



PRÁVNÍ ROZBOR

OD: **Mgr. Libor Zbořil, advokát**, vykonávající advokacii jako společník ARROWS advokátní kancelář, s.r.o., IČO: 067 17 586, se sídlem Plzeňská 3350/18, Smíchov, 150 00 Praha 5, zapsaný v seznamu ČAK v Praze pod č. 04692

PRO: **Městská část Praha 18**, IČO: 002 31 321, se sídlem Bechyňská 639, 199 00 Praha 9, jednající starostou panem Mgr. Zdeňkem Kučerou, MBA

DATUM: 19. 10. 2021

VĚC: **Právní stanovisko**

Vážení pane starosto,

v souladu s Vaším pokynem Vám zasíláme právní stanovisko týkající se následujících témat:

- (i) posouzení úspěšnosti odvolání podaného Městskou částí Praha 18, coby vedlejším účastníkem na straně žalovaného Hlavního města Prahy, proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu ze dne 1. 7. 2021, č. j. 67 C 55/2020-175;
- (ii) posouzení návrhu Pražského vzdělávacího střediska - jazyková škola s právem státní jazykové zkoušky, s.r.o. na mimosoudní vyrovnání s přihlédnutím k předpokládanému výsledku Soudního řízení;
- (iii) posouzení soukromoprávní a trestněprávní odpovědnosti orgánů (zastupitelů) Městské části Praha 18 za jednání spočívající v (ne)přijetí návrhu Pražského vzdělávacího střediska - jazyková škola s právem státní jazykové zkoušky, s.r.o. na mimosoudní vyrovnání.

1. Seznam použitých zkratk

- **Česká znalecká** = Česká znalecká, a.s., se sídlem Nezvalova 423/8, 500 03 Hradec Králové
- **Městská část Praha 18** = Městská část Praha 18, IČO: 002 31 321, se sídlem Bechyňská 639, 199 00 Praha 9, jednající starostou panem Mgr. Zdeňkem Kučerou, MBA
- **Odvolací soud** = Městský soud v Praze, se sídlem Spálená 2, 112 16 Praha 2
- **OZ** = zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- **Panující pozemek** = Pozemek parc. č. 672/54 v k.ú. Letňany, obec Praha.
- **Pražské vzdělávací středisko** = Pražské vzdělávací středisko - jazyková škola s právem státní jazykové zkoušky, s.r.o., IČO: 272 33 693, se sídlem V Pitkovičkách 11, Pitkovice, 104 00 Praha 10
- **Služebnost** = služebnost nezbytné cesty zřizované na Služebném pozemku.
- **Služebný pozemek** = Pozemek parc. č. 835/3 v k.ú. Letňany, obec Praha.
- **Soud I. stupně** = Obvodní soud pro Prahu 9, se sídlem 28. pluku 1533/29b, 100 83 Praha 10 - Vršovice
- **Soudní řízení** = řízení vedené před Soudem I. stupně a Odvolacím soudem
- **Rozsudek** = Rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 1. 7. 2021, č. j. 67 C 55/2020-175
- **TZ** = zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- **Zpracovatel** = Mgr. Libor Zbořil, advokát, vykonávající advokacii jako společník ARROWS advokátní kancelář, s.r.o., IČO: 067 17 586, se sídlem Plzeňská 3350/18, Smíchov, 150 00 Praha 5, zapsaný v seznamu ČAK v Praze pod č. 04924
- **Žalobce** = Mgr. Ing. Irina Iščenko, narozená 7. 10. 1983, bytem Tylova 458, 250 92 Šestajovice, okres Praha - východ
- **Žalobkyně** = Mgr. Ing. Irina Iščenko, narozená 7. 10. 1983, bytem Tylova 458, 250 92 Šestajovice, okres Praha - východ
- **Žalovaný** = Hlavní město Praha, IČO: 000 64 581, se sídlem Mariánské náměstí 2, 110 00 Praha 1
- **ZMPH** = zákon č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů

2. Zadání

Předmětem tohoto stanoviska je posoudit tyto dílčí otázky:

- (i) posouzení úspěšnosti odvolání podaného Městskou částí Praha 18, coby vedlejším účastníkem na straně žalovaného Hlavního města Prahy, proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 1. 7. 2021, č. j. 67 C 55/2020-175;
- (ii) posouzení návrhu Pražského vzdělávacího střediska - jazyková škola s právem státní jazykové zkoušky, s.r.o. na mimosoudní vyrovnání s přihlédnutím k předpokládanému výsledku Soudního řízení;
- (iii) posouzení soukromoprávní a trestněprávní odpovědnosti orgánů (zastupitelů/radních) Městské části Praha 18 za jednání spočívající v (ne)přijetí návrhu Pražského vzdělávacího střediska - jazyková škola s právem státní jazykové zkoušky, s.r.o. na mimosoudní vyrovnání.

Upozorňujeme, že jsme při vypracování tohoto právního stanoviska vycházeli výhradně z informací získaných od Městské části a z informací vyplývajících z podání účastníků Soudního řízení. V době přípravy tohoto právního posouzení jsme neměli k dispozici zejména geometrický plán č. 1810-26/2021 vypracovaný Radkem Zaňkou, IČO: 60603151, A. Kabátové 255, Stehelčevy, tvořící nedílnou součást Rozsudku, koordinační situační výkres – Fryčovická, který byl ověřen stavebním úřadem dne 25. 1. 2021 a který je nedílnou součástí rozhodnutí č. j. MHMP 78555/2021, kterým se schvaluje stavební záměr PID Tupolevova Praha 18, č. akce 2960131, usnesení č. 402/19/14 Rada Městské části, na základě něhož Rada Městské části doporučila Žalobkyni napojit objekt, jenž má být realizován na Panujícím pozemku, na komunikaci Tupolevova, jakož i další podklady, na základě nichž bychom byli schopni kvalifikovaněji posoudit shora uvedené dílčí otázky.

3. Shrnutí závěrů a doporučení

Po provedení právního posouzení Zpracovatel uvádí, že v současné chvíli není objektivně možné predikovat jakýkoliv výsledek Soudního řízení.

Z níže uvedeného vyplynulo, že v řízení o zřízení práva nezbytné cesty je pasivně věcně legitimována Žalovaná a nikoliv Městská část.

Z podkladů, které má Zpracovatel k dispozici, zejména znaleckých posudků vypracovaných na návrh jak Žalobkyně, tak Městské části, dále vyplývá, že náhrada za zřízení Služebnosti, kterou Soud I. stupně Žalované přiznal ve výroku II. Rozsudku, odpovídá obvyklé ceně Služebnosti.

Na základě provedeného právního posouzení se Zpracovatel dále domnívá, že Žalobkyně se může domoci po Žalované zřízení práva Služebnosti i v případě, kdy má Služebnost sloužit ve prospěch stavby, která na Panujícím pozemku doposud nebyla zhotovena, neboť územní plán hl. města Prahy vymezuje Panující pozemek jako zastavitelné území, přičemž Žalobkyni se v průběhu Soudního řízení podařilo dostatečně prokázat její úmysl realizovat stavbu určenou pro vzdělávací a ubytovací potřeby Pražského vzdělávacího střediska na Panujícím pozemku.

Veškeré shora uvedené závěry jdou přitom k tíži Žalované a Městské části.

V dalších bodech však Zpracovatel není s ohledem na specifické okolnosti případu, roztržitost judikatury a nedostatek podkladů schopen predikovat výsledek sporu. Zpracovatel zejména nemůže předjímat, jakým způsobem by se Odvolací soud (potažmo následně i Soud I. stupně) vypořádal s následujícími argumenty Žalované a Městské části, že (i) nepřístupnosti Panujícího pozemku si Žalobkyně způsobila v důsledku své hrubé nedbalosti; že (ii) Žalobkyně žádá zřízení Služebnosti za účelem pohodlnějšího spojení Panujícího pozemku s veřejnou cestou; a že (iii) veřejný zájem brání zřízení Služebnosti.

V případě bodů (i) a (ii) lze shledat argumenty svědčící ve prospěch i v neprospěch obou stran sporu. K posouzení argumentu (iii) Zpracovatel v současnosti nedisponuje dostatkem podkladů a informací, na základě nichž by byl objektivně schopen věc kvalifikovaně posoudit. V době vypracování právního posouzení přitom Zpracovatel nemá jakékoliv indicie (vyjma vlastní právní analýzy), na základě nichž by mohl dovodit, jaký názor bude mít na posuzovaný případ Odvolací soud.

Zpracovatel dále uvádí, že s přihlédnutím ke zcela specifickým okolnostem případu, kdy z provedeního právního posouzení nevyplynulo, zda je v zájmu Žalované a Městské části (ne)zřídit ve prospěch Žalované právo Služebnosti k Panujícímu pozemku, nelze jednoznačně dovozovat jakoukoliv odpovědnost (ať už soukromoprávní či trestněprávní) jednotlivých členů orgánů Městské části za (ne)přijetí návrhu Pražského vzdělávacího střediska na mimosoudní řešení věci.

4. Právní posouzení

(i) Hrubá nedbalost Žalobkyně, jakožto okolnost bránící zřízení Služebnosti

Žalovaný a Městská část v průběhu soudního řízení před Soudem I. stupně shodně namítaly, že Žalobkyně si nedostatek přístupu k Panujícímu pozemku způsobila z hrubé nedbalosti. Dle názoru Žalované a Městské části muselo být Žalobkyni **v době nabytí předmětného Panujícího pozemku zřejmé, že kupuje nemovitou věc, k níž není zřízen přístup**, resp. vjezd na Panující pozemek. Pokud se tedy Žalobkyně nepokusila kontaktovat vlastníky okolních pozemků za účelem možného zpřístupnění Panujícího pozemku před jeho samotným nabytím, jedná se o chybu Žalobkyně a Žalované, potažmo Městské části, nemůže být tato skutečnost kladena k tíži.

Dle ust. § 1032 odst. 2 písm. b) OZ platí, že „[s]oud nepovolí nezbytnou cestu, způsobil-li si nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně ten, kdo o nezbytnou cestu žádá.“

Hrubou nedbalostí se rozumí nedbalost nejvyšší intenzity, jež svědčí o lehkomyšlném přístupu osoby k plnění jejích povinností, kdy je zanedbán požadavek náležité opatrnosti takovým způsobem, že to svědčí o zřejmé bezohlednosti této osoby k zájmům jiných osob.¹

Nejvyšší soud ve své judikатурní praxi dále konstatoval, že „[h]rubě nedbalé či úmyslné jednání vlastníka nemovité věci žádajícího o povolení nezbytné cesty, které je důvodem zamítnutí žaloby podle § 1032 odst. 1 písm. b) o. z., může podle okolností případu (...) i v nabytí nemovité věci bez zajištěného spojení s veřejnou cestou.“² V témže rozhodnutí Nejvyšší soud deklaroval, že nabyvatel nemovité věci, k níž není zajištěn přístup, by měl „zejména oslovit vlastníky pozemků, přes něž by přístup k nabyvané

¹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2014, sp zn. 23 Cdo 2702/2012.

² Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2016, sp zn. 22 Cdo 3242/2015

nemovitosti přicházel do úvahy (nejen vlastníky pozemků, přes které cesta již dříve vedla), s nabídkou na povolení nezbytné cesty.“

Zároveň však Nejvyšší soud připustil, že soud může zřídit nezbytnou cestu i za situace, kdy žalobce nabytí vlastnické právo k nemovité věci s vědomím, že k ní není zajištěn přístup **s tím, že při zřizování nezbytné cesty budou vždy rozhodující konkrétní okolnosti případu.**³

Je sice pravdou, že v době nabytí Panujícího pozemku se Žalobkyně s žádostí u zpřístupnění Panujícího pozemku (ve formě vjezdu na Panující pozemek) neobrátila na žádného z vlastníků sousedních pozemků (včetně Městské části). Zároveň je však třeba přihlídnout k tomu, že Žalobkyně nabytí pozemek (Panující pozemek), který je v územním plánu evidovaný jako zastavitelné území. Už samotná tato skutečnost mohla vést Žalobkyni k tomu, že jí bude stran Žalované Panující pozemek řádně zpřístupněn, neboť v situaci, kdy Panující pozemek, který je samotnou Žalovanou určen k zástavbě, přímo sousedí s veřejnou cestou (resp. veřejnou komunikací, od níž je fakticky oddělen pouze chodníkem), se jeho zpřístupnění (formou vjezdu) zdá být logickým řešením. Jinak by tomu bylo v situaci, kdy se mezi Panujícím pozemkem a Služebným pozemkem (veřejnou cestou) nacházel ještě další pozemek, přes nějž by bylo třeba nezbytnou cestu vést.

Na druhou stranu je třeba vzít v úvahu text ust. § 1029 odst. 1 OZ, podle něhož „[v]lastník nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že **není dostatečně spojena s veřejnou cestou**, může žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek.“ S přihlédnutím k jazykovému vyjádření tohoto ustanovení lze polemizovat nad tím, zda OZ umožňuje zřizovat právo nezbytné cesty k pozemku, který je sám veřejnou cestou. K tomuto tématu se v minulosti vyjádřil Okresní soud ve Zlíně, podle něhož „[f]akt, že pozemek je v celém svém rozsahu veřejně přístupnou účelovou komunikací ve smyslu zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, pak s ohledem na dikci ustanovení § 1029 odst. 1 o.z., vylučuje zřízení nezbytné cesty přes tento pozemek ve formě služebnosti, **neboť uvedené ustanovení dopadá toliko na pozemky, jež se nachází mezi nemovitou věcí, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat, a veřejnou cestou, nikoliv na veřejnou cestu samotnou.**“⁴ K této problematice ovšem absentuje jakákoliv judikatura vyšších soudů a Zpracovatel tedy není schopen predikovat, jaký názor může na výklad ust. § 1029 odst. 1 OZ zaujmout Odvolací soud (popř. Soud I. stupně).

V kontextu toho, zda se Žalobkyně mohla dopustit hrubé nedbalosti, je dále nutné vzít v potaz i skutečnost, že Městská část v roce 2014 doporučila Žalobkyni formou usnesením č. 402/19/14 Rada Městské části, aby napojení na Panující pozemek vedla přes ulici Tupolevova⁵, čímž v Žalobkyni mohla bezpochyby vyvolat dojem, že jí bude stran Žalované udělen souhlas se zřízením vjezdu na Panující pozemek.

Dílčí závěr: Z výše uvedeného vyplývá, že Žalobkyně se v době nabytí Panujícího pozemku nepokusila Žalovanou, popř. jakéhokoliv dalšího vlastníka pozemků sousedících s Panujícím pozemkem, kontaktovat s návrhem na řádné zpřístupnění (vjezd) Panujícího pozemku. Na druhou stranu je však zřejmé, že Žalovaná v územním plánu počítá se zástavbou Panujícího pozemku, který přímo sousedí s veřejnou cestou (resp. veřejnou komunikací, od níž je fakticky oddělen pouze chodníkem), v důsledku čehož mohla Žalobkyně legitimně očekávat, že jí bude na Panující pozemek umožněn přístup za účelem řádného užívání Panujícího pozemku. V tomto kontextu však v neprospěch Žalobkyně hovoří rozsudek Okresního soudu ve Zlíně ze dne

³ Tamtéž.

⁴ Rozsudek Okresního soudu ve Zlíně ze dne 9. 4. 2015, sp. zn. 46 C 275/2013.

⁵ Tato skutečnost vyplývá jak z Rozsudku, tak i z procesních podání účastníků Soudního řízení. Zpracovatel však uvádí, že usnesením č. 402/19/14 Rada Městské části neměl v době vypracování právního posouzení k dispozici.

9. 4. 2015, sp. zn. 46 C 275/2013, podle něhož nelze zřídit právo nezbytné cesty dle ust. § 1029 OZ k pozemku, který sám představuje veřejnou cestu.

S ohledem na specifické okolnosti případu a s ohledem na argumenty svědčící ve prospěch i neprospěch Žalobkyně i Žalované Zpracovatel nedokáže určit, jaký názor by na tuto věc mohl soud zaujmout.

(ii) Žalobkyně žádá zřízení Služebnosti za účelem pohodlnějšího spojení Panujícího pozemku s veřejnou cestou

Jak Žalovaná, tak Městská část, v průběhu Soudního řízení shodně namítaly, že Žalobkyně žádá zřízení Služebnosti pouze za účelem pohodlnějšího spojení Panujícího pozemku s veřejnou cestou, což je zapovězeno ustanovením § 1032 odst. 1 písm. c) OZ. Dle jejich názoru totiž Žalobkyni nic nebrání v tom, aby za účelem zpřístupnění Panujícího pozemku oslovila ostatní vlastníky bezprostředně sousedících pozemků, zejména společnost CPI Byty, a.s.

V tomto kontextu Zpracovatel považuje za vhodné předně odkázat na ust. § 1029 odst. 2 OZ, podle něhož „[n]ezbytnou cestu může soud povolit v **rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka nemovité věci řádně ji užívat s náklady co nejmenšími**, a to i jako služebnost. Zároveň musí být dbáno, aby soused byl zřízením nebo užíváním nezbytné cesty **co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen**. To musí být zvláště zvaženo, má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty.“

V tomto kontextu je proto nutné primárně se zabývat tím, zdali spojení Panujícího pozemku s veřejnou cestou lze považovat za dostatečné za účelem řádného užívání objektu, který má Žalobkyně zájem na Panujícím pozemku vybudovat.

V současné době má Žalobkyně možnost na Panující pozemek pouze vstoupit, nikoliv však vjíždět. Z obsahu jednotlivých podání Žalobkyně nelze jednoznačně zjistit, z jakých důvodů považuje za nezbytné zpřístupnit budoucí objekt právem cesty (tj. právem vjezdu na Panující pozemek). Dle názoru Okresního soudu v Českých Budějovicích přitom platí, že „[p]ředpokladem zřízení nezbytné cesty soudem dle § 1029 NOZ je především **chybějící spojení pozemku, v jehož prospěch má být zřízena, s veřejnou komunikací. Je-li takového spojení, pak musí žalobce prokázat, že toto spojení neumožňuje řádné užívání, případně že jeho využití je spojeno se zcela nepřiměřenými náklady**.“⁶ Z tohoto důvodu lze proto polemizovat nad tím, zda Žalobkyně v tomto směru unesla v Soudním řízení své důkazní břemeno.

Na druhou stranu je třeba si uvědomit, že požadavek Žalobkyně na umožnění vjezdu na Panující pozemek, jehož součástí má být objektu sloužící jako vzdělávací a ubytovací centrum, z veřejné komunikace, nelze považovat za nedůvodný. Lze se domnívat, že již ze samotné povahy objektu (vzdělávacího a ubytovacího centra) vyvstává potřeba jeho řádného zpřístupnění, resp. napojení na veřejnou komunikaci. Pakliže by tomu tak nebylo, provoz a užívání takového zařízení by byl fakticky ztížen. Hostům a zaměstnancům by nebylo zajištěno parkování, ti to by si tudíž museli zajistit parkovací místo jinde, dále by mohlo docházet ke značnému ztížení zásobování zařízení ze strany dodavatelů provozovatele zařízení atp. Za takové situace by tudíž mohl soud legitimně dospět k závěru, že Žalobkyně (resp. provozovatel předmětného zařízení) je fakticky omezena v řádném užívání nemovité věci (Panujícího pozemku, jehož součástí je ubytovací a vzdělávací centrum).

To, že se Žalobkyně s žádostí o zřízení nezbytné cesty (Služebnosti) neobrátila na společnost CPI Byty, a.s., by mohlo mít následně vliv tehdy, pokud by zásah do vlastnických práv Žalované způsobený zřízením Služebnosti fakticky převážil nad zásahem do vlastnických práv společnosti CPI Byty, a.s.

⁶ Rozsudek Okresního soudu v Českých Budějovicích ze dne 25. 6. 2014, sp. zn. 21 C 19/2014.

S ohledem na místní podmínky Zpracovatel považuje požadavek Žalobkyně vést nezbytnou cestu (Služebnost) přes Služebný pozemek Žalované za legitimní, neboť Panující pozemek přímo sousedí s veřejnou cestou (resp. veřejnou komunikací), od níž je fakticky funkčně oddělen pouze chodníkem. V důsledku této skutečnosti by proto byl zásah do Služebného pozemku mnohem menší, než zásah do pozemků nacházejících se ve vlastnictví společnosti CPI Byty, a.s.,

Dílčí závěr: S ohledem na specifické okolnosti případu a s ohledem na argumenty svědčící ve prospěch i neprospěch Žalobkyně a Žalované Zpracovatel nedokáže určit, jaký názor by na tuto věc mohl soud zaujmout.

S ohledem na shora uvedené se však Zpracovatel subjektivně domnívá, že právo řádně užívat pozemek, na němž se má v budoucnu nacházet vzdělávací a ubytovací centrum, v sobě obsahuje i právo na takový pozemek vjíždět, a Žalobkyni tudíž svědčí právo domáhat se zřízení Služebnosti přes Služebný pozemek. Stejně tak se Zpracovatel domnívá, že neobstojí argument, že Žalobkyně se v minulosti neobrátila s žádostí o zřízení nezbytné cesty na společnosti CPI Byty, a.s., neboť škoda způsobená zřízením nezbytné cesty na pozemcích společnosti CPI Byty, a.s. by byla značně vyšší, než škoda způsobená zřízením Služebnosti na Služebném pozemku. Zároveň však Zpracovatel uvádí, že se jedná pouze o jeho subjektivní názor a že konečné slovo mohou k této otázce dát až příslušné soudy.

(iii) Veřejný zájem, jakožto překážka bránící zřízení Služebnosti

Za účelem posouzení úspěšnost odvolání proti Odvolání je třeba dále zvážit, zda zřízení Služebnosti nebrání veřejný zájem ve smyslu ust. § 1032 odst. 2 OZ, podle něhož „[n]elze povolit nezbytnou cestu přes prostor uzavřený za tím účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup, **ani přes pozemek, kde veřejný zájem brání takovou cestu zřídít.**“

Na tuto překážku v průběhu Soudního řízení poukazovala rovněž Žalovaná s Městskou částí, a to zejména s odkazem na zvýšenou frekvenci obyvatel v dané lokalitě. Žalovaná s Městskou částí rovněž argumentovala tím, že zřízením Služebnosti by došlo k přímé kolizi mezi vjezdem na Panující pozemek a plánovanou stavbou, na základě níž by mělo dojít k rozšíření autobusové zastávky „Fryčovská“.

K tomuto bodu se Zpracovatel nemá možnost kvalifikovaně vyjádřit, neboť doposud neměl možnost seznámit s rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, Odboru pozemních komunikací a drah ze dne 25. 1. 2021, č. j. MHMP 78555/2021, sp. zn. S-MHMP 1692439/2020, resp. se stavebním záměrem na soubor staveb nazvaný „PID Tupolevova Praha 18, č. akce 2960131 (zastávky MHD Dobratická, Tupolevova, Fryčovická)“ v rozsahu objektu SO 100 Komunikace a zpevněné plochy.

Pokud by skutečně vjezd na Služebný pozemek křížil odstavný pás pro autobusy stávící na zastávce Fryčovská, bezpochyby by se mohlo jednat o důvod, pro který by Služebnost neměla být stran soudu povolena.

Překážkou zřízení Služebnosti by rovněž mohla být skutečnost, že zřízením vjezdu na Panující pozemek v blízkosti autobusové zastávky Fryčovská by došlo ke zhoršení rozhledových bodů při vyjíždění z Panujícího pozemku. I zde je však třeba primárně vycházet z projektu plánované stavby zastávky Fryčovská, resp. z geometrického plánu určujícího charakter (vzhled) Služebnosti, které však Zpracovatel nemá v době přípravy tohoto právního posouzení k dispozici.

Z Rozsudku Soudu I. stupně přitom vyplynulo, že na základě důkazů předložených Žalobkyní Soud I. stupně neshledal shora uvedené argumenty Žalované a Městské části za relevantní, neboť Soud I. stupně v odstavci 24 Rozsudku uvádí, že „[k]oordináční situační výkres – Fryčovická (výkres C.3.3.), který byl

ověřen stavebním úřadem dne 25.1.2021 a který je nedílnou součástí rozhodnutí č.j. MHMP 78555/2021, (kterým se schvaluje stavební záměr PID Tupolevova Praha 18, č. akce 2960131) prokazuje, že nedochází ke kolizi vjezdu na pozemek žalobkyně z ulice Tupolevova a nové podoby zastávky MHD Fryčovická.“

Dílčí závěr: V tomto bodě Zpracovatel nemá k dispozici všechny informace, na základě nichž by byl schopen provést řádné právní posouzení Věci. S ohledem na tuto skutečnost proto Zpracovatel objektivně není schopen určit, jaký názor by mohl mít na tuto věc odvolací soud.

(iv) Možnost zřízení Služebnosti pro budoucí stavbu

Městská část ve svém závěrečném návrhu dále argumentovala tím, že Žalobce neprokázal skutečnosti svědčící o jeho vážném úmyslu realizovat v blízké budoucnosti stavbu na Panujícím pozemku, k jejímuž prospěchu má zřízení Služebnosti primárně směřovat.

Tématem zřízení nezbytné cesty v rozsahu potřebném k řádnému užívání budoucí stavby se Nejvyšší soud zabýval v rozsudku ze dne 27. 2. 2019, sp. zn. 22 Cdo 880/2018, v němž konstatoval, že „[j]e-li tedy dosud nezastavěný pozemek určen územním plánem k zástavbě a žalobce prokáže, že příprava stavby dosáhla určitého stupně a že má vážný úmysl jej stavbou odpovídající tomuto plánu v blízké budoucnosti zastavět, a jsou-li splněny i další zákonné podmínky, lze žalobci ve prospěch jeho pozemku povolit nezbytnou cestu v rozsahu potřebném k řádnému užívání budoucí stavby.“ Skutečností prokazující úmysl žalobce realizovat na pozemku výstavbu může být dle Nejvyššího soudu např. to, že žalobce (stavebník) řádně požádal o odnětí pozemku zemědělskému půdnímu fondu.⁷

Na rozdíl od Městské části (resp. bývalého právního zástupce Městské části) se Zadavatel domnívá, že pokud Žalobkyně předložila projektovou dokumentaci k plánované stavbě, byť několik let starou, a pokud již v minulosti zahájila řízení o vydání územního rozhodnutí, prokázala tímto svůj záměr na Panujícím pozemku stavbu realizovat.

Územní plán hl. města Prahy vymezuje Panující pozemek jako zastavitelné území (všeobecně obytnou plochu), na níž je možné provádět výstavbu mj. následujících staveb: stavby pro bydlení, byty v nebytových domech, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, mala ubytovací zařízení, atp.⁸

Dílčí závěr: Zpracovatele se s ohledem na shora uvedené domnívá, že skutečnost, že Služebnost má být zřízena za účelem řádného užívání budoucí stavby, sama o sobě nebrání jejímu zřízení. Dle názoru Zpracovatele se přitom Žalobkyni v Soudním řízení podařilo dostatečně prokázat její úmysl realizovat stavbu určenou pro vzdělávací a ubytovací potřeby Pražského vzdělávacího střediska na Panujícím pozemku.

(v) Nedostatečná výše úplaty za zřízení Služebnosti

Ve výrokové části Rozsudku Soud I. stupně dále rozhodl o tom, že za zřízení Služebnosti náleží Žalovanému jednorázová náhrada ve výši 312.000,- Kč. Při určení této částky Soud I. stupně vycházel ze znaleckého posudku Ing. Jana Beneše, č. 5969-059/21, ze dne 21. 5. 2021, předloženého Žalobkyní.

⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2019, sp. zn. 22 Cdo 880/2018

⁸ Blíže viz zde: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/regulativ/index.php?kodfp=OV&area=42462>.

Za účelem stanovení obvyklé ceny Služebnosti si Městská část nechala vypracovat vlastní znalecký posudek⁹, a to u společnosti Česká znalecká. V tomto znaleckém posudku přitom Česká znalecká ohodnotila Služebnost na částku 312.000,- Kč (blíže viz str. 62) a zároveň uvedla, že znalcem Ing. Janem Benešem stanovená hodnota Služebnosti je stanovena korektně (blíže viz str. 64).

Dílčí závěr: Z výše uvedeného lze dojít k závěru, že náhrada za zřízení Služebnosti stanovená Soudem I. stupně odpovídá její obvyklé ceně.

(vi) K námitce nedostatku pasivní věcné legitimace Žalované

Žalovaný a Městská část dále namítaly, že Žalovaný není v Soudním řízení pasivně věcně legitimován. Tento svůj právní názor opíraly o tvrzení, že v katastru nemovitostí je pro Městkou část zapsána svěřená správa ke Služebnému pozemku, jehož vlastníkem je Žalovaný.

K otázce věcné legitimace Městských částí hlavního města Prahy se v nedávné době vyjádřil Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 14. 4. 2020, sp. zn. 22 Cdo 312/2019. Zde Nejvyšší soud konstatoval, že *„Městské části hlavního města Prahy nejsou věcně aktivně ani pasivně legitimovány v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví“*, neboť *„nevlastní žádný majetek ale pouze hospodaří s majetkem jim svěřeným do správy ze strany hlavního města Prahy jako vlastníka onoho majetku. Městské části hlavního města Prahy tedy fakticky nejsou spoluvlastníkem nemovitosti a v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví jim není možné přiznat aktivní ani pasivní věcnou legitimaci, neboť ta náleží pouze hlavnímu městu Praze.“*

Ač se shora uvedené rozhodnutí Nejvyššího soudu přímo netýká problematiky zřízení nezbytné cesty, domnívá se Zpracovatel, že tento závěr lze analogicky aplikovat i na posuzovaný případ. V odůvodnění rozsudku ze dne 14. 4. 2020, sp. zn. 22 Cdo 312/2019, totiž Nejvyšší soud dále uvedl, že *„[v]zhledem k tomu, že navrhovaným zrušením a vypořádáním spoluvlastnictví by se konstitutivně změnily vlastnické vztahy k nemovitosti, není možné přiznat žalobkyni aktivní (ale ani pasivní) legitimaci v takovém řízení.“*

Stejně tak v případě zřizování nezbytné cesty má rozhodnutí soudu konstitutivní charakter, neboť zakládá mezi stranou žalující a žalovanou nový právní vztah. Rozsudek, na základě něhož dochází ke zřízení služebnosti nezbytné cesty, následně představuje podklad pro zápis práva odpovídajícímu věcnému břemeni do katastru nemovitostí. Pakliže by na straně žalované vystupovala Městská část, nebylo by na základě takto vydaného rozhodnutí služebnost nezbytné cesty vůbec možné do katastru nemovitostí zapsat.

Dílčí závěr: Zpracovatel se s ohledem na shora uvedenou judikaturu Nejvyššího soudu domnívá, že v řízení, v němž soud rozhoduje o zřízení nezbytné cesty, má být pasivně věcně legitimována Žalovaná, coby skutečný vlastník nemovitosti, a nikoliv Městská část, které byla předmětná nemovitá věc (Služebný pozemek) pouze svěřena do správy.

(vii) Soukromoprávní odpovědnost orgánů Městské části za škodu způsobenou (ne)přijetím návrhu Pražského vzdělávacího střediska na mimosoudní vyrovnání

V souvislosti s probíhajícím Soudním řízením obdržela Žalovaná a Městská část návrh na mimosoudní vyrovnání od Pražského vzdělávacího střediska. V tomto návrhu Pražské vzdělávací středisko, jakožto

⁹ Znalecký posudek č. 6 050-12-2021 ze dne 15. 7. 2021, vyhotovený Českou znaleckou, a.s.

investor výstavby ubytovacího a vzdělávacího centra na Panujícím pozemku, učinilo Žalované a Městské části nabídku, že buď (i) Městské části přispěje do fondu výstavby částkou 5.000.000,- Kč s tím, že Městské části dále umožní bezplatné užívání části objektu (ubytovacího a vzdělávacího centra) za účelem zřízení policejní stanice s odpovídajícím počtem parkovacích míst; anebo (ii) Městské části přispěje do fondu výstavby částkou 7.000.000,- Kč, a to pod podmínkou, že Rozsudek Soudu I. stupně nabude právní moci a že mezi Městskou částí a Pražským vzdělávacím centrem bude uzavřena smlouva o vzájemné spolupráci.

Pakliže by shora uvedený návrh Pražského vzdělávacího centra Městská část nepřijala a spolu s Žalovanou ani nebyla úspěšná v Soudním řízení, lze polemizovat nad odpovědností orgánů Městské části (zastupitelů, radních) za takové rozhodnutí. Mohlo by se totiž stát, že na základě rozhodnutí Odvolacího soudu / Soudu I. stupně by bylo ve prospěch Žalobkyně zřízeno právo Služebnosti na Služebném pozemku, v důsledku nepřijetí návrhu Pražského vzdělávacího střediska by však zároveň vznikla na straně Městské části škoda ve formě ušlého zisku, neboť Městská část měla možnost za zřízení práva Služebnosti obdržet příspěvek ve výši 5.000.000,- Kč, resp. 7.000.000,- Kč.

Vzhledem k tomu, že jak zastupitelé tak radní Městské části představují volené orgány, lze vycházet z ust. § 159 odst. 1 OZ, které v první větě ukládá každému, kdo přijme funkci člena voleného orgánu (tedy i zastupiteli či radnímu Městské části), povinnost vykonávat funkci s péčí řádného hospodáře. Členové orgánů Městské části by tak odpovídali za škodu pouze tehdy, pokud by bylo jasně prokázáno, že stran k porušení péče řádného hospodáře stran zastupitelů / radních skutečně došlo, což může být v situaci, kdy není zcela zřejmé, zda je v zájmu Žalované a Městské části (ne)zřídit ve prospěch Žalované právo Služebnosti k Panujícímu pozemku, poměrně problematické. Je sice pravdou, že přijetím návrhu Pražského vzdělávacího střediska by Městská část získala do svého fondu výstavby poměrně značný finanční obnos, na druhou stranu je však třeba brát v potaz, že členové orgánů Městské části mají v souladu s místními předpoklady a místními zvyklostmi pečovat o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Je tudíž otázkou, zda má v posuzovaném případě převážít zájem na získání finančních prostředků do fondu výstavby Městské části, anebo zda má převážít případný veřejný zájem na neumožnění zřízení práva Služebnosti ve prospěch Žalobkyně, které by mohlo mít za určitých okolností negativní vliv na místní podmínky (zejména pokud by bylo prokázáno, že Služebnost koliduje s plánovanou stavbou zastávky Fryčovská, popř. že zřízením vjezdu na Panující pozemek by došlo ke zhoršení rozhledových bodů při vyjíždění z Panujícího pozemku), tedy situace, na kterou pamatuje ust. § 35 odst. 1 ZMPH: „[m]ajetek hlavního města Prahy musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jeho zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonom vymezené působnosti. **Porušením povinností stanovených ve větě první není takové nakládání s majetkem hlavního města Prahy, které sleduje jiný důležitý zájem hlavního města Prahy, který je řádně odůvodněn.**“

V potencionálním soudním řízení vedeným mezi Městskou částí a jednotlivými členy orgánů Městské části by následně muselo být dáno zavinění jednotlivých zastupitelů / radních. V tomto kontextu je třeba odkázat na druhou větu ust. § 159 odst. 1 OZ, které stanovuje **vyvratitelnou domněnku nedbalostního zavinění** člena voleného orgánu v případě, kdy je škoda způsobena porušením povinnosti člena voleného orgánu jednat s péčí řádného hospodáře v případě, kdy tento nebyl péče řádného hospodáře schopen, ač to musel při přijetí funkce (popř. v průběhu výkonu této funkce) zjistit. Platí tudíž, že Městská část by nemusela zavinění členů svých volených orgánů prokazovat, naopak by bylo na jednotlivých osobách, aby shora uvedenou domněnku vyvrátili vlastními tvrzeními a důkazy.

Kromě výše uvedeného by Městská část dále musela prokázat, že jí v důsledku porušení povinnosti členů zastupitelstva / rady Městské části vznikla škoda a že tato byla způsobena v příčinné souvislosti s jednáním jednotlivých zastupitelů / radních.

Dílčí závěr: Členové orgánů Městské části by mohli odpovídat za škodu způsobenou Městské částí (ne)přijetím návrhu Pražského vzdělávacího střediska, pokud by v budoucnu bylo prokázáno, že (i) stran členů volených orgánů Městské části došlo v posuzovaném případě k porušení péče řádného hospodáře; že (ii) Městské části vznikla jednáním členů volených orgánů škoda ve formě ušlého zisku; (iii) zavinění členů orgánů Městské části ve formě úmyslu či nedbalosti; a že (iv) mezi vznikem škody a jednáním členů orgánů Městské části existovala příčinná souvislost.

Zpracovatel se domnívá, že s přihlédnutím ke specifickým okolnostem případu, kdy není zcela zřejmé, zda je v zájmu Žalované a Městské části (ne)zřídit ve prospěch Žalované právo Služebnosti k Panujícímu pozemku, by bylo složité prokázat, že stran členů volených orgánů došlo k porušení jejich povinnosti jednat v souladu s péčí řádného hospodáře a v rozporu s jiným důležitým zájmem Žalované, resp. Městské části.

(viii) Trestněprávní odpovědnost orgánů Městské části

Z hlediska možné odpovědnosti orgánů Městské části (zastupitelů, radních) za jednání spočívající v (ne)přijetí návrhu Pražského vzdělávacího střediska přichází potencionálně v úvahu spáchání trestného činu porušení povinnosti při správě cizího majetku dle § 220 TZ (ve formě úmyslu), resp. dle § 221 TZ (ve formě nedbalosti)

U tohoto trestného činu jde mj. i o porušení povinnosti převzaté z titulu výkonu funkce v zastupitelstvu, resp. radě Městské části. Pro naplnění podmínek základní skutkové podstaty trestného činu dle § 220 TZ se vyžaduje úmysl jednatelů (zastupitele, radního) a dále pak způsobení škody nikoliv malé, tj. minimálně škody ve výši 25.000,- Kč. U nedbalostní formy tohoto trestného činu samozřejmě úmysl vyžadován není, způsobená škoda v tomto případě musí dosáhnout minimálně 500.000,- Kč.

S ohledem na okolnosti případu se Zpracovatel s odkazem na skutečnosti uvedené v bodě (vii), v němž Zpracovatel posuzuje soukromoprávní odpovědnost orgánů Městské části, domnívá, že (ne)přijetím návrhu Pražského vzdělávacího střediska by stran zastupitelů / radních nemělo dojít k naplnění skutkové podstaty shora uvedených trestných činů, neboť v situaci, kdy není zcela zřejmé, zda je v zájmu Žalované a Městské části (ne)zřídit ve prospěch Žalované právo Služebnosti k Panujícímu pozemku, nelze dovozovat jakoukoliv trestní odpovědnost.

Je sice pravdou, že pokud by Žalovaná s Městskou částí na návrh Pražského vzdělávacího střediska nepřistoupily, mohlo by tímto jednáním připravit fond výstavby Městské části o poměrně značný finanční obnos. Na druhou stranu je však třeba si uvědomit, že členové orgánů Městské části mají v souladu s místními předpoklady a místními zvyklostmi pečovat o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů.

Je tudíž otázkou, zda má v posuzovaném případě převážet zájem na získání finančních prostředků do fondu výstavby Městské části, anebo zda má převážet případný veřejný zájem na neumožnění zřízení práva Služebnosti ve prospěch Žalobkyně, které by mohlo mít za určitých okolností negativní vliv na místní podmínky (zejména pokud by bylo prokázáno, že Služebnost koliduje s plánovanou stavbou zastávky Fryčovská, popř. že zřízením vjezdu na Panující pozemek by došlo ke zhoršení rozhledových bodů při vyjíždění z Panujícího pozemku a tím ke zhoršení bezpečnosti provozu na dotčených pozemních komunikacích).

Dílčí závěr: Zpracovatel se domnívá, že s přihlédnutím ke specifickým okolnostem případu, kdy není zcela zřejmé, zda je v zájmu Žalované a Městské části (ne)zřídit ve prospěch Žalované právo Služebnosti k Panujícímu pozemku, lze případnou trestní odpovědnost členů volených orgánů za (ne)přijetí návrhu Pražského vzdělávacího střediska hodnotit jako málo pravděpodobnou.

...

Tento rozbor byl vypracován s odbornou péčí a na základě informací poskytnutých Městskou částí a informací vyplývajících z jednotlivých podání účastníků Soudního řízení. Právní názory vyslovené v této analýze se opírají o důkladný rozbor stávající právní úpravy, existující odborné literatury a dostupné judikatury. Ostatní skutečnosti, které nebyly předmětem právního posouzení, nebyly posuzovány.

Právní závěry námi výše uvedené nejsou zárukou, že jakékoliv případné řízení s věcí související bude rozhodnuto v souladu s takovými závěry či skutečnostmi v něm uvedenými.

Pokud se domníváte, že jsme nezohlednili všechny rozhodné skutečnosti, je na Vás, abyste nás bezodkladně informovali tak, abychom mohli po prozkoumání nových sdělení případně doplnit či přehodnotit své závěry.

Pokud budete mít další dotazy, neváhejte se na nás kdykoliv obrátit.

S pozdravem

Mgr. Libor Zbořil, advokát