



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Brně rozhodl předsedou senátu JUDr. Radkem Malenovským jako samosoudcem ve věci

žalobce: **LP EXPO, s.r.o.**, IČO: 26250837
sídlem Sportovní 2c, 602 00 Brno
zastoupený advokátem Mgr. Bc. Vítězslavem Jírou
sídlem Rooseveltova 6/8, 602 00, Brno

proti
žalovanému: **Statutární město Brno**, IČO: 44992785
sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 601 67 Brno
zastoupený advokátem Mgr. Janem Hrabou
sídlem Na Pankráci 30a, 140 00, Praha 4 - Nusle

o zaplacení 7 958 218 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Zamítá se žaloba požadující zaplacení částky 7 958 218 Kč, s úrokem z prodlení ve výši 9,75 % ročně z částky 7 958 218 Kč od 6. 4. 2019 do zaplacení, s náklady spojenými s uplatněním pohledávky ve výši 1 200 Kč.
- II. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému na náhradě nákladů řízení částku ve výši 4 200 Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku, k rukám zástupce žalovaného.

Odůvodnění:

1. Žalobce se v řízení domáhal zaplacení částky specifikované ve výroku I. tohoto rozsudku zejména s následujícím zdůvodněním. Požaduje žalobní částku z důvodu užívání venkovního parkoviště umístěného na střešní konstrukci stavby garáže ve vlastnictví žalobce (dále jako „garáž“), nacházející se na pozemku ve vlastnictví žalovaného parc. č. 1084/6, tedy plochy 4 177 m² (dále jako „parkoviště“), a to parkoviště užívaného žalovaným v době od 23. 2. 2017 do 31. 12. 2018 bez právního titulu. Všechny výše uvedené plochy v celém rozsahu byly po celé žalované období od 23. 2. 2017 do 31. 12. 2018 přístupné veřejnosti ve smyslu § 34 zákona o obcích. Celková plocha parkoviště činí 4 177 m², a z toho: (i) plocha parkoviště primárně určená pro parkování a provoz motorových vozidel s povrchem živičným a dlážděným, která je místem jak pro pěší, tak místem pro parkování a provoz motorových vozidel, činí 3384 m²; (ii) z toho doplňkové plochy parkoviště - plocha zeleně a dopravní ostrůvky umístěné v prostoru plochy parkoviště, které jsou místem pro pěší a v případě zeleně ještě i místem pro zelen, činí 570 m²; (iii) z toho plocha zastřešené vjezdové a výjezdové rampy do 1. PP garáže, která je místem pro parkování a provoz motorových vozidel a současně místem pro pěší, činí 223 m². Pokud se týká rozlišení konkrétního rozsahu plochy parkoviště dopadající na konkrétní způsob užití v konkrétním období, žalobce uvedl, že: a) celá plocha parkoviště o výměře 4 177 m² byla po celé žalované období od 23. 2. 2017 do 31. 12. 2018 přístupná veřejnosti pro účely pěšího provozu; b) v období od 16. 1. 2018 do 31. 12. 2018 byla z celkové plochy parkoviště o výměře 4 177 m² plocha parkoviště primárně určená pro parkování a provoz motorových vozidel s povrchem živičným a dlážděným o výměře 3384 m² a plocha parkoviště se zastřešenou vjezdovou a výjezdovou rampou do 1. PP garáže o výměře 223 m², celkem o výměře 3 607 m² místem pro parkování (a provoz motorových vozidel) a současně místem pro pěší; c) v období od 23. 2. 2017 do 31. 12. 2018 byla z celkové plochy parkoviště o výměře 4 177 m² plocha parkoviště se zastřešenou vjezdovou a výjezdovou rampou do 1. PP garáže o výměře 223 m² místem pro parkování (a provoz motorových vozidel) a současně místem pro pěší; d) v období od 23. 2. 2017 do 31. 12. 2018 byly z celkové plochy parkoviště o výměře 4 177 m² doplňkové plochy parkoviště, a to plocha zeleně a dopravní ostrůvky o výměře 570 m² místem pro pěší a v případě plochy zeleně současně i místem pro zelen. Žalobce umístil 24. 2. 2017 betonové city bloky do vjezdu a výjezdu parkoviště, vjezdu a výjezdu motorových vozidel parkoviště zabránil, ale přesně od 16. 1. 2018 již betonové city bloky nezabraňovaly vjezdu a výjezdu motorových vozidel na parkoviště. Žalobce - jako vlastník stavby garáže, který tuto stavbu garáže nabyl v roce 2003 ve veřejné dražbě - stejně jako žádný předchozí vlastník této stavby garáže (a tedy i venkovního parkoviště) nikdy (natož navždy) neudělil výslovně ani konkludentně nikomu jakýkoliv souhlas ani s obecným užíváním tohoto venkovního parkoviště, ani s omezením svého práva vlastníka tohoto parkoviště užívat podle své vůle, ani s omezením svého práva ostatní osoby vyloučit z užívání parkoviště, nikdy nevěnoval parkoviště obecnému užívání, tj. nikdy nesouhlasil se vznikem veřejného prostranství na parkovišti.
2. Žalovaný navrhl žalobu zcela zamítnout jako nedůvodnou, a to zejména z následujících důvodů. Žalovaný učinil nesporným tvrzení žalobce, že žalobce ani jeho právní předchůdce nikdy nesouhlasili s neomezeným veřejným užíváním parkoviště. Souhlas vlastníka pozemku je pro vznik veřejného prostranství nezbytný, což plyne i z rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2378/2016. V této věci však souhlas žalobce ani jeho právního předchůdce udělen nebyl, a veřejné prostranství tak nevzniklo. Plocha parkoviště na střeše garáže byla od svého vzniku ohraničena elektrickými závorami, které odstranila neznámá osoba, a poté žalobce opakovaně znemožňoval veřejné užívání parkoviště. Ani skutečnost, že žalobce rezignoval na zabránění vjezdu cizích osob na parkoviště umístěné na střeše své budovy, nemůže být dostatečným důvodem pro vznik veřejného prostranství. Přístup na střechu garáže žalobce je tak někdy omezen, někdy neomezen, vše podle vůle žalobce. Rozhodně tedy není splněn znak veřejného

prostranství podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb. (dále jako „zákon o obcích“), kterým je přístupnost každému bez omezení. Tento znak musí být naplněn trvale, resp. že znepřístupnění veřejného prostranství by bylo protiprávním jednáním. V daném případě se však o nic takového nejedná, je zcela na vůli žalobce, zda si prostor své střechy znepřístupní či nikoliv. Nemůže se jednat o veřejné prostranství též z důvodu, že střecha stavby nemůže být veřejným prostranstvím, pouze pozemek může být veřejným prostranstvím. Žalovaný pro zajištění života v obci předmětné parkoviště nutně nepotřebuje, naopak v jiném řízení u zdejšího soudu se domáhá jeho odstranění. Předmětné parkoviště není pro život v obci nijak zásadně důležité. Jeho využívání pro parkování je zcela marginální, neboť parkovací kapacity souvisejících pozemků jsou zcela nenaplněny. Žalobce vyvolal protiprávní stav tím, že nemá právní titul pro umístění stavby na cizím pozemku a tuto stavbu neodstranil. Nad tímto stavem tedy má i kontrolu a z tohoto stavu by přiznáním nároku z bezdůvodného obohacení získal výhodu. Vyhováním žalobě by se žalovaný stal faktickým rukojmím protiprávního stavu, který nevyvolal (nynější protiprávní existence stavby na pozemku) a který nemůže nijak ovlivnit (žalobcem libovolně trpěné užívání střechy jeho budovy veřejností). Žalobce se tak fakticky snaží o generování zisku ze své protiprávně umístěné nemovitosti na cizím pozemku, kdy bez jakéhokoliv přičinění požaduje po žalovaném každoročně částku ve výši 3 420 000 Kč, tedy částku, která by mu za pouhé dva roky vynahradila cenu, kterou za nemovitost zaplatil, když ji pořizoval v dražbě. To vše jen na základě tvrzení, že se jedná o veřejné prostranství, k čemuž v představě žalobce bude postačovat pouze to, že neučiní nic pro ochranu svého vlastnického práva, ačkoliv tak učinit může. Poslední vyjádření žalobce obnažilo jeho oportunistický přístup, který na jednu stranu nepřipustil veřejné užívání střechy garáží, na druhou stranu by chtěl donekonečna inkasovat náhradu bezdůvodného obohacení právě z takového veřejného užívání, navíc z nemovitosti nacházející se bez právního titulu na cizím pozemku. Žalovaný uplatnil též kompenzační námitku, a to ve stejné výši, jakou požaduje žalobce na základě podané žaloby, a to s ohledem na skutečnost, že žalobce užívá bez právního důvodu pozemky žalovaného parc. č. 1084/6, 1084/9 a 1084/10 tím, že na nich má umístěnu stavbu garáže a tím žalobci vzniká bezdůvodné obohacení na úkor žalovaného (uplatněná kompenzační námitka v podání ze 17. 2. 2020 se týká žalovaného období, tudíž od 23. 2. 2017 do 31. 12. 2018 - viz i protokol o jednání z 24. 7. 2020). Pokud by žalobci náleželo vydání bezdůvodného obohacení za veřejné užívání předmětných domnělých veřejných prostranství, pak žalovanému nepochybně náleží vydání bezdůvodného obohacení v minimálně stejné výši za to, že žalobce má na pozemcích žalovaného bez právního důvodu umístěny stavby. Konečně, jedná se o užívání jedné a téže plochy. Navíc se na straně žalobce jedná o dlouhodobé a ničím nerušené bezdůvodné obohacování, byť žalovaný vyzval žalobce k odstranění garáží, což by mělo být prvním krokem k ukončení závadného stavu.

3. Soud důkazy hodnotil podle § 132 o. s. ř., tedy podle své úvahy, a to každý důkaz jednotlivě a všechny důkazy v jejich vzájemné souvislosti; přitom přihlížel ke všemu, co vyšlo za řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci. Soud dospěl k následujícím skutkovým zjištěním.
4. Žalobce je od prosince 2003 výlučným vlastníkem stavby garáže č. p. 609 (dále jako „garáž“) postavené na pozemcích ve vlastnictví žalovaného p. č. 1084/6, 1084/9 a 1084/10 v k. ú. Ponava při ulici Drobného v Brně, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, na LV č. 1043, přičemž vlastnické právo ke garáži nabyt ve veřejné dražbě (důkaz: výpis z katastru nemovitostí). Této veřejné dražby se zúčastnil i žalovaný a pokusil se marně stavbu garáže vydražit (nesporné, shodné tvrzení účastníků podle § 120 odst. 3 o. s. ř.).
5. Stavba garáže sestává z jednoho nadzemního podlaží a jednoho podzemního podlaží. V podzemním podlaží se v rozhodném období nacházela plocha s parkovacími stáními, tři místnosti skladů, místnost s odpojenou rozvodnou, 2 x WC, vrátnice, dvojramenné schodiště do nadzemního podlaží a výtah. V nadzemním podlaží se v rozhodném období nacházela vjezdová a

výjezdová rampa se střechou, zastřešený prosklený objekt a objekt vrátnice s místností hlídače střešního parkoviště; součástí prvního nadzemního podlaží v rozhodném období byla i plocha parkoviště nacházející se na provozní vrstvě střešní konstrukce prvního podzemního podlaží, jedná se o pojízdnou plochu - parkoviště s povrchovou úpravou ze zámkové dlažby a asfaltu (důkazy: kopie katastrální mapy z 24. 6. 2013; rozsudek Krajského soudu v Brně v rozsudku z 25. 11. 2014 č. j. 15 Co 274/2014-349; znalecký posudek Vysokého učení technického v Brně č. 57/2013 z 10. 1. 2014 s doložkou podle § 127a o. s. ř.). Na ploše venkovního parkoviště se v rozhodné době nacházelo 125 parkovacích míst na stání s průměrnou plochou 11 m² na jedno parkovací místo (důkaz: pasport budovy Stavba Garáže Geodetické kanceláře Kraus, spol. s r. o. z 14. 6. 2018 - mapová část i technická zpráva). Plocha parkoviště byla složena v rozsahu 1 550 m² z konstrukční vrstvy s povrchem dlážděným, v rozsahu 1 834 m² z konstrukční vrstvy s povrchem živичným, v rozsahu 570 m² ze zeleně, v rozsahu 250 m² z plochy zastavěné vjezdovou a výjezdovou rampou (důkaz: znalecký posudek Ing. Jany Hanákové č. 0566-011/2015 z 20. 4. 2015 s doložkou podle § 127a o. s. ř.).

6. Garáž (i venkovní parkoviště) byla postavena v letech 1992 - 1993 v rámci dostavby a rekonstrukce areálu FC Boby - Zbrojovka Brno, za účelem zajištění obsluhy a přístupu k hlavním stavbám postavených v rámci areálu Boby centra (např. k shopping centru, pro zákazníky); mělo sloužit návštěvníkům Boby centra, když účelem areálu bylo provozování sportovní a podnikatelské činnosti stavebníka (nájemce) [důkaz: stavební povolení z 19. 3. 1992, kolaudační rozhodnutí z 20. 7. 1993, smlouva o nájmu pozemků z 24. 2. 1992 (zejména účel nájmu v čl. II.) a nad to čestné prohlášení z 13. 2. 2018]. To odpovídá i shodnému tvrzení účastníků ve smyslu § 120 odst. 3 o. s. ř. (str. 4 - 5 podání žalobce z 24. 8. 2020 a bodě 19. podání žalovaného z 7. 9. 2020), že na parkovišti při jeho vybudování byly nainstalovány elektrické závory omezující vjezd na parkoviště, které byly odstraněny neznámou osobou (tedy nikoli žalobcem či jeho právním předchůdcem z důvodu, že by Tito chtěli věnovat parkoviště veřejnému užívání).
7. Dne 20. 7. 1993 bylo - pro stavbu celého areálu včetně stavby garáže - vydáno kolaudační rozhodnutí a bylo stavebním úřadem povoleno užívání celé stavby areálu Boby centra (včetně objektu F – Podzemní garáže a parkoviště), který obsahoval zejména: shopping centrum (obchodní prostory), Hotel Boby, podzemní garáže, společenskou část, parkoviště, hospodářský objekt, tenisovou halu, tréninkové hřiště, rádio Boby, nádvoří, komunikace, chodníky, sadové úpravy. V kolaudačním rozhodnutí stavební úřad uvedl, že platnost tohoto kolaudačního rozhodnutí je vázána na dobu pronájmu pozemků uvedenou ve smlouvě o pronájmu pozemků, uzavřenou 24. 2. 1992 mezi žalovaným a [redacted] (důkaz kolaudačním rozhodnutím ÚMČ Brno - Královo Pole, z 20. 7. 1993 č. j. Výst.: 936-1471/93 ing. Še). Dne 12. 5. 1999 stavební úřad rozhodl o změně užívání stavby podzemních garáží pod parkovištěm na provozovnu „půjčovny motokár“ (důkaz uvedeným rozhodnutím).
8. Žalovaný jako pronajímatel uzavřel dne 24. 2. 1992 s [redacted] jako nájemcem smlouvu o nájmu m. j. pozemku parc. č. 1086/6, na dobu určitou v délce 40 let. Pronajímatel byl oprávněn vypovědět nájemní smlouvu pouze při hrubém porušení povinností nájemce, vyplývajících z článků smlouvy, jako je např. neplacení nájemného (důkaz nájemní smlouvou). Žalovaný tuto nájemní smlouvu vypověděl dopisem z 6. 4. 2001 z důvodu neplacení nájemného a tato výpověď byla nájemci doručena 11. 4. 2001 (důkaz uvedenou výpovědí s doručenkou).
9. Parkoviště (garáž) se nachází při ulici Drobného, na jihu městské části Královo Pole a současně na severním okraji centra Brna. Charakter okolního prostranství je dán okolní zástavbou, kterou tvoří stavba chátrajícího (dlouho nepoužívaného) fotbalového stadionu, objektu obchodní pasáže bývalého Boby centra, pozemky odstraněného zimního stadionu, kluziště pro veřejnost, přičemž

ve vzdálenější pozici areálu je hala s tenisovými kurty, samostatné tenisové kurty, bývalý atletický stadion (nyní už běžně nevyužívaný), plavecký bazén, fotbalové hřiště s umělým povrchem; protější stranu ulice Drobného tvoří zástavba bytovými vícepodlažními městskými domy umístěnými v řadové zástavbě, v okolí je běžný městský pouliční provoz, komunikace v ulici Drobného je součástí malého městského okruhu a pozemky, na nichž stojí parkoviště (garáž), jsou podle územního plánu zařazeny jako plochy pro rekreaci a sport [důkaz: znalecký posudek [REDAKCE] (z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí) z 27. 9. 2020 č. 3970-28/2020 (s doložkou podle § 127a o. s. ř.); znalecký posudek [REDAKCE] č. 0566-011/2015 z 20. 4. 2015 s doložkou podle § 127a o. s. ř.; analýza o stavu a hodnotě areálu bývalého Bobycentra v Brně v k. ú. Ponava z 7. 8. 2017 vyhotovená společností Kreston A&CE Consulting, s.r.o.; znalecký posudek [REDAKCE] (z oboru ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavební) s doložkou podle § 127a o. s. ř. z 18. 5. 2020; znalecký posudek [REDAKCE] (z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí) z 27. 9. 2020 č. 3970-28/2020 (s doložkou podle § 127a o. s. ř.)].

10. Většina prostoru k parkovišti přilehlého obchodního domu byla až do 1. 6. 2015 představována prodejnou BILLA, poté byla činnost BILLA ukončena a součástí obchodního domu jsou i další obchodní prostory, z velké části nevyužívané (důkaz: znalecký posudek znalce [REDAKCE] z 7. 5. 2020, č. 1049-23/2020, s doložkou podle § 127a o. s. ř.).
11. Vlastníkem pozemků parc. č. 1084/6 (výměra 4 177 m²), 1084/9 (výměra 30 m²), 1084/10 (výměra 12 m²) - na kterých stojí garáž žalobce - je žalovaný (důkaz: výpis z Katastru nemovitostí LV 10001).
12. Za tvrzené užívání žalovaným (za dobu od 23. 2. 2017 do 31. 12. 2018) venkovního parkoviště žalobce o výměře 4 177 m² požaduje žalobce vydat bezdůvodné obohacení.
13. Žalovaný - prostřednictvím majetkového odboru magistrátu - dopisem z 26. 10. 2004 napsal žalobci, že bezplatné veřejné parkoviště na pozemku p. č. 1084/6 je provozováno na komunikaci ve vlastnictví žalovaného, nikoli na střeše podzemních garáží ve vlastnictví žalobce a že se proto žalovaný nedomnívá, že by užíval bez právního důvodu majetek žalobce (důkaz tímto dopisem).
14. Úřad městské části města Brno, Brno - Královo Pole napsal žalobci dopisem z 15. 9. 2009, že parkoviště slouží pro potřeby návštěvníků areálu FC Boby, tedy široké veřejnosti, pro zásobování objektu E (hospodářský objekt) a pro průchod pěšího provozu a že prostor parkoviště je podle zákona č. 13/1997 Sb. veřejně přístupnou účelovou komunikací (důkaz tímto dopisem).
15. Žalovaný - prostřednictvím majetkového odboru magistrátu - dopisem z 17. 5. 2010 napsal žalobci zejména následující. Pozemek p. č. 1084/6 je ve vlastnictví žalovaného, žalobce vlastní jen podzemní garáže nacházející se pod povrchem pozemku, pozemek žalobce užívá bez právního důvodu, není oprávněn jakkoli omezovat veřejnost při užívání tohoto pozemku nebo vybírat poplatky za jeho užívání. Pozemek je již řadu let veřejně přístupný, byl veřejně přístupným i v době, kdy se žalobce stal vlastníkem podzemních garáží nacházejících se pod povrchem pozemku, proto by jeho oplocením došlo ke zřejmému zásahu do pokojného stavu ve smyslu § 5 zákona č. 40/1964 Sv., občanský zákoník, a kdokoliv, komu by byl takto zamezen přístup na pozemek, by se mohl domáhat ochrany u orgánu státní správy.
16. Žalovaný - prostřednictvím majetkového odboru magistrátu - dopisem z 8. 9. 2010 napsal žalobci obdobné co mu napsal v dopise z 17. 5. 2010 a odmítl názor žalobce, že pozemní komunikace je součástí střešního pláště stavby podzemních garáží a že žalovaný užívá střešní plášť stavby žalobce jako bezplatné veřejné parkoviště (důkaz citovaným dopisem žalovaného).

17. V části roku 2014 bylo pokusně zavedeno zpoplatnění parkoviště a v tuto dobu nebylo parkoviště využíváno, v okolí parkoviště se nachází 172 neregulovaných parkovacích míst, kde je možno odstavit vozidlo bezplatně v režimu 24/7 (důkazy: Parkování na pozemku 1084/6 KÚ Ponava - vyhodnocení možnosti zpoplatnění parkoviště vypracované společností Brněnské komunikace a. s. v červenci 2016 i s příloženou fotodokumentací; Zápis z místního šetření z 25. 6. 2014 vypracovaný majetkovým odborem Magistrátu města Brna; Vyjádření společnosti Brněnské komunikace a. s. z 23. 3. 2015). Tomu v zásadě odpovídá i zjištění Úřadu městské části města Brna, Brno - Královo Pole z 10. 9. 2018, že předmětné parkoviště obklopují i jiná parkoviště, který i proto dovedl jako silniční správní úřad absenci nezbytné komunikační potřeby na předmětném parkovišti (důkaz: rozhodnutí Úřadu městské části města Brna, Brno - Královo Pole z 10. 9. 2018 sp. zn. 2225/2018/UK/220/SULM). Případná nemožnost parkovat na předmětném parkovišti by neohrožovala celkovou potřebu parkovacích míst pro konání velkých sportovních akcí ve sportovně - zábavním areálu Ponava a plocha předmětného parkoviště není nezbytně nutná pro bilanci parkovacích stání ve vztahu k modernizaci sportovně - zábavního areálu Ponava (důkaz: Vyjádření společnosti Brněnské komunikace a. s. z 23. 3. 2015).
18. Žalobce jako pronajímatel přenechal do nájmu společnosti Socorro, s. r. o. jako nájemci - na dobu od 1. 7. 2013 do 1. 1. 2023 - stavbu garáže, a to explicitně včetně venkovního parkoviště. Smluvní strany se dohodly dne 31. 8. 2017, že nájemní smlouva končí k 31. 8. 2017, čímž bude také ukončeno užívání objektu garáže nájemcem. Tyto skutečnosti soud zjistil z důkazu Dohodou o ukončení nájemní smlouvy z 31. 8. 2017.
19. Krajský soud v Brně v rozsudku z 25. 11. 2014 č. j. 15 Co 274/2014-349 (věc vedená u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 35 C 121/2007) ve sporu mezi stejnými účastníky vyslovil právní názor, že střešní konstrukce stavby garáže, tvořená provozní vrstvou tvořící povrch parkoviště, má charakter veřejného prostranství ve smyslu § 34 zákona o obcích, že „*je předmětem veřejného užívání*“ a „*je užívána bez omezení jako parkoviště s obslužnou komunikací*“ a že žalobci „*jako jeho vlastníku z tohoto titulu náleží náhrada ze strany obce*“. Krajský soud dospěl k závěru, že i nyní žalobce se bezdůvodně obohatil na úkor žalovaného tím, že měl postavenou svoji stavbu garáže na pozemku žalovaného. Krajský soud v Brně se v uvedeném rozsudku zabýval obdobím od 23. 9. 2005 do 22. 9. 2007 a dospěl k závěru (na základě znaleckých posudků) o výši bezdůvodného obohacení (vzniklého na straně žalobce za užívání pozemku žalovaného) 20 Kč/m²/rok, přičemž stejnou částku krajský soud použil pro zjištění výše bezdůvodného obohacení vzniklého na straně žalovaného za veřejné užívání parkoviště ve vlastnictví žalobce (rovněž tehdy byla v řízení rovněž vznesena námitka započtení, a to nyní žalobcem; srov. zejména str. 7 rozsudku krajského soudu: „...*je užívána bez omezení jako parkoviště s obslužnou komunikací. Při zohlednění výše obvyklého nájmu za dané období v částce 20 Kč/m²/rok (viz argumentace shora, od níž neměl odvolací soud důvod se odchýlit) se jedná o celkovou částku ve výši 132 800 Kč...*“). Krajský soud též dospěl k závěru, že garáž není podzemní objekt. Tyto skutečnosti soud zjistil z důkazu uvedeným rozsudkem Krajského soudu v Brně, proti kterému nebylo podáno dovolání.
20. Též Městský soud v Brně v rozsudku z 15. 4. 2016 sp. zn. 46 C 147/2011 a z 23. 5. 2016 č. j. 15 C 97/2014-187 dospěl k závěru o existenci veřejného prostranství na venkovním parkovišti (žalované období bylo od 3. 10. 2009 do 2. 10. 2011 a od 3. 10. 2011 do 31. 12. 2012), přičemž odkázal na shora uvedený rozsudek Krajského soudu. Ve věci sp. zn. 46 C 147/2011 i 15 C 97/2014 nejprve nyní žalovaný namítal, že garáž žalobce je toliko podzemní, že jde o podzemní stavbu (důkaz reprodukovánými rozsudky městského soudu). V uvedených dvou věcech vedených u zdejšího soudu nebylo podáno ani odvolání.
21. Dne 22. 2. 2017 se na parkoviště dostavila notářka, kvůli sepsu osvědčení skutkového děje podle § 79 zákona č. 358/1992 Sb., na základě žádosti jednatele žalobce, kvůli tomu, že žalobce jako

výlučný vlastník parkoviště hodlá (prostřednictvím zástupce společnosti Socorro s. r. o. - správce venkovního parkoviště [REDACTED] zamezit vjezdu a výjezdu osobních vozidel na venkovní parkoviště, a to umístěním betonových city bloků do prostoru vjezdu a výjezdu na parkoviště. Dne 22. 2. 2017 byly po celém obvodu parkoviště umístěny betonové city bloky s výjimkou vjezdu a výjezdu, který byl volný a téhož dne žalobce umístil do výjezdu z parkoviště betonový city blok, jen vjezd na parkoviště zůstal - pro účely výjezdu zaparkovaných vozidel - volný a správce parkoviště umístil za stěrače zaparkovaných vozidel leták s výzvou k opuštění parkoviště. Tyto skutečnosti soud zjistil z důkazu Notářským zápisem z 23. 2. 2017 sp. zn. NZ 153/2017, N 129/2017 i s přílohami a výsledkem svědka [REDACTED]

22. Dne 24. 2. 2017 na parkovišti nebyla zaparkována žádná vozidla a žalobce (prostřednictvím správce parkoviště) přesunul ručně betonový city blok do prostoru vjezdu parkoviště, čímž žalobce zahradil veřejnosti i vjezd na parkoviště - tím byl zahrazen vjezd na parkoviště i výjezd z parkoviště (důkaz: notářský zápis z 24. 2. 2017 sp. zn. NZ 170/2017, N 141/2017; výsledkem svědka [REDACTED]).
23. Po pravomocném ukončení shora uvedených tří soudních řízení účastníci uzavřeli 27. 6. 2017 mimosoudní dohodu o narovnání podle § 1903 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jako „o. z.“), v níž narovnali veškerá svá vzájemná práva a povinnosti stran pozemku parc. č. 1084/6, 9, 10 a stavby garáže za období od 17. 12. 2003 do 22. 2. 2017. V této dohodě bylo např. uvedeno (stran tehdy vedeného řízení u zdejšího soudu pod sp. zn. 53 C 219/2009 - viz II. 29 b) citované dohody), že žalovaný považuje pohledávku uplatněnou žalobcem za bezdůvodné obohacení za užívání stavby garáží ve vlastnictví žalobce za neoprávněnou a že podle žalovaného žalobce nemá právo na její zaplacení. Účastníci se „*v zájmu právní jistoty*“, „*z důvodu narovnání vzájemných vztahů, a za účelem odstranění pochybností a rozporů*“, dohodli narovnat sporná práva a povinnosti, „*a to bez zkoumání opodstatněnosti a oprávněnosti nároků*“ uplatňovaných žalobcem i žalovaným a žalovaný se zavázal zaplatit žalobci 13 500 000 Kč (důkaz touto dohodou).
24. Dne 2. 11. 2017 se mimo jiné na parkovišti konala prohlídka z důvodu objektivizace technického stavu a vybavenosti firem [REDACTED] za účelem budoucího odkupu jeho nemovitostí do vlastnictví žalovaného, a to za přítomnosti zástupců žalovaného i zástupce m. j. žalobce ([REDACTED] který zastupoval žalobce i majitele společnosti MASADA, a. s., CZECH CITY, a. s.). Bylo tehdy zjištěno, že parkoviště bylo vyklizené a ohrazené betonovými zábranami (důkaz: Prohlídka tenisového areálu, stavby parkovacího domu, parkoviště, nádvoří, komunikací a mobiliáře ve vlastnictví společností MASADA, a.s., CZECHCITY, a. s. a LP EXPO, s. r. o. ze dne 2. 11. 2017).
25. Ode dne 16. 1. 2018 již nebránily city blok vjezdu vozidel na parkoviště a výjezdu vozidel z parkoviště (důkaz: notářský zápis z 15. 1. 2018 sp. zn. NZ 23/2018, N 18/2018, výsledkem svědka [REDACTED]). To odpovídá i tvrzení žalobce (uplatněným v řízení), který uvedl, že přesně od 16. 1. 2018 betonové city bloky již nezabraňovaly vjezdu a výjezdu vozidel na parkoviště a že tak v době předcházející - tedy od 23. 2. 2017 do 15. 1. 2018 - parkoviště bylo přístupné a sloužilo jen pro pěší provoz, tj. nikoliv pro parkování motorových vozidel (viz podání žalobce z 17. 2. 2020 v reakci na výzvu soudu podle § 118a odst. 1 a 3 o. s. ř.), což ani žalovaný nerozporoval. Ostatně i svědek [REDACTED] vypověděl, že i když neznámé osoby city bloky z prostoru vjezdu a výjezdu odstraňovaly po únoru 2017, tak je společnost Socorro, s. r. o. dávala zpět, a to právě do začátku roku 2018.
26. Žalovaný si dne 23. 7. 2018 objednal znalecký posudek u znaleckého ústavu Ekonofin, s. r. o. na zjištění obvyklé ceny nájemného za bezdůvodné obohacení vzniklého na úkor žalobce, s tím, že

analýza advokátní kanceláře oprávněnost nároku žalobce potvrzuje a vedení města se s tímto názorem ztotožňuje (důkaz tímto dopisem adresovaným znaleckému ústavu, tj. nikoli žalobci).

27. Žalobce dne 20. 7. 2018 doručil Úřadu městské části Brno - střed (silničnímu správnímu úřadu) žádost o omezení veřejného přístupu na parkoviště, s odůvodněním plánovaného umístění závor, příp. závorového systému, zamezujících vjezdu motorových vozidel bez souhlasu žalobce jako vlastníka parkoviště. Silniční úřad řízení zastavil, jelikož plocha parkoviště není veřejně přístupná účelová komunikace ve smyslu § 7 zákona o pozemních komunikacích (neboť nesplňuje zákonné znaky veřejně přístupné účelové komunikace, z důvodu, že parkoviště obklopují průjezdní plochy či jiná parkoviště a neslouží k propojení nemovitostí, nýbrž jen umožňuje parkování, které je využíváno pro stání vozidel). Tyto skutečnosti soud zjistil z důkazu rozhodnutím Úřadu městské části města Brna, Brno - Královo Pole z 10. 9. 2018 sp. zn. 2225/2018/UK/220/SULM.
28. Dne 30. 12. 2018 bylo - ze strany ulice Sportovní č. 2a v Brně v okolí hotelu BOBY a u vjezdu na předmětné venkovní parkoviště (z ulice Drobného 68) - umístěno přenosné DZ „STOP“ a „Parkoviště s parkovacími hodinami IP 13C“ s dodatkovou tabulí „KONFERENCE POPLATEK PARKOVNÉ 150 Kč“ a přenosnými Z 01 (3 kusy), u DZ stál pracovník No Limit agency s. r. o., který vybíral od řidičů vozidel, kteří přijížděli na parkoviště, poplatek ve výši 150 Kč, bez uhrazení poplatku nebylo možné s vozidlem vjet. Pokud jde o vybírání parkovného ze strany ulice Sportovní č. 2a, pak osoba vybírající parkovné [REDAKCE] uvedl (jako pracovník No Limit agency s. r. o.) policistům, že celý pozemek u hotelu BOBY je pana [REDAKCE] a tento pravidelně nechává zpoplatnit vjezd do areálu v rámci akcí konaných v hotelu BOBY. Tyto skutečnosti soud zjistil z následujících důkazů: úřední záznam - Podezření ze spáchání přestupku dle ustanovení § 42b odst. 1 písm. a, j) zákona č. 13/1997 Sn. z 30. 12. 2018, Městská policie Brno (m. j. strana 3 až 5, kde je i dokumentace vjezdu na předmětné parkoviště); Oznámení podezření ze spáchání přestupku dle § 10 odst. 2, 3 zákona č. 553/1991 Sb., o obecní policii, ve znění pozdějších přestupků z 2. 1. 2019 sp. zn. MP-10012/05D-18.
29. Žalobce dopisem z 28. 3. 2019 (doručeným žalovanému 29. 3. 2019) vyzval žalovaného k vydání bezdůvodného obohacení za užívání stavby garáže za období od 23. 2. 2017 do 31. 12. 2018 a současně uplatnil námitku započtení v tom smyslu, že žalovaný má pohledávku z titulu vydání bezdůvodného obohacení za užívání pozemků parc. č. 1084/6, 9 a 10 ve výši 20 Kč/m2/rok žalobcem, což činí za dobu od 23. 2. 2017 do 31. 12. 2018 částku 156 508 Kč, pročež žalobce započítává svoji pohledávku ve výši 8 114 726,30 Kč proti pohledávce žalovaného ve výši 156 508 Kč, a vyzval žalovaného k zaplacení částky 7 958 218 Kč (důkaz předžalobní výzvou i s podacím razítkem u žalovaného).
30. Žalovaný výzvou z 28. 1. 2020 vyzval žalobce k odstranění stavby garáže, což žalobce odmítl (důkaz: dopis zástupce žalobce z 28. 1. 2020).
31. V roce 2017 a 2018 činilo - podle Výměru Ministerstva financí 01/2017 a 01/2018, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami - maximální nájemné z pozemků veřejné infrastruktury, na kterých není provozována podnikatelská činnost (a slouží zejména jako občanské vybavení pro veřejnou správu, pro ochranu obyvatelstva, pro sport, školy, pro kulturu, pro zdravotnictví a sociální služby) částku ve výši 75 Kč/m2/rok v Brně. Toto maximální nájemné platilo pouze pro pronájmy ve veřejném zájmu, kdy je nájemné hrazeno ze státního rozpočtu, státního fondu, příspěvkové organizace zřízené organizační složkou státu, státních finančních aktiv nebo z rezervního fondu organizační složky státu, z rozpočtu kraje nebo obce. Tyto skutečnosti soud zjistil z citovaných Výměrů.

32. Znalkyně [REDAKCE] (znalkyně z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti) ve znaleckém posudku (s doložkou podle § 127a o. s. ř.) z 26. 5. 2015 č. 0569-014/2015 dospěla k závěru, že obvyklé nájemné plochy předmětného venkovního parkoviště činilo v roce 2012 částku 3 310 000 Kč, v roce 2011: 3 250 000, v 2010: 3 200 000 Kč, v 2009: 3 170 000 Kč, v 2008: 2 980 000 Kč (důkaz tímto znaleckým posudkem). Znalec [REDAKCE] (z oboru ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavební) ve znaleckém posudku (s doložkou podle § 127a o. s. ř.) z 18. 5. 2020 dospěl k závěru, že obvyklé tržní nájemné za užívání pozemků žalovaného parc. č. 1084/6, 1084/9 a 1084/10 v letech 2017, 2018, 2019 a leden až květen 2020 - umístěním stavby garáže žalobce - činí pro rok 2017 částku 104 000 Kč, pro rok 2018 částku 108 000 Kč, pro rok 2019 částku 115 000 Kč, pro rok 2020 částku 124 000 Kč (důkaz tímto posudkem). Znalec [REDAKCE] (z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí) dospěl ve znaleckém posudku z 27. 9. 2020 č. 3970-28/2020 (s doložkou podle § 127a o. s. ř.) k závěru o výši obvyklého nájemného pozemků žalovaného parc. č. 1084/6, 1084/9, 1084/10 v podobě 20 Kč/m²/rok v roce 2017, 2018, 2019 a 1. pololetí 2020, tedy celkem za celé období 295 330 Kč, t. j. ročně 84 380 Kč (důkaz tímto znaleckým posudkem). Znalecký ústav EkonoFin s. r. o. ve znaleckém posudku (s doložkou podle § 127a o. s. ř.) z 9. 11. 2018 (č. 193/18) dospěl k závěru, že celkové obvyklé nájemné za rok parkoviště činí za období od 23. 2. 2017 do 31. 10. 2018 částku 7 383 562 Kč (důkaz tímto znaleckým posudkem). Znalecký ústav Grant Thornton ve znaleckém posudku č. 3268-48/2019 z 17. 4. 2019 (s doložkou podle § 127a o. s. ř.) dospěl k závěru, že obvyklé nájemné za užívání parkoviště za období od 23. 2. 2017 do 31. 12. 2018 činí 8 397 794 Kč (důkaz tímto posudkem).
33. Žalobce (na výzvu podle § 118a odst. 1. 2 a 3 o. s. ř.) uvedl: „Žalobce... stejně jako žádný předchozí vlastník této stavby garáže č.p. 609 (a tedy i předmětného venkovního parkoviště) nikdy (natož navzdory) neudělil výslovně ani konkludentně nikomu jakýkoliv souhlas ani s obecným užíváním tohoto venkovního předmětného parkoviště ..., ani s omezením svého práva vlastníka tohoto předmětného parkoviště užívat podle své vůle, ani s omezením svého práva ostatní osoby vyloučit z užívání předmětného venkovního parkoviště. Žalobce... stejně jako žádný předchozí vlastník stavby garáže ... nikdy nevěnoval předmětné venkovní parkoviště obecnému užívání, tj. nikdy nesouhlasil se vznikem veřejného prostranství na předmětném venkovním parkovišti)... nikdy žalobce nesouhlasil (stejně jako žádný předchozí vlastník předmětného venkovního parkoviště) s tím, aby předmětné venkovní parkoviště bylo veřejností užíváno a kdy nikdo z nich nikdy předmětné venkovní parkoviště nevěnoval obecnému užívání.“ (viz podání žalobce z 24. 8. 2020). Ostatně již v podání z 13. 3. 2020 žalobce napsal, že od počátku nabytí vlastnictví ke garáži nesouhlasil s tím, že by mělo být parkoviště užíváno veřejností bezplatně jako veřejné prostranství. Žalovaný pak v tomto řízení učinil tato tvrzení žalobce nespornými (viz např. bod 14. podání žalovaného z 7. 9. 2020). Tato shodná tvrzení soud vzal za svá v souladu s § 120 odst. 3 o. s. ř. Tudíž soud vyšel ze skutkového zjištění, že žalobce ani jeho právní předchůdce nikdy neudělil výslovně ani konkludentně nikomu souhlas s obecným užíváním parkoviště, s omezením práva vlastníka užívat jej podle své vůle, s omezením svého práva ostatní osoby vyloučit z užívání předmětného venkovního parkoviště, nikdy nevěnoval předmětné venkovní parkoviště obecnému užívání, nikdy nesouhlasil se vznikem veřejného prostranství na parkovišti. Konec konců, tyto skutečnosti odpovídají ostatně i shora uvedeným listinným důkazům [srov. stavební povolení z 19. 3. 1992, kolaudační rozhodnutí z 20. 7. 1993, smlouva o nájmu pozemků z 24. 2. 1992 (zejména účel nájmu v čl. II.), shora uvedené dopisy z 15. 9. 2009, 8. 9. 2010, 17. 5. 2010, notářské zápisy dokumentující zamezení vjezdu na parkoviště žalobcem a nad to čestné prohlášení Lubomíra Hrstky z 13. 2. 2018]. To odpovídá i skutečnosti, že na parkovišti při jeho vybudování byly nainstalovány elektrické závory omezující vjezd na parkoviště, které byly odstraněny neznámou osobou.
34. Soud učinil následující závěr o skutkovém stavu. Žalobce od roku 2003 vlastní stavbu garáže postavenou na pozemcích ve vlastnictví žalovaného a od počátku nemá uzavřenou smlouvu (ani jiný právní titul) k užívání pozemků žalovaného. Na střeše této stavby garáže ve vlastnictví

žalobce se nachází (venkovní) parkoviště. Žalobce umístil city bloky na parkoviště za účelem zamezení vjezdu a výjezdu vozidel na parkoviště (tedy parkování vozidel na parkovišti), a to dne 24. 2. 2017, tyto city bloky bránily veřejnosti v parkování vozidel na parkovišti od 24. 2. 2017 do 15. 1. 2018, od 16. 1. 2018 city bloky vjezdu veřejnosti na parkoviště a výjezdu z parkoviště nezabráňovaly. Žalobce dne 20. 7. 2018 požádal silniční správní úřad o omezení veřejného přístupu na parkoviště s odůvodněním plánovaného umístění závor žalobcem jako vlastníkem parkoviště. Žalobce ani jeho právní předchůdce nikdy neudělil výslovně ani konkludentně nikomu souhlas s obecným užíváním parkoviště, s omezením práva vlastníka užívat jej podle své vůle, s omezením svého práva ostatní osoby vyloučit z užívání předmětného venkovního parkoviště, nikdy nevěnoval předmětné venkovní parkoviště obecnému užívání, nikdy nesouhlasil se vznikem veřejného prostranství na parkovišti.

35. Soud poukazuje na narušenou objektivitu výpovědi svědka [REDAKCE] na okolnosti podstatně snižující věrohodnost jeho výpovědi. Jak uvedl i Ústavní soud např. v nálezu sp. zn. II. ÚS 1912/07 a IV. ÚS 524/05, při posuzování věrohodnosti svědka je nutné posuzovat jeho objektivitu, respektive vztah k účastníkům řízení i k projednávané věci (srov. i bod 18. nálezu sp. zn. IV. ÚS 524/05: „...*propojené jsou rovněž jejich podnikatelské aktivity ... jsou tyto vzájemné vztahy způsobilé snížit objektivnost výpovědi svědka, stejně jako věrohodnost tvrzení žalobkyně*...“). Tu nejde jen o vztah svědka k žalobci a osobě jednatele žalobce [REDAKCE]. Jde rovněž i o to, že se svědek tento vztah před soudem snažil bagatelizovat, až (zčásti) zahalit. Na dotaz soudu na vztah svědka k účastníkům a k projednávané věci svědek odpověděl jen na otázku na vztah k věci, tedy nikoli na vztah k účastníkům. Až na opakovaný dotaz soudu o vztahu svědka k firmě žalobce svědek uvedl, že v minulosti vykonával práci v rámci „jedné“ správcovské firmy, která vykonávala „nějakou“ práci pro společnost pana [REDAKCE]. Svědek neuvedl, že byl v minulosti rovněž členem představenstva společnosti CZEHCITY a. s., kterou vlastnil (a vlastní) [REDAKCE] (jednatel žalobce); to svědek uvedl až na dotaz soudu ohledně této skutečnosti (vypověděl, že byl členem představenstva CZEHCITY a. s. do 2015). Dne 2. 11. 2017 se konala prohlídka nejen předmětného parkoviště, ale i tenisového areálu, nádvoří, komunikací a mobiliáře ve vlastnictví společnosti CZEHCITY, a. s. a MASADA, a. s. Tato prohlídka byla významná, jelikož se konala z důvodu objektivizace technického stavu a vybavenosti firem ve vlastnictví [REDAKCE] za účelem budoucího odkupu těchto nemovitostí do vlastnictví žalovaného v rámci majetkoprávního vypořádání v k. ú. Ponava (o důležitosti takové prohlídky svědčí i fakt, že za žalovaného se prohlídky zúčastnily hned tři osoby (vedoucí dvou odborů a budoucí správce). Za společnosti CZEHCITY, a. s., MASADA, a. s. a žalobce se prohlídky zúčastnil výlučně svědek (protokol o předmětné prohlídce výslovně uvádí, že svědek se prohlídky zúčastnil za majitele tří vyjmenovaných společností); takové zastupování tří společností [REDAKCE] svědkem již evidentně přesahuje svědkem před soudem vyjevený „výkon práce v rámci jedné správcovské firmy, který vykonávala nějakou práci pro společnost pana [REDAKCE]“. Nejde jen o to, že svědek měl zjevně vztah nejen k obchodní společnosti žalobce, ale k dalším dvěma společnostem jednatele žalobce. Zastoupení žalobce (a dvou dalších společností [REDAKCE]) výlučně svědkem na tak důležitém obchodním jednání svědčí o evidentně důvěrném vztahu vybudovaném mezi [REDAKCE] a [REDAKCE] i o intenzivnějších faktických znalostech svědka ohledně tří společností [REDAKCE], pro něž však musel být dostatečný minulostní empirický podklad. To již proto, že právě svědek žalovaného při prohlídce seznamoval s majetkem tří obchodních společností, včetně základních sítí a přípojkami k objektům (kanalizací a vodovodem, přívodem vysokého napětí do trať, přípojkami a rozvody nízkého napětí, topenářským kanálem, plynovodní přípojkou, sdělovacím kabelem); aby svědek mohl žalovaného s majetkem tří společností v takových detailech seznámit, musel mu být z jeho dřívější praxe dobře znám. Do uvedeného kontextu zapadá i poznatek zástupce žalovaného (snesený na jednání 30. 9. 2020), že svědek [REDAKCE] - jako zmocněnec společnosti CZEHCITY a. s. - nahlížel dne 1. 7. 2019 do soudního spisu vedeného u zdejšího soudu v

jiném řízení, jehož účastníkem je společnost CZEHCITY a. s.; při jednání 30. 9. 2020 u soudu na tento pozitek žalovaného žalobce nesouhlasně nereagoval, byť byl přítomen i jednatel žalobce [redacted] (tj. zároveň statutární orgán a akcionář společnosti CZEHCITY a. s.). Tuto okolnost svědek [redacted] při svém výslechu 24. 7. 2020 rovněž soudu nevyjevil, byť přímo na vztah svědka i ke společnosti CZEHCITY a. s. (ve smyslu, zda byl či nebyl členem představenstva) se soud dotazoval a svědek tento vztah důsledně vzato bagatelizoval ve smyslu, že jde o minulost (že to bylo v minulosti, že svědkova přítomnost v představenstvu společnosti CZEHCITY skončila někdy v 2015). Přitom svědek [redacted] u soudu vypověděl, že z médií ví, že tady probíhají nějaké soudní spory mezi městem Brnem a firmami pana [redacted] to se nejvíce jeví být plně slučitelné se zmocněním a nahlížením do spisu v řízení, jehož účastníkem je společnost CZEHCITY a. s. (tedy evidentně svědek neměl všechny informace jen z médií). Svědek vypověděl před soudem, že žalobce se společností Socorro s. r. o. - v níž svědek byl jednatelem - ukončil nájemní smlouvu k 31. 8. 2017 a že do konce 2017 společnost Socorro s. r. o. ještě vykonávala správu i garáže a že v lednu 2018 pořizoval fotodokumentaci při tom, kdy se city bloky dávaly pryč, přičemž o době následující (po lednu 2018) vypověděl, že jezdívá kolem parkoviště domů a při tom se díval na stav parkoviště. Avšak samotný žalobce předložil soubor fotografií parkoviště s datací z celého průběhu roku 2018 (15. 1., 29. 1., 21. 2., 12. 3., 16. 3., 21. 3., 29. 3., 4. 4., 13. 4., 4. 5., 12. 6., 20. 6., 26. 6., 18. 11.) s tvrzením, že jde o „*fotodokumentaci parkoviště, kterou v období do 15. 1. 2018 do 31. 12. 2019 pořídil pan [redacted]*“ (podání žalobce z 17. 2. 2020). Z toho plyne, že spolupráce svědka s žalobcem (a [redacted] zjevně neskončila - a to ani stran předmětného parkoviště - již ukončením nájemní smlouvy v 2017, resp. v lednu 2018, jak by se přitom na první pohled mohlo jevit z výslechu svědka. Navíc svědek [redacted] měl určitý vztah i k projednávané věci. Uzavřel nájemní smlouvu (podle své výpovědi jako jednatel nájemce) na stavbu garáže (včetně venkovního parkoviště) m. j. pro část žalovaného období (do 31. 8. 2017) a vypověděl, že i posléze (do konce 2017) vykonával pro žalobce správu stavby garáže. Samotný žalobce uvedl, že za společnost Socorro, s. r. o. v době uzavření nájemní smlouvy a po celou dobu trvání nájemního vztahu jednal právě svědek. Hypoteticky, pokud by v řízení vyšlo najevo, že šlo o veřejné prostranství (verze žalobce) - a přitom by hypoteticky svědek (při „správě“, nájmu stavby garáže, včetně venkovního parkoviště) [např. jménem společnosti Socorro, s. r. o.] bránil veřejnosti v neomezeném (tj. včetně bez poplatků) užívání parkoviště - pak by nebylo možné *a priori* vyloučit ani jednání protiprávní, včetně event. právní odpovědnosti (ať již společnosti Socorro, s. r. o. či např. i svědka). Uvedené je rovněž třeba brát v potaz při hodnocení objektivit, věrohodnosti jeho výpovědi.

36. Soud tudíž neshledal věrohodnou (pravdivou) ani verzi svědka (a žalobce), že společnost Socorro, s. r. o. (jako nájemce) byla před uzavřením nájemní smlouvy ze strany žalobce informována o skutečnosti, že venkovní parkoviště fakticky nebude možné v rámci pronájmu užívat. Vždyť i samotný svědek vypověděl, že si v roce 2013 stavbu garáže pronajali jako celek, z čehož plyne, že do smluvního předmětu nájmu spadala i střecha garáže, tedy parkoviště (jelikož jde o součást garáže). Pak se však jeví jako nepravděpodobná současná verze svědka (i žalobce), že před podpisem nájemní smlouvy byla společnost Socorro s. r. o. upozorněna žalobcem, že venkovní parkoviště nebude moci užívat. Pokud by tomu tak bylo, tak by nebyl rozumný důvod uzavřít písemnou nájemní smlouvu v souladu s tvrzenou realitou - tj. nikoli na garáž jako celek, ale na garáž s výjimkou střechy (venkovního parkoviště). To, že nájemní smlouva naopak byla uzavřena i na užívání venkovního parkoviště, plyne i listinného důkazu - Dohody o ukončení nájemní smlouvy z 31. 8. 2017 (s níž je tak svědek v rozporu); v této písemné dohodě byl totiž výslovně uveden předmět nájmu z nájemní smlouvy z 1. 7. 2013 tak, že se explicitně vztahoval i na venkovní parkoviště : „*smluvní strany uzavřely dne 1. 7. 2013 nájemní smlouvu, jejímž předmětem je nájem objektu stavby garáží č. p. 609... kdy součástí stropní konstrukce objektu stavby garáží je plocha venkovního parkoviště o výměře 4.219 m² (to vše dále jen objekt garáží)...*“). Fakt, že žalobce se společností Socorro s. r. o. uzavřel nájemní smlouvu i na užívání parkoviště plyne též z dalších důkazů.

Nájemní smlouva byla uzavřena 1. 7. 2013, avšak např. dne 20. 4. 2015 se na stavbě garáže konala prohlídka se znalkyní [REDAKCE] za přítomnosti i zástupce [REDAKCE]. Znalkyní bylo tehdy zjištěno, že podzemní podlaží není komerčně využíváno, je uzavřené, mimo provoz, podzemní podlaží a komunikační vstupy jsou bez údržby (důkaz znaleckým posudkem znalkyně č. 0566-011/2015). Tudíž, pokud by skutečně bylo smyslem nájemní smlouvy užívání jen 1. podzemního podlaží (srov. např. str. 16 podání žalobce z 13. 3. 2020: „...nájemce užíval toliko pouze 1. PP garáže...“), pak by společnost Socorro, s. r. o. 1. podzemní podlaží důsledně užívala a nebylo by např. 20. 4. 2015 uzavřené, mimo provoz a dokonce neudržované (což nasvědčuje dlouhodobému neužívání). Řečeno i z poněkud jiného úhlu. V podzemním podlaží se nacházela plocha s parkovacími stáními (podle znaleckého posudku č. 0566-011/2015 šlo o 105 parkovacích míst). Pokud by měla být věrohodná verze (žalobce a svědka), že nájemní smlouva nebyla uzavřena na užívání venkovního parkoviště - kvůli tomu, že by mělo jít o bezplatné veřejné parkoviště, které nájemce užívat nemůže - pak by uzavření nájemní smlouvy v zásadě jen na podzemní garáže v podstatné míře ztrácelo (ekonomický) smysl; vždyť by auta parkovala venku, zdarma a jednodušeji a podzemní parkoviště by zelo prázdnotou. Ostatně i fotografie předložené k důkazu [např. příloha k místnímu šetření z 25. 6. 2014, znalecké posudky (typicky z místního šetření znaleckého ústavu Ekonofin s. r. o. z 29. 6. 2018, Příloha 8 znaleckého posudku č. 193/18 či znalecký posudek č. 0566-011/2015 a nebo č. 0569-014/2015 stran místního šetření 20. 4. 2014 a 26. 5. 2015), notářské zápisy (zejména z 15. 1. 2018); žalobcem předložených 16 fotografií parkoviště označených jako fotografie parkoviště z roku 2018 aj.] demonstrovaly, že venkovní parkoviště nebyvalo zcela naplněné, bývalo spíše poloprázdné). Tedy i následné chování účastníků smlouvy (žalobce a společnosti Socorro s. r. o.) v uvedeném smyslu svědčí pro závěr, že žalobce dal do nájmu společnosti Socorro s. r. o. (i) venkovní parkoviště. Pokud žalobce přenechal do nájmu podnikateli i venkovní parkoviště, pak to je další skutečnost svědčící pro závěr, že smluvní strany k parkovišti nepřístupovaly jako k veřejnému prostranství (viz text níže). Už z logiky věci není přiléhavě tvrzení žalobce (str. 15 podání z 13. 3. 2020), že informoval před uzavřením nájemní smlouvy nájemce o tom, že Krajský soud v Brně v rozsudku z 25. 11. 2014 potvrdil, že venkovní parkoviště je užíváno širokou veřejností jako veřejné prostranství a že tak fakticky nájemce nebude moci toto parkoviště v rámci pronájmu garáže užívat; vždyť nájemní smlouva byla uzavřena 1. 7. 2013 (tedy delší dobu před vydáním rozsudku Krajského soudu v Brně). Nepříliš logická je i verze svědka, že - na straně jedné svědek vykonával v rámci společnosti Socorro, s. r. o. správu stavby garáže, pak tuto smluvní správu s žalobcem smluvně ukončili v létě 2017 - a že na straně druhé tuto správu ale i nadále vykonávali do konce roku 2017 (jelikož „my jsme ji znali, věděli jsme, jak to tam funguje, takže jsme byli požádáni ještě o správu i po uzavření, po ukončení té smlouvy“); tak proč by smluvní strany smlouvu ukončovaly v létě 2017, když by mělo být pravdou, že žalobce požádal společnost Socorro, s. r. o. o pokračování činnosti i po ukončení smlouvy. Tendenci svědka vypovídat ve prospěch žalobce, nižší objektivitu svědka demonstruje i jeho výpověď mající dosvědčovat skutečnost, že po celý rok 2018 již na parkovišti žádné city bloky parkování vozidel veřejnosti nebránily. K dotazu, jak to svědek ví, odpověděl, že v lednu 2018 byl přítomen odstraňování city bloků. Takto vypověděl jen o jednorázovém ději v lednu 2018. Na další dotaz ohledně zbytku roku vypověděl, že tam potom jezdíval domů, tu lokalitu občas navštívil, třeba si šel zahrát tenis, takže jako občan to prý viděl. Jak je však možné seriózně dosvědčovat permanentní stav na parkovišti (zda byl vjezd volný) po celý rok (2018) jen z občasné návštěvy lokality či z povahy věci jen letmého pohledu (z auta či prostředku městské hromadné dopravy) při cestě domů. Dále, svědek nejprve vypověděl, že společnost Socorro, s. r. o. užívala první podzemní podlaží, aby to k dotazu, za jakým účelem to užívali, v podstatě popřel, když uvedl, že to pronajímali dál (smyslem institutu podnájmu je založit podnájemci oprávnění pozemky užívat namísto jeho podnájematele).

37. Soud nezjistil žádné právně významné skutečnosti ze zbývajících provedených důkazů (oznámení o podezření ze spáchání přestupku z 30. 12. 2018; Úřední záznam Městské policie Brno z 30. 12.

2018; rozhodnutí Úřadu městské části Brna, Brno - Královo Pole, z 10. 9. 2018; jedna fotografie na parkovišti z místního šetření ve věci 15 C 87/2014; fotodokumentace parkoviště; návrh na nařízení předběžného opatření u 20. 3. 2019; usnesení zastupitelstva města Brna z 15. 5. 2018 č. Z7/39; usnesení Městského soudu v Brně č. j. 33 Nc 21/2019-17; návrh dopisu primátorky vůči CZEHCITY a. s. s důvodovou zprávou a návrhem dopisu z 20. 3. 2018, 8. 4. 2018 a 25. 8. 2018 a dopisu označeného jako Vážený pane vůči CZEHCITY a. s.; znalecký posudek č. 192/18 z 31. 10. 2018 vyhotovený znaleckým ústavem Ekonoфин s. r. o., který týká se jiných pozemků; dopis primátorky města Brna z 8. 2. 2019; 5 fotografií vylomených závor v zemi).

38. Soud zjištěný skutkový stav právně posoudil následovně. Žalobce se domáhal zaplacení žalobní částky s odůvodněním, že parkoviště umístěné na střeše jeho stavby bylo v rozhodném období veřejným prostranstvím, a že tak na straně žalovaného vzniklo bezdůvodné obohacení ve smyslu § 2991 o. z. za užívání parkoviště širokou veřejností, tj. žalovaným. Podle § 34 zákona o obcích: „*Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.*“ Podle § 2991 odst. 1 o. z. kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil. Podle odstavce 2 téhož ustanovení se bezdůvodně obohatí zvláště ten, kdo získá majetkový prospěch plněním bez právního důvodu, plnění z právního důvodu, který odpadl, protiprávním užitím cizí hodnoty nebo tím, že za něho bylo plněno, co měl po právu plnit sám. Podle § 2 odst. 3 o. z. výklad a použití právního předpisu nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Podle § 1982 o. z.: „(1) *Dluží-li si strany vzájemně plnění stejného druhu, může každá z nich prohlásit vůči druhé straně, že svoji pohledávku započítává proti pohledávce druhé strany. K započtení lze přistoupit, jakmile straně vznikne právo požadovat uspokojení vlastní pohledávky a plnit svůj vlastní dluh. (2) Započtením se obě pohledávky ruší v rozsahu, v jakém se vzájemně kryjí; nekryjí-li se zcela, započte se pohledávka obdobně jako při splnění. Tyto účinky nastávají k okamžiku, kdy se obě pohledávky staly způsobitelnými k započtení.*“ Podle čl. 11 odst. 1, 3 a 4 Listiny základních práv a svobod (dále jako „Listina“): „1) Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje. (3) Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. (4) Vyloučení nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.“
39. Kupříkladu v nálezu sp. zn. II. ÚS 3624/13 se Ústavní soud přidržel svého konstantního názoru, že „*pokud dochází k omezení ústavně zaručeného vlastnického práva k nemovitému majetku tím, že nemovitost je užívána jako veřejné prostranství, přísluší jeho vlastníku náhrada ze strany obce, a není-li poskytována, lze ji po obci vymáhat jakožto nárok z titulu bezdůvodného obohacení*“.
40. Soud dospěl k závěru, že parkoviště nebylo v rozhodné době veřejným prostranstvím. To samo o sobě vede k plnému zamítnutí žaloby.
41. V nálezu ze dne 22. 3. 2005 sp. zn. Pl. ÚS 21/02 návrhu na zrušení § 34 zákona o obcích zamítl, a to mimo jiné s odůvodněním, že „*S ohledem na jistou archaičnost institutu obecného užívání lze konstatovat, že vznikalo zpravidla obyčejovým způsobem, tj. dlouhodobým užíváním určitého materiálního statku. V tomto směru se lze do jisté míry spolehnout, pokud jde o veřejná prostranství, na historickou paměť obyvatel obcí, kteří mají zpravidla zafixováno užívání těchto statků "od nepaměti", což se týká i eventuelních soukromých vlastníků těchto statků, kteří svým postojem dávali najevo souhlas s tímto obecným užíváním, tedy že daný prostor, jimi vlastněný, za veřejné prostranství považují. Pokud jde o postavení vlastníka, starší teorie vycházela z "domněnky věnování", tj. že např. veřejná cesta je věnována vlastníkem obecnému užívání a nemůže mu (tedy obecnému užívání) být odňata soukromoprávní dispozicí vlastníkovou (srov. Slovník veřejného práva, shora str. 999 a násl.)... Právo vlastníka bránit se obecnému užívání jeho majetku soukromoprávní cestou (žalobou u obecného soudu), není rovněž nijak omezeno.*

Možnost vlastníka bránit se formou "actione negatoria", připouštěla i předválečná právní teorie (srov. citovaný Slovník veřejného práva, str. 994). Ve světle tohoto lze konstatovat, že vlastníci mají možnost se bránit před svévolným rozhodováním obce o veřejném prostranství. Citovaný právní názor byl zopakován též v nálezů Ústavního soudu ze dne 30. 4. 2008 sp. zn. Pl. ÚS 5/07. V nálezů z 14. 6. 2005 sp. zn. Pl. ÚS 50/03 Ústavní soud dovodil, že specifikace - ze strany obce ve vyhlášce - míst užívaných jako veřejné prostranství je zejména nutná z důvodu právní jistoty vlastníků pozemků považovaných za veřejné prostranství, neboť přestože je z hlediska zákonné definice veřejného prostranství dle § 34 zákona o obcích nepodstatné vlastnictví takového pozemku, tak „je nepochybné, že právě vlastníci takového pozemku mají možnost bránit se (soudkromoprávní cestou) zvláštnímu užívání jejich pozemku“. V usnesení ze dne 3. dubna 2006 sp. zn. IV. ÚS 135/06 Ústavní soud poukázal nález ÚS sp. zn. Pl. ÚS 21/02 v tom smyslu, že se tam uvádí, že právo vlastníka bránit se obecnému užívání jeho majetku soudkromoprávní cestou není nijak omezeno, že vlastníkům je zachována možnost bránit se před svévolným rozhodováním obce o veřejném prostranství prostřednictvím tzv. negatorní žaloby.

42. Z citované (m. j.) nálezové judikatury Ústavního soudu tak lze dovodit (kumulativní) **podmínku souhlasu vlastníka** (pozemku, popř. stavby) **ke vzniku veřejného prostranství** (souhlas s užíváním jeho pozemku, příp. stavby veřejností).
43. Stejný právní názor vyslovil - a obdobně interpretoval judikaturu Ústavního soudu - i **Nejvyšší soud**. V rozsudku z 26. 6. 2019 sp. zn. 22 Cdo 2378/2016 Nejvyšší soud m. j. vytknul nižším soudům, že považovaly vůli vlastníka pozemku pro vznik veřejného prostranství za nevýznamnou, přičemž Nejvyšší soud uvedl, že **ke vzniku veřejného prostranství se vyžaduje souhlas jeho vlastníka**, a věc vrátil soud prvního stupně k dalšímu řízení i ke zkoumání této otázky. Nejvyšší soud tak zastává názor, že **souhlas vlastníka je nutným předpokladem vzniku veřejného prostranství**, a proto je nutné jej zkoumat při otázce, zda vzniklo či nevzniklo veřejné prostranství. Tu lze odkázat i na odůvodnění citovaného rozsudku Nejvyššího soudu, že **opačný závěr** - tedy pokud by se vlastník nemohl bránit tím, že občané či obec začali zcela neoprávněně užívat jeho pozemek jako veřejné prostranství - **by byl v rozporu s čl. 11 odst. 1 Listiny zaručujícím vlastnické právo a jeho ochranu**.
44. Shodný právní názor konstatoval i další vrcholný soudní orgán - **Nejvyšší správní soud**, v rozsudku z 25. 9. 2020 č. j. 6 As 151/2019 - 53 (bod 24.): „*Veřejné prostranství vzniká autonomně naplněním zákonných znaků. Z nich klíčovým je obecné užívání veřejností v souladu s vůlí vlastníka, přičemž vlastníkův souhlas může být dán i mlčky (konkludentně) a jednou daný souhlas zvažuje též jeho právní nástupce (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. června 2019 sp. zn. 22 Cdo 2378/2016).*“.
45. Přitom v řízení bylo zjištěno (shodná tvrzení podle § 120 odst. 3 o. s. ř. a ostatně to koresponduje i provedeným důkazům - srov. text shora), že **žalobce ani jeho právní předchůdce** nikdy **neudělil** výslovně ani konkludentně nikomu **souhlas s obecným užíváním** parkoviště, s omezením práva vlastníka užívat jej podle své vůle, s omezením svého práva ostatní osoby vyloučit z užívání předmětného venkovního parkoviště, nikdy nevěnoval předmětné venkovní parkoviště obecnému užívání, nikdy **nesouhlasil se vznikem veřejného prostranství na parkovišti**. To konec konců koresponduje již původnímu soudkromému účelu areálu FC Boby - Zbrojovka Brno v podobě provozování sportovní a podnikatelské činnosti stavebníka (nájemce) [redacted] a jeho smluvních partnerů (srov. důkazy shora).
46. Už ze skutečnosti absence souhlasu vlastníka (žalobce) se vznikem veřejného prostranství na venkovním parkovišti soud přijal závěr, že **veřejné prostranství na venkovním parkovišti nevzniklo**, tedy neexistovalo ani v žalovaném období (tj. od 23. 2. 2017 do 31. 12. 2018). Nebylo tak nezbytné zabývat se otázkou naplnění dalších kumulativních podmínek vzniku veřejného

prostranství (existence prostoru přístupného každému bez omezení a existence veřejně prospěšného účelu - viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2378/2016).

47. Z těchto důvodů - tedy i v souladu s § 13 o. z. (viz § 13 část věty za středníkem o. z.: „*byl-li právní případ rozhodnut jinak, má každý, kdo se domáhá právní ochrany, právo na přesvědčivé vysvětlení důvodu této odchylky*“) - se soud v tomto řízení odchýlil od žalobcem uváděných dvou rozsudků Městského soudu v Brně a jednoho rozsudku Krajského soudu v Brně, které v minulosti dovodily vznik a existenci veřejného prostranství na předmětném parkovišti, aniž by se zabývaly kumulativní podmínkou, zda žalobce (jeho právní předchůdce) souhlasil se vznikem veřejného prostranství. Tu lze uvést, že je to Nejvyšší soud, který ze zákona „*jako vrcholný soudní orgán ve věcech patřících do pravomoci soudů v občanském soudním řízení ... zajišťuje jednotu a zákonnost rozhodování tím, že a) rozhoduje o mimořádných opravných prostředcích v případech stanovených zákony o řízení před soudy*“ (§ 14 odst. 1 zákona č. 6/2002 Sb., o soudech a soudcích). Tudíž Nejvyšší soud v rozsudku z 26. 6. 2019 sp. zn. 22 Cdo 2378/2016 sjednotil rozhodování nižších soudů tak, že souhlas vlastníka je kumulativní podmínkou pro vznik veřejného prostranství.
48. Výrok pravomocného rozsudku vydaného v jiné věci (odlišnost věci zakládá jiné rozhodné období) není pro účastníky řízení ani pro soud závazný (viz § 159a o. s. ř. a srov. i např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 5455/2016). Výsledek soudního sporu se zde do značné míry odvíjí od procesní aktivity účastníků, rozsahu jimi tvrzených a prokazovaných skutečností, na základě nichž soud utváří svá zjištění a návazně i právní posouzení věci (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1151/2015). Vzhledem k tomu, že jde o řízení sporná, pro která platí projednací zásada (§ 120 o. s. ř.) a je v nich proto klíčová i procesní aktivita každého účastníka, nelze ani vyloučit, že v některých sporech, ve kterých by žalobci - i třeba s ohledem na předchozí judikaturu - mohli očekávat úspěch, budou v návaznosti na intenzivnější či propracovanější obranu žalovaného neúspěšní (viz např. usnesení Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2129/19). Ve třech věcech žalobcem odkazovaných (vedených u Městského soudu a Krajského soudu v Brně) nebylo dovolání účastníky podáno.
49. Žalobce poukazoval na konkrétní rozhodnutí Nejvyššího a Ústavního soudu (sp. zn. 33 Odo 396/2004, 28 Cdo 561/2012, III. ÚS 3735/11, IV. ÚS 2127/12, III. ÚS 338/04 I. ÚS 1067/11) s tím, že údajně ve všech těchto rozhodnutích byly posuzovány případy, kdy vlastníci s užíváním svých nemovitostí nesouhlasili a k veřejnému užívání svoje nemovitosti nevěnovali. Žalobce dovozoval, že soudy v jím uváděných případech vždy vycházely ze skutečnosti, že vlastník posuzované plochy nesouhlasil s užíváním této plochy veřejností jako veřejné prostranství. Takovou interpretaci zdejší soud nepovažuje za přílehavou. V žalobcem uváděných rozhodnutích nebyla otázka potřebnosti souhlasu vlastníka pozemku ke vzniku veřejného prostranství řešena.
50. Nejde o změnu judikatury. Nelze dovozovat předchozí judikaturu „jen“ ze srovnání ze dvou rozhodnutí okresního soudu z obvodu téhož krajského soudu a s jedním rozhodnutím krajského soudu. Je třeba vnímat odlišnost od pojmu „judikatury“ od pojmu „soudních rozhodnutí.“ - „*Judikatura je v českém právním prostředí chápána vesměs jako tzv. ustálená judikatura, tedy taková soudní rozhodnutí, která ustáleně podávají stejný právní názor a svědčí tak o právním názoru přijímaném soudnictvím v daném čase. S ustálenou judikaturou spojuje český právní systém následky, které nespojuje se soudními rozhodnutími... Judikatura sama je produktem soudního rozhodování; co je skutečně ustálenou judikaturou může ukázat pouze čas.*“ (viz Smejkalová, T.: Publikace judikatury a její adresáti, Revue pro právo a technologie, 6/2012, str. 25). Jak přílehavě uvádí Právnícký slovník, „*Judikatura je souhrnný pojem, kterým se rozumí jednak rozhodovací činnost soudů ... nebo častěji výsledky této rozhodovací činnosti ve formě souboru rozhodnutí publikovaných v oficiální sbírce ... nebo v neoficiálních sbírkách, ... nebo v časopisu Soudní judikatura... Sjednocování J. v oblasti trestní a civilní je významným úkolem Nejvyššího soudu a v oblasti správní je úkolem Nejvyššího správního soudu, které jej plní nejen svou rozhodovací činností, ale i vydáváním stanovisek*

ke sjednocování výkladu zákonů a ostatních právních předpisů (§ 14 odst. 3 a § 21 SSZ a § 12 odst. 1 a § 19 SŘS). Tato stanoviska nejsou závazná a působí jen přesvědčivostí argumentace (na rozdíl od precedentů). Ve skutečnosti ovšem působí tak, jako by závazná byla, a v podstatě se podílejí na faktickém dotváření práva. Podobně působí i rozhodnutí zejména vyšších soudů v konkrétních věcech, pokud jsou se záměrem působit ke sjednocení J. uveřejněna zejména v některé sbora uvedené oficiální sbírce... (viz pojem "judikatura" od Pavla Šámala in Hendrych, D. a kol.: Právní slovník, Praha 2009, C. H. Beck).

51. Demonstrací, že v rozsudku Nejvyššího soudu z 26. 6. 2019 sp. zn. 22 Cdo 2378/2016 nešlo o změnu judikatury, je ostatně i odůvodnění citovaného rozsudku dovolacího soudu. Nejvyšší soud sám dobře ví, co je obsahem judikatury, když jeho základním úkolem je judikaturu vytvářet, soudní praxi sjednocovat. Nejvyšší soud v citovaném rozsudku uvedl: „Doposud výslovně a ve všech souvislostech **neřešenou otázkou v judikatuře** dovolacího soudu je, zda-li se jedná o úplný výčet znaků nezbytných pro vznik a existenci veřejného prostranství či zda-li je třeba dovodit i znaky další, především souhlas vlastníka pozemku.“ (dále srov.: „S těmito závěry pak není v rozporu ani rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 8. 2017, sp. zn. 28 Cdo 4208/2016, ve kterém není otázka potřeby souhlasu vlastníka pozemku ke vzniku veřejného prostranství řešena“; ostatně jinak by Nejvyšší soud musel jít cestou § 20 odst. 1 zákona o soudech a soudcích a věc sp. zn. 22 Cdo 2378/2016 tzv. velkému senátu; tato argumentace Nejvyššího soudu se obdobně užije i ve vztahu k rozhodnutím citovaných žalobcem, z nichž údajně plyne podle žalobce, že soudy „vždy vycházely ze skutečnosti, že vlastník posuzované plochy nesusouhlasil s užíváním této plochy veřejností jako veřejné prostranství“). Nejvyšší soud pokračoval textem, z něhož plyne, že touto otázkou se zabýval (zčásti) Ústavní soud, to však nikoli ve smyslu podpory právního názoru žalobce, nýbrž na podporu právního názoru Nejvyššího soudu vysloveného v citovaném rozsudku („Touto otázkou se dříve zčásti zabýval Ústavní soud v nálezu ze dne 22. 3. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 21/02...“).
52. Účastníci nynějšího řízení v předchozích řízeních vedených u Městského soudu v Brně a Krajského soudu v Brně nepodali dovolání k Nejvyššímu soudu - a otázka souhlasu vlastníka pozemku (stavby) tak Nejvyšším soudem (jako vrcholným soudním orgánem sjednocujícím *ex lege* rozhodování nižších soudů) řešena nebyla ani z jejich popudu. Nad to, ryze hypoteticky, i kdyby rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2378/2016 znamenal změnu judikatury, pak lze poukázat např. na usnesení Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 3731/16, podle kterého nový právní názor zaujatý v důsledku relevantní změny judikatury je zásadně třeba aplikovat ve všech již probíhajících řízeních (obdobně srov. i např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 4121/2013, usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1788/2011). I kdyby soud vážil, zda retrospektivní působení ryze hypotetické změny v judikatuře nepůsobí v konkrétním případě příliš tvrdě (vzhledem k příp. legitimnímu očekávání adresátů právních norem v hypoteticky trvající aplikaci staré judikatury), pak by soud dospěl k závěru negativnímu (že nepůsobí příliš tvrdě). To již s ohledem na okolnosti uvedené v tomto rozsudku, z nichž plyne, že samotný žalobce na parkoviště jako na veřejné prostranství po žalovanou dobu nenahlížel, jako k veřejnému prostranství k němu nepřistupoval (když kupř. se pokoušel - a rovněž úspěšně pokusil - po značnou dobu žalovaného období omezit, resp. vyloučit parkování vozidel veřejností na parkovišti, přičemž pojmovou součástí veřejného prostranství je m. j. povinnost vlastníka strpět jeho užívání širokou veřejností, tedy veřejnost v užívání veřejného prostranství neomezovat). O případném zúžení možnosti uplatnění subjektivního práva pro účastníky konající v dobré víře v existenci práva daného soudy ustálenou interpretací zákona tak již proto řeč být nemůže. Ostatně žalovaný již v dohodě o narovnání uzavřené s žalobcem - tedy i směrem k žalobci - uváděl, že nesusouhlasí s nároky žalobce na vydání bezdůvodného obohacení.
53. Pokud neexistovalo na venkovním parkovišti veřejné prostranství, pak chybí věcná pasivní legitimace žalovaného jako obce v tomto řízení. Totiž pasivní legitimace obcí byla v judikatuře dovozena právě jen kvůli užívání (pozemků, popř. jiných prostor) soukromých osob jako

veřejného prostranství. Z ustálené judikatury *a contrario* plyne, že v případě neexistence veřejného prostranství obec pasivně legitimovaná není. Hypoteticky, v obecné rovině, maximálně by bylo možné uvažovat o pasivní legitimaci konkrétních fyzických či právnických osob, které nemovitou věc ve vlastnictví třetí soukromé osoby bez právního důvodu užívaly (srov. k tomu např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 3025/2013 či 28 Cdo 2422/2016).

54. Koneckonců při opačné interpretaci judikatury by tato neměla rozumný smysl. Pak by totiž nebylo nikdy třeba zkoumat otázku existence veřejného prostranství, když by postačil prostý faktický stav v podobě užívání nemovitých věcí ve vlastnictví žalobců veřejností. Tak tomu však v judikatuře není, judikatura vždy pojmově nárok na vydání bezdůvodného obohacení směřující proti žalovaným obcím spojovala (a spojuje) s existencí veřejného prostranství.
55. Je třeba vidět i smysl judikatury, která dovodila pasivní legitimaci obce u výlučně veřejného prostranství.
56. Soudy v této souvislosti m.j. argumentovaly, že obec, v níž se veřejné prostranství nachází, je oprávněna vybírat poplatky za (zvláštní) užívání veřejného prostranství [srov. § 1 písm. c) a § 4 zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích] a tedy má z existence veřejných prostranství i přímý ekonomický (fiskální) přínos (např. usnesení Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 3735/11, III. ÚS 861/16, a nebo rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 561/2012). Rovněž proto nelze mechanicky dovozovat, že pokud prostor užívala veřejnost, tak je pasivně legitimovaná obec i v případě neexistence veřejného prostranství.
57. Smysl odůvodnění judikatury o pasivní legitimaci obce u veřejného prostranství však vychází i (resp. hlavně) z následujících premis. Veřejné prostranství je institutem veřejného práva, představuje veřejnoprávní omezení vlastnického práva; jedná se o omezení spočívajícím v omezení práva vlastníka užívat věc podle jeho vůle a v omezení vyloučit ostatní osoby z užívání jeho věci (srov. obdobně např. nález Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 1607/11, III. ÚS 861/16, II. ÚS 3624/13), v povinnosti vlastníka strpět obecné užívání jeho vlastnictví neohrazenou veřejností a tomu korespondující oprávnění každého subjektu příslušné nemovitosti naznačeným způsobem užívat, což je tak citelné omezení, jež bezmála vyprazdňuje obsah jeho vlastnického práva (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 4208/2016). Proto na případ veřejného prostranství dopadá i čl. 11 odst. 4 Listiny o právu na náhradu, který se v podústavním právu realizuje prostřednictvím institutu bezdůvodného obohacení (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 4208/2016). Omezení vlastnického práva spočívá právě v režimu veřejného prostranství. Jak dovodila i judikatura Ústavního soudu, smyslem čl. 11 odst. 4 Listiny je, aby omezení vlastnického práva jednotlivce bylo tomuto vykompenzováno tím subjektem, v jehož prospěch k omezení dochází (viz např. usnesení Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2117/17, nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 8/08). Judikatura dovodila pasivní legitimaci obce právě kvůli nutnosti vykompenzovat povinnost vlastníka strpět užívání pozemku veřejností (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 4543/2016). Ve své podstatě o diametrálně odlišný případ však jde - jako v posuzované věci - pokud veřejné prostranství nevzniklo. **V případě neexistence veřejného prostranství vlastník není omezen v právu vlastníka užívat věc podle jeho vůle a v právu vyloučit ostatní osoby z užívání jeho věci. Pokud žádné omezení vlastnického práva není, není co obci žalobci vykompenzovávat.** Bylo na žalobci, zda a jakým způsobem bude v rozhodném období užívat předmětné parkoviště a zda a jakým způsobem a v jakém rozsahu vyloučí či nevyloučí ostatní osoby z užívání předmětného parkoviště. Koneckonců, z těchto premis ostatně i žalobce zjevně vycházel, když se hned na počátku rozhodného období jal vyloučit veřejnost z parkování na předmětném parkovišti. **Vlastnické právo žalobce k parkovišti v rozhodném období nebylo nuceně omezeno, a proto ani není co ze strany obce žalobci vykompenzovávat, ani ve smyslu čl. 11 odst.**

4 Listiny. Na souzený případ tak dopadá judikatura, podle níž je třeba odlišit veřejné prostranství od případů, kdy se jedná o pozemek v obci přístupný každému, neboť jeho vlastník důsledně (efektivně) neusiluje o zamezení vstupu třetích osob na něj a jehož vlastníku je ponechána na úvaze volba způsobu jeho využití (např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1498/2014, 28 Cdo 699/2019, 28 Cdo 4208/2016 či usnesení Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2129/19).

58. Žalobce namítl, že jeho venkovní parkoviště bylo v žalovaném období užívání širokou veřejností po celé žalované období z důvodu, že se žalovaný považoval za vlastníka tohoto parkoviště, že žalovaný několikrát žalobci písemně deklaroval, že parkoviště je veřejným prostranstvím, že jej takto určil pro bezplatné užívání veřejností a veřejnosti toto užívání umožnil, a proto - podle žalobce - v důsledku uvedených tvrzených skutečností žalobci náleží právě ze strany žalovaného jako statutárního města Brna náhrada za takové užívání, a to v souladu s čl. 11 odst. 4 Listiny. Žalobce tak v podstatě argumentuje, že nemohl činit jinak než ponechat parkoviště bezplatnému užívání širokou veřejností, a to kvůli samotnému žalovanému. Takový pohled však soud nesdílí.
59. Vždyť i v tomto řízení (viz poslední jednání či podání žalobce z 22. 7. 2020) žalobce uvedl, že žalovaný v roce 2017 uznal, že mu parkoviště vlastnický nepatří; jak tedy dřívější (před rokem 2017 existující) právní názor žalovaného (že žalovaný je vlastníkem parkoviště) mohl ovlivnit chování žalobce v době žalované, o které tak samotný žalobce tvrdí, že žalovaný svůj předchozí právní názor o vlastnictví parkoviště na jeho straně změnil (na názor, že vlastníkem parkoviště je žalobce). Samotný žalobce v tomto řízení tvrdil a prokazoval, že se snažil omezit užívání parkoviště veřejností a toto oplotit, „*kdy tuto plochu žalovaný využíval a využívá neoprávněně jako bezplatné veřejné parkoviště dodnes*“. Žalobce v tomto řízení tvrdil, že dne 24. 2. 2017 znemožnil užívání parkoviště veřejností pro parkování vozidel umístěním betonových city bloků do prostoru vjezdu a výjezdu na parkoviště, ale že samotným umístěním city bloků do vjezdu a výjezdu na parkoviště nebylo z technického hlediska objektivně způsobitelné znemožnit ani vjezd a výjezd motorových vozidel a že pro marnost tohoto svého úsilí (že city bloky byly neznámými osobami vždy posouvány) se žalobce svých pokusů vzdal a že od 16. 1. 2018 již betonové city bloky nezabraňovaly vjezdu a výjezdu motorových vozidel na parkoviště. V podání z 13. 3. 2020 žalobce tvrdil, že není fakticky ani možné zamezit přístupu veřejnosti na parkoviště. Rovněž z toho plyne, že důvodem, proč by venkovní parkoviště bylo užíváno širokou veřejností, nebyla skutečnost, že se žalovaný považoval za vlastníka tohoto parkoviště, že žalovaný jej sám určil pro bezplatné užívání veřejností apod. Žalobce umožnil užívání parkoviště veřejností, když se mu technicky nezdařilo spolehlivě zabránit vjezdu a výjezdu vozidel na předmětné parkoviště.
60. Žalobce správně v podání z 13. 3. 2020 napsal, že pokud je parkoviště veřejným prostranstvím, tak vlastník není oprávněn zabráňovat veřejnosti v jeho užívání. S tím je však v rozporu chování žalobce, že se veřejnosti pokoušel (a to hned od počátku žalovaného období) v užívání parkoviště bránit a o době od 24. 2. 2017 do 15. 1. 2018 sám uvádí, že parkoviště bylo užíváno veřejností jen pro pěší. Z chování samotného žalobce již na počátku žalovaného období tak plyne, že žalobce na parkoviště jako na veřejné prostranství v rozhodném období nenahlížel, jako k veřejnému prostranství k němu nepřistupoval. Jinak by se nepokoušel veřejnosti bránit v parkování, což by bylo protiprávní a na takovou neoprávněnost i samotný žalobce přiléhavě poukazuje v podání z 13. 3. 2020.
61. Žalobce jako pronajímatel přenechal do nájmu jinému podnikateli (společnost Socorro, s. r. o.) - na dobu od 1. 7. 2013 do 1. 1. 2023 - stavbu garáže včetně venkovního parkoviště (smlouva ukončena k 31. 8. 2017). To je další okolnost nasvědčující tomu, že samotný žalobce na parkoviště jako na veřejné prostranství nenahlížel, k parkovišti jako veřejnému prostranství nepřistupoval. Mimo jiné, ztrácelo by rozumný smysl - tím méně v rámci podnikatelských vztahů - smluvně přenechávat podnikateli (jako nájemci) do užívání (do nájmu) venkovní parkoviště,

když by k jeho užívání nájemci svědčil již veřejnoprávní titul veřejného prostranství (v podobě práva každého užívat veřejné prostranství) a když by takový nájemní vztah nájemce (podnikatele) neoprávňoval jakýmkoli způsobem omezit či vyloučit z užívání ostatní uživatele (absentoval by ekonomický, podnikatelský smysl uzavřít nájemní smlouvu i na parkoviště jakou veřejné prostranství).

62. Z dokazování navíc vyplynulo, že žalobce se žádostí z 20. 7. 2018 - tedy ještě v během žalovaného období, v rámci kterého nyní tvrdí existenci veřejného prostranství - domáhal omezení veřejného přístupu na parkoviště, z důvodu plánovaného umístění závor zamezujících vjezdu vozidel bez souhlasu žalobce jako vlastníka parkoviště. Rovněž z takového chování samotného žalobce v průběhu žalovaného období plyne, že samotný žalobce v rozhodném období na předmětné parkoviště jako na veřejné prostranství nenahlížel. Jinak by se nepokoušel získat od silničního správního úřadu rozhodnutí o omezení veřejného přístupu na parkoviště, když pojmovou součástí veřejného prostranství je nemožnost zabránovat veřejnosti v jeho užívání.
63. Žalobce též důsledně nereflektuje, že v řízení argumentoval dopisy žalovaného z let dávno minulých, z 2004 či 2009, v nichž žalovaný vyslovil tehdy svůj právní názor o svém vlastnictví předmětného parkoviště jako údajně součásti jeho pozemku. Avšak v roce 2014 Krajský soud v Brně vyslovil v právní názor, že žalovaný vlastníkem předmětného parkoviště není. Samotný žalobce v řízení uvedl, že žalovaný byl v omylu stran vlastnictví venkovního parkoviště. Právní omyl žalovaného o tom, že je vlastníkem venkovního parkoviště (žalovaný svůj omyl uznal) - vyvrácený v roce 2014 krajským soudem v řízení mezi stejnými účastníky s tím, že ve skutečnosti je vlastníkem žalobce - stěží mohl objektivně opodstatnit užívání venkovního parkoviště veřejností v letech výrazněji pozdějších (v 2017 a 2018).
64. Žalobce namítl, že žalovaný několikrát písemně – v samostatné i přenesené působnosti – deklaroval, že předmětné parkoviště je veřejným prostranstvím. Ve skutečnosti však žalovaný žalobci v letech výrazněji předcházejících žalovanému období, ještě před rozsudkem krajského soudu z roku 2014, sděloval svůj právní názor, že parkoviště je ve vlastnictví žalovaného. Tedy žalovaný tam neuváděl žalobci názor, že jde o veřejné prostranství.
65. Pokud jde o dopis správního silničního úřadu, tedy při výkonu státní správy, z 15. 9. 2009, tak v něm bylo uvedeno toliko, že prostor parkoviště je veřejně přístupnou účelovou komunikací ve smyslu zákona č. 13/1997 Sb. Mimochodem, podmínku souhlasu vlastníka - s omezením svého vlastnického práva v podobě povinnosti strpět obecné užívání svého pozemku jako komunikace (§ 19) a umožnit na něj veřejný přístup - explicitně v minulosti dovodila judikatura právě ve vztahu k institutu veřejně přístupných účelových komunikací [srovnej např. rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 As 32/2012-42, 5 As 20/2003-64, rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1868/2000 (uveřejněný v časopise Právní rozhledy, 2001, č. 2, str. 80), rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2191/2002 (uveřejněný pod č. C 2129 a 2189 v Souboru), a nálezy Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 268/06]; tedy již v době, kdy byl žalobci adresován dopis správního úřadu o údajné veřejně přístupné účelové komunikaci na venkovním parkovišti. Pokud žalobce nesouhlasil s obecným užíváním venkovního parkoviště, pak měl i z judikatury k dispozici dostatek podkladů pro úsudek – a na to navazující chování – že o veřejně přístupné účelovou komunikaci jít nemůže, a to již pro absenci souhlasu vlastníka.
66. Není přiléhavý názor žalobce, že žalovaný mu nedovolil oplocení plochy parkoviště. Žalovaný v této otázce – tedy kolize vlastnických práv – vystupoval nikoli vrchnostensky, nikoli jako veřejná moc, nýbrž jako subjekt vlastnictví, v rámci soukromoprávních vztahů. Nelze tedy usuzovat na vázanost žalobce právním názorem žalovaného v dopise na to, že žalovaný údajně je vlastníkem

venkovního parkoviště. Jako veřejnoprávní korporace vystupuje obec ve dvojím postavení - jako subjekt veřejné moci vykonávající veřejnou moc (projevující se např. ve vydávání obecně závazných vyhlášek, v nichž se jejich adresátům jednostranně ukládají povinnosti, či v činnosti obcí zřízené obecní policie, která za použití zákonem stanovených pravomocí zabezpečuje místní záležitosti veřejného pořádku) a současně jako subjekt práva, vstupující do soukromoprávních vztahů, v nichž má s jinými právníky či fyzickými osobami rovné postavení. Vstupuje-li obec do právních vztahů soukromého práva, vystupuje zásadně stejně jako kterýkoliv jiný subjekt těchto vztahů. Při nakládání s majetkem a vlastními finančními prostředky má tak zásadně stejné postavení jako kterýkoliv jiný vlastník (shodně např. usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 787/2020, rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 4988/2009). V dopisech žalobcem citovaných tak šlo o postavení obce při ochraně vlastnického práva jako rovnoprávného subjektu soukromého práva. Nelze tak dovozovat, že žalovaný nedovolil žalobci oplotit parkoviště apod.

67. Pokud jde o dopis správního úřadu, tedy při výkonu státní moci, z 15. 9. 2009 o názoru správního úřadu o veřejně přístupné účelové komunikaci, lze citovat i např. usnesení Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2129/19 (bod 13.): „*Názory správních orgánů na možnosti konkrétního využití pozemků, potažmo jejich oplocení (navíc předběžně vyjádřené ve formě stanovisek) nejsou při rozhodování o klasifikaci pozemků jakožto veřejných prostranství pro soudy relevantní; soudy jsou nejen oprávněny, nýbrž i povinny si o rozhodujících skutečnostech týkajících se charakteru a využití pozemků ve smyslu § 14b zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (popř. § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů) učinit závěry samostatně, a to v rámci dokazování prováděného v souladu s o. s. ř. během soudního řízení...*“.
68. Pokud žalobce namítá, že žalovaný několikrát písemně deklaroval, že předmětné parkoviště je veřejným prostranstvím, pak důsledně nereflektuje obsah mimosoudní dohody mezi účastníky, kterou účastníci uzavřeli v počátcích žalovaného období - dne 27. 6. 2017, která se týkala období od 17. 12. 2003 do 22. 2. 2017. V této dohodě bylo uvedeno, že **žalovaný považuje pohledávku uplatněnou žalobcem za bezdůvodné obohacení za užívání stavby garáží ve vlastnictví žalobce za neoprávněnou a že podle žalovaného žalobce nemá právo na její zaplacení. Žalobci tak muselo být zřejmé již z této dohody, tedy např. již 27. 6. 2017, že žalovaný nepovažuje parkoviště za veřejné prostranství** (jinak by žalovaný v dohodě nepsal, že požaduje pohledávku žalobcem uplatněnou za bezdůvodné obohacení za užívání stavby garáží ve vlastnictví žalobce za neoprávněnou, když v případě veřejného prostranství podle judikatury Ústavního soudu i obecných soudů by naopak žalobce měl právo na vydání bezdůvodného obohacení). S tím není v rozporu ani z mimosoudní dohody plynoucí povinnost žalovaného zaplatit žalobci určitou částku; totiž z mimosoudní dohody plynou důvody jejího uzavření na straně žalovaného - byla uzavřena „jen“ „*v zájmu právní jistoty*“, „*z důvodu narovnání vzájemných vztahů, a za účelem odstranění pochybností a rozporů*“, „*a to bez zkoumání opodstatněnosti a oprávněnosti nároků*“.
69. Pokud žalobce odkazoval na dopis žalovaného ze dne 23. 7. 2018, pak je sice pravdou, že v něm žalovaný uvedl, že právní analýza advokátní kanceláře oprávněnost nároku žalobce potvrzuje a že vedení města se s tímto názorem ztotožňuje. Nicméně šlo o dopis adresovaný nikoli žalobci, ale výlučně znaleckému ústavu a již proto z něj nelze dovozovat ničeho k tíži žalovaného ve sporu s žalobcem (či např. důvod pro založení kupř. dobré víry v tom kterém smyslu na straně žalobce). Navíc účelem dopisu byla objednávka znaleckého posudku u znaleckého ústavu EkonoFin, s. r. o. (na zjištění obvyklé ceny nájemného za bezdůvodné obohacení vzniklého na úkor žalobce), a právě jen za tímto účelem byla pracovníci žalovaného napsána ona formulace o údajném ztotožnění se „vedení města“ s názorem advokátní kanceláře. Koneckonců šlo o dopis až z konce července 2018, přičemž ve vztahu k předcházející většinové době (většina z žalovaného období) lze naopak poukázat na výslovné popření oprávněnosti nároku žalobce v dohodě o narovnání.

70. Soud tak žalobu zamítl pro absenci pasivní legitimace na straně žalovaného (nedostatek pasivní věcné legitimace znamená, že podle hmotněprávních ustanovení není žalovaný subjektem tvrzené povinnosti a žaloba proti němu nemůže být úspěšná - viz např. rozsudky Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 2715/2000, 28 Cdo 217/2008, 28 Cdo 1019/2010).
71. Druhý - a to však jen subsidiární - důvod zamítnutí žaloby vychází z hypotetického předpokladu, že parkoviště bylo v rozhodném období veřejným prostranstvím (což se však soud nedomnívá). Tu je podpůrným důvodem zamítnutí žaloby žalovaným vznesená námitka započtení z titulu nároku na vydání bezdůvodného obohacení žalobcem získaného užíváním pozemku tím, že na něm žalobce má postavenou stavbu garáže, a to ve spojení s následujícími specifickými okolnostmi.
72. Je-li na cizím pozemku bez právního důvodu umístěna stavba, považuje judikatura za aktivně věcně legitimovaného k uplatnění práva na vydání bezdůvodného obohacení, jehož se dostává vlastníku stavby, zásadně majitele pozemku, jelikož za dané situace zpravidla dochází k zásahu do jeho vlastnického práva (srov. kupř. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 518/2001, usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1519/2016). K obohacení vlastníka stavby na úkor vlastníka pozemku dochází již ze samotného titulu vlastnického práva, které zakládá jeho oprávnění stavbu na cizím pozemku užívat, a to bez ohledu na to, jakým způsobem své vlastnické právo ke stavbě realizuje (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 1405/2005, usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 672/2012). Tato judikatura je přitom se zřetelem již k obdobnému znění ustanovení § 451 obč. zák. a § 2991 o. z. použitelná i v poměrech o. z. (srov. i usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2113/2016). Majetkový prospěch nabytý užíváním pozemku jiné osoby bez právního důvodu zásadně odpovídá částce obvykle v daném místě a čase vynakládané na nájem srovnatelných nemovitostí. V rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1997/2000 (publikovaném v Soudních rozhledech č. 2/2001) se uvádí, že v případě, že stavebník umístí stavbu na základě nájemního práva k pozemku, které může být stranami vypovězeno, jde o zvláštní případ dočasného užívání pozemku; zanikne-li nájemní právo, zanikne též občanskoprávní oprávnění mít na cizím pozemku stavbu (srov. též rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1690/2004).
73. Žalobce neměl ke své stavbě na pozemku žalovaného občanskoprávní důvod (již dříve byla nájemní smlouva vypovězena), a to nejen v rozhodném období, ale již výrazně dříve - již od nabytí vlastnického práva ke garáži v roce 2003, tedy již delší dobu. Žalobce tak již dlouhou dobu užívá pozemek žalovaného bez právního důvodu, což značí protiprávní stav a vznik bezdůvodného obohacení na straně žalobce na úkor žalovaného. Pokud by stavba žalobce na pozemku žalovaného nebyla, pak by žalovaný mohl užívat svůj pozemek obdobně jak tvrdí žalobce, že v rozhodném období užívána jeho garáž (v části venkovního parkoviště) byla. Žalobce svojí stavbou na pozemku žalovaného žalovanému brání v realizaci vlastnického práva žalovaného k pozemku způsobem, který by žalovaný uznal za vhodné, jako suverénní vlastník svého majetku. Žalobce v dražbě v roce 2003 ke stavbě tzv. přeplatil žalovaného (to v řízení tvrdil žalobce a bylo to mezi účastníky nesporné), přičemž žalovaný svojí účastí v dražbě zjevně usiloval i o dosažení souladu v subjektu vlastnictví pozemku a stavby. Žalobce již v době vydražení stavby musel vědět, že svým případným vydražením stavby zabráni snaze o dosažení souladu mezi vlastnictvím pozemku a stavby a reálně (při budoucím uzavření nájemní smlouvy s žalovaným) založí dlouhotrvající a obtížněji řešitelný majetkověprávní stav stavby na cizím pozemku, včetně nutnosti žalovatelnosti podle pravidel o bezdůvodném obohacení. Podle názoru soudu za těchto okolností nemůže spravedlivě (v souladu s dobrými mravy) náhrada soudem přiznaná žalobci (za užívání parkoviště) být vyšší než náhrada náležející žalovanému (za užívání jeho pozemku žalobcem). Podle § 2 odst. 3 o. z. výklad a použití právního předpisu nesmí být v rozporu s dobrými mravy a nesmí vést ke krutosti nebo bezohlednosti urážející obyčejné lidské citění. Ostatně podle § 6 odst. 2 věta druhá o. z. „*Nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který*

vyvolal nebo nad kterým má kontrolu.“. Podle názoru soudu žalobce nemůže těžit z protiprávního stavu v podobě existence jeho stavby garáže na pozemku žalovaného (bez občanskoprávního titulu) potud, že by mu snad mohl být - v souladu s dobrými mravy - soudem přiznán nárok na vydání bezdůvodného obohacení vyšší než náleží žalovanému jako vlastníku pozemku z titulu nároku na vydání bezdůvodného obohacení získaného žalobcem užíváním pozemku žalovaného tím, že na něm má umístěnou svoji stavbu garáže. V této souvislosti lze odkázat i na žalobcem dovolávaný rozsudek Krajského soudu v Brně č. j. 15 Co 274/2014-349, který totiž vyšel při úvaze o výši přiměřeného obohacení za užívání i pozemku žalovaného žalobcem i stavby garáže žalobce žalovaným ze shodné částky, a to 20 Kč/m2/rok. Tedy ani Krajský soud v Brně nepostupoval tak, jak se domáhal žalobce v tomto řízení - tedy že by bylo obhajitelné dovozovat jinou náhradu za bezdůvodné užívání pozemku žalovaného žalobcem na straně jedné, a na straně druhé jinou náhradu za bezdůvodné užívání parkoviště žalobce žalovaným stojícím na tomtéž pozemku. Patrně tak krajský soud vyšel tehdy správně z premisy, že jde o „dvě strany téže mince“. Soud odkazuje i na bod 14. nálezu Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 1491/17: „nelze ponechat stranou ani námitku stěžovatele, že vedlejší účastnice řízení nabyla předmětné pozemky ve veřejné dražbě jako jediná zájemkyně za cenu 75 000 Kč, přičemž byla seznámena s jejich omezením v podobě zatížení místní komunikací a veřejnou zelení; následně si nechala vypracovat znalecký posudek, který pozemky ocenil na více než pět miliónů Kč, z čehož určil výši nájemného na cca 217 000 Kč, jejichž zaplacení se žalobou domáhala. V takových případech je podle názoru Ústavního soudu nutné bezdůvodné obohacení na straně žalovaného poměřovat i vynaloženými náklady na straně žalobce tak, aby výklad právního předpisu byl v souladu s dobrými mravy (§ 2 odst. 3 občanského zákoníku) a nepřehlédnout ani ustanovení § 6 odst. 2 občanského zákoníku, podle kterého nikdo nesmí těžit z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu - je třeba zvažovat, zda vydražitel pozemku, který je užíván jako veřejný statek (§ 490 občanského zákoníku), protiprávní stav nevyvolal. Také je nutno vzít v úvahu, zda obohacený nezískal předmět obohacení bez svého svolení (§ 3001 odst. 2 občanského zákoníku), a zda je tedy vůbec povinen k náhradě.“. Z judikatury Ústavního soudu - i Nejvyššího soudu - tak mimo jiné vyplývá, že soud by měl při posuzování důvodnosti nároků vlastníků nemovitostí na vydání bezdůvodného obohacení za užívání těchto nemovitostí jako veřejného prostranství ve smyslu § 34 zákona o obcích vzít v potaz i další okolnosti případu spočívající na straně oprávněné osoby tak, aby výklad právního předpisu nebyl v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 2 odst. 3 o. z. (k aplikaci citovaného nálezu srov. i např. rozsudek Krajského soudu v Brně z 18. 3. 2020 č. j. 44 Co 316/2018-136, z ústavně právních hledisek aprobevovaný usnesením Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 1892/20). Z judikatury Nejvyššího soudu i Ústavního soudu tak lze dovodit právní názor, že i výkon vlastnického práva v podobě žádání vydání bezdůvodného obohacení může být považován za přičící se dobrým mravům (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 4050/2018, 28 Cdo 1151/2015, usnesení Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 1040/19). Tu lze konec konců poukázat i na rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 26. 11. 2015 č. j. 18 Co 45/2015-157, který dovodil, že výše bezdůvodného obohacení spočívající v užívání pozemku soukromého vlastníka jako veřejného prostranství lze stanovit nižší částkou v případě, že vlastník pozemku tento pozemek smluvně nabyl v době, kdy už pozemek jako veřejné prostranství užíván byl (aprobováno z ústavněprávních hledisek v usnesení Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2104/17).

74. Toliko nad rámec soud uvádí následující. Žalovaný tvrdil v řízení, že předmětné parkoviště - pro uspokojení parkovacích potřeb svých občanů - v rozhodném období nutně nepotřeboval, že v okolí jsou nezaplatněná parkoviště, že parkovací význam předmětného parkoviště byl a je marginální (apod.); dokonce žalovaný podal žalobu na odstranění stavby garáže vůči žalobci. Uvedené je objektivizováno - stran otázky (ne)potřebnosti parkoviště pro žalovaného v žalovaném období (není relevantní pro předmět sporu, zda pro žalovaného je či není významná plocha parkoviště pro dobu budoucí, např. z hlediska plánu na budoucí využití bývalého areálu Boby centra) - zejména skutečnostmi uvedenými v bodě 9. a hlavně 17. tohoto rozsudku (že v části roku 2014 bylo pokusně zavedeno zpoplatnění parkoviště a v tuto dobu nebylo parkoviště

využíváno; že v okolí parkoviště se nachází 172 neregulovaných parkovacích míst, kde je možno odstavit vozidlo bezplatně v režimu 24/7; že nemožnost parkovat na předmětném parkovišti by neohrožovala celkovou potřebu parkovacích míst pro konání velkých sportovních akcí ve sportovně - zábavním areálu Ponava a plocha předmětného parkoviště není nezbytně nutná pro bilanci parkovacích stání ve vztahu k modernizaci sportovně - zábavního areálu Ponava). Analogicky (použitelnost nejen na zelen, ale i na kupř. parkoviště či prostor pro pěši) lze poukázat na právní názory vyslovené v usnesení Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2129/19: „Ústavní soud zejména zdůrazňuje, že stěžovatel patrně ne zcela správně chápe pojmy veřejnost a sídelní celek tak, jak jsou tyto používány ve výše zmíněné judikatuře dovolacího soudu, a které jsou obsahově množinami výrazně širšími, než sousedstvo z okolních obytných domů či jiné přilehlé zástavby. Veřejná prostranství (zejména rekreačního typu) zpravidla musí vykazovat užžitnou hodnotu a potřebnost pro obecní život, které významem podstatně přesahují hranice bezprostředního okolí. Skutečnost, že pozemek je volně přístupnou sídlištní zelení, na jejímž zachování mají rezidenti z okolí (poměrně logicky) zvýšený zájem, sama o sobě nepostačuje k tomu, aby byl pozemek zařazen do zvláštní zákonné kategorie veřejných prostranství... Stěžovatelem zdůrazňované kladné vnímání zeleně veřejností je především ve větších městech pravidlem a taktéž není klíčovým faktorem - veřejnost v sídelních celcích typu hlavního města Prahy vítá v podstatě jakoukoli zelen, z ústavního pohledu ochrany vlastnického práva není nijak výjimečný stav, kdy pozemek, jehož praktické využití pro potřeby vlastníka je minimální (zejm. v důsledku umístění a regulací jeho využití, vč. vyloučené zastavitelnosti), který však má přínos pro sousedství (estetický, funkční, ekologický či jiný), není veřejným prostranstvím ve smyslu dle příslušné právní úpravy...“.

75. Soud ze shora uvedených důvodů žalobu zamítl a pro nadbytečnost se nezabýval dalšími okolnostmi případu, tedy ani stanovením výše bezdůvodného obohacení (jednak nebyly splněny podmínky pro kvalifikaci parkoviště jako veřejného prostranství, a i kdyby splněny byly, tak by konkrétní výše bezdůvodného obohacení vzniklá na straně žalovaného na úkor žalobce nebyla podstatná proto, že by žalobci nemohl být soudem přiznán nárok na vydání bezdůvodného obohacení vyšší než náleží žalovanému jako vlastníku pozemku z titulu nároku na vydání bezdůvodného obohacení získaného žalobcem užíváním pozemku žalovaného, přičemž žalovaný vznesl námitku započtení). Proto rovněž soud jednotlivé znalce (znalecké ústavy) nevyslychal, přesná výše bezdůvodného obohacení nebyla v souzené věci pro rozhodnutí sporu podstatná (konec konců účastníci na jednání souhlasili s provedením důkazu znaleckými posudky č. 3268-48/2019, č. 193/18 a č. 57/2013 bez výsledku znaleců).
76. Soud pro nadbytečnost neprovedl následující důkazy: rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 22.10.2014 č. j. 19 Co 421/2013 ve spojení s rozsudkem MS v Brně ze dne 22.5.2013 č. j. 15 C 1/2006-314, rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 22.10.2014 č. j. 19 Co 420/2013-355 ve spojení s rozsudkem Městského soudu v Brně ze dne 22.5.2013 č. j. 15 C 3/2008-315, rozsudek Městského soudu v Brně ze dne 15.5.2014 sp. zn. 113 C 1/2012, znalecký posudek [redacted] c. 3412-35/2013 ze dne 14.5.2013, znalecký posudek [redacted] c. 411-124/2013 ze dne 28.12.2013, znalecký posudek [redacted] c. 3498/118/2015 ze dne 25.3.2015, znalecký posudek [redacted] (který je součástí soudního spisu Městského soudu v Brně sp. zn. 35 C 121/2007), znalecký posudek [redacted] č. 536/37/12, znalecký posudek [redacted] ze dne 18.2.2012, znalecký posudek [redacted] ze dne 6. 12. 2010, znalecký posudek [redacted] c. 536/37/12 včetně jeho doplňku, znalecký posudek [redacted] a [redacted], znalecký posudek č. 3613-32/2015 ze dne 1. 5. 2015, znalecký posudek č. 3412-35/2013 ze dne 14. 5. 2013, znalecký posudek č. 3498/118/2015 z 25. 3. 2015, znalecký posudek č. 411-124/2013 ze dne 28. 12. 2013. Šlo o důkazy týkající se jiných pozemků, a pokud se už týkaly předmětného parkoviště či předmětných pozemků žalovaného, tak šlo o jiné období než žalované, přičemž jak plyne z textu shora, bez tak přesná výše bezdůvodného obohacení za užívání parkoviště nebyla právně podstatná. Pro nadbytečnost soud zamítl i důkazní návrhy žalobce na výslech svědků [redacted]. Tyto

svědecké výsledky žalobce navrhl k prokázání svých tvrzení, jakým způsobem bylo venkovní parkoviště užíváno veřejností po žalované době. Nicméně soud dovodil zamítnutí žaloby již pro absenci souhlasu žalobce (a jeho právního předchůdce) se vznikem veřejného prostranství a dále i subsidiárně pro uplatnění námitky započtení žalovaným; již proto nebyly pro výrok rozsudku soudu podstatné skutečnosti, k nimž měly svědkyně vypovídat. Navíc žalobce tyto svědkyně navrhl k prokázání tvrzení, že venkovní parkoviště bylo po celé žalované období (23. 2. 2017 do 31. 12. 2017) přístupné veřejnosti pro účely zeleně, pěšího provozu, což však mezi účastníky ani nebylo sporné a vyplynulo to i z jiných důkazů (srov. např. notářské zápisy i četné fotografie parkoviště, z nichž plyne prostupnost parkoviště pro pěší i přes betonové city bloky umístěné i po obvodu parkoviště). Stejně tak nebylo mezi účastníky sporné, že od 23. 2. 2018 do 15. 1. 2018 užívání parkoviště veřejností pro parkování vozidel bránily (žalobcem do prostoru vjezdu a výjezdu umístěné) city bloky a vyplynulo to i z jiných důkazů (viz zejména listinné důkazy; ostatně i svědek [REDAKCE] připustil, že i když neznámé osoby city bloky z prostoru vjezdu a výjezdu odstraňovaly, tak je společnost Socorro, s. r. o. dávala zpět, do začátku roku 2018). Pokud žalobce navrhl uvedené tři svědkyně i k prokázání tvrzení, že od 16. 1. 2018 již betonové city bloky nezabraňovaly vjezdu a výjezdu motorových vozidel na parkoviště, tak i zde šlo o důkaz jejich výsledkem nadbytečný; již proto, že tato skutečnost vyplynula z dalších důkazů (např. notářský zápis z 15. 1. 2018 o absenci city bloků ve vjezdu a výjezdu či shora uvedené znalecké posudky z roku 2018). Jestliže žalobce navrhl tyto svědkyně i k prokázání tvrzení, že v Brně je nedostatek parkovacích míst, tak jednak to zjevně není relevantní (významnost by mohl mít jen nedostatek míst v blízkém okolí parkoviště), jednak nejde o skutečnost, kterou by bylo možné prokázat laickým a subjektivním posouzením svědků jako občanů města Brna (*ad absurdum* by se důsledně vzato soud mohl dotazovat všech občanů města Brna, zda podle jejich názorů je v Brně dostatek parkovacích míst). Pro nadbytečnost soud neprovedl i ohledání na místě samém, jelikož případným ohledáním na parkovišti by soud nemohl zjistit právně relevantní skutečnosti ohledně rozhodné (totiž minulé) doby. Soud pro nadbytečnost neprovedl ani následující důkazy: místní šetření v parkovacích domech ABC PARKING Královo Pole, Slovan, Rozmarýn, IBC a JD (parkovací domy označené ve znaleckém posudku GrantThornton) a v garážích žalobce; znalecký posudek zpracovaný znalcem či znaleckým ústavem jmenovaným soudem k přezkoumání skutečností zkoumaných znaleckým ústavem GrantThornton; znalecký posudek na stanovení výše bezdůvodného obohacení za užívání plochy parkoviště v době od 23. 2. 2017 do 15. 1. 2018 sloužící jen pro pěší provoz a nikoliv pro parkování motorových vozidel. Soud dovodil neexistenci veřejného prostranství na parkovišti, a uvedené návrhy důkazů se týkaly otázky výše bezdůvodného obohacení; již proto šlo o důkazy nadbytečné. Soud pro nadbytečnost neprovedl důkaz „výpovědi žalobce“, který byl navržen k prokázání skutečnosti o absenci souhlasu žalobce (a jeho právního předchůdce) s obecným užíváním parkoviště, se vznikem veřejného prostranství; tyto skutečnosti však žalovaný učinil nespornými a soud je vzal za svá podle § 120 odst. 3 o. s. ř. (ostatně vyplynuly i z listinných důkazů) a již proto šlo o důkaz nadbytečný.

77. Žalovaný byl zcela úspěšný v řízení, a proto má podle § 142 odst. 1 o. s. ř. právo na plnou náhradu účelně vynaložených nákladů řízení. Podle judikatury zejména Ústavního soudu i Nejvyššího soudu (srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1151/2015, 28 Cdo 993/2017) u statutárních měst lze presumovat existenci dostatečného materiálního i personálního vybavení a zabezpečení k tomu, aby byla schopna kvalifikovaně hájit svá rozhodnutí, práva a zájmy, aniž by musela využívat právní pomoci advokátů. Není-li jimi v příslušném řízení prokázán opak, nejsou náklady na zastoupení advokátem náklady účelně vynaloženými (srov. například nález Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 2984/09, II. ÚS 376/12, usnesení Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2510/13, III. ÚS 1510/13, usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 3381/2012, 26 Cdo 366/2013, 28 Cdo 3895/2013). Judikatura si žádá prokázání účelnosti (nikoliv tedy jen vznesení příslušných tvrzení). Navíc v souzeném případě se jedná o věc spjatou s

majetkem žalovaného (stavbu postavená na pozemku v jeho vlastnictví), již by tedy bylo možno v podstatě přiřadit k povinnostem obce pečovat o svůj majetek (§ 38 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích). Souzená věc se nevymyká agendě žalovaného, nejde o právní problematiku, jež by nesouvisela s oblastí spravovanou žalovaným (žalovaný se brání uplatněným nárokům na náhradu za bezesmluvní užívání pozemků ve vlastnictví jiných osob, a to i v občanském soudním řízení, a to i dokonce přímo v soudním sporu s právě s žalobcem - srov. např. usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 993/2017). Z judikatury Ústavního soudu se podává, že zaměstnávají-li dotčené subjekty pracovníky s vysokoškolským právním vzděláním, lze očekávat, že tito budou schopni řešit právní záležitosti týkající se činnosti zmíněných subjektů, třebaže nepůjde o standardní agendu (srov. nálezy Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2310/13). Výše uplatněné pohledávky, průběh soudního řízení, charakterizovaný vyšším počtem procesních úkonů nebo event. vývoj relevantní judikatury samy o sobě nejsou okolnostmi, jež by byly způsobilé prokázat účelnost zastoupení statutárního města advokátem z důvodu právní složitosti či mimořádnosti projednávané věci (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 5804/2016). Náklady vynaložené za zastoupení advokátem v takovémto řízení proto soud nepovažuje za účelně vynaložené a jejich náhradu proto žalovanému nepřiznal (obdobně srov. rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 26. 11. 2015 č. j. 18 Co 45/2015-157, který byl vydán v řízení, v němž šlo o stejného žalovaného a o náhradu za užívání veřejného prostranství). Soud proto přiznal žalovanému náklady řízení jako by nebyl právně zastoupen, ve smyslu § 151 odst. 3 o. s. ř. a vyhlášky č. 254/2015 Sb., tedy paušální náhradu hotových výdajů po 300 Kč za následující úkony: 1) vyjádření k žalobě z 21. 8. 2019 (ve spojení s předcházejícím odporem), 2) podání ve věci samé z 8. 11. 2019, 3) podání ve věci samé z 17. 2. 2020, 4) podání ve věci samé z 2. 3. 2020, 5) podání ve věci samé z 8. 7. 2020, 6) podání ve věci samé z 7. 9. 2020, 7) příprava na jednání na 17. 1. 2020, 8) a 9) účast u jednání z 17. 1. 2020 v délce přesahující dvě hodiny, 10) příprava účasti na jednání na 24. 7. 2020, 11) účast na jednání dne 24. 7. 2020, 12) příprava účasti na jednání na 30. 9. 2020, 13) a 14) účast na jednání v délce přesahující dvě hodiny dne 30. 9. 2020. Celkem tak je žalobce povinen zaplatit žalovanému, k rukám jeho zástupce (viz § 149 odst. 1 o. s. ř.), náklady ve výši 4 200 Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku (§ 160 odst. 1 o. s. ř.).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Brně prostřednictvím Městského soudu v Brně.

Nesplní-li povinný dobrovolně, řádně a včas, co mu ukládá toto vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí nebo exekuci.

Brno 30. září 2020

JUDr. Radek Malenovský v.r.
předseda senátu