

**Důvodová zpráva**

Radě městské části je předkládán návrh na mezipoložkový přesun z odvětví 0010 Pokladní správa do odvětví 0021 Životní prostředí.

V tomto případě se jedná o úhradu požadovanou Rozsudkem obvodního soudu pro Prahu 10 za bezdůvodné obohacení, ke kterému mělo dojít využíváním pozemků parc. č. 1628/1 a 1628/6 k.ú. Vršovice a 4077/4 a 4077/5 k.ú. Vinohrady. Dále je nutné uhradit náklady řízení a dopočítané úroky.



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK

### JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 10 rozhodl soudkyně Mgr. Olgou Lenochovou, ve věci

žalobkyně: **Kristina Colloredo-Mansfeldová** narozená 1940  
bytem Opočno,  
zastoupená advokátkou Mgr. Jelenou Boudnou  
sídlem Jandova 6, 190 00, Praha 9

proti  
žalované: **Městská část Praha 10**, IČO 00063941  
sídlem Vršovická 1429/68, 101 38, Praha 10

o 992 850 Kč s příslušenstvím

takto :

- I. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni částku ve výši 992 850 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 992 850 Kč od 01. 12. 2019 do zaplacení, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení částku ve výši 126 962 Kč, a to do tří dnů od právní moci rozsudku, k rukám Mgr. Jeleny Boudné, advokátky.
- III. Žalovaná je povinna zaplatit České republice na účet Obvodního soudu pro Prahu 10 na náhradě nákladů řízení částku, jejíž výše bude specifikována v samostatném usnesení, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

**Odůvodnění:**

1. Žalobkyně se žalobou ze dne 6.1.2020 domáhá, aby soud uložil žalované povinnost zaplatit jí částku 992 850 Kč s příslušenstvím, a to z titulu bezdůvodného obohacení. K odůvodnění uvedla, že je vlastníkem id. spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na pozemku parc. č.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Jitka Straková

1628/1, ostatní plocha, způsob využití zeleň, o výměře 5 441 m<sup>2</sup>; parc. č. 1628/6, ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, o výměře 3 m<sup>2</sup>; katastrální území Vrsovice, oba pozemky zapsané u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na LV č. 440 a na pozemku parc. č. 4077/4, ostatní plocha, způsob využití zeleň, o výměře 1 276 m<sup>2</sup>, parc. č. 4077/5, ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, o výměře 177 m<sup>2</sup>, katastrální území Vinohrady, oba pozemky zapsané u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na LV č. 7913. Péče o pozemky veřejné zeleně a zajištění jejich užívání je plnění veřejné funkce městské části, jež takto dostává své zákonné povinnosti dbát potřeb svých občanů. Shora uvedené pozemky ve spoluvlastnictví žalobkyně podléhají právnímu režimu veřejného prostranství. Dle ustálené judikatury není povinná žalobkyně povinná užívání nemovitosti bezplatně strpět. Mezi žalobkyní a žalovanou nebyla uzavřena žádná nájemní smlouva či jiná dohoda o užívání pozemků a žalovaná neposkytuje žalobkyni za užívání žádnou náhradu, ačkoliv je žalobkyně z užívání pozemků vyloučena. Požadavek žalobkyně není v rozporu s dobrými mravy, žalobkyni byly podlély na nemovitostech vráceny v restituci a neexistuje zde spravedlivý důvod pro nepříznání náhrady žalobkyni ze strany žalované. Znaleckým posudkem č. 5165-115/2019 ze dne 30.10.2019 vypracovaným znalce Ing. Janem Kontou, znalcem z oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné a z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyplývá, že obvyklé nájemné za užívání nemovitostí, které bylo určeno na základě statistického vyhodnocení již realizovaných pronájmů pozemků uveřejněných v centrální evidenci smluv Magistrátu hlavního města Prahy a poskytnutých nájemních smluv Městskou částí Praha 10, činí za období od 12.2017 do 30.9.2019 částku ve výši 1 985 700 Kč, kdy žalobkyně s ohledem na výši svého spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2, požaduje 992 850 Kč. Dlužné nájemné za předchozí období od 1.3.2014 do 31.1.2017 ve výši 1 056 100 Kč bylo žalobkyni příznáno na základě rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 24.7.2019, č.j. 19Co 172/2019-141 ve spojení s rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 18.4.2019, č.j. 26 C 89/2017-128. Žalobkyně vyzvala žalovanou k úhradě dlužné částky předžalobní výzvou ze dne 8.11.2019, které byla žalované doručena téhož dne, kdy lhůta k úhradě byla žalobkyni stanovena do 30.11.2019, avšak výzva zůstala bez reakce. Podáním ze dne 20.4.2020 žalovaná požádala k prodloužení lhůty k vyjádření k žalobě, která jí byla doručena dne 20.3.2020, avšak ani po vyhovění této žádosti se žalovaná ve věci písemně nevyjádřila.

- Ústní jednání bylo nařízeno na 23.9.2020, kdy žalovaná k žalobě uvedla, že nerozpovídá, že by žalobkyni nevznikl nárok na bezdůvodné obohacení, není sporu o tom, že se jedná o veřejné prostranství. Sporuje však výši a způsob určení výše bezdůvodného obohacení. Poukazuje na to, že ve znaleckém posudku, který je postaven na srovnávací metodě, jsou srovnávány pozemky jiného charakteru, jiného způsobu funkčního využití než za které je bezdůvodné obohacení v tomto případě požadováno. Žalovaná sporuje způsob určení výše bezdůvodného obohacení, zejména metodu k jaké znalec přistoupil, neboť znalec vychází pouze z porovnávací metody, avšak nezohledňuje reálnou ekonomickou výnosnost pozemku, která je dle zástupce žalované, nulová. Obec z tohoto pozemku vůbec nic nemá. Pozemky nic nevynášejí, což by mělo být promítnuto do výše nájemného. Měla by být použita kombinace metod a to metody porovnávací a reálné ekonomické výnosnosti pozemku, tedy metody výnosové. Kdyby k tomuto takto bylo přistoupeno, nemohlo by být příznáno bezdůvodné obohacení v takové výši, jak je stanoveno znaleckým posudkem. Žalovaná navrhla vypracování nového znaleckého posudku, který by zohlednil jak výnosovou, tak porovnávací metodu nebo by měl být alespoň zpracován doplněk znaleckého posudku o výpočet za použití výnosové metody. Dále navrhla připojení spisu 26 C 89/2017, kde žalovaná založila smlouvy na pozemky v bezprostředním okolí, kdy jsou založeny smlouvy, ke kterým předchozí sond nepřihlédl, jejichž reálná cena na trhu mezi svobodnými subjekty je jiná. Dle žalované je reálná, resp. odpovídající výše bezdůvodného obohacení cca 30Kč/m a nikoliv částka, kterou určil znalec, kdy znalec určil průměrnou cenu 115Kč/m<sup>2</sup> a rok. Dále poukazuje, že obec tento

Shodu s prvopisem potvrzuje: Jitka Straková

stav židným způsobem nezapíčila, byl to stát, který vydal žalobkyni pozemky v restituci dle tehdy platných předpisů. V současné době by k tomuto vydání nebylo přistoupeno.

3. K jednání dne 13.1.2021 se žalovaná bez omluvy nedostavila, soud tak věc projednal dle § 101 odst. 3 o.s.ř. v nepřítomnosti žalované.
4. Z provedeného dokazování soud zjistil, že ohledně pozemku parc. č. 1860/1, 1860/2 katastrální území Vršovice, že vlastnické právo svědčí žalobkyni a Kolloredo-Mansfeld Jerome, kdy nemovitosti jsou ve spoluvlastnictví id. 1/2 podílů ku celku (LV č. 440).
5. K pozemkům parc. č. 4077/4 a 4077/5 katastrální území Vinohrady, vyplývá vlastnické právo v rozsahu poměru id. 1/2 žalobkyni a v rozsahu poměru id. 1/2 Kolloredo-Mansfeld Jerome (LV č. 7913).
6. Žalobkyně vyzvala žalovanou předžalobní upomínkou k hradě bezdůvodného obohacení od 1.2.2017 do 30.9.2019 ve vztahu k pozemkům parc. č. 1628/1, 1628/6 na LV č. 440, katastrální území Vršovice a k pozemkům 4077/4 a 4077/5 na LV č. 7913, katastrální území Vinohrady, a to do 30.11.2019, ve výši 992.850 Kč, kdy tuto obdržela žalovaná dne 8.11.2019 (předžalobní upomínkou ze dne 8.11.2019 vě. otisku podatelny žalované, vě. připojeného znaleckého posudku).
7. Ze znaleckého posudku vypracovaného Ing. Janem Kontou č. 5165-115/2019, na stanovení výše obvyklého nájemného za užívání předmětných pozemků za období od 1.2.2017 do 30.9.2019 v k.ú. Vršovice a Vinohrady, kdy je zřejmé členění posudku, bylo realizováno místní šetření, jsou uvedeny podklady pro vypracování posudku, zachycena dokumentace, situace a vlastnické právo, a posudková část, kdy znalec popisuje metodiku a zdůvodňuje použitou metodiku pro ocenění pozemků, jsou zachyceny podklady, uvedeny srovnávané, resp. srovnatelné nemovité věci. V závěru znalec uvedl, že obvyklé nájemné je určeno na základě statistického vyhodnocení již realizovaných pronájmů pozemků uveřejněných v centrální evidenci smluv MHMP, a poskytnutých nájemních smluv Městskou částí Praha 10. Pozemky na LV 440 -110Kč/m2 rok, pozemky na LV 7913 k.ú. Vinohrady přímým porovnáním - 115Kč/m2 rok. Obvyklé nájemné za období 1.2.2017 do 30.9.2019 celkem 1.985.700Kč. Dále je obsažena znalecká doložka (znaleckým posudkem č. 5165-115/2019)..
8. Při ústním jednání dne 13.1.2021 znalec Ing. Jan Konta při svém výsledku uvedl, že v této věci vypracoval 2 znalecké posudky, kdy stvrdil závěry jím podaného znaleckého posudku číslo 5165-115/2019, který byl předán 30. 10. 2019, a to na základě údajů uvedených v předmětném posudku, a to jednak co se týká identifikace předmětných pozemků, co se týká uvedených znaleckých předpisů. Posudek má 2 části, a to s ohledem na 2 metody, kdy v první části se vychází z metody určení obvyklé ceny s ohledem na zákon 151/97 Sb., kdy se operuje s obvyklou cenou nemovitostí, se zjištěnou cenou nemovitostí a služeb (cena zjištěná, ze které je stanoveno procento pro nájem na základě znaleckých standardů číslo 4, kdy jsou uvedeny i jednotlivé druhy pozemků a k tomu přířazeny sazby pro nájemné. Znalec použil sazbu 4 %). K druhé metodě znalec uvedl, že se jedná o metodu určení obvyklé ceny na základě porovnání srovnatelných reprezentantů, služeb, nemovitostí (srovnávací metoda). Co se týká první části pro jednotlivá období použil znalec pro rok 2017 vyhlášku č. 443/2016 Sb., pro následující 457/2017 Sb., a do roku 2020 platila vyhláška 188/2019 Sb., kde jsou stanoveny základní ceny v oblasti Prahy, a to 25 oblastí, Praha je rozdělena dle ceny. Pro Vršovice platí částka 6 800 Kč, pro Vinohrady 15 000 Kč, následně je v posudku uveden vzorec, kterým byla zjištěna cena pozemku dle charakteru v jednotlivých obdobích. Znalec poukázal na závěr tabulky uvedené na čísle listu 18 posudku, kdy je uvedeno období/sazba a z toho stanovena cena pozemku. Následně je provedena matematická operace, kdy je uveden roční podíl z ceny

Shodu s prvopisem potvrzuje: Jitka Straková

pozemků 4 % propočtený na počet měsíců v roce, kdy podle jednotlivých listů vlastnictví a dle uvedených pozemků, znalec dospěl k uvedeným závěrům. Toto lze z tabulky vyčíst, tedy pro Vrsovice a Vinohrady stanovil nájemné 522 117 Kč za období únor až prosinec 2017, pro následující období jsou částky dále vyčísleny. Znalec poukázal na znění § 34 zákona o obcích, kde je uvedeno, že parky jsou veřejným prostranstvím, předložil Znalecký standard, vzor číslo 4, kde jsou zachyceny doporučené sazby pro oceňování pozemků. O to, jaké procento znalec použije, se opírá o toto pravidlo a znaleckou praxi znalce. Ohledně metody uvedené v druhé části znaleckého posudku – znalec uvedl, že platí cenové věstníky ministerstva financí pro jednotlivé roky, ve kterých se uvádí nájemné z pozemků, které nejsou určeny k podnikání. Toto vychází každý rok pod číslem 01 a s tímto předpisem pracují všechny městské části a hlavní město jako celek, proto znalce použité nájemné pro srovnání okolo 120 Kč znalec vysvětluje tím, že nájemní smlouvy vycházejí z těchto cenových věstníků a všechny nájemní pro nepodnikatelský charakter oscilují kolem 120 Kč s ohledem, že vycházejí z těchto cenových výměrů. Dále znalec použil usnesení Rady hlavního města Prahy - zásady hlavního města Prahy, dále použil zásady pro pronajímání pozemků svěřených do správy Městské části Praha 10 a stanovení nájemného. Toto existuje i pro jiné městské části, příkladem znalec má k dispozici pro Prahu 12, vychází ze stejných pravidel. Tyto podklady jsou všechny uvedeny v bodě 3 nálezů. Znalec se obrátil na Magistrát hlavního města Prahy, kdy v souladu se zákonem o svobodném přístupu k informacím, požádal Magistrát o předložení obdobných nájemních smluv, kdy byl odkázán na stránky centrální evidence smluv, žádné konkrétní smlouvy mu nebyly předloženy. Obdobně znalec postpovoal i ve vztahu k Městské části Praha 10, kdy oslovil i tuto, kde obdržel několik nájemních smluv, kdy ovšem nedostal srovnatelné nájemní smlouvy pro zkoumanou věc. Dostal například nájemní smlouvu na předzahrádku za 51 Kč s nájemným, kterou mohl znalec použít jen částečně. Znalec uvádí jednotlivé reprezentanty, které pro srovnání použil v konkrétních smlouvách.

9. Znalec následně k jednotlivým vybraným reprezentantům uvedl: Ohledně smlouvy o nájmu pozemku p. č. 2311/1, část o výměře 42 m<sup>2</sup>, znalec vysvětlil proč vybral tuto nájemní smlouvu k porovnání, neboť je názoru, že se jedná o obdobný účel užívání, kdy předmětem nájmu je cesta pro pěší, kdy má být zajištěna přístupová cesta, což je svým charakterem stejný účel užívání a nemá to jiný ekonomický charakter, jako předmětné pozemky. Není zde jiný hospodářský zisk. K datu uzavření bylo stanoveno nájemné 80 Kč/m<sup>2</sup>, je přiložen platební kalendář, na který znalec odkázal. Ohledně druhého reprezentanta, jedná se o pozemek p. č. 2728/1 z části užívaný jako parkoviště, z části jako zeleň, pozemek u Třebohostické ulice, je to 120 Kč/m<sup>2</sup> dle smlouvy uzavřené hlavním městem Prahou, parkoviště je ve vlastnictví státu, konstrukce parkoviště je ve vlastnictví společnosti, která je nájemcem. Ohledně třetího reprezentanta, pozemek v Záběhlicích, Manhattan, p. č. 2078/341 znalec uvedl, že ohledně charakteru parkoviště, ke kterému je uzavřena nájemní smlouva, je toto provozováno vedle obchodního centra Lidl, kdy je uvedeno, že parkoviště obsahuje 88 míst, kdy 46 z těchto parkovacích míst v období od 8 do 20 hodin, musí být bezúplatně poskytnuto pro krátkodobé stání. Za úplatu může být pronajímáno zbývajících 42 parkovacích míst, tedy nájemné bylo stanoveno 92 Kč /m<sup>2</sup>, kdy je přiložen opět platební kalendář, který reflektuje další časové úseky, nájemné se navyšuje. Tedy co do tohoto charakteru má znalec za to, že na tomto parkovišti jsou takto zohledňována, bezúplatně poskytována, parkovací místa bez úplaty, tedy opět bez zisku. K reprezentantovi č. 4, jedná se o pronájem pozemků, p. č. 3907/1 a 3907/2 v Dejvicích, kdy se jedná o chodník se zelení a část je užívána jako parkoviště, dle znalce opět může být použito ke srovnání co do charakteru. Ohledně reprezentanta č. 5 - Squash centrum Praha Háje, kdy je pronajímáno 120 Kč/m<sup>2</sup>/ rok, jedná se o přístupovou komunikaci se zelení ke sportovnímu areálu se sportovním vyžitím, kdy opět tato plocha neslouží k hospodářskému zisku. K dalšímu srovnávanému pozemku v Čimicích znalec uvedl, že se jedná o pronájem pozemku, který slouží k parkování vozidel zaměstnanců zdravotního střediska v Čimicích. Smlouva je označena NAP/83/01/016200/2014. K další nájemní smlouvě, tedy na pozemky

Shodu s prvopisem potvrzuje: Jitka Straková

p. č. 3135/16, p. č. 3135/17, na Chodově o rozměru 381 m<sup>2</sup>, znalec uvedl, že se jedná o totožný případ, kdy se pronajímá zeleň v okolí bytového domu Ledvinová 1713 až 17, kdy Společenství vlastníků jednotek má uzavřeno s Hlavním městem Prahou tuto nájemní smlouvu za 120 Kč/m<sup>2</sup>, kdy předmět nájmu jsou uvedené parcely za účelem kultivace údržby zeleně okolo bytového domu, kdy dle znalce se jedná o do charakteru o totožný typ pozemku. K dalšímu reprezentantovi - pozemky na Chodově ( p.č. 3465/1, 3465/2), znalec uvedl, že nájemce pozemku vytvořil na pronajatém pozemku parkoviště pro své klienty. Jedná se o užívání pozemku jako parkovací plochy pro návštěvníky sportovního areálu. Znalec založil smlouvy s pořadovým číslem 8 a 9, aby bylo zřejmé co do charakteru předmětu nájmu. Co se týká pronájmu pozemku č. 525/1 Holešovice - jedná se dle znalce opět o užívání pozemku jako parkovací plochy bez zisku, kdy je stanoveno opět 120 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Znalec k dotazu soudu ohledně ekonomické využitelnosti a stanovení výše nájemného vysvětlil, co do pronajímání pozemků za účelem zisku, na předložené smlouvě uzavřené mezi Hlavním městem Prahou a společností SCHALLER NEMOVITOSTI, spol. s.r.o., kdy je předmětem nájmu pozemek p.č. 1207/8, ostatní plocha, manipulační plocha, v katastrálním území Vysočany, kdy je zde pronajímáno pro účely parkování, je stanoveno nájemné 753 610 Kč ročně, tj. 527 Kč/m<sup>2</sup>/ rok, tedy z toho vyplývá rozdíl nájemného. Dále znalec demonstroval při výsledku ekonomický nájem na dvou nájemních smlouvách uzavřených mezi Hlavním městem Prahou a společností ELTODO, a.s., kdy je uveden nájem 300 Kč/m<sup>2</sup>/rok nájemné plochy, jedná se o manipulační plochu. Ohledně vypracovaného znaleckého posudku znalec uvedl, že co se týká znaleckého postupu, uvedeného srovnání - operoval s intenzitou využití pozemku, kdy aplikoval koeficient 0,9, kdy snižoval nájemné 120 Kč o 10 % v jednotlivých smlouvách. Jedná se o řádek K5, intenzita využití pozemku 0,90, toto jest uváděno v každé srovnávané smlouvě v předmětném rámečku ( tedy u každého srovnávaného reprezentanta). Na závěru na straně 26 znaleckého posudku je stanoveno jednotkové nájemné oceňované nemovité věci, průměrné ve výši 110 Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na data uzavření smluv 2014, 2015 použil znalec navýšení jednotkové ceny 5 %, inflační doložku, tedy výsledek je 115 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Znalec poukázal na tabulku uvedenou na čísle listu 26, která obsahuje stejné parametry jako předcházející tabulka s určenou cenou, kdy opět se operuje s výměrou v metrech čtverečních, sazbu a časovým obdobím, opět za dvě samostatné lokality Vrsovice/Vinohrady a součet posledního řádku dá dohromady 1 985 700 Kč, což je dle znalce obvyklé nájemné za uvedené pozemky za období 01. 02. 2017 do 30. 9. 2019.

10.K dotazu soudu znalec uvedl, k námitce, která byla vznesena žalovanou, že není uvedeno, jakým způsobem se ve výši nájemného zohlední reálný způsob využití pozemku a skutečná míra jeho ekonomické výnosnosti, znalec uvedl, že toto demonstroval předložením nájemních smluv, které jsou uzavřeny za účelem dosažení hospodářského zisku, a to mezi Hlavním městem Prahou a společností ELTODO, a.s., či společností SCHALLER NEMOVITOSTI, spol. s.r.o., kdy v těchto nájemních smlouvách je domluveno vyšší nájemné oproti smlouvám, které byly uzavřeny za účelem údržby zeleně, zajištění přístupových komunikací, za účelem podnikatelské činnosti bez dosahování zisku ( výsledkem znalce Ing. Konty).

11.Z připojeného spisu vedeného u Obvodního soudu pro Prahu 10 pod sp.zn. 26 C 89/2017 soud zjistil, že žalobkyně podala žalobu 28. 2. 2017 ve věci bezdůvodného obohacení proti žalované Městské části Praha 10, o zaplacení 1 206 975 Kč s příslušenstvím, kdy se dožaduje bezdůvodného obohacení za užívání pozemků, které jsou předmětem i tohoto řízení, za období od 01. 03. 2014 do 31. 1. 2017, ve věci byl podán znalecký posudek, Ing. Kontou, číslo 4874-04/18, kdy byl proveden výsledek znalce u jednání 11. 3. 2019, čímž došlo k odstranění pochyb o závěrech znaleckého zkonmání a ve věci byl vyhlášen dne 18. 4. 2019, pod č. j. 26 C 89/2017-128 rozsudek, kterým bylo žalobě v plném rozsahu vyhověno a tento rozsudek byl potvrzen k odvolání žalované rozsudkem Městského soudu v Praze č. j. 19 Co 172/2019-144 ze dne 24. července 2019 ( žalobou ze dne 28.2.2017, znaleckým posudkem Ing. Konty, číslo

Shodu s prvopisem potvrzuje: Jitka Straková

4874-04/18, protokolem z jednání dne 11.3.2019, rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 18. 4. 2019, č. j. 26 C 89/2017-128, rozsudkem Městského soudu v Praze č. j. 19 Co 172/2019-144 ze dne 24. července 2019).

12. Provedené důkazy soud hodnotil samostatně i ve vzájemných souvislostech, žalovaná nespороvala vlastnické právo žalobkyně ani charakter předmětných pozemků, jakožto veřejného prostranství, ani nespороvala nárok žalobkyně z titulu bezdůvodného obohacení, spороvala pouze jeho výši ( toto bylo mezi účastníky nesporno, proto soud více nehodnotil zjištění z provedených důkazů – LV č. 440, LV č. 7913, spisový materiál vedený pod sp.zn. 26C 89/2017 – kdy ohledně charakteru pozemku a nároku na bezdůvodné obohacení již žalovaná neměla námitek).
13. Soud se tak zaměřil na zkoumání stanovení výše uplatněného nároku, kdy k předloženému znaleckému posudku žalovaná vznesla námitku, že závěry znalce nezohledňují reálnou ekonomickou výnosnost pozemku. Soud tak přistoupil k doplňujícímu výsledku znalce, který proběhl dne 13.1.2021, kdy dle názoru soudu znalec přesvědčivě vysvětlil jakým způsobem dospěl ke stanovení výše bezdůvodného obohacení za rozhodné období, kdy soud popsal použité metody, důvody, podklady, a postupy, na základě kterých dospěl k závěru, že obvyklé nájemné za užívání předmětných pozemků je určeno na základě statistického vyhodnocení již realizovaných pronájmů pozemků uveřejněných v centrální evidenci smluv MHMP a poskytnutých nájemních smluv MČ Praha 10, kdy toto stanovil částkou 1 985 700 Kč ( za období 1.2.2017 – 30.9.2019) ( závěr ZP list 27). Znalec u jednotlivých porovnávaných reprezentantů vysvětlil důvod proč nájemní smlouvu použil, jakým způsobem podklady získal, a jakým způsobem takto získané informace na základě své znalecké praxe a stanovených pravidel vyhodnotil. Soud tak dospěl k závěru, že znalecký posudek je přezkoumatelný, úplný a jeho závěry lze pro stanovení výše obvyklého nájemného pro předmětné pozemky v rozhodném období použít. Znalec se také vyjádřil k námitce žalované, že není v posudku brána v potaz ekonomická výnosnost pozemků, která je nulová, což znalec vysvětlil na smlouvách uzavřených hlavním městem Prahou nebo městskou částí za účelem pronájmu ploch, které mají ziskový charakter ( nájem manipulační plochy, pro parkování, což se projevuje ve výši stanoveného nájemného - - smlouva NAP/35/05/007557/2019 – výše nájmu 300Kč/m2/rok + DPH; smlouva NAP/83/01/013828/2014 527Kč/m2/rok). Dle soudu je závěr znaleckého zkoumání pro řízení zcela přesvědčivý, úplný, jeho odůvodnění je přezkoumatelné.
14. S ohledem na tuto skutečnost tak soud neprováděl žalovanou navržené důkazní návrhy, a to vypracování nového znaleckého posudku či doplnku ke znaleckému posudku, a důkaz veškerými kupními smlouvami založenými ve spise sp.zn. 26 C 89/2017, neprováděl k důkazu kupní smlouvu založenou žalovanou č. SAP 100001438003 mezi Skanska a Alkafrem s.r.o. na pozemky zapsané na LV 7524 k.ú. Vrřovice, neboť s ohledem na provedené dokazování je shledává za nadbytečné.
15. Na základě provedeného dokazování soud dospěl k tomuto závěru o skutkovém stavu:
16. Žalobkyně je ideální spoluvlastnice pozemku parc. č. 1628/1, ostatní plocha, způsob využití zeleň, o výměře 5 441 m<sup>2</sup>; parc. č. 1628/6, ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, o výměře 3 m<sup>2</sup>; katastrální území Vrřovice, oba pozemky zapsané v Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na LV č. 440.; a na pozemku parc. č. 4077/4, ostatní plocha, způsob využití zeleň, o výměře 1 276 m<sup>2</sup>, parc. č. 4077/5, ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, o výměře 177 m<sup>2</sup>, katastrální území Vinohrady, oba pozemky zapsané v Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na LV č. 7913; kdy v období od 01. 02. 2017 do 30. 9. 2019 žalovaná pozemky užívá

Shodu s prvopisem potvrzuje: Jitka Straková

bez jakékoliv smlouvy uzavřené se žalobkyní jako veřejné prostranství, ač byla žalobkyní vyzvána k úhradě částky dle znaleckého posudku č. 5165-115/2019 předžalobní výzvou ze dne 8.11.2019, a to do 30.11.2019, výzva zůstala bez reakce.

17. Dle ustanovení § 2991 odst. 1 o.z., kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil. Dle odst. 2 bezdůvodně se obohatí zvláště ten, kdo získá majetkový prospěch plněním bez právního důvodu. Dle ustanovení § 2999 odst. 1 o.z. není-li vydání předmětu bezdůvodného obohacení dobře možné, má ochuzený právo na peněžitou náhradu ve výši obvyklé ceny
18. Dle ustanovení §§ 34 zákona č. 128/2000 Sb., jsou veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto
19. Dle rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne ze dne 10. 4. 2013: „Není-li v občanskoprávní rovině (např. smlouvou) upraveno obecné užívání veřejného prostranství, zahrnující i jen z části pozemky vlastnický náležející třetí osobě, má to za následek vznik bezdůvodného obohacení na straně obce plněním bez právního důvodu, neboť i když existuje právní důvod užívání veřejného prostranství, nejde o titul, podle kterého by obcí vzniklo oprávnění, aby takové plnění ze strany třetí osoby (střepění užívání jejího majetku) bylo poskytováno bezplatně.“
20. Dle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2006, sp.zn. 33 Odo 1253/2005: „Obci vzniká bezdůvodné obohacení plněním bez právního důvodu, pokud není užívání pozemku, který je součástí veřejného prostranství a je ve vlastnictví jiného subjektu, upraveno např. smlouvou mezi vlastníkem pozemku a obcí. Ustanovení § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, nezakládá právo obce, aby vlastník pozemku, který je součástí veřejného prostranství, stápl jeho bezplatné užívání.“ Dle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 7.5.2014, sp.zn.: 28 Cdo 3684/2013: „Péče o pozemky veřejné zeleně a zajištění jejich užívání je v podstatě plnění veřejné funkce městské části, jež takto dostává své zákonné povinnosti dbát potřeb.“
21. Soud s poukazem na shora uvedené shledal žalobu důvodnou, s poukazem na § 2999 odst. 1 o.z. má žalobkyně právo na peněžitou náhradu ve výši obvyklé ceny za užívání pozemků v jejím vlastnictví žalovanou za rozhodné období ( u které je dána věcná pasivní legitimace s poukazem na shora uvedenou judikaturu Nejvyššího soudu ČR), kdy se jedná o pozemky charakteru veřejného prostranství, které byly žalobkyní vráceny v restituci, kdy jednání žalobkyně soud s ohledem na tento způsob nabytí pozemků a jejich charakter, neshledává v rozporu s dobrými mravy. Výše obvyklé ceny je ve věci dána vypracovaným znaleckým posudkem Ing. Koutný č. 5165-115/2019, kdy s ohledem na výši spoluvlastnického podílu žalobkyně přísluší s odkazem na její žalobní návrh, kterým je soud vázán částka ve výši 992 850 Kč ( tj. ½ 1 985 700 Kč ). Splatnost dluhu je dána výzvou věřitele ve smyslu ust. § 1958 o. z. Žalobkyně žalovanou k úhradě dlužné částky vyzvala podáním ze dne 8.11.2019, kdy žádala úhradu do 30.11.2019. Z předžalobní výzvy vyplývá, že byla doručena žalované 8.11.2019 – otisk razítka podatelny, splatnost tak nastala dne 30.11.2019. Žalobkyní vzniklo vedle práva na zaplacení částky ve výši 992 850 Kč právo též požadovat po žalované zákonný úrok z prodlení podle ust. § 1970 o. z., ve výši vyplývající z nařízení vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a to ode dne následujícího po dni splatnosti, tedy ode dne 1.12.2019.
22. O náhradě nákladů řízení ve vztahu mezi účastníky soud rozhodl dle § 142 odst. 1 a § 142a odst. 1 o.s.ř., když plně úspěšné žalobkyní náleží proti žalované plná náhrada nákladů řízení. Náklady řízení žalobkyně představuje soudní poplatek ve výši 49 643 Kč, spotřebovaná část zálohy na znalecké zkoumání ve výši 1 089 Kč ( znalečné dle usnesení ze dne 13.1.2021, č.j.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Jitka Straková

9C 4/2020-53) a náklady právního zastoupení ve výši 76 230 Kč sestávající z odměny za 5 úkonů právní služby (převzetí a příprava zastoupení; předžalobní upomínka, podání žaloby, replika ze dne 04.12.201, účast u jednání 23.9.2020, 13.1.2021) po 12 300 Kč dle § 7 a § 11 odst. 1 písm. a) a d),g) vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, 5 úkonů právní služby po 300,- Kč dle § 13 odst. 1 a 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, a ve smyslu § 137 odst. 3 o.s.ř. též částka ve výši 13 230 Kč odpovídající 21 % dani z přidané hodnoty, kterou je zástupkyně žalobkyně povinna z odměny za zastupování a z náhrad odvrát podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, tj. náklady celkem činí částku ve výši 126 962 Kč. Lhůta k plnění uvedení ve výroku soudu vychází z ustanovení § 160 odst. 1 o.s.ř., místo k plnění soud určil dle § 149 odst. 1 o.s.ř.

#### Poučení:

Protiv tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů od doručení jeho písemného vyhotovení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího.

Nesplní-li povinná dobrovolně to, co jí ukládá vykonatelné rozhodnutí, může se oprávněná domáhat výkonu rozhodnutí soudem či nařízením exekuce.

Praha 13. ledna 2021

Mgr. Olga Lenochová, v.r.  
soudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje: Jitka Straková

Toto rozhodnutí nabylo ve výroku I. právní moci dne 23.04.2021 a je vykonatelné dne 27.04.2021, ve výroku II. právní moci dne 23.04.2021 a je vykonatelné dne 27.04.2021. Přípojení doložky provedla Jitka Straková dne 13.05.2021.



**Stanovisko Odboru ekonomického**

11. schůze RMČ Praha 10 dne 1. 6. 2021

**k návrhu na mezipoložkový přesun z odvětví 0010 – Pokladní správa  
do odvětví 0021 – Životní prostředí**

mezipoložkový přesun rozpočtu z odvětví 0010 - Pokladní správa do odvětví 0021 – Životní prostředí

**a) Snížení**

Snížení paragrafu Ostatní činnosti jinde nezařazené a položky Nespecifikovaná rezerva

ORJ	Paragraf	Položka	ÚZ	ORG	tis. Kč
1010	6409	5901			-116

Snížení paragrafu Ostatní činnosti jinde nezařazené a položky Nespecifikovaná rezerva  
– Náhrada škody

ORJ	Paragraf	Položka	ÚZ	ORG	tis. Kč
1010	6409	5901			-1 120

**b) Zvýšení**

Zvýšení paragrafu Péče o vzhled obcí a veřejnou zeleň a položky Poskytnuté náhrady

ORJ	Paragraf	Položka	ÚZ	ORG	tis. Kč
0221	3745	5192			+1 120

Zvýšení paragrafu Péče o vzhled obcí a veřejnou zeleň a položky Zaplacené sankce a  
odstupné

ORJ	Paragraf	Položka	ÚZ	ORG	tis. Kč
0221	3745	5191			+116

**Odbor ekonomický předkládaný materiál posuzoval z hlediska rozpočtových změn  
a s předkládaným materiálem souhlasí**Ing. Kateřina Smělá  
vedoucí Odboru ekonomického  
ÚMČ Praha 10Marie Šustová  
OEK/vedoucí Oddělení rozpočtu  
31.5.2021