



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Dušana Schinzela a soudců JUDr. Jiřího Horáka a Mgr. Přemysla Klase ve věci

žalobce: **statutární město Brno**, IČO: 44992785
sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 601 67 Brno
zastoupený advokátem Mgr. Janem Hrabou
sídlem Na Pankráci 404/30a, 140 00 Praha

proti
žalované: **LP EXPO, s.r.o.**, IČO: 26250837
sídlem Sportovní 586/2c, 602 00 Brno
zastoupená advokátem JUDr. Martinem Machačem
sídlem náměstí Svobody 702/9, 602 00 Brno

o odstranění stavby

o odvolání žalované proti rozsudku Městského soudu v Brně (dále jen „soud prvního stupně“) ze dne 6. 3. 2023, č. j. 48 C 44/2020-141

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se **potvrzuje**.
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci na náhradě nákladů odvolacího řízení částku 4 356 Kč k rukám zástupce žalobce do tří dnů od právní moci rozsudku.

Odůvodnění:

1. V záhlaví označeným rozsudkem soud prvního stupně uložil žalované povinnost odstranit na vlastní náklady stavbu č.p. 609 nacházející se na pozemcích p.č. 1084/6, 1084/9 a 1084/10 v katastrálním území Ponava z pozemků p.č. 1084/6, 1084/9 a 1084/10 v katastrálním území Ponava, včetně všech jejích součástí a příslušenství (výrok I.) a rozhodl, že žalovaná je povinna nahradit žalobci náklady řízení ve výši 31 136 Kč (výrok II.).
2. Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalobce je vlastníkem pozemků p.č. 1084/6, 1084/9 a 1084/10 v katastrálním území Ponava (dále též „pozemky žalobce“), na kterých se nachází stavba č.p. 609 (způsob využití stavby zapsaný v katastru nemovitostí: garáž), jež je ve vlastnictví žalované (dále též „stavba“). Stavbu na pozemcích žalobce zbudoval [REDAKCE] na základě nájemní smlouvy ze dne 24. 2. 1992 uzavřené na dobu určitou 40 let, po kterou mohl pozemky žalobce užívat (mimo jiné i k výstavbě). Právo [REDAKCE] pozemky užívat zaniklo dnem 31. 7. 2001 na základě výpovědi nájemní smlouvy učiněné žalobcem z důvodu neplacení nájemného. Žalovaná stavbu nabyла do vlastnictví ve veřejné dražbě dnem 23. 9. 2003. Žalovaná nemá k užívání pozemků žalobce žádný právní titul. Mezi účastníky probíhala od roku 2004 jednání o majetkoprávním vypořádání vzniklé situace, včetně jednání o uzavření nájemní smlouvy, avšak jednání nebyla úspěšná. Účastníci v minulosti byli a dosud jsou strany soudních řízení, v nichž vůči sobě požadují vydání bezdůvodného obohacení (žalobce požaduje vydání bezdůvodného obohacení za užívání svých pozemků tím, že se na nich nachází stavba žalované, a žalovaná požaduje vydání bezdůvodného obohacení za užívání své stavby veřejně přístupným parkovištěm nacházejícím se na střešní konstrukci stavby). Žalobce vyzval žalovanou dopisem ze dne 25. 11. 2019 k odstranění stavby z jeho pozemků, což žalovaná dosud neučinila.
3. Po právním posouzení zjištěného skutkového stavu věci dospěl soud prvního stupně k závěru, že žaloba je důvodná, neboť žalobce je vlastníkem pozemků, na kterých se nachází stavba ve vlastnictví žalované, která nemá k umístění stavby na pozemcích žalobce žádný právní titul (právní důvod). Umístěním stavby na pozemcích žalobce tak žalovaná neoprávněně zasahuje do žalobcova vlastnického práva, který se oprávněně domáhá jeho ochrany podle § 1042 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“). Stavba přitom není stavbou neoprávněnou ve smyslu § 135c zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“), za jehož účinnosti byla stavba zbudována, a proto nepřichází v úvahu vypořádání stavby některým ze způsobů upravených v § 135c obč. zák. O neoprávněnou stavbu nejde proto, že ji oprávněně zbudoval stavebník [REDAKCE] na základě práva užívat pozemky žalobce podle nájemní smlouvy. Neoprávněnost stavby nezakládá ani skutečnost, že právo [REDAKCE] užívat pozemky zaniklo ke dni 31. 7. 2001 výpovědí nájemní smlouvy. Právo stavebníka mít svou stavbu umístěnou na pozemcích žalobce bylo časově omezené (bylo limitováno na 40 let) a již zaniklo, proto má žalobce jako vlastník pozemků právo domáhat se vůči žalované, která je nyní jejím vlastníkem stavby, ochrany svého vlastnického práva žalobou na odstranění stavby podle § 1042 o. z. Zamítnout vlastnickou žalobu by bylo možno pouze v případě, že by požadavek žalobce na odstranění stavby byl zjevným zneužitím práva ve smyslu § 8 o. z., k čemuž by mohlo dojít pouze v případě kumulativního splnění těchto podmínek: a) jde o postup mimořádný, b) výkon práva na ochranu vlastnictví vážně poškodí uživatele věci, c) vlastníkově věci nepřináší odpovídající prospěch, d) vyhovění žalobě by se dotýkalo zvláště závažného zájmu žalovaného. Ačkoliv žalovaná uváděla na celou řadu skutečností a argumentů, z nichž dovozovala zneužití práva žalobce, a proto nedůvodnost žaloby, nezakládají tyto skutečnosti a argumenty důvody pro odmítnutí ochrany žalobcova vlastnického práva pro jeho údajné zneužití. Na závěru o důvodnosti žaloby nic nemění ani skutečnost, že žalovaná nebyla stavebníkem stavby, kterou nabyла ve veřejné dražbě až dne 23. 9. 2003, neboť tento (byť originární) způsob nabytí vlastnického práva ke stavbě nezakládá žalované jiný nebo nový titul k užívání pozemků žalobce. Vlastnická práva účastníků (žalobce k pozemkům a žalované ke

stavbě) nejsou rovnocenná, jelikož stavebník stavěl na cizím pozemku na základě časově omezeného obligacího (nájemního) práva, a proto musel počítat s tím, že po skončení obligace bude jeho povinností stavbu odstranit. Judikaturu řešící tyto situace je přitom možno použít i přesto, že žalovaná stavebníkem nebyla. Navíc žalovaná mohla a měla vědět, že stavba, o jejíž vlastnictví v dražbě usiluje, je stavbou na cizím pozemku a že právní titul pro její umístění na pozemku již před dražbou zanikl; pokud si žalovaná tyto informace nezjistila, nepočínala si obezřetně a nyní musí nést následky z toho plynoucí. Náhradu nákladů řízení soud prvního stupně přiznal úspěšnému žalobci podle § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“).

4. Proti rozsudku soudu prvního stupně podala žalovaná odvolání, v němž Krajskému soudu v Brně (dále jen „odvolací soud“) navrhla změnu rozsudku tak, že žaloba bude zamítnuta, případně zrušení rozsudku a vrácení věci soudu prvního stupně k dalšímu řízení. Lze shrnout, že žalovaná v odvolání uvedla tyto námitky a argumenty:
 - a) soud prvního stupně rozhodl v rozporu se zásadou legitimního očekávání žalované ve smyslu § 13 o. z., a to v návaznosti na pravomocný rozsudek Městského soudu v Brně ze dne 4. 7. 2006, č. j. 53 C 122/2004-91, ve skutkově shodné věci žalobce statutárního města Brna a žalované MASADA, a.s. (odstavce 3 až 16 odvolání),
 - b) soud prvního stupně neposkytl žalované poučení podle § 118a odst. 2 o. s. ř. o jiném právním posouzení věci oproti názoru žalované, z čehož plyne překvapivost jeho rozsudku pro žalovanou (odstavce 17 až 23 odvolání),
 - c) soud prvního stupně neúplně zjistil skutkový stav a neprovedl navržené důkazy (odstavce 24 až 29 odvolání),
 - d) žalovaná nebyla stavebníkem a není ani právním nástupcem stavebníka, jelikož stavbu nabyla originálním způsobem v dražbě, čímž vznikl nový právní stav, jehož obsah není odvozen od původního nájemního vztahu stavebníka, a proto není aplikovatelná judikatura použitá soudem prvního stupně,
 žalobě nemůže být vyhověno, neboť proti sobě stojí rovnocenná vlastnická práva žalobce a žalované,
 je nutno aplikovat závěry rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 3 Cdo 45/92 (pozn. odvolacího soudu: podle textu citace žalované z uvedeného rozhodnutí jde o rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 9. 9. 1992, sp. zn. 3 Cdo 45/92, publikovaný v časopisu Právní rozhledy, ročník 1993, č. 2, str. 47),
 (odstavce 30 až 38 odvolání)
 - e) jednání žalobce je v rozporu s dobrými mravy, zneužitím práva, je nepoctivé a těžší z protiprávního stavu, který žalobce vyvolal (odstavce 39 až 47 odvolání).
5. Žalobce ve vyjádření k odvolání navrhl potvrzení rozsudku soudu prvního stupně.
6. Odvolací soud (§ 10 o. s. ř.) po zjištění, že odvolání bylo podáno osobou k tomu oprávněnou (§ 201 o. s. ř.), že směřuje proti rozhodnutí, proti němuž je přípustné (§ 201, § 202 a contrario o. s. ř.), a že bylo podáno včas (§ 204 o. s. ř.), v souladu s § 212 a § 212a o. s. ř. přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně, řízení jeho vydání předcházející, správnost skutkových zjištění soudu a jejich právního posouzení, nařídil k projednání odvolání jednání (§ 214 odst. 1 o. s. ř.) a dospěl k závěru, že jsou dány důvody pro potvrzení rozsudku soudu prvního stupně.
7. Pokud jde o skutkovou stránku věci, dospěl odvolací soud k závěru, že soud prvního stupně precizně, detailně a přesvědčivě popsal, které skutečnosti má za prokázané a o jaké důkazy svá skutková zjištění opřel. Jasně a srozumitelně také vysvětlil úvahy, jimiž se při hodnocení důkazů řídil, a důkazy posoudil jednotlivě i v jejich vzájemné souvislosti, při čemž postupoval v souladu

s pravidly logického myšlení. Soud prvního stupně též řádně odůvodnil, proč některé z žalovanou navržených důkazů neprovedl, a žádné důkazy tedy neopomněl. Rozsah dokazování byl zcela dostačující pro učinění jednotlivých skutkových zjištění i závěru o skutkovém stavu věci, a odvolací soud se s jednotlivými zjištěními i skutkovým závěrem plně ztotožňuje. Podstatu skutkového stavu věci správně zjištěného soudem prvního stupně odvolací soud shrnul v odst. 2 odůvodnění tohoto rozsudku a v podrobnostech odkazuje na odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně. Lze dodat, že o skutkovém stavu věci v zásadě nebyl mezi účastníky žádný spor.

8. Odvolací soud se se soudem prvního stupně shodl také v právním posouzení věci, jež logicky navazuje na zjištěný skutkový stav věci, a na základě něhož dospěl soud prvního stupně k závěru o důvodnosti žaloby. Soud prvního stupně se právním posouzení věci zabýval velmi detailně a precizně, citoval a přiléhavě v poměrech posuzované věci aplikoval řadu relevantních rozhodnutí Nejvyššího soudu (jež představují jeho ustálenou judikaturu), a vypořádal všechny námitky a argumenty žalované, která je v odvolání v zásadě jen opakuje. Podstatu správného právního posouzení věci soudem prvního stupně odvolací soud shrnul v odst. 3 odůvodnění tohoto rozsudku a v podrobnostech odkazuje na odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně.
9. Pokud jde o odvolací námitky žalované, odvolací soud je všechny shledal nedůvodnými. Jednotlivě se k námitkám uvádí následující.
10. K námitce, že soud prvního stupně rozhodl v rozporu se zásadou legitimního očekávání žalované ve smyslu § 13 o. z., a to v návaznosti na pravomocný Městského soudu v Brně ze dne 4. 7. 2006, č. j. 53 C 122/2004-91, ve skutkově shodné věci žalobce statutárního města Brna a žalované MASADA, a.s.:
11. Odvolací soud především odkazuje na správné posouzení této námitky soudem prvního stupně v odstavci 78 odůvodnění jeho rozsudku a dále uvádí následující.
12. Žalovanou zmiňovaný rozsudek byl vydán ve věci žaloby téhož žalobce (statutárního města Brna), který se domáhal po žalované MASADA, a.s. odstranění stavby tvořené šatnami mužů a žen, WC, sprchami a vstupní halou z pozemku žalobce p.č. 809/4 v katastrálním území Ponava, a dále se domáhal vyklizení pozemku p.č. 809/14 v témže katastrálním území a odstranění z něj přetlakové haly pro zastřešení tří stávajících tenisových hřišť, vstupního přetlakového prostoru, skladu technologie se vzduchotechnickou jednotkou a tří nádrží na propanbutan. Městský soud v Brně tuto žalobu zamítl a jeho rozsudek potvrdil Krajský soud v Brně.
13. Jak vyplývá z judikatury Nejvyššího soudu (srov. např. rozsudek ze dne 25. 1. 2023, sp. zn. 28 Cdo 2535/2022), existence legitimního očekávání, jež je chráněno ustanovením § 13 o. z., předpokládá stabilní rozhodovací praxi ustáleně řešící určitý problém; naproti tomu ojedinělé nepublikované rozhodnutí soudu nižšího stupně podobně silnou právně významnou důvěru ve shodné řešení předloženého problému nezakládá. Promítnutí této judikatury do poměrů posuzované věci vede k závěru o nemožnosti aplikace § 13 o. z., neboť rozhodnutí Městského soudu v Brně (ve spojení s potvrzujícím rozhodnutím Krajského soudu v Brně) je rozhodnutím soudu nižšího stupně v jedné skutkově jedinečné (nikoliv typové) věci, a nejde tedy o více rozhodnutí vyšších soudů ustáleně řešící určitý problém, jak to má na mysli § 13 o. z. Dalším důvodem nemožnosti aplikace § 13 o. z. je skutečnost, že mezi případem akcentovaným žalovanou a nyníjším případem jsou zásadní skutkové odlišnosti, pro které nelze dospět k závěru o shodě obou případů v podstatných znacích. Odlišnost je dána tím, že jde o jiné pozemky (byť všechny ve vlastnictví žalobce), jež jsou od sebe vzdáleny cca 500 metrů, a jiné bylo a je i faktické využití pozemků, kdy v žalovanou uváděném případě se jednalo o tenisové kurty se zázemím a v nyníjším případě jde o pozemky, které byly nebo mohou být využívány jako garáž. Další odlišností je jiný žalovaný vlastník staveb nacházejících se na pozemcích, přičemž v tomto ohledu je bez významu, že obě žalované společnosti jsou personálně propojeny. Odlišnost spočívá i v tom, že v žalovanou zmiňovaném případě vlastník stavby hradil vlastníku pozemků (zde žalobci) platby za jejich užívání, kdežto v nyníjším případě tomu tak není; z pohledu posouzení

skutkových odlišností je pak nedůvodný argument žalované, že v nynějším případě žalovaná také plní dluh za užívání pozemků žalobce, jen jinou formou –započtením, což je také forma zániku dluhu. Odlišnost obou případů je dána i tím, že v žalované uváděném případě probíhal v té době soudní spor o vydání bezdůvodného obohacení, v němž byla jako předběžná otázka řešena obvyklá výše nájemného, kdežto v nynějším případě obdobný spor neprobíhá (probíhá pouze řízení o žalobě žalované, kterou se po žalobci domáhá vydání bezdůvodného obohacení za užívání střechy garáže parkováním motorových vozidel; řízení je vedeno u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 247 C 16/2019). V neposlední řadě je aplikace § 13 o. z. vyloučena také tím, že od doby vydání rozsudku Městského soudu v Brně uplynula velmi dlouhá doba více než 17 let.

14. K námitce, že soud prvního stupně neposkytl žalované poučení podle § 118a odst. 2 o. s. ř. o jiném právním posouzení věci oproti názoru žalované, z čehož plyne překvapivost jeho rozsudku pro žalovanou:
15. Jak vyplývá z judikatury Nejvyššího soudu (srov. např. rozsudek ze dne 21. 6. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2425/2004), účastníkovým právním názorem ve smyslu § 118 odst. 2 o. s. ř. je třeba rozumět právní kvalifikaci předmětu řízení, tj. žalobou uplatněného nároku, nikoli názor účastníka, jak mají být příslušná ustanovení vyložena nebo aplikována na skutkový základ sporu.
16. Žalovaná nedůvodně namítá absenci poučení podle § 118a odst. 2 o. s. ř. soudem prvního stupně, neboť důvod pro poskytnutí takového poučení nezakládá to, že žalovaná měla odlišný názor (oproti soudu prvního stupně), jak mají být vyložena a aplikována příslušná zákonná ustanovení na skutkový základ sporu; konkrétně jde o ustanovení § 1042 o. z. o předpokladech vyhovění žalobě na ochranu vlastnického práva proti tomu, kdo do něj neoprávněně zasahuje. Soud prvního stupně správně právně kvalifikoval předmět řízení (žalovaný skutek) jako nárok žalobce na poskytnutí ochrany jeho vlastnickému právu k pozemkům formou odstranění stavby žalované, která má na pozemcích žalobce umístěnu stavbu bez právního důvodu. Stejným způsobem právně kvalifikoval předmět řízení žalobce, ale i žalovaná, jež se pouze snažila přesvědčit soud prvního stupně o existenci řady důvodů, pro které je na místě žalobcovu vlastnickou žalobu zamítnout. Z pohledu ustanovení § 118a odst. 2 o. s. ř. tedy nedošlo k tomu, že by soud prvního stupně věc posoudil jinak než podle právního názoru žalované, a proto nevystal žádný důvod pro učinění výzvy soudem prvního stupně žalované k doplnění tvrzení a návazného poučení o následcích nesplnění takové výzvy. Skutečnost, že soud prvního stupně na rozdíl od žalované neshledal důvody pro zamítnutí žaloby, není, jak se žalovaná mylně domnívá, jiným právním posouzením věci ve smyslu § 118 odst. 2 o. s. ř.
17. Námitkou překvapivosti rozsudku žalovaná spíše (prostřednictvím požadavku aplikace § 118a odst. 2 o. s. ř.) vytýká soudu prvního stupně, že jí dostatečně nevyjevil své úvahy tak, aby na ně mohla reagovat a oponovat jim. Takový požadavek žalované je však zcela nedůvodný, neboť zákon soudu neukládá, aby sdělil účastníkovi svůj názor, jak věc hodlá rozhodnout, nebo aby s nimi svůj zamýšlený názor (předem) konzultoval. Rozhodnutí soudu totiž může být pro účastníka nepředvídatelné nebo překvapivé pouze tehdy, pokud by soud při svém rozhodování přihlížel k něčemu jinému, než co účastníci tvrdili nebo jinak vyšlo najevo za řízení před soudem, nebo co v řízení uplatnili účastníci, tedy jinak řečeno, jen kdyby soud vzal v úvahu něco jiného, než co je známo také účastníkům řízení (přiměřeně srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 4. 10. 2018, sp. zn. 21 Cdo 2108/2018, řešící otázku překvapivosti rozhodnutí odvolacího soudu). Rozsudek soudu prvního stupně nemůže být pro žalovanou překvapivým, neboť soud vycházel ze skutečností, jež vyšly v řízení najevo tím, že byly tvrzeny oběma účastníky anebo vyšly najevo z jimi předkládaných důkazů. Všechna tvrzení žalobce i jím předkládané důkazy žalovaná znala, vyjadřovala se k nim a vznášela k nim své vlastní námitky a argumenty, a tedy soud prvního stupně nic pro účastníky překvapivého v odůvodnění rozsudku neřešil.

18. K námitce, že soud prvního stupně neúplně zjistil skutkový stav a neprovedl navržené důkazy:
19. Odvolací soud především odkazuje na odstavce 48 a 49 odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně, kde soud řádně vysvětlil důvody, pro které některé z žalovanou navržených důkazů neprovedl, a dále uvádí následující.
20. I kdyby soud prvního stupně provedl důkaz žalovanou navrženou nájemní smlouvou uzavřenou mezi žalobcem jako pronajímatelem a nájemcem [REDAKCE], ze které by pak zjistil výměru pronajatého pozemku a výši sjednaného nájemného, nemělo by to na rozhodnutí věci žádný vliv. Je tomu tak proto, že žalobcem pronajaté jiné pozemky jiným nájemcům jsou skutkově zcela odlišnou záležitostí, a to už z toho důvodu, že jsou využívány jiným způsobem (v nynější věci jde o využití pozemků žalobce umístěním garáže a u pozemků užívaných [REDAKCE] šlo o pozemky využívané k vybudování a provozování venkovních tenisových kurtů). Námitkou neprovedení důkazu zmíněnou nájemní smlouvou žalovaná chtěla podpořit argumentaci o zjevném zneužití práva žalobcem při jednání o uzavření nájemní smlouvy s žalovanou, a to oproti postupu žalobce u jiných pozemků, které jiným nájemcům pronajal, navíc za mnohonásobně nižší nájemné. Jak však správně uvedl soud prvního stupně v odstavci 68 odůvodnění jeho rozsudku, žalobce nezneužil vlastnické právo tím, že s žalovanou neuzavřel nájemní smlouvu, neboť každý předmět nájmu je specifický svými vlastnostmi, rozměry, využitím apod., a je tak z logiky věci zřejmé, že výše nájemného se ve vztahu ke každému předmětu nájmu liší. K tomu odvolací soud dodává, že uzavření nájemní smlouvy je vždy výsledkem dohody stran takové smlouvy, která je ovlivněna mnoha faktory, je projevem zásady autonomie vůle, a pokud žalobce coby vlastník pozemků s žalovanou nájemní smlouvu neuzavřel, šlo o jeho svobodné rozhodnutí vyplývající z existence jeho vlastnického práva k pozemkům, s nimiž může nakládat a disponovat podle své nezadatelné svobodné vůle. Navíc, jak na to správně poukázal soud prvního stupně, žalobce po žalované požadoval nájemné ve výši 470 Kč/m²/rok nikoliv svévolně, neboť měl pro tento požadavek podklad v podobě znaleckého posudku znalce [REDAKCE] ze dne 18. 4. 2005 (odst. 19 odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně).
21. K námitkám, že žalovaná nebyla stavebníkem a není ani jeho právním nástupcem, jelikož stavbu nabyta originálním způsobem v dražbě, čímž vznikl nový právní stav, jehož obsah není odvozen od původního nájemního vztahu stavebníka, a proto není aplikovatelná judikatura použitá soudem prvního stupně; že žalobě nemůže být vyhověno, neboť proti sobě stojí rovnocenná vlastnická práva žalobce a žalované; že je nutno aplikovat závěry rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 3 Cdo 45/92:
22. Odvolací soud především odkazuje na správné posouzení těchto námitek soudem prvního stupně v odstavcích 59-63 odůvodnění jeho rozsudku a dále uvádí následující.
23. Originární (neodvozený) způsob nabytí vlastnictví ke stavbě žalovanou ve veřejné dražbě má pouze ten důsledek, že nabyta vlastnictví způsobem, který se tradičně označuje jako privilegovaný, neboť při něm není rozhodné vlastnictví předchůdce nabyvatele věci ve veřejné dražbě (povinného), jelikož pro právoplatné nabytí vlastnictví v dražbě vydražitelem je rozhodující jen to, že usnesení o příklepu nabylo právní moci a že vydražitel zaplatil nejvyšší podání. Případné předchozí vady řízení včetně toho, zda dražební vyhláška nabyta právní moci, nejsou pro nabytí vlastnictví nijak významné. K právoplatnému nabytí vlastnictví vydražitelem dojde dokonce i tehdy, pokud povinný vůbec nebyl vlastníkem dražené věci a její skutečný vlastník o probíhající exekuci nevěděl. Tyto závěry vycházejí z ustálené judikatury Nejvyššího soudu, např. z rozsudku ze dne 27. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 3513/2016. V posuzované věci však jde o něco jiného, a to že žalovaná je současným vlastníkem stavby umístěné na pozemcích žalobce bez právního důvodu, a je povinna podle § 1042 o. z. takovou stavbu odstranit bez ohledu na to, zda ji nabyta originálním způsobem v dražbě, nebo by ji nabyta odvozeným způsobem od předchozího vlastníka, např. na základě kupní smlouvy. Řečeno jinak, pro závěr, že žalovaná je povinna odstranit stavbu umístěnou na pozemcích žalobce není právně významné,

zda stavbu nabyla originárním nebo odvozeným způsobem, když ani originární způsob nabytí vlastnictví nemůže znamenat, že se z časově omezeného práva (stavebníka [REDAKCE]) mít na pozemcích žalobce stavbu nestane právo časově neomezené nebo právo jiné, dosud neexistující, které žalovanou (pouze z důvodu nabytí vlastnictví v dražbě) opravňuje mít svou stavbu umístěnou na pozemcích žalobce. Z toho plyne, že je plně aplikovatelná judikatura Nejvyššího soudu zmiňovaná soudem prvního stupně o tom, že se stavba ani po zániku práva mít ji umístěnou na cizím pozemku nestane stavbou neoprávněnou ve smyslu § 135c obč. zák., neboť v době její výstavby občanskoprávní titul pro takovou výstavbu existoval. Jak vyplývá např. ze soudem prvního stupně citovaného rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 604/2013, oprávněnost stavby nezávisí na tom, jestli její vlastník byl či nebyl stavebníkem, ale naopak závisí na tom, jak si vlastník stavby upraví své vztahy s vlastníkem pozemku. Řečeno jinak, i vlastník stavby, který nebyl stavebníkem, může mít zřízení stavbu na cizím pozemku bez právního důvodu, jelikož oprávněnost umístění stavby se posuzuje po celou dobu její existence.

24. Důvodná není ani argumentace žalované, že zde proti sobě stojí rovnocenná vlastnická práva žalobce a žalované. Je tomu tak proto, že ačkoliv jsou obecně vzato vlastnická práva žalobce (k pozemkům) a žalované (ke stavbě) rovnocenná a oběma těmto vlastníkům přísluší stejná zákonná ochrana, nejde v posuzované věci o konflikt dvou zcela rovnocenných vlastnických práv, neboť právo žalované ke stavbě je oslabeno o absenci práva mít tuto stavbu umístěnou na pozemcích žalobce.
25. Žalovaná též nedůvodně prosazuje aplikaci závěrů rozsudku Vrchního soudu v Praze sp. zn. 3 Cdo 45/92. Vrchní soud v Praze totiž posuzoval skutkově naprosto odlišnou situaci, kdy šlo o žalobu vlastníka pozemku proti žalovanému zemědělskému družstvu coby vlastníku stavby na pozemku žalobce o vyklizení těchto pozemků, které právní předchůdci žalobce vnesli do družstva a na nichž v průběhu užívání bývalé jednotné zemědělské družstvo vybudovalo hospodářské budovy. Šlo tedy o situaci, kdy žalobce byl vlastníkem pozemku, na kterém se nacházely stavby žalovaného družstva, které tyto stavby vybudovalo na základě (v té době) časově neomezeného vlastnického práva k pozemku, které později zaniklo vydáním pozemku žalobci v restituci. Vrchní soud v Praze dospěl k závěru, že v takovém případě se nemůže vlastník pozemku domáhat odstranění stavby, a to ani proti právnímu nástupci stavebníka. Rozsudek Vrchního soudu v Praze zmiňuje a vykládá rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2019, sp. zn. 22 Cdo 5968/2017, kde vysvětluje rozdíly mezi dvěma typovými situacemi. V prvním případě stavebník zřídil stavbu na cizím pozemku na základě časově neomezeného práva mít na pozemku stavbu, které později zaniklo (za takové situace se vlastník pozemku nemůže domáhat odstranění stavby ani proti právnímu nástupci stavebníka). Ve druhém případě měl stavebník v době vybudování stavby k tomu občanskoprávní titul, ale šlo o oprávnění časově omezené nebo o případ, kdy stavebník věděl nebo vědět mohl a měl, že jeho právo stavby je pouze dočasné. V tomto druhém případě lze jako jediný způsob řešení situace připustit pouze odstranění stavby, kterého se vlastník pozemku domáhá podle § 126 odst. 1 obč. zák., přičemž výjimečné případy tvrdosti odstranění stavby jsou mimořádně řešitelné prostřednictvím § 3 odst. 1 obč. zák., uzavírá Nejvyšší soud ve zmíněném rozsudku sp. zn. 22 Cdo 5968/2017. V nyní posuzované věci jde přitom o onen druhý případ zmiňovaný Nejvyšším soudem, kdy stavba žalované není stavbou neoprávněnou, avšak stavebník, který ji zřídil, tak učinil na základě časového omezeného práva mít na pozemku stavbu (na základě nájemního práva), a proto je důvodná žaloba žalobce coby vlastníka pozemků podle § 1042 o. z. na odstranění stavby žalované.
26. K odvolacím námitkám, že jednání žalobce je v rozporu s dobrými mravy, zneužitím práva, je nepoctivé a těží z protiprávního stavu, který žalobce vyvolal:
27. Odvolací soud se plně shoduje se soudem prvního stupně v jeho závěru, že nejsou dány výjimečné předpoklady pro zamítnutí žaloby z toho důvodu, že by ze strany žalobce šlo o zjevné

zneužití práva ve smyslu § 8 o. z. (v poměrech právní úpravy do 31. 12. 2013 by šlo o výkon vlastnického práva v rozporu s dobrými mravy podle § 3 odst. 1 obč. zák.). Nebyly totiž splněny kumulativní podmínky formulované judikaturou pro výjimečné odmítnutí ochrany vlastnického práva žalobce, tedy že by výkon jeho práva na ochranu vlastnictví vážně poškodil žalovanou, že by žalobci nepřinesl odpovídající prospěch, a že by se vyhovění žalobě dotýkalo zvláště závažného zájmu žalované.

28. Žalovaná zejména poukazuje na jednání o uzavření nájemní smlouvy, které bylo podle jejího názoru ze strany žalobce svévolné a nerovné oproti jiným uživatelům pozemků žalobce. S touto námitkou se soud prvního stupně správně vypořádal v odstavcích 64 a 68 odůvodnění rozsudku. Lze zopakovat, že bylo zcela na žalobci rozhodnout se, s kým a za jakých podmínek vstoupí do obligačního vztahu založeného nájemní smlouvou, a pokud mezi účastníky nedošlo ke konsenzu na obsahu nájemní smlouvy, nelze z toho dovozovat zneužití žalobcova vlastnického práva. Nepřípadná je též argumentace žalované, že chtěla platit žalobci za užívání pozemků obvyklé nájemné určené soudem v jiném řízení ve výši 20 Kč/m²/rok, ale žalobce svévolně požadoval částku mnohonásobně vyšší (470 Kč/m²/rok). Tento požadavek žalobce však nevykazoval žádné znaky šikanózního jednání, a to i s ohledem na to, že uvedené nájemné žalobce požadoval na základě znaleckého posudku.
29. Žalovaná též argumentovala tím, že požadavek žalobce na odstranění stavby porušuje pokojný stav panující v lokalitě již od roku 1992. S touto námitkou se soud prvního stupně správně vypořádal v odstavcích 75 a 76 odůvodnění rozsudku. Lze zopakovat, že mezi stranami nikdy žádný pokojný stav nepanoval, neboť režim umístění stavby na pozemcích žalobce byl od roku 1992 do roku 2001 upraven nájemní smlouvou, která zanikla výpovědí, a záhy po nabytí vlastnictví žalované ke stavbě v roce 2004 až prakticky doposud se účastníci pokoušeli vyřešit majetkoprávní vztahy, což se však ve vztahu k umístění stavby na pozemcích žalobce nepodařilo; podařilo se to pouze ve vztahu k bezdůvodnému obohacení, o jehož části byla uzavřena dohoda o narovnání.
30. Správně se soud prvního stupně vypořádal i s argumentací žalované vysokou hodnotou stavby ve výši 175 milionů Kč (odstavec 65 odůvodnění), vysokými náklady na odstranění stavby ve výši 100 milionů Kč (odstavce 69, 84, 85 odůvodnění), využitelností stavby při záměru žalobce revitalizovat celé území (odstavec 72 odůvodnění) a riziky odstranění stavby (odstavec 84 odůvodnění).
31. Odstranění stavby přinese žalobci (odpovídající) prospěch, který je dán tím, že bude moci přistoupit k záměru revitalizovat území Za Lužánkami, což sdělil žalované již v roce 2016 (odstavec 37 odůvodnění). Za vážné poškození žalované pak nelze pokládat argument, že stavba je jediným jejím majetkem.
32. K námitce žalované o zneužití práva žalobcem lze uzavřít, že spor je důsledkem nedostatečně obezřetného a nedbalého postupu žalované, neboť v dražbě dobrovolně nabyta vlastnictví ke stavbě na cizím pozemku, aniž by si zjistila či ověřila, jaký je právní titul pro umístění stavby na pozemku. Kdyby takto postupovala, nepochybně by zjistila, že právní titul pro umístění stavby na pozemcích žalobce již dva roky před dražbou zanikl výpovědí nájemní smlouvy, a mohla tedy zvážit rizika, které logicky přináší vlastnictví ke stavbě na pozemku cizího vlastníka umístěné tam bez právního důvodu. Žalovaná přitom musela vědět, že v dražbě nabývá stavbu na cizím pozemku, neboť předmětem dražby byla pouze stavba, a žalovaná vlastníkem pozemku nebyla. Důsledky tohoto postupu při nabytí vlastnického práva nyní žalovaná nemůže používat jako argument pro zamítnutí vlastnické žaloby; naopak takové jednání musí jen a pouze k tíži samotné žalované.
33. Odvolací soud tedy z výše uvedených důvodů podle § 219 o. s. ř. rozsudek soudu prvního stupně v jeho výroku I. o meritu věci jako věcně správný potvrdil.

34. Jako věcně správný podle § 219 o. s. ř. odvolací soud potvrdil i výrok II. rozsudku soudu prvního stupně o náhradě nákladů řízení, kterou soud správně podle § 142 odst. 1 o. s. ř. přiznal úspěšnému žalobci, a to ve výši odpovídající obsahu spisu a právní úpravě. Soud prvního stupně považoval náklady žalobce na právní zastoupení advokátem za účelně vynaložené, přestože je žalobce statutárním městem, s čímž se odvolací soud také ztotožňuje (odst. 89 odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně).
35. Výrokem II. tohoto rozsudku odvolací soud podle § 142 odst. 1 a § 224 odst. 1 o. s. ř. přiznal úspěšnému žalobci náhradu nákladů odvolacího řízení v celkové částce 4 356 Kč, jež sestává z mimosmluvní odměny advokáta žalobce za dva úkony právní služby po 1 500 Kč za úkon (vyjádření k odvolání, účast u jednání odvolacího soudu dne 24. 8. 2023) podle § 6 odst. 1, § 7 bod 4, § 9 odst. 3 písm. a), § 11 odst. 1 písm. g), k) vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb, dvou náhrad hotových výdajů advokáta po 300 Kč za zmíněné dva úkony právní služby podle § 13 odst. 1, 4 cit. vyhlášky a náhrady za daň z přidané hodnoty v sazbě 21 % ve výši 756 Kč podle § 137 odst. 3 písm. a) o. s. ř.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání k Nejvyššímu soudu ve lhůtě dvou měsíců od jeho doručení, prostřednictvím soudu prvního stupně; takové dovolání je však přípustné pouze tehdy, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

Dovolání není samostatně přípustné proti rozsudku v části týkající se výroku o nákladech řízení.

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

Brno 24. srpna 2023

JUDr. Dušan Schinzel v. r.
předseda senátu