



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Michaela Nipperta a soudců JUDr. Aleny Bílkové a Mgr. Martina Langhanse, Ph.D. ve věci

žalobkyně: **Koruna Palace Assets a.s.**, IČO 24720640
sídlem Václavské náměstí xxx/1, 110 00 Praha 1
zastoupená advokátem Mgr. Markem Plajnerem
sídlem Lazarská 11/6, 120 00 Praha 2

proti

žalované: **Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost**, IČO 00005886
sídlem Sokolovská 42/217, 190 00 Praha 9
zastoupená advokátkou JUDr. Lenkou Příkazskou
sídlem Vodičkova 710/31, 110 00 Praha 1

o vyklizení nebytových prostor

k odvolání žalobkyně proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 16. dubna 2024, č. j. 65C 210/2020-232, po zrušení rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 23. října 2024, č. j. 28Co 234/2024-405, rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 25. srpna 2025, č. j. 22Cdo 978/2025-438,

takto:

I. Rozsudek soudu prvního stupně **se** v zamítavém výroku I. a ve výroku o náhradě nákladů řízení státu III. **potvrzuje.**

Shodu s prvopisem potvrzuje J. S.

(K.ř. č. 1 - rozsudek)

- II. Žalobkyně je povinna zaplatit žalované do tří dnů od právní moci rozsudku zcela náhradu nákladů řízení před soudem prvního stupně, před odvolacím soudem a dovolacím soudem ve výši 92 859,50 Kč k rukám advokátky JUDr. Lenky Příkazské.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně zamítl žalobu, aby soud uložil žalované povinnost do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku vyklidit nebytové prostory nacházející se v budově č. p. xxx, jiná stavba, která je součástí pozemku parc. č. st. xxx, zastavěná plocha a nádvoří, to vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. xxx vedeném pro katastrální území xxx xxx, obec xxx, u Katastrálního úřadu pro xxx xxx xxx, Katastrální pracoviště xxx, přičemž se jedná o prostory o plošné výměře 126,56 m² v prvním nadzemním podlaží budovy č. p. xxx, jiná stavba; z toho plochu o výměře 78,05 m² zabírá výstup z metra ústící na xxx xxx půdorysně ve tvaru obdélníka, z poloviny využitý jako vydlážděná komunikační plocha a z poloviny jako schody do podchodu a eskalátor, a plochu o výměře 48,51 m² zabírá výstup z metra ústící do ulice xxx půdorysně využitý z jedné třetiny jako vydlážděná komunikační plocha a ze dvou třetin jako schody do podchodu a eskalátor; o prostory o plošné výměře 159,53 m² v prvním podzemním podlaží budovy č. p. xxx, jiná stavba, v půdorysu ve tvaru L, výškově se nacházející mezi podlahou podchodu a chodníky na xxx xxx a ulici xxx; a o prostory o plošné výměře 163,86 m² v druhém podzemním podlaží budovy č. p. xxx, jiná stavba, které slouží jako vestibul (podchod) a zároveň pomocné prostory pro technologie související s provozem metra v půdorysu kopírující první podzemní podlaží budovy, a tyto vyklizené nebytové prostory ve stejné lhůtě předat žalobkyni (výrok I.). Současně uložil žalobkyni, aby žalované na náhradě nákladů řízení zaplatila částku 34 800 Kč (výrok II.) a České republice prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 1 částku 16 706,20 Kč (výrok III.).
2. Žalobkyně se žalobou vůči žalované domáhala vyklizení shora specifikovaných předmětných nebytových prostor (dále též „sporných prostor“) s odůvodněním, že je jedinou a výlučnou vlastnící nemovité věci - pozemku parc. č. xxx, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. xxx, jiná stavba, to vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. xxx vedeném pro katastrální území xxx xxx, obec xxx, u Katastrálního úřadu pro xxx xxx xxx, Katastrální pracoviště xxx, přičemž se jedná o stavbu tvořící součást objektu xxx xxx nacházejícím se ve spodní části xxx xxx, xxx, na nároží ulice xxx a xxx xxx. V rámci stavby trasy A metra byla vybudována stanice metra Můstek, jejíž součástí bylo i zřízení dvou výstupů ze stanice Můstek v budově xxx xxx, jeden výstup vede do ulice xxx, druhý na xxx xxx. Žalobkyně je v důsledku umístění a provozu předmětných dvou výstupů, podchodu a pomocných prostor v budově xxx xxx významně omezena na svých vlastnických právech, neboť nemůže využívat tyto prostory pro svou potřebu. Žalovaná tyto prostory využívá bez právního důvodu, nadto zcela bezplatně. Žalobkyně tedy nejen, že musí strpět omezení svého vlastnického práva, ale navíc přichází o podstatný příjem, který by jí plynul z pronájmu těchto prostor, neboť se jedná o prostory pro komerční využití a navíc jí žalovaná brání v jejich úpravě a rekonstrukci. Žalovaná přitom dlouhodobě a opakovaně odmítá jakékoliv finanční vyrovnání nebo narovnání vzájemných právních vztahů.
3. Žalovaná navrhlá zamítnutí žaloby s tím, že žalobkyně není ve sporu aktivně legitimována, neboť sporné prostory nejsou v jejím vlastnictví, když se výstavbou staly součástí stavby metra. Dále namítla, že k umístění sporných prostor do Xxx xxx dal souhlas právní předchůdce žalobkyně a že se nemůže jednat o neoprávněné zadržování věci, neboť disponuje platným právním titulem pro případné užívání sporných prostor, který jí byl udělen ze strany právního předchůdce žalobkyně

v rámci tehdejších veřejnoprávních procesů. K tomu dále uvedla, že výstavbou vznikla tzv. stavba ve stavbě, když právě takto byla vestavěna stavba metra (sporné prostory) na náklady právní předchůdkyně žalované do stavby právní předchůdkyně žalobkyně, a to s jejím souhlasem. V tomto směru tak vzniklo de facto vertikální sousedství jednotlivých staveb a obě tyto stavby (stavba metra a stavba Xxx xxx) požívají stejné právní ochrany z pohledu vlastnického práva. Přitom souhlas s umístěním/vestavěním jedné stavby do druhé byl vyžadován tehdejšími právními předpisy a vzhledem k tomu, že výstavba metra byla řádně zkolaudována, nelze dospět k jinému závěru, než že souhlas byl udělen i v tomto případě. Vyjádřila též přesvědčení, že sporné prostory jsou fyzicky spojeny se stanicí metra Můstek (naplňují tak kritérium fyzického spojení se stanicí metra) a že jsou sounáležitostí se stanicí metra Můstek, protože nemohou jako takové plnit funkci pro jiné věci hlavní (funkce přístupu do krytu civilní obrany, přístupu ke stavbě metra apod.). Zdůraznila současně, že přístupové cesty do stanice metra nacházející se v budově č. p. xxx, stojící na pozemku parc. č. xxx, katastrální území Xxx xxx, obec xxx, jsou veřejným prostranstvím, k čemuž poukázala vyhlášku č. 5/2011 Sb., hl. m. Prahy, o místním poplatku za užívání veřejného prostranství, ve znění pozdějších změn.

4. Soud prvního stupně po provedeném dokazování na základě jednotlivých zjištěných skutečností uvedených v odůvodnění napadeného rozsudku, na které odvolací soud pro stručnost odkazuje, s odkazem na § 1040 o. z. neshledal naplnění předpokladů pro vyklizení předmětných prostor, a to na základě následujících závěrů.
5. Při výstavbě trasy Metra A došlo ke stavebním zásahům do nemovitosti ve vlastnictví žalobkyně (Xxx xxx), přičemž jednalo o legální stavbu, která byla zrealizována v souladu s tehdy (období roku 1970 - 1978) platnými právními předpisy. Jedná se pak o unikátní stavbu podzemní komunikační trasy Metra, v rámci které došlo k stavebnímu zásahu do Xxx xxx, a to vesměs v podzemní části. Nejednalo o úpravu Xxx xxx pro účely jeho rekonstrukce, ale zcela jednoznačně o výstavbu funkčně a účelově spojenou se stavbou Metra. Tehdejší vlastník Xxx xxx byl s důvody, rozsahem a účelem prováděných stavebních prací seznámen a souhlasil s nimi. Jak z podstaty funkčního určení budované stavby, ale i výslovného závazku předchozího vlastníka Xxx xxx (vyjádřený v hospodářské smlouvě ze dne 21. 6. 1973, čl. 5: „Technoexport souhlasí, aby obchodní komunikace v loubí, jakož i výstupy z podchodu vybudované podle čl. 2 byly po skončení prací předány do správy, k tomu účelu oprávněných organizací a zavazuje se poskytnout v tomto směru svou součinnost“) vyplývá, že předchozí vlastník věděl a souhlasil s funkčním využitím nově budovaných částí pro účely provozu Metra. Původní vlastník v čl. 6 hospodářské smlouvy výslovně uvedl (a tedy předpokládal), že budou při realizaci výstavby „odtěženy“ části Xxx xxx a logicky nahrazeny novou výstavbou. Pro „odtěžené“ části bylo ve smlouvě sjednáno pravidlo: Metro má veškeré dispoziční právo s materiálem a zařízením vytěženým z objektu uvedeného v čl. 1 při provádění stavebních prací podle článku 2 a může jej na svůj účet i prodat. Výslovný souhlas předchozího vlastníka v čl. 2 hospodářské smlouvy s použitím dotčených částí Xxx xxx, vylučuje veškeré pochybnosti o tom, že stavební práce nebyly prováděny se souhlasem předchozího vlastníka, který znal účel stavby a její budoucí využití pro provoz Metra a souhlasil s ním. Předchozí vlastník Xxx xxx nesouhlasil se stavebními úpravami Xxx xxx z důvodu rekonstrukce budovy Xxx xxx, ale souhlasil s vybudováním vstupu do Metra v odstraněných částech (a případně s využitím) konstrukce Xxx xxx. Žádná z nově vybudovaných částí tak nevznikla s účelem plnit funkční požadavky Xxx xxx, ale naopak plně sledovala zajištění provozu stavby Metra.
6. Stavební úpravy tak, jak byly provedeny, tvoří funkční celek se stavbou Metra. Funkčně i architektonicky/esteticky jsou tyto prostory provázány především s Metrem Můstek, s Xxx xxx podstatně méně. Stavební výsledek z hlediska stavebně technického, funkčního i architektonicko-tetického není provázán s Xxx xxx natolik, že stavebně technicky, dispozičně či

funkčně navazuje na původní stavbu, vyjma přízemí (pasáže) budovy (tj. bez schodišť a eskalátorů, které patří již do prvního suterénu), které je architektonicky i funkčně na Metru Můstek nezávislé.

7. Předmětné prostory jsou z hlediska nosných konstrukcí součástí stavby Xxx xxx, ale vyjma přízemí budovy navazují všechny nenosné/pohledové konstrukce na Metro Můstek a to stavebně (konstrukcemi i architektonicky) i provozně.
8. Žalobou vymezené prostory jsou součástí stavby Metra, nikoliv Xxx xxx, bezpochyby legálně zřízenou, a tedy není dána žalobní legitimace žalobkyně domáhat se vyklizení předmětných prostor.
9. Předchozí vlastník Xxx xxx vyslovil souhlas (hospodářská smlouva ze dne 21. 6. 1973) s použitím dotčených částí Xxx xxx pro realizaci stavby a současně se zavázal předat je do správy k tomu účelu oprávněných organizací. Počínaje zahájením trvalého provozu v roce 1978 byla dotčená stavba užívána, bez toho, že by bylo předchozím vlastníkem jakkoliv zpochybňován důvod a způsob užívání. Teprve po změně vlastnické struktury, počínaje rokem 2011 začala žalobkyně zpochybňovat důvod a právní základ užívání dotčených prostor. K užívání předmětných prostor byl dán souhlas, a to časově neomezený, přičemž žalovaná předmětné prostory pokojně v dobré víře užívala nepřetržitě od roku 1978, vykonávala jejich správu a údržbu. Žalovaná tudíž neužívá předmětné prostory bez právního důvodu a *je není* tedy dán právní základ pro uložení povinnosti tyto prostory vyklidit.
10. Dále soud prvního stupně uvedl, že je na místě úvaha, pokud by neobstál závěr o součásti předmětných prostor stavby Metra, vztahující se k otázce držby předmětných prostor (stavby) žalovanou, která po celou dobu existence stavby s ní nakládala jako s vlastní (rekonstrukce, údržba) a to se souhlasem původního vlastníka Xxx xxx. Žalovaná tak činila v dobré víře, že je vlastníkem předmětných prostor, a lze ji mít tedy za poctivého držitele, a to po dobu přesahující 20 let. Na uvedeném nemění ničeho sjednaná smlouva o smlouvě budoucí ze dne 29. 8. 1996, kdy vydržecí doba uplynula před sjednáním této smlouvy, jejíž obsah nebyl naplněn, jak vyplývá z listu vlastnictví.
11. Výrok o nákladech řízení soud prvního stupně odůvodnil odkazem na § 142 odst. 1 o. s. ř. a § 151 odst. 3 věty první ve spojení s vyhláškou 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, jakož i na rozhodovací praxi Ústavního soudu a Nejvyššího soudu s tím, že spor na vyklizení nemovitosti nepředstavuje spor mimořádně složitý, přičemž soudu prvního stupně je z úřední činnosti známo, že žalovaná vede několik obdobných sporů v souvislosti se stavbou Metra. Žalované tak přiznal 16 paušálních náhrad po 300 Kč, tj. 4 800 Kč (*vyjádření k žalobě ze dne 15. 12. 2020, jednání 4. 5. 2021, vyjádření 3. 6. 2021, vyjádření 26. 7. 2021, vyjádření 28. 7. 2021, vyjádření 16. 2. 2022, jednání 25. 2. 2022, vyjádření 13. 4. 2022, vyjádření 5. 10. 2022, jednání 7. 10. 2022, vyjádření 3. 11. 2022, jednání 31. 1. 2023, vyjádření 24. 10. 2023, jednání 15. 3. 2024, jednání 12. 4. 2024, účast na vyhlášení rozsudku*) a za složenou zálohu ve výši 30 000 Kč, celkem tedy 34 800 Kč.
12. O náhradě nákladů řízení státu soud prvního stupně rozhodl podle § 148 odst. 1 o. s. ř. z důvodu, že v řízení byl vypracován znalecký posudek č. 1139/2023, za který bylo znalecké kanceláři přiznáno znalečné v celkové výši 46 706,20 Kč a na tyto náklady byla započtena záloha složená žalovanou ve výši 30 000 Kč.
13. Proti tomuto rozsudku podala včasné a obsáhlé odvolání žalobkyně, ve kterém odkázala na příslušnou judikaturu na podporu svých argumentů. Uvedla především, že neobstojí závěry soudu prvního stupně, že předmětné prostory přestaly být součástí Xxx xxx a staly se součástí

stavby metra, žalovaná je tudíž neužívá bez právního důvodu, a v případě, že tento závěr neobstojí, pak žalovaná vydržela vlastnické právo k předmětným prostorám. V této souvislosti namítla, že rozhodnutí soudu prvního stupně je nepřezkoumatelné a že jí není zcela zřejmé, zda soud prvního stupně dospěl k závěru, že předmětné prostory jsou v jejím vlastnictví a že žalovaná má právní důvod k jejich užívání nebo jsou dokonce ve vlastnictví žalované. Žalobkyně také považovala za nepřijatelný postup soudu prvního stupně, který dospěl k nějakému závěru, aby jej následně relativizoval. V tomto ohledu zdůraznila, že od počátku tvrdí, že adaptací budovy Xxx xxx, v rámci které byly vybudovány vstupy/výstupy do/z vestibulu stanice metra Můstek xxx, nevznikla samostatná věc ve smyslu soukromého práva a že žalovaná, ani její právní předchůdce, se nikdy nestaly vlastníkem zmiňovaných výstupů, neboť tyto výstupy se nestaly samostatnou věcí, která by mohla být samostatně předmětem vlastnického práva, právní předchůdce žalované pouze jako stavebník provedl stavební úpravy budovy Xxx xxx a nikdy nedošlo k žádnému oddělení části nemovitosti, která by přešla do vlastnictví právního předchůdce žalované. Takové oddělení by nebylo ani dost dobře možné vzhledem k charakteru provedené stavební úpravy, přičemž nikdy ani nedošlo k zániku části přízemí a části dvou podzemních podlaží Xxx xxx, ve kterých se nacházejí předmětné prostory a nedošlo-li k zániku původní stavby, nýbrž pouze k její stavební úpravě, byť podstatné, nezměnil se ani vlastník této stavby, potažmo stavební úpravy. Akcentovala dále, že je zřejmé, že výstupy ze stanice metra Můstek xxx, které se nacházejí v Xxx xxx, nemohou jako samostatná stavba existovat, přičemž není splněno kritérium nezhodnocení původní stavby v případě oddělení a ani si nelze reálně představit, že by tato „stavba“ výstupů mohla existovat bez nosných konstrukcí, obvodových zdí a stropu, které jsou součástí budovy Xxx xxx, přičemž nelze ani uvažovat o vertikálním rozdělení věci. Dodala, že k tomu, aby se předmětné prostory mohly stát součástí metra, resp. aby se mohly stát vlastnictvím žalované, musely by být nejdříve odděleny od Xxx xxx; k tomu však ve smyslu soukromoprávních předpisů nikdy nedošlo. Odkázala pak, zejména ohledně nosného konstrukčního systému, na závěry znaleckého posudku. Dle jejího názoru skutečnost, že předmětné prostory zůstaly součástí Xxx xxx, potvrzuje i čl. 9, poslední věta, hospodářské smlouvy ze dne 21. 6. 1973. Dále vytkla soudu prvního stupně, že zjevně nerozlišoval mezi pojmy „dráha“ nebo „součást dráhy“ nebo „stavba dráhy metra“, když sporné prostory jsou sice součástí dráhy, nejedná se ale o stavbu dráhy metra, k čemuž poukázala na § 5 odst. 1 věta druhá zákona o dráhách a na § 27 drážní vyhlášky s tím, že skutečnost, že „dráha“ nebo „součásti dráhy“ metra jsou upraveny veřejnoprávním předpisem, nemá žádný vliv na jejich soukromoprávní status, tedy to, že je určitá věc nebo stavba součástí dráhy metra neznamená, že je ve vlastnictví žalované jakožto provozovatelky metra, s čímž se však soud prvního stupně žádným způsobem nevypořádal. Vytkla rovněž soudu prvního stupně, že ve smyslu § 13 o. z. zcela ignoroval, resp. považoval za nepodstatné, rozhodnutí ve věci vedené u Obvodního soudu pro Prahu 9 pod sp. zn. 19C 270/2014, kde se žalobkyně po žalované domáhá vydání bezdůvodného obohacení za neoprávněné užívání předmětných prostor, v rámci, které sice Nejvyšší soud zrušil rozsudek, avšak jen s odůvodněním, že soudy nesprávně posoudily stanovení výše bezdůvodného obohacení. Dále poukázala na rozhodnutí ve věci vedené u Obvodního soudu pro Prahu 9 pod sp. zn. 60C 204/2018, ve kterém soudy již pravomocně dospěly k závěru, že základ nároku na vydání bezdůvodného obohacení za neoprávněné užívání prostor, v nichž se nachází únikový východ ze stanice metra xxx nacházejících se v domě č. p. xxx, v k. ú. Vinohrady. V této souvislosti zdůraznila, že žalovaná obecně a především dlouhodobě přijímá skutečnost, že není vlastníkem vstupů/výstupů do/ze stanice metra nacházejících se v budovách v historickém centru Prahy ve vlastnictví třetích osob a že si k těmto výstupům musí opatřit užívací titul. Dle jejího názoru ze smlouvy o budoucí smlouvě ze dne 29. 8. 1996, č. 179N-11200, ze které plyne vědomost žalované o tom, že užívá předmětné prostory bez právního důvodu. K tomu dodala, že sama žalovaná uvádí, že měla na základě Hospodářské smlouvy ze dne 21. 6. 1973, č. 142/A2-07-1, povinnost převést do vlastnictví žalobkyně (resp. jejího právního předchůdce) žalovanou (resp. jejím právním předchůdcem) provedené rekonstrukce, přičemž s těmito skutečnostmi se soud prvního stupně také nijak nevypořádal. Namítla též, že se z odůvodnění napadeného rozsudku

nepodává, kdy přesně uplynula vydržecí doba, když ani samotná žalovaná nebyla schopna jednoznačně tvrdit a prokázat, zda vydržela práva odpovídajícího věcnému břemeni užívání nebo vydržela vlastnické právo, a v tomto ohledu byl závěr soudu prvního stupně o uplynutí vydržecí doby za zcela nepřezkoumatelný. K tomu dodala, že s ohledem na obsah Hospodářské smlouvy ze dne 21. 6. 1973, č. 142/A2-07-1, žalovaná zcela jistě nebyla v dobré víře, že je vlastníkem předmětných prostor s tím, že podle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. bylo možné vydržet pouze věc, která je způsobilá být předmětem vlastnického práva, kterou ale provedená stavební úprava nebyla. Dále vytkla soudu prvního stupně, že nesprávně posuzoval Hospodářskou smlouvu ze dne 21. 6. 1973, č. 142/A2-07-1, neboť nezkoumal širší souvislosti jejího uzavření a zcela pominul čl. 6 větu druhou, podle které měla žalovaná (resp. její právní předchůdce) povinnost převést správu dotčených prostor na žalobkyni, avšak tak nikdy neučinila, přičemž hospodářská smlouva nikde neupravuje právo žalované, resp. jejího právního předchůdce, užívat předmětné prostory i po skončení stavebních prací. K tomu ještě poukázala na čl. 5. hospodářské smlouvy se zdůrazněním, že nebylo prokázáno, že by žalobkyně skutečně převedla na žalovanou správu předmětných prostor nebo že by souhlasila s bezplatným užíváním předmětných prostor. K hodnocení hospodářských smluv odkázala na závěry uvedené v rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 24. 10. 2010, č. j. 19Co 599/2009-58, přičemž zdůraznila, že hospodářská smlouva ze dne 21. 6. 1973, č. 142/A2-07-1, je smlouvou uzavřenou podle § 352 hospodářského zákoníku, z čehož lze dovodit, že upravovala pouze podmínky stavebních úprav, nikoli následné užívání této stavební úpravy. Podotkla k tomu, že argumentace žalované, potažmo výklad soudu prvního stupně, že hospodářská smlouva ze dne 21. 6. 1973, č. 142/A2-07-1, v sobě obsahuje přenechání dotčených prostor do správy (užívání) žalované nemůže obstát, neboť majetek, který by měl být do trvalého užívání přenechán, nebyl nijak specifikován, a ani specifikován být nemohl, neboť v době uzavření hospodářské smlouvy nebyla stavba ani zahájena, natož dokončena a kolaudována, tudíž nemohlo být definitivně určeno, jakou část nemovitosti zasáhne, resp. jaká její část by měla být právnímu předchůdci žalované dána do užívání. Přitom žádná další dohoda, která by navazovala na hospodářskou smlouvu a upravovala by užívání předmětných prostor nebo převod předmětných prostor do vlastnictví žalované, uzavřena nebyla. Podle názoru žalobkyně tedy na základě hospodářské smlouvy ze dne 21. 6. 1973, č. 142/A2-07-1, nedošlo k udělení souhlasu jejího právního předchůdce s bezplatným užíváním dotčených prostor právním předchůdcem žalované pro dobu po skončení stavebních prací. Žalobkyně nepopírala, že stavební úprava byla provedena v souladu se stavebním povolením, avšak trvala na tom, že žalovaná (resp. její právní předchůdce) se v žádném případě nestala vlastníkem stavebních úprav, ani nemá žádný platný právní titul stavební úpravu užívat, nadto bezplatně, přičemž bylo na žalované, aby takový souhlas prokázala, což se ale nestalo. Závěrem uvedla, že soud prvního stupně mohl a měl citlivěji posoudit dobu, kdy probíhala výstavba stanice metra Můstek xxx a vzít v potaz to, že zde existovala politická vůle k bezproblémové realizaci metra. Oproti tomu po listopadu 1989 došlo v Československu, nyní v České republice, k zásadním politickým a ekonomickým změnám, v jejichž důsledku byl zaveden nový hodnotový systém moderní demokratické společnosti, jehož očima je třeba vykládat i staré právní normy, pokud dosud existují. Tento systém dle žalobkyně poskytuje, mimo jiné, i náležitou ochranu právu vlastnickému, jež patří mezi základní lidská práva. Na tyto změny přitom právní předchůdce žalobkyně reagoval a snažil se již od první poloviny 90. let situaci ohledně výstupů ze stanice metra Můstek umístěných v Xxx xxx s žalovanou řešit. Navrhla tedy, aby byl napadený rozsudek zrušen a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

14. Žalovaná navrhla potvrzení napadeného rozsudku jako věcně správného, neboť se ztotožnila s hodnocením a závěry soudu prvního stupně. K odvolání žalobkyně žalovaná zdůraznila, že v době přestavby Xxx xxx v 70. letech dřívější prostory Xxx xxx zcela zanikly a že sporné prostory vznikly nově a již od výstavby tvoří součást stavby metra, což potvrdil znalecký posudek, ze kterého vyplynulo, že v rámci přestavby byly přidány nové nosné konstrukce, pokud by se jednalo o původní prostory, nebylo by třeba žádné nosné konstrukce přidávat. Akcentovala dále,

že sporné prostory jsou stavebně-technicky odděleny od Xxx xxx a i s ohledem na specifickou situaci (vznik sporných prostor a jejich jedinečnost) není důvod, pro který by nemohly tvořit součást stavby metra. Dle jejího názoru soud prvního stupně důkladně posoudil všechny aspekty nutné pro učinění právního závěru, součástí jaké věci hlavní sporné prostory jsou, zda Xxx xxx či stavby metra, a v tomto směru vycházel nejen ze stavebně-technického hlediska, ale také z provozního a funkčního hlediska, které je pro toto posouzení také podstatné a dospěl ke správnému právnímu závěru i s ohledem na ustálenou judikaturu. Dle jejího přesvědčení je totiž zcela jednoznačné a bezrozporné, že sporné prostory jsou fyzicky spojeny se stanicí metra Můstek, čímž naplňují kritérium fyzického spojení se stanicí metra, a stejně tak, jako vstup/výstup ze stanice metra, naplňují i druhé kritérium, tedy sounáležitost se stanicí metra Můstek, když nemohou jako takové plnit funkci pro jinou věc hlavní. Zdůraznila, že v tomto směru musí dokonce provozně-funkční posouzení převážet to stavebně-technické, a to s ohledem na to, že se jedná o vstup/výstup do stanice metra, na který silně dopadá i veřejnoprávní problematika. Nelze tak uvažovat, že by sporné prostory plnily účel pro jinou věc hlavní, neboť v případě jejich odstranění by došlo k absolutnímu znehodnocení stanice metra Můstek a nemohla by být dostatečně kapacitně zajištěna veřejná doprava. Sporné prostory tak patří natolik neodmyslitelně ke stanici Můstek, že nemohou být považovány za věc odlišnou. Podle žalované, tedy bylo evidentní, že posouzení soudu prvního stupně bylo posouzením soukromoprávním. Vyjádřila také názor, že soud prvního stupně z veřejnoprávního charakteru sporných prostor nevyvozoval žádné závěry co do soukromoprávního statusu sporných prostor s tím, že ale nelze odhlédnout, že také veřejnoprávní charakter sporných prostor (veřejné prostranství/součást dráhy/veřejný statek) dokonce sám o sobě znemožňuje jejich vyklizení a bylo by tak možno i z tohoto jejich veřejnoprávního charakteru dospět k nutnosti zamítnutí žaloby o vyklizení. Podle žalované tak soud prvního stupně dospěl ke správnému právnímu závěru, že se jedná o součást stavby metra, tudíž není dána legitimace žalobkyně domáhat se vyklizení sporných prostor. Pokud by dospěl k opačnému závěru a rozhodl by o jejich vyklizení, byla by tak zcela popřena jejich základní funkce, kterou je zajištění přístupu a výstupu z podzemní stavby metra, nehledě na to, že takový petit by byl nevykonatelný, neboť sporné prostory jako vstup/výstup ze stanice metra Můstek využívají primárně jednotliví cestující. Souhlasila také se závěrem soudu prvního, že s vestavbou sporných prostor do Xxx xxx dal právní předchůdce žalobkyně souhlas, který je časově neomezený, neboť všechny učiněné právní úkony (zejména hospodářská smlouva ze dne 21. 6. 1973, č. 142/A2-07-1, a následně zavedený pokojný stav) je třeba vykládat s ohledem na úmysl jednajících osob. Vzhledem k tomu, že je zcela logické a bezpochybné, že umístění vstupů/výstupů do/ze stanic metra (a souvisejících prostorů) musí být trvalé, aby byl zajištěn provoz metra, je tak třeba vykládat hospodářskou smlouvu ze dne 21. 6. 1973, č. 142/A2-07-1, přesně tak, jak to učinil soud prvního stupně. K řízení vedenému u Obvodního soudu pro Prahu 9 pod sp. zn. 19C 270/2014 podotkla, že ve věci nebyl zpracován znalecký posudek stavebně-technického posouzení sporných prostor a že Nejvyšší soud se celou situací meritorně nezabýval a neposuzoval soukromoprávní ani veřejnoprávní charakter sporných prostor, resp. dosud se podstatou dané problematiky vůbec nezabýval. Uvedené částečně platí i pro další řízení zmiňované žalobkyní (sp. zn. 60C 204/2018), kde je i částečně odlišná skutková situace - jedná se o nouzový výstup. Akcentovala pak, že sama žalobkyně v odvolání výslovně potvrdila, že sporné prostory představují součást dráhy, avšak i přesto se domáhá jejich vyklizení, když možnost jejich veřejného užívání (tedy i ze strany žalované) vyplývá přímo ze zákona, a to z § 4a odst. 2 zákona č. 266/1994 Sb. K tomu dodala, že uvedený postup shledává pouze jako nátlakovou metodu, aby byly žalobkyni ze strany žalované hrazeny jí požadované finanční částky ve zcela nepřiměřených výších, a to bez právního důvodu, přičemž žalobkyně se o sporné prostory nikterak nestará, neudrzuje je, ani jinak neprojevuje ani v minulosti neprojevila svůj údajný vlastnický vztah k nim, což by nepochybně činila, pokud by se (navíc dlouhodobě) cítila být jejich vlastníkem.

15. Žalovaná podala odvolání pouze proti výroku II. o nákladech řízení ve vztahu mezi účastníky navzájem. Dle jejího názoru soud prvního stupně aplikoval „nákladovou“ judikaturu paušálně bez toho, aniž by dostatečně odůvodnil uplatnění s ohledem na předmět sporu a jeho mimořádnou složitost, jenž nespadá pod agendu sporů, kterou běžně či opakovaně její právní oddělení vyřizuje a na kterou je běžně vybaveno. V této souvislosti zdůraznila, že skutková a právní povaha sporu se vymykala její běžné činnosti, jednalo se o skutkově i právně složitější věc a zastoupení advokátem v předmětném sporu považuje za účelné. Navrhla tedy, aby byl výrok II. změněn tak, aby jí byla přiznána náhrada nákladů za její právní zastoupení v celkové výši 63 941 Kč.
16. K odvolání žalované žalobkyně namítla, že žalované v žádném případě nikdo nebránil nebo neznemožnil využít právních služeb advokátní kanceláře, avšak soud prvního stupně pouze nepovažoval náklady na zastoupení advokátem nákladem účelně vynaloženým, a to v souladu s ustálenou judikaturou, která vychází z toho, 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 v příslušném řízení statutárním městem prokázán opak. V řízení přitom opak prokázán nebyl. Poukázala pak na to, že hlavní město Praha, stejně jako žalovaná, disponuje rozsáhlým právním oddělením, když navíc sama uvedla, že má jak právní oddělení, tak ještě speciální odbor Nemovitý majetek, specializující se na právní vztahy k nemovitostem. Nadto si žalovaná jako svého právního zástupce vybrala advokátní kancelář, která se dle své vlastní webové prezentace na agendu nemovitostí ani nespécializuje. Podle žalobkyně žalovaná v řízení před soudem prvního stupně, ovšem ani ve svém odvolání, nepředložila přesvědčivé argumenty, že jsou dány mimořádné důvody pro přiznání nákladů na zastoupení advokátem.
17. K odvolání obou účastnic odvolací soud rozsudkem ze dne 23. 10. 2024, č. j. 28Co 234/2024-405, rozsudek soudu prvního stupně, když vyšel z názoru, že je s ohledem na stavebně technický charakter a účel využití stavbou metra první a druhé podzemní podlaží předmětných prostor, tzn. že první nadzemní podlaží (přízemí) na úrovni xxx xxx a ulice xxx je součástí xxx xxx, který je ve vlastnictví žalobkyně. Odvolací soud totiž uzavřel, že s ohledem na svůj charakter je stavba metra samostatnou stavbou vklíněnou do podzemních prostor xxx xxx a má své nosné zdi (prvky), jež jsou opřeny o nosné zdi xxx xxx. Jedná se tudíž o dvě samostatné věci ve smyslu § 498 o. z., a to stavbu metra a objekt xxx xxx. Podle odvolacího soudu nebylo lze uzavřít, že by se v případě stavby metra jednalo o přístavbu či přestavbu xxx xxx, resp. že by k nemovitosti ve vlastnictví žalobkyně přirostly prostory v prvním a druhém podzemním podlaží (suterénu). Dále odvolací soud vyšel z názoru, že s ohledem na znění § 5 odst. 1 zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, stavba metra jako stavba dráhy není součástí pozemku, pod kterým se nachází. Závěru soudu prvního stupně o vydržení předmětných prostor žalovanou však nepřisvědčil z důvodu absence dobré víry žalobkyně. Ve vztahu k prostorům v přízemí pak učinil závěr, že jsou podle obecně závazné vyhlášky o místním poplatku považovány za veřejné prostranství. Okolnost, že jde o veřejné prostranství, pak podle odvolacího soudu vylučuje možnost vyklizení. Navíc i přízemní prostory tvoří přístupové cesty k dráze metra podle zákona o drahách, a nelze je tak vyklidit.
18. K dovolání žalobkyně Nejvyšší soud jako soud dovolací rozsudkem ze dne 25. 8. 2025, č. j. 22Cdo 978/2025-438, rozsudek odvolacího soudu ze dne 23. 10. 2024, č. j. 28Co 234/2024-405, z důvodu nesprávného právního posouzení věci ve smyslu § 241a odst. 1 o. s. ř. podle § 243e odst. 1, ve spojení s § 243e odst. 2 věta druhá o. s. ř., zrušil a věc vrátil podle § 243e odst. 2 věty druhé o. s. ř. k dalšímu řízení. Dovolací soud vyšel z následujících úvah a závěrů.

19. Dle dovolacího soudu je pro zodpovězení rozhodných otázek v první řadě třeba především najisto postavit, jaká je povaha předmětných prostor ve smyslu občanského práva, přičemž odkázal na závěry uvedené v rozsudku Nejvyšší soud ze dne 29. 7. 1999, sp. zn. 25Cdo 770/98, jakož i na zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách, který obsahuje několik podstatných pojmů pro posouzení věci. Dále dovolací soud poukázal na to, že přístupové a výstupní cesty - jakožto součásti dráhy speciální - nepředstavují vymezení věci v právním smyslu.
20. Souhlasil se závěrem odvolacího soudu do té míry, že předmětné prostory v prvním a druhém podzemním poschodí jsou součástí stavby metra - účelově i stavebně-technicky jsou totiž využívány jako stavba metra. Dovolací soud však vytkl odvolacímu soudu, že jeho, úvaha byla neúplná, neboť se nevypořádal s námitkou žalobkyně, a to z jakého důvodu se původní podzemní prostory xxx xxx měly stát součástí stavby metra. Dovolací soud dále odkázal na to, že odvolací soud ve skutkové rovině uvažoval v intencích, že podzemní prostory Xxx xxx před vybudováním metra existovaly, avšak dle dovolacího soudu z odůvodnění nebylo patrné, zda tyto původní prostory považuje odvolací soud poté, co mělo dojít ke „vklínění“ stavby metra, za jeho součást, nebo zda zůstaly součástí xxx xxx, a z jakého důvodu. Úvaha odvolacího soudu totiž ve svém výsledku znamená, že žalobkyně o část původního objektu vlastnický bez dalšího přišla, přičemž tato úvaha nebyl nijak odůvodněna, a to tím spíše, že právní předchůdce žalobkyně sice souhlasil s vybudováním vstupu do metra, nicméně tento souhlas žádné řešení vlastnických vztahů neobsahoval a neupravoval. Dovolací soud tedy odvolacímu soudu uložil, aby se v dalším řízení výslovně s touto námitkou vypořádá s tím, že pokud dospěje opětovně k závěru, že je součástí (částí) stavby metra celé první i druhé podzemní podlaží, musí odůvodnit, kdy, jakým způsobem a z jakého důvodu žalobkyně pozbyla vlastnické právo k původně vybudovaným podzemním prostorům paláce. K tomu dovolací soud dodal, že dospěje-li odvolací soud naopak k závěru, že je část přístupových a výstupních cest ve vlastnictví žalobkyně jako součástí Xxx xxx, bude se zabývat otázkou, zda nemá na jejich právní povahu vliv vymezení pojmu dráha, součást dráhy, případně stavba dráhy podle zákona o dráhách a prováděcí vyhlášky, resp. zda tyto předpisy neumožňují využívání předmětných prostor bez ohledu na jejich vlastnictví. Dále dovolací soud odvolacímu soudu uložil, aby v závislosti na těchto úvahách vyhodnotil, zda je nárok na vyklizení předmětných prostor v prvním a druhém podzemním podlaží důvodný, či nikoliv, přičemž v této souvislosti nepřehlédne tu část argumentace žalobkyně, podle které žalobkyně respektuje případné „užívací nároky“, které by vyplývaly z příslušných veřejnoprávních předpisů zejména ve vztahu k veřejnosti a požadavek na vyklizení vztahuje toliko k žalované, která podle tvrzení žalobkyně má ve sporných prostorech umístěny bez souhlasu žalobkyně věci a předmětné prostory „užívá zvláštním způsobem, ke své podnikatelské činnosti“, tj. způsobem nikoliv veřejnoprávním, ale soukromoprávním.
21. Ohledně nemožnosti vyklizení prostor v přízemí z důvodu, že má jít o veřejné prostranství dovolací soud odkázal na závěry uvedené v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2022, sp. zn. 22Cdo 2955/2021, v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 14. 8. 2020, sp. zn. 22Cdo 1472/2020, v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 10. 2014, sp. zn. 28Cdo 1498/2014, a v nálezu Ústavního soudu ze dne 22. 3. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 21/02, s tím, že aby bylo možno učinit závěr, že určitý prostor (pozemek či jeho část) je ex lege veřejným prostranstvím, je nutné naplnit veškeré jeho znaky, které následně rozvedl. K tomu dodal, že je zřejmé, že odvolací soud svou úvahu vztahoval především k užívání těchto prostor veřejností. V tomto ohledu dovolací soud připomenul, že institut veřejného prostranství je jedním z druhů veřejnoprávního omezení vlastnického práva, které vzniká ex lege naplněním zákonných znaků mimo jiné podle § 14b zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, čemuž odkázal na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2022, sp. zn. 22Cdo 2955/2021, a uvedl, že toto omezení však není absolutní. Dále dovolací soud uvedl, že ze zákona jasně plyne, že institut slouží k užívání obecnému, přičemž okolnost, že prostor tvoří veřejné prostranství, případně jde o jiné prostory s právem veřejného užívání, tedy neznamená, že je každý může používat a využívat jakýmkoliv způsobem. Dovolací soud ke shora uvedenému dodal, že ob stojí-

li v dalším řízení závěr o tom, že o veřejné prostranství (z pohledu jeho zákonných znaků), resp. o prostor, ke kterému svědčí právo veřejného užívání, skutečně jde (bez ohledu na jeho vymezení obecně závaznou vyhláškou), bude se odvolací soud zabývat námitkou dovolatelky, že se nedomáhá zdržení se užívání jejích prostor osobami, kterým by právo veřejného užívání svědčilo (veřejností), ale svůj nárok vztahuje výslovně toliko k užívání, které rozsah práv vyplývajících z veřejného užívání žalovanou překračuje, a to s ohledem na její podnikatelskou činnost žalované).

22. Odvolací soud následně podle § 212 a § 212a odst. 1 a 5, ve spojení s § 214 odst. 1 o. s. ř., přezkoumal napadený rozsudek.
23. Vázán závazným právním názorem dovolacího soudu (§ 243g odst. 1 a § 226 odst. 1 o. s. ř.) odvolací soud při jednání dne 26. 11. 2025 žalobkyni podle § 118a odst. 1 a 3 o. s. ř. vyzval, aby ve lhůtě 30 dní od daného poučení vylíčila rozhodné skutečnosti o tom, jakým způsobem ke svému podnikání žalovaná užívá dotčené prostory a které věci by měly být z dotčených prostor vyklizeny, a aby ke svým tvrzením označila důkazy potřebné k jejich prokázání; současně ji poučil, že v případě, že tuto vyzvu ve stanovené lhůtě nesplní, může to mít za následek vydání pro ni nepříznivého rozhodnutí.
24. K výzvě odvolacího soudu žalobkyně v podání ze dne 29. 12. 2025 zopakovala, že se vyklizením nedomáhá ani uzavření výstupů nebo zabránění průchodu veřejnosti, tj. cestujících nebo návštěvníků obchodů ve vestibulu, nýbrž požaduje po žalované coby právnické osobě, která prostory neoprávněně (bez právního důvodu) užívá ke svému podnikání, má v prostorách ve vlastnictví žalobkyně neoprávněně (bez právního důvodu) umístěné své věci sloužící jejímu podnikání, a omezuje tím žalobkyni ve výkonu jejich práv, vyklizení těchto prostor. Vyjádřila současně přesvědčení, že nic nebrání vyklizení prostor žalovanou, které spočívá v odstranění věcí žalované, které má ve sporných prostorech umístěny bez souhlasu žalobkyně jako vlastníka těchto prostor a bez jakéhokoli právního titulu, nikoli v zabránění užívání prostor, které jsou prohlášeny za veřejné prostranství, ze strany veřejnosti. V této souvislosti uvedla, že podnikatelská činnost spočívá kromě samotného provozování dráhy metra též v pronájmu reklamních ploch a pronájmu prostor, že tuto svoji podnikatelskou činnost žalovaná vykonává v rámci svého předmětu podnikání, jak je tento vymezen ve stanovách žalované, potažmo v rámci svých živnostenských oprávnění, případně zvláštních povolení k provozování dráhy vydaných podle zvláštního právního předpisu, a v rámci svého předmětu podnikání zapsaného v obchodním rejstříku.
25. Žalobkyně pak specifikovala užívání předmětných prostor žalovanou k její podnikatelské činnosti tím, že se jedná - o umístění reklamních ploch s reklamou třetích stran v prostorách patřících žalobkyni, konkrétně jde o City-light vitríny umístěné v 2. podzemním podlaží budovy Xxx xxx a balustrády obou eskalátorů spojujících 1. nadzemní a 2. podzemní podlaží budovy Xxx xxx, přičemž tyto plochy přitom žalovaná pronajímá třetím osobám a z tohoto pronájmu jí plyne příjem; - o umístění piktogramů a naváděcích tabulí, které zákazníci žalované navádějí do placeného prostoru metra, které jsou umístěny jak na vnější straně budovy v 1. nadzemním podlaží budovy Xxx xxx, tak na zdech uvnitř budovy v 1. nadzemním a 1. a 2. podzemním podlaží budovy Xxx xxx, za což má žalovaná příjem z prodeje jízdenek na dráhu metra, na jejichž nákup některé z piktogramů a tabulek přímo navádějí, přičemž umístěním piktogramů a naváděcích tabulí v budově zvyšuje žalovaná potencionální dosah svých služeb, neboť se zvyšuje pravděpodobnost, že někdo využije jejích služeb; - o umístění eskalátorů, které přivádějí zákazníky žalované do placeného prostoru metra, které jsou umístěny ve veřejnosti přístupné části spojující 1. nadzemní a 2. podzemní podlaží budovy Xxx xxx, přičemž umístěním eskalátorů v budově zvyšuje žalovaná potencionální dosah svých služeb, neboť se zvyšuje pravděpodobnost, že někdo využije jejích služeb, kromě toho eskalátory a související technika zabírají i prostor ve veřejnosti nepřístupných prostorech v 1. a 2.

podzemním podlaží budovy Xxx xxx, které pak nemůže užívat žalobkyně, přičemž za normálních okolností by žalovaná byla za užívání těchto prostor nucena platit nájemné;

- o umístění a skladování všech movitých věcí (nářadí, dráty, kabely, montážní plošina atd.), jakož i umístěním strojovny (rozdvodová skříň) a elektroinstalace ve veřejnosti nepřístupné části 1. a 2. podzemního podlaží budovy Xxx xxx, přičemž za využívání těchto veřejnosti nepřístupných částí, které z povahy věci nejsou veřejným prostranstvím, by za normálních okolností žalovaná byla nucena platit nájemné, avšak zde má tyto věci umístěné bez souhlasu žalobkyně a bez jakékoli náhrady;

- v rámci pronájmu prostor provozovny Xxx umožňuje nájemci, společnosti Xxx Česká republika, s.r.o., resp. jejím zaměstnancům a dodavatelům využívat vchod do zázemí/skladu provozovny umístěný v 2. podzemním podlaží vedle eskalátorů vedoucích z podchodu na xxx xxx, ačkoli je tento vchod umístěn v budově žalobkyně.

26. Žalobkyně akcentovala, že shora uvedeným způsobem žalovaná přinejmenším zasahuje do jejího vlastnického práva a že žalovaná, z povahy věci, prostory neužívá, aby se dostala do stanice metra, ale prostory užívá soukromoprávním způsobem k tomu, aby cestující, tedy své zákazníky, navedla k využití služeb žalované, případně jako prostor pro placenou reklamu třetích stran, tudíž sporné prostory využívá ke své podnikatelské činnosti, nikoli způsobem, pro který jsou prohlášeny za veřejné prostranství.
27. Na základě doplnění žalobních tvrzení žalobkyně odvolací soud podle § 213 odst. 4 o. s. ř. doplnil dokazování o žalobkyní navržené důkazy, a to sdělením podstatných obsahů stanov žalované ve znění ze dne 21. 7. 2022, prezentací žalované uveřejněné na webových stránkách žalované <https://www.dpp.cz/spolecnost/sluzby/pronajem-prostor-slouzicich-k-podnikani> a na <https://www.dpp.cz/spolecnost/sluzby/pronajem-reklamnich-ploch>, výpisu žalované ze živnostenského rejstříku, výpisu žalované z obchodního rejstříku, shlednutím fotografie ve znaleckém posudku zpracovaného znaleckou kanceláří Jokl Appraisal s.r.o. dne 15. 9. 2023 pod č. 1139/2023, jakož i ve dnech 5. 2. 2026 a 10. 3. 2026 provedl místní ohledání předmětných prostor.
28. Ze stanov žalované vzal odvolací soud za prokázané, že je obchodní společností se širokým předmětem podnikání [čl. 5.1. písm. a) až u)], kdy jako první předmět podnikání má zapsáno provozování tramvajové dráhy, speciální dráhy (metro) a lanové dráhy (Petřín a ZOO) a provozování drážní dopravy v hlavním městě Praze.
29. Z prezentací žalované na jejích webových stránkách vzal odvolací soud za prokázané, že žalobkyně nabízí k pronájmu prostory pro komerční využití především v objektech stanic metra a také v dalších objektech v jejím vlastnictví (<https://www.dpp.cz/spolecnost/sluzby/pronajem-prostor-slouzicich-k-podnikani>) a že umožňuje pronájem reklamních ploch na základě výběru smluvního partnera v rámci otevřených poplatkových řízení (<https://www.dpp.cz/spolecnost/sluzby/pronajem-reklamnich-ploch>).
30. Z výpisu z veřejné části živnostenského rejstříku vzal odvolací soud za prokázané, že žalovaná má celkem 15 živnostenských oprávnění, mimo jiné např. opravy silničních vozidel, hostinská činnost, provozování autoškoly, silniční motorová doprava a provádění staveb, jejich změn a odstraňování.
31. Z výpisu z obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 847, vzal odvolací soud za prokázané, že žalovaná jako akciová společnost byla do rejstříku zapsána dne 11. 7. 1991, přičemž jako první předmět podnikání má zapsáno, shodně se stanovami, provozování tramvajové dráhy, speciální dráhy (metro) a lanové dráhy (Petřín a ZOO) a provozování drážní dopravy v hlavním městě Praze.

32. Z prohlédnutí fotografií ve znaleckém posudku zpracovaného znaleckou kanceláří Jokl Appraisal s.r.o. dne 15. 9. 2023 pod č. 1139/2023 vzal odvolací soud za prokázané, že z nich lze seznat, že v předmětných prostorách se nacházely reklamní plochy, stejně tak i na balustrádách obou eskalátorů spojujících 1. nadzemní a 2. podzemní podlaží, jsou zde umístěny piktogramy a naváděcí tabule a že ve 2. podzemním podlaží je vstup do zázemí/skladu provozovny obchodu Xxx .
33. Současně bylo z fotografií ve znaleckém posudku zpracovaného znaleckou kanceláří Jokl Appraisal s.r.o. dne 15. 9. 2023 prokázáno, že ve veřejně nepřístupných prostorách 1. a 2. podzemního podlaží se nacházejí strojovny eskalátorů (rozvodové skříně) a elektroinstalace, jakož i nářadí, dráty, kabely, montážní plošina apod.
34. Shora uvedené skutečnosti prokázané z fotografií založených ve znaleckém posudku, s výhradou reklamních ploch a reklamy na balustrádách eskalátorů spojujících 1. nadzemní a 2. podzemní podlaží, byly také prokázány místním ohledání sporných prostor, které bylo provedeno ve dnech 5. 2. 2026 a 10. 3. 2026, na základě kterého vzal odvolací soud především za prokázané, že ve veřejně nepřístupném 1. a 2. podzemním podlaží se nacházejí výlučně strojovny pohyblivých schodů (eskalátorů) a místnosti s rozvaděči k eskalátorům. K tomu je nutno dodat, že ke dni 10. 3. 2026, kdy bylo provedeno místní ohledání v přízemních prostorách Xxx xxx, nebylo možné z důvodu stavebních prací prováděných žalobkyní v těchto prostorách ověřit umístění reklamních ploch v těchto prostorách a na balustrádách eskalátorů.
35. Po provedeném dokazování žalobkyně závěrem podala obsáhlé vyjádření, ve kterém především vyjádřila své přesvědčení, že předmětné prostory jsou (zůstaly) součástí Xxx xxx a jsou v jejím vlastnictví a že ačkoli je část z předmětných prostor prohlášena za veřejné prostranství, žalovaná tyto prostory jako veřejnost (tj. obecným způsobem pro přístup/výstup do/z vestibulu stanice metra) nevyužívá, z povahy věci ani nemůže a ani je nevyužívá na základě dohody s žalobkyní, užívá je bez právního důvodu a její požadavek na jejich vyklizení ze strany žalované je tak oprávněný a důvodný. Dále namítla, že ve smyslu soukromoprávních předpisů nikdy nedošlo k oddělení předmětných prostor od Xxx xxx, a proto se ne mohly stát součástí metra, resp. vlastnictvím žalované; sporné prostory jsou a vždy byly součástí Xxx xxx. K tomu dodala, že sporné prostory jsou součástí dráhy, nejedná se ale o součást stavby dráhy metra. Dle žalobkyně adaptací budovy Xxx xxx, v rámci které byly vybudovány vstupy/výstupy do/z vestibulu stanice metra Můstek xxx, nevznikla samostatná věc ve smyslu soukromého práva. Žalovaná, ani její právní předchůdce se nikdy nestaly vlastníkem zmiňovaných výstupů, neboť tyto výstupy se nestaly samostatnou věcí, která by mohla být samostatně předmětem vlastnického práva. Nedošlo ale ani k zániku této části stavby Xxx xxx a vzniku nové (součásti) věci, stavby metra, vklíněné do Xxx xxx. Podle názoru žalobkyně mnohem logičtější je závěr, že právní předchůdce žalované pouze jako stavebník provedl stavební úpravy budovy Xxx xxx. Současně uvedla, že Hospodářská smlouva ze dne 21. 6. 1973 upravuje pouze souhlas, aby žalovaná, resp. její právní předchůdce v Xxx xxx v souladu se stavebním povolením vybudovali dva výstupy ze stanice metra a provedl související stavební úpravy již existujících prostor, což soud prvního stupně opakovaně ve svém hodnocení pominul, přičemž tato smlouva nijak neupravuje právo žalované, resp. jejího právního předchůdce, užívat předmětné prostory i po skončení stavebních prací. Podle žalobkyně je zřejmé, že soud nerozlišoval mezi souhlasem s umístěním výstupů ze stanice metra do budovy Xxx xxx a mezi souhlasem s následným (nadto bezplatným) užíváním prostor v budově Xxx xxx, v nichž jsou výstupy ze stanice metra umístěny, žalovanou. Namítla pak, že nebylo prokázané, že skutečně převedla na žalovanou správu předmětných prostor nebo že souhlasila s bezplatným užíváním předmětných prostor. Poznamenala dále, že hospodářský zákoník nepočítal s tím, že by jedna státní organizace měla majetek ve správě a jiná státní organizace jej trvale užívala, v těchto případech

docházelo k převodu správy národního majetku, což je patrné z části desáté, hlavy první hospodářského zákoníku upravující hospodářské smlouvy o převodech správy, o dočasném užívání a o převodech vlastnictví. Dle jejího názoru ani argumentace žalované, potažmo výklad soudu prvního stupně, že Hospodářská smlouva ze dne 21. 6. 1973 v sobě obsahuje přenechání dotčených prostor do správy (užívání) žalované, nemůže obstát, neboť majetek, který by měl být do trvalého užívání přenechán, nebyl nijak specifikován, a ani specifikován být nemohl, neboť v době uzavření Hospodářské smlouvy ze dne 21. 6. 1973 nebyla stavba ani zahájena, natož dokončena a kolaudována, tudíž nemohlo být definitivně určeno, jakou část nemovitosti zasáhne, resp. jaká její část by měla být právnímu předchůdci žalované dána do užívání. Jinak řečeno, na základě zmíněné Hospodářské smlouvy ze dne 21. 6. 1973 nedošlo k udělení souhlasu jejího právního předchůdce s bezplatným užíváním dotčených prostor právním předchůdcem žalované pro dobu po skončení stavebních prací. K tomu dodala, že smlouva o budoucí smlouvě ze dne 29. 8. 1996, kterou smluvní strany konstatovaly, že stavební úprava Xxx xxx, při níž došlo k vybudování vstupů/výstupů ze stanice metra xxx Můstek v této budově, nebyla během realizace této stavby, po jejím dokončení ani během užívání majetkoprávně řešena a smluvní strany se zavazují zřídit nejpozději do 31. 12. 1996 věcné břemeno ve prospěch žalované. Akcentovala také, že prohlášení nějakého prostoru za veřejné prostranství nemá vliv na soukromoprávní vztah mezi vlastníkem pozemku/stavby a osobou, která neoprávněně užívá jeho pozemek/stavbu, resp. brání v nerušeném užívání tomuto vlastníku. Navrhla tedy, aby byl rozsudek soudu prvního stupně změněn tak, aby bylo jejímu návrhu zcela vyhověno.

36. Žalovaná navrhla potvrzení napadeného rozsudku. Poukázala na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 6. 2025, sp. zn. 22 Cdo 1484/2024, ve kterém se dovolací soud zabýval případem nouzového výstupu ze stanice metra I. P. Pavlova, přičemž z hlediska historie zbudování tohoto nouzového výstupu se také jedná o přístupovou/výstupní cestu zbudovanou v době minulé, přičemž dovolací soud odvolacímu soudu uložil, aby se v dalším řízení zabýval otázkou, zda sporný nouzový výstup je zatížen právem veřejného (obecného) užívání, a to zejména jako součást dráhy metra ve smyslu dopravní cesty a nad rámec dovolacího přezkumu poznamenal, že samotná okolnost, že tento prostor není aktuálně užíván veřejností a že je určen jen k užívání ve stavu nouze, ještě nevylučuje, aby byl předmětem takového užívání, podstatné je posouzení účelu, ke kterému má sloužit. Dále na podporu své argumentace odkázala na nálezy Ústavního soudu ze dne 25. 2. 2026, sp. zn. I. ÚS 2541/25, jakož i na rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 29. 4. 2025, č.j. 30Co 356/2024-176, který odvolací soud odůvodnil tak, že podle jeho názoru došlo v projednávaném případě k aktu věnování veřejnému užívání, který odvolací soud posuzoval s ohledem na jeho znaky, když uzavřel, že žalovaná užívá předmětné prostory na základě veřejnoprávního titulu - tzv. akt věnování veřejnému užívání - který nárok na vydání bezdůvodného obohacení vylučuje. Dle přesvědčení žalované na sporné prostory dopadá právo jejich veřejného užívání, které jako takové vylučuje nárok na jejich vyklizení. V tomto směru zopakovala, že sporné prostory (resp. i jednotlivé entity, jak je vymezuje žalobkyně v podání ze dne 29. 12. 2025) jsou bezesporu jako takové součástí dráhy ve smyslu vyhlášky č. 177/1995 Sb. V této souvislosti zdůraznila, že již od svého vzniku (což dokládají již předložená veřejnoprávní rozhodnutí) byly sporné prostory zbudovány a zkolaudovány, aby sloužily k jasně vymezenému účelu, kterým je drážní účel (ať jako přístupové a výstupní cesty zajišťující mimo přístupu k metru jako takovému i ochranu obyvatelstva, neboť stanice metra je i krytem civilní obrany nebo jako další stavby a zařízení nutné pro obsluhu drážní cesty a k dalším drážním účelům). Již od počátku tedy bylo všem dotčeným stranám evidentní, co je esenciálním účelem sporných prostor. V tomto směru také tvrdila, že chťeným účelem je od nepaměti využití sporných prostor jako nezbytných entit v souvislosti s provozem dráhy (zejména jako drážní cesty), a zároveň jako přístupové cesty do krytu civilní obrany (je zde další evidentní veřejný účel a veřejný zájem na zajištění jejich veřejného užívání). Pokud jde o vymezení sporných prostor jako součástí dráhy metra, žalovaná vyjádřila domněnku, že se jedná o inherentní omezení vlastnického práva, které je žalobkyně (i pokud by

byla vlastníkem prostor) nucena bez náhrady strpět, neboť jí její případné vlastnictví zavazuje, což také vyplývá ze zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, jakož i ze zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů včetně vyhlášky č. 380/2002 Sb. Dle názoru žalované nárok v rozsahu, jak je uplatňován žalobou, de facto supluje požadavek na zrušení výstupu a žalobě tak nelze vyhovět. Zdůraznila rovněž, že k výstavbě, stejně jako k možnosti jejich veřejnoprávního užívání bez náhrady dal souhlas právní předchůdce žalobkyně prostřednictvím hospodářské smlouvy č. 142/A2-07-1, přičemž rozsah a účel využití těchto prostor je pak jednoznačně dán dle čl. 2 předmětné hospodářské smlouvy, když je odkazováno i na příslušná veřejnoprávní rozhodnutí, které byly také provedeny jako důkazy v tomto řízení. Podle žalované tedy všem dotčeným stranám muselo již od samotné výstavby sporných prostor evidentní, za jakým účelem jsou budovány a k čemu budou sloužit. Dále vyjádřila názor, že je třeba zohlednit i následné jednání vlastníků Xxx xxx po roce 1989, kteří potvrdili již dříve udělený souhlas (resp. pokud by nebyl dříve udělený souhlas dostatečný, pak jej udělili znovu), a to formou konkludentního aktu věnování k veřejnému užívání. V tomto ohledu uvedla, že jak právní předchůdce žalobkyně, tak žalobkyně samotná dlouhodobě fakticky tolerovali užívání svého pozemku a Xxx xxx k dopravním účelům a nic zjevného a právně relevantního proti tomuto nečinili. Zopakovala pak, že sporné prostory slouží jako veřejný statek již od nepaměti, kdy jsou dlouhodobě a tradičně užívány pro svůj základní účel, k čemuž odkázala na rozsudek Krajského soudu v Praze, č.j. 55 A 101/2019-100 s tím, pokud i všichni soukromí vlastníci (byť zde byl navíc vysloven výslovný souhlas) doposud užívání sporných prostor pro drážní účely tolerovali a nic proti veřejnému užívání sporných prostor pro drážní účely kvalifikovaným způsobem nečinili pak platí, že s veřejným užíváním dotčené entity souhlasí a projeví tak svou vůli. Žalovaná je tak přesvědčena, že v projednávané věci je nárok na vyklizení prostor i z tohoto důvodu vyloučen, a to s ohledem na veřejnoprávní charakter sporných prostor přičemž s ohledem na udělený souhlas (i konkludentně) nelze hovořit o nuceném omezení vlastnického práva, s nímž by byl spojen nárok na jakékoliv vyklizení sporných prostor (ale také nárok na jakoukoliv náhradu), jedná se naopak o omezení dobrovolné, k čemuž odkázala na nálezy Ústavního soudu ze dne 9. 1. 2008 sp. zn. II. ÚS 268/06.

37. Po shora uvedeném doplnění dokazování s přihlédnutím ke skutečnostem prokázaným již v řízení před soudem prvního stupně, jakož i ke skutečnostem zjištěných z obsahů důkazů zopakovaných a provedených odvolacím soudem před zrušujícím rozhodnutím dovolacího soudu (znalecký posudek ze dne 15. 9. 2023, č. 1139/2023, vypracovaného znaleckou kanceláří Jokl Appraisal s. r. o.; výslech odpovědného zástupce znalecké kanceláře ze dne 12. 4. 2024; Obecně závazná vyhláška o místním poplatku za užívání veřejného prostranství přijatá usnesením zastupitelstva hlavního města Prahy dne 26. 5. 2011 pod č. 5 včetně její přílohy č. 2 - přístupové cesty a plochy u stanic metra), odvolací soud dospěl k následujícím závěrům.
38. Odvolací soud setrval na názoru, že s ohledem na stavebně technický charakter a účel využití je stavbou metra první a druhé podzemní podlaží sporných nebytových prostor.
39. Dle odvolacího soudu s ohledem na svůj charakter je stavba metra samostatnou stavbou vklíněnou do podzemních prostor Xxx xxx, která má své nosné zdi (prvky), jež jsou opřeny o nosné zdi Xxx xxx. Jedná se tudíž o dvě samostatné věci ve smyslu § 498 o. z., a to o stavbu metra a o objekt xxx xxx. V tomto ohledu odvolací soud souhlasil se soudem prvního stupně, který s odkazem na čl. 6 hospodářské smlouvy ze dne 21. 6. 1973 uzavřel, že původní vlastník v čl. 6 hospodářské smlouvy výslovně uvedl (a tedy předpokládal), že budou při realizaci výstavby „odtěženy“ části Xxx xxx a logicky nahrazeny novou výstavbou.
40. Dle názoru odvolacího soudu se v případě stavby metra jedná o novou, resp. nově zhotovenou hmotnou věc (výsledek lidské stavební činnosti), která, jak již uzavřel soud prvního stupně

(bod 12. odůvodnění napadeného rozsudku) byla řádně kolaudována se zahájením zkušebního provozu dnem 12. 8. 1978 a trvalého provozu od 1. 1. 1980, a kterou ve smyslu § 11 odst. 4 zákona č. 109/1964, hospodářský zákoník, ve znění od 1. 1. 1971 do 31. 12. 1982, pořídila žalovaná jako socialistická organizace do svého vlastnictví. Jinými slovy, odvolací soud dospěl k závěru, že vlastníkem sporných prostor v prvním a druhém podzemním podlaží je žalovaná a že žalobkyně zhotovením nové věci na místě původních prostor, po odstranění (odtěžení) některých částí jejich konstrukce, pozbyla vlastnické právo k části původně vybudovaných podzemních prostor Xxx xxx.

41. Odvolací soud tak setrval na svém názoru, že nelze uzavřít, že by se v případě stavby metra jednalo o přístavu či přestavbu Xxx xxx, resp. že by k nemovitosti ve vlastnictví žalobkyně přirostly prostory v prvním a druhém podzemním podlaží (suterénu) (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 1. 2011, sp. zn. 22 Cdo 2958/2008, či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 12. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1191/2000, anebo rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR sp. zn. 2 Cz 40/84, uveřejněné pod číslem 29/1989 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek, též rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 9. 1991, sp. zn. 4 Cz 64/91, uveřejněný pod číslem 53/1992 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek, 10/1992; rozhodnutí Nejvyššího soudu jsou také dostupná na <http://www.nsoud.cz>).
42. Ke shora uvedenému závěru odvolací soud dospěl na základě skutečností prokázaných ze znaleckého posudku znalecké kanceláře Jokl Appraisal s. r. o., podle kterého „[S]tavební výsledek z hlediska stavebně technického, funkčního i architektonicko-estetického není provázán s Xxx xxx natolik, že stavebně technicky, dispozičně či funkčně navazuje na původní (hlavní) stavbu - vyjma přízemí (pasáže) budovy (tj. bez schodišť a eskalátorů, které patří již do prvního suterénu), které je architektonicky i funkčně na Metru Můstek nezávislé“ (odst. 95 znaleckého posudku, resp. odpověď na otázku č. 2), přičemž „[P]osuzovaná stavba využívá většinu nosných konstrukcí budovy/Xxx xxx, i když některé nosné konstrukce budovy upravil a některé dodala nové/vlastní (např. stropy nad druhým suterénem posuzovaných prostor či pilíře včetně základů nesoucí schodiště/eskalátory). Posuzovaná stavba není požárně oddělená od budovy, nicméně využívá vlastní inženýrské sítě (odst. 103 znaleckého posudku, resp. závěrečné shrnutí, technické kritérium). Současně vzal odvolací soud z výpovědi odpovědného zástupce znalecké kanceláře Jokl Appraisal s. r. o. Ing. M. J. ze dne 12. 4. 2024 za prokázané, že stavba metra je na úrovni 1. a 2. podzemního podlaží (suterénu) vklíněna do podzemních prostor (suterénu) Xxx xxx („metro se nabouralo do Xxx xxx“), když tento průnik není sám o sobě samostatnou stavbou, že obě stavby lze stavebně technicky oddělit v prostorách prvního nadzemního podlaží (přízemí) Xxx xxx a že stavba metra má s ohledem na vybudovaná schodiště a eskalátory samostatné nosné zdi (konstrukce), které se opírají o zpevněné nosné zdi Xxx xxx.
43. Dále odvolací soud setrval na názoru, že s ohledem na znění § 5 odst. 1 zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, stavba metra jako stavba dráhy není součástí pozemku, pod kterým se nachází (srov. také např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 9. 2019, sp. zn. 22 Cdo 217/2019; rovněž „Metro jako věc v právním smyslu“, doc. JUDr. Filip Melzer, Ph.D., LL.M., Bulletin advokacie 7-8/2019, s. 19), přičemž s ohledem na prokázané skutečnosti ohledně samotné výstavby metra a svůj charakter je stavbou oprávněnou, časově neomezenou, tedy nikoli dočasnou (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2015, sp. zn. 22Cdo 83/2015), nelze ji tudíž odstranit a žalobkyni jako vlastníku dotčeného pozemku tak případně náleží ochrana ve formě vypořádání dle ustanovení o bezdůvodném obohacení (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 6. 2017, sp. zn. 22Cdo 828/2017).
44. Zároveň vzhledem k tomu, že z místního ohledání sporných prostor odvolací soud zjistil, že v prvním a druhém podzemním podlaží se nacházejí výlučně strojovny pohyblivých schodů

(eskalátorů) a místnosti s rozvaděči k eskalátorům, odvolací soud dospěl k závěru, že se jedná o stavebně-technické a provozně související prostory se stavbou metra, tudíž o součást stavby metra jako součásti stavby dráhy ve smyslu § 5 odst. 1 zákona č. 266/1994 Sb., resp. ve smyslu § 3 odst. 1 písm. f) zákona č. 266/1994 Sb. ve spojení s § 27 písm. i) vyhlášky č. 177/1995 Sb.

45. Pokud se týká sporných prostor prvního nadzemního podlaží, odvolací soud opětovně vyšel ze skutečnosti, že podle Obecně závazné vyhlášky o místním poplatku za užívání veřejného prostranství přijaté usnesením zastupitelstva hlavního města Prahy dne 26. 5. 2011 pod č. 5 včetně její přílohy č. 2 - přístupové cesty a plochy u stanic metra („přístupové cesty a plochy u stanic metra: Můstek - stanice metra - xxx část xxx xxx (trasy xxx) - podchod, včetně všech přístupových cest do podchodu - č. parc. xxx, xxx a xxx v k. ú. xxx xxx a č. parc. xxx, xxx, xxx, xxx a xxx v k. ú. Xxx xxx“), tedy sporné prostory jsou definovány jako veřejné prostranství ve smyslu § 14b zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze.
46. V této souvislosti i přes zjištění z místního ohledání, že aktuálně nejsou tyto prostory z důvodu probíhajících stavebních prací žalobkyně pro veřejnost přístupné, odvolací soud vyšel z názoru, že tyto prostory jsou přístupné každému bez omezení, neboť jim nebrání (mimo současnou a zjevně dočasnou) faktická překážka, ani plot, ani zeď, ani zátaras a ani cedule se zákazem vstupu, tudíž jsou přístupné každému bez omezení. Současně se jedná o prostory s veřejně prospěšným účelem – přístupové cesty u stanice metra.
47. Odvolací soud dospěl k názoru, že sporné prostory prvního nadzemního podlaží jsou prostorami určenými pro veřejnost, resp. přístupovými cestami k dráze metra ve smyslu § 4a odst. 2 písm. c) zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, přičemž dle § 3 odst. 1 písm. f) a § 5 odst. 1 zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve spojení s § 27 písm. d) vyhlášky č. 177/1995 Sb., kterou se vydává stavební a technický řád drah, jedná se o součást dráhy, tedy dráhy metra (srov. např. „Metro jako věc v právním smyslu“, doc. JUDr. Filip Melzer, Ph.D., LL.M., Bulletin advokacie 7-8/2019, s. 19).
48. Odvolací soud rovněž vyšel z názoru, že „[k] tomu, aby se určitá cizí nemovitost (její část) stala součástí dráhy, je třeba, aby k tomuto účelu byla věnována jejím vlastníkem. Předpoklady tohoto věnování korespondují předpokladům věnování, jak je formulovala judikatura vysokých soudů k veřejným cestám (pozemním komunikacím). Toto věnování tak může být učiněno i konkludentně, zavazuje každého dalšího vlastníka příslušné nemovitosti a nemůže být již vlastníkem jednostranně zrušeno. Takové věnování představuje právní důvod, který vylučuje vznik bezdůvodného obohacení, ať již přímých uživatelů, tak i obce, jejíž dopravní obslužnosti dráha slouží. Vzhledem k existenci souhlasu vlastníka nepřichází v úvahu ani právo na náhradu za omezení jeho vlastnického práva. Vlastník si však může s třetí osobou dohodnout odměnu za takové věnování“ (srov. Právní režim užívání přístupových a výstupních cest ze stanice metra, doc. JUDr. Filip Melzer, LL.M., Ph.D., doc. JUDr. Petr Těgl, Ph.D., Pocta Jiřímu Spáčilovi, 1. vydání, 2023, s. 217-235).
49. V návaznosti na shora uvedený právní názor odvolací soud vzal v poměrech projednávané věci za relevantní, že v hospodářské smlouvě ze dne 21. 6. 1973, č. 142/A2-07-1, tehdejší vlastník domu („Technoexport“) souhlasil s použitím objektu k vybudování obchozího loubí v části přízemí, do něž budou vyústěny dva výstupy z podchodu pod dolní částí xxx xxx a vybudování výstupů z podchodu v části 1. a 2. suterénu (čl. 2. smlouvy) a současně (čl. 5 smlouvy) souhlasil s tím, aby obchozí komunikace v loubí, jakož i výstupy z podchodu vybudované podle článku 2 byly po skončení prací předány do správy k tomu účelu oprávněných organizací a zavázal se poskytnout v tomto směru svou součinnost. V této souvislosti odvolací soud souhlasil se závěrem soudu prvního stupně, že předchozí vlastník Xxx xxx znal účel stavby a její budoucí využití pro provoz metra a souhlasil s použitím dotčených částí pro účely provozu metra.

50. Ze shora uvedené hospodářské smlouvy ze dne 21. 6. 1973 lze dle odvolacího soudu dovodit, že vlastník nemovitosti projevil vůli, aby část jeho nemovitosti - sporné prostory prvního nadzemního podlaží - byla užívána za účelem zpřístupnění dráhy, tudíž ji věnoval drážnímu účelu, resp. účelu veřejnému, čímž se sporné prostory prvního nadzemního podlaží staly součástí dráhy a jsou tak zatíženy právem veřejného (obecného) užívání. Odvolací soud současně přisvědčil námitce žalované, že v daném případě bylo třeba zohlednit i jednání vlastníků Xxx xxx po roce 1989, kdy právní předchůdce žalobkyně i žalobkyně samotná dlouhodobě fakticky tolerovali užívání svého pozemku a Xxx xxx k dopravním účelům, nic zjevného a právně relevantního proti tomuto nečinili, nadto nebylo lze přehlédnout skutečnost, že ve smlouvě o smlouvě budoucí ze dne 29. 8. 1996 právní předchůdce žalobkyně (Technoexport a. s.) se zavázal uzavřít se žalovanou smlouvu o zřízení věcného břemene ve prospěch žalované za účelem strpění existence a provozu dvou výstupů ze stanic metra „Můstek - xxx“ směrem na xxx xxx a do ulice xxx.
51. K tomu lze shodně se soudem prvního stupně dodat, že sice (až) počínaje rokem 2011 začala žalobkyně zpochybňovat důvod a právní základ užívání dotčených prostor, avšak v tomto ohledu je třeba uvést, že žalobkyni zavazuje shora dovozené věnování ze strany jejího právního předchůdce.
52. K jednotlivým námitkám žalobkyně ohledně užívání předmětných prostor žalovanou k její podnikatelské činnosti odvolací soud dospěl k následujícím závěrům.
53. Žalovaná nijak nepřekračuje rozsah práv vyplývajících z veřejného užívání těchto sporných prostor z důvodu umístění pevného schodiště a současně pohyblivého schodiště (eskalátoru), neboť jejich umístění v těchto prostorách nelze mít za podnikatelskou činnost žalované, protože souvisí se zpřístupněním dráhy metra. Ani umístěním piktogramů a naváděcích tabulí žalovaná nepřekračuje rozsah práv vyplývajících z veřejného užívání sporných prostor, neboť jejich umístění také souvisí s přístupovými cestami k dráze metra, nadto, některé z nich se nacházejí vně sporných prostor na obvodových stěnách budovy.
54. Pokud jsou ve sporných prostorách umístěny reklamní plochy s reklamou třetích stran - nelze se s ohledem na veřejné užívání sporných prostor domáhat jejich vyklizení, lze však uvažovat o případné žalobě na odstranění konkrétních reklam z přesně označených ploch.
55. S ohledem na závěr o vlastnictví dvou podzemních podlaží, jakož i skutečnost, že se jedná o součást stavby metra, je také nedůvodný požadavek žalobkyně na vyklizení těchto podzemních prostor s odůvodněním, že jsou zde umístěny a skladovány movité věci, strojovny a elektroinstalace.
56. Zamezit činnosti žalované spočívající v tom, že umožňuje nájemci provozovny Xxx využívat vchod do zázemí/skladu se dle názoru odvolacího soudu nelze domáhat předmětnou žalobou na vyklizení.
57. Odvolací soud tedy ze všech shora uvedených důvodů dospěl k závěru, že sporné prostory nelze vyklidit.
58. S ohledem na shora uvedené závěry se pak již odvolací soud nezabýval námitkou žalované o případném vydržení vlastnického práva ke sporným prostorám, popřípadě, že je jejich oprávněným uživatelem.

59. Z výše uvedených důvodů byl rozsudek soudu prvního stupně v zamítavém výroku I. podle § 219 o. s. ř. jako věcně správný potvrzen, neboť odvolací soud shodně se soudem prvního stupně ve smyslu § 1040 o. z. neshledal naplnění předpokladů pro vyklizení sporných prostor, přičemž jako správný byl shledán také výrok III. o nákladech řízení státu, který byl rovněž podle § 219 o. s. ř. potvrzen.
60. O náhradě nákladů řízení před soudy všech tří stupňů bylo rozhodnuto ve smyslu § 224 odst. 1, ve spojení s § 142 odst. 1 o. s. ř., neboť žalovaná měla v řízení úspěch v plné výši.
61. Ústavní soud ve své judikatuře k otázce náhrady nákladů řízení (mimo jiné) uvedl, že náklady, spojené se zastoupením advokátem, zpravidla budou odpovídat účelně vynaloženým nákladům ve smyslu § 142 odst. 1 o. s. ř. (srov. nález Ústavního soudu ze dne 25. 7. 2012, sp. zn. I. ÚS 988/12), že prostřednictvím termínu „účelně vynaložené náklady“ nelze diskriminačně vymezovat kategorii osob, která by z hlediska právního zastoupení, právo na něž vyplývá z čl. 37 odst. 2 a 3 LZPS, měla odlišné postavení a sankcionovat ji nepřiznáním náhrady odměny advokáta (srov. nález Ústavního soudu ze dne 25. 3. 2014, sp. zn. I. ÚS 3819/13) a že z principu rovnosti účastníků občanskoprávního řízení vyplývá, že i veřejnoprávní korporace disponující právníky v zaměstnaneckém poměru se může nechat zastoupit advokátem a nelze bez dalšího dovozovat, že nemá nárok na náhradu takto vynaložených nákladů. Určující pro nárok na náhradu odměny advokáta je hledisko účelnosti na podkladě rozlišení, zda je zastoupení advokátem využitím ústavně zaručeného práva na právní pomoc či jeho zneužitím na úkor protistrany. Rozhodnutí o odepření náhrady nákladů na právní pomoc veřejnoprávní korporaci z hlediska jejich ne/účelnosti tak musí reflektovat povahu sporu, při rozhodování je třeba přihlídnout ke konkrétním okolnostem daného případu, zejména posoudit, zda předmětem sporu je problematika, která přímo nesouvisí s hlavní činností veřejnoprávní korporace, problematika specializovaná, obtížná či dosud neřešená (srov. usnesení Ústavního soudu ze dne 18. 3. 2010, sp. zn. II. ÚS 692/10).
62. V návaznosti na shora uvedené odvolací soud vyšel z názoru, že s ohledem na předmět řízení, v rámci kterého byla projednávána problematika, jež zcela nesouvisí s hlavní činností žalované, bylo její zastoupení advokátkou účelné, a proto jí bylo lze přiznat odměnu za zastupování podle vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právního tarifu (advokátního tarifu), dále též „AT“.
63. Odvolací soud pak s ohledem na obsah písemných podání právní zástupkyně žalované založených ve spisu a průběh řízení jako úkony právní služby ve smyslu AT důvodně učiněné advokátkou žalované posoudil tyto úkony:
- převzetí a příprava zastoupení na základě plné moci ze dne 7. 12. 2020 [§ 11 odst. 1 písm. a) AT],
 - písemné vyjádření ze dne 15. 12. 2020 [§ 11 odst. 1 písm. a) AT];
 - účast na jednání soudu prvního stupně dne 4. 5. 2021 [§ 11 odst. 1 písm. g) AT];
 - písemné vyjádření ze dne 3. 6. 2021 [§ 11 odst. 1 písm. a) AT];
 - písemné vyjádření ze dne 26. 7. 2021 včetně jeho doplnění ze dne 28. 7. 2021 [§ 11 odst. 1 písm. a) AT];
 - písemné vyjádření ze dne 16. 2. 2022 [§ 11 odst. 1 písm. a) AT];
 - účast na jednání soudu prvního stupně dne 25. 2. 2022 [§ 11 odst. 1 písm. g) AT];
 - písemné vyjádření ze dne 13. 4. 2022 [§ 11 odst. 1 písm. a) AT];
 - písemné vyjádření ze dne 5. 10. 2022 [§ 11 odst. 1 písm. a) AT];
 - účast na jednání soudu prvního stupně dne 7. 10. 2022 [§ 11 odst. 1 písm. g) AT];
 - písemné vyjádření ze dne 3. 11. 2022 [§ 11 odst. 1 písm. a) AT];
 - účast na jednání soudu prvního stupně dne 31. 1. 2023 [§ 11 odst. 1 písm. g) AT];

- písemné vyjádření ze dne 24. 10. 2023 [§ 11 odst. 1 písm. a) AT];
- účast na jednání soudu prvního stupně dne 15. 3. 2024 [§ 11 odst. 1 písm. g) AT];
- účast na jednání soudu prvního stupně dne 12. 4. 2024 [§ 11 odst. 1 písm. g) AT];
- účast na jednání soudu prvního stupně dne 16. 4. 2024, při kterém došlo pouze k vyhlášení rozhodnutí [§ 11 odst. 2 písm. f) AT];
- písemné vyjádření ze dne 26. 6. 2024 k odvolání žalobkyně [§ 11 odst. 1 písm. k) AT];
- účast na jednání odvolacího soudu dne 16. 10. 2024 [§ 11 odst. 1 písm. g) AT];
- účast na jednání odvolacího soudu dne 23. 10. 2024, při kterém došlo pouze k vyhlášení rozhodnutí [§ 11 odst. 2 písm. f) AT];

sazba mimosmluvní odměny za výše uvedené úkony právní služby podle § 9 odst. 1, ve spojení s § 7 bod 4. AT, ve znění do 31. 12. 2024, činila 1 500 Kč, celkem tedy za 17 úkonů právní služby v plné výši a za dva úkony po polovině odměna ve výši 27 000 Kč; s ohledem na 19 úkonů právní služby náleželo právní zástupkyni žalované 16 režijních paušálů ve výši 300 Kč podle § 13 odst. 4 AT, ve znění do 31. 12. 2024, celkem 5 700 Kč;

- písemné vyjádření ze dne 18. 3. 2025 k dovolání žalobkyně [§ 11 odst. 1 písm. k) AT];
- účast na jednání odvolacího soudu dne 26. 11. 2025 [§ 11 odst. 1 písm. g) AT];
- účast na místním ohledání dne 5. 2. 2026 [§ 11 odst. 3 ve spojení s odst. 1 písm. g), AT];
- účast na místním ohledání dne 10. 3. 2026 [§ 11 odst. 3 ve spojení s odst. 1 písm. g), AT];
- účast na jednání odvolacího soudu dne 11. 3. 2026 [§ 11 odst. 1 písm. g) AT];
- písemné závěrečné vyjádření ze dne 25. 3. 2026 [§ 11 odst. 1 písm. k) AT];
- účast na jednání odvolacího soudu dne 30. 3. 2026 [§ 11 odst. 1 písm. g) AT];

sazba mimosmluvní odměny za výše uvedené úkony právní služby podle § 9 odst. 1, ve spojení s § 7 bod 4. AT, ve znění od 1. 1. 2025, činila 2 300 Kč, celkem tedy za 7 úkonů právní služby činila odměna 16 100 Kč; s ohledem na 19 úkonů právní služby náleželo právní zástupkyni žalované 7 režijních paušálů ve výši 450 Kč podle § 13 odst. 4 AT, ve znění od 1. 1. 2025, celkem 3 150 Kč.

64. Náklady za právní zastoupení žalované tak činily 51 950 Kč, resp. s připočtením 21% sazby daně z přidané hodnoty ve výši 10 909,50 Kč činily 62 859,50 Kč; s připočtením složené zálohy ve výši 30 000 Kč činily náklady řízení 92 859,50 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku 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 30. března 2026

Mgr. Michael Nippert v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje J. S.