



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: **Společenství vlastníků jednotek Garáže Archeologická,**
IČO 28520718,
se sídlem Praha 5, Archeologická 2621/5,
zastoupený Mgr. Jaroslavem Mašínem, advokátem
se sídlem Praha 2, Karlovo náměstí 285/19,

proti
žalované: **RG-parking s.r.o.,** IČO 27630986,
se sídlem Vlastec 7,

o ochranu vlastnického práva, k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 21. ledna 2019, č.j. 6 C 138/2018-100,

takto:

Rozsudek soudu I. stupně se ve výroku I. **potvrzuje**; ve výroku II. se rozsudek soudu **zrušuje** v části, kterou bylo žalované uloženo odstranit závoru umístěnou na dolní části vjezdové rampy na střeše budovy č. p. xxx, způsob využití garáž, postavené na pozemku parc. č. xxx, v katastrálním území Xxx, obec Praha, a odstranit přírůdky inženýrských sítí do brány, a to přírůdky elektrické energie a datové kabely umístěné na budově č. p. xxx, způsob využití garáž,

Shodu s prvopisem potvrzuje Z.T.

postavené na pozemku parc. č. xxx, v katastrálním území Xxx, obec Praha, a v tomto rozsahu se věc vrací soudu prvního stupně k dalšímu řízení; jinak se i v tomto výroku II. rozsudek **potvrzuje**.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně uložil žalované povinnost zdržet se bránění volnému, bezplatnému a nerušenému užívání vjezdu na střechu a střechy budovy, bránění volnému přístupu osob a volnému, bezplatnému a nerušenému vjezdu a výjezdu vozidel na střechu této budovy za účelem parkování vozidel na střechě budovy č.p. xxx, postavené na pozemku parc. č. xxx, v k.ú. Xxx, obec Praha (výrok I.), dále žalované uložil povinnost odstranit technické zařízení, které brání volnému přístupu osob a vjezdu a výjezdu vozidel na střechu budovy č.p. xxx, postavené na pozemku parc. č. xxx, v k.ú. Xxx, obec Praha, za účelem parkování vozidel, a to závoru umístěnou na dolní části vjezdové rampy, bránu umístěnou na střechě budovy č. p. xxx, příklady inženýrských sítí do brány, a to příklady elektrické energie a datové kabely umístěné na budově č.p. xxx, postavené na pozemku parc. č. xxx, v k.ú. Xxx, obec Praha (výrok II.), odmítl žalobu v části, ve které se žalobce domáhal, aby soud uložil žalovanému povinnost zdržet se veškerých neoprávněných zásahů do vlastnického práva vlastníků ke společným částem budovy č. p. xxx, postavené na pozemku parc.č. xxx, v k.ú. Xxx, obec Praha (výrok III.), rovněž žalované uložil povinnost zaplatit žalobci na náhradu nákladů řízení částku 36 922,50 Kč (výrok IV.).
2. Žalobce je společenstvím vlastníků jednotek (garáží) v budově č.p. xxx, postavené na pozemku parc. č. xxx, v k.ú. Xxx, obec Praha (dále také jen budova garáží). Žalovaná je oprávněnou z věcného břemene, které je na budově garáží zřízeno. Spor mezi účastníky se týkal rozsahu věcného břemene, které opravňuje žalovanou k užívání střešní plochy budovy .p. xxx, postavené na pozemku parc. č. xxx, v k.ú. Xxx, obec Praha (dále také jen budova). Z provedených důkazů soud prvního stupně zjistil, že budovu č.p. xxx využívanou jako garáže na pozemku parc. č. xxx, v k.ú. Xxx, obec Praha, vybudovala spol. RG-Stavby s.r.o. pro spol. RG Invest s.r.o. Předtím, než byla budova rozdělena na nebytové jednotky, uzavřela RG Invest s.r.o. se žalovanou dne 24.6.2008 smlouvu o zřízení věcného břemene spočívajícím v užívání střešní plochy budovy a všech svislých ploch vnějšího opláštění budovy. RG Invest s.r.o. a žalovaná dále uzavřely dodatky ke smlouvě o zřízení věcného břemene, ty však nebyly vloženy do katastru nemovitostí. Parkoviště na střechě budovy žalovaná uzavřela a opatřila bránou s tím, že bude parkoviště na střechě budovy provozovat v zpoplatněném režimu. S ohledem na okamžik vzniku věcného břemene (smlouva o zřízení věcného břemene z 24.6.2008) posuzoval soud prvního stupně rozsah věcného břemene dle tehdy platného zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31.12.2013. Soud prvního stupně konstatoval, že ohledně rozsahu věcného břemene je zapotřebí vycházet ze smluvního ujednání mezi společnostmi RG Invest s.r.o. jako zřizovatelem věcného břemene a žalovanou jako oprávněnou z věcného břemene. Ze smlouvy o zřízení věcného břemene z 24.6.2008 dovodil, že žalované nebylo zřízeno věcné břemeno úplatného provozování parkoviště. Žádné dodatky ke smlouvě o zřízení věcného břemene, z nichž žalovaná odvozovala právo parkování zpoplatnit, do katastru nemovitostí vloženy nebyly. Poukázal přitom na to, že bezplatnost užívání parkoviště na střechě budovy vyplývá i z nájemní smlouvy mezi Městskou částí Praha 13 a RG-stavby s.r.o. ze dne 7.2.2005, kterou si RG-stavby s.r.o. pronajala pozemek na stavbu budovy garáží, v níž je uvedeno, že střešní parkoviště bude bezplatné. Žalovaná přitom o obsahu této smlouvy věděla, byť nebyla jejím účastníkem. Žalobu z těchto důvodů shledal oprávněnou s výjimkou té části, kterou se žalobce domáhal, aby soud uložil žalovanému povinnost zdržet se veškerých neoprávněných zásahů do vlastnického práva vlastníků ke společným částem budovy, tuto formulaci soud prvního stupně považoval za neurčitou, proto tuto část žaloby odmítl.

3. Proti výrokům I., II. a IV. tohoto rozsudku podala žalovaná odvolání. Uvedla, že výrok I. rozsudku je ve zjevném rozporu se smlouvou o zřízení věcného břemene, i pokud by byla povinna provozovat parkoviště jako bezplatné (s čímž nesouhlasí), nemůže být ještě nad rámec takové povinnosti povinna umožňovat zcela volný vjezd, vstup a parkování na střeše budovy komukoliv, kdo o to projeví zájem, tím bylo by zcela popřeno její užívací právo podle smlouvy o zřízení věcného břemene. Pozastavila se také nad tím, že soud prvního stupně dospěl k závěru, že smlouva o zřízení věcného břemene odkazuje na nájemní smlouvu mezi Městskou částí Praha 13 a RG-stavby s.r.o. ze dne 7.2.2005, to dle žalované z textu dovodit nelze. Soudu prvního stupně vytkla, že zcela pominul dodatek ke smlouvě o zřízení věcného břemene uzavřený mezi žalovanou a RG Invest s.r.o. dne 12.8.2008, kterým došlo k upřesnění obsahu věcného břemene tak, že žalovaná je oprávněna provozovat na střeše budovy parkoviště, pronajímat jednotlivá parkovací místa, soubor parkovacích míst či celou plochu střechy, úplatně či bezúplatně, krátkodobě či dlouhodobě. Dále soud prvního stupně nevzal v potaz, že vjezd do budovy má charakter účelové komunikace ve smyslu ustanovení § 7 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, a tato komunikace je na základě smlouvy o převodu vlastnických práv ke stavbě komunikaci uzavřené dne 11.9.2008 mezi RG Invest s.r.o. a žalovanou ve vlastnictví žalované. Za nesprávný považuje žalovaná i výrok II., který dle jejího názoru není vykonatelný. Pokud jde o závoru u dolní části vjezdové rampy, byla součástí původní projektové dokumentace a byla instalována již před více než 10 lety, závoru neinstalovala žalovaná a ani ji při provozu parkoviště na střeše budovy nijak neužívá. Není tedy důvodu, proč by ji měla žalovaná odstraňovat. K přívodům elektrické energie do brány uvedla, že jsou součástí instalace rozvodů celé budovy ke dni kolaudace a pokud by měla odstraňovat přívod elektrické energie do brány, musela by zasahovat do několika pater konstrukce budovy. Datové kabely na budovu žalovaná neumísťovala, žádné takové kabely neužívá a ani jí není známo, že by takové datové kabely na budově vůbec umístěny byly. Navrhla, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil tak, že žalobu v plném rozsahu zamítne, nebo aby rozsudek zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.
4. Žalobce se ve svém vyjádření k odvolání plně ztotožnil se závěry soudu prvního stupně a navrhl potvrzení napadeného rozsudku. Doplnil, že závoru na dolní části příjezdové brány nebyla součástí projektu budovy garáží a naistalovala ji žalovaná v době, kdy vedla spor s Městskou částí Praha 13. Přívod elektrické energie k bráně nainstalovala žalovaná při montáži brány a napojil jej do rozvaděče, který slouží k napájení veřejného osvětlení na střeše. Datové kabely instaloval subdodavatel žalované a složí k dálkovému ovládání brány a pro kamerový systém umožňující kontrolu brány.
5. Odvolací soud na základě podaného odvolání přezkoumal napadený rozsudek podle ust. § 212 a § 212a odst. 1 a 5 o.s.ř., a dospěl k závěru, že odvolání je částečně důvodné jen ve vztahu k výroku II.
6. Mezi účastníky bylo nesporné a z důkazů provedených soudem prvního stupně bylo prokázáno, že RG Invest s.r.o. a žalovaná uzavřely dne 24.6.2008 smlouvu o zřízení věcného břemene. S ohledem na datum uzavření této smlouvy je třeba vznik věcného břemene posuzovat podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, účinného do 31.12.2013. Dle § 151o odst. 1 občanského zákoníku účinného do 31.12.2013 byl k nabytí práva odpovídajícího věcnému břemeni na základě písemného smluvního ujednání nutný konstitutivní vklad smlouvy do katastru nemovitostí. Před soudem prvního stupně bylo z výpisu z katastru nemovitostí prokázáno, že v katastru je vloženo ve prospěch žalované věcné břemeno užívání dle čl. III. smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 24.6.2008. V čl. III. smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 24.6.2008 zřídila RG Invest s.r.o. ve prospěch žalované „věcné břemeno práva užívání střešní plochy budovy a věcné břemeno práva užívání všech svislých ploch vnějšího opláštění budovy za účelem umístění reklam třetích osob“.

Věcné břemeno bylo do katastru nemovitostí zapsáno tedy pouze v tomto rozsahu. Vzhledem ke konstitutivní povaze vkladu věcného břemene do katastru, není možné přihlížet k dodatku ke smlouvě o zřízení věcného břemene uzavřenému mezi žalovanou a RG Invest s.r.o. dne 12.8.2008, jak se žalovaná domnívá. Oprávnění z věcného břemena žalované vzniklo pouze v tom rozsahu, v jakém je věcné břemeno vloženo do katastru, tedy jen v rozsahu citovaného čl. III. smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 24.6.2008. Z tohoto článku vyplývá, že žalovaná je oprávněna střechu budovy užívat, ale nelze z něj dovodit, že by byla oprávněna užívat ji výlučně ke svému podnikání, ani že by byla oprávněna ji uzavřít. Z judikatury Nejvyššího soudu plyne, že oprávnění vyplývající z věcného břemene musí být vykonáváno tak, aby povinného zatěžovalo co nejméně, a v případě pochybností o rozsahu věcného břemene platí, že povinný má být omezován spíše méně než více, k tomu soud prvního stupně přílehavě odkázal na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6.1.2006, sp.zn. 22 Cdo 2647/2004. Žalovaná, která uzavřela vjezd na střechu budovy bránou, aby ji mohla výlučně užívat k provozování placeného parkoviště, tak překročila oprávnění, které jí plyne z čl. III. smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 24.6.2008. Soud prvního stupně tedy postupoval zcela správně, když žalované ve výroku I. rozsudku uložil zdržet se bránění volného vjezdu na střechu budovy. Stejně tak bylo správné uložit žalované povinnost odstranit bránu umístěnou na střeše budovy garáží, jak soud prvního stupně učinil ve výroku II. Žalovaná nespороvala, že tuto bránu na střechu umístila právě za účelem provozu placeného parkoviště. Tím rovněž překročila své oprávnění založené jí čl. III. smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 24.6.2008.

7. Soud prvního stupně však pochybil, pokud žalované ve výroku II. rozsudku uložil i povinnost odstranit závoru umístěnou na dolní části vjezdové rampy, jakož i přívody inženýrských sítí do brány, a to přívody elektrické energie a datové kabely. Ohledně závoru žalovaná tvrdila, že ji neinstalovala, že byla od počátku součástí projektové dokumentace budovy garáží. V žalobě samotné žalobce o tom, kdo a kdy instaloval závoru, nehovoří, zmiňuje to (bez odkazu na důkazy) až ve svém vyjádření k odvolání. Soud prvního stupně měl v takovém případě vyzvat žalobce k doplnění žalobních tvrzení a předložení důkazů k tomu, že to byla žalovaná, kdo závoru instaloval k omezení vjezdu na střechu. Žalobě pak bylo možno ohledně závoru vyhovět pouze tehdy, pokud by bylo prokázáno, že ji žalovaná instalovala (stejně jako výše zmíněnou bránu) v rozporu s oprávněním z věcného břemene dle čl. III. smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 24.6.2008. Pokud šlo o povinnost k odstranění přívodu elektrické energie do brány a datových kabelů, i tady žalovaný sporoval jejich instalaci, a i tady chybí bližší žalobní tvrzení, nekonkrétně je opět uvedeno až ve vyjádření k odvolání. Především však je povinnost k odstranění přívodu elektrické energie do brány a datových kabelů tak, jak ji soud prvního stupně ve výroku II. formuloval, zcela nekonkrétní ohledně rozsahu požadovaného odstranění, což činí výrok II. rozsudku v této části nevykonatelným. Má-li být rozsudkem uložena takováto povinnost, musí být co nepřesněji specifikováno, o jaké vedení má jít, tzn. přesně určit, o jaký jde kabel, kde přesně má počátek a kde konec.
8. Nedůvodnou hodnotil odvolací soud námitku žalované, že vyhověním žalobě by došlo k omezení jejího vlastnického práva, neboť vjezd do budovy má charakter účelové komunikace ve smyslu ustanovení § 7 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, a tato komunikace je na základě smlouvy o převodu vlastnických práv ke stavbě komunikací uzavřené dne 11.9.2008 mezi RG Invest s.r.o. a žalovanou ve vlastnictví žalované. K tomu je nutno poukázat na to, že žalovaná tuto argumentaci podstatně doplnila až v odvolacím řízení, kdy poprvé začala tvrdit, že vjezd na střechu garáží a svrchní část střechy je samostatnou věcí, kterou tudíž mohla nabýt do svého vlastnictví. Žalovaná přitom odkazovala na dopis Odboru dopravy Magistrátu hl.m. Prahy z 18.3.2004, v němž je uvedeno, že budovaná příjezdová komunikace a parkoviště nemají charakter místních komunikací a zůstanou v majetku investora, který musí plnit povinnosti správce komunikace dle § 7 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Tento dopis je z doby, kdy

se stavba budovy garáží teprve připravovala (z důkazů provedených před soudem prvního stupně bylo prokázáno, že teprve v únoru 2005 si investor RG-Stavby s.r.o. pronajal od Městské části Praha 13 pozemek ke stavbě a budova garáží byla kolaudována až v roce 2008), nelze z něj tedy učinit žádný závěr o tom, že by vjezd na střechu garáží a svrchní část střechy s parkovištěm měla být samostatnou věcí, k níž je možno samostatně převádět vlastnické právo. Tím, že žalovaná rozhodně tvrdí o tom, že by mělo jít o samostatnou věc, prezentovala až v odvolacím řízení, nemůže odvolací soud k tomuto novému tvrzení dle § 213 odst. 5 o.s.ř. přihlídnout, jinak by došlo k porušení zásady neúplné apelace. Nicméně i pokud by vjezd na střechu garáží a svrchní část střechy byl samostatnou věcí a byl by účelovou komunikací ve vlastnictví žalované, nedávalo by jí to právo instalovat bránu a vjezd na střechu uzavřít. Účelová komunikace je jednou z kategorií pozemních komunikací, jež lze dle § 19 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, veřejně užívat (s omezeními danými právními předpisy). Dle § 7 odst. 1 věty první zákona o pozemních komunikacích, je účelovou komunikací pozemní komunikace, která slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků. Podle věty druhé téhož ustanovení je veřejný přístup na účelovou komunikaci možno omezit, jen pokud je to nezbytně nutné k ochraně oprávněných zájmů vlastníka, může to však učinit jen příslušný silniční správní úřad, nebo obecní úřad obce s rozšířenou působností. Výjimkou jsou dle § 7 odst. 2 zákona o pozemních komunikacích účelové komunikace v uzavřených prostorech nebo objektech, které nejsou veřejně přístupné, i tam je však v pochybnostech nutné rozhodnutí příslušného silničního správního úřadu. Judikatura sice dovodila, že k veřejnému užívání účelové komunikace je nutný souhlas vlastníka (viz např. nálezy Ústavního soudu ze dne 15.03.2011, sp.zn. III. ÚS 2942/10), ten však lze udělit i konkludentně, a udělený souhlas je závazný i pro právní nástupce toho, kdo jej udělil. Jak již bylo opakovaně judikováno Nejvyšším soudem i Ústavním soudem, vznikne-li účelová komunikace, je její právní status závazný i pro její budoucí majitele, ti nejsou oprávněni komunikaci ze své vůle uzavřít (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.11.2011, sp. zn. 22 Cdo 5213/2009, či nálezy Ústavního soudu ze dne 9.1.2008, sp.zn. II. ÚS 268/06). V tomto případě bylo před soudem prvního stupně prokázáno, že souhlas k veřejnému užívání parkoviště na střeše dala spol. RG-Stavby s.r.o. v čl. IV.6 nájemní smlouvy ze dne 7.2.2005, kterou si pronajala od Městské části Praha 13 pozemek ke stavbě budovy garáží. Tento udělený souhlas tak byl závazný i pro spol. RG Invest s.r.o., která budovu garáží poté vlastnila, a byl by tudíž závazný i pro žalovanou, pokud by se stala vlastníkem vjezdu na střechu garáží a svrchní části střechy s parkovištěm. Žalovaná by tedy ani v takovém případě nebyla oprávněna veřejnou komunikaci uzavřít a zamezit tak komunikaci ve vjezdu na parkoviště na střeše budovy garáží.

9. Z uvedených důvodů odvolací soud rozsudek soudu I. stupně jako věcně správný podle § 219 o.s.ř. potvrdil v celém výroku I. a ve výroku II. v té části, v níž bylo prokázáno, že bránu zabráňující vjezdu na střechu budovy garáží žalovaná skutečně nainstalovala. V té části výroku II., v níž soud rozhodl na základě nedostatečných žalobních tvrzení a nedostatečně prokázaného skutkového stavu a v níž byl výrok neurčitý a nevykonatelný, odvolací soud napadený rozsudek zrušil. Na soudu prvního stupně nyní bude, aby vyzval žalobce k doplnění žalobního tvrzení ohledně instalace závor a kabelů a přesného vymezení kabelů, které mají být odstraněny, tak, jak bylo výše uvedeno. Podle výsledku bude v řízení pokračovat. V rozsudku pak rozhodne i o nákladech řízení včetně tohoto odvolacího řízení.

Poučení:

Proti potvrzující části tohoto rozhodnutí je dovolání přípustné, pokud na základě dovolání podaného do dvou měsíců od doručení rozhodnutí k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu

prvního stupně dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu 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 vyřešená právní otázka posouzena jinak (§ 237, § 239 a § 240 odst. 1 o.s.ř.). Proti zrušující části tohoto rozhodnutí není dovolání přípustné (§ 238 odst. 1 písm. k/ o.s.ř.).

Praha 27. června 2019

JUDr. Irena Nosková v.r.
předsedkyně senátu