



Ústavní soud  
Joštova 8  
660 86 Brno

V Praze dne 23. července 2018

**Stěžovatel:** Hlavní město Praha, se sídlem Mariánské nám. 2, Praha 1

**Právně  
zastoupen:**



**Účastník:** Městský soud v Praze, Spálená 6/2, 120 00 Praha 2  
Obvodní soud pro Prahu 1, Ovocný trh 587/14, 110 00 Praha

**Vedlejší  
účastní:**



**Právně  
zastoupen:**



Ústavní stížnost

*Elektronicky*

*Přílohy dle textu*



## I.

### Důvodnost a přípustnost stížnosti

Stěžovatel tímto podává ústavní stížnost proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 26. 4. 2018, č. j. 29 Co 119/2017-181, kterým bylo výrokem I. rozhodnuto tak, že se rozsudek soudu prvního stupně potvrzuje, výrokem II. bylo rozhodnuto tak, že je žalovaný povinen žalobci zaplatit na náhradě nákladů odvolacího řízení částku 16.456,- Kč k rukám právního zástupce žalobce; a současně proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 6.1.2017, č.j 42 C 43/2016-53, kterým byla žalovanému uložena povinnost zaplatit žalobci částku 49.660,- Kč s příslušenstvím a náhradu nákladů řízení ve výši 30.066,- Kč k rukám právního zástupce žalobce, a to podle čl. 87 odst. 1 zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, v platném znění („*Ústavní soud rozhoduje o ústavní stížnosti proti pravomocnému rozhodnutí a jinému zásahu orgánů veřejné moci do ústavně zaručených základních práv a svobod*“) a podle ust. § 72 odst. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, v platném znění („*Ústavní stížnost jsou oprávněni podat fyzická nebo právnická osoba podle čl. 87 odst. 1 písm. d) Ústavy, jestliže tvrdí, že pravomocným rozhodnutím v řízení, jehož byla účastníkem, opatřením nebo jiným zásahem orgánu veřejné moci bylo porušeno její základní právo nebo svoboda zaručené ústavním zákonem*“).

Ústavní stížnost je podána včas ve dvou měsíční lhůtě, neboť napadené rozhodnutí obdržel stěžovatel dne 24.5.2018.

Stěžovatel je toho názoru, že soudy svým postupem a rozhodnutími porušily ve vztahu ke stěžovateli jeho základní práva zaručená ústavním zákonem, a to čl. 36 a 37, které vyjadřují právo na spravedlivý proces a rovnost účastníků řízení před zákonem.

Porušení svých základních práv a svobod stěžovatel spatřuje zejména v tom, že:

- soudy nepřihlédly k námitce nedostatku pasivní legitimace stěžovatele ve sporu,
- soudy neobjektivně hodnotily znalecké posudky, co do jejich logické provázanosti jejich účelu, obsahu a závěru ke vztahu k žalobnímu nároku.

Stěžovatel si je vědom skutečnosti, že Ústavní soud není další přezkumnou instancí a hodnota předmětu plnění je nižší, než v jiných posuzovaných případech, nikoliv však nižší svou závažností. Vedlejší účastník podal vůči stěžovateli dvanáct žalob ze stejného právního titulu, ve kterých se zaobírá více jak čtyřiceti obdobnými případy pozemků ve vlastnictví vedlejšího účastníka, přičemž ve všech případech uplatňuje obdobná tvrzení i znalecká posouzení shodných znaleců jako v daném případě. Tyto spory se nacházejí před soudy prvního a druhého stupně. Výsledek tohoto řízení by proto mohl ovlivnit i průběh dalších sporů mezi účastníky.

## II. Shrnutí řízení

Vedlejší účastník se v řízení domáhal vydání bezdůvodného obohacení ve výši 49.660 Kč s příslušenstvím v období 1.1.2014 do dne 29.2.2016 z titulu vlastnického práva k pozemkům parc.č. 365/153 o výměře 45 m<sup>2</sup> a pozemku parc.č. 556/65 o výměře 146m<sup>2</sup> v k.ú. Lahovice. Tyto pozemky vedlejší účastník nabyl kupní smlouvou ze dne 2.5.2005. Vedlejší účastník tvrdil, že je omezen v užívání daných pozemků, neboť na pozemku parc.č. 556/65 se nachází cyklostezka, přičemž pozemek parc.č. 365/153 v touto cyklostezkou Malá Chuchle – Lahovice funkčně souvisí.

Pasivní legitimaci stěžovatele ve sporu vedlejší účastník odvíjel od skutečnosti, že projekt zbudování cyklostezky podpořil a požádal o dotaci Evropské unie na její zbudování. Tuto cyklostezku rovněž reklamuje na svých stránkách webových stránkách „praha.eu“. V řízení však bylo doloženo, že stavebníkem cyklostezky byla TSK hlavního města Prahy, a.s., tedy subjekt odlišný od stěžovatele.

Současně bylo v řízení zjištěno, že na pozemku prac.č. 5556/65 k.ú. Lahovice se nachází veřejně přístupná účelová komunikace, jejíž vlastník není znám a na pozemku parc.č. 365/153 v k.ú. Lahovice, se nachází zeleň, která není komunikační zelení. Vedlejší účastník rovněž tvrdil úplnou zastavěnost a nevyužitelnost pozemků, kterou odůvodnil znaleckým posudkem, č. 003/2016 ze dne 6.9.2016 [redacted] znalce z oboru stavebnictví, odvětví stavby dopravní. Návrh stěžovatele na zkoumání této otázky znalcem z oboru kartografie a geodézie, který by mohl míru zastavěnosti předmětných pozemků zhodnotit, byl soudem prvního stupně zamítnut.

Rovněž byl každým z účastníků předložen znalecký posudek na zjištění obvyklého nájemného předmětných pozemků, které se ve svých závěrech rozcházel. Vedlejší účastník oprávněnost výše svého nároku prokazoval znaleckým posudkem [redacted] č.1371-2016 ze dne 11.2.2016, který stanovil obvyklé nájemné předmětných pozemků částkou 130 Kč/m<sup>2</sup>/rok ke stavu k 25.1.2016. Tento znalecký posudek byl na pokyn soudu prvního stupně aktualizován doplňkem, kterým si znalkyně potvrdila správnost závěru o uvedené částce i pro roky předcházející.

Žalovaný předložil v řízení znalecký posudek č. 452-2738/2016 ze dne 11.10.2016 znaleckého ústavu [redacted] kterým byl stanoven odhad obvyklého nájemného předmětných pozemků v žalobním období 1.1.2014 - 29.2.2016 v částce 35.622,- Kč, tedy průměrně v částce 88 Kč/m<sup>2</sup>/rok.

Na základě výše pospaných skutečností soudy učinily závěr o zřejmé pasivní legitimaci stěžovatele a jeho povinnost vydat bezdůvodné obohacení v žalobou uplatněné výši. S tímto závěrem však stěžovatel zcela nesouhlasí a má za to, že postupem soudu bylo zasaženo do jeho ústavně zaručených práv.

[redacted]

### III.

#### Zjištěná porušení práv stěžovatele

Stěžovatel má za to, že se jak soud prvního stupně, tak soud druhého stupně zcela nevypořádaly s tvrzenou pasivní legitimací stěžovatele ve sporu.

Soud prvního stupně sice vzal na vědomí, že stěžovatel nebyl stavebníkem komunikace na pozemku, nicméně uvedl, že stěžovatel nerozporuje, že se na pozemku parc.č. 556/65 v k.ú. Lahovice cyklostezka nachází a byl žadatelem o zřízení projektu cyklostezky, tudíž je ve věci pasivně legitimován. S uvedeným stěžovatel nemůže souhlasit. Pasivní legitimace stěžovatele nevyplývá z výše uvedených skutečností, ani z žádných důkazů, které byly v řízení před nalézacími soudy provedeny.

Naopak stěžovatel doložil zprávu [REDAKCE] ze dne 5.1.2017 dle kterého se na pozemku prac.č. 556/65 v k.ú. Lahovice nachází bezejmenná komunikace NN793, která není zařazena do kategorie místních komunikací a je veřejně přístupnou účelovou komunikací. Na pozemku parc.č. 556/153 v k.ú. Lahovice se nachází zeleň, která není komunikační zelení.

Soud druhého stupně pak nesprávně uvádí, že stěžovatel zde cyklostezku zbudoval, což není pravda, neboť stavebníkem cyklostezky byla TSK.

**Z výše uvedeného nevyplývá pasivní legitimace stěžovatele ani dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Vlastníkem účelové komunikace může být i fyzická osoba (např. i vedlejší účastník).**

Stěžovatel má za to, že soudy zcela nesprávně vycházely ze znaleckého posudku, který předložil žalobce, ačkoliv tento znalecký posudek vycházel ze srovnání zcela neporovnatelných vzorků pozemků, které ovlivnily výsledek znaleckého posudku.

Soud druhé stupně uvádí, že soud prvního stupně provedl racionální zhodnocení posudku, s čímž nemůže stěžovatel souhlasit. Stěžovatel souhlasí pouze s tvrzením soudu prvního stupně, že metoda porovnání je zcela jistě přesnější, ovšem stěžovatel musí na tomto místě dodat, že tato metoda je přesnější pouze v případě, že jsou k dispozici srovnatelné vzorky obdobných nájemních smluv.

**Na tomto místě je třeba zdůraznit, že stěžovat neuzavírá ani neuzavíral nájemní smlouvy za účelem dlouhodobého pronájmu pozemku zastavěných veřejným statkem (tělesem komunikace) za účelem nekomerčního využití pozemku.**

Žádnou takovou nájemní smlouvu ostatně [REDAKCE] která zpracovávala znalecký posudek, ze kterého soud vycházel, ani nedoložila, a to ani v dodatku ke svému znaleckému posudku. Jedno se vždy o zcela jiný účel nájmu pozemku. Ve znaleckém posudku se objevují **pouze** pronájmy komerční zpevněné plochy (skladovacích hal a parkoviště), které jsou zcela nesrovnatelné s posuzovaným případem a nacházejí se v různých katastrálních územích. Uvedené odráží i hlavní argument vedlejšího účastníka o tom, že předmětné pozemky nemůže nijak komerčně využít. Jedná se tedy o komerčně nevyužitelnou plochu. Je zcela logické, že

████████████████████

pokud ██████████ komerčně využívané plochy zpevněných povrchu ocenila částkou 130 Kč/m<sup>2</sup>/rok, cena komerčně nevyužívané plocha se bude pochybovat cenově níže. Přesto, tento logický závěr soudy nečinily. Nesprávná je proto základní úvaha soudu o tom, že pozemky komerčně využívané a nekomerčně využívané lze srovnávat.

Na podporu svých tvrzení stěžovatel dokonce doložil hodnocení posudku ██████████ který byl zpracován znalkyní obdobnou metodou, v řízení vedenému Obvodního soudu pro Prahu 4. Zde je znalecký posudek ██████████ revizním znaleckým ústavem ██████████ hodnocen jako nekonzistentní a nepřezkoumatelný.

Oproti tomu stěžovatel doložil znalecký posudek znaleckého ústavu ██████████ který kombinuje zjištění dvěma metodami, zhodnocením tržní ceny pozemků v k.ú. Lahovice s realitními nabídkami co nejbližší porovnatelných pozemků, a to z důvodu nedostatečného počtu srovnávacích vzorků. Až na základě kombinace obou metod bylo znaleckým ústavem odvozeno obvyklé nájemné předmětných pozemků.

Konstantní rozhodovací praxe uvádí, že **pokud nelze použít k porovnání dostatečný vzorek porovnávacích vzorků je vždy na znalci, aby se s tímto deficitem ve znaleckém zkoumání vypořádal.** Uvedené je popsáno v rozhodnutích Nejvyššího soudu sp.zn. 28 Cdo 900/2012 ze dne 12. 3. 2013 a 28 Cdo 3138/2012 ze dne 2. 4. 2013. **Tyto rozhodnutí mimo jiné uvádějí, že je na soudu, aby ve svých úvahách tyto faktory zhodnotil. Stěžovatel je toho názoru, že ani jedno z výše uvedeného nalézací soudy neprovedly.**

Zřejmý rozpor je i ve zjištěné výši bezdůvodného obohacení znaleckými posudky, kdy to je diametrálně odlišná. Výše bezdůvodného obohacení zjištěná znaleckým ústavem ██████████ se pohybuje pod hranicí výměru Ministerstva financí, platného pro dané období v částce 120 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Stěžovatel v této souvislosti poukazuje na rozhodovací praxi Nejvyššího soudu ČR, která uvádí, že pokud je zjištěna cena nižší, než je stropová hranice výměru MF, přihlíží soud k této zjištěné ceně a nevychází bez dalšího z maximální ceny výměru Ministerstva financí ČR (rozhodnutí sp.zn. 28 Cdo 1185/2014, sp.zn. 28 Cdo 4565/2014, sp.zn. 28 Cdo 1332/2012).

Pokud se jedná o otázku zastavěnosti v této stěžovateli nelze přičítat k tíži, jak činí soud druhé stupně, že byť je jeho argumentace ohledně nekompetentnosti znalce ██████████ správná, nevznel konkrétní námitky proti správnosti podkladového geodetického zaměření pozemků, když stěžovateli byl zamítnut důkaz na zadání tohoto odborného zkoumání znalci z oboru kartografie a geodezie, z důvodu, že nebyl dle jeho názoru zjištěn stav míry zastavěnosti předmětných pozemků.

#### IV.

Stěžovatel s ohledem na výše uvedené navrhuje, aby Ústavní soud zrušil rozsudek Městského soudu v Praze, č. j. 29 Co 119/2017-181 ze dne 26.4.2018 a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 1, č.j.: 42 C 43/2016-53 ze dne 6.1.2017 a věc byla vrácena těmto soudům k dalšímu řízení.

Hlavní město Praha

████████████████████