

# USNESENÍ

Obvodní soud pro Prahu 5 rozhodl samosoudkyní Mgr. Šárkou Dimitriadisovou ve věci

žalobkyně: **Společenství vlastníků jednotek Garáže Archeologická**, IČO: 28520718  
sídlem Archeologická 2621/5, 155 00 Praha-Stodůlky  
zastoupená advokátem Mgr. Jaroslavem Mašínem  
sídlem Štefánikova 75/48, 150 00 Praha 5

proti

žalované: **QUICKSILVER AGENCY, s. r. o.**, IČO: 09433546  
sídlem Chudenická 1059/30, 102 00 Praha 10

**o určení vlastnictví,**  
o návrhu na nařízení předběžného opatření,

**takto:**

- I. Soud nařizuje toto předběžné opatření:  
Žalované se ukládá, aby nenakládala s parkovištěm umístěným na střeše budovy v ulici Archeologická č. p. 2621/5, způsob využití garáží, postaveném na pozemku parc. č. 2131/674 v k. ú. Stodůlky v obci Praha o výměře 2 402 m<sup>2</sup>, sestávající z asfaltového povrchu o šířce 10 až 15 cm, 7 osvětlovacích těles, svislého a vodorovného značení a obvodové betonové zídky zabraňující sjezdu vozidel.
- II. Žalobkyni se vrací část jistoty ve výši 40 000 Kč, která jí bude vyplacena po právní moci tohoto usnesení z účtu Obvodního soudu pro Prahu 5.
- III. Žalobkyni se vrací část soudního poplatku ve výši 1 000 Kč, která jí bude vyplacena po právní moci tohoto usnesení z účtu Obvodního soudu pro Prahu 5.

**Odůvodnění:**

1. Žalobkyně se žalobou podanou ke zdejšímu soudu dne 21. 3. 2025 domáhá určení, že parkoviště specifikované ve výroku I tohoto rozhodnutí je součástí společných částí budovy č. p. 2621, způsob využití garáží, postaveném na pozemku 2131/674 v katastrálním území Stodůlky v obci Praha, které spravuje žalobkyně (dále též „**Garážový dům**“). Žalobkyně v podané žalobě uvedla, že Garážový dům vybuodovala společnost RG Invest, přičemž následně začala na střeše domu protiprávně provozovat placené parkoviště opatřené závorou, ač parkoviště mělo dle podmínek hl. města Prahy, od kterého byl pozemek pronajatý, sloužit jako bezplatné. Na základě soudního rozhodnutí došlo k odstranění závory. Společnost RG Invest však zřídila věcné břemeno užívání parkoviště společnosti RG Parking, která účelově sepsala kupní smlouvu, jejímž předmětem bylo předmětné parkoviště, se žalovanou, kterou ovládá jako společník RG Parking. Společnost RG Parking následně zažalovala žalovanou o určení vlastnictví, přičemž žalovaná se nijak nevyjádřila, a tím se stala vlastníkem předmětného parkoviště, tedy nabyla vlastnictví od nevlastníka.
2. Žalobkyně doplnila, že vlastníkem pozemku, na kterém parkoviště stojí, je hlavní město Praha. Garážový dům postavila společnost RG-STAVBY, s. r. o. v likvidaci, a po kolaudaci se vlastníkem Garážového domu stala společnost RG Invest, která v budově vymezila nebytové jednotky – garáže. Následně převedla vlastnické právo k těmto nebytovým jednotkám na jednotlivé vlastníky garáží, a pro společnost RG Parking, s. r. o., bylo zřízeno věcné břemeno užívání střechy a svislých

plach vnějšího opláštění Garážového domu. Střešní parkoviště mělo být a po nějakou dobu bylo užíváno jako bezplatné parkoviště pro vlastníky garáží i okolní obyvatele, k čemuž se původní nájemce RG-Stavby, s. r. o., zavázal v nájemní smlouvě uzavřené s hlavním městem Praha, potažmo s Městskou částí Praha 13, kdy Městská část Praha 13 se následně domohla dodržování této podmínky rozsudkem. Následně došlo k uzavření kupní smlouvy se žalovanou, která zahájila soudní řízení proti žalobkyni, avšak soud řízení zastavil. Žalovaná opět zamezila volnému vjezdu na parkoviště a najala bezpečnostní agenturu, která hlídá vjezd na střechu. Žalobkyně má za to, že parkoviště je společnou částí budovy č. p. 2621 [Garážového domu].

3. Návrhem ze dne 2. 4. 2025 se žalobkyně domáhala vydání předběžného opatření, kterým by bylo žalované zakázáno nakládat se střešním parkovištěm v budově č. p. 2621 [Garážového domu], a to zejména uzavírat kupní smlouvy s potencionálními zájemci o parkovací stání. Svůj návrh odůvodnila zjištěním, že žalovaná začala prodávat jednotlivá střešní parkovací stání po 300 000 Kč, což v žalobkyni vzbuzuje důvodnou obavu o budoucí výkon rozhodnutí, neboť žalovaná převádí věc, která není samostatnou věcí, a proto není zapsaná v katastru nemovitostí a nelze se bránit poznámkou spornosti. Žalovaná provozuje internetovou stránku [www.parkoviste.online](http://www.parkoviste.online) se vstupním heslem 2621, kdy na této stránce nabízí k prodeji jednotlivá parkovací stání. Prodejem parkovacích stání by byl zmařen účel žaloby.
4. Z žalobkyní předložených listin vzal dále soud za osvědčené, že žalobkyně provádí správu parkovacího domu na adrese Archeologická č. p. 2621/5, způsob využití garáží, postaveném na pozemku parc. č. 2131/674 v k. ú. Stodůlky v obci Praha o výměře 2 402 m<sup>2</sup>, kdy na střeše této budovy se nachází parkoviště sestávající z asfaltového povrchu o šířce 10 až 15 cm, 7 osvětlovacích těles, svíslého a vodorovného značení a obvodové betonové zídky zabráňující sjezd vozidel (*osvědčeno z výpisu z obchodního rejstříku ze dne 19. 3. 2025*). Žalovaná na internetových stránkách [www.parkoviste.online](http://www.parkoviste.online) s přístupovým heslem 2621 nabízí k prodeji jednotlivá parkovací stání umístěná na střeše zmíněné budovy (*osvědčeno obsahem internetové stránky www.parkoviste.online*). V kupní smlouvě žalovaná deklaruje, že dle znalce Ing. Karla Zemana je střešní parkoviště samostatnou nemovitou věcí ve vlastnictví žalované, a že předmětem převodu je spoluvlastnický podíl ve výši 1/99 na účelové komunikaci střešního parkoviště, který se skládá z asfaltového povrchu 10-15 cm s vyznačenými parkovacími stáními, 7 kusů osvětlovacích těles komunikace, rozvodů elektřiny, betonové zábrany kolem komunikace, svíslého a vodorovného značení a rozvaděče označeného jako RG -4, a dále je předmětem převodu spoluvlastnický podíl ve výši 1/99 na účelové komunikaci vjezdu z Brdičkovy ulice na střechu budovy, které je příslušenstvím stavby, a které se skládá ze šterkabetonového podkladu, asfaltového povrchu 10-15 cm, obrubníků a odvodnění a vodorovného a svíslého značení, kdy vše uvedené zůstalo dle rozhodnutí silničního správního úřadu v majetku původního investora RG Invest, s. r. o. (*osvědčeno čl. I. a čl. II. návrhu kupní smlouvy*). V čl. III. kupní smlouvy se pak určuje, že cena za převod spoluvlastnického podílu 1/99 na účelových komunikacích je stanovena na 299 999 Kč s tím, že 20 000 Kč z této ceny představuje nevratnou zálohu, a dále je kupující povinen uhradit jednorázové zápisné správci parkoviště ve výši 9 000 Kč, připadající na jeho jedno parkovací místo (*osvědčeno čl. III. návrhu kupní smlouvy*). Kupující pak na základě kupní smlouvy získá právo užívat parkovací stání, které si před podpisem kupní smlouvy rezervoval na internetové stránce [www.parkoviste.online](http://www.parkoviste.online), kdy parkovací stání je pevně spjato se zakoupeným podílem ve výši 1/99 (*osvědčeno čl. IV. návrhu kupní smlouvy*). Dále je v kupní smlouvě uvedeno, že se kupující stává členem spolku Parkoviště Brdičkova, z. s., který je zároveň správcem parkoviště a vjezdu do něho, a je oprávněn hájit zájmy spoluvlastníků účelových komunikací a vést neveřejný seznam spoluvlastníků účelových komunikací s právem k parkovacím stáním (*osvědčeno čl. IV. návrhu kupní smlouvy*). Přílohou kupní smlouvy pak je situační plánec účelových komunikací, schéma stání Parkoviště Brdičkova, stanovy spolku Parkoviště Brdičkova, z. s. a znalecký posudek Ing. Zemana včetně příloh (*osvědčeno přílohami návrhu kupní smlouvy*).
5. Podle § 102 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**o. s. ř.**“) je-li třeba po zahájení řízení zatímne upravit poměry účastníků nebo je-li po zahájení řízení obava, že by

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Kroftová.

výkon rozhodnutí v řízení posléze vydaného mohl být ohrožen, může soud nařídit předběžné opatření.

6. Podle § 75c odst. 1 o. s. ř. nepostupoval-li dle § 75a nebo dle § 75b odst. 2 o.s.ř., předseda senátu nařídí usnesením předběžné opatření, jestliže bude prokázáno, že je třeba, aby byly zatímně upraveny poměry účastníků, nebo že je tu obava, že by výkon soudního rozhodnutí byl ohrožen, a jestli budou alespoň osvědčeny skutečnosti, které jsou rozhodující pro uložení povinnosti předběžným opatřením.
7. Podle 76 odst. 1 písm. d) o. s. ř. předběžným opatřením může být účastníku uloženo zejména, aby nenakládal s určitými věcmi nebo právy.
8. Soud v první řadě zjišťoval, zda žalobkyně ke dni podání návrhu splnila povinnost složit u soudu jistotu v zákonné výši (§ 75b odst. 1 o. s. ř.), přičemž tuto skutečnost má za prokázanou příjmovým pokladním dokladem soudu. Důvody pro odmítnutí návrhu podle § 75b odst. 2 o. s. ř. proto dány nejsou. Žalobkyně však složila jistotu ve výši 50 000 Kč, která se dle § 75b odst. 1 skládá ve věcech týkajících se vztahů mezi podnikateli vyplývající z podnikatelské činnosti, kdy soud má za to, že žalobkyně svou povahou podnikatelem není, neboť byla založena za účelem zajištění správy domu a pozemku. Z tohoto důvodu je dostačující jistota ve výši 10 000 Kč, kdy jde o zákonnou výši vyžadovanou v ostatních případech. Soud proto rozhodl tak, že část jistoty ve výši 40 000 Kč bude žalobkyni po právní moci tohoto usnesení vrácena (výrok II).
9. Základními podmínkami pro vydání předběžného opatření jsou jednak existence důkazů osvědčujících nárok navrhovatele, jednak naléhavá potřeba zatímní soudní úpravy, a to buď zatímní úprava poměrů účastníků, nebo obava, že by výkon rozhodnutí mohl být ohrožen. Předběžné opatření je výjimečným institutem, jehož základním smyslem je ochrana toho, kdo o jeho vydání žádá, zároveň ale musí být respektována ústavní pravidla ochrany toho, vůči komu předběžné opatření směřuje (usnesení Ústavního soudu ze dne 7. 3 2002 sp. zn. III. ÚS 394/01).
10. Účelem institutu předběžného opatření je zajistit okamžitou, byť dočasnou, procesní ochranu, kterou by nebylo možné se zřetelem na bezprostředně hrozící újmu zajistit v potřebném čase obvyklým stanoveným způsobem. Z povahy předběžných opatření vyplývá, že nemusí být zjišťovány všechny skutečnosti, které by soud musel zjišťovat, pokud by měl rozhodnout ve věci samé. Postačí tedy, pokud dojde k závěru, že zde může být případný nárok, jehož předběžnou úpravu si okolnosti vyžadují, vždy je pak soud povinen zkoumat, zda navrhovatel prokázal, že je dána potřeba zatímně upravit poměry účastníků nebo že je tu obava, že by výkon budoucího soudního rozhodnutí mohl být ohrožen, a zda alespoň osvědčil existenci skutečností, které jsou rozhodující pro uložení povinnosti navrhovaným předběžným opatřením. Základními podmínkami pro vydání předběžného opatření jsou tedy jednak existence důkazů osvědčujících nárok navrhovatele, jednak naléhavá potřeba zatímní soudní úpravy, a to buď zatímní úprava poměrů účastníků, nebo obava, že by výkon rozhodnutí mohl být ohrožen. Navrhovatel musí vždy osvědčit svůj tvrzený nárok. Osvědčení je méně než prokázání, nicméně nárok navrhovatele se musí jevit alespoň jako pravděpodobný (viz usnesení Vrchního soudu v Praze č. j. 1 Cmo 162/2014-222 ze dne 29. 9. 2014).
11. Soud přezkoumal podaný návrh a v první řadě zjišťoval, zda jsou splněny podmínky pro nařízení předběžného opatření, tj. zda je důvodná potřeba pro zatímní úpravu poměrů účastníků řízení či zda existuje reálná obava o budoucí výkon rozhodnutí s tím, že soud dospěl k závěru, že žalobkyně tyto základní podmínky splnila. Žalobkyně věrohodným způsobem osvědčila, že se žalovaná bez ohledu na zahájené soudní řízení považuje za vlastníka střešního parkoviště a na svých internetových stránkách nabízí k prodeji spoluvlastnický podíl k účelové komunikaci parkoviště a spoluvlastnický podíl k účelové komunikaci vjezdu, se kterým je dle jejího tvrzení neoddělitelně spjata právo k užívání parkovacího stání, které si zájemce vybere předem v rezervačním plánu.

12. Z návrhu kupní smlouvy bylo osvědčeno, že žalovaná se chová jako vlastník střešního parkoviště, potažmo účelových komunikací vjezdu na parkoviště a na samotném parkovišti, nehledě na zahájené soudní řízení o určení, že střešní parkoviště je součástí budovy čp. 2621, a není samostatnou věcí tak, jak deklaruje žalovaná s odkazem na vyjádření znalce Ing. Zemana, kdy navíc toto posouzení znalci nepřísluší. Nabídkou koupě podílu na účelových komunikacích se žalovaná jednoznačně snaží obejít nastalý právní stav, na základě kterého není dosud postaveno najisto, kdo je vlastníkem střešního parkoviště včetně vjezdu na něj.
13. Žalobkyně osvědčila, že je třeba, aby byly zatímně upraveny poměry účastníků, neboť odprodejem spoluvlastnických podílů, potažmo jednotlivých parkovacích stání na střešním parkovišti, by v současné situaci, kdy nebylo dosud rozhodnuto, kdo je jeho vlastníkem, došlo ke vzniku škody buďto na straně žalobkyně, případně na straně kupujících. V první řadě by však tato situace vedla k ohrožení budoucího výkonu rozhodnutí, neboť žalovaná by přestala v celé věci figurovat a výkon rozhodnutí by následně bylo složité uplatňovat vůči ní, pokud by tvrdila, že na základě kupních smluv převedla spoluvlastnické podíly k účelovým komunikacím. Též by došlo ke zmaření účelu podané žaloby, která byla podána za účelem vyřešení sporné otázky, zda je střešní parkoviště ve vlastnictví žalované, či zda je součástí budovy čp. 2621 [Garážového domu]. S ohledem na neskončené soudní řízení by též mohl nastat stav, kdy kupující nabydou podíly na účelových komunikacích s právem užívat parkovací stání od nevlastníka, což by vedlo ke vzniku škody jak na straně potencionálních zájemců, tak na straně žalobkyně, pokud by se prokázalo, že střešní parkoviště je součástí Garážového domu a není způsobilé být předmětem kupních smluv. Soud je toho názoru, že do skončení zahájeného řízení je na místě, aby byla žalované uložena povinnost nenakládat s výše uvedeným střešním parkovištěm, a to ani v podobě prodeje spoluvlastnických podílů na účelových komunikacích tak, aby byl zachován současný stav.
14. Soud má zároveň za to, že nařízením předběžného opatření nebude zasaženo do práv žalované takovým způsobem, který by byl v rozporu se samotným účelem předběžného opatření, a to v situaci, kdy se žalovaná snaží obcházet nejistý stav ohledně vlastnictví střešního parkoviště, místo toho, aby své nároky nejprve prokázala v probíhajícím řízení. S ohledem na výše uvedené i a na naprostou výjimečnost institutu předběžného opatření, které zasahuje do práv dalších osob, a aniž by soud předjímal rozhodnutí ve věci samé, soud dospěl k závěru, že žalobkyně osvědčila naléhavou potřebu na zatímní upravení poměrů účastníků z důvodu obavy o budoucí výkon rozhodnutí, a proto jejímu návrhu vyhověl a předběžné opatření nařídil (výrok I).
15. O vrácení přeplatku na soudním poplatku rozhodl soud dle § 10 odst. 1 věta druhá zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, kdy žalobkyně uhradila soudní poplatek za návrh na předběžné opatření ve výši 2 000 Kč, avšak dle Položky 5 Sazebníku soudních poplatků byla žalobkyně povinna uhradit soudní poplatek ve výši 1 000 Kč. Soud proto rozhodl o vrácení přeplatku ve výši 1 000 Kč (výrok III).
16. O náhradě nákladů řízení bude rozhodnuto v rámci konečného rozhodnutí v této věci. (§ 145 o. s. ř.).

#### **Poučení:**

Proti tomuto usnesení lze podat odvolání 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího.

Praha 7. dubna 2025

Mgr. Šárka Dimitriadisová v. r.  
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Kroftová.