



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Věry Sýkorové a soudců Mgr. Michaela Nipperta a JUDr. Aleny Bílkové ve věci

žalobce: **P. A.**, narozený dne xxx  
bytem xxx, xxx  
zastoupený advokátkou Mgr. Monikou Hoffmannovou  
sídlem Jeseniova 1169/51, 130 00 Praha 3

proti

žalovanému: **JUDr. V. N.**, narozený dne xxx  
bytem xxx, xxx

**o zaplacení 17 060 Kč s příslušenstvím**

k odvolání obou účastníků proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 3. srpna 2021, č. j. 17C 117/2020-175,

**takto:**

I. Rozsudek soudu prvního stupně **se** ve výrocích o věci samé (výroky I. a II.) **mění** tak, že žalovaný je povinen zaplatit žalobci 4 183 Kč s úrokem z prodlení ve výši 7,75 % ročně od 28. 1. 2012 do zaplacení, 5 911 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně od 23. 5. 2014 do zaplacení, 5 911 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně od 10. 6. 2016 do zaplacení; co do částky 275 Kč, úroku z prodlení z částky 4 458 Kč od 28. 1. 2010 do 27. 1. 2012, úroku z prodlení z částky 275 Kč od 28. 1. 2012 do zaplacení, dále co do částky 390 Kč, úroku z prodlení z částky 6 301 Kč od 24. 5. 2012 do 22. 5. 2014, úroku z prodlení z částky 390 Kč od 23. 5. 2014 do zaplacení, a co do částky 390 Kč, úroku

z prodlení z částky 6 301 Kč od 9. 6. 2014 do 9. 9. 2016 a úroku z prodlení z částky 390 Kč od 10. 6. 2016 do zaplacení, **se žalobní návrh zamítá**; ve zbývajícím rozsahu, tj. nad rámec žalobního návrhu o zaplacení 17 060 Kč s příslušenstvím, **se rozsudek soudu prvního stupně zrušuje a řízení se zastavuje**.

II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci do tří dnů od právní moci rozsudku a k rukám advokátky Mgr. Moniky Hoffmannové náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů ve výši 27 879,50 Kč.

### Odůvodnění:

1. Obvodní soud pro Prahu 5, dále soud prvního stupně, rozsudkem ze dne 3. 8. 2021, č. j. 17C 117/2020-175, zastavil řízení co do částky 1 280 Kč s příslušenstvím (výrok I.), zamítl žalobní návrh na zaplacení částky 9 302,34 Kč s tam uvedeným příslušenstvím (výrok II.), žalovanému uložil, aby žalobci zaplatil částku 9 037,66 Kč s tam uvedeným příslušenstvím do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok III.) a vyslovil, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení (výrok IV.).
2. Žalobce žalobní návrh na zaplacení žalovaných částek za tři dvouletá období (1/ období 27. 1. 2010 - 27. 1. 2012, 2/ období 22. 5. 2012 - 22. 5. 2014, 3/ období 9. 6. 2014 - 9. 6. 2016) spolu s úroky z prodlení uplatnil na podkladě tvrzení, že se jedná o vydání bezdůvodného obohacení za užívání nezastavěného pozemku parc. č. xxx, v k. ú. Xxx, obec Praha, jehož je vlastníkem, a výši žalovaných částek odvodil od velikosti spoluvlastnického podílu žalovaného na společných částech nemovitostí (bytových domů a garáží) v bytovém areálu zvaném „Xxx“. Jde o věc vyloučenou k samostatnému projednání z dalších žalobcových hromadných žalob proti spoluvlastníkům nemovitostí ve jmenovaném areálu (v hromadné žalobě byl žalovaný označen na xx. místě). Podle mínění žalobce předmětný pozemek v žalovaných obdobích tvořil a nadále tvoří s přílehlými stavbami funkční celek a je součástí areálu Xxx. Tento závěr odvodil z charakteru areálu, neboť do bytových domů a garáží se vstupuje přes jeho pozemek, který vyplňuje prostranství mezi bytovými domy a garážemi a tvoří souvislou plochu. Na pozemku je hřiště (zpevněná plocha s osazeným basketbalovým košem), přístupové cesty k bytovým domům, přístupové cesty ke garážím, další zpevněné cesty a cestičky, část pozemku si členové Xxx xxx ohradili jako předzahrádky. Jedná se o areál obytného sídliště, který má sloužit potřebám obyvatel bytových domů v areálu Xxx. Od počátku výstavby bytových domů a dalších funkčně souvisejících staveb byl tento areál koncipován jako uzavřený areál obytného sídliště. Předmětný pozemek není veřejným prostranstvím, není přístupný bez omezení, byl vždy oddělen od okolí zčásti oplocením, zčásti protihlukovou zdí a zčásti samotnými bytovými domy s ohrazenými předzahrádkami. Vjezd do areálu byl v rozhodném období opatřen zákazovou značkou s dodatkovou tabulí, že vjezd je povolen pouze členům Xxx xxx. Členové Xxx xxx se v minulosti neúspěšně domáhali určení neplatnosti restituční dohody, na základě které byl pozemek vydán H. B., právní předchůdkyni žalobcem, neúspěšně se domáhali určení vlastnictví předmětného pozemku. Žalobce také poukázal na dosavadní rozhodovací praxi soudů ve zcela obdobných případech, jen za jiné období, a zdůraznil, že vždy uspěl a odkázal na princip legitimního očekávání.
3. V průběhu řízení vzal žalobce zpět uplatněný nárok (návrh) na vydání bezdůvodného obohacení za období let 2010 - 2012 v rozsahu rozlohy pozemku zastavěného silnicí Xxx o výměře 1 480 m<sup>2</sup>. Řízení v této části bylo zastaveno.

4. Žalovaný navrhl, aby žaloba byla zamítnuta. Na svoji obranu tvrdil, že předmětný pozemek není oplocen a je veřejně přístupný bez jakéhokoliv omezení, tudíž se jednalo a jedná o veřejné prostranství. Žalobce má na pozemek přístup a nachází se zde veřejná silniční komunikace třetí třídy ve vlastnictví Hlavního města Prahy (komunikace Xxx ). Dále je na pozemku umístěno veřejné osvětlení, pozemek je funkční spjatý a tvoří funkční celek s bytovými domy Xxx xxx. V katastru nemovitostí je evidován jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň. Dále zdůraznil, že žalobce neprokázal, že by žalovaný pozemek užíval. Všechny budovy ve spoluvlastnictví žalovaného stojí na pozemcích v jeho spoluvlastnictví a do všech bytových domů má žalovaný vstup z pozemků, které jsou v jeho spoluvlastnictví, a proto pozemek ve vlastnictví žalobce ke vstupu do budov, ani k jinému účelu, nepotřebuje. Žalobce pozemek užívá rovněž ke komerčním účelům, je zde instalován billboard. Žalobce požaduje, kromě jiného, bezdůvodné obohacení za užívání veřejné komunikace - chodníku přilehlého k ulici Xxx o výměře 314 m<sup>2</sup>, ale za užívání tohoto chodníku již žalobci poskytlo náhradu Hlavní město Praha. Pozemek je nebo může být užíván veřejností a žalobce nikdy neučinil nic, aby veřejnost z užívání svého pozemku vyloučil. Dle názoru žalovaného je věcně pasivně legitimována v případě vydání bezdůvodného obohacení obec. Všechny chodníky na pozemku žalobce jsou ze zákona veřejným prostranstvím a jsou předmětem veřejného užívání. Jednání žalobce považuje žalovaný za rozporné s dobrými mravy, proto by se mu nemělo dostat soudní ochrany.
5. Soud prvního stupně provedl podle návrhů účastníků dokazování, podrobně se zabýval zjištěním skutkového stavu a provedl místní šetření. Uzavřel, že v rozhodném období byl žalobce vlastníkem předmětného pozemku, který se nachází v areálu bytového komplexu Xxx . Žalovaný je spoluvlastníkem podílu na nemovitostech bytového komplexu Xxx . V současné době je pozemek žalobce v rámci areálu Xxx volně přístupný, není nijak označen, není oplocen (ohrazení předzahrádek nelze považovat za oplocení), nejde však o veřejné prostranství, protože pozemky účastníků začleněné v areálu Xxx , nemají charakter veřejného parku, který by svým významem pro širší okolí (sídlíště Xxx ) plnili rekreační a oddychovou funkci pro okruh uživatelů širší, než sousedstvo rezidentů přilehlé bytové výstavby v posuzované lokalitě. Část pozemku je zastavěna chodníkem přiléhajícím k místní komunikaci Xxx a ve vztahu k této části pozemku žalobce není dána věcná pasivní legitimace žalovaného. Část pozemku žalobce plní funkci předzahrádek a přístupových cest k hlavním vchodům bytových domů č. p. xxx - xxx (část soudem označená pro potřeby tohoto řízení „A“ o výměře 1 357 m<sup>2</sup>). Část pozemku žalobce (část soudem označená pro potřeby tohoto řízení „C“ o výměře 1 613 m<sup>2</sup>) je oddělená komunikací Xxx a tam, kde přiléhá ke garážím v areálu Xxx č. p. xxx - xxx, jde o sjezdy ke garážím s manipulačními plochami a zelení obklopující objekty garáží a sjezdy. Část pozemku žalobce (část soudem označená pro potřeby tohoto řízení „B“ o výměře 2 100 m<sup>2</sup>) je zatravněnou plochou s vybetonovanou částí osazenou basketbalovým košem s přístupovým chodníkem k této části, a dále chodníkem propojujícím silnici Xxx a další vnitroareálové chodníky vnitrobloku bytového komplexu Xxx . Část pozemku žalobce soudem označena jako „A“ [předzahrádky a přístupové cesty v hlavním vchodu bytových domů] a „C“ [sjezdy a manipulační plocha ke garážím, včetně zeleně] tvoří s bytovým komplexem Xxx funkční celek. Část označená jako „B“ [zatravněná plocha v severovýchodní části areálu vyplňující prostor mezi komunikací Xxx a předzahrádkami bytových domů č. p. xxx - xxx] součástí funkčního celku posuzovaného areálu není a žalobce na této části může realizovat své vlastnické právo ve všech jeho attributech.

Po právní stránce soud prvního stupně aplikoval ustanovení o bezdůvodném obohacení občanského zákoníku. Vysvětlil, proč se nejedná u předmětného pozemku o veřejném prostranství a odkázal na judikaturu Nejvyššího soudu, kterou citoval. Pozemek žalobce je přístupný každému bez omezení a je tvořený převážně zelení, popřípadě zastavěn chodníky, manipulační plochou či sportovištěm. Z jeho umístění, povrchu a vybavení je zřejmé, že nemá charakter prostoru, které slouží široké veřejnosti ve smyslu, že by jeho užíváním pro odpočinek, relaxaci, zábavu, sportovní

vyžití či zkrácení cesty byly uspokojeny potřeby občanů celé obce v kontextu celého sídliště Xxx , které by přesahovaly hranice bezprostředního okolí areálu Xxx . Pozemek nemá charakter veřejného parku, který by byl svým významem pro širší okolí plnil rekreačně a oddychovou funkci pro okruh uživatelů širších, než sousedstvo v okolních obytných domech a přilehlé zástavbě. Soud odkázal na rozhodnutí Ústavního soudu ze dne 25. 2. 2020, sp. zn. I. ÚS 2129/19, které soudu dává návod na to, jak v případě posuzování charakteru sídlištních pozemků, potažmo sídlištní zeleně, postupovat. Dle názoru soudu prvního stupně judikatura, na kterou odkazoval v této souvislosti žalovaný, se na souzenou věc nevztahuje, neboť řešila jiné situace. Soud prvního stupně vzal za nerozhodné, že na pozemku žalobce se nachází veřejné osvětlení, neboť to nic nemění na povaze a způsobu užívání pozemku, jak vyplývá z judikatury Nejvyššího soudu.

6. Soud prvního stupně věc posuzoval rovněž z hlediska zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a uzavřel, že podle § 12 odst. 4 zákona je součástí pozemní komunikace i přilehlý chodník. Žalovaný ve vztahu k nároku na bezdůvodné obohacení za užívání části pozemku žalobce zastavěného chodníkem přiléhajícím ke komunikaci Xxx , není pasivně věcně legitimován. Tato otázka byla judikatorně jednoznačně vyřešena ve prospěch vlastníka pozemní komunikace (srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 4. 10. 2016, sp. zn. II. ÚS 251/16), proto žalobu v této části uplatněného nároku a v rozsahu 318 m<sup>2</sup> zamítl.
7. Soud prvního stupně se dále se podrobně zabýval otázkou, zda pozemek žalobce je žalovaným užíván jako součást funkčního celku bytového komplexu Xxx . Rozebral pojem „funkční celek“ z hlediska zákonné úpravy a judikatorní úpravy areálové restituční judikatury. Dále vysvětlil pojem sídliště jako funkční celek, odkázal na relevantní judikaturu, kterou citoval, a uzavřel, že sídliště je třeba chápat jako celek zahrnující nejen obytné objekty, objekty občanské a technické vybavenosti, ale i plochy nacházející se mezi těmito objekty, pokud v rámci sídliště plní nějakou konkrétní funkci. Jak již bylo uvedeno, rozdělil pozemek žalobce na část „A“, tj. předzahrádky a přístupové chodníky k hlavním vchodům bytových domů č. p. xxx -xxx stojících na pozemku parc. č. xxx, xxx, xxx, xxx, o výměře 1 350 m<sup>2</sup>, dále část „B“, tj. zatravněná plocha a vybetonovaná plocha sportoviště osazeného basketbalovým košem mezi silnicí Xxx a severovýchodní částí areálu, o výměře 2 100 m<sup>2</sup> a část „C“, tj. sjezdy ze silnice Xxx včetně manipulační plochy zeleně ve formě zastavěné plochy a keřovitého porostu nacházející se u garáží Xxx č. p. xxx - xxx, o výměře 1 613 m<sup>2</sup>. Konstatoval, že část „A“ bezprostředně funkčně souvisí s bytovými domy Xxx a funkčně provázaná s přilehlými zastavěnými pozemky ve spoluvlastnictví žalovaného je i část pozemku „C“. Tyto části pozemku žalobce jsou nezbytně nutné k provozu staveb, jiné jejich využití není možné. U části B, což je zatravněná plocha lichoběžníkového tvaru o výměře 2 100 m<sup>2</sup>, jejíž součástí je zpevněná plocha sportoviště o rozměrech cca 24 x 14 m, soud prvního stupně uzavřel, že nejde o funkční, natož nezbytnou prostorovou návázanost se zastavěnými pozemky bytových domů a garáží, a vysvětlil, proč dospěl k tomuto závěru. Soud prvního stupně neshledal důvodnou námitku žalovaného o rozporu uplatněného nároku s dobrými mravy, ani námitku žalobce stran jeho legitimního očekávání (v předchozích sporech soudy vycházely z jinak zjištěného skutkového stavu).

Poté soud prvního stupně provedl výpočet bezdůvodného obohacení, přičemž vyšel z cenových výměrů Ministerstva financí pro rozhodná období a výměry 2 742 m<sup>2</sup> (od 5 160 m<sup>2</sup>, odečetl 318 m<sup>2</sup> za chodník a 2 100 m<sup>2</sup> za výměru části „B“) a dospěl k výpočtu 2 345,66 Kč za první žalované období (2 742 x 85 = 233 070, 233070/1356264 x 6899), dále 3 346 Kč (2 741 x 120 = 328 920, 328920/1256264 = 0,2425 x 6899 x 2 roky) za druhé období a 3 346 Kč za třetí období, celkem 9 037,66 Kč, po zaokrouhlení 9 038 Kč. Soud přiznal rovněž příslušenství a o nákladech řízení rozhodl podle poměru úspěchu účastníků.

8. Žalobce včasným a přípustným odvoláním napadl zamítavé rozhodnutí ve věci samé a související rozhodnutí o nákladech řízení. Uvedl, že nárok na vydání bezdůvodného obohacení se musí nutně vztahovat na celý předmětný pozemek, protože jako jeden pozemek (nerozdělený na tři části) je zapsán v katastru nemovitostí a především celý pozemek v rozhodných obdobích byl a stále je součástí areálu Xxx xxx. Soud prvního stupně si sám rozdělil sporný pozemek na tři části a vyšel z návrhu geometrického plánu pro rozdělení pozemků vyhotoveného v roce 2013, který ale nikdy nebyl zapsán do katastru nemovitostí a nijak nezohledňuje funkční využití předmětného pozemku. Soud prvního stupně postupoval iracionálně, když stanovil odlišný právní režim pro jím vymezené části pozemku, protože celý pozemek žalobce je součástí obytného areálu Xxx xxx a musí sdílet jednotný režim. Pozemek samotný není oplocen, ale je oplocen částečně celý areál, což koresponduje s právním závěrem, že pozemek je součástí jmenovaného areálu. I část pozemku soudem označená „B“ je využívána obyvateli přilehlých domů a není zřejmé, proč by měla část „B“, přestat být součástí jednotného funkčního celku s ohledem na výstavbu bytového komplexu Xxx xxx, což je samostatný bytový komplex, který je oddělen plotem od areálu Xxx . Komplex Xxx xxx má svůj samostatný příjezd, jde o souvislý komplex oddělený od okolí. Komunikace Xxx byla v roce 2000 formálně zařazena do sítě místních komunikací, ale fakticky se stále jedná o slepou komunikaci, která má jedinou funkci, a to příjezd do areálu Xxx xxx, v rozhodném období zde byla dopravní značka „Zákaz vjezdu“ s dodatkem, že výjimku mají členové Xxx xxx. Úvahy soudu prvního stupně o tom, že část „B“ není funkčně spojena s přilehlými stavbami, jsou irelevantní. Faktem je, že tato „část“ má v rámci areálu svoji funkci, a to oddechovou, rekreační i komunikační, protože jsou zde (mimo jiné) vnitroareálové chodníky. Žalobce v souvislosti s vznesenou námitkou o rozporu uplatněného nároku s dobrými mravy zdůraznil, že členům Xxx xxx (vlastníkům jednotek) opakovaně navrhoval možnost uzavření smlouvy o užívání předmětného pozemku za nízkou úplatu, zpočátku 85 Kč za 1m<sup>2</sup> a rok, posléze 120 Kč za 1m<sup>2</sup> a rok, s čímž oni nesouhlasili, proto musel podat žalobu. Geometrický plán, který vznikl v roce 2013, měl být podkladem pro odprodej některých částí pozemku žalobce členům Xxx xxx, k čemuž ale vůbec nedošlo. Žalobce znovu akcentoval princip legitimního očekávání a poukázal na předchozí spory, které vyzněly v jeho prospěch. Předchozí rozhodnutí obsahovala přesný popis areálu, nadto soudce, který spory rozhodoval v první instanci, areál dobře znal. Na pozemku se sice nenacházela dětská hřiště a pískoviště, ale nachází se zde dětské hřiště s nainstalovanými basketbalovými koši a nejde tedy o zásadně rozdílný skutkový stav. Irelevantní je otázka, zda byl pozemek žalobce přístupný pouze členům Xxx xxx a zda žalobci bylo či nebylo znemožněno vykonávat své vlastnické právo k pozemku, stejně tak je irelevantní, že došlo k výstavbě Xxx xxx. Areál Xxx byl od počátku zamýšlen a budován jako jeden funkční celek, jehož jednotlivé části součástí plnily své předem dané funkce a vše bylo zaměřeno na uspokojování potřeb obyvatel bytových domů, což se děje dosud. Žalobce navrhl, aby odvolací soud rozsudek ve výroku II. změnil a žalobnímu návrhu vyhověl, a aby mu přisoudil náhradu nákladů řízení.
9. Žalovaný včasným a přípustným odvoláním napadl vyhovující rozhodnutí ve věci samé a související rozhodnutí o nákladech řízení. Nesouhlasil se závěry soudu prvního stupně vedoucími k rozhodnutí ve prospěch žalobce a zdůraznil, že soud prvního stupně dostatečně nezohlednil judikaturu vztahující se k veřejnému prostranství, neboť předmětný žalobcův pozemek právě tento charakter má. Žalovaný vyzval žalobce, aby si svůj pozemek oplotil, což on neučinil. Žalovaný jeho pozemek neužívá. Znovu odkázal na judikaturu, kterou označil v průběhu řízení, týkající se sídlištních pozemků, a má za to, že bylo rozhodnuto v rozporu s ní. Část pozemku označená „A“ netvoří funkční celek s bytovým domem a odkázal na argumentaci přednesenou opakovaně v průběhu řízení. Na části pozemku označeného „C“ je neudržovaná zeleň, jde o část mezi komunikací třetí třídy a budovou garážových stání, ve zbylé části se nachází vjezdy do garážových stání s manipulačním prostorem. Tato část pozemku netvoří funkční celek s bytovými domy Xxx xxx už proto, že pozemek je užíván různými subjekty pro různé účely, to soud prvního stupně vůbec nezohlednil. Zdůraznil, že je zde umístěn dvouramenný billboard, což svědčí o tom, že

žalobce s pozemkem nakládá. Poukázal také na to, že tato část pozemku je užívána obyvateli obytného souboru Xxx xxx. Během místního šetření to soud prvního stupně zjistil, ale posléze v rozporu s právem zavázal žalovaného, aby vydal za tuto část pozemku bezdůvodné obohacení. V roce 1992 H. B. (právní předchůdkyně žalobce) přijala pozemky do svého vlastnictví již s postavenými komunikacemi a dobrovolně se zavázala přijmout závazek bezplatného užívání všech komunikací na svém k pozemku. I kdyby soud uzavřel, že restituent pozemku není vázán souhlasem předchozího vlastníka, pak H. B. dala souhlas se zřízením veřejně přístupné účelové komunikace konkludentně. Část pozemku označenou „C“ užívají obyvatelé objektu Xxx xxx jako parkoviště a přístup a příjezd ke svým domům. Není pravdou, že by část „A“ a „C“ byla funkčně spojená s nemovitostmi ve spoluvlastnictví žalovaného. Vstup do budov z pozemku žalobce je zajištěn z chodníku, který přiléhá ke komunikaci třetí třídy, jde o účelovou komunikaci a chodník může každý užívat bezplatně obvyklým způsobem a k účelům, ke kterému je určen. Soud prvního stupně nesprávně posoudil korektiv dobrých mravů a odkázal na judikaturu Nejvyššího soudu, podle níž nemůže-li domnělé obohacovaná osoba zamezit vzniku bezdůvodného obohacení v návaznosti na jednání osoby, na jejíž úkor se obohacuje, nelze obohacového zavázat k vydání bezdůvodného obohacení s ohledem na dobré mravy. Žalovaný nesouhlasí s výpočtem výše bezdůvodného obohacení, neboť soud prvního stupně vyšel z ceny pronájmu zastavěného pozemku, na němž je stavba ve vlastnictví třetí osoby, nesprávně stanovil i příslušenství přiznané částky, neboť v průběhu řízení došlo k přerušení řízení a po tu dobu příslušenství být přiznáno nemůže. Z těchto důvodů žalovaný navrhl, aby ve vyhovující výroku o věci samé odvolací soud napadený rozsudek změnil, žalobní návrh zamítl a přiznal mu náhradu nákladů řízení.

10. Odvolací soud přezkoumal postupem podle § 212, § 212a a § 214 odst. 1 o. s. ř., rozsudek soudu prvního stupně, jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo, a dospěl k následujícím závěrům.
  11. Vady řízení, k nimž u přípustného odvolání odvolací soud přihlíží z úřední povinnosti (§ 212a odst. 5 o. s. ř.), v postupu soudu prvního stupně neshledal.
  12. Po částečném zastavení řízení zůstaly předmětem řízení tyto tři nároky (návrhy):
    - 1/ období 27. 1. 2010 - 27. 1. 2012, výměra pozemku 5 155 m<sup>2</sup>, cena za nájem pozemku dle cenového výměru 85 Kč/1m<sup>2</sup>, spoluvlastnický podíl žalovaného xxx, žalovaná částka 4 458 Kč s příslušenstvím;
    - 2/ období 22. 5. 2012 - 22. 5. 2014, výměra pozemku 5 161 m<sup>2</sup>, cena za nájem pozemku dle cenového výměru 120 Kč/1m<sup>2</sup>, spoluvlastnický podíl žalovaného xxx, žalovaná částka 6 301 Kč s příslušenstvím;
    - 3/ období 9. 6. 2014 - 9. 6. 2016, výměra pozemku 5 161 m<sup>2</sup>, cena za nájem pozemku dle cenového výměru 120 Kč/1m<sup>2</sup>, spoluvlastnický podíl žalovaného xxx, žalovaná částka 6 301 Kč s příslušenstvím;
 celkem 17 060 Kč s příslušenstvím.
- Nutno podotknout, že žalobními návrhy je soud vázán (§ 153 odst. 2 o. s. ř.). Soud prvního stupně rozhodl nad návrh (součet zamítnuté částky 9 302,34 Kč a přisouzené částky 9 037,66 Kč činí 18 340 Kč), proto odvolací soud v rozsahu převyšujícím žalobní návrh rozsudek soudu prvního stupně zrušil a řízení zastavil [§ 219a odst. 1 písm. a) a § 221 odst. 1 písm. c) o. s. ř.].

13. Soud prvního stupně dokazování zaměřil na zjištění rozhodných skutečností významných pro posouzení věci z hlediska hmotného práva a v odůvodnění rozsudku podrobně vyložil,

kteře skutečnost vzal za prokázané, o které důkazy opřel svá skutková zjištění, proč neprovedl důkazy další a jaký učinil závěr o skutkovém stavu věci. Odvolací soud, až na níže popsanou výjimku, vyšel ze zjištění soudu prvního stupně a na odůvodnění rozsudku odkazuje. Neshledal, že by soud prvního stupně při zjišťování skutkového stavu věci opomenul nějaké rozhodné skutečnosti, jež byly v řízení prokázány, jeho skutková zjištění jsou spolehlivým podkladem pro rozhodnutí ve věci samé, ale zavádějící a nesprávné je rozdělení předmětného pozemku na části „A“, „B“, „C“.

Pozemek žalobce parc. č. xxx, v katastrálním území Xxx, byl v rozhodném období v katastru nemovitostí evidován jako druh „ostatní plocha“, způsob využití „zeleň“, o výměře 6 640 m<sup>2</sup>. Soud prvního stupně pro účely rozhodnutí ve věci samé pozemek rozdělil na zmíněné tři části a vyšel z geometrického plánu, který nebyl realizován (v katastru nemovitostí nedošlo ke změně údajů zapsaných na listu vlastnictví), a ani fakticky na místě samém nebylo rozdělení na takové tři části seznatelné. Jestliže pozemek rozdělen v rozhodném období nebyl a nebylo tvrzeno ani jinak nevyšlo najevo, že by si žalobce jeho konkrétní část vyhradil pro zcela jiné účely (např. že by taková část byla obyvatelům areálu Xxx nepřístupná či zapovězená), ani jiné výjimečné okolnosti, pak je třeba na pozemek nahlížet jako na celek. K tomu je třeba dodat, že žalobce sám z tohoto celku vydělil místní komunikaci Xxx o výměře 1 480 m<sup>2</sup>, která byla rozhodnutím Magistrátu hlavního města Prahy, odboru dopravy ze dne 11. 10. 2000, č. j. MHMP-44161/2000/DOP-04/Rt, zařazena do sítě místních komunikací III a IV., a za tuto část vydání bezdůvodného obohacení žalobce nežádá. Pokud by tak neučinil, pak tady by byl důvod pro vyčlenění této části, protože účel této části je vyhrazen a podléhá zákonu č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Výměra takové části je jednoznačně zjištěna a existenci takové komunikace na předmětném pozemku lze považovat za výjimečnou okolnost. V této souvislosti je třeba zmínit, že soud prvního stupně na podkladě provedených důkazů správně zjistil, že výměra chodníku přiléhajícího k místní komunikaci Xxx činí 318 m<sup>2</sup>. Chodník přiléhající ke komunikaci je podle § 12 odst. 4 zákona o pozemních komunikacích součástí komunikace.

Dále je třeba ke skutkovým zjištěním soudu prvního stupně dodat, že pro posouzení uplatněného nároku je nerozhodné, zda areál Xxx byl či nebyl oplocen.

14. Odvolací soud uzavřel, že ze skutkových zjištění soud prvního stupně vyvodil nesprávné právní závěry jen co do zmíněné části „B“, jinak věc správně právně posoudil, aplikoval správné právní předpisy, správně je vyložil a poukázal na přílehavou judikaturu, kterou označil a klíčové právní věty citoval, proto odvolací soud tuto judikaturu již v odůvodnění rozsudku necituje a plně odkazuje na odůvodnění přezkoumávaného rozsudku (rozhodnutí Ústavního soudu jsou dostupná na <http://www.nalus.usoud.cz> a rozhodnutí Nejvyššího soudu na <http://www.nsoud.cz>).
15. Odvolací soud shrnuje, že žalobce v rozhodném období byl vlastníkem předmětného pozemku nacházejícího se v areálu bytového komplexu Xxx a žalovaný byl spoluvlastníkem v rozsahu ideálního podílu xxx na nemovitostech tohoto bytového komplexu. Na pozemku žalobce jsou předzahrádky a přístupové cesty k hlavním vchodům bytových domů č. p. xxx - xxx, sjezdy ke garážím Xxx č. p. xxx a xxx s manipulačními plochami, zeleň obklopující objekty garáží a sjezdy, zatravněné plochy a zpevněná plocha osazená basketbalovým košem, přístupové a další vnitroareálové chodníky vnitrobloku bytovému komplexu Xxx. Na pozemku nejsou významné estetické, kulturní, či oddechové prvky (např. dětské hřiště, stánky s občerstvením, vodní prvky, grily či ohniště), které by svým charakterem byly pro užívání širokou veřejností určeny. Pozemek neměl a nemá charakter veřejného parku, který by svým významem pro širší okolí (ve smyslu celého sídliště Xxx), plnil rekreační a oddychovou funkci pro širší okruh uživatelů než obyvatele bytového komplexu Xxx a přilehlé zástavby zvané Xxx xxx.

Odvolací soud tedy uzavřel, že pozemek s bytovým komplexem Xxx od počátku, tedy i v rozhodném období, tvořil funkční celek. Nebylo přitom prokázáno, že by předmětný pozemek od počátku tvořící se stavbami bytového areálu Xxx funkční celek, ztratil své funkční určení.

K tomu lze dodat, že Městský soud v Praze jako soud odvolací v obdobných věcech, jež u něj byly vedeny pod sp. zn. 20Co 262/2012 a sp. zn. 18Co 248/2009, dospěl k závěru, že předmětný pozemek žalobce tvoří s bytovým komplexem Xxx funkční celek - areál sídliště a odvolací soud v této právní věci neshledal důvod pro odchylný závěr.

Soud prvního stupně se velmi podrobně zabýval otázkou, zda předmětný pozemek žalobce je veřejným prostranstvím. Odvolací soud na jeho výklad vyjádřený zejména v bodech 89. až 99. rozsudku odkazuje a za zcela správný má jeho závěr, že předmětný pozemek není veřejným prostranstvím. Soud prvního stupně neopomněl vzít v úvahu, že pozemek je a v rozhodné době byl přístupný obyvatelům okolních domů (Xxx xxx), že mohl být užíván např. pro zimní radovánky dětí, venčení psů, procházky s kočárky (tady z povahy věci byla a je zejména využívána silnice Xxx a přilehlý chodník, nikoli zatravněné a porostem pokryté plochy pozemku), a správně dovedl, že tyto skutečnosti samy o sobě nepostačují k tomu, aby byl pozemek zaříděn do zvláštní kategorie veřejných prostranství, a tyto skutečnosti nečiní pozemek veřejným statkem. Žalovaným zmíněná judikatura Nejvyššího soudu, a to usnesení sp. zn. 28Cdo 883/2017, rozsudek sp. zn. 28Cdo 2013/2014, rozsudek sp. zn. 28Cdo 3574/2014 a rozsudek 574/2013 není pro rozhodnutí v této právní věci přílehavá, neboť předmět řízení byl zcela odlišný.

Nejvyšší soud se při řešení otázky vymezení pojmu veřejného prostranství ustálil v závěru, že veřejným prostranstvím je třeba rozumět prostor splňující zákonné znaky veřejného prostranství ze zákona (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, § 14b zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze), který je předmětem veřejného užívání předem neomezeným okruhem uživatelů. Musí jít přitom o takové užívání, které odpovídá povaze a účelu statku a které nevyklučuje z obdobného užívání téhož statku jiné, byť i potenciální uživatele. Veřejná prostranství, jako materiální statek, jsou jedním z možných předmětů veřejného užívání, mezi něž patří zejména voda, pozemní komunikace, krajina, les, ovzduší, některé druhy energií a kmitočtové spektrum, všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Není-li v občanskoprávní rovině (např. smlouvou) upraveno obecné užívání veřejného prostranství, zahrnující i jen z části pozemky vlastnický náležející třetí osobě, má to za následek vznik bezdůvodného obohacení na straně obce plněním bez právního důvodu, neboť i když existuje právní důvod užívání veřejného prostranství, nejde o titul, podle kterého by obci vzniklo oprávnění, aby takové plnění ze strany třetí osoby (strpění užívání jejího majetku) bylo poskytováno bezplatně (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 2. 2006, sp. zn. 33Odo 396/2004, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. 12. 2018, sp. zn. 28Cdo 3847/2018, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 4. 2019, sp. zn. 28Cdo 699/2019).

Výčet prostor, které jsou považovány za veřejná prostranství, obsažený v § 14b zákona č. 131/2000 Sb. je pouze demonstrativní a vyjadřuje představu zákonodárce o charakteru prostorů, které za splnění dalších podmínek jsou veřejným prostranstvím, nevyjmenovaná veřejná prostranství by proto měla mít podobný charakter jako ta, která jsou výslovně zmíněna v citovaném ustanovení. Prostory splňující zákonné znaky veřejného prostranství jsou přitom veřejným prostranstvím ze zákona, podzákoné předpisy či zápis v katastru nemovitostí mohou jen deklarovat existující stav. Je tedy na soudu, aby v každém konkrétním případě s ohledem na charakter určitých prostor posoudil v rámci právního posouzení věci, zda určité prostory veřejným prostranstvím jsou či nejsou, což soud prvního stupně učinil. Sama skutečnost,



že předmětný pozemek je volně přístupný, a může na něj tedy kdokoli vstoupit či přes něj přecházet a děti jej mohou užívat k hrám, z tohoto pozemku veřejné prostranství nečiní, neboť takovýmto způsobem lze užívat jakýkoli pozemek, který není fyzicky zneprístupněn. Je-li na pozemku umístěn basketbalový koš, nelze z toho usuzovat, že by pozemek sloužil k obecnému veřejnému užívání, neboť tento prostor s basketbalovým košem není vybudován jako standardní basketbalové hřiště, koš je kdykoli odstranitelný. Při opačném přístupu by bylo nutno jakýkoli neoplocený pozemek nacházející se uvnitř městské zástavby považovat za veřejné prostranství, což však neodpovídá zákonné definici obsažené v § 14b zákona č. 131/2000 Sb. Veřejné prostranství z předmětného pozemku nečiní ani to, že je porostlý dřevinami za situace, kdy pozemek není jako veřejná zeleň charakterizován územním plánem a žalovaný ani netvrdil, že by tyto dřeviny byly na pozemku vysázeny Městkou částí Praha 5 nebo hlavním městem Praha, a že by jimi byly obhospodařovány. Předmětný pozemek tedy veřejným prostranstvím není.

Jak již bylo uvedeno, soud prvního stupně na podkladě provedených důkazů zjistil, že výměra chodníku přiléhajícího k místní komunikaci Xxx činí 318m<sup>2</sup>, přičemž vzal v úvahu, že chodník přiléhající ke komunikaci je podle § 12 odst. 4 zákona o pozemních komunikacích součástí komunikace a do výpočtu bezdůvodného obohacení chodník nezahrnul, tudíž i potud je odvolací námitka žalovaného nedůvodná.

K námitce žalovaného, že předmětný pozemek neužívá a žalobce ve výkonu jeho vlastnického práva neomezuje, je nutno podotknout, že tvoří-li předmětný pozemek funkční celek s bytovými domy areálu Xxx, pak je nerozhodné, zda konkrétně žalovaný užíval pozemek v rozhodném období, zda z užívání pozemku měly prospěch další osoby. K bezdůvodnému obohacení žalovaného jako spoluvlastníka nemovitostí bytových domů areálu Xxx dochází již z jeho vlastnického práva, které mu zakládá oprávnění předmětný pozemek užívat, neboť pozemek tvoří s bytovými domy jeden funkční celek bez přerušení a bytové domy jsou součástí vzájemně propojeného souboru nemovitostí. Žalovaný netvrdil, že by na pozemku instalovaný reklamní billboard znemožňoval nebo ztěžoval užívání předmětného pozemku vlastníky bytových domů areálu Xxx, tudíž bez dalšího není samotná existence billboardu pro rozhodnutí ve věci významná.

Odvolací soud ze všech shora uvedených důvodů uzavřel, že žalobní návrh je co do základu důvodný ve smyslu § 2991 o. z., přičemž výši bezdůvodného obohacení vyčíslil následujícím způsobem:

1/ *období* 27. 1. 2010 - 27. 1. 2012, výměra 4 837 m<sup>2</sup> (žalobce žádal 4 458 Kč a vyšel z výměry 5 155 m<sup>2</sup>, od této výměry je odečteno 318 m<sup>2</sup> - chodník), cena za nájem pozemku dle cenového výměru 85 Kč/1m<sup>2</sup>, spoluvlastnický podíl žalovaného xxx, přisouzeno tudíž bylo 4 183 Kč a zamítnuto 275 Kč (zaokrouhлено na celé koruny), přičemž byly přiznány úroky z prodlení od 28. 1. 2012 ve výši 7,75% ročně;

2/ *období* 22. 5. 2012 - 22. 5. 2014, výměra 4 842 m<sup>2</sup>, (žalobce žádal 6 301 Kč a vyšel z výměry 5 161 m<sup>2</sup>, od této výměry je odečteno 318 m<sup>2</sup> - chodník a ještě 1m<sup>2</sup>, protože podle listu vlastnictví výměra byla 6 640 m<sup>2</sup>, po odečtení 1 480 m<sup>2</sup> místní komunikace tj. 5 160 m<sup>2</sup>), cena za nájem pozemku dle cenového výměru 120 Kč/1m<sup>2</sup>, spoluvlastnický podíl žalovaného xxx, přisouzeno tedy bylo 5 911 Kč a zamítnuto 390 Kč (zaokrouhлено na celé koruny), a úroky z prodlení byly přiznány od 23. 5. 2014 ve výši 8,05 % ročně;

3/ *období* 9. 6. 2014 - 9. 6. 2016, shodně jako u nároku ad 2/, tak bylo přisouzeno 5 911 Kč a zamítnuto 390 Kč (zaokrouhлено na celé koruny), úroky z prodlení byly přiznány od 10. 6. 2016 (žaloba byla žalovanému doručena 23. 5. 2014) ve výši 8,05 % ročně.

Úroky z prodlení odvolací soud vyčíslil podle § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení, a za první den prodlení vzal den následující po doručení žalob za jednotlivá období soudu (tj. od 28. 1. 2012, 23. 5. 2014 a 10. 6. 2016). Přerušování soudního řízení bylo pro začátek a průběh prodlení s peněžitým plněním nerozhodné.

16. Odvolací soud tedy podle § 220 odst. 1 písm. a) o. s. ř. rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, jak je uvedeno ve výroku I. tohoto rozsudku.
17. V souvislosti se změnou odvoláním napadeného rozsudku rozhodl odvolací soud o nákladech řízení před soudy obou stupňů (§ 224 odst. 2 o. s. ř.). Podle § 142 odst. 2 o. s. ř., které se uplatní i v odvolacím řízení (§ 224 odst. 1 o. s. ř.), soud náhradu nákladů poměrně rozdělí, popřípadě vysloví, že žádný z účastníků nemá na náhradu nákladů právo, měl-li účastník ve věci úspěch jen částečný.

Žalobce uspěl v rozsahu 94 % a žalovaný uspěl v rozsahu 6 %, rozdíl tudíž činí 88 % ve prospěch žalobce, a proto žalobci odvolací soud přiznal 88 % nákladů účelně vynaložených na uplatnění práva.

Náhradu nákladů řízení vyčíslil takto: 2x 1 000 Kč soudní poplatky za návrh na zahájení řízení a za odvolání ve věci samé, odměna advokáta vyčíslená podle vyhlášky č. 177/1996 Sb., v platném znění, o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif) za dvanáct úkonů právní služby po 1 820 Kč podle § 7, § 8 odst. 1, § 11 odst. 1 písm. a), d), g) a k), odst. 2 písm. f) advokátního tarifu; dvanáct paušálních náhrad hotových výdajů po 300 Kč podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu [příprava a převzetí právního zastoupení, návrh na zahájení řízení, účast na jednání soudu prvního stupně dne 28. 5. 2021, 15. 6. 2021, 22. 6. 2021, 29. 6. 2021, 27. 7. 2021, 2. 8. 2021 a 3. 8. 2021 (50 % odměny), další vyjádření ve věci samé ze dne 30. 7. 2021, odvolání ve věci samé, účast na jednání odvolacího soudu dne 1. 6. 2022]; daň z přidané hodnoty 21 % ze součtu odměny a náhrady výdajů, tj. 5 151,30 Kč. Celkem náklady řízení žalobce činily 31 681,30 Kč a z toho 88 % je 27 879,50 Kč. Další písemná podání žalobce, byť se týkala věci samé, nezahrnul odvolací soud do účelně vynaložených nákladů, neboť k takovým písemným vyjádřením nebyl žalobce soudem vyzván, argumentaci mohl přednést při jednání soudů a nadto se argumentace často opakovala.

Lhůta a místo plnění byly stanoveny podle § 160 odst. 1 a § 149 odst. 1 o. s. ř.

#### Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat za podmínek uvedených v § 237 o. s. ř. a násl. dovolání ve lhůtě dvou měsíců od jeho doručení k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím soudu prvního stupně.

Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat pouze dovolací soud.

Praha 8. června 2022

**JUDr. Věra Sýkorová v. r.**  
předsedkyně senátu