



PONCZA | ŠRÁMEK

advokátní kancelář
attorneys at Law

KRAJSKÝ SOUD OSTRAVA	
Došlo:	23. 12. 2016
Poč. stej.	Doručeno osobně příloh
Hodnota kolů	

Ostrava, dne 22.12.2016

Krajskému soud v Ostravě
Havlíčkovo nábř. 34
728 81 Ostrava

ke sp.zn. 32 ICm 3199/2016
(KSOS 25INS 10525/2016)

PODATELNA

v právní věci

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, Českobratrská 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

Doplnění žaloby

TŘÍKRÁT



K161227-060

OSOBNĚ

Soud: KS Ostrava

Doslo: 23.12.2016 13:30

Pocet stran/priloh: 7/

Pocet stejnopisu:

Přílohy: 4 (dle seznamu příloh)

Seznam příloh:

1. Procesní plná moc
2. Nájemní smlouva ze dne 30. 6. 2016
3. Přehled vlastníků dotčených nemovitostí
4. Usnesení Rady Statutárního města Karviná č. 3804

1. Žalobou podanou nadepsanému soudu dne 6. 9. 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 (dále jen „**Insolvenční řízení**“) pohledávku ve výši 2 061 213 Kč z přihlášky č. P 418 (dále jen „**Pohledávka**“).
2. Žalobce tímto využívá svého práva a Žalobu doplňuje o následující:

I.

Žalovaný č. 2 užíval nemovitosti Žalobce bez právního důvodu

3. Žalobce je od 1. 1. 2010 vlastníkem nemovitostí v k. ú. Louky nad Olší a k. ú. Darkov uvedených v příloze k Žalobě (dále jen „**Pozemky**“).

Důkaz: - *Příslušnými listy vlastnictví (založeny v soudním spisu)*

4. Rozhodnutím Městského úřadu Karviná, odbor územního plánování a stavebního řízení, stavební úřad, sp. zn. ÚPaSŘ/78/02/Ku ze dne 22. 3. 2002, které nabylo právní moci dne 30. 4. 2002 (dále jen „**Povolení**“), bylo rozhodnuto o povolení terénních úprav na Pozemcích v rámci činnosti pod názvem „Rekultivace území Louky – 9. etapa, 1. a 4. stavba“ (dále jen „**Terénní úpravy**“) 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, která byla v době vydání Povolení vlastníkem Pozemků. Žalobce přitom nečiní spornou skutečnost, že Žalovaný č. 2 (resp. jeho předchůdce) prováděl během platnosti Povolení, tj. do 31. 12. 2014, Terénní úpravy na Pozemcích se souhlasem Žalobce, respektive jeho právního předchůdce.

Důkaz: - *Rozhodnutím Městského úřadu Karviná, odbor územního plánování a stavebního řízení, stavební úřad, sp. zn. ÚPaSŘ/78/02/Ku ze dne 22. 3. 2002 (založeno v soudním spisu)*

5. Žalovaný č. 2 Terénní úpravy na Pozemcích nepřestal provádět ani po 31. 12. 2014, resp. tak nepřetržitě činí do dnes. Od 1. 1. 2015 však žalovaný k provádění Terénních úprav na Pozemcích neměl žádné veřejnoprávní povolení. Stejně tak po tomto datu mezi Žalobcem a Žalovaným č. 2 nebyla uzavřena nájemní smlouva ani žádná obdobná dohoda o možnosti užívat Pozemky za účelem provádění Terénních úprav a nebyl dán ani žádný jiný právní důvod, který by Žalovaného č. 2 k užívání Pozemků za účelem provádění Terénních úprav opravňoval. **Žalovaný tak ode dne 1. 1. 2015 až do dne 30. 6. 2016 (viz k tomu dále), tj. celkem 18 měsíců, Terénní úpravy prováděl bez souhlasu Žalobce jako vlastníka Pozemků.**
6. Žalobce je přesvědčen, že i toto tvrzení je mezi ním a Žalovanými nesporné. Nicméně vzhledem k tomu, že oba Žalovaní při přezkumném jednání v Insolvenčním řízení dne 10. 8. 2016 popřeli Žalobcem přihlášenou Pohledávku i co do důvodu, Žalobce proto upřesňuje dále svá tvrzení o tom, že Žalovaný č. 2 prováděl Terénní úpravy na Pozemcích v období od 1. 1. 2015 do dne 30. 6. 2015. Žalobce v tomto směru rovněž doplňuje své důkazní návrhy; z důvodu procesní ekonomie a přesvědčení o nespornosti tvrzení však pro účely tohoto vyjádření příslušné listinné důkazy pouze označuje, přičemž je připraven je předložit, jakmile Žalovaní učiní toto tvrzení sporným.
7. Žalobce v tomto směru považuje za důležité předně doplnit svá tvrzení, že mezi Žalobcem a Žalovaným č. 2 byla dne 30. 6. 2016 uzavřena nájemní smlouva (dále jen „**Nájemní smlouva**“). Jejím předmětem

je přenechání Pozemků k dočasnému užívání Žalovanému č. 2 za účelem provádění Terénních úprav na dobu ode dne 1. 7. 2016 do budoucna až „do doby pravomocného ukončení kolaudačního řízení“ ohledně Pozemků.

Důkaz: - *Nájemní smlouvou ze dne 30. 6. 2016 (příloha č. 2)*

8. Jednání o Nájemní smlouvě mezi Žalobcem a Žalovaným č. 2 přitom probíhala již před datem 30. 6. 2016 a **záměrem těchto předmluvních jednání bylo uzavření dohody, která by mj. vyřešila (vypořádala) vzájemné vztahy vyplývající z neoprávněného užívání Pozemků Žalovaným č. 2 v období před dnem 1. 7. 2016.** Jak například vyplývá ze vzájemné korespondence (a Žalobce v tomto ohledu považuje toto tedy za nesporné), Žalovaný č. 2 si byl vědom skutečnosti, že Pozemky jsou jím využívány bez řádného právního důvodu, provádění Terénních úprav však nezastavil ani nezakouladované Terénní úpravy neodstranil. Vzhledem k zahájení Insolvenčního řízení však následně Žalovaný č. 2 na zpětné řešení vzájemných vztahů nepřistoupil.

Důkaz: - *Přípisem Žalovaného č. 2 ze dne 25. 2. 2016*

9. Pokračující Terénní úpravy v letech 2015 a 2016 byly také například předmětem jednání v rámci zasedání Společné pracovní skupiny statutárního města Karviná a OKD, a.s. Rozsah probíhajících Terénních úprav je dokumentován například ze zápisů z jednání ve dnech 18. 6. 2015, 24. 9. 2015, 10. 12. 2015 a 10. 3. 2016 a 9. 6. 2016, v nichž **zástupce Žalovaného č. 2 konstatuje postup Terénních úprav s výhledovým dokončením v roce 2020.**

Důkaz: - *Zápisy ze zasedání Společné pracovní skupiny statutárního města Karviná a OKD, a.s. z 18. 6. 2015, 24. 9. 2015, 10. 12. 2015 a 10. 3. 2016 a 9. 6. 2016*

10. Rozsah pokračujících Terénních úprav se podává také z **porovnání leteckých snímků** oblasti dotčené Terénními úpravami pořízených v letech 2014 a 2015. Žalovaný č. 2 konstatuje pokračování Terénních úprav v roce 2015 například i ve **zprávě Posouzení vlivu na ŽP** v intencích dle zákona 100/2001 Sb. - Plnění podmínek stanoviska k vlivu na ŽP po novelizaci dle zákona č. 39/2015 Sb. ve vztahu k Pokračování hornické činnosti OKD, a.s. Důlního závodu 2. v dobývacích prostorech lokality ČSM Sever a ČSM Jih v období 2009 – 2020. Odraz pokračujících Terénních úprava lze vysledovat i například v **rozhodnutí Obvodního báňského úřadu** pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého ze dne 4. 3. 2015, č.j. SBS 37810/2014/OBÚ-05/22.

Důkaz: - *Porovnáním leteckých snímků oblasti*
- *Posouzením vlivu na ŽP v intencích dle zákona 100/2001 Sb. - Plnění podmínek stanoviska k vlivu na ŽP po novelizaci dle zákona č. 39/2015 Sb.*
- *Rozhodnutím Obvodního báňského úřadu pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého ze dne 4. 3. 2015, č.j. SBS 37810/2014/OBÚ-05/22*

11. V neposlední řadě Žalobce doplňuje, že přípisem Magistrátu města Karviné, odbor stavební a životní prostředí, stavební úřad, č.j. MMK/152957/2016 ze dne 24. 10. 2016 bylo oznámeno **zahájení řízení o odstranění Terénních úprav** ve smyslu ust. § 129 odst. 1 písm. f) stavebního zákona, u kterých **uplynula doba jejich trvání a nebyla povolena změna v užívání.** Přípisem Magistrátu města Karviné, odbor stavební a životní prostředí, stavební úřad, č.j. MMK/189322/2016 ze dne 5. 12. 2016 (dále jen „Oznámení“) bylo oznámeno **zahájení řízení o povolení změny v užívání Terénních úprav, u**

kterých uplynula doba jejich trvání, z dočasné stavby na stavbu trvalou. Obě výše uvedená řízení byla zahájena z podnětu Žalovaného č. 2, který o povolení změny v užívání požádal dne 23. 8. 2016. Lze vzhledem k povaze žádosti předpokládat, že Žalovaný č. 2 v ní konstatuje, případně k ní dokládá nepřetržité provádění Terénních úprav na Pozemcích.

Důkaz:

- Oznámením o zahájení řízení č.j. MMK/152957/2016 ze dne 24. 10. 2016 oblasti
- Oznámením o zahájení řízení č.j. MMK/189322/2016 ze dne 5. 12. 2016 oblasti
- Správními spisy v řízeních zahájených výše uvedenými oznámeními (nechť vyžádány soudem k důkazu, jakmile učiní Žalovaný tato tvrzení spornými)

II.

Žalovaný č. 2 se na úkor Žalobce bezdůvodně obohatil

12. Žalobce v Insolvenčním řízení uplatnil Pohledávku v celkové výši 2 061 213 Kč z důvodu bezdůvodného obohacení na straně Žalovaného č. 2 ve smyslu ust. § 2991 a násl. občanského zákoníku. **Žalovaný č. 2 se na úkor Žalobce bezdůvodně obohatil tím, že v období ode dne 1. 1. 2015 do dne 30. 6. 2016 užíval Pozemky bez právního důvodu.** Je přitom vhodné zdůraznit, že **Žalovaný č. 2 Pozemky užíval ke svému prospěchu** v zájmu splnění mu horním zákonem uložené povinnosti k sanaci a rekultivaci pozemků dotčených těžbou. S ohledem na okolnosti dané věci je dle názoru Žalobce zjevné, že Žalovaný č. 2 nebyl poctivým příjemcem bezdůvodného obohacení, resp. toto nezískal v dobré víře. Dle § 3003 a 3004 občanského zákoníku je tak Žalovaný č. 2 povinen Žalobci vydat vše, co nabyl, včetně plodů a užitků a současně je povinen nahradit užitek, který by Žalobce byl získal. Jelikož bezdůvodné obohacení spočívající v užívání Pozemku nelze vydat, protože bylo spotřebováno, má Žalobce dle § 2999 občanského zákoníku **právo na peněžitou náhradu ve výši obvyklé ceny.** V projednávaném případě, i ohledem na poměrně ustálenou judikaturu, Žalobce požaduje vydat peněžitou náhradu **ve výši ušlého nájemného.**
13. Co se rozumí pojmem cena obvyklá, soukromoprávní normy nedefinují. Veřejnoprávní předpisy, zejména zákon o oceňování majetku, pak obvyklou cenou rozumí cenu, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného, majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Úroveň obvyklých cen je v podstatě odrazem dosažených cen za věci srovnatelného druhu, vlastností, stáří apod. Obvyklým nájemným se pak rozumí **výše nájemného, které by pronajímatel v daném místě a čase obdržel při pronájmu věci srovnatelného druhu, vlastností, stáří apod.**
14. Žalobce si je vědom, že obvyklá cena (resp. obvyklé nájemné) se určuje zejména znalecky porovnávací metodou. Základním předpokladem pro použití porovnávací metody je však skutečnost, že se v dané lokalitě a v daném čase s podobnými věcmi skutečně běžně obchoduje (resp. se takové věci pronajímají). Pokud tento předpoklad není splněn, nelze porovnáním výši obvyklé ceny (resp. obvyklého nájemného) relevantně stanovit. Žalobce je proto důvodně přesvědčen, že výši bezdůvodného obohacení odpovídající ušlému nájemnému za užívání Pozemku, vzhledem k jejich rozsahu (tj. 389 406 m²), charakteru (nemovitosti zasažené důlní činností Žalovaného č. 2) a ryze specifickému účelu užívání (plnění zákonné povinnosti), by bylo jen velmi obtížné stanovit v rámci znaleckého zadání, když **v místě a čase neexistuje s nemovitostmi obdobnými Pozemkům dostatečně volný trh.** Také je nepochybné, že na výši nájemného působí vlivy, které za použití výše citované definice lze označit za „mimořádné okolnosti trhu“ (například zákonná povinnost, zájmy účastníků apod.) a které přitom nesmí být dle zákonné dikce při stanovení ceny obvyklé zohledňovány.

15. Žalobce má proto za to, že **v posuzované věci lze za podklad pro určení výše ušlého nájemného použít Nájemní smlouvu**, ve které Žalobce a Žalovaný č. 2 dohodli roční nájemné za užívání Pozemků ve výši 2 Kč/m² v části o rozloze 151 274 m² (jedná se o pozemky, na kterých byla prováděna biologická rekultivace) a ve výši 4,50 Kč/m² v části o rozloze 238 132 m² (jedná se o pozemky, na kterých byla prováděna technická rekultivace).
16. Jak totiž výše v tomto podání uvedeno, jednání o Nájemní smlouvě probíhala již dříve se záměrem dořešit užívání Pozemků zpětně ode dne 1. 1. 2015. Žalobce je proto přesvědčen, že **výše nájemného sjednaná v Nájemní smlouvě je dostatečným podkladem pro úvahy o výši nájemného v období před uzavřením Nájemní smlouvy**, neboť lze důvodně předpokládat, že dohoda Žalobce a Žalovaného č. 2 o výši nájmu za období od 1. 1. 2015 do 30. 6. 2016 by korespondovala s výší nájemného dle Nájemní smlouvy. Žalobce přitom za podklad pro výpočet bezdůvodného obohacení (ušlého nájemného) navrhuje vzít výši sjednaného nájemného dle Nájemní smlouvy **přesto, že je zjevné, že s ohledem na její – spíše symbolickou – výši by použití jiné metody výpočtu ušlého nájemného měla za následek celkově podstatně vyšší částku**. Avšak nejen z důvodu předpokládané přijatelnosti tohoto výpočtu pro Žalované, ale rovněž z hlediska celkové procesní ekonomie s ním Žalobce souhlasí.

Důkaz: - *Nájemní smlouvou ze dne 30. 6. 2016 (příloha č. 2)*

17. K alternativním metodám výpočtu ušlého nájemného se tak Žalobce vyjadřuje jen z procesní opatrnosti, neboť vzhledem k učiněným popěrným úkonům Žalovaných nelze zcela vyloučit, že tito budou uvedenou konstrukci výše ušlého nájemného nakonec rozporovat. V tomto ohledu tedy Žalobce především zdůrazňuje, že je mu známo, že

- (a) Terénní úpravy nejsou Žalovaným č. 2 prováděny pouze na Pozemcích;
- (b) Žalovaný č. 2 uzavřel nájemní nebo obdobné smlouvy i s dalšími vlastníky či spoluvlastníky jiných dotčených pozemků;
- (c) výše nájemného se v těchto smlouvách pohybuje výrazně výše, a to až na úrovni ročního nájemného 11 Kč/m², které bylo sjednáno například v nájemní smlouvě uzavřené s Magistrátem města Karviná na období ode dne 1. 8. 2014 do budoucna na dobu neurčitou.

Dle názoru Žalobce jsou tak zcela jistě i podmínky těchto nájemních vztahů možným podkladem pro úvahy o výpočtu ušlého nájemného. V tomto směru Žalobce k důkazu mj. navrhuje přehled vlastníků dotčených Terénními úpravami (přehled vyplývá například z Oznámení, které je přílohou k tomuto doplnění Žaloby) a příslušné nájemní smlouvy.

Důkaz:

- *Přehled vlastníků dotčených nemovitostí (příloha č. 3)*
- *Usnesením Rady Statutárního města Karviná č. 3804 (příloha č. 4)*
- *Nájemními smlouvami uzavřené Žalovaným č. 2 s vlastníky dotčených nemovitostí, jejichž předmětem je nájem dotčených pozemků v žalovaném období (necht' soudem uložena povinnost předložit k důkazu Žalovaným č. 2 popřípadě přímo dotčenými vlastníky, nevyhoví-li Žalovaný č. 2 výzvě soudu)*

18. Pokud nebude vytěžením výše uvedených zdrojů položen dostatečný základ pro stanovení výše vzniklého bezdůvodného obohacení soudem, Žalobce navrhuje, s výhradami zmíněnými výše, aby otázka stanovení výše nájemného za užívání Pozemků v žalovaném období byla přece jen předložena znaleckému zkoumání.

- Důkaz:** - Znaleckým posudkem na určení ušlého nájemného na Pozemcích za období 1. 1. 2015 – 30. 6. 2016 (necht' zadán soudem v případě, že z jiných důkazních návrhů nebude lze čerpat dostatečný podklad pro jeho určení)

III. Shrnutí

19. Žalobce na podkladě (nejen) výše uvedeného je přesvědčen, že jeho nárok je právu, protože:
- (a) Žalovaný č. 2 užíval v období ode dne 1. 1. 2015 do dne 30. 6. 2016 Pozemky ve vlastnictví Žalobce bez jeho souhlasu, jakož i bez jiného řádného právního důvodu,
 - (b) Žalovaný č. 2 se na úkor Žalobce užíváním Pozemků bez právního důvodu obohatil, přičemž je povinen Žalobci nahradit bezdůvodné obohacení v podobě ušlého nájemného v penězích;
 - (c) jelikož nelze zřejmě určit výši ušlého nájemného jako nájemné v místě a čase obvyklé, má žalobce za Žalovaným č. 2 Pohledávku, která je vyjádřením výše ušlého nájemného určeného dle sjednaného nájemného v Nájemní smlouvě.
20. Žalobce proto setrvává na podané Žalobě v celém jejím rozsahu.

