

**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 pozemku parc. č. 1873/105 k. ú. Vršovice. Dále je nutné uhradit náklady řízení a dopočítané úroky.

Osoba odpovědná za zajištění součinnosti s odborem ekonomickým – Lucie Šimonová a Bc. Martin Pecánek.

**Stanovisko Odboru ekonomického**

22. schůze RMČ Praha 10 dne 30. 11. 2021

**k návrhu na změnu rozpočtu - přesun finančních prostředků z odvětví 0010 – Pokladní správa do odvětví 0021 – Životní prostředí**

změnu rozpočtu - přesun finančních prostředků z odvětví 0010 - Pokladní správa do odvětví 0021 – Životní prostředí

a) Snížení

Snížení paragrafu Ostatní činnosti jinde nezařazené a položky Nespecifikované rezervy

ORJ	Paragraf	Položka	ÚZ	ORG	tis. Kč
1010	6409	5901			-2 308

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			+1 776

c) Zvýšení

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			+ 532

**Odbor ekonomický předkládaný materiál posuzoval z hlediska rozpočtových změn a s předkládaným materiálem souhlasí.**

Ing. Kateřina Smělá  
vedoucí Odboru ekonomického  
ÚMČ Praha 10



Marie Šustová  
OEK/vedoucí Oddělení rozpočtu  
26.11.2021



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Mgr. Jiřiny Jislové a soudkyně JUDr. Renaty Polákové a Mgr. Aleny Jedličkové ve věci

žalobkyně: **XEDUS CREDIT s.r.o.**, IČO 28395573  
sídlem Náchodská 762, 193 00, Praha 9 - Horní Počernice  
zastoupená advokátem JUDr. Emilem Flegelem  
sídlem K Chaloupkám 3170/2, 106 00, Praha 10 - Záběhlice

proti

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

o 1 792 800 Kč s příslušenstvím,

k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 15. února 2021, č. j. 9 C 530/2018-123,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se v napadených výrocích II. a III. potvrzuje.
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci náklady odvolacího řízení ve výši 36 590,40 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám advokáta JUDr. Emila Flegela.

Odůvodnění:

1. Shora uvedeným rozsudkem soud prvního stupně rozhodl tak, že žaloba se zamítá ohledně částky 171 250 Kč s příslušenstvím ve výroku uvedeném, žalované uložil povinnost zaplatit žalobkyni částku ve výši 1 621 550 Kč s příslušenstvím tam uvedeným do tří dnů od právní moci rozsudku

Shodu s prvopisem potvrzuje Vladimíra Kantorová.

a žalované uložil i povinnost zaplatit žalobkyni náklady řízení ve výši 153 854,70 Kč ve lhůtě tři dnů od právní moci rozsudku k rukám advokáta JUDr. Emila Pflögela.

2. Výše uvedeným způsobem rozhodl o žalobě, již se žalobkyně domáhala zaplacení bezdůvodného obohacení s tím, že vlastníkem pozemku parc. č. 1873/105, ostatní plocha, způsob využití zeleň, o výměře 4980 m<sup>2</sup> k. ú. Vršovice obec Praha, zapsaný na LV č. 13025, vedeném na Katastrálním úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha. Na pozemcích se nachází veřejná zeleň, park užívaný veřejností, který je užíván bez souhlasu žalobce jako veřejné prostranství. Žalobkyně vyzvala žalovanou, aby hradila nájem za užívaný pozemek a v odpovědi ze dne 31. 10. 2017 bylo žalobkyni mimo jiné sděleno, že povinným subjektem k vydání bezdůvodného obohacení je Městská část Praha 10. Podle žalobkyně je pozemek v sporu s vůlí žalobkyně užíván jako veřejné prostranství a slouží k veřejnému, obecnému účelu v podobě zelené plochy užívané veřejností, k venčení psů, sportu, procházkám a odpočinku. Žalobkyně vyzvala před podáním žaloby žalovanou k plnění prostřednictvím předžalobní výzvy ze dne 31. 3. 2018. Závěrem uvedla, že názor, že bezdůvodné obohacení za užívání pozemku, užívaných jako veřejné prostranství, se řídí cenovým výměrem Ministerstva financí, potvrdil Nejvyšší soud ČR v rozsudku č. j. 28 Cdo 4543/2016 ze dne 1. 3. 2017. Požaduje tak vydání bezdůvodného obohacení za období od 21. 12. 2015 do 20. 12. 2018 za užívání pozemku při ceně 120 Kč/m<sup>2</sup> a celkové výměře 4980 m<sup>2</sup>, kdy se jedná o částku 1 792 800 Kč (tj. nájem 120 Kč/ m<sup>2</sup> za rok při výměře 4980m<sup>2</sup>, tj. 591 600 Kč za rok). Současně požádala i o přiznání zákonného úroku z prodlení.
3. Žalovaná ve svém vyjádření k žalobě uvedla, že nárok žalobou uplatněný je v rozporu s dobrými mravy, kdy žalobkyně koupila pozemek ve veřejné dražbě s plným vědomím, že funkční využití pozemku je v souladu s aktuálním územním plánem hl. m. Prahy ostatní plochy, zeleň a tato situace se ani ve střednědobém horizontu velmi pravděpodobně nezmění. Žalovaná současně poukázala na čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, podle kterého nesmí být vlastnictví zneužito na újmu práv druhých. Předmětný pozemek je v souladu s územním plánem hl. m. Prahy dlouhodobě funkčně určený jako veřejná zeleň ve prospěch kvality života všech občanů městské části, respektive hlavního města Prahy, neměl být správně zcizován soukromé osobě, která by na tom finančně profitovala, naopak měl zůstat ve vlastnictví státu, případně měl být převeden bezúplatně do vlastnictví hl. m. Prahy, tak jako v obdobných případech. Žalobkyně dlouhodobě nezajišťuje ani neprovádí údržbu předmětného pozemku, na což byla opakovaně upozorňována Odborem životního prostředí žalované.
4. Soud prvního stupně na podkladě provedeného dokazování, vyšel ze zjištění, že žalobkyně podniká v sektoru pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, svědčí jí vlastnické právo k pozemku p. č. 1873/105 o výměře 4980 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, zeleň, památkově chráněné území, kdy toto vlastnické právo je zaneseno na LV 13025 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Vršovice, obec Praha, kdy nabyvacím titulem byla kupní smlouva č. 1318313865 ze dne 24. 6. 2013 s účinky k 14. 3. 2014. Z cenového věstníku Ministerstva financí ze dne 30. listopadu 2015, výměru Ministerstva financí č. 01/2016 ze dne 27. listopadu 2015, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami je na straně 3 bod 2, ke kterému se vztahuje tabulka s maximálním nájemným pro příslušnou obec, kdy pod pořadovým číslem 1 je uvedena lokalita Praha, maximální nájemné v Kč za metr čtverečný/rok, 120 Kč. Žalobkyně vyzvala k plnění Magistrát hlavního města Prahy podáním ze dne 28. 7. 2017, na které bylo reagováno odkazem na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 5. 2014, sp. zn. 28 Cdo 3684/2013, kdy hl. m. Praha není povinným subjektem. Před podáním žaloby pak byla žalovaná vyzvána k úhradě dlužného nájmu za období od 31. 3. 2015 do 31. 3. 2018. Dále soud prvního stupně vyšel ze závěrů znaleckého posudku, vypracovaného Ing. Petrem Ortem, Ph.D. č. 699/17/2020 podle jehož závěru výše místně obvyklého nájemného pozemku za období 21. 12. 2015 do 20. 12. 2018 je reprezentováno částkou 1 621 550 Kč.

5. Na základě provedeného dokazování, když neproviděl další důkazy podle návrhu žalované, kdy dospěl k závěru, že důkaz týkající se nabývacího titulu na předmětný pozemek žalobkyni není relevantním dokumentem, neboť soud dospěl k závěru, že pro rozhodnutí v této věci nebylo třeba přihlídnout k ceně, za kterou žalobkyně pozemek nabyla, když žalobkyně je vlastníkem pozemku a skutečnost, že dle tvrzení žalované, že se organizační složka České republiky rozhodla zbavit pozemků s uvedeným charakterem – veřejná zeleň, který následně žalobkyně nabyla, když sama Česká republika svým rozhodnutím umožnila za úplatu nabytí takového pozemku pro podnikatelské účely, nelze žalobkyni klást tuto skutečnost k tíži či argumentovat rozporům s dobrými mravy.
6. Soud prvního stupně s ohledem na bohatou judikaturu, co do aktivní věcné legitimace žalobkyně a charakter jejího nároku vedl dokazování ohledně výše nároku korun, když co do základu shledal nárok uplatněný poprávu. Dokazování, tak zaměřil na zkoumání stanovení výše uplatněného nároku, a proto ve věci doplnil dokazování znaleckým zkoumáním, když znalec zadané otázky zodpověděl, přičemž svůj posudek řádně zpracoval, tento posudek je přehledný, jeho závěry znalec obhájil při svém výslechu u jednání dne 15. 2. 2021. Soud proto při svém rozhodnutí vycházel ze znaleckého zkoumání, neboť znalec jasně zdůvodnil svůj závěr, jakož i odpovědi na otázky žalované, a proto soud tak vyšel ohledně výše částky bezdůvodného obohacení ze závěru znaleckého posouzení. Soud prvního stupně s odkazem na ustanovení souvisejících Ustanovení tj. § 2991 odst. 1 o. z., 2999 odst. 1 o. z., jakož i § 34 zák. č. 128/2000 Sb. a odkazem na judikaturu vyšších soudů, konkrétně rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 4. 2013, ze dne 31. 1. 2006 sp. zn. Odo 1253/2005, shledal žalobu důvodnou a s ohledem na závěry znaleckého posouzení tak přiznal žalobkyni částku ve výši 1 621,550 Kč jakož i zákonného úroku z prodlení podle § 1970 o. z., ve výši vyplývající z Nařízení vlády č. 351/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů a přičemž ve zbylé části nároku žalobu zamítl.
7. O nákladech řízení rozhodl podle § 143 odst. 1 a § 142 a odst. 1 o. s. ř., když žalobkyně ve věci měla částečný úspěch. Rozhodnutí o výši plnění záviselo na znaleckém posudku. Proto jí přiznal náhradu nákladů řízení ve výše uvedené částce.
8. Proti tomuto rozsudku žalovaná podala odvolání, jímž se domáhala toho, aby rozsudek soudu prvního stupně v napadených výrocích, to je ve výroku II a III, zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení. V odvolání akcentoval své přesvědčení, že soud prvního stupně nepostupoval správně, jestliže neprovedl některé důkazy, navrhované žalovanou, a to především nabývací titul (kupní smlouvu), na základě kterého žalobce nabyl předmětný pozemek. Přitom cena, za kterou byl tento pozemek žalobcem nabyt, má dle názoru žalované podstatný vliv na určení míry bezdůvodného obohacení, neboť od konkrétní doložitelné ceny předmětného pozemku lze odvodit i míru kapitalizace a tedy i výši bezdůvodného obohacení, respektive by k ní mělo být přihlídnuto. Dále neprovedl ani ostatními smlouvami, navrhovanými žalovanou a ani neprovedení těchto důkazů dostatečně nezdůvodnil. Zdůraznil, že obdobné pozemky s obdobnými možnostmi využití se obchodují v řádových cenách okolo 500 Kč/metr<sup>2</sup> a i v nižších, neboť reálné možnosti jejich využití s ohledem na územní plán a okolní zastavěnost (míru využití území), jsou velmi omezené až minimální, a často jedinou reálnou hospodářskou možností využití těchto pozemků pro vlastníka, je požadovat bezdůvodné obohacení po obci (v tomto případě Městské části), která však stav a způsob využití pozemku nemohla ovlivnit, tedy ani vznik uvedené veřejné prostranství a ani vlastnické poměry na předmětných pozemcích. Proto i míra bezdůvodného obohacení musí odrazet cenu, za jakou se uvedený pozemek a jemu obdobné, na trhu skutečně obchoduje, a to bez přihlídnutí k možnosti vymáhat bezdůvodné obohacení po obci. Závěrem poukázal i na to, že znalec často porovnává předmětný pozemek s jinými pozemky, u nichž je reálný způsob využití jiný (intenzivnější). Z tohoto hlediska považuje žalovaná nesprávný i znalecký posudek Ing. Petra Orta.
9. Žalobce ve svém písemném vyjádření vyvracel vývody odvolání žalované, když mimo jiné zdůraznil, že majetkový prospěch obce, na jejímž území se dotčené veřejné prostranství nachází,

Shodu s prvopísem potvrzuje Vladimíra Kantorová.

Lze spatřovat v tom, že prostřednictvím onoho veřejného statku dochází k uspokojování potřeb občanů obce, k jejichž saturaci by jinak bylo nutné opatřit jiné odpovídající nemovitosti (kupříkladu formou nájmu či koupě), což by si vyžádalo vynaložení prostředků z obecného rozpočtu (viz. na příklad rozsudek NS ČR ze dne 2. 12. 2009, sp. zn. 28 Cdo 1127/2009, či jeho usnesení ze dne 7. 10. 2014, sp. zn. 28 Cdo 1498/2014). Obohacení se tak odvíjí od skutečnosti, že se aktiva obce – nositelky povinnosti pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů – nesnížila, ač by se tak za řádného běhu okolností stalo. Její pasivní věcná legitimace přitom vyplývá z faktu, že dotčené veřejné prostranství užívají primárně občané obce, přičemž užívání předmětných nemovitostí osobami odlišnými (turisty nebo rodinnými příslušníky a přáteli občanů) je spíše příležitostné a pro obec, v níž se veřejné prostranství nachází, obvykle i prospěšné (viz. např. rozsudek NS ČR ze dne 2. 5. 2012, sp. zn. 28 Cdo 561/2012, či nález Ústavního soudu ze dne 27. 9. 2012, sp. zn. III US 3735/11, usnesení Ústavního soudu ze dne 3. 1. 2015, sp. zn. II US 3033/14, případně II US 2368/15. Závěrem pak žalobce akcentoval, že povinnost majitele pozemku nést citelná omezení, jež bezmála vyprazdňují obsah jeho vlastnického práva bez náhrady však § 34 zák. č. 128/2000 Sb., neplyne. Zároveň zdůraznil, že pozemek žalobce je umístěn ve funkční ploše OB – čistě obytné bez koeficientu a je na něm přípustná bytová výstavba.

10. Odvolací soud k odvolání žalované přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně, jakož i řízení jeho vydání předcházející (§ 212, § 212 a o. s. ř.) a poté dospěl k závěru, že odvolání není opodstatněné.
11. Soud prvního stupně si pro své rozhodnutí opatřil dostatečný skutkový podklad, provedené důkazy správně hodnotil ve smyslu § 132 o. s. ř., a nepochybil ani v právním posouzení věci, jestliže žalobě částečně vyhověl. Odvolací soud pro stručnost svého odůvodnění proto odkazuje na pregnantní odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně, neboť se s ním zcela ztotožňuje. V posuzované věci není pochyb o tom, že žalobkyni svědčí vlastnické právo k předmětné nemovitosti a to na základě kupní smlouvy ze dne 24. 6. 2013 s účinky ke dni 14. 3. 2014. Žalobkyně vyzvala žalovanou k úhradě dlužného nájmu za období od 31. 3. 2015 do 31. 3. 2018, a s ohledem na ustálenou judikaturou vyšších soudů nepochybil, jestliže soud prvního stupně shledal žalobu důvodnou a s ohledem na závěry znaleckého posouzení pak přiznal žalobkyni částku ve výši 1 000 621,550 Kč, včetně zákonného úroku z prodlení. Jeho rozsudek odvolací soud považuje za zcela věcně správný, a proto byl podle § 219 o. s. ř., potvrzen.
12. Výrok o náhradě nákladů odvolacího řízení vychází z § 224 odst. 1 ve spojení s § 142 odst. 1 o. s. ř. a úspěšné žalobkyni proto byla přiznána náhrada nákladů odvolacího řízení ve výši 36 590,40 Kč.

#### Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání ve lhůtě dvou měsíců ode dne doručení rozhodnutí k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím soudu prvního stupně, avšak jen za podmínek uvedených v § 237 o. s. ř.

Praha 30. září 2021

Mgr. Jiřina Jislová v. r.  
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Vladimíra Kantorová.