ČESKÁ REPUBLIKA

# ROZSUDEK
# JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Ireny Saralievové a soudkyň JUDr. Renaty Hertlové a JUDr. Markéty Čermínové ve věci

žalobkyně: **Media Channel, a.s.**, IČ 27656837
sídlem Vodičkova 736/17, 110 00 Praha 1
zastoupená advokátem JUDr. Vítem Hrnčiříkem, LL.M., Ph.D.
sídlem Šrobárova 2002/40, 101 00 Praha 10

proti
žalované: **Městská část Praha 8**
sídlem Zenklova 1/35, 180 00 Praha 8
zastoupená advokátem Mgr. Janem Pytlem
sídlem náměstí Jiřího z Poděbrad 1382/2, 120 00 Praha 2

**o nahrazení souhlasu vlastníka se změnou doby trvání stavby**
k odvolání žalobkyně proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 12.12.2025, č.j. 26 C 149/2025-85 ve znění opravného usnesení ze dne 15.1.2026, č.j. 26 C 149/2025-93

**takto:**

I. Rozsudek soudu I. stupně se ve výroku o věci samé **potvrzuje.**

II. Ve výroku o náhradě nákladů řízení se rozsudek soudu I. stupně **mění jen tak**, že výše náhrady činí 1 800 Kč, jinak se **potvrzuje**.

III. Žalobkyně je povinna zaplatit žalované na náhradu nákladů odvolacího řízení 900 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám advokáta Mgr. Jana Pytla.

(K.ř. č. 1 – rozsudek) Shodu s prvopisem potvrzuje M. V.

**Odůvodnění:**

1. Napadeným rozsudkem zamítl soud I. stupně žalobou, kterou se žalobkyně domáhala nahrazení souhlasu žalované coby vlastníka „ve smyslu § 184a zákona č. 183/2006, stavební zákon“, se změnou doby trvání stavby „Oboustranný reklamní bigboard ve tvaru V o velikosti 10,45 x 4,5m včetně přípojky NN, lokalita xxx – xxx“, xxx – xxx, umístěné na pozemcích parcelní čísla (p. č.) xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, katastrální území (k. ú.) xxx, spočívající v prodloužení doby dočasnosti dočasné stavby pro reklamu do 31. 12. 2039. Žalobkyni uložil povinnost zaplatit žalované na náhradu nákladů řízení 17 848 Kč. Žalobkyně odůvodnila svůj žalobní požadavek smlouvou o nájmu částí pozemků pro velkoplošnou venkovní reklamu číslo 00617/2008, uzavřenou účastnicemi řízení dne 25. 8. 2008, ve znění jejího dodatku ze dne 13. 10. 2009, číslo 00873/2009, kterou žalovaná žalobkyni pronajala do 31.7.2039 mimo jiné část pozemku parcelní číslo xxx v katastrální území xxx pro účely umístění reklamního zařízení, které bylo následně povoleno územním rozhodnutím stavebního úřadu ze dne 8. 12. 2010. V rámci řízení o změnu užívání, spočívající v prodloužení doby užívání stavby do 31. 12. 2025, vyzval stavební úřad žalobkyni k doložení souhlasu vlastníka pozemku, který jí žalobkyně v rozporu s nájemní smlouvou odmítla udělit. Žalovaná navrhla zamítnutí žaloby s obranou, že věc spadá do její samostatné působnosti, soud jí proto v tomto směru nemůže nic nařídit a udělení požadovaného souhlasu i jeho případné odvolání je jen na jejím rozhodnutí. Legální existenci bigboardu na pozemku brání další okolnosti a absence jejího souhlasu je proto marginální (k tomu žalovaná poukázala na zamítnutí kasační stížnosti žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 23. 2. 2023, č.j.10 A 128/2021-54 ve věci zrušení souhlasu se změnou užívání dotyčné stavby rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 3. 2024, č.j. 6 As 40/2023-56).

2. Soud I. stupně na základě skutkových zjištění, popsaných v odstavcích 7. až 11 rozsudku, s odkazem na § 184a zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, účinný do 1. 1. 2024, dovodil, že požadovaný souhlas vlastníka má veřejnoprávní, nikoli soukromoprávní charakter, a že jej v občanskoprávním řízení svým rozhodnutím nemůže nahradit. Dále dovozoval, že i kdyby tomu tak nebylo nevyplývá povinnost žalované učinit požadovaný projev vůle ze zákona (§ 184a stavebního zákona) ani z výše uvedené nájemní smlouvy účastnic, v jejímž článku čl. X odst. 7 je deklarováno, že žalovaná vydává souhlas potřebný pro získání příslušných veřejnoprávních povolení k instalaci reklamního zařízení. Konstatoval, že toto ujednání nelze vykládat jako souhlas žalované se všemi možnými změnami stavby, které žalobkyně v budoucnu hypoteticky oznámí stavebnímu úřadu a nelze uvažovat anio aplikaci § 1787 o.z. o oprávnění soudu určit obsah budoucí smlouvy. Soud I. stupně odmítl i argumentaci žalobkyně, že je povinen vycházet z pravomocného správního rozhodnutí o umístění stavby ze dne 8. 12. 2010 s poukazem na to, že jeho předmětem bylo umístění stavby jako stavby dočasné s dobou trvání 10 let a žalobkyně se domáhá souhlasu žalované se změnou této stavby, spočívající v prodloužení doby této dočasnosti, o níž dosud správním orgánem rozhodnuto nebylo (kladné rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 13. 10. 2020 bylo v přezkumném řízení zrušeno a správní řízení je přerušeno do předložení souhlasu žalované jakožto vlastníka pozemku). S tímto odůvodněním soud I. stupně žalobu zamítl a žalované přiznal podle § 142 odst. 1 zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (o.s.ř.) náhradu nákladů řízení, včetně nákladů na zastoupení advokátem. K tomu uvedl, že neshledal důvody pro aplikaci judikatury Ústavního soudu (nálezy sp. zn. III. ÚS 1180/2010, sp.zn. I. ÚS 195/2011), neboť má za to, že městská část nedisponuje dostatečným personálním aparátem, schopným poskytnout žalované efektivní právní zastoupení a nejedná se o spor, který by spadal do běžné agendy právního oddělení městské části.

3. Proti rozsudku podala žalobkyně včasné odvolání. Namítla, že soud I. stupně s pominutím jejího poukazu na judikaturu (rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 891/2024) dovodil veřejnoprávní povahu požadovaného souhlasu, ačkoliv z judikatury (rozhodnutí Nejvyššího soudu

sp.zn. 33 Cdo 3247/2022) plyne, že se lze platně smluvně zavázat k plnění veřejnoprávní povinnosti. Žalovaná se k požadovanému jednání smluvně zavázala v čl. X odst. 7 nájemní smlouvy, který je třeba interpretovat v souladu s účelem smlouvy a v kontextu s ostatními smluvnímu ujednáními (čl. V odst. 10, čl. II a čl. III odst. 3 a 6 smlouvy). Soud I. stupně nezjišťoval skutečnou vůli smluvních stran, ačkoliv v tomto směru žalobkyně učinila důkazní návrhy na výslechy osob, které smlouvu podepisovaly, a jeho závěr, že souhlas, daný žalovanou v čl. X odst. 7, byl výhradně jednorázový, je pouhou domněnkou. Toto smluvní ustanovení je naopak třeba vyložit tak, že obsahuje souhlas ke všem veřejnoprávním povolením, nutným proto, aby nájemní smlouva mohla být až do svého konce bez obtíží plněna. Žalobkyně dále poukazovala na to, že v době uzavření smlouvy požadavek doložení souhlasu vlastníka k žádosti o změnu užívání stavby v právním řádu obsažen nebyl a tato povinnost byla dovozena až následně za pomoci analogie. Žalobkyně brojila výslovně i proti výroku o náhradě nákladů řízení s poukazem na nálezovou judikaturu Ústavního soudu k dostatečnému materiálnímu apersonálnímu vybavení statutárních měst a jejich městských částí, přičemž opak musí takové subjekty prokázat, což se nestalo. Pro žalovanou městskou část se mimo to jedná o běžný spor, jehož předmětem byl výklad jí uzavřené nájemní smlouvy. Spor se dotýká též stavebních předpisů a souhlasu žalované s prodloužení doby trvání stavby na jejím pozemku, což je otázka, jejíž řešení žalované přímo náleží. Odvolatelka navrhla, aby odvolací soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil soudu I. stupně k dalšímu řízení.

4. Žalovaná navrhla potvrzení napadeného rozsudku a ve vyjádření k odvolání poukázala na judikaturu Nejvyššího soudu (usnesení sp.zn. 22 Cdo 350/2022) dovozující, že obcím nelze nařídit udělení souhlasu coby vlastníka pozemku s umístěním stavby, neboť jde o věc spadající do jejich samostatné působnosti.

5. Z obsahu odvolání se podávají odvolací důvody ve smyslu § 205 odst. 2 písm. d), e) a g) o.s.ř. Odvolací soud proto z jeho podnětu přezkoumal napadený rozsudek v intencích §§ 212 a 212a o.s.ř. a odvolání proti výroku o věci samé neshledal opodstatněným, jakkoliv se s důvody rozsudku soudu I. stupně neztotožnil. Není v prvé řadě správný jeho závěr, že požadovaný souhlas má veřejnoprávní charakter, a proto o něm nemůže rozhodovat. Z obsahu odůvodnění tohoto závěru v odstavci 5 rozsudku (jež je zřejmě citací výkladu § 184a zákona č. 183/2006 Sb. podávaného Ministerstvem pro místní rozvoj) ani nelze dovodit, jak k němu soud I. stupně dospěl a proč v takovém případě řízení nezastavil pro nedostatek své pravomoci. Konečně je takový závěr v kontradikci s poukazem soudu I. stupně na přerušení správního (stavebního) řízení do předložení souhlasu žalované jakožto vlastníka pozemku, kterého se právě žalobkyně snaží pro odpor žalované v tomto řízení dosáhnout s odkazem na soukromoprávní jednání účastníků – nájemní smlouvu ze dne 25.8.2008. Rozhodnutí o tomto nároku nezávisí na výkladu § 184a starého stavebního zákona, ale na výkladu této nájemní smlouvy.

6. Při posuzování nahrazení žádaného souhlasu žalované s prodloužením doby trvání stavby bigboardu na pronajatém pozemku lze dát za pravdu žalobkyni, že smluvní ujednání nájemní smlouvy je namístě posuzovat ve vzájemné souvislosti a v souladu s jejím účelem, jímžje pronajmutí uvedených pozemků, včetně pozemku p.č. xxx v k.ú. xxx, na dobu do 31.7.2039 (ve znění dodatku ze dne 13. 10. 2009) k umístění reklamního zařízení. Žalovanou coby pronajímatelku by z této smlouvy stíhala ve smyslu § 663 zákona č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, účinný do 31.12.2013 (obč. zák.) povinnost přenechat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a v něm ji udržovat. V tomto kontextu je pak nutno vykládat i ujednání o souhlasu pronajímatele ke získání potřebných veřejnoprávních povolení v čl. X odst. 7 smlouvy a nelze než uzavřít, že k naplnění účelu uzavřené nájemní smlouvy by byla žalovaná povinna požadovaný souhlas s prodloužením doby trvání reklamního bigboardu coby dočasné stavby poskytnout, pouze však na dobu trvání smlouvy, tedy do 31.7.2039. Tato povinnost by pro

žalovanou vyplývala z předchozího soukromoprávního jednání a jí odkazovaná judikatura, proto není pro věc přiléhavá.

7. Odvolací soud nicméně dospěl k závěru, že nájemní smlouva je od počátku neplatná. V tomtosměru přisvědčil výhradě, kterou v řízení uplatnil původní druhý žalovaný (Hlavní město Praha, řízení, proti němuž bylo zastaveno pro zpětvzetí žaloby) ve vyjádření ze dne 22.9.2025, v němž upozornil na v rozhodné době (od 1.1.2000 do 1.10.2014) účinnou vyhlášku Hlavního města Prahy č. 26/99 o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze ze dne 19. 10. 1999. Podle § 60 odst. 8 této vyhlášky, která byla obecně závazným právním předpisem, vydaným v mezích samostatné působnosti obce podle § 44 zákona č. 131/2000 Sb. ohlavním městě Praze, se stavby a zařízení pro informaci, reklamu a propagaci s plochou panelu větší než 4 $m^2$ nesmějí umísťovat v památkových rezervacích a zónách kromě umístění zařízení na ohradách stavenišť. Oblast katastrálního území xxx je podle vyhlášky Hlavního města Prahy č. 10/1993 ze dne 28.9.1993 památkovou zónou a nájemní smlouva účastnic ze dne 25.8.2008 ve znění jejího dodatku ze dne 13.10.2009 uvedené ustanovení nerespektovala, neboť měla nájemci umožnit umístit na pozemek p.č. xxx v k.ú. xxx o velikosti 4,8m x 12m (výška x šířka, tedy 57,6 $m^2$), podle dodatku pak o velikosti 10m x 12m (120 $m^2$). Předmětem smlouvy ve vztahu k pozemku p.č. xxx tak bylo umístění nedovoleného reklamního zařízení aje proto nejméně v této části podle § 39 obč. zák. neplatná pro rozpor s obecně závaznýmprávním předpisem (nikoliv pro nemožnost plnění ve smyslu § 37 odst. 2 obč. zák. jak uvažoval původní druhý žalovaný, neboť jím zmíněné rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 28 Cdo 870/2003 na danou skutkovou situaci nedopadá). Okolnost, že stavební úřad rozhodl dne 8.12.2010 kladně o umístění stavby bigboardu na předmětném pozemku, nemůže počáteční absolutní neplatnost nájemní smlouvy v části, týkající se pozemku p.č. xxx v k.ú. xxx, zhojit. Nepřípustnost umístění reklamního zařízení žalobkyně v památkové zóně podle § 60 odst. 8 uvedené vyhlášky konečně zmínil i Nejvyšší správní soud v rozsudku sp.zn.6 As 40/2023. Je-li smlouva v předmětné části od počátku absolutně neplatná, nemůžebýt žalovaná ani zavázána k udělení souhlasu se změnou stavby na pozemku, spočívající v prodloužení doby jejího trvání, a žaloba proto nemůže být úspěšná.

8. Z popsaných důvodů odvolací soud napadený rozsudek ve výroku o věci samé podle § 219 o.s.ř. potvrdil. Odvolání shledal opodstatněným ohledně výše náhrady nákladů řízení, která procesně úspěšné žalované náleží podle § 142 odst. l o.s.ř. Ústavní soud konstantně judikoval, že u statutárních měst a jejich městských částí lze presumovat existenci dostatečného materiálního a personálního vybavení a zabezpečení k tomu, aby byly schopny kvalifikovaně hájit svá rozhodnutí, práva a zájmy, aniž by musely využívat právní pomoci advokátů. Nebude-li jimi v příslušném řízení prokázán opak, nejsou náklady na zastoupení advokátem nákladem účelně vynaloženým (nález sp.zn. II. ÚS 2396/09). V usnesení sp.zn. II.ÚS 1803/23 pak Ústavní soud rozvedl, že žádá-li statutární město či jeho městská část po soudu přiznání svých nákladů právního zastoupení jako účelně vynaložených, je především na něm samotném, aby bylo procesně aktivní a věrohodně přesvědčilo soud o nedostatku personálního i materiálního vybavení nezbytného pro kvalifikované hájení svých práv tak, aby shora uvedenou domněnku vyvrátilo. Žalovaná v daném případě žádné skutečnosti k vyvrácení uvedené domněnky netvrdila a odvolacímu soudu je z úřední činnosti známo, že žalovaná disponuje poměrně velkým úřadem s mnoha odbory, včetně odboru právních služeb a odboru správy majetku, přičemž daná problematika spadá do její samostatné působnosti jako městské části.

9. Odvolací soud proto žalované změnou výroku o náhradě nákladů řízení za použití § 221a o.s.ř. přiznal pouze paušální náhradu nákladů advokátem nezastoupeného účastníka podle § 151 odst. 3 o.s.ř. při aprobaci závěrů rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 28 Cdo 2638/2025, který ponovelizaci advokátního tarifu k 1.1.2025 odmítl aplikaci § 2 odst. 3 vyhl. č. 254/2015 Sb. s poukazem na to, že výše paušální náhrady nezastoupeného účastníka (aktuálně podle uvedeného

ustanovení vyhlášky stále 300 Kč) byla stanovena v návaznosti na § 13 odst. 3 (nyní 4) advokátního tarifu za účelem odstranění nerovného zacházení s účastníky zastoupenými advokátem a účastníky nezastoupenými na základě závěrů nálezu pléna Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 39/13. Jestliže § 13 odst. 4 advokátního tarifu ve znění, účinném od 1. 1. 2025, stanoví paušální náhradu výdajů advokáta ve výši 450 Kč, představuje náhrada ve výši 300 Kč pronezastoupeného účastníka návrat k bezdůvodnému rozlišování mezi stranami civilního sporu podle toho, zda jsou, či nejsou zastoupeny zástupcem ve smyslu § 137 odst. 2 o. s. ř. Nejvyšší soud proto shledal § 2 odst. 3 vyhlášky č. 254/2015 Sb. o stanovení výše paušální náhrady pro účely rozhodování o náhradě nákladů řízení v případech podle § 151 odst. 3 občanského soudního řádu a podle § 89a exekučního řádu jakožto podzákonného předpisu za neaplikovatelný pro rozpor s čl. 37 odst. 3 Listiny základních práv a svobod a dovodil, že takto vzniklou mezeru v právu je zapotřebí vyplnit analogickou aplikací předpisu svou povahou a účelem nejbližšího, tedy § 13 odst. 4 advokátního tarifu. Na základě těchto závěrů proto odvolací soud přiznal žalované na náhradě nákladů řízení paušální náhradu výdajů za čtyři procesní úkony (vyjádření, příprava a účast na jednání a na vyhlášení rozsudku) ve výši po 450 Kč. Stejná částka náleží v odvolacím řízení úspěšné žalované podle § 142 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s § 224 odst. 1 o. s. ř. za přípravu a účast na ústním jednání odvolacího soudu.

**Poučení:**

Proti tomuto rozsudku je za podmínek § 237 o.s.ř. přípustné dovolání, které lze podat do dvou měsíců od jeho doručení k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu I. stupně.

Praha 14. května 2026

**JUDr. Irena Saralievová v. r.**
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje M. V.