



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Kateřiny Burešové a soudců Mgr. Kateřiny Staré a JUDr. Tomáše Němce a ve věci

žalobkyně: **Eva Racková**, narozená [redacted]
bytem [redacted]
zastoupená advokátem Mgr. Lukášem Srbeckým
sídlem Týn 639/1, 110 00 Praha 1

proti
žalované: **obec Květnice**, IČO 00640042
sídlem K Dobročovicům 35, 250 84 Květnice
zastoupená advokátem Mgr. Pavlem Černohousem
sídlem [redacted]

o zaplacení částky 229 890 Kč s příslušenstvím, o odvolání obou účastníků proti rozsudku Okresního soudu Praha-východ ze dne 14. 3. 2024, č. j. 8 C 357/2020-275,

takto:

I. Rozsudek soudu I. stupně se mění

- a) ve výroku I. tak, že se žaloba zamítá, co do požadavku na zaplacení úroků z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 7 942 Kč od 20. 8. 2017 do 4. 9. 2020, ve výši 8,5 % ročně z částky 20 560 Kč od 2. 1. 2018 do 4. 9. 2020, ve výši 9,75 % ročně z částky 22 616 Kč od 2. 1. 2019 do 4. 9. 2020 a ve výši 10 % ročně z částky 14 003 Kč od 2. 1. 2020 do 4. 9. 2020; jinak se v tomto výroku potvrzuje.
- b) ve výroku II. tak, že žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni další částku ve výši 164 769 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 10 % ročně z této částky od 5. 9. 2020 do zaplacení; jinak se v tomto výroku potvrzuje.

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová

- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení před soudem I. stupně částku 176 377,90 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobkyně.
- III. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů odvolacího řízení částku 74 082,30 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobkyně.
- IV. Žalovaná je povinna zaplatit České republice – Krajskému soudu v Praze plnou náhradu nákladů řízení státu, jejíž výše bude určena samostatným usnesením, do tří dnů o právní moci tohoto samostatného usnesení.

Odůvodnění:

1. Shora označeným rozsudkem soud I. stupně (Okresní soud Praha-východ) ve výroku I. uložil žalované povinnost zaplatit žalobkyni částku 65 121 Kč se zákonným úrokem z prodlení 8,05 % ročně z částky 7 942 Kč od 20. 8. 2017 do zaplacení, ve výši 8,5 % ročně z částky 20 560 Kč od 2. 1. 2018 do zaplacení, ve výši 9,75 % ročně z částky 22 616 Kč od 2. 1. 2019 do zaplacení a ve výši 10 % ročně z částky 14 003 Kč od 2. 1. 2020 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci rozsudku. Ve výroku II. zamítl žalobu co do částky 164 769 Kč se zákonným úrokem z prodlení 8,05 % ročně z částky 20 096 Kč od 20. 8. 2017 do zaplacení, ve výši 8,5 % ročně z částky 52 020 Kč od 2. 1. 2018 do zaplacení, ve výši 9,75 % ročně z částky 57 222 Kč od 2. 1. 2019 do zaplacení a ve výši 10 % ročně z částky 35 431 Kč od 2. 1. 2020 do zaplacení. Ve výroku III. uložil žalobkyni povinnost zaplatit žalované na náhradě nákladů řízení částku 63 435,46 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalované.
2. Soud I. stupně se zabýval žalobním tvrzením, že žalovaná obec dne 29. 3. 2017 vydala Územní plán obce Květnice (dále případně jen „Územní plán“), podle kterého pozemky ve vlastnictví žalobkyně v katastrálním území Květnice, a to pozemky parc. č. 582/1, 592/1, 681/29, 681/55, 681/57, 682/1 a část pozemku parc. č. 681/30 a část pozemku parc. č. 592/6 (dohromady z těchto dvou pozemků se jedná o výměru 117 m²) zahrnula do plochy veřejného prostranství. Tomuto rozhodnutí se žalobkyně neúspěšně bránila správní žalobou na zrušení Územního plánu, zejména ve vztahu k pozemku parc. č. 681/29, na kterém se nachází žalobkyní zbudovaná účelová komunikace, která nikdy sloužit veřejnému užívání neměla. Žalobkyně je tak nucena trpět obecné užívání zmíněných pozemků, a proto má nárok na náhradu v podobě vydání bezdůvodného obohacení za období od 19. 8. 2017 do 19. 8. 2020, jehož výši je dle žalobkyně třeba určit s ohledem na maximální ceny nájemného za užívání pozemků veřejné infrastruktury stanovené výměry Ministerstva Financí ČR v rozhodném období. Celkem žalobkyně z titulu nároku na vydání bezdůvodného obohacení za veřejné užívání zmíněných pozemků v žalovaném období požadovala zaplacení částky (po upřesnění žaloby ze dne 3. 3. 2022 /č. l. 77 a násl. spisu/) ve výši **229 890 Kč**.
3. Po provedeném dokazování soud I. stupně uzavřel, že všechny předmětné pozemky jsou ve vlastnictví žalobkyně splňují kritéria veřejného prostranství ve smyslu § 34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích. Vyjma pozemku parc. č. 681/29 vzal soud I. stupně jednoznačně za prokázané, a to především na základě místního šetření, že předmětné pozemky jsou veřejně přístupné, bez patrného omezení, všem osobám, tedy sloužící veřejnému užívání. Územní plán, kterým byly zahrnuty do kategorie veřejného prostranství tak prakticky již jen deklaroval existující stav užívání. Správní akt zahrnující tyto pozemky do veřejného prostranství ve smyslu § 34 zákona o obcích však představuje vynucené omezení vlastnického práva žalobkyně ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod (dále i „LZPS“), kterému žalobkyně nemohla nijak zabránit. Má proto vůči žalované, jako obci, na jejímž území se předmětné pozemky nacházejí, právo na náhradu v podobě nároku na vydání bezdůvodného obohacení za celé žalobou uplatněné období. Výši tohoto obohacení poté soud I. stupně určil na základě časově příslušných výměrů Ministerstva financí, kterými se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, a to jako ekvivalent

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová

maximální výše nájemného za pozemky veřejné infrastruktury s ohledem na výměry předmětných pozemků. Za žalované období se tak jedná o částku 65 121 Kč.

4. Pokud jde o pozemek parc. č. 681/29, soud I. stupně uzavřel, že i ten splňuje zákonná a judikurní kritéria veřejného prostranství ve smyslu § 34 zákona o obcích. Vyšel přitom ze zjištění a dalších úvah, že na tomto pozemku je zbudována komunikace ze zámkové dlažby nesoucí označení “ulice Nad Rybníkem“, která slouží k zajištění dopravní obslužnosti vlastníků 23 parcel v katastrálním území obce Květnice. Tuto komunikaci zbuvovala (v rámci svého developerského projektu) žalobkyně sama na základě stavebního povolení, vydaného k její žádosti. Jedná se tak o neomezeně veřejně přístupnou účelovou komunikaci, zřízenou se souhlasem žalobkyně, která má povahu veřejného prostranství. Tím, že žalobkyně uvedeným způsobem se vznikem veřejného prostranství na pozemku parc. č. 681/29 souhlasila, nejednalo se o vynucené omezení jejího vlastnického práva, proto za obecné užívání tohoto pozemku žalobkyni náhrada v podobě nároku na vydání bezdůvodného obohacení nenáleží. Ve zbylém peněžním rozsahu proto soud I. stupně žalobu na vydání bezdůvodného obohacení zamítl.
5. Proti tomuto rozsudku podali oba účastníci v zákonné lhůtě odvolání.
6. Žalobkyně ve svém odvolání, které směřovalo do zamítavého výroku II. rozsudku soudu I. stupně, zejména namítla, že soud I. stupně nesprávně právně vyhodnotil okolnosti vybudování a užívání pozemní komunikace na pozemku parc. č. 681/29. Především nesprávně zaměnil souhlas s vybudováním komunikace a souhlas s jejím veřejným užíváním, který přitom s ohledem na zjištěné okolnosti žalobkyni nikdy udělen nebyl. Nemůže přitom obstát námitka žalované, že žalobkyně udělila souhlas se zařazením této komunikace do veřejného užívání konkludentně tím, že žádost o vydání stavebního povolení na její vybudování adresovala speciálnímu silničnímu správnímu úřadu (Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav - odbor dopravy), který má ve své kompetenci rozhodování o vydání stavebního povolení mimo jiné i o ohledně veřejně přístupných účelových komunikací (§ 16 odst. 1 ve spojení s § 40 odst. 4 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích). Žalobkyně však s tímto úmyslem (žádat o stavební povolení ke zřízení veřejně přístupné účelové komunikace) svou žádost o stavební povolení speciálnímu silničnímu úřadu neadresovala. Příslušnost orgánu veřejné moci v daném případě byla nejednoznačná, žalobkyně se nejprve obrátila neformálně na obecní stavební úřad, přičemž ten ji odkázal na speciální stavební úřad. Podle žalobkyni odkazované komentářové literatury nelze ze samotné okolnosti, že žádost o vydání stavebního povolení byla adresována speciálnímu stavebnímu úřadu, dovozovat, že by tím žadatel vyjádřil vůli dát předmětnou komunikaci pro veřejné potřeby, a to již proto, že osoby žadatelů jsou laické, které nelze postihovat za to, že mohly při podávání této žádosti zvolit nevhodný postup. Touto argumentací se soud I. stupně ve svém rozhodnutí vůbec nezabýval. Žalobkyně dle svého názoru v řízení prokázala, že nikdy s veřejným užíváním komunikace na pozemku parc. č. 681/29 nesouhlasila. Naopak veřejnému užívání této komunikace se od počátku bránila všemi dostupnými prostředky. Jejím záměrem bylo zřídit komunikaci pouze pro účely dopravní obslužnosti soukromého developerského projektu. Od počátku měla záměr celý areál i s komunikací uzavřít závorami. Tato skutečnost vyplývá i z kupních smluv, které se zájemci o koupi stavebních pozemků v areálu uzavírala. Veřejné užívání této komunikace bylo vyvoláno bez souhlasu žalobkyně, na základě Územního plánu, když žalovaná zdůvodňovala zahrnutí této komunikace do režimu veřejného užívání zájmem na zvýšení prostupnosti obce. Žalobkyně navrhla, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně v napadeném výroku I. změnil tak, že i v rozsahu zamítnutého nároku bude žalobě vyhověno.
7. Žalovaná v písemném vyjádření k odvolání žalobkyně zejména uvedla, že žalobkyně sama dala souhlas s veřejným užíváním komunikace na pozemku parc. č. 681/29 již tím, že tuto komunikaci v rámci svého developerského projektu k zajištění dopravní obslužnosti vybuvovala. Teprve následně, jak vyplývá z jí odkazovaných kupních smluv, projevila záměr areál svého developerského projektu komunikačně uzavřít. Jednou daný souhlas s veřejným užíváním však již Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová

nelze odvolat. Souhlas žalobkyně s veřejným užíváním předmětné komunikace je pak dle žalované prokázán i tím, že o její kolaudaci požádala speciální silniční úřad, z čehož lze dovodit tento její úmysl. Žalobkyně dosud neprokázala, že by se na silniční úřad se žádostí o kolaudaci obrátila teprve poté, co byla na něj odkázána obecným stavebním úřadem. I v případě, kdyby se měl prosadit závěr, že žalobkyně předmětnou komunikaci veřejnému užívání dobrovolně nepředala, nevznikl jí, dle žalované, nárok na vydání bezdůvodného obohacení za obecné užívání jednak proto, že takovéto obohacení by bylo nutno považovat za obohacení ve vlastním zájmu ve smyslu § 2992 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“), nebo by se jednalo o obohacení, které vzniklo jednáním žalobkyně na vlastní nebezpečí (rovněž § 2992 o. z.), případně by se jednalo o bezdůvodné obohacení vnučené dle § 2997 o. z., případně by bylo třeba její nárok posoudit jako rozporný s dobrými mravy, protože žalobkyně zřízením veřejného prostranství zhodnotila svůj developerský projekt. Žalobkyně ani neprokázala, v jakém konkrétním rozsahu vůbec veřejnost předmětnou komunikaci užívá pro posouzení případné výše bezdůvodného obohacení. Žalovaná navrhl, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně v napadeném výroku II. jako správný potvrdil.

8. Sama žalovaná ve svém odvolání napadla výrok I. rozsudku soudu I. stupně. Považuje za nesprávnou úvahu soudu I. stupně, že veřejné prostranství ve smyslu § 34 zákona o obcích vzniká jen a bez dalšího na základě územního plánu a v něm vymezených ploch pro veřejné prostranství. Dle názoru žalované, aby toto veřejné prostranství vzniklo, musí být tomu dané plochy uzpůsobeny a zpřístupněny. Aby docházelo k bezdůvodnému obohacení, musí být tyto plochy i veřejností užívány. Neužívá-li je veřejnost, pak se obec nijak neobohacuje a není žalobkyni co vydávat. V daném řízení bylo dle žalované prokázáno, že veřejnost předmětné pozemky neužívá, některé jsou i nepřístupné, protože jsou zaplocené. Žalovaná navrhl, aby odvolací soud změnil rozsudek soudu I. stupně v napadeném výroku I. tak, že i v tomto rozsahu žalobu zamítne.
9. Odvolací soud poté, co usoudil, že odvolání bylo podáno osobou k tomu oprávněnou a že je přípustné, přezkoumal rozsudek soudu I. stupně, jakož i řízení, které mu předcházelo (§ 212 a § 212a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád /dále jen „o. s. ř.“/), doplnil dokazování v níže uvedeném rozsahu (§ 213a odst. 1 o. s. ř.) a dospěl k závěru, že odvolání žalobkyně ve své podstatě důvodné je, odvolání žalované nikoliv.
10. Podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích: *Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.*
11. Podle § 7 zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích: *Účelová komunikace je pozemní komunikace, která slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků. Příslušný silniční správní úřad obecního úřadu obce s rozšířenou působností může na žádost vlastníka účelové komunikace a po projednání s Policií České republiky upravit nebo omezit veřejný přístup na účelovou komunikaci, pokud je to nezbytně nutné k ochraně oprávněných zájmů tohoto vlastníka. Úprava nebo omezení veřejného přístupu na účelové komunikace stanovené zvláštními právními předpisy²¹⁾ tím není dotčena (odst. 1). Účelovou komunikací je i pozemní komunikace v uzavřeném prostoru nebo objektu, která slouží potřebě vlastníka nebo provozovatele uzavřeného prostoru nebo objektu. Tato účelová komunikace není přístupná veřejně, ale v rozsahu a způsobem, který stanoví vlastník nebo provozovatel uzavřeného prostoru nebo objektu. V pochybnostech, zda z hlediska pozemní komunikace jde o uzavřený prostor nebo objekt, rozhoduje příslušný silniční správní úřad (odst. 2).*
12. Podle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod (LZSP): *Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.*
13. Podle § 2991 o. z.: *Kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, o č se obohatil (odst. 1). Bezdůvodně se obohatí zvláště ten, kdo získá majetkový prospěch plněním bez právního*
Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová

důvodu, plněním z právního důvodu, který odpadl, protiprávním užitím cizí hodnoty nebo tím, že za něho bylo plněno, co měl po právu plnit sám (odst. 2).

14. Podle § 1970 o. z.: *Po dlužníkovi, který je v prodlení se splácením peněžitého dluhu, může věřitel, který řádně splnil své smluvní a zákonné povinnosti, požadovat zaplacení úroku z prodlení, ledaže dlužník není za prodlení odpovědný. Výši úroku z prodlení stanoví vláda nařízením; neujednají-li strany výši úroku z prodlení, považuje se za ujednanou výše takto stanovená.*
15. Ve vztahu k projednávaným pozemkům a zhodnocení jejich povahy jako veřejného prostranství ve smyslu § 34 zákona o obcích (vyjma pozemku parc. č. 681/29, o kterém bude pojednáno níže), má odvolací soud za to, že soud I. stupně provedl dokazování v míře dostatečné pro učinění všech podstatných skutečností. Z provedených důkazů učinil správná skutková zjištění v tom smyslu, že tyto pozemky jsou ve vlastnictví žalobkyně, že byly Územním plánem zahrnuty do kategorie veřejného prostranství a že se jedná o pozemky volně přístupné, které zajišťují přístup z pozemků ve vlastnictví žalované k vodní ploše Mlýnského rybníka. Nesouhlas žalobkyně jako vlastníka těchto pozemků s jejich zařazením Územním plánem do kategorie veřejného prostranství byl přezkumem v rámci správního soudnictví shledán jako nedůvodný, protože se jedná o pozemky zajišťující prostupnost územím žalované obce (viz k důkazu již soudem I. stupně sdělený obsah rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 22. 11. 2018, č. j. 50 A 28/2017-105.)
16. Je tedy evidentní, že i fakticky tyto pozemky plní funkci veřejného prostranství ve smyslu § 34 zákona o obcích. Žalobkyně tedy nemá oprávnění jakýmkoliv způsobem omezovat přístup veřejnosti na tyto pozemky, resp. toto omezení by bylo v rozporu s § 34 zákona o obcích. Není proto významná námitka žalované, že část těchto pozemků je pod oplocením, s přístupem přes uzamykatelnou branku. V případě jakéhokoliv faktického omezení v přístupu veřejnosti na tyto pozemky má žalovaná možnost si zajištění tohoto přístupu právně vynutit (neoprávněné omezení veřejného prostranství je přestupkem dle § 5 odst. 1 písm. g), případně dle § 5 odst. 2 písm. c) zákona č. 251/2016 Sb. o některých přestupcích). Pokud žalovaná namítala, že pozemek par. č. 681/57, na němž se nachází stožár vysokého napětí, nemůže prakticky sloužit jako veřejné prostranství, k tomu je třeba jednak uvést, že i tento pozemek sama žalovaná v Územním plánu do veřejného prostranství na svém území zahrnula, přičemž tento postup byl v rámci přezkumu ve správním soudnictví shledán jako správný. Nelze rovněž přehlédnout, že se jedná o pozemek, který je fakticky součástí přístupové trasy k vodní ploše Mlýnského rybníka, která byla jako celek do Územního plánu jako veřejné prostranství zahrnuta. Dle názoru odvolacího soudu proto nelze ani tento pozemek z kategorie veřejného prostranství ve smyslu § 34 zákona o obcích vyloučit.
17. Ve vztahu k těmto pozemkům pak soud I. stupně správně uzavřel, že Územní plán žalované (jako správní akt k vymezení možných způsobů využití území obce) zahrnující tyto pozemky do veřejného prostranství ve smyslu § 34 zákona o obcích představuje vynucené omezení vlastnického práva žalobkyně ve smyslu čl. 11 odst. 4 LZPS, kterému žalobkyně nemohla nijak zabránit. Má proto vůči žalované, jako obci, na jejímž území se předmětné pozemky nacházejí, právo na náhradu v podobě nároku na vydání bezdůvodného obohacení (k tomu viz např. usnesení Nejvyššího soudu z 26. 10. 2010, sp. zn. 3382/2010) za celé žalobou uplatněné období, počínaje v žalobou uplatněným dnem 19. 8. 2017, když již Územní plán byl v účinnosti.
18. Pokud jde o pozemek parc. č. 681/29, správně soud I. stupně na základě provedeného dokazování zjistil, že se jedná o pozemek ve vlastnictví žalobkyně, na němž je pozemní komunikace, kterou zbudovala žalobkyně v rámci svého developerského projektu za účelem přípravy pozemků k prodeji a výstavbě rodinných domů. Soud I. stupně dále správně uzavřel, že tato komunikace má povahu veřejné účelové komunikace ve smyslu § 7 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích. Veřejný přístup na tuto komunikaci je atributem, který umožňuje zařazení pozemku s touto komunikací do kategorie veřejného prostranství.

19. Na rozdíl od soudu I. stupně však odvolací soud uzavírá, že k zařazení této komunikace do kategorie veřejné účelové komunikace nedošlo se souhlasem žalobkyně. Jak se podává z obsahu jednotlivých kupních smluv, kterými žalobkyně prodávala jednotlivé pozemky zájemcům o výstavbu rodinných domů v rámci jejího developerského projektu (jejich obsah byl již sdělen soudem I. stupně k důkazu /č. l. 183 a násl. spisu/), žalobkyně v rámci tohoto projektu předpokládala, že komunikace na pozemku parc. č. 681/29 bude sloužit pouze k zajištění příjezdu k jednotlivým prodávaným pozemkům a bude opatřena příjezdovou bránou se závorou, otevíranou pouze majitelům prodávaných pozemků. Ve správním řízení, které bylo vedeno s žalobkyní Městským úřadem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor dopravy pod sp. zn. OD-17111/2020-KENJI, jí však bylo příslušnými správními rozhodnutími znemožněno, aby plánované omezení přístupu na komunikaci na pozemku parc. č. 681/29 mohla realizovat (k tomu např. obsah rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje, Odbor dopravy ze dne 12. 4. 2022, č. j. 158101/2022/KUSK-DOP/Svo, které bylo již soudem I. stupně konstatováno k důkazu /č. l. 86 a násl. spisu/). Pokud tedy na základě správních rozhodnutí žalované došlo k tomu, že komunikace na pozemku parc. č. 681/29 nabyla povahu veřejné účelové komunikace, nelze uzavřít, že by se tak stalo se souhlasem žalobkyně jako vlastníka pozemku, na kterém se komunikace nachází. Nesouhlas žalobkyně se zařazením pozemku parc. č. 681/29 do kategorie veřejného prostranství byl prokázán rovněž jejími námitkami vůči zařazení tohoto pozemku do veřejného prostranství v Územním plánu, které uvedla ve správní žalobě na zrušení části Územního plánu, jež se týkaly zařazení všech předmětných pozemků do kategorie veřejného prostranství (viz k důkazu již soudem I. stupně sdělený obsah rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 22. 11. 2018, č. j. 50 A 28/2017-105.).
20. Souhlas žalobkyně se zřízením posuzované komunikace jako veřejné účelové komunikace, a tedy svého druhu veřejného prostranství, nelze dle názoru odvolacího soudu dovodit ani z postupu žalobkyně při opatřování stavebního povolení k výstavbě této komunikace. Sama skutečnost, že žalobkyně požádala jako stavebník o stavební povolení na výstavbu komunikace na pozemku parc. č. 681/29 speciální stavební (silniční) úřad MěÚ Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor dopravy (který její žádosti svým rozhodnutím ze dne 27. 11. 2007, č. j. 150/62282/2007-R.4.313, vyhověl a následně svým rozhodnutím ze dne 10. 9. 2010, č. j. 150/53065/2010, vydal i příslušný kolaudační souhlas), nelze dle názoru odvolacího soudu považovat za skutečnost, která by prokazovala vůli žalované předat komunikaci na pozemku parc. č. 681/29 veřejnému užívání. Ze snímku katastrální mapy zachycujícího tento pozemek je zřejmé, že komunikace byla v rámci developerského projektu žalobkyně určena jako komunikace dopravně obsluhující pouze vlastníky pozemků, které žalobkyně rozprodávala za účelem výstavby rodinných domů. Komunikace má okružní podobu s vyústěním na spádovou komunikaci na pozemku 754/1 ve vlastnictví žalované. O úmyslu žalobkyně nepředat tuto komunikaci veřejnému užívání v podobě veřejné účelové komunikace svědčí i obsah jednotlivých kupních smluv na prodej pozemků za účelem výstavby rodinných domů v lokalitě (jak jsou zmíněny již výše), ve kterých je počítáno s uzavřením vjezdu na tuto komunikaci pevnou elektronickou závorou. Je přitom dle názoru odvolacího soudu v tomto směru bez právního významu námitka žalované, že žalobkyně poprvé prokazatelně vyjádřila vůli tuto komunikaci pro veřejnost uzavřít až ve zmíněných kupních smlouvách uzavíraných až od roku 2012, tedy dva roky po zkolaudování této komunikace, resp. pět let od udělení kolaudačního souhlasu s její výstavbou. I s přihlédnutím k tomu, že žalobkyně nepochybně není profesionál v oboru správního práva, nelze vzhledem k uvedeným zjištěným okolnostem považovat to, že řízení o povolení stavby této komunikace vedla u specializovaného stavebního (silničního) úřadu, za její konkludentní projev vůle přenechat dobrovolně tuto komunikaci veřejnému užívání.
21. I v případě pozemku parc. č. 681/29 tak jeho zahrnutí do Územního plánu představuje vynucené omezení vlastnického práva žalobkyně ve smyslu čl. 11 odst. 4 LZSP, za které náleží žalobkyni náhrada v podobě nároku na vydání bezdůvodného obohacení, a to za celé žalované období.

22. Dle názoru odvolacího soudu se přitom v daném případě neuplatní žalovanou namítané výluky z povinnosti vydat bezdůvodné obohacení v podobě jednání žalobkyně (jako ochuzené) ve vlastním zájmu nebo jejím jednání na vlastní nebezpečí (§ 2992 o. z.), popřípadě v podobě vnuceného bezdůvodného obohacení (§ 2997 o. z.), a to již proto, že v řízení bylo prokázáno, že žalobkyně se zařazení předmětných pozemků do kategorie veřejného prostranství aktivně bránila. Nepochybně tedy neměla úmysl sama stav bezdůvodného obohacení zařazením předmětných pozemků do kategorie veřejného prostranství jakýmkoliv způsobem vyvolat.
23. Pokud žalovaná odkazovala na závěry uvedené v rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 6. 12. 2017, č. j. 26 Co 231/2017- 489, ve kterém odvolací soud zaujal stanovisko, že nelze za vynucené omezení vlastnického práva považovat stav, kdy vlastník pozemní komunikace při vědomí zahrnutí určitého území do veřejného prostranství územním plánem obce na tomto území komunikaci vybuduje, tyto závěry na danou věc nedopadají již proto, že v odkazované věci šlo o situaci, kdy zahrnutí určitého území obce do veřejného prostranství a výstavba komunikace vlastníkem pozemku na tomto území, bylo výsledkem vzájemné dohody těchto stran. V daném případě se však nepochybně jedná o jinou skutkovou situaci, kdy žalobkyně od počátku budovala předmětnou komunikaci s úmyslem neoddat jí veřejnému užívání, což v posuzovaném období vyjadřovala i různými právními kroky.
24. Pokud jde o odpovídající výši nároku na vydání bezdůvodného obohacení, je třeba dle ustálené soudní praxe (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2018, sp. zn. 28 Cdo 3310/2018) v daném případě vycházet nikoliv z maximálních cen nájemného stanovených cenovými výměry Ministerstva financí ČR, jak učinil soud I. stupně, nýbrž je třeba tuto výši určit jako ekvivalent nájemného za užívání předmětných pozemků obvyklého v místě a čase.
25. Za účelem zjištění výše bezdůvodného obohacení za vynucené omezení vlastnického práva žalobkyně k předmětným pozemkům jejich zařazením do kategorie veřejného prostranství za žalované období, odvolací soud doplnil dokazování znaleckým posudkem znalkyně z oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí, Ing. Moniky Rejtharové. Z tohoto znaleckého posudku, který považuje odvolací soud za přesvědčivý (a znalkyně jeho závěry obhájila i při ústním výslechu), odvolací soud zjistil, že celková výše nájemného obvyklého v místě a čase za nájem předmětných pozemků za celé žalobou uplatněné období od 19. 8. 2017 do 19. 8. 2020, činí částku 256 393 Kč.
26. Z uvedeného vyplývá, že pokud žalobkyně v řízení uplatnila nárok na vydání bezdůvodného obohacení ve výši 229 890 Kč, je třeba považovat její žalobu na zaplacení této částky za zcela důvodnou.
27. Pokud však jde o žalobní požadavek na zaplacení úroků z prodlení, má odvolací soud na rozdíl od soudu I. stupně za to, že žalovaná se dostala do prodlení se zaplacením pohledávky žalobkyně z titulu nároku na vydání bezdůvodného obohacení nikoli automaticky okamžikem uplynutí období každého jednoho roku od počátku žalobou uplatněného období, protože tato data sama o sobě nepředstavují počátek splatnosti nároku na vydání bezdůvodného obohacení. Podle ustálené soudní praxe je totiž pohledávka z titulu nároku na vydání bezdůvodného obohacení splatná, není-li dohodnuto jinak, teprve bezprostředně poté, kdy byl dlužník věřitelem vyzván (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. prosince 2005, sp. zn. 33 Odo 871/2005). Tato judikatura je přitom plně využitelná i v režimu nynějšího občanského zákoníku (§ 1958 odst. 2 o. z.). Z výsledků dokazování se přitom podává, že žalobkyně definitivně období a požadovanou výši bezdůvodného obohacení specifikovala až v samotné žalobě, když ještě v předžalobní výzvě z 5. 5. 2020 uváděla v tomto směru data jiná. Pokud se z obsahu spisu podává, že žaloba byla doručena žalované do datové schránky dne 4. 9. 2020, je třeba s ohledem na zmíněnou ustálenou soudní praxi uzavřít, že v prodlení se zaplacením žalobou uplatněné jistiny se ocitla až dne 5. 9. 2020.

28. Vzhledem ke všem uvedeným závěrům odvolací soud ve výroku I. písm. a) rozsudek soudu I. stupně v částečně vyhovujícím výroku I. (zaplacení částky 65 121 Kč) změnil (§ 220 odst. 1 písm. a) o. s. ř.) tak, že žalobu dále zamítl co do požadavku na zaplacení úroku z prodlení z žalovaných dílčích jistin (představujících v součtu částku 65 121 Kč) za období do 4. 9. 2020; jinak v tomto výroku rozsudek soudu I. stupně jako věcně správný potvrdil (§ 219 o. s. ř.). Ve výroku I. písm. b) pak odvolací soud změnil (§ 220 odst. 1 písm. a) o. s. ř.) rozsudek soudu I. stupně tak, že žalobě na zaplacení částky 164 769 Kč se zákonným úrokem z prodlení od 5. 9. 2020 do zaplacení vyhověl; jinak, pokud byl tímto výrokem zamítnut požadavek na zaplacení úroků z prodlení z celkové jistiny ve výši 164 769 Kč do 4. 9. 2020, v tomto rozsahu odvolací soud rozsudek soudu I. stupně jako věcně správný potvrdil (§ 219 o. s. ř.).
29. O náhradě nákladů řízení před soudem I. stupně bylo rozhodnuto podle § 224 odst. 1 a 2 ve spojení s § 142 odst. 1 o. s. ř. Žalobkyně byla v konečném výsledku v řízení ve zcela převažujícím rozsahu úspěšná, má proto vůči žalované právo na plnou náhradu nákladů řízení. Odvolací soud přitom za účelně vynaložené náklady žalobkyně v řízení před soudem I. stupně shledává náklady právního zastoupení v rozsahu odměny za čtrnáct úkonů právní služby (příprava a převzetí zastoupení, předžalobní výzva z 5. 5. 2020, žaloba, písemná vyjádření ze dne 27. 11. 2020, 7. 12. 2021, 3. 3. 2022, 31. 10. 2022 a 2. 10. 2023, účast na jednání dne 29. 7. 2021, 21. 10. 2021, 9. 12. 2021, 22. 3. 2023, 25. 5. 2023, 6. 3. 2024, účast na místním šetření dne 29. 11. 2022) po 9 220 Kč (§ 8 odst. 1, § 7 bod 6 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif /dále jen „AT“/), odměny za jeden poloviční úkon právní služby v hodnotě 4 610 Kč dle § 11 odst. 2 písm. f) AT), v rozsahu náhrady hotových výdajů za patnáct úkonů právní služby po 300 Kč (§ 13 odst. 4 AT ve znění účinném do 31. 12. 2024), to vše povýšeno o DPH ve výši 21 % (§ 137 odst. 3 o. s. ř.), celkem 167 209,90 Kč, k čemuž je třeba dále připočíst zaplacený soudní poplatek ve výši 9 168 Kč. Celkem se tak jedná o částku 176 377,90 Kč. Na tomto místě je pak třeba uvést, že vzhledem k chybám v počtech zpracoval odvolací soud do výroku II. tohoto rozsudku opravné usnesení (§ 164, § 167 odst. 2 ve spojení s § 211 o. s. ř.), kterým opravil nesprávně vyhlášenou částku této náhrady nákladů řízení.
30. O náhradě nákladů odvolacího řízení rozhodl odvolací soud podle § 224 odst. 1 ve spojení s § 142 odst. 1 o. s. ř. V odvolacím řízení byla žalobkyně zcela úspěšná, má proto vůči žalované právo na náhradu nákladů za právní zastoupení advokátem v rozsahu odměny za jeden úkon právní služby v hodnotě 8 100 Kč dle § 8 odst. 1 ve spojení s § 7 bod 5 AT za podání odvolání (včetně jeho doplnění), kterým napadla zamítavý výrok II. rozsudku soudu I. stupně ohledně částky 164 769 (tarifní hodnota), dále v rozsahu odměny za čtyři úkony právní služby po 9 220 Kč (§ 7 bod 6 AT, tj. za úkony právní služby, které se týkaly již i části rozsudku soudu I. stupně (výrok I.) napadené odvoláním žalované (65 121 Kč), a to za písemné vyjádření z 5. 12. 2024 a ze dne 5. 5. 2025 a za účast na jednání odvolacího soudu dne 16. 10. 2024 a dne 21. 5. 2025; dále v rozsahu náhrady hotových výdajů za tři úkony právní služby po 300 Kč (§ 13 odst. 4 AT ve znění do 31. 12. 2024 a náhrady hotových výdajů za dva úkony právní služby po 450 Kč (§ 13 odst. 4 AT ve znění účinném od 1. 1. 2025, to vše povýšeno o DPH ve výši 21 %, celkem 56 603,80, k čemuž je třeba připočíst zaplacený soudní poplatek z odvolání ve výši 8 240 Kč a část zálohy na důkaz znaleckým posudkem, která byla spotřebována a nebude se žalobkyni vracet, ve výši 9 238,50 Kč. Dohromady se tak jedná o částku 74 082,30 Kč.
31. O náhradě nákladů řízení, které státu vznikly v odvolacím řízení v souvislosti s vypracováním znaleckého posudku rozhodl odvolací soud podle § 148 odst. 1 ve spojení s § 224 odst. 1 o. s. ř. Povinnost k této náhradě uložil odvolací soud žalované, která nebyla v řízení úspěšná. O konkrétní výši této náhrady bude rozhodnuto samostatným usnesením (§ 155 odst. 1 ve spojení s § 224 odst. 1 o. s. ř.), protože celková výše těchto nákladů nebyla v době vyhlášení rozsudku odvolacího soudu známá s ohledem na to, že bylo třeba vyčkat na vyúčtování ústního doplnění posudku u jednání dne 21. 5. 2025.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je možno podat dovolání do dvou měsíců od jeho doručení prostřednictvím Okresního soudu Praha-východ k Nejvyššímu soudu České republiky, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

Praha 22. května 2025

JUDr. Kateřina Burešová v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová