

POZNÁMKY K NÁVRHU SMÍRNÉHO ŘEŠENÍ
k žalobě paní Rackové o vydání bezdůvodného obohacení
které má vzniknout z „užívání jejích pozemků obcí jako veřejná prostranství“

Rozsudkem čj. **8 C 357/2020-275 ze dne 14. března 2024** Okresní soud Praha–východ

- I. uložil žalované obci povinnost zaplatit žalobkyni částku 65.121 Kč — to za „užívání“ pozemků bez zpevněné komunikace (pozemky u rybníka, zaplacený průchod k rybníku, přístup k transformátoru
 II. zamítl žalobu pro částku 164.769 Kč — za pozemek, na kterém paní Racková zbudovala zpevněnou komunikaci za účelem obsluhy jí developovaného území a
 III. uložil žalobkyni, paní Rackové, částečně nahradit obci náklady řízení — ve výši 63.435,46 Kč.

Proti rozsudku podala odvolání jak paní Racková (proti výrokům II. a III) tak obec Květnice (proti výrokům I. a III). Při jednání konaném dne 16. 10. 2024 před Krajským soudem v Praze jako odvolacím soudem (**26 Co 177/2024**) vyjevil krajský soud svůj předběžný právní názor — uvedl, že
 1. skutečnost, že paní Racková požádala o povolení stavby komunikace u silničního správního úřadu jako speciálního stavebního úřadu (který povoluje pouze veřejné komunikace) nelze vykládat jako úmysl zbudovat veřejnou komunikaci — tedy že nebyl doložen souhlas s obecným užíváním a že proto paní Rackové náleží náhrada za obecné užívání této komunikace
 2. že výši náhrady nelze stanovit jen výpočtem z maximální částky podle cenového předpisu, ale že je potřeba vycházet ze znaleckého posudku
 → a uvedl, že pořizování posudku je nákladné a zabere čas, a že vyzývá ke smírnému jednání, přičemž jednání by mělo vyjít z kompromisu ... a tedy že nemá paní Racková požadovat maximum (*22 Kč na 1 m² za kalendářní rok*), ale částku nižší (*18 – 20 Kč na 1 m² za kalendářní rok*).

Krajský soud nijak nesdělil svůj právní názor na námitky obce

— obecně, že jen schválením územního plánu nevzniká veřejné prostranství, neboť plán stanoví, jak lze v území rozhodovat, ale sám změny v území neprovádí

— že nelze přiznat náhradu za pozemky, které jsou v důsledku oplocení (za zamčenou brankou) reálně nepřístupné (průchod k rybníku, pozemky na břehu rybníka)

— že nelze přiznat náhradu za pozemky, které nejsou k užívání nijak uzpůsobeny a u kterých bylo místním šetřením dokázáno, že nejsou nijak veřejností užívány (příchod k transformátoru)

ve vztahu ke zpevněné komunikaci, kterou vybudovala paní Racková z důvodu vlastního developmentu, tedy ve svém výlučném zájmu

— že paní Racková netvrdila a neprokázala míru užívání komunikace veřejností (*mimo obyvatele areálu developmentu a jejich návštěvy*) a tedy ani velikost „obohacení obce“;

— že paní Racková komunikaci postavila **ve svém výlučném a osobním zájmu** (§ 2992 NOZ);

— že vůči žalované obci by se jednalo **vnucené bezdůvodné obohacení** (§ 2997 NOZ), vzniklé jako vedlejší efekt dosahování vlastních zájmů paní Rackové;

— že paní Racková **jednala na vlastní nebezpečí** (§ 2992 NOZ) — když komunikaci vybudovala a nezajistila smluvně s obcí její režim

— že požadavek paní Rackové je v rozporu s dobrými mravy, neboť obec schválením územního plánu (*plochy jako čistě obytné*) umožnila obec paní Rackové získat zisk developmentem, umožnila paní Rackové tento zisk i tím, že lokalita byla napojena na obecní komunikaci — paní Racková vybudovala v developované ploše komunikaci, ale to jen proto, aby mohla prodávat parcely (*bez přístupové komunikace by byly neprodejně, nebo prodejné za podstatně nižší cenu*), tedy ji vybudovala jen za účelem vlastního prospěchu — a nyní ještě navíc, nad již realizovaný zisk z developmentu, požaduje, aby jí obec ještě pravidelně ročně platila (*náhradu za bezdůvodné obohacení*), to za komunikaci, kterou žalobkyně postavila jen kvůli vlastnímu zisku!

Ani k jedné z těchto námitek se odvolací soud výslovně nevyjádřil ... z jeho mlčení lze předpokládat, že je nepovažuje za důvodné, ale vůbec není jisté proč anebo zda se nad nimi dosud ani nezamyslel.

V návaznosti na proběhlé jednání zaslal právní zástupce paní Rackové návrh smírného řešení o třech variantách:

Od: Lukáš Srbecký <lukas.srbecky@cerhahempel.cz>
Předmět: RE: zaslání návrhu paní Rackové?
Datum: 4. listopadu 2024 v 8:39:36 SEČ
Komu: "pavel@cernohous.cz" <pavel@cernohous.cz>

Dobrý den, pane kolego,
obracím se na Vás v návaznosti na naši komunikaci ohledně možného narovnání sporu s obcí Květnice. Nižé dáváme k dispozici a k diskusi náš návrh. Berte to prosím jako hlavní body k jednání. S ohledem na počátek jednání se nejedná (a nyní ani nemůže jednat) o komplexní dohodu nebo její návrh. Bude zde velice také záležet na Vašem klientovi a jeho představě. Nicméně s ohledem na předběžné vyjádření soudu (potvrzení merita věci) mám za to, že se jedná o dobré a spravedlivé varianty pro Vaši stranu.
V dané věci jsou za naši stranu v zásadě možné tři varianty:

1. Varianta navrácení stavu

V takovém případě by byla situace navrácena do původního stavu před územním plánem. V zásadě by tedy v bodech byla úprava následující:

Pozemky mého klienta by nebyly veřejným prostranstvím ale soukromým pozemkem s omezeným vstupem.

Rezidentům by samozřejmě vstup nebyl nijak omezován (a bylo by jim případně zřízeno věcné břemeno k průjezdu po komunikaci).

Průchod severním pozemkem (par.č. 681/55 + 682/1+682/3) k transformátoru by zůstal z praktického pohledu nezměněn.

Klient by v takovém případě žádal pouze úhradu nákladů právního zastoupení.

2. Varianta nového řešení

V této variantě by se hledala nová dohoda a úprava věci

Zrušení veřejné užívání pro pozemky u rybníka: par.č. 582/1 a 592/1 – pozemky by byly vedeny jako „soukromá zeleň“.

Komunikace zůstává ve veřejném užívání, ale z veřejného užívání dochází k vyjmutí parkovacích / odstavných stání (18x) a to v souladu s kolaudací. Dále bude oddělena veřejná zeleň. Obojí viz příložený situační plánek.

Průchod severním pozemkem (par.č. 681/55 + 682/1+682/3) k transformátoru – bude buď úplatně převeden na obec nebo bude obec platit nájemné snížené o 30%. Při úplatě by se mělo vycházet z roční výše nájemného navýšené x 20 (tedy ohodnocení výnosu z nájmu po dobu 20 let).

Komunikace bude buď úplatně převedena na obec nebo bude obec platit nájemné snížené o 30%. Při úplatě by se mělo vycházet z roční výše nájemného navýšené x 20 (tedy ohodnocení výnosu z nájmu po dobu 20 let).

3. Peněžní náhrady

Obec by v této variantě nijak neustoupila ze svého požadavku na veřejnost dle územního plánu. V této variantě:

Dochází k uzavření nájemní smlouvy s jasně stanovenou výplatou.

Klient by v souvislosti se „získáním klidu“ a vyřešením sporu snížil svůj finanční požadavek na (roční platbu) o 20%. Platba by byla zajištěna smluvní pokutou.

Předpokladem dosažení dohody je také dokončení dohody ohledně současného jednání s obcí, ať je získáno opravdu komplexní řešení (nyní máme na mysli zejména otázku převodu

kanalizace, kdy na 4. listopadu je naplánováno předání). Dodávám, že konkrétní výše (případného) snížení samozřejmě záleží na dalších podmínkách dohody. Věřím, že se nám podaří najít smírné dohody a v případě dotazů Vám jsem k dispozici.

S pozdravem
Lukáš Srbecký
Lukáš Srbecký
Partner
CERHA HEMPEL

Kališ & Partners

K jednotlivým variantám:

1. Varianta navrácení stavu

V takovém případě by byla situace navrácena do původního stavu před územním plánem. V zásadě by tedy v bodech byla úprava následující:

Pozemky mého klienta by nebyly veřejným prostranstvím ale soukromým pozemkem s omezeným vstupem.

Rezidentům by samozřejmě vstup nebyl nijak omezován (a bylo by jim případně zřízeno věcné břemeno k průjezdu po komunikaci).

Průchod severním pozemkem (par.č. 681/55 + 682/1+682/3) k transformátoru by zůstal z praktického pohledu nezměněn.

Klient by v takovém případě žádal pouze úhradu nákladů právního zastoupení.

- vyčlenění pozemků paní Rackové funkční plochy „veřejné prostranství“ by nijak neřešilo, že, inspirování paní Rackovou, by další vlastníci podobných ploch mohli podobně uplatňovat nároky na náhradu a to bez ohledu na to, že pozemky reálně jako veřejné prostranství neslouží, ale jen proto, že územní plán určuje že při rozhodování v území lze povolit veřejné prostranství (a ne jiné využití)
- průchod k transformátoru je dán primárně existencí věcného břemene pro provozovatele distribuční sítě (jak se o tom zmínil p. Racek při místním šetření)
- přistoupení na tuto variantu vytváří nebezpečný precedent spočívající v tom, že umožní-li obec územním plánem development, vyvolává riziko, že bude muset ještě developerovi platit, když soud dovodí, že územním plánem vzniklo veřejné prostranství (a to přesto, že jej územní plán nevytvořil a developer takové plochy zbudoval jen kvůli vlastnímu zisku)
- není nijak řešeno, že podle silničního správního úřadu se jedná o veřejně přístupnou komunikaci a že tedy návrh omezení jejího užívání jen na rezidenty developmentu je v rozporu se silničním zákonem

2. Varianta nového řešení

V této variantě by se hledala nová dohoda a úprava věci

Zrušení veřejné užívání pro pozemky u rybníka: par.č. 582/1 a 592/1 – pozemky by byly vedeny jako „soukromá zeleň“.

Komunikace zůstává ve veřejném užívání, ale z veřejného užívání dochází k vyjmutí parkovacích / odstavných stání (18x) a to v souladu s kolaudací. Dále bude oddělena veřejná zeleň. Obojí viz přiložený situační plánek.

Průchod severním pozemkem (par.č. 681/55 + 682/1+682/3) k transformátoru – bude buď úplatně převeden na obec nebo bude obec platit nájemné snížené o 30%. Při úplatě by se mělo vycházet z roční výše nájemného navýšené x 20 (tedy ohodnocení výnosu z nájmu po dobu 20 let).

Komunikace bude buď úplatně převedena na obec nebo bude obec platit nájemné snížené o 30%. Při úplatě by se mělo vycházet z roční výše nájemného navýšené x 20 (tedy ohodnocení výnosu z nájmu po dobu 20 let).

- nelze předjímat, jak by se silniční správní úřad postavil k řešení, že část komunikace bude veřejná a část komunikace (parkovací stání) nikoli;
- převzetím komunikace za cenu 20–letého výnosu přijme obec majetek, který jí nepřináší žádný užitek, jen náklady a ještě za něj zaplatí a tím zvyšuje zisk z developmentu — a to přesto, že komunikaci vybuodovala paní Racková jen ve svém výlučném zájmu a že by jí proto podle zákona neměla náležet náhrada ze „bezduvodné obohacení obce“
- bude mít obec finanční prostředky na to, kdyby takové požadavky vznesli (nájemné, nebo úplatný převod vlastnictví) i další developeři v dalších rozvojových plochách?
- průchod k transformátoru byl vyčleněn proto, že kopíruje trasu věcného břemene, za jehož vznik byla s nejvyšší pravděpodobností poskytnuta náhrada a že oprávněný distributor má právo vstupu, což je pravý důvod, proč pozemek nebyl rozdělen a připlocen k prodávaným zahradám — důvod platit náhradu by vznikl, kdyby pozemek byl uzpůsoben pro užívání jako veřejné prostranství (tj. kdyby došlo k naplnění územního plánu)

3. Peněžní náhrady

Obec by v této variantě nijak neustoupila ze svého požadavku na veřejnost dle územního plánu. V této variantě:

Dochází k uzavření nájemní smlouvy s jasně stanovenou výplatou.

Klient by v souvislosti se „získáním klidu“ a vyřešením sporu snížil svůj finanční požadavek na (roční platbu) o 20%. Platba by byla zajištěna smluvní pokutou.

platí zde stejná výhrada jako u varianty 2 — bude mít obec finanční prostředky na to, kdyby takové požadavky vznesli i další developeři v dalších rozvojových plochách?

— k tomu upozorňuji, že **veřejné prostranství je definováno zákonem o obcích — naplněním jeho znaků tak vzniká bez ohledu na to, zda jej obec takto formálně označí či nikoli** (natož územním plánem — neboť jen schválením územního plánu veřejné prostranství nevzniká!) a jak paní Racková, tak jiní developeři by proto bez ohledu na podobu územního plánu mohli namítat, že jimi vytvořené komunikace (vybudované jen pro jejich vlastní potřebu) splňují definici veřejného prostranství, z čehož jim plyne nárok na náhradu — a ignorovat, že v důsledku výstavby *ve svém výlučném a osobním zájmu* § 2992 NOZ tento nárok nemají — a to právě s odkazem na precedent paní Rackové)

S ohledem na výše uvedené navrhuji ke zvážení zastupitelstvu nepřistoupit na návrh paní Rackové a trvat na výše uvedených výhradách (*územní plán nevytváří veřejná prostranství, nepřístupné pozemky nemohou být materiálně veřejným prostranstvím vznik komunikace čistě jen v prospěch paní Rackové nezakládá nárok na náhradu od obce*) u odvolacího popř. vyšších soudů

Mgr. Pavel Černošous