

**DATOVÁ SCHRÁNKA**

**Krajskému soud v Ostravě  
Havlíčkovo nám. 34  
728 81 Ostrava**

Ostrava, 9.6.2017

Č.j./Zn. : : 32 ICm 3199/2016  
(KSOS 25 INS 10525/2016)

Naše zn.: 516035

**Vyřizuje: Mgr. Magdaléna Poncza**

žalobce: **Asental Land, s.r.o.**, se sídlem Ostrava, Moravská Ostrava, Gregorova 2582/3, PSČ: 702 00, IČO: 277 69 143, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. C 29249 (dále jen „**žalobce**“)

právně zastoupen: **Mgr. Magdaléna Poncza**, advokát, se sídlem Ostrava, Moravská Ostrava, Československá 2, ev. č. ČAK 08698

proti

žalovaným:

- 1) **Ing. Lee Louda**, se sídlem Praha 1, Vodičkova 41, PSČ 110 00, IČO: 69326681, insolvenční správce dlužníka OKD, a.s. (dále jen „**žalovaný č. 1**“)
- 2) **OKD, a.s.**, se sídlem Karviná, Doly, Stonavská 2179, PSČ: 735 06, IČO: 26863154 (dále jen „**žalovaný č. 2**“)

*incidenční spor o určení pravosti a výše pohledávky*

**Další vyjádření žalobce**

---

Československá 1403/2, villa Antonia, 702 00 Ostrava, Czech Republic, Tel. 00 420 596 111 049 / Fax. 00 420 596 112 040

**Mgr. Magdaléna Poncza**  
**JUDr. Alfréd Šrámek**

[poncza@poncza-sramek.cz](mailto:poncza@poncza-sramek.cz)  
[sramek@poncza-sramek.cz](mailto:sramek@poncza-sramek.cz)

Tel. 00 420 724 566 065  
Tel. 00 420 604 992 872

Bank Acc. No.: 2004221272/5500  
Bank Acc. No.: 2268901001/5500

**JUDr. Jiří Babiš**  
**Mgr. Jiří Zitko**  
**Mgr. Jana Kolková**  
**Mgr. Pavla Lukšová**  
**Mgr. Marie Lauter**  
**Mgr. Tamara Zuzčáková**

[babis@poncza-sramek.cz](mailto:babis@poncza-sramek.cz)  
[zitko@poncza-sramek.cz](mailto:zitko@poncza-sramek.cz)  
[eliasova@poncza-sramek.cz](mailto:eliasova@poncza-sramek.cz)  
[luksova@poncza-sramek.cz](mailto:luksova@poncza-sramek.cz)  
[lauter@poncza-sramek.cz](mailto:lauter@poncza-sramek.cz)  
[zuzcakova@poncza-sramek.cz](mailto:zuzcakova@poncza-sramek.cz)

**Petra Šrámková Babišová**  
**Libuše Tačová**  
**Mgr. Bc. Elena Fojtíková**

[sramkova@poncza-sramek.cz](mailto:sramkova@poncza-sramek.cz)  
[sramek.secretary@poncza-sramek.cz](mailto:sramek.secretary@poncza-sramek.cz)  
[poncza.secretary@poncza-sramek.cz](mailto:poncza.secretary@poncza-sramek.cz)

---

Příloha: 8 (dle seznamu příloh)

Seznam příloh:

1. Rozhodnutí Městského úřadu Karviná, odbor územního plánování a stavebního řízení, stavební úřad, sp. zn. ÚPaSŘ/3550/01/Ku ze dne 8. 10. 2001
2. Povolení vstupu na pozemky (OKD, a.s., IMGE, o.z.) ze dne 20. 6. 2001
3. Povolení vstupu na pozemky (OKD, a.s., IMGE, o.z.) ze dne 2. 7. 2001
4. Vyjádření – rekultivace území Louky – 9. etapa (OKD, a.s. Důl Darkov, o.z.) ze dne 10. 7. 2001
5. Vyjádření – rekultivace území Louky – 9. etapa (OKD, a.s. Důl Darkov, o.z.) ze dne 17. 7. 2001
6. Smlouva o právu provést stavbu ze dne 9. 9. 2014
7. E-mail Žalovaného č. 2 ze dne 15. 1. 2015
8. Rozhodnutí Magistrátu Statutárního města Karviné, odboru stavebního a životního prostředí ze dne 17. 1. 2017, č. j. MMK/004146/2017

1. Žalobou podanou nadepsanému soudu dne 6. 9. 2016, doplněnou dne 23. 12. 2016 (dále jen „Žaloba“), se Žalobce na Žalovaných domáhá určení, že Žalobce má v insolvenčním řízení vedeném nadepsaným soudem pod sp. zn. KSOPS 25 INS 10525/2016 vůči Žalovanému č. 2 pohledávku ve výši 2 061 213 Kč z přihlášky č. P 418,
2. Žalobci byla dne 7. 4. 2017 doručena vyjádření Žalovaných k Žalobě, spolu s výzvou soudu, aby se Žalobce k těmto vyjádřením dále vyjádřil.
3. Žalobce tímto vyhovuje výzvě soudu a v prodloužené lhůtě podává následující další vyjádření:

#### I.

#### Nejedná se odstranění důlních škod

4. Žalovaný č. 2 ve svém vyjádření k žalobním tvrzením namítá, že činnost prováděnou jím na Pozemcích<sup>1</sup> vykonával za účelem odstranění důlní škody ve smyslu ust. § 36 odst. 3 horního zákona. Žalovaný č. 2 se proto domnívá, že Pozemky neužíval bez právního důvodu, a na úkor Žalobce se proto bezdůvodně neobohatil. Žalobce s tímto závěrem zásadně nesouhlasí, a je naopak přesvědčen, že v daném případě se **o odstraňování důlní škody zjevně nejedná**.
5. Dle ust. § 36 odst. 1 horního zákona se za důlní škody považují „škody způsobené na hmotném majetku vyhledáváním a průzkumem ložisek, pokud se provádí důlními díly, dobýváním výhradních ložisek, zřizováním, zajišťováním a likvidací důlních děl a lomů, včetně jejich zařízení, odvalovým, výsypkovým a kalovým hospodářstvím organizací, úpravou a zušlechťováním nerostů, prováděnými v souvislosti s jejich dobýváním, jakož i škody způsobené zvláštními zásahy do zemské kůry“. Za důlní škody se tedy považují pouze takové škody, které vznikly na hmotném majetku **v důsledku** shora popsaných činností. Za důlní škody se tedy *a contrario* nepovažují škody, které nevznikly v důsledku těchto činností a ani tyto činnosti samotné.
6. Žalobce popírá, že by Žalovaný č. 2 v době od 1. 1. 2015 do 30. 6. 2016 na Pozemcích vykonával činnosti, které by měly charakter odstraňování důlních škody ve smyslu ust. § 36 odst. 1 horního zákona. Naopak, v daném případě šlo o Terénní úpravy na Pozemcích, které Žalovaný č. 2 činil do 31. 12. 2014 na základě Povolení a souhlasu od právního předchůdce Žalovaného č. 2 (viz bod 14 níže); a po tomto datu v nich, ač bez jakéhokoli veřejnoprávního povolení a právního titulu, fakticky pokračoval. Terénní úpravy jsou v Povolení vymezeny jako „SO 11 Skrývky kulturních zemin“, „SO 12 Násypy na skrývky“, „SO 41 Skrývky kulturních zemin“, „SO 42 Tvarování terénu hlušinou“, „SO 43 Odvodnění území“, „SO 45 Technická rekultivace“ a „SO 46 Biologická rekultivace“. Jedná se přitom o činnosti, jejich trvání bylo dle Povolení předpokládáno na období téměř 12 let. Dle přesvědčení Žalobce je tak z povahy těchto činností *prima facie* zřejmé, že se o odstraňování důlních škod nejedná.
7. Podle ust. § 37 odst. 1 horního zákona se navíc na vypořádání důlní škody vztahují obecné předpisy o náhradě škody. Dle ust. § 2951 odst. 1 občanského zákoníku se škoda nahrazuje uvedením do předešlého stavu; není-li to dobře možné, anebo žádá-li to poškozený, hradí se škoda v penězích. **Terénní úpravy však nepochybně nesměřují v uvedení Pozemků v předešlý stav**, nýbrž podstatným způsobem mění funkční využití a prostorové uspořádání Pozemků. Žalobce dodává, že se mu nepodařilo získat veškerou příslušnou stavebnětechnickou dokumentaci (zejména projektovou dokumentaci)

---

<sup>1</sup> Nevyplyvá-li z kontextu něco jiného, mají slova s velkým počátečním písmenem význam uvedený v doplnění žaloby ze dne 22. 12. 2016.

stavebního úřadu k Terénním úpravám, a proto navrhuje, aby tuto dokumentaci, ze které by mělo být zřejmé, že se nejedná o odstranění důlní škody, vyžádal k důkazu soud.

**Důkaz:**

- Stavebnětechnickou dokumentací Terénních úprav (necht' vyžádán soudem u stavebního úřadu Magistrátu Statutárního města Karviná)

8. Rozpor s argumentací Žalovaného č. 2, že se v případě Terénních úprav jedná o odstraňování důlní škody, Žalobce spatřuje také mj. v tom, že s řadou Terénními úpravami dotčených vlastníků okolních pozemků a spoluvlastníků Pozemků Žalovaný č. 2 již před rokem 2014 vstoupil do úplatných smluvních vztahů (viz bod 18 níže). Takové (nájemní či kupní) smlouvy by optikou naznačené argumentace Žalovaného č. 2 postrádaly logické opodstatnění, pokud se Žalovaný č. 2 opírá o povinnost poškozených poskytovat škůdci součinnost při vstupu a přenechání nemovitostí za účelem odstranění škod.
9. Argumentace Žalovaného č. 2 však dle názoru Žalobce principiálně postrádá jakýkoli legální i legitimní základ. I kdyby se totiž v daném případě jednalo o odstraňování důlních škod (což Žalobce s ohledem na výše uvedené popírá), nevzniklo by pro Žalovaného č. 2 jakožto škůdce, současně s povinností škodu odstranit, právo vstupovat a užívat pozemky Žalobce coby poškozeného bez jeho souhlasu, a to ještě navíc bezúplatně. Tento závěr platí tím spíše, že v důsledku takového odstraňování škod byl Žalobce coby poškozený omezen ve výkonu vlastnických práv ke svým Pozemkům v trvání několika let. Opačný závěr by zjevně byl v příkrém rozporu s dobrými mravy.

## II.

### **Dohoda ze dne 23. 1. 2008 se neaplikuje**

10. Žalovaní dále tvrdí, že právní předchůdce Žalobce a Žalovaný č. 2 uzavřeli dne 23. 1. 2008 dohodu o úpravě vztahů při sanačně rekultivačních akcích (dále jen „**Dohoda**“). Žalovaní z existence Dohody dovozují, že:
  - (a) Dohoda byla právním důvodem pro provádění Terénních úprav i v období ode dne 1. 1. 2015 do dne 30. 6. 2016;
  - (b) Žalobce porušil Dohodu, pokud nepožádal Žalovaného č. 2 o uzavření zvláštní nájemní smlouvy, která by řešila využívání Pozemků po dni 1. 1. 2015;
  - (c) výše nájemného za užívání Pozemků Žalovaným č. 2 by dle Dohody činila částku v rozmezí 0,10 Kč až 0,20 Kč za 1 metr čtvereční pronajaté plochy.
11. Žalobce je přesvědčen, že žádné z uvedených tvrzení Žalovaných v daném případě neobstojí, neboť úprava vztahů mezi Žalobcem a Žalovaným č. 2 založená Dohodou, resp. **Dohoda se na užívání Pozemků v období ode dne 1. 1. 2015 do dne 30. 6. 2016 nevztahovala**. Žalobce předně považuje tento argument za **účelový**, neboť sám Žalovaný č. 2 argumentuje primárně tím, že Terénní úpravy měly povahu odstraňování důlních škod. V tomto smyslu je poukaz na Dohodu z jeho strany **vnitřně rozporný**, neboť předmětem Dohody odstraňování důlních škod nebylo.
12. Žalobce si dovoluje připomenout, že Povoláním bylo rozhodnuto o uskutečnění Terénních úprav na Pozemcích v rámci činnosti pod názvem „Rekultivace území Louky – 9. etapa, 1. a 4. stavba“ **na dobu**

**určitou s termínem dokončení do dne 31. 12. 2014.** Povolení bylo vydáno na žádost právního předchůdce Žalovaného č. 2, tj. společnosti Českomoravské doly, a.s., člen koncernu KARBON INVEST, a.s. (později ČMD, a. s.), IČO 46356215 (dále jen „**ČMD**“) jako investora Terénních úprav, kterého zastupovala společnost Důlní škody Stonava, spol. s r.o. Žalobce tímto upřesňuje svá tvrzení z předchozího vyjádření tak, že v době vydání Povolení byl vlastníkem Pozemků jiný právní předchůdce Žalovaného, a to společnost OKD, a.s., IČO 00002593 (dále jen „**Původní OKD**“).

13. Řízení o vydání Povolení předcházelo řízení o návrhu ČMD na vydání územního rozhodnutí o umístění stavby (Terénních úprav) vedené u Městského úřadu Karviná, odbor územního plánování a stavebního řízení, stavební úřad, pod sp. zn. ÚPaSŘ/3550/01/Ku, ve kterém dne 8. 10. 2001 stavební úřad rozhodl k návrhu ČMD o územním rozhodnutí o umístění stavby a využití území pod názvem „Rekultivace území Louky – 9. etapa, 1. a 4. stavba“ na dobu dočasnou do dne 31. 12. 2014 (z rozhodnutí se podává, že o tento termín požádala sama ČMD).

**Důkaz:**

- Rozhodnutím Městského úřadu Karviná, odbor územního plánování a stavebního řízení, stavební úřad, sp. zn. ÚPaSŘ/3550/01/Ku ze dne 8. 10. 2001 (příloha č. 1)

14. Jelikož jedním z předpokladů návrhu na vydání územního rozhodnutí o umístění stavby je předem obdržený souhlas vlastníka dotčených pozemků<sup>2</sup>, ČMD požádal Původní OKD jako vlastníka Pozemků o udělení takového souhlasu. **Původní OKD takovýto souhlas k žádosti ČMD udělila na dobu trvání Terénních úprav, tj. do dne 31. 12. 2014.** Z uvedených souhlasů Původní OKD se mj. podává podmínka, že Pozemky po ukončení trvání Terénních úprav budou vráceny vlastníkovi. Žalobce tedy podotýká, že **do dne 31. 12. 2014 měl Žalovaný č. 2 právní titul k provádění Terénních úprav**; tento souhlas byl však udělen ze strany Původní OKD, tedy právním předchůdcem Žalovaného č. 2.

**Důkaz:**

- Povoláním vstupu na pozemky (OKD, a.s., IMGE, o.z.) ze dne 20. 6. 2001 (příloha č. 2)
- Povolání vstupu na pozemky (OKD, a.s., IMGE, o.z.) ze dne 2. 7. 2001 (příloha č. 3)
- Vyjádřením – rekultivace území Louky – 9. etapa (OKD, a.s. Důl Darkov, o.z.) ze dne 10. 7. 2001 (příloha č. 4)
- Vyjádřením – rekultivace území Louky – 9. etapa (OKD, a.s. Důl Darkov, o.z.) ze dne 17. 7. 2001 (příloha č. 5)

15. S rozhodným dnem 1. 7. 2005 došlo ke sloučení ČMD a Původní OKD. Nástupnická Původní OKD zanikla rozdělením na základě projektu rozdělení a smlouvy o rozdělení ze dne 22. 5. 2006, přičemž část jmění přešla na Žalovaného č. 2. V důsledku odštěpení části obchodního jmění Žalovaného č. 2 přešly Pozemky na právního předchůdce Žalobce (tj. na společnost RPG RE Property, a.s.) s rozhodným dnem 1. 1. 2008.

**Důkaz:**

- Úplným výpisem OKD, a.s., IČO 00002593 z obchodního rejstříku (Žalobce předloží k důkazu, pokud Žalovaný učiní výše uvedená tvrzení sporným)
- Úplným výpisem Žalovaného č. 2 z obchodního rejstříku (Žalobce předloží k důkazu, pokud Žalovaný učiní výše uvedená tvrzení sporným)

---

<sup>2</sup> viz ust. § 3 odst. 1, písmeno e) vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 29. května 1998, č. 132/1998 Sb., kterou se provádí některá ustanovení stavebního zákona, v platném znění

- *Úplným výpisem Žalobce z obchodního rejstříku* (Žalobce předloží k důkazu, pokud Žalovaní učiní výše uvedená tvrzení sporným)

16. V souvislosti s Dohodou poukazuje Žalobce na to, že tato sice měla upravovat vztahy mezi Žalobcem a Žalovaným č. 2 při sanačně rekultivačních akcích, avšak **pouze tehdy, pokud jde o akce budoucí**. V tomto ohledu Žalobce odkazuje zejména na:

- (a) článek 1.2 Dohody, podle něhož je předmětem dohody zabezpečení všech uložených povinností Žalovaného č. 2 vyplývajících z ust. § 31 odst. 5 horního zákona, které jsou nezbytné pro splnění zákonných povinností sanace a rekultivace ze strany Žalovaného č. 2 a které (na nemovitostech právního předchůdce Žalobce) **budou realizovány od data účinnosti Dohody**, přičemž předtím **budou schváleny příslušným báňským úřadem**;
- (b) článek 1.3 a 1.4. Dohody, podle nichž byl právní předchůdce Žalobce oprávněn požadovat odlišný způsob sanace/rekultivace a strany Dohody se současně zavázaly, že při nesouhlasu Žalobce s výběrem rekultivačního cíle Žalovaného č. 2, zahájí konzultace s cílem vyhovět požadavkům na rekultivace obou stran;
- (c) článek 2.1 až 2.4 Dohody, podle nichž se právní předchůdce Žalobce zavázal (i) poskytovat Žalovanému č. 2 vstup na nemovitosti (na základě zvláštních nájemních smluv, které měly být uzavírány na dobu trvání sanačně rekultivačních prací), (ii) souhlasit u nemovitostí s vynětím ze zemědělského a lesního fondu, (iii) souhlasit s prováděním sanačních akcí dle stavebního zákona, jakož (iv) souhlasit s přeložkami inženýrských sítí;
- (d) článek 8.9 Dohody, podle něhož nabyla Dohoda účinnosti dnem následujícím po dni, ke kterému bylo odštěpení zapsáno do obchodního rejstříku (odštěpení bylo zapsáno dne 30. 6. 2008).

**Důkaz:**

- *Dohodou o úpravě vztahu při sanačně rekultivačních akcích ze dne 23. 1. 2008* (založena v soudním spise)

17. Z výše uvedeného dle názoru Žalobce nade vší pochybnost vyplývá, že **úmyslem stran Dohody nebylo sjednaná práva a povinnosti vztáhnout na již (do dne účinnosti Dohody) zahájené, probíhající sanační a rekultivační akce**. Tento závěr tak nutně platí i pro Terénní úpravy, které v té době probíhaly na základě Povolení a souhlasu Žalobce již šestým rokem. Opačnému závěru neodporují pouze výše uvedená ujednání (ujednané povinnosti Žalobce byly ve vztahu k Terénním úpravám zcela nadbytečné, neboť Žalovaný č. 2 k jejich provádění již nepotřeboval ani veřejnoprávní povolení a právní titul), ale i skutečnost, že **Terénní úpravy** (ale ani další již dříve zahájené sanačně rekultivační akce) **nejsou v Dohodě vůbec zmíněny**.

18. Závěr, že se Dohoda na Terénní úpravy nevztahovala, vyplývá i z následné praxe stran. Žalobce v tomto ohledu poukazuje zejména na skutečnost, že mezi Žalobcem a Žalovaným č. 2 byly zvláštní nájemní smlouvy, případně smlouvy o právu provést stavbu, uzavírány pouze na nově zahájené, nikoli již probíhající sanační a rekultivační akce, neboť k těm Žalovaný č. 2 disponoval právním důvodem v podobě souhlasu právních předchůdců Žalobce.

19. Žalobci je také známo, že Žalovaný č. 2 na přelomu roku 2014 a 2015 uzavíral s vlastníky pozemků dotčených Terénními úpravami včetně spoluvlastníky Pozemků dodatky k uzavřeným smluvním vztahům, případně dotčené pozemky odkupoval. Jak již Žalobce uvedl ve svém předchozím vyjádření, Žalovaný č. 2 měl uzavřít dne 1. 8. 2014 (tj. 5 měsíců před tím, než měl dokončit Terénní úpravy) nájemní smlouvu se Statutárním městem Karviná na dobu neurčitou za nájemné ve výši 11 Kč/m<sup>2</sup>. Dále Žalovaný č. 2 měl například dne 7. 10. 2014 uzavřít dodatek k nájemní smlouvě se spoluvlastníkem Pozemků paní Danielou Brodovou, jímž došlo ke změně doby trvání nájmu z doby určité (původně do 31. 12. 2014) na dobu neurčitou za cenu 18 Kč/m<sup>2</sup>, či dne 15. 12. 2014 měl uzavřít s paní Felicjou Makowkovou kupní smlouvu, jejímž předmětem byl prodej pozemků dotčených Terénními úpravami. Dané navíc dokládá, že Žalovaný č. 2 si byl v té době vědom skutečnosti, že Pozemky jsou jím po dni 1. 1. 2015 využívány bez řádného právního důvodu. A ve vztahu k Žalobci, s nímž ohledně užívání Pozemků po 31. 12. 2014 žádné ujednání neměl, jej tak zbavuje i dobré víry v rámci bezdůvodného obohacení (viz rovněž bod 24 níže).

**Důkaz:**

- *Usnesením Rady Statutárního města Karviná (založeno v soudním spise)*
- *Nájemní smlouvou uzavřenou Žalovaným č. 2 s paní Danielou Brodovou včetně dodatku ze dne 7. 10. 2014 (necht soudem uložena povinnost předložit k důkazu Žalovaným č. 2)*
- *Kupní smlouvou uzavřenou Žalovaným č. 2 s paní Felicjou Makowkovou dne 15. 12. 2014 (necht soudem uložena povinnost předložit k důkazu Žalovaným č. 2)*

20. Výše uvedený závěr podporuje mj. Žalovaným č. 2 namítaná nájemní smlouva uzavřená mezi Žalobcem a Žalovaným č. 2 dne 9. 4. 2015. **Předpokladem uzavření této nájemní smlouvy nebyla (jak se mylně domnívá Žalovaný č. 2) Dohoda, ale smlouva o právu provést stavbu** uzavřená mezi Žalobcem a Žalovaným č. 2 dne 9. 9. 2014. Je současně potřeba konstatovat, že stavba prodloužení koleje je mimoglobální stavbou, která se vyznačovala svou krátkodobostí a účelovostí – odvoz hlušiny z Pozemků. Stavba prodloužení koleje procházela v zanedbatelné výměře Pozemků a spočívala pouze v nezbytných stavebních pracích pro dočasné umístění drážního tělesa, které mělo být po vyčerpání účelu zlikvidováno a dotčené Pozemky uvedeny v předešlý stav – viz také bod (B) preambule smlouvy o právu provést stavbu. Od těchto všech hledisek se mj. odvíjela jednání o výši nájmu, kdy bylo sjednáno nájemné na, pokud možno, co nejnižší úrovni. Je nepochybné, že byla-li by tato stavba trvalá, nájemné by jistě bylo vyšší (viz také Nájemní smlouva ze dne 30. 6. 2016 – resp. k výši nájemného, které lze v místě a čase považovat za obvyklé, se žalobce vyjadřoval obsáhle v předchozím vyjádření). Právě proto lze na podmínky této nájemní smlouvy pohlížet jako na výjimku, než na pravidlo, jak se účelově snaží soudu předestřít Žalovaný č. 2. O tom, že se Žalovaný č. 2 necítil v případě Terénních úprav vázán Dohodou mj. svědčí to, že uzavření nájemní smlouvy v souvislosti se stavbou Prodloužení koleje navrhl Žalovaný č. 2. Taková mj. byla mezi Žalobcem a Žalovaným zvyklost, kdy v případě nových staveb žádal o uzavření nájemního vztahu vždy Žalovaný č. 2.

**Důkaz:**

- *Smlouvou o právu provést stavbu ze dne 9. 9. 2014 (příloha č. 6)*
- *E-mailem Žalované č. 2 ze dne 15. 1. 2015 (příloha č. 7)*

21. Žalobce je současně přesvědčen, že Dohoda, která se týkala sanačních prací ve smyslu ust. § 31 odst. 5 horního zákona (viz čl. 1.1 Dohody), se nevztahovala na Terénní úpravy i z dalšího důvodu. A to konkrétně proto, že **Terénní úpravy** během celé doby platnosti Povolení, a tím spíše po ukončení jeho platnosti, **neměly povahu sanačních prací ve smyslu horního zákona**. Za sanaci se dle ust. § 31 odst. 5

horního zákona považuje „odstranění škod na krajině komplexní úpravou území a územních struktur“. Z podstaty této zákonné definice plyne, že za sanaci může být považována pouze taková **úprava územní** a územních struktur, která **má trvalý charakter**. Z Povolení, které se vztahuje k Terénním úpravám, však tato trvalost neplyne. Naopak, v Povolení se jednoznačně uvádí, že **Terénní úpravy byly povoleny pouze** (k žádosti právního předchůdce Žalovaného č. 2) na dobu určitou, tedy **dočasně**. V tomto směru Žalobce poukazuje i na rozhodnutí Magistrátu města Karviné, odboru stavebního a životního prostředí ze dne 17. 1. 2017, č. j. MMK/004146/2017 (dále jen „**Nové povolení**“), kterým došlo ke „změně v užívání Terénních úprav“ na dobu trvalou. Žalobce tak má za to, že až na základě tohoto povolení naplnily Terénní úpravy předpoklady stanovené v ust. § 31 odst. 5 horního zákona.

**Důkaz:**

- Rozhodnutím Magistrátu Statutárního města Karviné, odboru stavebního a životního prostředí ze dne 17. 1. 2017, č. j. MMK/004146/2017 (příloha č. 8)

22. Daný závěr se navíc dle přesvědčení Žalobce uplatní na Terénní úpravy prováděné od 1. 1. 2015 do 30. 6. 2016 i tehdy, pokud by eventuálně soud dospěl k závěru, že Terénní úpravy povolené Povolením vykazovaly znaky sanace dle ust. § 31 odst. 5 horního zákona. Ke dni 1. 1. 2015 totiž Povolení přestalo platit a **Žalobce č. 2** poté **neměl k dispozici žádné jiné veřejnoprávní povolení k provádění Terénních úprav**; tento stav trval po celou dobu trvání bezdůvodného obohacení, resp. až do získání Nového povolení. Terénní úpravy tak byly v mezidobí prováděny v rozporu s veřejnoprávními předpisy; jednalo se o neoprávněnou stavební činnost, která naplňovala znaky správního deliktu dle stavebního zákona. Žalobce je toho názoru, že **neoprávněné (černé) Terénní úpravy**, které jsou obecně ze zákona reprobovány, **nemohou být současně považovány za (zákonem aprobované) sanační práce** dle ust. § 31 odst. 5 horního zákona.
23. Pro předmětný spor však Žalobce považuje za rozhodující, že **ke dni 1. 1. 2015** (a tento právní stav trval až do 30. 6. 2016, kdy až od 1. 7. 2016 byly mezi Žalovaným č. 2 a Žalobcem sjednám nájemní vztah) **Žalovaný č. 2 neměl k provádění Terénních úprav na Pozemcích nejen veřejnoprávní oprávnění, ale zejména žádný soukromoprávní titul**. Bezdůvodné obohacení je přitom postaveno na objektivním principu, což znamená, že její existence není závislá na tom, zda obohacený o něm věděl či byl v dobré víře. V tomto ohledu by tedy závěr o vzniku bezdůvodného obohacení na straně Žalovaného č. 2 nutně platil i tehdy, pokud by se Dohoda na Terénní úpravy prováděné v období od 1. 1. 2015 do 30. 6. 2016 eventuálně vztahovala (aplikace Dohody je však s ohledem na výše uvedené vyloučená). Dohoda sama totiž žádný právní titul k užívání Pozemků přímo nezakládala; naopak, výslovně pro tento účel předvíдалa dřívější poskytnutí souhlasu a uzavření nájemní smlouvy. I kdyby tedy Žalobce neinicioval uzavření nájemní smlouvy dle čl. 2.1 Dohody, ač by tak hypoteticky v případě Terénních prací učinit měl, či porušil povinnost poskytnout souhlas nebo součinnost, Žalovaný č. 2 by měl tomu odpovídající právo vyžadovat součinnost od Žalobce, potažmo práva vyplývající z porušení smluvních povinností. **Žalovanému č. 2 by však naopak ani v takovém případě nesvědčilo bez dalšího právo užívat Pozemky**. Žalobce jen pro úplnost dodává, že Žalovaný č. 2 jej pro účely získání právního titulu o poskytnutí souhlasu ani uzavření Nájemní smlouvy nepožádal (což ostatně rovněž dokládá závěr, že se Dohoda na Terénní úpravy nevztahovala). V tomto směru je tak argumentace Žalovaných o tom, že Žalobce neinicioval uzavření Nájemní smlouvy ve smyslu Dohody, nanejvýš lichá a účelová.
24. Žalobce navíc poukazuje na to, že Žalovaný č. 2 si byl dobře vědom skutečnosti, že Pozemky jsou jím po dni 1. 1. 2015 využívány bez řádného právního důvodu, když provádění Terénních úprav nezastavil, o čemž mj. svědčí již v řízení prezentovaný přípis Žalovaného č. 2 ze dne 25. 2. 2016. **Žalovanému č. 2 tak**



**nesvědčila ani dobrá víra při užívání Pozemků** v dané době. V tomto ohledu je tak nutno jednání Žalovaného č. 2 považovat za **rozporné s dobrými mravy**, a to tím spíše, pokud si za daných podmínek nárokuje bezplatné užívání Pozemků.

25. S ohledem na výše uvedené je dle názoru Žalobce existence bezdůvodného obohacení na straně Žalovaného č. 2 dostatečně prokázána. Pokud jde o výpočet její výše, Žalobce odkazuje na své předešlé vyjádření. Žalobce v tomto ohledu jen z procesní opatrnosti opět poukazuje na to, že pro výpočet bezdůvodného obohacení nelze přihlížet k Dohodě, neboť tato se na Terénní úpravy nevztahovala. Ale i pokud by eventuálně soud dospěl k závěru, že se na ně Dohoda vztahuje, není tam zmíněná částka – jak to nesprávně tvrdí Žalovaní – určující pro výši bezdůvodného obohacení. Jak již Žalobce upozornil v předešlém svém vyjádření, není pro výši bezdůvodného obohacení v daném případě **rozhodující** nájemné dříve placené (a tím spíše ne nájemné – jaké je uvedeno v Dohodě – které ve skutečnosti ani placeno nebylo, neboť k uzavření nájemní smlouvy nedošlo), nýbrž **obvyklé nájemné**, tedy výše nájemného, které by pronajímatel v daném místě a čase obdržel při pronájmu věci srovnatelného druhu, vlastností, stáří apod.
26. Pro závěr o aplikovatelnosti obvyklého nájemného na posuzovaný případ Žalobce odkazuje např. na usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 3767/2007, ze dne 7. 11. 2007, který konstatoval, že „...[p]lněním bez právního důvodu je i užívání cizí nemovitosti (pozemku) bez nájemní smlouvy či jiného titulu opravňujícího užívat cizí věc. Takový uživatel není schopen spotřebované plnění v podobě výkonu práva užívání cizí věci vrátit, a je proto povinen nahradit bezdůvodné obohacení peněžitou formou; pokud není její výše stanovena, určí ji soud podle své úvahy (§ 136 o.s.ř.), jež se musí opírat o finanční ocenění prospěchu, který účastníku užíváním věci vznikl. Majetkovým vyjádření tohoto prospěchu je **peněžitá částka, která odpovídá částkám vynakládaným obvykle v daném místě a čase na užívání věci i s přihlédnutím k druhu právního důvodu (smluvního typu či věcného práva k věci cizí), kterým se zpravidla právo užívání vzhledem k jeho rozsahu a způsobu zakládá; nejčastěji jde o nájemní smlouvu, kdy se výše náhrady poměruje s obvyklou hladinou nájemného, které by byl nájemce za obvyklých okolností povinen plnit, užíval-li by věc na základě platné nájemní smlouvy**“. Jde přitom o judikatorní závěry, které jsou dlouhodobě a opakovaně (konstantně) potvrzovány v obdobných případech (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 6. 2014, sp. zn. 28 Cdo 17/2014 apod.). Žalobce opětovně podotýká, že v posuzované věci lze podle jeho přesvědčení za podklad pro určení výše obvyklého nájemného použít Nájemní smlouvu, případně pak nájemné, které bylo sjednáno Žalovaným č. 2 se spoluvlastníky Pozemků či vlastníky jiných Terénními úpravami dotčených nemovitostí.

### III. Shrnutí

27. Žalobce rekapituluje své vyjádření k námitkám Žalovaných, kdy je přesvědčen, že tímto se nepodařilo přesvědčivě zpochybnit důvodnost Žaloby, neboť:
- (a) Terénní úpravy, resp. činnost, kterou Žalovaný č. 2 vykonával v období ode dne 1. 1. 2015 do dne 30. 6. 2016 na Pozemcích, nebyly odstraňováním důlní škody;
  - (b) oprávnění užívat Pozemky pouze do 31. 12. 2014 nebylo vázáno na veřejnoprávní povolení, ale na soukromoprávní titul, kterým byl časově omezený souhlas právního předchůdce Žalobce;
  - (c) Dohoda nebyla v uvedeném období právním důvodem užívání Pozemků ani podkladem pro

určení výše nájemného za užívání Pozemků, neboť se práva a povinnosti stran z ní plynoucí na Terénní úpravy neaplikovaly, když (i) úpravou vztahů měly být dotčeny sanace a rekultivace zahájené po účinnosti Dohody, jakož i proto, že (ii) úpravou vztahů měly sanace ve smyslu ust. § 31 odst. 5 horního zákona, a nikoli činnost, kterou na Pozemcích Žalovaný č. 2 vykonával a kterou za takové sanace nelze považovat;

- (d) nájemní smlouva ze dne 9. 4. 2015 není dokladem o výši nájemného, které by bylo možné považovat za obvyklé nájemné v místě a čase.

28. Žalobce proto setrvává na podané Žalobě v celém jejím rozsahu.

**Mgr. Magdaléna Poncza, v.r.**  
advokát