



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Ireny Noskové a soudců JUDr. Zoji Dvořákové a Mgr. Zdeňka Lehovce ve věci

žalobce: **Městská část Praha 3**, IČO 00063517  
sídlem Havlíčkovo nám. 700/9, Praha 3  
zast. advokátem JUDr. Tomášem Richtrem  
sídlem Komenského 37, Slaný

proti  
žalovanému: **AMIGRAF, s.r.o.**, IČO 45242011  
sídlem Holandská 10, Praha 10  
zast. advokátem JUDr. Jiřím Kovandou, Ph.D.  
sídlem Malá Štěpánská 3, Praha 2

**o zaplacení 194 000 Kč s příslušenstvím**, k odvolání žalovaného proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 18. prosince 2017, čj. 34 C 35/2017-177,

**takto:**

- I. Rozsudek soudu I. stupně se ve výroku o věci samé (I.) potvrzuje; ve výroku o nákladech řízení se mění jen tak, že částka k náhradě nákladů řízení žalobci činí 18 969 Kč, jinak se v tomto výroku potvrzuje.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradu nákladů odvolacího řízení částku 300 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám advokáta JUDr. Tomáše Richtra.

Shodu s prvopisem potvrzuje Monika Vrzalová.

**Odůvodnění:**

1. Obvodní soud pro Prahu 10 rozsudkem ze dne 18. prosince 2017 č.j. 34 C 35/2017-177 (I.) uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobci 194 600 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8 05 % z této částky od 1.10.2016 do zaplacení a (II.) nahradit mu k rukám jeho advokáta náklady řízení 94 793 Kč.
2. Žalobce se domáhal žalované částky jako náhrady za bezdůvodné obohacení, kterého se dostalo žalovanému na úkor žalobce v období od 6.9.2014 do 6.9.2016 tím, že užívá bez právního důvodu pozemek parc. č. 2931/311 v k. ú. Žižkov, který je vlastnictvím Hl. m. Prahy a práva a povinnosti jeho vlastníka vykonává Městská část Praha 3, na němž je umístěna stavba žalovaného (jiná stavba č. 2809). O této skutečnosti mezi účastníky nebylo sporu. Žalovaný založil svou obranu na tvrzení, že předmětný pozemek užíval 14 let v domnění, že mu patří, nicméně ani poté, co bylo postaveno najisto, že mu pozemek nepatří, s žalobou nesouhlasil. Bránil se tvrzením, že zatímco on pozemek žalobce chrání před poškozením, na jeho majetku dochází ke škodě, když pochozí střechu garáží užívají občané Prahy 3 jako cestu, čímž je majetek žalovaného poškozován, a ten za opravy vynaložil již přes 900 000 Kč, přičemž na financování těchto oprav se žalobce nijak nepodílí.
3. Soud žalobě vyhověl s tím, že mezi účastníky nebylo sporu o tom, že stavba náležející žalovanému je postavena na pozemku ve vlastnictví Hl. m. Prahy spravovaném žalobcem a takto byl pozemek žalovaným užíván i v rozhodném období; tím je dána důvodnost žaloby co do základu, výše nároku pak byla stanovena znaleckým posudkem Ing. Zdeňka Salveta (97 300 Kč za rok). K vyjádření žalovaného k žalobě, které posoudil jako kompenzační námitku, uvedl soud I. stupně, že nárok na náhradu škody ve výši částky uhrazené žalovaným za opravu pochozí střechy, i kdyby byl dán, by byl promlčen, neboť faktury dokládající úhradu byly z r. 2000. Nadto zdůraznil, že žalovaný již v době koupě objektu věděl, že bude muset střechu opravit, neboť byl v kupní smlouvě výslovně upozorněn na její porušenou izolaci. Kromě toho doplnil, že z provedeného dokazování plyne, že střecha garáží není pozemní účelovou komunikací, neboť nenaplňuje podmínky předpokládané ust. § 7 odst. 1 věta první zák. č. 13/1997 Sb., když všechny „sousední“ domy, do nichž lze vcházet vchody situovanými směrem k ploše pochozích střech objektů mezi těmito domy, mají užívané vchody také z druhé své strany, do ulice. Konečně připojil i úvahu, že návrh žalovaného nemůže obstát též proto, že i kdyby bylo možno plochu pochozí střechy pokládat za pozemní účelovou komunikací, nebyla by samostatnou věcí, neboť ji nelze stavebně oddělit bez poškození stavby samé.
4. Procesně úspěšnému žalobci byla přiznána náhrada nákladů řízení spočívající v náhradě soudního poplatku 9 730 Kč, nákladů znaleckého posudku 7 139 Kč a nákladů právního zastoupení (7 úkonů po 8 900 Kč, 7x režijní paušál 300 Kč a 21% DPH), celkem 94 793 Kč.
5. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný včasné odvolání, jímž brojil proti meritornímu rozhodnutí i proti výroku o nákladech řízení.
6. K věci samé poukázal na skutečnosti mezi účastníky nesporné, vyjádřil však přesvědčení, že z provedeného dokazování vyplývá, že na střeše objektu žalovaného (garáží) se nachází pozemní účelová komunikace. Namítl, že k hlavnímu vchodu vícepodlažního domu z ulice Buková je přístup pouze přes střechu žalovaného, a že žalobce k jeho újmě předložil k důkazu snímky ortofotomapy, z nichž není zřejmé, u kterého vchodu do domu jsou umístěny zvonky, popisné a orientační číslo a poštovní schránky, přičemž účelovou záměnou hlavního vchodu

za vedlejší by došlo k porušení zájmů obyvatel domu a jejich života a zdraví v případě nutné evakuace. Zdůraznil, že soud I. stupně nevzal v úvahu specifikum případu, kdy žalobce užívá v obecním zájmu prostřednictvím svých občanů a voličů střechu garáží žalovaného bez jeho souhlasu téměř 20 let, avšak na sanaci následků – poškození střechy – se nikterak nepodílí; odmítl, že by nárok na náhradu mohl být promlčen, s tím, že tato škoda vzniká průběžně. Akcentoval, že žalobce nikdy žádnou náhradu nepožadoval a s tímto požadavkem přišel až ve chvíli, kdy žalovaný požádal o změnu účelu užívání stavby, přičemž zaplacením „nájemného“ podmiňoval souhlas s žádostí žalovaného. Namítl, že požadavek žalobce podle ust. § 8 zák. č. 89/2012 Sb. nemůže požívat ochrany, neboť je zneužitím práva, a to v tom smyslu, že žalobce (1) využívá střechu žalovaného bez jeho souhlasu a bez právního důvodu, (2) odmítá se jakkoli podílet na nákladech na opravu střechy, (3) zneužívá svého postavení vůči žalovanému tím, že znemožňuje jeho podnikání s úmyslem zbourat jeho garáže pro jiné účely a (4) odmítá uzavřít jakoukoli dohodu s žalovaným, ač mu bylo učiněno několik nabídek.

7. Pokud jde o nákladový výrok, namítl, že rozhodnutí přiznávající žalobci náhradu nákladů právního zastoupení je v rozporu s judikaturou Ústavního soudu, který opakovaně konstatoval, že u obce (městské části) lze presumovat existenci dostatečného materiálního a personálního vybavení ke kvalifikované ochraně zájmů bez nutnosti využít služby advokáta. Doplnil, že spor nebyl nijak zvláště složitý, takže náklady na zastoupení advokátem nebyly vynaloženy účelně.
8. Odvolatel proto navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil soudu I. stupně k dalšímu řízení, popř. aby jej změnil tak, že žalobu zamítne a žalovanému přizná náhradu nákladů řízení.
9. Žalobce ve vyjádření k odvolání odmítl argumentaci žalovaného ve věci samé i ohledně nákladů řízení. Předně zdůraznil, že dům č.p. 397 má dva vchody, jeden přístupný ze střechy a druhý z ulice Buková, přičemž nebylo nijak prokázáno, že právě vchod ze střechy by byl vchodem hlavním. Dále uvedl, že není sporu o tom, že po pochozí střeše přecházejí lidé, avšak že žalovaný byl v kupní smlouvě zavázán pouze k bezplatnému vstupu na střechu vlastníky sousedních bytových domů za účelem údržby inženýrských sítí, a naopak neměl povinnost trpět užívání pochozí střechy jako komunikace v širším rozsahu, přičemž nikdy neučinil žádný pokus o zamezení přístupu na střechu (oplocení, zákazová cedule); o instalaci oplocení naopak uvažoval sám žalobce, který nechal vypracovat projekt. Poukázal též na skutečnost, že sousední bytové domy náleží SVJ, logické by proto bylo obrátit se s požadavkem na příspěví na opravy právě na tuto SVJ, jejichž členové vchod do domu přes střechu užívají. V dalším se ztotožnil s argumentací soudu I. stupně. K otázce nákladů řízení uvedl, že žalovaný citoval rozhodnutí ÚS neúplně a vynechal pokračování věty hovořící o tom, že náklady obce na zastoupení lze mít za účelně vynaložené, není-li v řízení prokázáno, že zmiňovaná presumpce neplatí. Doplnil, že s ohledem na obranu žalovaného se o běžný spor nejednalo, náklady na právní službu byly tedy vynaloženy účelně.
10. Odvolací soud po zjištění, že odvolání je přípustné, bylo podáno osobou k tomuto úkonu oprávněnou a včas, přezkoumal napadený rozsudek i řízení, které jeho vydání předcházelo (§ 212, 212a o.s.ř.). Věc projednal v nepřítomnosti žalovaného, který se k odvolacímu jednání nedostavil. Dospěl k závěru, že odvolání žalovaného není opodstatněné.
11. Soud I. stupně rozhodl o věci na základě skutkového stavu, který považuje odvolací soud za zjištěný správně a úplným (tedy pro rozhodnutí o věci postačujícím) způsobem. O tom, že stavba, která je vlastnictvím žalovaného, se nachází na pozemku náležejícím vlastnický Hl. m. Praze, který spravuje žalobce, sporu nebylo a není. Jestliže žalovaný takto pozemek užívá

a nemá pro to žádný právní titul, je - obecně nahlíženo - požadavek na úhradu částky odpovídající bezdůvodnému obohacení opodstatněný.

12. Výtka odvolatele, že soud I. stupně se řádně neseznámil se stavem věci, jak plyne z provedených důkazů, není důvodná. Při odvolacím jednání vznesený argument, že dům č.p. 397 „má jediný vchod, k němuž lze přijít jen přes střechu stavby žalovaného“, se ukázal být nepravdivým, když zástupce žalovaného konfrontován s fotodokumentací založenou ve spisu posléze sám připustil, že dům má vchody dva. Tvrdil pak, že onen druhý vchod se nepoužívá, ani to však nebylo v průběhu řízení prokázáno; žalobce tvrdí, že tento vchod je běžně užíván, a s ohledem na předloženou fotodokumentaci je zřejmé, že není důvodu, proč by tento „druhý“ vchod neměl být běžně používán, neboť proti vstupu nijak zabezpečen není a především ústí směrem na ulici (do ulice Buková), zatímco „první“ vchod vede na střechu garáží, od ulice - tedy běžné komunikace pro chodce i dopravní prostředky - je odvrácen a autem k němu ani do jeho blízkosti zajet nelze. Který z obou vchodů lze označit za „hlavní“ a který za „vedlejší“ není pro posouzení věci podstatné, když z provedeného dokazování se podává, že oba vchody jsou vstupem do domu čp. 397 a užívány jsou zjevně v závislosti na tom, z které strany chodec k domu přichází. Z tohoto zjištění vyplývá, že je správným závěr soudu I. stupně, že pochozí střechu garáží nelze považovat za účelovou komunikaci, neboť ta není jedinou možností přístupu do domu. Ničeho ostatně nelze vytknout ani jeho závěru, že taková komunikace – i kdyby pochozí střecha byla – by nebyla samostatnou věcí, neboť není oddělitelná od podkladu, na němž se nachází (jedná se o střechu garáže, která byla jako pochozí již projektována a tak vytvořena).
13. Protože žalovaný při odvolacím jednání zdůrazňoval, že charakter střechy jako veřejně přístupné účelové komunikace byl „prokázán“ zprávou odboru dopravy ÚMČ Praha 3, lze v této souvislosti doplnit, že zmíněný názor je v předložené písemnosti (sdělení pro Odbor výstavby ÚMČ Praha 3 z 26.10.2006) vyjádřen jako domněnka („*domníváme se, že se jedná o komunikaci účelovou*“) a za *veřejně přístupnou* pak byla tato komunikace současně označena (jak je výslovně uvedeno) jen proto, že „se nenachází v uzavřeném prostoru a přístup k ní není nijak omezen“. Takto vyjádřená domněnka, že se jedná o účelovou komunikaci, byla odůvodněna odkazem na ust. § 7 odst. 1 zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Uvedené sdělení však nemělo charakter správního rozhodnutí, bylo jen vyjádřením názoru, jehož správnost byla provedeným dokazováním vyloučena; ostatně týž orgán – odbor dopravy ÚMČ Praha 3 - ve své zprávě ze 17.1.2017 konstatoval, že *pochozí střechu nad objekty garážových stání nelze považovat za veřejnou komunikaci* ve smyslu zák. č. 13/1997 Sb., s důrazem na to, že tamní speciální stavební úřad tyto pochozí střechy jako veřejné komunikace nepovoloval ani nekolaudoval. K problematice kvalifikace určitého prostoru jako účelové komunikace se opakovaně vyjádřila judikatura soudů, včetně soudu Ústavního, a soud I. stupně rozhodl v souladu s jejími závěry (lze poukázat např. na rozhodnutí sp. zn. 25 Cdo 2496/2015, zdůrazňující, že na existenci účelové komunikace nelze primárně posuzovat na základě tvrzení, že pozemek je nebo není veřejností využíván jako veřejně přístupný, nýbrž je třeba zkoumat, zda je dána nezbytnost přístupu k nemovitosti přes takový pozemek.) V projednávané věci není pochyb o tom, že pochozí střecha je sice využívána některými chodci – zejména osobami přicházejícími do domu č.p. 397 z té strany, které je odvrácena od přilehlé ulice Buková, nebo z něj takto odcházejícími - avšak jde o příležitostné využití a především se nejedná o jediný možný přístup do uvedeného domu, takže předmětnou pochozí střechu za účelovou komunikaci ve smyslu ust. § 7 odst. 1 zák. č. 13/1997 Sb. považovat nelze.
14. Odvolací námitka, že soud I. stupně chybně posoudil promlčení nároku žalovaného na náhradu škody za poškození střechy, rovněž nemůže obstát. Jak je zřejmé z obsahu spisu, žalovaný tvrdil jediný konkrétní nárok, který by bylo možno v rámci jeho obrany proti žalobě započíst, a to byly částky vynaložené žalovaným za opravu střechy, dokládané fakturami z r. 2000. Byl-li nárok

na (alespoň částečnou) úhradu této částky žalobcem vznesen až v probíhajícím soudním řízení, zjevně se tak stalo po uplynutí promlčecí doby, jak správně konstatoval soud I. stupně. Argument odvolatele, že „škoda na střeše vzniká průběžně“, v této souvislosti nemůže obstát, neboť promlčení lze posuzovat pouze ve vztahu ke konkrétnímu, určitému nároku, který je uplatněn; k tomu však u oné „průběžně vznikající škody“ nedošlo. Ten nárok, který uplatněn byl (částka vynaložená za opravu střechy), byl promlčený, a v tomto závěru soud I. stupně nepochybil, byť se odvolací soud neztotožňuje s jeho názorem na to, že k promlčení došlo uplynutím subjektivní doby již 26.5.2000, když soud I. stupně počátek běhu promlčecí lhůty dovozoval od podpisu kupní smlouvy, v jejímž textu byl žalovaný prokazatelně upozorněn na nutnost opravy střechy. Tento závěr je zjevně chybný, neboť škoda v podobě částky vynaložené na opravu střechy je dokládána fakturami z 20.7.2000, 10.8.2000, 14.9.2000 a 13.11.2000 – nárok na náhradu takto vzniklé škody tedy nemohl být promlčen „nejpozději k 26.5.2000“, neboť k tomuto datu ještě ani nevznikl. Soud I. stupně však správně poukázal na to, že škoda, která mohla takto žalovanému vzniknout, by se promlčela podle ust. § 106 obč. zák. ve dvouleté subjektivní a tříleté objektivní promlčecí době, takže nárok, i kdyby existoval, ke dni jeho uplatnění v řízení byl promlčen již několik let.

15. Důraz žalovaného na to, že žalobce po něm řadu let žádnou náhradu za užívání pozemku nepožadoval, není argumentem pro odepření úhrady žalobci nyní, když o ni požádal. Za důvodnou nelze považovat ani námitku odvolatele, že by nárok žalobcem uplatněný neměl požívat soudní ochrany, když je zneužitím práva. Argumenty, které v této souvislosti žalovaný vznesl, odepření práva žalobci odůvodnit nemohou. (1) Tvzení, že žalobce využívá střechu žalovaného bez jeho souhlasu a bez právního důvodu, nebylo v řízení prokázáno; podle výsledků dokazování slouží předmětná pochozí střecha částečně jako přístup k domu č.p. 397 - není však prostranstvím, které by užívala veřejnost v širším smyslu (jako kdyby tato plocha byla např. veřejně přístupným parkem), ostatně i přístup do domu je jejím prostřednictvím realizován jen částečně, neboť (jak bylo prokázáno), dům má také druhý vstup z ulice. Navíc bylo prokázáno, že když žalovaný svou nemovitost kupoval, byl upozorněn na nutnost umožnit vstup na její pochozí střechu za účelem revizí a údržby inženýrských sítí, neměl tedy povinnost umožnit její užívání k jinému účelu a žalobce jej k ničemu takovému nenutil – ani jej o to nežádal. Fakt, že se jedná o únikovou cestu v případě požáru, na tom nic nemění – tuto situaci je možno řešit tomu adekvátními opatřeními, jak na to poukázal žalobce, který se touto otázkou posléze zabýval, když plánoval oplocení střechy a získal souhlasné stanovisko požárníků. (2) Ani fakt, že se žalobce odmítá jakkoli podílet na nákladech na opravu střechy, nelze proto považovat za zneužití práva. (3) Neobstojí ani argument, že žalobce zneužívá svého postavení vůči žalovanému tím, že znemožňuje jeho podnikání s úmyslem zbourat jeho garáže pro jiné účely; tato námitka nebyla blíže odůvodněna, avšak s ohledem na obsah spisu se lze domnívat, že tím měl žalovaný na mysli zamítnutí svého požadavku na změnu užívání části stavby; takovým rozhodnutím však žalobce nevybočil z akceptovatelného rámce své rozhodovací pravomoci, a jaké jej k tomu vedly pohnutky, zůstává v důkazně nepodložené rovině domněnky odvolatele. (4) Ani fakt, že žalobce s žalovaným neuzavřel žádnou z nabídnutých dohod, nelze považovat za zneužití práva, neboť uzavření smlouvy je výsledkem procesu jednání mezi stranami, a pokud žalobci nabízené dohody nekonvenovaly, nelze mu klást v projednávané věci k tíži, že je neuzavřel.
16. Odvolací soud vzhledem k výše vysvětlenému považuje rozhodnutí soudu I. stupně v jeho meritorním výroku za správné, a proto je podle ust. § 219 o.s.ř. potvrdil.
17. Pokud jde o výrok o nákladech řízení, odvolateli je možno dát za pravdu v tom, že náklady na právní pomoc advokáta v této věci nelze pokládat za náklady účelně vynaložené. Odvolatel v této souvislosti poukázal na přílehlavé rozhodnutí Ústavního soudu, a pokud je snad citoval

neúplně, jak mu ve vyjádření vytkl žalobce, nelze než konstatovat, že v tomto smyslu bylo na žalobci, aby prokázal, že Městská část Praha 3 vlastními právníky nedisponuje. S ohledem na uvedenou výtku si této skutečnosti byl žalobce vědom, avšak to, že by nebylo v silách Městská část Praha 3 zajistit svou kvalifikovanou účast v řízení před soudem prostřednictvím vlastních právně vzdělaných zaměstnanců ani netvrdil, tím spíše neprokazoval. Odvolacímu soudu je známo z jeho rozhodovací činnosti, že Městská část Praha 3 zaměstnává několik právníků, kteří se v minulosti jednání u soudu účastnili, a podle webových stránek MČ Praha 3 jsou zaměstnanci ÚMČ Praha 3 stále. Projednávaná věc byla skutkově i právně jednoduchá a nebyla složitá ani z procesního hlediska. Pak je nutno uzavřít, že náklady na právní službu advokáta nelze považovat za účelně vynaložené a jejich náhradu žalobci, byť v řízení uspěl, přiznat nelze. Odvolací soud proto změnil nákladový výrok tak, že částka nákladů řízení k náhradě žalobci činí 18 969 Kč (soudní poplatek z žaloby 9 730 Kč, náklady znaleckého posudku 7 139 Kč a 7x paušální náhrada 300 Kč za každý z úkonů).

18. Protože žalovaný se svým odvoláním neuspěl, je podle ust. § 224 odst. 1 ve spojení s ust. § 142 odst.1 o.s.ř. povinen nahradit žalobci také účelně vynaložené náklady odvolacího řízení, které jsou tvořeny částkou 300 Kč jako paušální náhradou hotových výdajů za jeden úkon - písemné vyjádření k odvolání žalobce.
19. Protože žalobce je v řízení zastoupen advokátem, je nutno v souladu s ust. § 149 odst. 1 o.s.ř. částky přiznané k náhradě jeho nákladů řízení uhradit k rukám tohoto advokáta.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí lze podat ve lhůtě dvou měsíců od jeho doručení k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu I. stupně dovolání, které je přípustné jen tehdy, 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 vyřešena právní otázka posouzena jinak.

Praha 19. dubna 2018

JUDr. Irena Nosková v. r.  
předsedkyně senátu