÍ SOUD, NEJVYŠŠÍ SOUD A NEJVYŠŠÍ SPRÁVNÍ SOUD) DOPADAJÍCÍ NA PROBLEMATIKU ŘEŠENOU V PŘEDMĚTNÉM ŘÍZENÍ

5. Žalobce uvádí **přehled judikatury sestavený z judikátů vrcholných soudů** (Ústavní soud, Nejvyšší soud a Nejvyšší správní soud). Všechny tyto judikáty **velmi přiléhavě dopadají na problematiku řešenou soudem v předmětném řízení**.
6. Judikáty lze **členit podle témat**, která jsou relevantní pro předmětné řízení a pro vztahy mezi žalobcem a žalovaným. Jde tedy o **následující témata**:

- I. Dobré mravy
- II. Dvojí nájem – billboardy
- III. Účelové komunikace a pasivní legitimace HMP
- IV. Výše bezdůvodného obohacení

Téma „**Dobré mravy**“: Ústavní soud sp. zn. III. ÚS 2049/21.

Téma „**Dvojí nájem – billboardy**“: Ústavní soud, sp. zn. II. ÚS 4235/18.

Téma „**Účelové komunikace a pasivní legitimace HMP**“: Ústavní soud, sp. zn. I. ÚS 2498/18; Nejvyšší soud, sp. zn. 28 Cdo 1022/2020 (citované rozhodnutí Nejvyššího soudu aproboval Ústavní soud v rozhodnutí sp. zn. IV. ÚS 2767/20); Nejvyšší soud, sp. zn. 28 Cdo 2328/2017; Nejvyšší správní soud, sp. zn. 9 As 145/2020; Nejvyšší správní soud, sp. zn. 10 As 193/2020.

Téma „**Výše bezdůvodného obohacení**“: Ústavní soud, sp. zn. I. ÚS 2498/18; Nejvyšší soud, sp. zn. 28 Cdo 1063/2020.

7. Žalobce má uvedenou judikaturu zpracovanou tak, že může obratem soudu zaslat k **označeným judikátům přesný citát příslušné právní věty anebo relevantní části odůvodnění**.

C) PŘEDMĚTNÉ POZEMKY, JEJICH ZASTAVĚNOST A PASIVNÍ LEGITIMACE ŽALOVANÉHO

8. V žalobě se jedná o 47 předmětných pozemků, které se nachází na 21 katastrálních územích v rámci Prahy. Žalobce má pro těchto 47 předmětných pozemků **stejně důkazní prostředky**, které už byly použity v předchozích sporech s žalovaným týkajících se stejných pozemků (vizte Příloha a v ní označené rozsudky).

Žalobce má i s ohledem na výše zmíněné principy právní jistoty, předvídatelnosti a ochrany legitimního očekávání (vizte odst. 3. výše), že **naprosto není důvod se odchýlovat od řešení právních otázek, která již dříve zaujaly soudy, neboť všechna předchozí soudní rozhodnutí o stejné věci** (vizte příslušná tabulka v Příloze) pro tento spor dostatečně osvědčila stav zastavěnosti

předmětných pozemků a pasivní legitimaci, když se stav předmětných pozemků v relevantních parametrech po zmíněných soudních rozhodnutích jednoduše nijak nezměnil.

9. Žalobce tvrdí, že všechny předmětné pozemky jsou v plné výměře zastavěny stavbami, komunikacemi a jejich součástmi ve smyslu zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

Žalobce tedy tvrdí, že na všech předmětných pozemcích bez výjimky se nachází stavba (pozemní komunikace) ve vlastnictví žalovaného.

Zákonná úprava i odborná literatura svědčí o tom, že předmětné pozemky jsou v plném rozsahu zastavěny stavbou pozemní komunikace. Vizte k tomu např. zákon č. 13/1997 Sb., zejména § 11-15 a § 9; vyhláška č. 104/1997 Sb.: zejména § 9 a příloha č. 5; ČSN 73 6101 Projektování silnic a dálnic + odkaz na Protierozní opatření dle min. dopravy – nutnost péče vlastníka komunikace o svahy, násypy, vegetaci.

10. Žalobce opakuje, že dosud všechny SOUDY vztahující se k předmětným pozemkům ROZHODOVALY POZITIVNĚ OHLEDNĚ PLNÉ ZASTAVĚNOSTI PŘEDMĚTNÝCH POZEMKŮ POZEMNÍMI KOMUNIKACEMI A PASIVNÍ LEGITIMACI ŽALOVANÉHO. Vizte k tomu kapitulu B) Judikатурní rozhodování přímo o předmětných pozemcích i příslušnou tabulku v Příloze.

D) VÝŠE BEZDŮVODNÉHO OBOHACENÍ

11. Ohledně oprávněné výše bezdůvodného obohacení dokládá žalobce příslušný znalecký posudek, který určuje obvyklou cenu nájmu, podle níž je právě určena výše bezdůvodného obohacení v předmětných vztazích (užívání pozemků pro stavby jiného vlastníka, a to bez právního důvodu).
12. Žalobce konstatuje následující shrnutí:

Pasivní legitimace žalovaného a plná zastavěnost předmětných pozemků stavbami ve vlastnictví žalovaného jednoznačně vyplývá z množství konkrétních soudních rozsudků řešících předmětné pozemky za dřívější období, které žalobce označil v Příloze. Ohledně pasivní legitimace žalovaného a plné zastavěnosti předmětných pozemků neexistuje žádný pravomocný rozsudek, který by zpochybňoval žalobní tvrzení žalobce, takže se dá z těchto rozsudků jednoznačně vyjít i pro tento spor. Pokud by žalovaný chtěl tyto pravomocné rozsudky nějak zpochybnit, musel by jasně tvrdit a prokázat, co se v mezidobí změnilo, jinak nemůže být jeho tvrzením dáвана relevance. Z hlediska hospodárnosti řízení je dokonce nutné vyjít z označených pravomocných rozsudků.

Potřebu aktuálně stanovit cenu obvyklou pak žalobce naplňuje doložením aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou, který je další přílohou této žaloby.

13. Žalobce ještě v souvislosti s určením výše bezdůvodného obohacení upozorňuje na jednu významnou skutečnost. Ve všech žalobcem označených sporech bylo provedeno množství důkazů v podobě znaleckých posudků a bylo k tomu vyslechnuto mnoho znalců. V jednom sporu pak soudem jmenovaný revizní znalec (Dr. Ing. Miloslav Jokl - jmenovaný jako revizní znalec pro 3 takové spory) velmi pregnantně shrnul racionální znalecké stanovisko pro dané kauzy (doslovná citace, potvrzení doplněno právním zástupcem žalobce):

„V Praze mají dominantní postavení v držbě těchto veřejně přístupných pozemků Praha a MČ, a tak ceny těchto specifických pozemků oscilují kolem cenových výměrů MF (tam kde je to pro Prahu a MČ příznivé, trvají, aby se z těchto výměrů vycházelo). Takže jsme začali tyto ceny odhadovat tak, že se rovnají těmto výměrům MF, protože nakonec naše odhady i odhady jiných znalců stejně oscilovaly kolem cenové hladiny vytvořené těmito výměry MF (a navíc se u takových ocenění obtížně obhajuje, proč znalec pro porovnání zvolil právě dané pozemky, a ne jiné, a proč

žvolil právě dané redukční koeficienty, a ne jiné). Nadto náklady právního zastoupení jsou většinou větší než rozdíly dané oběma způsoby ocenění.

Cena určená v žalobcem předkládaném znaleckém posudku pak zcela koresponduje s vyjádřením zmíněného revizního znalce, kterého lze vnímat jako odborníka na danou problematiku.

E) SHRNUTÍ STANOVISKA ŽALOBCE

14. V předmětné věci se v zásadě jedná o velmi jednoduchý spor.

Žalobce vlastní předmětné pozemky, na kterých se beze zbytku a v plné výměře nachází stavby (pozemních komunikací a jejich součástí) ve vlastnictví žalovaného HMP, což opakovaně potvrdily soudy všech druhů a stupňů.

Žalovaný tedy předmětné pozemky využívá pro stavby ve svém vlastnictví, ale **nic za to žalobci neplatí**.

Na straně žalovaného tak přímo ze zákona a v souladu s ustálenou judikaturou dochází k bezdůvodnému obohacení, které je povinen vydat žalobci. Bezdůvodné obohacení se v tomto případě vydává **ve výši obvyklé ceny nájmu**.

Žalobce nyní požaduje jen státně regulovanou cenu.

Nic víc ve sporu není.

15. Jednání žalobce i jeho právního předchůdce bylo opakovaně přezkoumáváno soudy všech druhů a stupňů a soudy vždy došly k závěru, že jednání žalobce či jeho právního předchůdce je souladné s dobrými mravy, i když se žalovaný snažil nevěrohodně argumentovat v neprospěch žalobců.

Žalobce má za to, že **judikatura vrcholných soudů** je naprosto **jednoznačná**. Pro žalobce je **nepředstavitelné**, že by bylo možné se při spravedlivém soudním rozhodování **odchýlit od judikatury**, kterou sám výše zmiňoval (vizte zejména postoj Ústavního soudu, sp. Zn. III. ÚS 2049/21), pokud soud nechce rozhodovat podle své libovůle a svévolně.

16. Závěry o plné zastavěnosti všech předmětných pozemků jsou opakovaně činěny různými soudy i mnoha znalci.

S ohledem na to, že se tedy na předmětných pozemcích vždy nalézá stavba ve vlastnictví žalovaného (HMP), která je zároveň vždy i samostatnou věcí/stavbou, nemůže být sporu o tom, že je žalovaný v celém předmětu řízení pasivně legitimován.

Pokud snad žalovaný chce tvrdit, že se od všech označených soudních rozhodnutí změnil stav předmětných pozemků z hlediska jejich zastavěnosti pozemními komunikacemi a z hlediska vlastnictví těchto komunikací, necht' to soudu důkazně doloží.

17. Žalobce se sám omezil a nepožaduje nic jiného než státně regulovanou cenu, bylo by tedy krajně nespravedlivé, pokud by tato regulovaná cena byla ještě jinak regulována. Navíc žalobce podotýká, že sám žalovaný obdobné pozemky pronajímá za násobně vyšší ceny, než je státní regulace, a vydává si k tomu dokonce vlastní cenové předpisy.

18. Na základě všech výše uvedených skutečností má žalobce za to, že jeho žalobní nárok je jednoznačně osvědčen, a proto navrhuje, aby nadepsaný soud vydal rozsudek zcela podle jeho žaloby, a tedy žalobci rovněž přiznal plnou náhradu nákladů řízení.

E) NEMRAVNOST ŽALOVANÉHO HMP

19. Žalovaný často opakovaně nemravně tvrdí, že nikdy neuzavírá nájemní smlouvy pro stavby pozemních komunikací na cizích pozemcích. Přitom žalobce soudu dokládá množství

takových nájemních smluv, a přitom sám žalovaný dříve písemně potvrzoval žalobci, že takové smlouvy uzavírá.

20. Žalovaný opakovaně a **nemravně odmítá** vydat žalobci své bezdůvodné obohacení ve státně regulované výši horní hranice cenového výměru Ministerstva financí, a přitom si sám stanovuje vlastní pravidla, kde pro obdobné pronájmy takové ceny vysoce přesahuje.
21. Žalovaný sám dostal předmětné pozemní komunikace do svého vlastnictví bezúplatně od státu, nyní na těchto pozemních komunikacích opakovaně podniká (vizte např. parkovací zóny, billboardy atd.), a nyní **nemravně odmítá** žalobci vydat bezdůvodné obohacení za malou částku těchto komunikací umístěných na pozemcích žalobce, když se žalobce přitom dobrovolně omezuje jen na státně regulovanou cenu.
22. Žalovaný opakovaně **nemravně vydíral** žalobce tím, že mu neuhradí bezdůvodné obohacení bez toho, aby mu žalobce převedl předmětné pozemky, a to za hluboce podhodnocenou cenu. Přitom vydání bezdůvodného obohacení za minulost nemůže být podmiňováno smluvním vztahem pro budoucnost, vždyť vzniká ze zákona už jen existencí cizí stavby (komunikace) na cizím pozemku.
23. Žalovaný opakovaně a **nemravně pro soudní spory se žalobcem používá znalecké posudky od svých dvorních znalců** (typicky Ing. Zdeněk Mašek), ve kterých zjevně dochází k manipulaci s cenami a jejich následnému výraznému podhodnocení.

III. Předmětné pozemky

Kat. území	pozemek
Běchovice	parc. č. 1243, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 486 m ²
Đáblice	parc. č. 18/1, ost. pl., ost. komunikace, o výměře 288 m ² , původně 322 m ²
Đáblice	parc. č. 1746/86, ostatní pl., silnice, o výměře 3.731 m ²
Dolní Chabry	parc. č. 1499/3, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 316 m ²
Dolní Měcholupy	parc. č. 586/49, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 333 m ²
Dubeč	parc. č. 1888/8, ostatní komunikace, o výměře 233 m ² (část období)
Háje	parc. č. 537/28, ostatní pl., ostatní komunikace, o výměře 2.296 m ²
Háje	parc. č. 537/29, ostatní pl., ostatní komunikace, o výměře 216 m ²
Hostivař	parc. č. 2634/1, ostatní pl., ostatní komunikace, o výměře 964 m ²
Kobylisy	parc. č. 2132/3, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 156 m ²
Kolovraty	parc. č. 1305/3, ostatní komunikace, o výměře 4 m ²
Lahovice	parc. č. 556/65, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 146 m ²
Lahovice	parc. č. 365/153, ostatní plocha, manipulační pl., o výměře 45 m ²
Michle	parc. č. 3454/2, ostatní plocha, silnice, o výměře 139 m ²
Radotín	parc. č. 2511/21, ostatní plocha, silnice, o výměře 806 m ²
Řeporyje	parc. č. 1476/14, o výměře 844 m ²
Řeporyje	parc. č. 1476/15, o výměře 66 m ²
Řeporyje	parc. č. 1476/16, ost. plocha, ost. komunikace, o výměře 115 m ²
Řeporyje	parc. č. 1644/6, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 269 m ²
Stodůlky	parc. č. 2688/39, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 267 m ²
Stodůlky	parc. č. 2681/2, ostatní pl., dálnice, o výměře 250 m ²
Stodůlky	parc. č. 2702/2, ostatní pl., dálnice, o výměře 1.074 m ²
Strašnice	parc. č. 4307/56' ostatní pl., ostatní komunikace, o výměře 131 m ²
Strašnice	parc. č. 4307/81' ostatní pl., ostatní komunikace, o výměře 42 m ²
Štěrboholy	parc. č. 415/26, ostatní pl., ostatní komunikace, o výměře 1.046 m ²
Štěrboholy	parc. č. 674/8, ostatní pl., ostatní komunikace, o výměře 7.497 m ²
Štěrboholy	parc. č. 674/39, ostatní pl., silnice, o výměře 532 m ²
Štěrboholy	parc. č. 674/40, ostatní pl., silnice, o výměře 3.449 m ²
Štěrboholy	parc. č. 674/41, ostatní pl., silnice, o výměře 17 m ²

Štěrboholy	parc. č. 678/21, ostatní pl., ostatní komunikace, o výměře 684 m ²
Štěrboholy	parc. č. 680/3, ostatní pl., ostatní komunikace, o výměře 3.242 m ²
Štěrboholy	parc. č. 678/9, ostatní pl., ostatní komunikace, o výměře 5 m ²
Štěrboholy	parc. č. 680/1, ostatní pl., ostatní komunikace, o výměře 211 m ² ,
Újezd nad Lesy	parc. č. 3184/4, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 254 m ²
Újezd nad Lesy	parc. č. 3896/8, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 230 m ²
Újezd nad Lesy	parc. č. 3896/10, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 144 m ²
Újezd nad Lesy	parc. č. 4312/53, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 239 m ²
Újezd nad Lesy	parc. č. 4312/54, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 19 m ²
Újezd nad Lesy	parc. č. 4534/3, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 78 m ²
Újezd nad Lesy	parc. č. 3919/2, ost. plocha, ost. komunikace, o výměře 146 m ²
Újezd u Průhonic	parc. č. 215/13, ostatní plocha, silnice, o výměře 357 m ²
Záběhllice	parc. č. 657/5, ost. plocha, jiná plocha, o výměře 918 m ² , původně 5.672 m ²
Zadní Kopanina	parc. č. 32/8, ostatní plocha, silnice, o výměře 109 m ²
Zadní Kopanina	parc. č. 32/9, ostatní plocha, silnice, o výměře 76 m ²
Zbraslav	parc. č. 1005/2, ostatní plocha, komunikace, o výměře 86 m ²
Zbraslav	parc. č. 1005/4, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 209 m ²
Zbraslav	parc. č. 2913/2, ost.plocha, ost. kom., o výměře 44 m ² , původně 60 m ²

Celkem výměra předmětných pozemků – 32.809 m². Vždy se jedná o katastrální území v obci Praha.

Pozemek v k.ú. Dubeč byl převeden na jiného vlastníka, a to se změnou vlastnictví ke dni 3.10.2024.

IV. Shrnutí žalobního tvrzení

1. **Žalovaný** předmětné pozemky **užívá** pro stavbu ve svém vlastnictví (pozemní komunikace), **aniž by za to hradil** žalobci jakoukoliv úplatu, která mu spravedlivě náleží.
2. Žalobce tedy má nárok na vydání bezdůvodného obohacení formou peněz, a to ve výši podle stanovené obvyklé ceny nájemného. Jak bylo shora uvedeno, žalobce se dobrovolně omezuje ve svém nároku **na výši nájemného stanovenou Cenovými věstníky Ministerstva financí, což je** ostatně běžnou praxí státních organizací a podniků v obdobných případech.

důkazy: cenové věstníky MF pro rok 2022, 2023, 2024 a 2025

3. S ohledem na zmíněnou praxi státních organizací a podniků i s ohledem na to, že pro lege artis správně vyhotovené znalecké posudky porovnávací metodou nelze dohledat relevantní, srovnatelné, nájemní smlouvy, ve kterých by se stanovovalo nájemné v nižší hodnotě, než je cena odpovídající ceně nájemného určená státní regulací podle cenových věstníků, je jasné, že žalobce může požadovat vydání bezdůvodného obohacení právě v oné výši regulovaného nájemného podle cenových věstníků Ministerstva financí. Neregulované nájemné by pak bylo násobně vyšší, ale to žalobce požadovat nechce, neboť plně akceptuje, že se v tomto případě jedná o státně regulovanou cenu.

Určená výše regulovaného nájemného byla pro celé předmětné období, tj. **od 2.6.2022 do 1.6.2025, stanovena na částku 147,- Kč/m²/rok.**

4. Za předmětné období je tedy dána sazba 147,- Kč/m²/rok. Výměra předmětných pozemků je 32.809 m² s tím, že pozemek v k.ú. Dubeč o výměře 233 m² musí mít speciální režim (vizte čl. III. žaloby výše). Bez pozemku v k.ú. Dubeč je výměra 32.576 m².

Předmětným obdobím jsou 3 celé roky. Tedy výpočet je proveden takto:

a) $3 \times 147 \times 32576 = 14.366.016,-$ Kč (pozemky bez pozemku v k.ú. Dubeč);

b) $(854/365) \times 147 \times 233 = 80.138,-$ Kč (pro pozemek v k.ú. Dubeč za období od 2.6.2022 do 3.10.2024).

Tedy žalobce požaduje vydání popsaného bezdůvodného obohacení v celkové výši 14.446.154,- Kč.

5. Žalobce má dále nárok na **zákonné úroky z prodlení**, a to **ode dne 2.6.2025**, kdy je žalovaný **první den v prodlení se zaplacením popsaného dluhu**, k jehož uhrazení byl vyzván žalobcem v **předžalobní výzvě**.

Předžalobní výzva byla žalobcem žalovanému doručena dne 16.5.2025, což vyplývá z dokládajícího razítka podatelny. Žalovaný podle žalobcovy předžalobní výzvy dosud nic neplnil.

důkaz: text předžalobní výzvy (včetně doručenk)

V. Petit

Na základě všech výše uvedených skutečností má žalobce za to, že jeho žalobní nárok je jednoznačně osvědčen, a proto navrhuje, aby nadepsaný soud vydal tento:

rozsudek:

1. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku ve výši 14.446.154,- Kč spolu se zákonným ročním úrokem z prodlení z uvedené částky ode dne 2.6.2025 do dne zaplacení;
 2. žalovaný je povinen zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení;
- a to vše do 3 dnů ode dne právní moci tohoto rozsudku.

Za žalobce

.....
Pavel Chráska, advokát