



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Lubomíra Velce a soudkyň Mgr. Pavly Polednové a JUDr. Zuzany Sváčkové ve věci

žalobce: **M.J.**, narozený xxx  
bytem xxx  
zastoupený advokátem Mgr. Pavlem Chráskou  
sídlem Ohradské náměstí 1621/5, 150 00 Praha 5

proti  
žalovanému: **HLAVNÍ MĚSTO PRAHA**, IČO 00064581  
sídlem Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1  
zastoupený advokátkou JUDr. Ing. Světlanou Semrádovou Zvolánkovou  
sídlem Karlovo náměstí 287/18, 120 00 Praha 2

**o zaplacení 22 279 Kč s příslušenstvím,**

k odvolání žalobce a žalovaného proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 1. dubna 2022, č. j. 24 C 208/2019-165,

**takto:**

- I. Rozsudek soudu prvního stupně **se potvrzuje.**
- II. Žádný z účastníků **nemá** právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.

**Odůvodnění:**

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně uložil žalované povinnost zaplatit žalobci částku ve výši 9 700 Kč s úrokem z prodlení ve výši 10 % ročně z této částky jdoucím od 1. 10. 2019 do

Shodu s prvopisem potvrzuje Ilona Jiranová

zaplacení (výrok I.), co do částky 12 579 Kč s úrokem z prodlení ve výši 10 % ročně z této částky jdoucím od 1. 10. 2019 do zaplacení žaloba zamítl (výrok II.) a rozhodl, že žalobce je povinen zaplatit žalované náhradu nákladů řízení ve výši 5 097 Kč, a to do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám advokátky žalovaného (výrok III.).

2. Soud prvního stupně takto rozhodl o žalobě, kterou se žalobce domáhal na žalovaném zaplacení částky v celkové výši 22 279 Kč s příslušenstvím z titulu bezdůvodného obohacení vzniklého na jeho úkor tím, že pozemky parc. č. xxx, parc. č. xxx, parc. č. xxx, parc. č. xxx a parc. č. xxx v katastrálním území Xxx, obec Praha, které spoluvlastní, jsou v plném rozsahu zastavěny stavbou – pozemní komunikací ve vlastnictví žalovaného. Tvrdil, že je spoluvlastníkem uvedených pozemků se spoluvlastnickým podílem o velikosti 2/27 a požadoval vydání bezdůvodného obohacení ve výši maximální výše regulovaného nájemného 120 Kč/m<sup>2</sup>/rok za období od 1. 10. 2016 do 31. 12. 2018.
3. Žalovaný navrhoval, aby žaloba byla v celém rozsahu zamítnuta. Namítal, že žalobou uplatněný nárok je v rozporu s dobrými mravy. V případě pozemků parc. č. xxx, parc. č. xxx, parc. č. xxx v katastrálním území Xxx, obec Praha zpochybňoval svou pasivní věcnou legitimaci ve sporu s tím, že na těchto pozemcích se nachází veřejně přístupná účelová komunikace, která je jako zpevněná plocha jejich součástí. Připustila, že na pozemcích parc. č. xxx a parc. č. xxx v katastrálním území Xxx, obec Praha se nachází místní komunikace, sporným však činila jejich plnou zastavěnost. Současně zpochybňovala žalobcem požadovanou výši bezdůvodného obohacení s tím, že je třeba zkoumat cenu obvyklou.
4. Soud prvního stupně na základě provedení dokazování zjistil skutkový stav věci. Na podrobný popis skutkových zjištění soudu prvního stupně v odůvodnění napadeného rozsudku lze pro stručnost odkázat. Soud prvního stupně vyšel zejména ze zjištění, že žalobce na základě kupní smlouvy ze dne 11. 3. 2011 nabyl za kupní cenu 10 000 Kč spoluvlastnický podíl o velikosti 2/27 na pozemcích parc. č. xxx o velikosti 192 m<sup>2</sup>, parc. č. xxx o velikosti 4 m<sup>2</sup>, parc. č. xxx o velikosti 235 m<sup>2</sup>, parc. č. xxx o velikosti 184 m<sup>2</sup> a parc. č. xxx o velikosti 498 m<sup>2</sup>, vše v katastrálním území Xxx, obec Praha. Podle zprávy ředitele odboru dopravy Magistrátu hlavního města Praha ze dne 29. 1. 2021 a osvědčení městské části Praha 13 ze dne 1. 10. 2021 se na pozemcích parc. č. xxx, parc. č. xxx, parc. č. xxx v katastrálním území Xxx, obec Praha nacházejí veřejně přístupné účelové komunikace. Na pozemcích parc. č. xxx a parc. č. xxx v katastrálním území Xxx, obec Praha se nacházejí pozemní komunikace, které jsou zařazeny do kategorie místních komunikací. Podle závěrů znaleckého posudku č. 123-4912/2020, zpracovaného Equity Solutions Appraisals s.r.o., obvyklé nájemné spoluvlastnického podílu o velikosti 2/27 na pozemcích parc. č. xxx a parc. č. xxx v katastrálním území Xxx, obec Praha v období od 1. 10. 2016 do 31. 12. 2018 činí 85 Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. celkem 9 700 Kč. Předžalobní výzvou ze dne 13. 10. 2019 žalobce vyzval žalovaného k vydání bezdůvodného obohacení za bezplatné užívání shora uvedených pozemků v období od 1. 10. 2016 do 31. 12. 2018 nejpozději do 30. 9. 2019. V reakci na předžalobní výzvu ze dne 26. 9. 2019 žalovaný uplatňovaný nárok žalobce odmítl.
5. Zjištěný skutkový stav hodnotil soud prvního stupně po právní stránce. V prvé řadě se zabýval otázkou, zda je žalobou uplatněný nárok v rozporu s dobrými mravy. Vzal v úvahu, že žalobce nabyl spoluvlastnický podíl na předmětných pozemcích ze spekulativních důvodů při vědomí, že se na pozemcích nacházejí pozemní komunikace. Současně však zohlednil, že žalobce de facto využil pasivity žalovaného, který měl možnost zajistit stav souladný s právem ještě předtím, než žalobce spoluvlastnický podíl zakoupil. Za podstatnou z hlediska otázky dobrých mravů pak považoval skutečnost, zda před zahájením řízení v této věci byla ze strany žalovaného ve vztahu k žalobci učiněna konkrétní nabídka na odkup předmětných pozemků, která by byla žalobcem svévolně odmítnuta. Byť ve vztahu mezi účastníky probíhala určitá jednání v souvislosti s jiným soudním řízením vedeným u Obvodního soudu pro Prahu 10, existence konkrétního návrhu žalovaného adresovaného žalobci na odkup předmětných pozemků nebyla dle soudu prvního stupně prokázána. Soud prvního stupně se současně ztotožnil se závěry nálezu Ústavního soudu

ze dne 18. 1. 2022, sp. zn. III. ÚS 2049/21, z nichž plyne, že nelze s poukazem na dobré mravy odmítnout poskytnutí náhrady za bezdůvodné obohacení a učinit tak pozemky pod komunikacemi prakticky bezcenným a neprodejnými. Soud prvního stupně tedy neshledal podmínky pro zamítnutí žalobou uplatněného nároku pro rozpor s dobrými mravy a dále soustředil pozornost na zastavěnost předmětných pozemků a charakter komunikací, které se na nich nacházejí. Deklaroval povědomí o tom, že v jiném řízení, týkajícím se totožných pozemků, přijal Městský soud v Praze jako soud odvolací v usnesení ze dne 23. 4. 2019, č. j. 13 Co 322/2018-301 závěr o tom, že všechny dotčené pozemky jsou zastavěny místní komunikací. Nicméně na podkladě výsledků dokazování provedeného v této věci uzavřel, že komunikace nacházející se na pozemcích parc. č. xxx, parc. č. xxx, parc. č. xxx v katastrálním území Xxx, obec Praha nejsou místními komunikacemi, nýbrž se jedná o veřejně přístupné účelové komunikace. Současně dovodil, že tyto komunikace jsou samostatnými věcmi, neboť z provedeného dokazování nevyplývá, že se jedná o pouhé zpevnění zemského povrchu. S poukazem na § 1, § 3 a § 40 odst. 5 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích (dále jen „zákon č. 13/1997 Sb.“), § 4 odst. 2, § 31 odst. 2 a § 81 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze (dále jen „zákon č. 131/2000 Sb.“) a vyhlášku hl. m. Prahy č. 55/2000, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy (dále také jen „Statut hl. m. Prahy“) dovodil, že dle aktuální právní úpravy je Magistrát hlavního města Prahy silničním správním úřadem na území hlavního města Prahy, který jediný je oprávněn rozhodnout o zařazení pozemní komunikace do kategorie místních komunikací a o vyřazení místní komunikace z této kategorie. Na základě § 6 odst. 2 vyhl. č. 35/1984 Sb. a § 14 odst. 2 zákona č. 418/1990 Sb., o hlavním městě Praze ve znění účinném do 12. 11. 2000 pak dovodil, že dle předcházející právní úpravy mohl zařadit účelové komunikace do sítě místních komunikací místní národní výbor, nyní místní úřad městské části. Vzal v úvahu, že v řízení bylo sdělením Magistrátu hlavního města Prahy, respektive městské části Praha 13 prokázáno, že na pozemcích parc. č. xxx, parc. č. xxx, parc. č. xxx v katastrálním území Xxx, obec Praha se nacházejí veřejně přístupné účelové komunikace. Uzavřel, že pokud místní národní výbor, respektive místní úřad městské části Praha 13 do nabytí účinnosti zákona č. 131/2000 Sb. a po účinnosti tohoto zákona Magistrát hlavního města Prahy nerozhodly o zařazení určité (účelové) komunikace do sítě místních komunikací, nemohla se taková komunikace z právního hlediska místní komunikací stát. Za důležité pak v případě pozemků parc. č. xxx, parc. č. xxx, parc. č. xxx v katastrálním území Xxx, obec Praha považoval též jejich účel. Měl přitom za prokázané, že zmíněné komunikace umožňují přístup ke stavbám (zejména rodinným domům), ke sportovnímu areálu a ke komunikaci pro pěší, tedy že primárně slouží těm, kdo bydlí v příslušné městské části. Současně deklaroval, že v řízení nebylo prokázáno, že by přístup na tyto komunikace byl uzavřený nebo omezený. Na základě uvedeného pak soud prvního stupně dovodil, že prostor, v němž se předmětné veřejně přístupné účelové komunikace nacházejí, má charakter veřejného prostranství ve smyslu § 14b zákona č. 131/2000 Sb., a tudíž je v takovém případě bez ohledu na vlastnictví komunikací ve vztahu k žalobou uplatněným nárokům pasivně legitimovaná městská část. Jinou situaci v otázce pasivní věcné legitimace nicméně soud prvního stupně shledal v případě pozemků parc. č. xxx a parc. č. xxx v katastrálním území Xxx, obec Praha, neboť z provedeného dokazování a z nesporných tvrzení účastníků vyplynulo, že na těchto pozemcích jsou umístěny místní komunikace ve vlastnictví žalovaného. Nepřisvědčil přitom obraně žalovaného v tom smyslu, že na části pozemku parc. č. xxx se nachází veřejná zeleň, a tudíž i v tomto případě je pasivně věcně legitimována městská část. Na podkladě výsledků dokazování dovodil, že část pozemku, na níž se nachází zeleň, nemůže sloužit k trávení volného času občanů městské části. S poukazem na § 11 odst. 5 a § 12 odst. 1 písm. c) zákona č. 13/1997 Sb. pak uzavřel, že se jedná o pomocný silniční pozemek, a tudíž součástí komunikace, neboť slouží k ochraně a k údržbě místní komunikace. Na základě shora uvedených důvodů pak soud prvního stupně dospěl k závěru, že ve vztahu k pozemkům parc. č. xxx a parc. č. xxx v katastrálním území Xxx, obec Praha žalobci v souladu s § 2991 ve spojení s § 2999 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“) svědčí vůči žalovanému nárok na vydání bezdůvodného obohacení ve výši obvyklého nájemného. Při stanovení výše

bezdůvodného obohacení pak vyšel ze závěrů žalovanou předloženého znaleckého posudku vypracovaného znaleckým ústavem Equity Solutions Appraisals s.r.o., který cenu obvyklého nájemného v žalobou vymezeném období stanovil částkou 9 700 Kč za použití simulace z uzavřených kupních smluv na pozemky pod komunikacemi, přičemž srozumitelně použití této metody vysvětlil. Naproti tomu soud prvního stupně neshledal v dané věci využitelným znalecký posudek vypracovaný znalkyní Ing. Ivanou Markovskou, předložený žalobcem, neboť tento při využití porovnávací metody nevycházel ze srovnatelných vzorků, tj. z nájemních smluv na dlouhodobý pronájem pozemků pod místními komunikacemi. Nadto vzal v úvahu, že jmenovaná znalkyně při zpracování znaleckého posudku vycházela také z nabídek realitních kanceláří týkajících se předmětu nájmu s možností komerčního využití, a také to, že žalovaný nájemní smlouvy k pozemkům pod komunikacemi neuzavírá. Ze všech uvedených důvodů soud prvního stupně žalobě co do částky 9 700 Kč vyhověl. S poukazem na § 1970 o. z. a nař. vl. č. 351/2013 Sb. žalovaného zavázal k zaplacení uvedené částky spolu s úrokem z prodlení v zákonné výši, když dovodil, že žalovaný se ocitl v prodlení se zaplacením peněžitého dluhu prvního dne po uplynutí lhůty, kterou žalobce stanovil k poskytnutí plnění v předžalobní výzvě. Ve zbývajícím rozsahu soud prvního stupně žalobou uplatněný nárok zamítl. O náhradě nákladů řízení pak rozhodoval podle § 142 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o.s.ř.“) tak, že podle poměru úspěchu a neúspěchu účastníků ve sporu přiznal žalovanému právo na náhradu 12 % celkových účelně vynaložených nákladů spočívajících v nákladech jeho právního zastoupení.

6. Proti rozsudku soudu prvního stupně podali odvolání oba účastníci. Žalobce směřoval své odvolání do zamítavého výroku o věci samé II. a do výroku o nákladech řízení, žalovaný odvoláním napadl vyhovující výrok o věci samé I. a výrok o nákladech řízení.
7. Žalobce v odvolání označil za správný závěr soudu prvního stupně o tom, že jím uplatněný nárok není v rozporu s dobrými mravy. Současně však vytýkal soudu prvního stupně, že se dopustil velmi závažných pochybení. Citoval judikaturu Nejvyššího soudu a Ústavního soudu týkající se právní povahy pozemních komunikací a na jejím základě namítal, že soud prvního stupně se právně mýlí, pokud na jedné straně má za prokázané, že komunikace na předmětných pozemcích jsou samostatnými věcmi a současně nedochází k závěru, že je ve sporu pasivně věcně legitimován jejich vlastník, tedy žalovaný. Zdůraznil, že vlastníkem dotčených komunikací musí být právě žalovaný, když je vlastníkem přilehlých komunikací, dál tyto pozemky skupuje, komunikace jsou i podle soudu veřejně přístupné a jeho vlastnictví potvrzuje i jeho vlastní servisní organizace Technická správa komunikací hlavního města Prahy. Vyjádřil rovněž názor, že komunikace byly součástí přechodu vlastnického práva k nemovitostem z majetku České republiky do vlastnictví žalovaného podle zákona č. 172/1991 Sb., kdy komunikace přešly zdarma do vlastnictví žalovaného. Poukázal na to, že závěr o vlastnickém právu žalovaného k předmětným komunikacím učinil také Městský soud v Praze v rozhodnutí ze dne 23. 4. 2019, č. j. 13 Co 322/2018-301, když konstatoval, že všechny pozemky jsou zastavěné komunikací ve vlastnictví hlavního města Prahy. Žalobce dále vytýkal soudu prvního stupně, že v napadeném rozsudku pominul důkaz znaleckým posudkem vypracovaným znaleckým ústavem BDO ZNALEX, s.r.o. a tento posudek také z hlediska účelu jeho zpracování nesprávně hodnotil. Vyjádřil rovněž nesouhlas s tím, jakým způsobem soud prvního stupně hodnotil znalecký posudek vypracovaný Ing. Ivanou Markovskou a s poukazem na judikaturu Ústavního soudu namítal, že pokud měl pochybnosti o jeho správnosti, byl povinen znalkyni požádat o vysvětlení. Jestliže tak neučinil, postupoval dle žalobce v rozporu s § 127 o.s.ř. Dále žalobce vytýkal soudu prvního stupně, že si v dané věci nevyžádal aktuální vyjádření silničního správního úřadu v Praze, který prokazatelně spadá pod odbor pozemních komunikací a drah Magistrátu hlavního města Prahy a nikoliv pod odbor dopravy. Další pochybení soudu prvního stupně pak spatřoval v tom, že žádným způsobem nezohlednil závěry vyjádřené v usnesení Městského soudu v Praze ze dne 23. 4. 2019, č. j. 13 Co 322/2018-301, čímž porušil princip předvídatelnosti soudního rozhodování. Na základě všech uvedených důvodů pak navrhl, aby odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně v napadených výrociích změnil tak, že žalobě

v celém rozsahu vyhoví, popřípadě aby jej zrušil a věc v tomto rozsahu vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

8. Žalovaný v odvolání označil za správný závěr soudu prvního stupně o tom, že není v dané věci pasivně věcně legitimován co do nároku na vydání bezdůvodného obohacení ve vztahu k pozemkům parc. č. xxx, parc. č. xxx, parc. č. xxx v katastrálním území Xxx, obec Praha. Brojil však proti závěrům soudu prvního stupně o důvodnosti žalobou uplatněného nároku na vydání bezdůvodného obohacení ve vztahu k pozemkům parc. č. xxx a parc. č. xxx v katastrálním území Xxx, obec Praha. V tomto směru zejména namítal, že soud prvního stupně nesprávně posoudil nárok žalobce z pohledu dobrých mravů. Vyjádřil přesvědčení, že z provedeného dokazování jednoznačně vyplynulo, že uplatňovaný nárok žalobce odporuje dobrým mravům. Poukázal na to, že žalobce nabyl spoluvlastnický podíl na předmětných pozemcích za zcela symbolickou cenu, přičemž mu bylo známo, že jsou zatíženy stavbou komunikace. Vyjádřil názor, že žalobce jedná v rozporu s dobrými mravy, pokud nabývá pozemky za účelem konfrontovat hlavní město Praha s požadavkem na vydání bezdůvodného bohacení. Dle žalobce svědčí v posuzovaném případě o spekulativnosti žalobcova jednání způsob, kterým dotčené pozemky nabyl, nedostatek jiných důvodů či motivů pro nabytí pozemků a žalobcovo chování po získání pozemků. Poukázal na to, že žalobci muselo být z údajů v katastru nemovitostí zřejmé, kde se pozemky nacházejí, jakou mají výměru, jakého jsou druhu a jaký je způsob jejich využití. Dovodil, že vzhledem k charakteru pozemků muselo být žalobci jasné, že praktické využití pozemků, které představují komunikace, nebude široké či téměř žádné. Na podporu své argumentace ve prospěch závěru, že nárok žalobce je v rozporu s dobrými mravy, žalovaný v odvolání citoval závěry plynoucí z judikatury, týkající se případů, které se v podstatných znacích s projednávanou věcí shodují, a v nichž byl žalobní nárok pro rozpor s dobrými mravy zamítnut. Žalovaný vytýkal soudu prvního stupně, že při rozhodování napadeným rozsudkem jím označenou judikaturu nezohlednil. Závěrem navrhl, aby odvolací soud v napadeném výroku I. rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že se žaloba zamítá, a přiznal mu náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.
9. Žalobce ve vyjádření k podanému odvolání žalovaného zopakoval svoji odvolací argumentaci, setrval na svém stanovisku i odvolacím návrhu.
10. Žalovaný ve vyjádření k odvolání žalobce vyvracel jeho odvolací námitky a setrval na svém stanovisku a odvolacím návrhu.
11. Odvolací soud přezkoumal podle § 212 a § 212a o.s.ř. napadený rozsudek soudu prvního stupně i řízení, které jeho vydání předcházelo. Poté dospěl k závěru, že odvolání nejsou důvodné.
12. Soud prvního stupně si pro své rozhodnutí opatřil dostatek skutkových zjištění, vyšel ze správně zjištěného skutkového stavu věci a věc posoudil správně i po právní stránce. Odvolací námitky účastníků nelze považovat za opodstatněné.
13. Podle § 2991 o. z. kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil (odstavec 1). Bezdůvodné se obohatí zvláště ten, kdo získá majetkový prospěch plněním bez právního důvodu, plněním z právního důvodu, který odpadl, protiprávním užitím cizí hodnoty nebo tím, že za něho bylo plněno, co měl po právu plnit sám (odstavec 2).
14. Podle ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu v případě umístění stavby na cizím pozemku bez řádného titulu vzniká na úkor vlastníka pozemku bezdůvodné obohacení vlastníku dotčené stavby, a to již ze samotného titulu vlastnického práva a bez ohledu na to, jakým způsobem své vlastnické právo ke stavbě realizuje. Uvedený závěr platí i tam, kde je na pozemku zřízena pozemní komunikace, představuje-li tato samostatnou věc, a to i v rozsahu nezastavěné, ale k provozu komunikace nezbytné plochy (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 4. 2018, sp. zn. 28 Cdo 2328/2017 nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 8. 2017, sp. zn. 28 Cdo 4208/2016). V souladu s rozhodovací praxí dovolacího soudu i Ústavního soudu je také závěr, že obci jako vlastníku místní komunikace (§ 9 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb.) situované na cizím pozemku bez

řádného titulu vzniká na úkor vlastníka pozemku bezdůvodné obohacení (srov. např. nález Ústavního soudu ze dne 4. 10. 2016, sp. zn. II. ÚS 251/16 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 4. 2018, sp. zn. 28 Cdo 2328/2017).

15. Soud prvního stupně na podkladě provedení dokazování dospěl v souladu s citovanou judikaturou ke správnému závěru o důvodnosti žalobou uplatněného nároku na plnění z bezdůvodného obohacení ve vztahu k pozemkům parc. č. xxx a parc. č. xxx v katastrálním území Xxx, obec Praha. Z provedení dokazování jednoznačně vyplynulo, že na zmíněných pozemcích se nacházejí pozemní komunikace zařazené do kategorie místních komunikací (§ 3 odst. 1 a § 6 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb.). Stavba místní komunikace není součástí pozemku a jejím vlastníkem je obec, na jejímž území se nachází (§ 9 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb.). Z judikatury pak plyne závěr, že místní komunikace může být samostatnou věcí v občanskoprávním smyslu (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 10. 2006 rozsudek, sp. zn. 31 Cdo 691/2005).
16. Jestliže tedy v žalobou vymezeném období byla na pozemcích ve spoluvlastnictví žalobce bez právního titulu umístěna místní komunikace ve vlastnictví žalovaného, vznikl žalovanému na úkor žalobce majetkový prospěch, který je bezdůvodným obohacením a který je povinen vydat. Ke vzniku bezdůvodného obohacení pak došlo v rozsahu celé výměry pozemků parc. č. xxx a parc. č. xxx v katastrálním území Xxx, obec Praha, a to i v rozsahu komunikací nezastavěné, ale k provozu komunikace nezbytné plochy (srovnej rozsudek ze dne 4. 10. 2016, sp. zn. 28 Cdo 1848/2016), za níž lze podle výsledků dokazování považovat tu část pozemku parc. č. xxx, na které se nachází komunikační zeleň k pozemní komunikaci (křižovatce) bezprostředně přiléhající.
17. Odvolací soud je rovněž ve shodě se soudem prvního stupně v závěru, že v daném případě nelze uplatnění práva žalobce na vydání bezdůvodného obohacení kvalifikovat jako výkon práva odporující dobrým mravům. Soud prvního stupně v tomto ohledu pečlivě zvážil všechny rozhodné okolnosti případu, a to nejen skutečnost, že žalobce nabyl spoluvlastnický podíl na dotčených pozemcích ze spekulativních důvodů, ale také ostatní okolnosti doprovázející jednání účastníků o vypořádání jejich vzájemných vztahů. Současně respektoval závěry judikatury Ústavního soudu, z nichž plyne, že odeprání výkonu práva pro rozpor s dobrými mravy by mělo zůstat výjimečným a vést k nalezení spravedlnosti v případech nepřiměřené tvrdosti zákona, nikoliv však k oslabování právní jistoty a ochrany subjektivních práv stanovených zákonem. Smyslem investování do nemovitostí je očekávaný ekonomický prospěch, a neměl-li by z investice vlastníkovi plynout, postrádala by taková investice smysl. Výhodné nabytí pozemků ve veřejné dražbě proto nelze považovat za mimořádné okolnosti ospravedlňující použití korektivu dobrých mravů. Stejně tak samotné vyvíjení podnikatelské aktivity, jejímž pojmovým znakem je dosahování zisku, nemůže být považováno za něco a priori nemravného. Nedává žádný rozumný smysl, aby obecné soudy dovodily (z důvodu údajného porušení korektivu dobrých mravů), že stěžovatelce nenáleží náhrada za bezdůvodné obohacení žádná. Pokud totiž vycházely ze skutečnosti, že vedlejší účastník užíval předmětné pozemky bez právního důvodu, mohl se zmíněný korektiv dobrých mravů projevit v redukci požadovaného plnění, nikoliv však v jeho úplném odmítnutí. Závěr učiněný obecnými soudy by z pozemků majících charakter veřejného prostranství činil pozemky bezcenné a neprodejné právě z důvodu, že by jejich budoucí nabyvatelé mohli být a priori považováni za „spekulanty“ a požadavky na náhradu za užívání pozemků jinými subjekty či pokusy o narovnání těchto vztahů za rozporné s dobrými mravy (srovnej nález Ústavního soudu ze dne 18. 1. 2022, sp. zn. III. ÚS 2049/21).
18. Odvolací soud shledává správným také rozhodnutí soudu prvního stupně o výši žalobci přiznaného peněžitého plnění. Soud prvního stupně srozumitelně zdůvodnil, z jakého důvodu vyšel při stanovení výše bezdůvodného obohacení žalovaného ze znaleckého posudku zpracovaného znaleckým ústavem Equity Solutions Appraisals s.r.o. a nepovažoval za určující pro danou věc závěry znaleckého posudku zpracovaného znalkyní Ing. Ivanou Markovskou, respektive znaleckým ústavem BDO ZNALEX, s.r.o. Důkaz znaleckým posudkem soud hodnotí jako každý jiný důkaz (§ 132 o.s.ř.), nemůže však přezkoumávat věcnou správnost odborných závěrů. Soud prvního

stupně v tomto směru nijak nepochybil, když účastníky předložené znalecké posudky hodnotil z hlediska souladnosti použitých metod určení obvyklého nájemného s jinými v řízení zjištěnými skutečnostmi a okolnostmi daného případu. Pokud tedy v posuzované věci jde o zjištění hodnoty majetkového prospěchu žalovaného vzniklého užíváním pozemků pod místními komunikacemi, lze při absenci vhodného vzorku srovnávacích podkladů (absence nájemních smluv, jejichž předmětem jsou svou povahou srovnatelné pozemky), považovat pro danou věc za méně příléhavé určení výše obvyklého nájemného za použití porovnávací metody (znalecký posudek Ing. Ivany Markovské). Naproti tomu lze souhlasit se soudem prvního stupně, že s okolnostmi daného případu koresponduje určení obvyklého nájemného za použití metody založené na simulaci z uzavřených kupních smluv, použité ve znaleckém posudku znaleckého ústavu Equity Solutions Appraisals s.r.o., a to zvláště za situace, kdy závěry tohoto posudku jsou náležitě a logicky odůvodněny, jsou podloženy obsahem nálezu, neodporují ostatním v řízení provedeným důkazům a zohledňují všechny skutečnosti, s nimiž se bylo třeba vypořádat. Nadto využití znaleckého posudku zpracovaného znaleckým ústavem Equity Solutions Appraisals s.r.o. v rámci prováděného dokazování za účelem zjištění obvyklé výše nájemného bylo v jiných obdobných věcech aprobováno Ústavním soudem (srovnej usnesení Ústavního soudu ze dne 2. 6. 2020, sp. zn. III. ÚS 814/20).

19. Konečně soud prvního stupně nepochybil ani v závěru o nedůvodnosti žalobou uplatněného nároku ve vztahu k pozemkům parc. č. xxx, parc. č. xxx, parc. č. xxx v katastrálním území Xxx, obec Praha. Byť odvolací soud nesdílí názor soudu prvního stupně o tom, že na zmíněných pozemcích nacházející se veřejně přístupné účelové komunikace jsou samostatnými věcmi, jeho výsledný závěr o nedostatku pasivní věcné legitimace žalované považuje za věcně správný.
20. O zařazení pozemní komunikace do kategorie místní komunikace rozhoduje příslušný silniční správní úřad na základě jejího určení, dopravního významu a stavebně technického vybavení (§ 3 zákona č. 13/1997 Sb.). V řízení nebyla prokázána existence správního rozhodnutí příslušného silničního správního úřadu o tom, že by pozemní komunikace nacházející na uvedených pozemcích byly zařazeny do kategorie místních komunikací, naopak zprávou ředitele odboru dopravy Magistrátu hlavního města Praha ze dne 29. 1. 2021 a osvědčením městské části Praha 13 ze dne 1. 10. 2021 bylo prokázáno, že do kategorie místních komunikací byly z žalobou označených pozemků zařazeny pouze pozemní komunikace nacházející se na pozemcích parc. č. xxx a parc. č. xxx v katastrálním území Xxx, obec Praha. Soud prvního stupně tedy na podkladě provedeného dokazování správně vyšel z toho, že se jedná o veřejně přístupnou účelovou komunikaci (§ 7 zákona č. 13/1997 Sb.). Nepochybil přitom, pokud se v tomto ohledu odchýlil od závěrů, které ve věci týkající se stejných pozemků vyslovil Městský soud v Praze v usnesení ze dne 23. 4. 2019, č. j. 13 Co 322/2018-301, neboť v uvedeném řízení nebyly provedeny důkazy k povaze pozemních komunikací na dotčených pozemcích, z nichž vycházel soud prvního stupně v této věci.
21. Z judikatury Nejvyššího soudu uplyne, že účelové komunikace jsou druhem pozemku a představují určité ztvárnění či zpracování jeho povrchu. Nemohou být současně pozemkem a současně stavbou ve smyslu občanskoprávním jako dvě rozdílné věci, které by mohly mít rozdílný právní režim (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 10. 2012, sp. zn. 22 Cdo 766/2011). Není-li účelová komunikace stavbou (věcí) ve smyslu občanského práva, ale jen součástí pozemku, nelze uvažovat o tom, že by mohly být občanskoprávní vztahy ke komunikaci a k pozemku, na kterém se nachází, rozdílné (srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 4. 2013, sp. zn. 22 Cdo 2493/2011). Z uvedeného plyne, že v případě účelových komunikací z povahy věci nepřichází v úvahu vypořádání bezdůvodného obohacení mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem účelové pozemní komunikace. Za splnění dalších podmínek může být nicméně relevantní skutečnost, zda má předmětná plocha (území) charakter veřejného prostranství. Z judikatury Nejvyššího soudu a Ústavního soudu totiž plyne, že pokud dochází k omezení ústavně zaručeného vlastnického práva k nemovitému majetku tím, že nemovitost je užívána jako veřejné prostranství, přísluší jeho

vlastníku náhrada ze strany obce, a není-li poskytnuta, lze ji po obci vymáhat jakožto nárok z titulu bezdůvodného obohacení (srovnej náleží Ústavního soudu ze dne 19. 11. 2014, sp. zn. II. ÚS 3624/13-1). Současně z náleží z judikatury Ústavního soudu plyne, že omezení vlastnického práva musí být jednotlivci kompenzováno tím subjektem, v jehož prospěch k omezení dochází.

22. Je-li veřejné prostranství ve vlastnictví jednotlivce užíváno především občany té obce, ve které se nachází, a jeho užívání jinými osobami (např. návštěvníky obce) je zpravidla spíše příležitostné a pro obec obvykle i prospěšné (např. v podobě přímého ekonomického přínosu z vybíraných poplatků za takové užívání), vzniká obci povinnost realizovat ve prospěch vlastníka pozemku, na němž je veřejné prostranství, platby z titulu bezdůvodného obohacení, nedojde-li mezi těmito subjekty k dohodě o jiném způsobu vyrovnání (srovnej náleží Ústavního soudu ze dne 26. 4. 2016, sp. zn. II. ÚS 2520/15). V tomto smyslu v případě pozemků veřejného prostranství judikatura v poměrech hlavního města Prahy přiznala pasivní věcnou legitimaci městské části (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 12. 2009 sp. zn. 28 Cdo 1127/2009, náleží Ústavního soudu ze dne 26. 4. 2016, sp. zn. II. ÚS 2520/15).
23. Ze všech uvedených důvodů dospěl odvolací soud k závěru, že soud prvního stupně nepochybil, pokud žalobě vyhověl co do částky 9 700 Kč s příslušenstvím z titulu bezdůvodného obohacení žalovaného na úkor žalobce v souvislosti s umístěním místních komunikací na pozemcích parc. č. xxx a parc. č. xxx v katastrálním území Xxx, obec Praha, a ve zbytku žalobu jako nedůvodnou zamítl. Správně rozhodl také o náhradě nákladů řízení. Odvolací soud proto podle § 219 o.s.ř. rozsudek soudu prvního stupně v celém rozsahu jako věcně správný potvrdil.
24. O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto dle § 224 odst. 1 a § 142 odst. 2 o.s.ř. tak, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení, když žádný z účastníků nebyl v odvolacím řízení se svým odvoláním úspěšný.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí **není** dovolání přípustné.

Praha 23. listopadu 2022

**JUDr. Lubomír Velc v.r.**  
předseda senátu