



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Brně rozhodl předsedkyní senátu Mgr. Martinou Beránkovou jako samosoudkyní ve věci

žalobce: **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

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

o odstranění stavby

takto:

- I. Žalovaná je povinna odstranit na vlastní náklady stavbu - budovu č.p. 609 (garáž) postavenou na pozemcích parc. č. 1084/6, 1084/9, 1084/10 v k. ú. Ponava, zapsanou na listu vlastnictví č. 1043 pro obec Brno a katastrální území Ponava u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město, z pozemků parc. č. 1084/6, 1084/9, 1084/10 zapsaných na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Brno a katastrální

území Ponava u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, včetně všech jejích součástí a příslušenství, do šesti měsíců od právní moci rozsudku.

- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 31.136 Kč, k rukám právního zástupce žalobce, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Předmětem řízení byla žaloba, kterou se žalobce vůči žalované domáhal odstranění stavby specifikované ve výroku tohoto rozhodnutí.

Obsah žaloby

2. Žalobce (čl. 1-5 spisu) uvedl, že je vlastníkem pozemků parc. č. 1084/6, 1084/9 a 1084/10 v katastrálním území Ponava zapsaných na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Brno a katastrální území Ponava u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. Na těchto pozemcích byla stavebníkem [REDAKCE] v roce 1992 postavena stavba – budova č. p. 609 (garáž) zapsaná na listu vlastnictví č. 1043 pro obec Brno a katastrální území Ponava u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj a katastrální pracoviště Brno-město, jejíž výlučným vlastníkem je žalovaná. Žalobce v roce 1992 přenechal na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 24. 2. 1992 [REDAKCE] k dočasnému užívání mj. i pozemek parc. č. 805 v k. ú. Ponava, ze kterého byly později vyčleněny shora uvedené pozemky, na kterých [REDAKCE] zřídil stavbu garáží č. p. 609. Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou čtyřiceti let s tím, že žalobce ji byl oprávněn tuto nájemní smlouvu vypovědět při hrubém porušení povinností nájemcem dle článku IV. odst. 1 a odst. 2. Nájemce byl v prodlení s placením nájemného, a proto žalobce uplatnil své právo a nájemní smlouvu dopisem ze dne 6. 4. 2001 vypověděl. Výpovědní doba činila tři měsíce a uplynula ke dni 31. 7. 2001. Z kolaudačního rozhodnutí Úřadu městské části Brno-Královo Pole, odboru výstavby a životního prostředí ze dne 20. 7. 1993, č. j. Výst.: 936-1471/93 vyplývá, že garáže, parkoviště, automatický mycí tunel byly kolaudovány v rámci stavby „Dostavba a rekonstrukce areálu FC Boby – Zbrojovka Brno“ jako tzv. stavby dočasné a platnost tohoto kolaudačního rozhodnutí je vázána na dobu pronájmu pozemku uvedenou ve smlouvě o pronájmu pozemku uzavřené dne 24. 2. 1992 mezi žalobcem a [REDAKCE]. Podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 25. 11. 2014, č. j. 15 Co 274/2014-349, se jedná o nadzemní stavbu postavenou na všech dotčených pozemcích sestávající se z jednoho nadzemního podlaží a jednoho podzemního podlaží a součástí prvního nadzemního podlaží stavby garáží je plocha parkoviště nacházející se na provozní vrstvě střešní konstrukce prvního podzemního podlaží.
3. Žalovaná nabyla vlastnické právo ke stavbě č. p. 609 (garáž) okamžikem udělení příklepu v dražbě konané dne 23. 9. 2003. Vlastnické poměry k předmětným pozemkům, na kterých se stavba nachází, byly v okamžiku dražby evidentní a bylo nesporné, že se jedná o stavbu na cizím pozemku. Žalovaná věděla či vědět mohla, že nemá k užívání pozemků žádný právní titul, neboť původní právní titul v podobě nájemní smlouvy ze dne 24. 2. 1992 zanikl. Žalovaná nabyla stavbu za částku 7.100.000 Kč. Poté, co se žalovaná stala vlastníkem předmětné stavby, nebyla mezi ní a žalobcem uzavřena žádná nájemní smlouva nebo jiná dohoda, která by žalovanou opravňovala k užívání předmětných pozemků ve vlastnictví žalobce. Žalovaná s ohledem na skutečnost, že nájem předmětných pozemků skončil ke dni

31. 7. 2001, nemá žádný právní titul k jejich užívání, přesto žalovaná do dnešního dne dočasnou stavbu garáže neodstranila a pozemky žalobce i nadále neoprávněně užívá.
4. Žalobce žalovanou dopisem ze dne 25. 11. 2019 vyzval k odstranění stavby garáže, a to ve lhůtě šesti měsíců od doručení výzvy. Žalovaná do dnešního dne předmětnou stavbu neodstranila, a i nadále pozemky žalobce bez právního důvodu užívá a neoprávněně zasahuje do jeho vlastnického práva. Žalovaná na výzvu k odstranění stavby reagovala odmítavě dopisem ze dne 28. 1. 2020. Za účelem vyřešení věci byla v minulosti vyvíjena snaha o mimosoudní řešení věci, shodu na řešení se však stranám najít nepodařilo a z tohoto důvodu tak žalobci nezbývá než uplatnit ochranu svého vlastnického práva a domáhat se odstranění předmětné stavby. Stavba garáží je stavbou na cizím pozemku, která byla zřízena na základě práva, které bylo předem časově omezeno. Žalovaný, resp. i stavebník, od počátku věděli, že právo ke řízení stavby je časově limitováno a podstoupili riziko, že po zániku práva k pozemku budou muset stavbu odstranit. Nájemní smlouva byla uzavřena zcela svobodně a její uzavření bylo na dobrovolném rozhodnutí stavebníka, který musel zvážit všechny okolnosti, které souvisejí s uzavřenou nájemní smlouvou. Žalobce v žalobě dále citoval judikaturu Nejvyššího a Ústavního soudu vztahující se k otázce rozdílného vlastnictví stavby a pozemku a k nárokům vlastníka pozemku vůči vlastníku stavby. Žalobce se domáhá odstranění garáže, neboť žalovaný nabyl předmětnou stavbu v době, kdy byl již zaniklý původní právní titul existence této stavby na cizím pozemku, a žalovaná o této skutečnosti věděla, či vědět mohla a žalovaná tak nikdy nebyla v dobré víře, že předmětná stavba bude moci být na pozemku umístěna trvale.

Vyjádření žalované

5. Žalovaná v podání ze dne 7. 5. 2020 (č. l. 11 spisu) uvedla, že žalobou uplatněný nárok neuznává a nesouhlasí s odstraněním stavby. Žalovaná uvedla, že předmět řízení je pro ni velmi důležitý, neboť pokud by byl žalobce v řízení úspěšný, jednalo by se o extrémní zásah do vlastnického práva žalované, kdy se žalobce domáhá odstranění stavby v hodnotě přibližně 170 milionů korun s náklady na její odstranění v řádu desítek milionů korun.
6. Žalovaná dále ve svém vyjádření ze dne 30. 6. 2020 (č. l. 20-31 spisu) uvedla, nárok žalobce nemá oporu v hmotném právu a jednání žalobce předcházející podané žalobě bylo nekonzistentní, šikanózní a vymykající se zdravé logice uvažování. Žalobce vůči žalované postupuje šikanózním způsobem a jeho postup nelze kvalifikovat jinak než jako rozporný s dobrými mravy, resp. jako zneužití práva. Judikatura citovaná žalobcem je na daný případ neaplikovatelná, neboť žalovaná nebyla stavebníkem, který by měl vědět, že staví stavbu s vypověditelným nebo časově omezeným právním titulem a nebyla ani právním nástupcem stavebníka. Žalovaná je originárním nabyvatelem stavby ve veřejné dražbě, které nebyly známy ani předány žádné informace o údajné dočasnosti stavby. Předmětná stavba je masivním železobetonovým objektem o zastavěné ploše o výměře 4.219 m² založeným z důvodu nestabilního podloží na tzv. pilotách, který je tvořen jedním nadzemním podlažím, v kterém se nachází provozní plocha venkovního parkoviště s kapacitou 125 míst, výstup výtahové šachty se zázemím hlídací služby, parkoviště, výstup požárního schodiště, dvě zastřešené příjezdové rampy, a jedním podzemním podlažím, kde se nachází kryté parkovací prostory s kapacitou 196 míst, vrátnice a rozvodna. Při zakládání předmětné stavby bylo instalováno celkem 283 pilotů FRANKI s průměrem 43 cm a hloubkou uložení nejm. 11 metrů pod základy. Ze studie zakládání společnosti GEOTECHNIKA spol. s r. o. ze dne 11. 6. 1992 vyplývá, že bylo provedeno měření tzv. bodných proudů v podloží stavby a byla naměřena proudová hustota s extrémními hodnotami, a proto bylo navrženo založení stavby na pilotách se speciální úpravou a stejně byly upraveny betony pilotových záhlaví. Ze zmíněné studie zakládání pak mj. vyplývá, že vzhledem ke složitým stabilitním poměrům tak posuzovala i stabilitu celého

svahu a uzavírá, že stabilita svahu vůči ulici Drobného byla významně zvýšena právě umístěním objektu předmětné stavby garáží, kdy v případě odstranění předmětné stavby zcela reálně hrozí, že dojde k narušení stability svahu vůči ulici Drobného, kde stojí bytové domy. Rovněž hrozí statické narušení všech objektů v areálu Boby centra. Žalobce se domáhá odstranění předmětné stavby, kdy hodnota stavby byla stanovena znaleckým posudkem znaleckého ústavu Kreston A&CE Consulting, s. r. o. č. 3124-184/17 ze dne 7. 8. 2017 ve výši 174.764.000 Kč a náklady na odstranění předmětné stavby vč. pilotů FRANKI byly znalcem předběžně vyčísleny na částku 100.000.000 Kč. Žalobce se odstranění takové stavby domáhá v situaci, kdy je politickou reprezentací poukazováno na nedostatek parkovacích míst v Brně a je nutno vybudovat síť záchytných parkovacích domů. Dle žalované hrozí v případě odstranění předmětné stavby narušení statiky okolních objektů Boby centra i přílehlých bytových domů. S předmětnou stavbou garáží navíc počítá projekt revitalizace fotbalového stadionu Za Lužánkami jako s parkovacími plochami a technickým zázemím. Žalovaná předmětnou stavbu nabyla ve veřejné dražbě dne 23. 9. 2003 originálním způsobem v dobré víře, aniž by z jakýchkoliv informací či listin, které byly ve veřejné dražbě k dispozici, vyplývalo, že se jedná o stavbu dočasnou, a aniž by jí byly známy podrobnosti o nájemním vztahu mezi žalobcem a [REDAKCE]. Žalovaná měla legitimní očekávání a dobrou víru vyplývající z toho, že v zájmové lokalitě panoval pokojný stav, kdy žalobce trpěl na svých pozemcích stavby areálu Boby centra a mezi stranami probíhala 17 let jednání nejprve o uzavření nájemní smlouvy, následně o směně stavby za pozemky žalobce a žalobce nikdy v minulosti až do listopadu 2019 nevzněl požadavek na odstranění předmětné stavby, ačkoliv jej mohl vznést již 6. 4. 2001, když vypověděl předmětnou nájemní smlouvu. Nečinnost žalobce, resp. jeho aktivní kroky, kdy stavbu na svých pozemcích trpěl, a i aktivním jednáním žalovanou utvrzoval v legitimním očekávání v trvání pokojného stavu, musí být vzaty v potaz ohledně kvalifikace jednání žalobce v rozporu s dobrými mravy. Žalovaná neměla o podrobnostech nájemního vztahu mezi žalobcem a [REDAKCE] a o jeho ukončení v době dražby žádné informace, kdy v dražební vyhlášce ze dne 12. 8. 2003 nebylo ničeho ve vztahu k trvání a ukončení nájemního vztahu, ani ohledně dočasného charakteru stavby, uvedeno. Závěr žalobce o tom, že předmětná stavba byla kolaudována jako stavba dočasná, je nesprávný, kdy kolaudační rozhodnutí nemůže platně založit charakter stavby jako stavby dočasné. Dočasnost stavby může být omezena pouze ve stavebním povolení, v něm ale žádná podmínka dočasnosti obsažena není a stavby jsou tedy povoleny jednoznačně jako stavby trvalé. V území již od roku 1992 panoval pokojný stav, a to přinejmenším stran strpění veškerých staveb v areálu Boby centra na pozemcích žalobce. Tento pokojný stav pokračoval kontinuálně i poté, co žalobce vypověděl v roce 2001 nájemní smlouvu, neboť z žádného žalobního tvrzení ani z důkazů nevyplývá, že by žalobce stavby Boby centra na svých pozemcích nehodlal po skončení nájemního vztahu trpět. Legitimní očekávání žalované, že žalobce hodlá předmětné stavby na svých pozemcích trpět, pak umocnil znalecký posudek znalce [REDAKCE] č. 1536-109/2001 ze dne 10. 12. 2001, jehož objednatelem byl žalobce a jehož účelem bylo stanovení ceny obvyklého nájemného pro návrh smlouvy o pronájmu. Posudek byl součástí podkladů, které měla žalovaná k dispozici. Žalovaná vycházela z legitimního očekávání, které se opíralo o pokojný stav v území, a navíc měla dobrou víru, když se seznámila s žalobcem zadaným posudkem ohledně nájemného, že tento pokojný stav není narušen. Žalovaná hodnotí jednání žalobce ohledně uzavření nájemní smlouvy jako přičící se dobrým mravům. Žalovaná byla připravena platit nájemné v obvyklé výši. Žalobce žalované zaslal návrh nájemní smlouvy, kde požadoval 470 Kč/m²/rok, tedy sedmnáctinásobek ceny obvyklé, v situaci, kdy s majiteli sousedních staveb byla uzavřena smlouva za cenu 40 Kč/m²/rok. Žalovaná na takové znění nájemní smlouvy nepřistoupila a postup žalobce vůči ní hodnotí jako selektivní, diskriminační a rozporný s dobrými mravy. Žalobce tímto požadavkem sám zapříčinil, že nájemní smlouva na pozemky pod předmětnou stavbou uzavřena nebyla. To, že se strany nedohodly na uzavření nájemní smlouvy, pak

vyústilo v podání série žalob o vydání bezdůvodného obohacení, kdy žalobce se domáhá vydání bezdůvodného obohacení za užívání pozemku předmětnou stavbou, naproti tomu žalovaná se domáhala vydání bezdůvodného obohacení za užívání nadzemního podlaží předmětné stavby jako veřejného parkoviště. Vztahy účastníků byly až do 22. 2. 2017 narovnány dohodou o narovnání ze dne 27. 6. 2017. V roce 2016 pak byla ze strany žalobce zahájena jednání, která měla směřovat ke smírnému vypořádání předmětné stavby. Strany mezi sebou opakovaně korespondovaly a jednaly. Z korespondence vyplývá, žalobcův dlouhodobý zájem o revitalizaci areálu bývalých sportovišť k. ú. Ponava a majetkoprávní vypořádání. Jednání byla vedena nejprve o prodeji žalobci a o finančním vyrovnání v návaznosti na ocenění dle znaleckého posudku, následně se jednalo o směně předmětné stavby za jiný nemovitý majetek ve vlastnictví žalobce. Jednání ale z politických důvodů na straně žalobce nevyústila v dohodu. V rámci jednání mezi stranami byl zpracován znalecký posudek stanovící hodnotu stavby podzemních garáží v částce 174.764.000 Kč. Žalobce s ohledem na nynější politickou reprezentaci pak překvapivě žalovanou vyzval k odstranění stavby garáží. Vedení soudních sporů i uzavření dohody o narovnání a jednání žalobce o směně utvrzovalo žalovanou po léta v dobré víře a v legitimním očekávání, že v zájmové lokalitě panuje pokojný stav, že žalobce trpí na svých pozemcích stavby areálu Boby centra a že tomu bude i do budoucna. Žalobce svým návrhem týkající se odkupu předmětné stavby v podstatě vyloučil možnost uzavření dohody, neboť nabídka žalobce byla v tak hrubém nepoměru k hodnotě majetku, že se z jeho strany jedná o účelový krok. Na jednání konaném dne 24. 2. 2020 žalobce učinil nabídku na odkup předmětné stavby, ale také všech nemovitostí v zájmovém území ve vlastnictví společnosti MASADA, a. s. a CZEHCITY, a. s., za částku 20.000.000 Kč, ačkoliv podle znaleckých posudků činí jen hodnota stavby garáže 174.764.000 Kč, společnost CZEHCITY, a. s. byla oceněna částkou 73.425.000 Kč a společnost MASADA, a. s. na částku 14.273.450 Kč. Žalobce nabídl za stavby, které by jeho pozemky zhodnotily o více než jednu miliardu korun, částku 20.000.000 Kč. Žalobce chtěl také dosáhnout zpětvzetí žalob o vydání bezdůvodného obohacení v objemu dalších 55.142.801 Kč, z čehož je patrné, že ze strany žalobce šlo o nabídku, která jím nemohla být míněna vážně. Žalobcem citovaná rozhodnutí nejsou přílehavá dané věci, neboť je v nich odlišné postavení účastníků. Žalovaná v nyní projednávané věci na rozdíl od v judikátech řešených případů nevystupuje jakožto stavebník, ale jakožto originární nabyvatel stavby ve veřejné dražbě. Stejně tak judikatura není použitelná s ohledem na rozsah a charakter samotné stavby, kdy judikáty citované žalobcem se týkaly převážně drobných staveb či přístavků, příp. zemědělských staveb, zatímco žalobce se žalobou domáhá odstranění rozsáhlého komplexu předmětné stavby podzemních garáží s masivní železobetonovou konstrukcí. Postavení žalované je zcela odlišné od postavení žalovaných v komentovaných judikátech, kdy toto není odvozeno od postavení stavebníka. Žalovaná předmětnou stavbu nabyla originárně, tj. dražbou, žalovaná nevstoupila do práv a povinností stavebníka, ale nabyla práva ke garážím originárně, tj. nezávisle na osobě stavebníka. Žalovaná není právní nástupkyní stavebníka tedy subjektu, který by měl dočasně právo mít na pozemku stavbu a jehož právo zaniklo. Žalovaná nemá a nikdy ani neměla postavení nájemce, jehož oprávnění mít stavbu na cizím pozemku zaniklo a předmětné garáže tedy představují stavbu, k níž má žalovaná věcné právo, které nabyla dražbou. Nabytím stavby v dražbě vznikl stav, kdy vedle sebe existují dva vlastníci v rovném postavení. Judikatura v tomto případě dovodila existenci dvou rovnocenných vlastnických práv. Nabytím stavby v dražbě se vztah pozemek vs. stavba dostal v podstatě do právního vakua, kdy originárním nabytím garáží žalovanou vznikl nový právní stav, jehož obsah není odvozen od původního vztahu nájemního. Vlastnická práva ke stavbě a pozemku zůstávají odlišná, jsou rovnocenná, navzájem si konkurující a žádné z nich nelze označit za právo silnější, a proto i přes absenci právního titulu k umístění stavby se vlastník pozemku nemůže domáhat odstranění této stavby a žalovaná proto s ohledem na všechny tyto důvody navrhuje zamítnutí žaloby.

7. Žalobce v replice k vyjádření žalované ze dne 17. 8. 2020 (čl. 35–42 spisu) uvedl, že žalobce nikdy nebyl názoru, že existence cizí stavby na jeho pozemku je pro něj vyřešenou záležitostí, což vyplývá již z jeho účasti v dražbě. Žalobce dále poukázal na disproporci nároků žalované vůči žalobci v případě jejího požadavku na bezdůvodné obohacení. Žalobce se v minulosti opakovaně pokoušel rozdílné vlastnictví pozemku a stavby vyřešit, ovšem bezúspěšně; žaloba je logickým vyústěním vzniklé situace. Žalovaná bezdůvodně spoléhala na „pokojný stav“, který ale neexistoval. Žalovaná nemohla mít dobrou víru a legitimní očekávání, že umístění stavby na cizím pozemku z právního důvodu, který odpadl a byl od počátku časově omezen, je nezměnitelné. Žalobce nepostupuje v rozporu s dobrými mravy, domáhá se žalobou jen svých práv. K úspěšnému uplatnění námitky dobrých mravů musí být kumulativně splněny tři podmínky. Žalovaný stavbu komerčně neužívá, parkování nezpłatňuje apod. Odstraněním stavby bude žalované zabráněno soudně po žalobci vymáhat částku 3.420.000 Kč a vyšší; bude odstraněn protiprávní stav. Žalobcem zamýšlená revitalizace nebude limitována existencí cizí stavby na jeho pozemku, neboť jiná personálně s žalovanou propojená společnost ztěžuje žalobci revitalizaci území. Odstraněním stavby nemůže být dotčen ani zvlášť významný zájem žalované, která jej spatřuje v hodnotě stavby, což dle žalobce není. Námitka rozporu s dobrými mravy obstát nemůže, neboť nejsou kumulativně splněny tři podmínky. Neobstojí ani argumentace žalované o originárním způsobu nabytí práva; titul pro umístění stavby byl od počátku časově omezen. Nabytím stavby v dražbě se nezměnil důvod pro její umístění a neexistuje ani žádný jiný důvod pro její umístění na cizím pozemku. Žalovaná měla a mohla vědět, že právní titul je od počátku časově omezený, a žalobce má právo požadovat odstranění stavby. Na žalovanou se vztahují všechna ustanovení o vlastníku stavby. Lichá je i argumentace žalované ohledně hodnoty stavby – jednak ji žalobce rozporuje, nadto to není důvod pro zamítnutí žaloby. Platí a existuje rovnost před zákonem a nelze tak zvýhodňovat ekonomicky silnější subjekt oproti ekonomicky slabšímu, neboť by se jednalo o diskriminaci. Vlastnické právo všech je stejné co do obsahu i rozsahu ochrany. Vlastníku pozemku náleží ochrana jeho vlastnického práva vůči vlastníku stavby postavené na základě dočasného soukromoprávního titulu, jehož platnost skončila.
8. Žalovaná v replice k vyjádření žalobce ze dne 5. 10. 2020 (čl. 46–51 spisu) uvedla, že žalobce založil a po léta udržoval pokojný stav, na který žalovaná vázala své legitimní očekávání strpění předmětné stavby na pozemku žalobce. Žalovaná spolu s dalšími personálně propojenými společnostmi ovládanými Liborem Procházkou měla v předmětném území záměr vybudovat administrativně obchodní komplex CZEHCITY. Žalovaná nárok žalobce považuje za rozporný s dobrými mravy a za zneužití práva. Žalobce způsobil živelné parkování sám tím, že nepovolil oplacení prostranství. Pronájem garáží je limitován probíhajícím řízením. Žalovaná nikterak revitalizaci území nebrání, naopak si nechala zpracovat studii, ze které vyplývá rozšíření parkovacích ploch o několik nadzemních pater. Žalovaná při nabývání stavby garáží nevěděla a vědět nemohla, že právo mít na pozemku umístěnou stavbu je časově omezeno.
9. Žalobce v replice k vyjádření žalovaného ze dne 27. 11. 2020 (čl. 57–61 spisu) odkázal na rozsudek zdejšího soudu ze dne 30. 9. 2020, č. j. 247 C 16/2019, kde soud uzavřel, že žalovaná nemůže těžit z protiprávního stavu v podobě existence její stavby garáže na pozemku žalobce s tím, že žádá-li žalovaná, aby skutečnost, že tento protiprávní stav trvá již dlouho, byla soudem zohledněna k jejímu prospěchu, jde o požadavek nemravný a rozporný se zásadami a ideou práva. Žalovaná jednala nerozvážně, když dobrovolně v dražbě vynaložila peněžní prostředky k získání stavby zřízené na cizím pozemku na základě již zaniklého časově omezeného obligačního práva a musela si být vědoma rizik s tím spojených. Dražbou se z časově omezeného a zaniklého právního titulu časově neomezený nestane. Nejedná se o dvě si vzájemně rovnocenná a konkurující práva, právo žalované coby vlastníka stavby je od

počátku oslabeno nedostatkem titulu k jejímu umístění. Obsah stavebního povolení či kolaudačního rozhodnutí nemá vliv na existenci soukromoprávního titulu umožňujícího mít stavbu na cizím pozemku.

10. Žalovaná v replice k vyjádření žalobce ze dne 10. 6. 2021 (čl. 63–66 spisu) mj. uvedla, že se nadále nebrání racionálnímu majetkoprávnímu vypořádání pozemků pod stavbou a že žalobu na odstranění stavby považuje za zřejmý excés, jejímž cílem není eliminace závadného stavu, ale poškození žalované. Stavba nebrání revitalizaci areálu Zbrojovky Brno, s garážemi se jako plně využitelnými počítá. Podzemní stavby se běžně neodstraňují, vždy se hledá možnost, jak je zakomponovat do nového využití území.

Dokazování

11. Soud u jednání provedl dokazování *níže uvedenými listinami*, ze kterých zjistil následující skutkový stav.
12. Žalobce je mj. vlastníkem pozemků parc. č. 1084/6, parc. č. 1089/9 a parc. č. 1084/10 nacházejících se v k. ú. Ponava, obec Brno, zapsaných na LV č. 10001 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, na nichž stojí stavba č. p. 609 zapsaná na LV č. 1043 ve vlastnictví žalované (viz výpis z katastru nemovitostí ke dni 16. 1. 2019, seznam nemovitostí na LV č. 1043). Pozemek parc. č. 1084/6 byl vyčleněn z původního pozemku parc. č. 1084/1 a z pozemku parc. č. 1084/6 pak byly vyčleněny pozemky parc. č. 1084/6, 1084/9 a parc. č. 1084/10 (viz geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 464-106/2022 ze dne 12. 12. 2002 a geometrický plán pro vyznačení budov č. 482-110/2003 ze dne 17. 12. 2003).
13. Mezi žalobcem a [REDAKCE] byla dne 24. 2. 1992 uzavřena smlouva o nájmu pozemků zahrnující mj. i pozemek parc. č. 805, ze kterého byly následně vyčleněny předmětné pozemky. Účelem nájmu pozemků bylo provozování sportovní a podnikatelské činnosti nájemce. Nájemce měl dle smlouvy provést opravu a rekonstrukci fotbalového stadionu FC Zbrojovka Brno a dále provést výstavbu sportovně-společenského centra, v němž bude postaven hotel, víceúčelová hala, poliklinika, nákupní centrum a další objekty s tím, že po dokončení výstavby a kolaudaci bude nájemce v nemovitostech provozovat činnost v souladu s kolaudačním rozhodnutím. Smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu určitou v délce čtyřiceti let. Nájemní smlouvu bylo možné ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí s výpovědní lhůtou tří měsíců. Z bodu V. 5. smlouvy vyplývá, že strany se dohodly, že do šesti měsíců od účinnosti této smlouvy uzavřou smlouvu o uzavření budoucí smlouvy ve smyslu § 289 a násl. obchodního zákoníku, která bude řešit vzájemná předkupní práva (viz nájemní smlouva). Dodatky č. 1 ze dne 30. 12. 1992, č. 2 ze dne 30. 12. 1992 a č. 3 ze dne 4. 2. 1993 pak byla upravena výše sjednaného nájemného, podmínky smlouvy a rozšířen předmět nájmu o další pozemky (viz tři dodatky k nájemní smlouvě).
14. Dopisem ze dne 6. 4. 2001 dal žalobce nájemci [REDAKCE] výpověď z nájemní smlouvy z důvodu neplacení nájemného (viz výpověď smlouvy). Tato výpověď byla nájemci doručena dne 11. 4. 2001 (viz výpověď vč. doručenky).
15. Stavba mj. předmětné garáže byla povolena stavebním povolením ze dne 19. 3. 1992, č. j. Výst. 330/92. ing. Še. Nov., a to v rámci stavby „Dostavba a rekonstrukce areálu FC Boby – Zbrojovka Brno“ (viz stavební povolení).

16. Ze studie zakládání společnosti GEOTECHNIKA spol. s r.o. z června 1992 soud zjistil způsob založení předmětné stavby. K jejímu založení byly vzhledem k podloží stavby za účelem zajištění její stability využity piloty FRANKI s průměrem 420 mm a hloubkou jejich uložení okolo 11 m. Popis stavby a její charakteristika vyplývají mj. i ze sdělení zodpovědného projektanta [REDAKCE] a z jeho prohlášení ze dne 21. 3. 2013.
17. Z kolaudačního rozhodnutí odboru výstavby a životního prostředí Úřadu městské části Brno – Královo Pole ze dne 20. 7. 1993, č. j. Výst.: 936-1471/93 ing.Še, vyplývá, že Úřad městské části Brno-Královo Pole povolil užívání stavby „Dostavba a rekonstrukce areálu FC Boby – Zbrojovka Brno“ při ulici Sportovní v Brně situované mj. na pozemcích parc. č. 805 s tím, že stavba obsahuje mj. i objekt podzemní garáže, parkoviště a automatického mycího tunelu s tím, že platnost kolaudačního rozhodnutí je dle jeho bodu 4 vázána na dobu pronájmu pozemku uvedenou ve smlouvě o pronájmu pozemku uzavřenou dne 24. 2. 1992 mezi žalobcem a [REDAKCE]
18. Z technické zprávy Hexaplan [REDAKCE] z března 1992 týkající se stavby „Dostavba a rekonstrukce areálu FC Boby – Zbrojovka Brno“ pak vyplývá popis předmětné budovy garáží po technické stránce, dále geologické poměry v místě a způsob založení této budovy. Jedná se o jednopodlažní podzemní garáže s podlahou a stropem členěným do tří výškových úrovní. Objekt je z monolitického železobetonu.
19. Z expertního posudku č. 3/05 znalce [REDAKCE] ze dne 18. 4. 2005 vyplývá, že cena za užívání předmětných tří pozemků byla znalcem stanovena ve výši 470 Kč/m²/rok, tj. ve výši 1.983.000 Kč/ročně. Z jeho úvodu se pak podává, že žalobce coby vlastník předmětných pozemků má v rámci uspořádání vzájemných vztahů s vlastníkem stavby (tj. s žalovanou) zájem uzavřít smlouvu o užívacím právu. Pro stanovení ceny tohoto práva pak dle znalce v době zpracování znaleckého posudku neexistoval právní předpis a ceny se určovaly dohodou.
20. Stavba garáže (tehdy ve vlastnictví BOBY-GROUP, a.s.) stojící na pozemku žalobce p. č. 1084/1 zapsaném na LV č. 10001 byla předmětem dražby konané dne 23. 9. 2003. Z této dražební vyhlášky vyplývající mj. podmínky konání dražby, odhadovaná cena dražené nemovitosti ve výši 15.600.000 Kč, výše nejnižšího podání ve výši 4.000.0000 Kč a výše dražební jistoty (viz dražební vyhláška).
21. Z potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby a dokladu o úhradě ceny dosažené vydražením ze dne 17. 12. 2003 soud zjistil, že žalovaná v dražbě konané dne 23. 9. 2003 vydražila objekt podzemních garáží stojících na pozemku parc. č. 1084/1 původně ve vlastnictví BOBY – GROUP, a.s. za cenu 7.100.000 Kč a bylo jí tímto písemně potvrzeno nabytí vlastnictví této nemovitosti. Z dodatku č. 1 tohoto potvrzení pak mj. vyplývá, že dražebník PROKONZULTA, s. r. o. tímto dodatkem potvrdil, že žalovaná se stala vydražitelem podzemní garáže stojící na pozemku parc. č. 1084/1 (viz dodatek č. 1 ze dne 13. 2. 2004). Žalovaná se návrhem ze dne 17. 12. 2003 domáhala zápisu svého vlastnického práva ke stavbě do katastru nemovitostí (viz návrh ze dne 17. 12. 2003)
22. Z protokolu o provedené dobrovolné dražbě ze dne 23. 9. 2003 vyplývá, že předmětem dražby konané dne 23. 9. 2003 byly podzemní garáže stojící na pozemku parc. č. 1084/1 zapsaném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Brně na LV č. 10001, které vydražila za cenu 7.100.000 Kč žalovaná. Odhadovaná cena pak byla ve výši 15.600.000 Kč.

23. Žalobce dne 1. 9. 2004 vyzval žalovanou k doložení nájemní smlouvy či jiného užívacího titulu k užívání pozemků ve vlastnictví žalobce, neboť žalovaná byla uživatelem zastavěných pozemků žalobce (viz dopis žalobce ze dne 1. 9. 2004). Žalovaná v reakci uvedla, že užívá pozemky parc. č. 1084/9 a parc. č. 1084/10 v k.ú. Ponava ve vlastnictví žalobce, neboť jsou zastavěny stavbou v jejím vlastnictví a deklarovala ochotu uzavřít nájemní smlouvu a platit obvyklé nájemné. Současně ale upozornila žalobce, že užívá bez právního důvodu majetek žalované, a to střechu podzemních garáží k parkování a vyzvala jej i k uspořádání tohoto vztahu nájemní smlouvou (viz dopis žalované ze dne 19. 10. 2004). Žalobce žalované následně sdělil, že vzhledem k její nečinnosti spočívající v absenci kroků směřujících k uspořádání užívání, užívá pozemky žalobce bez právního důvodu a dochází tak na její straně ke vzniku bezdůvodného obohacení na úkor žalobce. Žalovaná byla vyzvána k řešení nastalé situace a byla současně upozorněna na možnost řešení věci soudní cestou (viz dopis žalobce ze dne 4. 10. 2004). Žalobce odmítl nárok žalované, že se bezdůvodně na její úkor obohacuje užíváním její nemovitosti, když bezplatné veřejné parkoviště je provozováno na komunikaci ve vlastnictví žalobce a zopakoval své stanovisko, že žalovaná bezdůvodně užívá pozemky ve vlastnictví žalobce. Současně žalobce informoval žalovanou o tom, že se v kompetentních orgánech žalobce připravuje návrh majetkoprávního vypořádání pozemků (viz dopis žalobce ze dne 26. 10. 2004). Žalobce žalovanou dne 7. 6. 2005 informoval o tom, že byl na schůzi Rady města Brna dne 2. 6. 2005 schválen pronájem předmětných pozemků ve vlastnictví žalobce za nájemné ve výši 470 Kč/m²/rok. Současně byl žalované zaslán návrh nájemní smlouvy na dobu neurčitou s částkou nájemného 470 Kč/m²/rok k podpisu (viz dopis žalobce ze dne 7. 6. 2005, nájemní smlouva č. 6205-2-051).
24. Žalobce dne 9. 3. 2005 uzavřel s nájemcem společností ALGAF, s.r.o. nájemní smlouvu na dobu neurčitou týkající se pozemku parc. č. 1084/1 o výměře 418 m² v předmětném areálu k provozování mycí linky za nájemné ve výši 70 Kč/m²/rok (viz nájemní smlouva).
25. Žalobce vyzval žalovanou dopisem ze dne 25. 11. 2019 k odstranění stavby garáže s tím, že žalovaná k užívání pozemku, na kterých garáž stojí, nemá žádný právní titul a tyto užívá neoprávněně. Tento dopis byl žalované zaslán doporučeně dne 27. 11. 2019. (viz dopis ze dne 25. 11. 2019 vč. podacího archu).
26. Žalovaná na výzvu k odstranění stavby reagovala podáním ze dne 28. 1. 2020, ve kterém požadavek žalobce na odstranění garáže odmítla. Jedná se dle ní o stavbu trvalou a žalovaná pravidelně započítává pohledávku žalobce za bezdůvodné obohacení za užívání pozemků, na kterých je stavba postavena, proti své pohledávce za ní vzniklé z titulu bezdůvodného obohacení za užívání venkovního parkoviště veřejností (viz dopis právního zástupce žalované ze dne 28. 1. 2020).
27. Stav venkovního parkoviště a jeho okolí vyplývá z fotografií pořízených žalobcem dne 17. 3. 2015. Na ploše venkovního parkoviště parkují vozy, u vjezdu do podzemní části se nachází náletové dřeviny a odpadky. U vrat jsou zbytky lůžkovin (viz čtyři fotografie). Výskyt náletových rostlin u vjezdu do podzemní části garáže je pak patrný i z fotografií pořízených žalobcem dne 1. 7. 2020 (viz tři fotografie). Na fotografiích pořízených žalovanou se žádné náletové dřeviny či rostliny nevyskytují, vjezd do garáže (rampa) je uklizený, bez odpadků (viz tři fotografie z přílohové obálky žalované). Z místa byl v roce 2020 odvezen kontejner s komunálním odpadem (viz faktura ze dne 16. 6. 2020 č. 2020/37).
28. V článku prezentovaném na webu www.idnes.cz dne 6. 4. 2001 s názvem „Město chce vypovědět smlouvu na pozemky Boby centra“ byla veřejnost informována o záměru města vypovědět nájemní smlouvu týkající se sportovně společenského areálu Boby centra z důvodu

dlužného nájemného s tím, že město využije všech prostředků k získání dlužné částky. V článku je dále uvedeno, že s budovami na pozemcích stojícími bude moci nájemce dále podnikat a že nebude mít k pozemkům žádné smlouvy a že brněnský magistrát navrhoval majetkové vypořádání v podobě směny pozemků.

29. Z námitek účastníka řízení v řízení o povolení odstranění stavby ze dne 4. 10. 2018 vyplývá, že společnost CZEHCITY a.s. coby vlastník komunikací, nádvorí a parkovišť v areálu bývalého Bobycentra podala námitky proti žalobci, který podal na místně příslušný stavební úřad ohlášení obsahující jeho záměr odstranit stavbu fotbalového stadionu na pozemcích parc. č. 809/1, 1082a 1083 v k.ú. Ponava, neboť žadatel (tj. žalobce) není způsobem tam popsaným oprávněn užívat bez souhlasu majetek této společnosti (viz námitky ze dne 4. 10. 2018 vč. dodejky).
30. Z odvolání společnosti CZEHCITY a.s. ze dne 13. 2. 2018 vyplývá, že společnost brojí proti vyhlášce Úřadu městské části města Brna, Brno – Královo Pole ze dne 19. 1. 2018, kterou bylo rozhodnuto o umístění stavby nazvané „Území Ponava – ul. Drobného“ (viz odvolání ze dne 13. 2. 2018). Z doplnění odvolání ze dne 29. 3. 2018 pak vyplývá, že společnost CZEHCITY a.s. doplnila toto své odvolání s odůvodněním, že tato společnost coby vlastník tam specifikovaných pozemků neudělila žalobci souhlas s plánovanými stavebními úpravami a zásahy do staveb v jejím vlastnictví a nebyly tak splněny podmínky pro vydání napadaného rozhodnutí (viz doplnění odvolání ze dne 29. 3. 2018).
31. Z rozsudku zdejšího soudu ze dne 30. 9. 2020, č. j. 247 C 16/2019-240, soud zjistil, že byla zamítnuta žaloba žalované vůči žalobci o vydání bezdůvodného obohacení, kde soud v odst. 73 odůvodnění svého rozhodnutí mj. uvedl, že žalovaná (tam žalobce) neměla ke stavbě na pozemku žalobce (tam žalovaného) již od okamžiku nabytí svého vlastnického práva občanskoprávní důvod a užívá tak pozemky žalobce bez právního důvodu. Žalovaná (tam žalobkyně) žalovaného v dražbě v roce 2003 „přeplatila“ a stavbou na pozemku žalobce tomuto brání v užívání jeho pozemků s tím, že již v době vydražení stavby žalovaná musela vědět, že svým případným vydražením stavby zabrání snaze o sjednocení vlastnického práva stavby a pozemků a založí dlouhotrvající a obtížně řešitelný majetkoprávní stav stavby na cizím pozemku. Rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 15. 2. 2022, č. j. 37 Co 32/2021-303, byl tento rozsudek změněn tak, že základ nároku žalované (tam žalobkyně) vůči žalobci (tam žalovanému) je dán s odůvodněním, že soud měl věc posoudit dle závěrů dřívější judikatury a považovat nárok žalobce za důvodný (pozn. soudu řízení nebylo ke dni vyhlášení rozhodnutí pravomocně skončeno).
32. Ze znaleckého posudku Vysokého učení technického č. 24/2017 ze dne 23. 5. 2017 vyplývá hodnota předmětné stavby ke dni 17. 4. 2017 ve výši 125.392.120 Kč. Znalecký posudek byl zpracován k žádosti žalobce jako podklad pro jednání o majetkoprávních vztazích v předmětném území. Za účelem zpracování posudku se za účasti znalce konalo dne 17. 4. 2017 místní šetření, při kterém byl pořízen zápis a fotografie. Z popisu stavby mj. vyplývá, že tato byla založena na 283 pilotách FRANKI a má železobetonovou monolitickou konstrukci. Stavba byla uvedena do provozu v roce 1993 a od roku 2003 je využívána pouze částečně a mimo svůj původní účel.
33. Z rozsudku Městského soudu v Brně ze dne 28. 4. 2021, č. j. 61 C 65/2019-336, vyplývá, že v řízení vedeném mezi žalobcem a žalovanou společností CZEHCITY a.s. bylo ve vztahu k tam uvedeným pozemkům nacházejícím se v předmětném areálu určeno vlastnické právo žalobce. Soud uzavřel, že specifikované pozemky mají charakter účelových komunikací, jedná se o veřejně přístupné účelové komunikace a tyto jsou ex lege vždy součástí pozemku. Tento

rozsudek pak byl potvrzen rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 8. 11. 2022, č. j. 15 Co 202/2021-387.

34. Z usnesení zdejšího soudu ze dne 25. 3. 2019, č. j. 33 Nc 21/2019-17, soud zjistil, že k návrhu žalobce bylo vůči společnosti CZEHCITY a.s. a dalším zúčastněným osobám soudem rozhodnuto o předběžném opatření, kterým soud této společnosti zakázal umísťovat na tam specifikovaných pozemcích žalobce nacházejících se v předmětném areálu překážky omezující či bránící užívání těchto pozemků. Soud v něm uzavřel, že společnost zpochybnila ve správním řízení vlastnictví účelových komunikací stojících na pozemcích žalobce, což žalobci znemožňuje vybudovat na nich zamýšlenou stavbu, neboť předmětná společnost s nimi nakládá jako jejich vlastníkem tím, že přenechává tyto účelové komunikace k užívání třetím osobám a vyvíjí činnost k omezení veřejného přístupu na ně. Toto usnesení bylo následně potvrzeno usnesením Krajského soudu v Brně ze dne 25. 6. 2019, č. j. 70 Co 127/2019-115, a ve kterém soud mj. uzavřel, že žalobce je vlastníkem v usnesení specifikovaných pozemků a předmětná společnost spolu se zúčastněnými osobami zasahuje do vlastnického práva žalobce tím, že na jeho pozemcích, jejichž součástí jsou účelové komunikace, umísťovaly zařízení bránící v jejich užívání.
35. Ze situačního výkresu PK Ossendorf s.r.o. vyplývá budoucí využití předmětné lokality. V místě předmětné stavby je plánováno napojení areálu na ulici Drobného.
36. Mezi stranami byla dne 27. 6. 2017 uzavřena dohoda o narovnání, kterou byla narovnána vzájemná práva a povinnosti vyplývající z titulu bezdůvodného obohacení vznikajícího vzájemně stranám sporu z titulu užívání předmětných pozemků a stavby. Jejich nároky takto vzniklé byly v té době předmětem několika soudních řízení vedených u zdejšího soudu, jejichž předmětem byly vždy částky v řádu několika statisíců až po několik miliónů (čl. I dohody) a strany takto vůči sobě uplatněné nároky považovaly za neoprávněné (čl. II dohody). Strany se ale za účelem zachování korektního vzájemného přístupu s přihlédnutím ke společnému zájmu dohodly na narovnání sporných práv a povinností bez zkoumání jejich oprávněnosti a opodstatněnosti za období od 17. 12. 2003 do 22. 2. 2017 způsobem uvedeným v bodě IV. dohody s tím, že součástí dohody bylo také ujednání, že strany vezmou zpět žaloby jimi podané (viz dohoda o narovnání).
37. Dopisem ze dne 12. 10. 2016 žalobce žalované sděloval, že dlouhodobě usiluje o revitalizaci lokality v k.ú. Ponava a připravuje rekonstrukci stadionu, vybudování hokejové haly a s tím související dopravní a technické infrastruktury a má zájem o majetkoprávní vypořádání budovy č. p. 609 nacházející se na pozemcích žalobce s tím, že za tímto účelem žalobce navrhl zpracování znaleckého posudku na stanovení obvyklé ceny nemovitosti (viz dopis ze dne 12. 10. 2016).
38. Dopisem ze dne 14. 11. 2016 žalobce žalované sdělil, že je na místě vypořádat práva a povinnosti žalobce na straně jedné a všech tří společností [REDAKCE] na straně druhé s tím, že žalobce dále deklaroval zájem na odkupu garáží. Dopisem ze dne 8. 12. 2016 pak žalobce žalované potvrdil svůj zájem na pokračování ve smírném jednání o nabytí garáže. Dopisem ze dne 15. 2. 2017 pak žalobce žalovanou informoval o tom, že znalecký posudek na ocenění garáže bude zpracovávat VUT v Brně a současně jej vyzval k součinnosti se znalcem. Dopisem ze dne 3. 7. 2017 žalobce žalovanou informoval o tom, že znalecký posudek týkající se předmětné stavby bude zpracovávat společnost Kreston A&CE Consulting, s.r.o. Z dopisu žalobce ze dne 20. 10. 2017 pak vyplývá, že strany jednaly v minulosti o prodeji pozemků ve vlastnictví žalobce žalované při současném úplatném nabytí nemovitostí, akcií a obchodního podílu společností MASADA, a.s., CZEHCITY a.s. a LP EXPO, s.r.o. do vlastnictví žalobce. Za účelem zjištění hodnoty majetku těchto společností byly vypracovány znalecké

posudky (viz jednotlivé dopisy a dopis žalobce ze dne 18. 12. 2017). Následně strany za účelem řešení vzniklé situace týkající se mj. i předmětné garáže jednaly i o směny nemovitostí (viz dopis žalobce ze dne 20. 12. 2017). Žalobce vyzval žalovanou k úhradě dlužné částky z titulu bezdůvodného obohacení a sdělil jí, že pozemek parc. č. 1084/6 v k. ú. Ponava i jeho povrch je vlastnictvím žalobce, a nikoliv vlastnictvím žalované a tato tak není oprávněna omezovat veřejnost v jeho užívání a je povinna hradit žalobci z titulu jeho užívání bez právního důvodu úhradu (viz dopis žalobce ze dne 17. 5. 2017).

39. Z listiny – prohlídka tenisového areálu, stavby parkovacího domu atd. ze dne 3. 11. 2017 vyplývá, že se dne 2. 11. 2017 konala za účelem odkupu nemovitostí společností MASADA, a.s., CZEHCITY, a.s. a LP EXPO, s.r.o. do vlastnictví žalobce prohlídka nemovitostí v k. ú. Ponava. Prohlídka byla zahájena na parkovišti č. p. 609. Parkoviště bylo vyklizené, ohrazené betonovými zábranami. Podzemní garáže byly vyklizené a prázdné a byly odpojeny od elektřiny. Objekt byl bez závad, v dobrém technickém stavu a bylo jej možné okamžitě využívat.
40. Rozsudkem zdejšího soudu ze dne 7. 2. 2014, č. j. 35 C 121/2007-290, zavázal soud žalovanou k úhradě bezdůvodného obohacení vzniklého jí užíváním předmětných pozemků ve vlastnictví žalobce žalovanou. Soud ohledně jeho výše vyšel ze soudem zadaného a revizním posudkem potvrzeného znaleckého posudku, který za cenu obvyklou určil částku 20 Kč/m²/rok. Soud v tomto rozsudku mj. uzavřel, že v případě garáže se jedná o samostatnou nadzemní stavbu, nadzemní část je stropem objektu podzemní stavby garáží. Tento rozsudek pak byl potvrzen a zčásti změněn rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 25. 11. 2014, č. j. 15 Co 274/2014-349, kde soud mj. uzavřel, že žalobcův požadavek na bezdůvodné obohacení ve výši 470 Kč/m²/rok s odkazem na závěr znalce [REDAKCE] je nepřiměřený.
41. Žalovaná se obrátila na žalobce s nabídkou na odkup předmětných pozemků, na kterých stojí stavba ve vlastnictví žalované za cenu stanovenou znalcem, neboť spojení vlastnictví obou nemovitostí by definitivně celou záležitost vyřešilo. Žalovaná v dopise dále uvedla, že „... rozdílnost vlastnictví obou nemovitostí v minulosti vytvářela a stále vytváří majetkové spory“ mezi stranami, „které bez přerušení (s výjimkou narovnání z června 2017) trvají od roku 2004“ (viz dopis žalované ze dne 2. 2. 2022). Žalobce odmítl nabídku žalované na odkup předmětných pozemků ve vlastnictví žalobce, neboť má záměr celou lokalitu řešit komplexně a prodej pozemků by byl v rozporu s jeho zájmem scelit území a modernizovat stavby na něm umístěné. Současně sdělil svůj nesouhlas, že by jejich odkup žalovanou vyřešil situaci ohledně nemovitostí a z toho vyplývajících majetkových vztahů a taky s tím, že se jedná o jedinou cestu odklizení vzájemných sporů. Nabídka žalované neřeší problematiku daného území souhrnně, a to i s přihlédnutím k probíhajícím sporům se společností CZEHCITY, a.s. (viz dopis žalobce ze dne 10. 2. 2022). Žalovaná vyjádřila pochyby nad pravostí důvodů odmítnutí jejího návrhu na odkup pozemků uvedených žalobcem v jeho dopise ze dne 10. 2. 2022 a deklarovala svoji ochotu konstruktivně jednat o zapojení stavby do modernizace staveb a její zapojení do okolní infrastruktury s tím, že v minulosti žalobci předložila studii možné přístavby dalších nadzemních pater parkovacího domu pro potřeby modernizace fotbalového stadionu za Lužánkami. Současně žalovaná poukázala na skutečnost, že v minulosti došlo k prodeji pozemků žalobce pod jinými stavbami v tamním areálu a žalovaná tak považuje za nepřijatelné, že žalobce vůči ní zaujal odlišný postoj a přístup. Žalobce mj. odkupoval stavby stojící na jeho pozemcích od jejich vlastníků, popř. realizoval směnu nemovitostí za jiné pozemky v jiné lokalitě. Žalované není zřejmé, co má být oním komplexním řešením, když pozemky v oblasti jsou zastavěny stavbami jiných vlastníků. Nadto již v květnu 2018 byl Zastupitelstvem města Brna odsouhlasen odkup nemovitostí ve vlastnictví všech společností

Žalovaná opakovaně deklarovala ochotu konstruktivně jednat, narovnat veškeré vztahy a ukončit soudní spory (viz dopis žalované ze dne 30. 3. 2022). Žalobce žalované sdělil, že v květnu 2018 byl udělen souhlas s vedením dalších jednání. Vztahy byly koncem roku 2018 vyhoceny společností ovládanou [REDAKCE] nezákonným omezováním vjezdu, čemuž učinilo přítrž předběžné opatření soudu. Mimosoudní jednání přesto pokračovala. Žalobce uvedl, že neodmítá mimosoudní jednání za předpokladu předložení komplexního a konkrétního návrhu řešení za situace, že žalovaná bude respektovat právní názor žalobce (viz dopis žalobce ze dne 25. 4. 2022). Žalovaná opakovaně vyzvala žalobce k mimosoudnímu jednání, a to mj. s ohledem na vývoj sporů v jiných věcech a s ohledem na výzvu soudu v nyní projednávané věci (viz dopis žalované ze dne 3. 2. 2023 vč. doručky). Žalobce žalované sdělil, že s ohledem na absenci konkrétního návrhu na řešení ze strany žalované považuje za nejefektivnější a nejjistější způsob ukončení vzájemných sporů pravomocné rozhodnutí soudu o odstranění předmětné stavby (viz dopis ze dne 14. 2. 2023 vč. doručky). Žalovaná odmítla jako způsob řešení bezúplatný převod stavby do vlastnictví žalobce s tím, že žalovaná by byla „ušetřena“ nákladů spojených s jejím odstraněním. Žalobce by však poté neměl žádnou povinnost ani důvod stavbu odstranit, navíc dle posudku se stavby pod úrovní terénu běžně neodstraňují a hledá se řešení jejich zakomponování do dalšího stavebního záměru.

42. Z usnesení Zastupitelstva města Brna ze dne 15. 5. 2018 a jeho rozpravy je zřejmý zájem žalobce dále ohledně majetkoprávního vypořádání předmětné lokality jednat s tím, že za účelem scelení území je nutné získat mj. i majetky společností vlastněných [REDAKCE]. Současně zastupitelstvo vzalo na vědomí, že původní záměr [REDAKCE] na směnu jeho majetku za 9 nájemních domů v centru Brna byl odmítnut městskou částí Brno – střed a setkal se s odporem nájemců těchto domů. Zastupitelstvo na svém zasedání dne 12. 12. 2017 neschválilo záměr prodeje a směnu pozemků, současně vzalo na vědomí, že další projednávaná směna jiných domů v centru Brna za majetek [REDAKCE] vyvolala odpor ze strany obyvatel města Brna a že bude pokračovat v jednáních s [REDAKCE] o vypořádání dané lokality formou peněžitého vyrovnání na základě ocenění majetku dle znaleckých posudků.
43. Rozsudkem zdejšího soudu ze dne 4. 7. 2006, č. j. 53 C 122/2004-91, byla zamítnuta žaloba žalobce, kterou se vůči společnosti MASADA, a.s. domáhal odstranění stavby šaten z pozemku žalobce parc. č. 809/4 nacházejícím se v předmětném areálu a dále odstranění přetlakové haly pro zastřešení tří stávajících tenisových hřišť, vstupního přetlakového prostoru, skladu technologií a tří nádrží a vyklizení pozemku parc. č. 809/14. Žaloba byla zamítnuta z důvodu jejího rozporu s dobrými mravy, neboť žalovaná užívající pozemky ve vlastnictví žalobce bez právního důvodu, žalobci hradila za jejich užívání částku určenou znaleckým posudkem a u zdejšího soudu probíhalo v době vyhlášení rozhodnutí řízení o určení výše nájemného. Tento rozsudek byl potvrzen rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 10. 9. 2008, č. j. 19 Co 471/2006.
44. Žalovaná si nechala zpracovat Studii parkovacího domu Za Lužankami, ze které vyplývá způsob využití předmětné stavby. V místě by dle této studie bylo možné rozšířením stávající stavby vybudovat parkovací dům se sedmi nadzemními podlažími s celkovou kapacitou 1.026 vozidel s komerčními prostory v 1. nadzemním podlaží o výměře 1.000 m². Vybudováním tohoto parkovacího domu pak odpadne potřeba budovat parkovací stání v útrobách stadiónů.
45. Ze znaleckého posudku znaleckého ústavu Ekonofin s.r.o. č. 193/18 ze dne 9. 11. 2018 soud zjistil, že úkolem znaleckého ústavu k objednavce žalobce bylo stanovit obvyklé nájemné

parkoviště ve vlastnictví žalované nacházející na střešní konstrukci stavby garáže v období od 23. 2. 2017 do 31. 10. 2018. Znalecký ústav stanovil výši obvyklého nájemného parkoviště v daném období částkou 35.000 Kč/parkovací stání/rok, celkem tedy při 125 parkovacích stání (x 35.000 Kč) částkou ve výši 4.375.000 Kč/rok. Výše obvyklého nájemného za období od 23. 2. 2017 do 31. 10. 2018 činí částku 7.3283.562 Kč.

46. Ze znaleckého posudku Českého vysokého učení technického v Praze, Kloknerova ústavu, č. 1035/2020/2000 J 321, ze dne 30. 11. 2020, soud zjistil, že úkolem znaleckého ústavu bylo posoudit vliv odstranění stavby hromadné garáže a zjištění nákladů na její odstranění. Znalecký ústav uzavřel, že z technického hlediska je nařízené odstranění stavby neodůvodněné. Jeho provedení je technicky komplikovanou úlohou, podobné zásahy se obvykle neprovádějí. S odstraněním stavby jsou spojena potenciální rizika pro okolní zástavbu. Minimální náklady na její odstranění přesáhnou 100.000.000 Kč. Bez podrobné projektové dokumentace nelze vyloučit vznik dalších nákladů spojených se sanací stability svahu. Nelze pominout ani náklady spojené s neznámými podmínkami správního rozhodnutí (stavebního povolení), nelze vyloučit vznik ani riziko nepředvídatelné změny, havárie apod. V případě podzemních částí stavby se tyto odstraňují pouze v rozsahu nutném pro existenci a fungování nové stavby či úpravy. V daném případě je pravděpodobné, že takto velký objekt garáží by bylo možno účelně funkčně začlenit do obsluhy dopravy v klidu, namísto jeho demolice.

47. Žalobce si za účelem ocenění žalované objednal u znaleckého ústavu Kreston A&CE Consulting, s.r.o. znalecký posudek. Z jeho znaleckého posudku č. 3124-184/17 ze dne 7. 8. 2017 vyplývá, že ke dni 31. 7. 2017 činila hodnota podniku (žalované) částku 176.614.000 Kč. Součástí znaleckého posudku bylo i ocenění staveb žalované, a to předmětné garáže. Znalecký posudek obsahuje popis stavby. V době místního šetření nebyl objekt garáží užíván. Plocha venkovního parkoviště byla veřejně přístupná, vjezd vozidel ale znemožňovaly dopravní zábrany. Hodnota stavby činila 174.763.610 Kč. Součástí posudku jsou mj. i fotografie zachycující stav objektu v době místního šetření znalce.

48. Soud k návrhu žalobce **neprovedl důkaz** místním šetřením, neboť to pro rozhodnutí ve věci nepovažoval s ohledem na níže uvedené závěry soudu za nutné. Poměry v místě jsou zřejmé z jiných v řízení provedených důkazů. Případné zjištění aktuálního stavu stavby pak nemůže na závěrech soudu ničeho změnit. Soud tak z důvodu nadbytečnosti tento důkazní návrh žalobce zamítl.

49. Soud **neprovedl k návrhu žalované důkaz** nájemní smlouvou uzavřenou s [REDAKCE] dále analýzou o stavu a hodnotě bývalého Bobycentra, znaleckým posudkem č. 3125/185/17 ze dne 7. 8. 2017, znaleckým posudkem č. 3123-183/17 ze dne 7. 8. 2017 a účastnickým výsledkem jednatele žalované, neboť to považoval za nadbytečné. Skutečnost, že v předmětném areálu byly uzavírány s jinými nájemníky nájemní smlouvy s jinou výší nájemného, vyplývá z jiných již provedených důkazů, nadto to ani není mezi účastníky sporné. Ze stejného důvodu soud zamítl účastnický výsledek jednatele žalované. Jednání stran uzavření nájemní smlouvy je zřejmé z obsáhlé komunikace stran, stejně jako způsob nabytí stavby v dražbě, nadto soud poukazuje i na § 131 odst. 1 o.s.ř., dle kterého je účastnický výsledek důkazem podpůrným. Hodnota žalované a hodnota předmětné stavby vyplývá z jiného již provedeného důkazu. Hodnota jiných personálně propojených společností s žalovanou není dle soudu pro rozhodnutí soudu významná, ze stejného důvodu soud neprovedl důkaz dalšími dvěma znaleckými posudky, jejichž obsahem bylo ocenění těchto dalších dvou společností. Tyto žalovanou navržené důkazy soud v dané věci hodnotí jako nadbytečné, bez významu pro rozhodnutí soudu ve věci.

Závěr o skutkovém stavu

50. Soud učinil tento závěr o skutkovém stavu: Žalobce vlastní předmětné tři pozemky, na kterých se nachází stavba garáží ve vlastnictví žalované. Stavba byla na pozemcích města postavena na základě nájemní smlouvy ze dne 24. 2. 1992 nájemcem (stavebníkem) [REDACTED]. Nájemní smlouva zanikla výpovědí v roce 2001. Žalovaná stavbu garáží nabyla v roce 2003 v dražbě. Žalovaná neměla a nemá k užívání pozemků žalobce, na kterých se stavba v jejím vlastnictví nachází, užívací titul. Mezi stranami probíhala od roku 2004 stran majetkoprávního vypořádání vzniklé situace jednání, která, ačkoliv bylo uvažováno nad několika variantami jejího řešení, nebyla úspěšná. Žalovaná je personálně projedná s dalšími dvěma společnostmi, které jsou v předmětném území také majetkově zainteresovány. Strany řízení v minulosti byly a jsou účastníky několika soudních řízení z titulů vzájemných nároků na vydání bezdůvodného obohacení vznikajícího jim v souvislosti s užíváním předmětné stavby žalované a pozemků žalobce. V minulosti strany uzavřely dohodu o narovnání, kterou mezi sebou vypořádaly vzájemná práva a povinnosti vzniklá z tohoto titulu za období let 2003–2017. Strany (popř. personálně propojené společnosti) jsou účastníky několika soudních řízení z titulu vydání bezdůvodného obohacení. Žalobce žalovanou vyzval v roce 2019 k odstranění stavby, žalovaná tak neučinila.
51. Soud zhodnotil provedené listinné důkazy (jednotlivě i všechny důkazy ve vzájemné souvislosti) z hlediska zákonnosti, závažnosti a pravdivosti a má za to, že tyto důkazy jsou spolehlivým podkladem pro rozhodnutí ve věci, tedy, že nic nebrání tomu, aby z nich soud při rozhodování o věci vycházel. Pravost ani pravdivost těchto listinných důkazů nebyla v tomto řízení účastníky zpochybňována.

Právní hodnocení

52. Vzhledem k účinnosti z. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, k 1. 1. 2014 soud věc posuzoval již podle tohoto zákona, a to dle § 3028 odst. 1 a odst. 2 tohoto zákona. Od 1. 1. 2014 se vlastník pozemku může domáhat odstranění stavby dle § 1042 občanského zákoníku, a to i v případě, že právní titul k užívání pozemku zanikl před jeho účinností.
53. *Dle § 1042 občanského zákoníku se vlastník může domáhat ochrany proti každému, kdo neprávem do jeho vlastnického práva zasahuje nebo je ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje.*
54. Mezi stranami nebyl de facto o zjištěném skutkovém stavu spor. Spor mezi nimi vznikl ohledně oprávněnosti požadavku žalobce na odstranění předmětné stavby. Zatímco žalobce měl a má svůj nárok na její odstranění po právu, žalovaná jej má za neoprávněný a postup žalobce vůči ní za šikanózní a rozporný s dobrými mravy zejm. s ohledem na charakter stavby a její hodnotu, a i výši předpokládaných nákladů na její odstranění. Žalobcem citovaná judikatura je na nyní projednávaný případ dle žalované neaplikovatelná, neboť žalovaná nebyla stavebníkem, ale nabyla věc originárně v dražbě.
55. Soud po podřazení zjištěného skutkového stavu pod shora citované ustanovení občanského zákoníku dospěl k závěru, že **žaloba je důvodná, a proto jí vyhověl a žalovanou zavázal k odstranění předmětné stavby.**
56. Z provedeného dokazování (navíc to mezi stranami nebylo sporné) vyplynulo, že žalovaná od roku 2003 vlastní stavbu situovanou na pozemcích žalobce. Stavba byla vybudována se svolením žalobce na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi původním nájemcem [REDACTED] a žalobcem. Nájemní smlouva uzavřená na dobu 40 let zanikla z důvodu neplacení nájemného výpovědí žalobce v roce 2001. V daném případě se nejedná

o stavbu neoprávněnou, neboť v minulosti pro její umístění na pozemku žalobce existoval právní titul (viz nájemní smlouva, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí a viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 8. 2012, sp. zn. 22 Cdo 4731/2010). Právní titul pro její umístění se zánikem nájemní smlouvy ke dni 31. 7. 2001 (za situace, že později žádný další nevznikl) zaničil. Od roku 2001 se tak jedná o stavbu na cizím pozemku bez právního titulu. Judikatura k tomuto se vážící je již konstantní a dle soudu v plném rozsahu použitelná i na nyní projednávanou věc. Soud má na rozdíl od žalované za to, že ačkoliv tato nebyla stavebníkem stavby, je judikatura hovořící o stavebníku použitelná i v dané věci.

57. V případě stavby postavené na cizím pozemku, ke které měl stavebník občanskoprávní oprávnění, které později odpadlo, je nutno rozlišovat mezi dvěma případy: 1) stavebník staví stavbu na základě práva, které není časově limitováno anebo se mohl důvodně domnívat, že existence jeho stavby nebude časově omezena a 2) stavebník již od zahájení stavby věděl nebo z okolností vědět mohl a měl, že jeho právo stavby nebude časově neomezené, ale naopak je nebo může být časově limitováno. Byť se v obou případech nejedná o stavbu neoprávněnou, rozdíl mezi nimi ale je v úspěšnosti případné žaloby podle § 1042 občanského zákoníku. V prvním případě je soudní praxí vyloučena aplikace citovaného ustanovení, ve druhém může být založena jeho úspěšná aplikace (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 10. 2012, č. j. 22 Cdo 483/2011 či ze dne 28. 1. 2015, sp. zn. 22 Cdo 604/2013). Soud má za to, že nyní projednávaná věc je právě oním druhým případem.

58. Konstantní judikatura Nejvyššího soudu pak v tomto případě uzavírá, že zřídí-li stavebník na základě dohody s vlastníkem pozemku stavbu na pozemku, který je dle dohody oprávněn užívat jen dočasně, ztrácí po uplynutí sjednané doby (příp. po jiném způsobu zániku práva) právo mít nadále na tomto pozemku umístěnou stavbu a neoprávněně tak zasahuje do vlastnického práva vlastníka pozemku, který se může domáhat odstranění stavby. Stane-li se tak na základě vypověditelného nájemního práva k pozemku, jedná o zvláštní případ dočasného užívání pozemku – tj. zanikne-li nájemní právo, zanikne také občanskoprávní titul pro její umístění (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 10. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1997/2000 Sb. či ze dne 19. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 2261/2001 Sb.)

59. Ačkoliv žalovaná předmětnou stavbu nabyla do svého vlastnictví originárním způsobem v dražbě (tedy odvislým od původního vlastníka), neznamená to, že by tento originární způsob nabytí stavby žalované zakládal jiný titul (natož pak nový) k užívání pozemků žalobce. Současně tím žalovaná nezískala ani titul, který by nebyl časově omezen a tato skutečnost ani nijak nemění poměry. Dražbou (resp. udělením příklepu) žalované vzniklo vlastnické právo ke stavbě, nikoliv titul k užívání pozemků žalobce. Nabytí v dražbě žalované nezakládá rovnocenné právo s právem vlastníka pozemku. V dané věci se bezesporu jedná o konflikt dvou vlastnických práv, ale nikoliv rovnocenných. Soud v tomto kontextu odkazuje na závěry Nejvyššího soudu prezentované v jeho rozsudku ze dne 6. 6. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1690/2004, ve kterém uzavřel, že „*dočasné právo mít na cizím pozemku stavbu se nemůže přeměnit na trvalé právo jen tím, že pozemek nabude nový vlastník, který je o existenci stavby informován; vědomí nabyvatele o existenci stavby nemůže založit úspěšnou námitku proti vlastnické žalobě na vyklizení pozemku po zániku práva mít na něm stavbu.*“ I z tohoto důvodu má soud za to, že není vyloučena aplikace judikatury vztahující se ke stavebníkovi.

60. Dle soudu není na danou věc aplikovatelné žalovanou citované rozhodnutí Vrchního soudu ohledně restituce (viz č. I. 27 spisu), jehož aplikací by (dle žalované) vznikla existence dvou rovnocenných vlastnických práv. Restituční zákonodárství si kladlo za cíl napravit či alespoň zmírnit majetkové krivdy vzniklé v období let 1948 – 1990, přičemž zmírnění následků majetkových krivd spočívalo především ve "vydání" věcí, které však není možné ztotožnit

s vindikací, neboť jde o úpravu sui generis znamenající obnovu předešlého stavu, povinnost vzdát se věci a vrátit ji tomu, komu byla státem v minulosti určitým, zákonem stanoveným způsobem odňata, resp. oprávněné osobě. Ustanovení § 8 odst. 3 z. č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, umožňuje tzv. povinné osobě nevydat oprávněné osobě pozemek, jestliže na něm byla po jeho převzetí státem zřízena stavba a jeho smyslem bylo zabránit vzniku složitých právních vztahů vyplývajících z toho, že někdo jiný je vlastníkem pozemku a někdo jiný vlastníkem na něm stojící stavby. Došlo-li ale k vydání zastavěného pozemku (např. z vůle oprávněné a povinné osoby na základě jejich dohody), mohly tyto vlastnické vztahy existovat vedle sebe a je možno je řešit právní cestou (viz nálezy Ústavního soudu ze dne 7. 9. 1995, sp. zn. I. ÚS 142/94). Tyto restituční předpisy řešily mimořádné situace a pokud byl osobě (popř. jejím práv. nástupcům), které byl nezákonně odňat majetek a následně jí byl osobou povinou vydán zastavěný pozemek stavbou jiného vlastníka, je na místě, aby takové oprávněné osobě byla poskytnuta odpovídající ochrana a práva vlastníka stavby a vlastníka pozemku pak bylo možno (dle žalovanou zmíněného rozhodnutí) považovat za rovnocenná. To ale zcela jistě není nyní projednávaný případ – žalovaná se dražby účastnila dobrovolně, mohla se rozhodnout, zda a co bude dražit a byly či měly jí být známy poměry v místě stavby panující. S ohledem na odlišné postavení subjektů a možnost projevu jejich autonomie vůle a smysl a účel restitučních předpisů soud nepovažuje žalovanou citované rozhodnutí za příléhavé nyní projednávané věci.

61. Dle § 1012 občanského zákoníku má vlastník právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastník má nad věcí výlučnou moc. Vlastnické právo je trvalé a elastické. Vlastník tak na předmět vlastnictví může působit jakýmkoliv myslitelným způsobem, neboť se jedná o výkon vlastnického práva. Bez toho, aniž by pozbyl vlastnické právo, se výkonu vlastnického práva nemůže trvale vzdát; může se ho vzdát dočasně např. právě na základě právního jednání. Po odpadnutí příčiny omezení se jeho vlastnictví stane opět úplným (jedná se právě o tzv. elasticitu práva). *Elasticita* je pak specifickým znakem vlastnického práva spočívající v tom, že pokud z jakéhokoliv důvodu omezení vlastnického práva odpadne, vrací se oprávnění s předmětem vlastnictví bez jakéhokoliv úkonu zpět „do rukou“ vlastníka. Typicky se tato elasticita projevuje u závazkových právních vztahů např. právě u nájemního vztahu, kdy vlastník přenechává za úplatu nájemci do nájmu předmět svého vlastnictví a umožňuje mu tak s ním nakládat a v tomto rozsahu se svého vlastnického práva dočasně vzdává a sám toto své oprávnění v daném rozsahu dočasně pozbývá. Okamžikem zániku nájemního vztahu se opět v plném rozsahu obnovuje vlastnické právo jeho vlastníka.

62. Vlastnické právo jednoho je pojmově omezeno vlastnickým právem druhého. Dle čl. 11 Listiny základních práv a svobod (ústavní zákon č. 23/1991 Sb.) má vlastnické právo všech vlastníků stejný zákonný obsah a ochranu. Rovnost je pak základním principem, který se prolíná celým právním řádem České republiky, je zakotven jak v ústavních zákonech, mezinárodních smlouvách, kterými je Česká republika vázána, tak i v jednotlivých zákonech. Tato zásada je pak spojena se zásadou autonomie vůle a v právních vztazích majetkové povahy mají osoby zásadně rovné postavení. Princip rovnosti je pak obsažen také v zákazu diskriminace. Základní práva a svobody se pak dle Listiny zaručují všem bez rozdílu majetku – z pohledu ochrany vlastnického práva to pak lze vykládat mj. tak, že nikdo nemá bez ohledu na objem a míru majetku zaručenu větší či menší ochranu svého vlastnického práva právě podle tohoto objemu či míry. Má-li pak dle Listiny vlastnické právo stejný zákonný obsah a ochranu, řídí se veškeré vlastnické vztahy všech vlastníků stejnou právní úpravou – obsah vlastnických vztahů a jejich ochrana je u všech stejná a naráží pouze a jen na stejný obsah a stejnou ochranu jiného vlastníka.

63. Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje. Byť ochranu vlastnickému právu poskytují téměř všechna právní odvětví, ať už soukromého či veřejného práva, ochrana poskytovaná vlastnictvím občanským právem zaujímá stěžejní postavení a má nezastupitelnou roli. V dané věci tak nejde o konflikt rovnocenných práv vlastníka stavby a vlastníka pozemku – stavebník stavěl na cizím pozemku na základě obligačního práva a musel nutně počítat s tím, že toto právo není časově neomezené a vědomě tak na sebe vzal rizika s tím plynoucí např. v tom, že po skončení obligace bude stavebník stavbu muset odstranit. Žalovaná před dražbou, v jejím průběhu i kdykoliv potom mohla a měla vědět, že stavba, o jejíž nabytí v dražbě usilovala, je stavbou na cizím pozemku a že právní titul pro její umístění na něm již před dražbou zanikl. Pokud tak z jakéhokoliv důvodu neudělala nebo v tomto směru bezdůvodně spoléhala na informace poskytnuté dražebníkem, nepočínala si, zvláště při několikamiliónové transakci, obezřetně a následky z toho plynoucí nyní musí nést (nabyla-li v dražbě stavbu bez toho, aniž by si ošetřila právní režim k pozemku pod stavbou). Nadto (byť se jedná o spekulaci) soud považuje za vysoce nepravděpodobné, že by si žalovaná před vydražením stavby informace o pozemku či vztahy v území panující, zvláště byla – li si vědoma významu lokality (komplexu bývalého areálu Boby centra), velikosti, rozlohy a specifik stavby, nezjistila. Zde se hodí připomenout staré římskoprávní pravidlo, že „*právo přejí bdělým*“.

64. V tomto směru je nutno podotknout, že vlastník pozemku má při respektu k zásadě autonomie vůle právo rozhodnout se, zda, s kým a za jakých konkrétních podmínek vstoupí do obligačního vztahu, což v praxi v dané věci mj. znamená, že i kdyby strany našly konsens na znění nájemní smlouvy a tuto uzavřely, vždy by zde s ohledem na dočasnost coby pojmového znaku nájemní smlouvy (i té uzavřené na dobu neurčitou s možností výpovědi) existovalo riziko, že obdobná situace vznikne kdykoliv v budoucnu opětovně. Uzavření smlouvy je na dobrovolném rozhodnutí každé smluvní strany, která si před jejím uzavřením musí zvážit veškeré okolnosti, které jsou s jejím uzavřením spojeny. V případě nájemní smlouvy vždy existuje riziko jejího zániku a tím pádem i riziko toho, že se vlastník pozemku po jejím zániku bude domáhat ochrany svého vlastnického práva a bude se domáhat odstranění takové stavby.

65. Jsou-li vlastnická práva dle našeho ústavního pořádku rovnocenná, nelze žalobu o odstranění stavby zamítnout s poukazem na hodnotu stavby. Opak by v praxi znamenal, že ekonomicky silnějšímu vlastníku stavby (byť postavené na cizím pozemku) by náležela „silnější“ ochrana než ekonomicky „slabšímu“ vlastníku pozemku. Takový výklad ochrany práv by byl v rozporu s jinými ústavně založenými právy v podobě zákona diskriminace apod. Soud v tomto kontextu odkazuje i na nálezy Ústavního soudu ze dne 28. 3. 1996, sp. zn. I. ÚS 198/95, ve kterém Ústavní soud mj. uzavřel, že ekonomická nevhodnost odstranění stavby není sama o sobě jako důvod pro zamítnutí návrhu na její odstranění dostačující, či s obdobným závěrem, na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 8. 2018, sp. zn. 22 Cdo 2295/2018.

66. Neposkytnutí ochrany vlastníkovu pozemku, který od počátku ponechal pozemky jinému k dočasnému užívání, by bylo de facto omezením jeho práva, nadto časově neomezeným, které by nesplňovalo podmínky uvedené v čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

67. Zamítnout vlastnickou žalobu pro rozpor výkonu vlastnického práva s dobrými mravy je možné jen výjimečně, a to, pokud by výkon tohoto práva vážně poškodil uživatele věci, aniž by vlastníkovu přinesl odpovídající prospěch, a vyhovění žalobě by se dotýkalo zvláště chráněného zájmu žalovaného (viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2015, sp. zn. 22 Cdo 4884/2015 nebo jeho rozhodnutí ze dne 10. 11. 2000, sp. zn. 22 Cdo 740/99). Z ustálené judikatury vyplývá, že možnost odmítnout ochranu vlastnické žalobě pro rozpor

s dobrými mravy je založena na kumulativním splnění těchto podmínek: a) jedná se o mimořádný postup, b) výkon práva na ochranu vlastnictví by vážně poškodil uživatele věci, c) vlastníkově věci nepřináší odpovídající prospěch a d) vyhovění žalobě by se dotýkalo zvláště závažného zájmu žalovaného. Lze tak uzavřít, že ochrana vlastnického práva je prioritní a její odeprání musí představovat výjimečný postup. Nepřiměřenou tvrdost lze pak řešit prostřednictvím zákazu zjevného zneužití práva dle § 8 občanského zákoníku. Dle § 8 občanského zákoníku *zjevné zneužití práva nepoživá právní ochrany.*

68. Soud v dané věci neshledal, že by žalobce vůči žalované zjevně zneužíval práva. Domáhá-li se žalobce ochrany svého vlastnického práva podanou žalobou, nelze toto hodnotit nikterak jako zneužití práva, ale jen jako výkon jeho vlastnických práv. Žalobce nezneužil vlastnické právo ani tím, že s žalovanou neuzavřel nájemní smlouvu, neboť tato skutečnost sama o sobě neznámá, že by s žalovanou jednal nerovně apod. Pokud žalobce žalované nabídl uzavření nájemní smlouvy s vyšším nájemným než s nájemným ve smlouvách uzavřených s jinými nájemci, nepostupoval vůči ní nerovně či šikanózně, neboť stran výše nájemného vyšel ze znaleckého posudku, který si za tímto účelem nechal zpracovat (viz posudek znalce [REDAKCE]). Byla-li pak výše tohoto žalobcem navrženého nájemného následně shledána odvolacím soudem jako nepřiměřená (viz rozhodnutí Krajského soudu v Brně ze dne 25. 11. 2014, č. j. 15 Co 274/2014-349), bylo to v kontextu se zjištěními učiněnými z jiných soudem zadaných znaleckých posudků vypracovaných v průběhu jednání zahájeného nejdříve v roce 2007, nota bene závěr o jeho nepřiměřenosti přišel až o devět let později po jeho vypracování. Ostatně žalované ničeho nebránilo nechat si vypracovat jiné znalecké posudky a obrátit se příp. se svým návrhem nájemní smlouvy na žalobce. Pokud strany konsens na jejím znění nenalezly, nelze to nyní vykládat tak, že žalobce neuzavřením smlouvy s žalovanou postupoval vůči ní rozporně s dobrými mravy či šikanózně. Žalobce dle soudu stran zjištění ceny za užívání pozemků postupoval maximálně objektivně a transparentně, když za účelem jejího zjištění nechal vypracovat znalecký posudek a neřídil se např. cenovými mapami či jinými závazkovými vztahy v okolí (viz k důkazu provedené nájemní smlouvy). Byť jsou pozemky a stavby v předmětném areálu k. ú. Ponava předmětem mnoha nájemních vztahů, 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 z nich liší. Stavba stojí na pozemcích žalobce značné výměry (4.219 m²), od čehož se odvíjí mj. i využitelnost takového pozemku žalobce, což má bezesporu vliv i na obvyklou cenu nájemného. Nájem takto rozsáhlého pozemku a jeho výši tak bezesporu nelze srovnávat s nájmem menších pozemků, s nimiž se pak logicky pojí i jejich menší využitelnost a ekonomická výnosnost (viz nájemní smlouva uzavřená mezi žalobcem a společností ALGAF, s.r.o., kde se jednalo o nájem pozemku o výměře 418 m² pro účely provozování mycí linky a servisu vozidel). I z těchto důvodů soud k důkazu neprováděl další žalovanou navrženou smlouvu o nájmu uzavřenou s jiným subjektem a s jinou výší nájemného než původně žalobcem navrženou. Spatřovat v rozdílné výši nájemného, za které byl žalobce ochoten v dané věci nájemní smlouvu uzavřít, zneužití práva či jednání v rozporu s dobrými mravy ze strany žalobce tak dle soudu nelze.

69. Soud souhlasí s žalovanou (ostatně to vyplynulo i z provedeního dokazování), že předmětem řízení je specifická stavba (podzemní stavba s masivní konstrukcí a specifickým způsobem svého založení), to ale neznámá, že by tato skutečnost mohla zapříčinit zamítnutí žaloby. Žalovaná o specifikách stavby prokazatelně věděla již před jejím vydražením, současně měla nebo alespoň mohla vědět o tom, že režim stavby není vůči pozemku již v okamžiku dražby, jakkoliv upraven a jedná se současně o stavbu na cizím pozemku. Dovolávat se nyní hodnoty stavby či výše předpokládaných nákladů na její odstranění a navrhopat mj. i z těchto důvodů žalobu vlastníka na ochranu jeho vlastnického práva zamítnout, je dle soudu ze strany žalované projevem podcenění situace vzniklé již okamžikem vydražení stavby a logickým

vyústěním takovéto situace. Nadto vyjde-li soud z předpokládané ceny stavby uvedené v dražební vyhlášce v roce 2003 (15.600.000 Kč), z ceny stavby stanovené znaleckým posudkem (cca 175.000.000 Kč) a z běžných informací o vývoji realitního trhu, lze důvodně předpokládat, že cena nemovitosti, příp. i nákladů na její odstranění, v čase porostou, to ale nemůže znamenat, že by se postupem času, přihlédl by-li soud k hodnotě stavby a k nákladům na její odstranění, oslabovalo vlastnické právo žalobce a jeho ochrana by pod tíhou obou rostoucích cen byla slabší a slabší. Takový výklad připustit zcela jistě nelze a soud jej také nepřipustil.

70. Soud neshledal žalobu rozpornou s dobrými mravy ani z jiných důvodů, jako je vážné poškození žalované či dotčení jejího zvlášť chráněného zájmu.

71. Sama žalovaná uvedla že, z důvodu jednání o směně nemovitostí, a i v důsledku tohoto soudního sporu a nejistotě z něj pramenící, stavbu od cca roku 2016 neužívá (viz podání žalované ze dne 30. 6. 2020 na čl. 27 spisu). Z provedeného dokazování (místní šetření znalců a znalecké posudky) vyplynulo, že žalovaná objekt neužívala již min. od roku 2017, ne-li i dříve, když v posudku VUT z roku 2017 je uvedeno, že stavba není užívána ke svému účelu již od roku 2003 a z fotografií pořízených žalobcem vyplývá jistá zanedbanost stavby již v roce 2015. Ničeho v tomto závěru soudu nemění ani faktura předložená žalovanou za dovoz kontejneru v červnu 2020, zvlášť k přihlídnutím k tomu, že spor v této věci byl zahájen žalobou došlou soudu dne 4. 3. 2020. Žalovaná tak žádný bezprostřední ekonomický prospěch ze stavby po dlouhá léta neměla. Stavba bezesporu představuje majetkovou hodnotu žalované, ale její ekonomická využitelnost pro ni nyní pramení jen z pouhé její existence a z existence rozdílného vlastnictví stavby a pozemku a v nároku žalované na vydání bezdůvodného obohacení vůči žalobci (za užívání nadzemní části stavby v podobě parkoviště). Definitivní odstranění vzájemných nároků v tomto směru přinese jen odstranění stavby, které je jako jediné a definitivní řešení (za situace, že jiná projednávaná řešení selhala) schopné přivodit konec tohoto neutěšeného stavu vzniklého právě rozdílností vlastnictví. Zde je na místě vhodné podotknout, že hodnota stavby (stanovená dle ZP částkou 175.000.000 Kč) je zcela jistě dána mj. i cenou, výměrou a lukrativností pozemku žalobce, na kterém se nachází, kdy se jedná o pozemek značné výměry v samém centru druhého největšího města v České republice s velkým ekonomickým potenciálem.

72. Z uvedeného je zřejmé, že zcela jistě naopak neabsentuje odpovídající prospěch žalobce spojený s požadavkem na ochranu jeho vlastnického práva. Žalobce prokázal zájem a snahu o revitalizaci předmětného území a skutečnost, že ve vztahu k tak velkému pozemku nejsou vypořádány majetkoprávní vztahy, v této snaze zcela jistě brání a limituje žalobce v jeho realizaci. S ohledem na existenci stavby žalované na svých pozemcích je žalobce omezen ve výkonu svého vlastnického práva a nemůže je využívat dle svých představ. Dle soudu je nyní irelevantní, zda se se stavbou garáží dle územní studie počítá, či nikoliv či zda k její realizaci nakonec dojde, či nikoliv. Žalobce ostatně ani není povinen předkládat žalované záměr, jak s pozemky naloží a zdali mu v realizaci dalších záměrů s nimi předmětná stavba brání, či nikoliv. Žalobce s pozemky bude moci nakládat dle svých představ, nadto mu nebude vznikat povinnost vydat bezdůvodné obohacení žalované (za užívání střechy předmětné stavby) v řádech několika milionů korun ročně (viz např. dosud nepravomocně skončené řízení vedené u zdejšího soudu pod sp. zn. 247 C 16/2019). Pokud by byly předmětné pozemky začleněny sjednocením jejich vlastníka do předmětného území, je ekonomický potenciál dané oblasti obrovský. Pokud pak žalovaná argumentuje možnou využitelností stávající stavby např. pro vybudování vícepodlažního parkovacího domu, je zcela na žalobci, jakým způsobem svůj majetek využije. Nadto jakékoliv zakomponování stavby do jiné stavby či úpravy (byť by bylo stavebnětechnicky možné) neřeší režim stavby na cizím pozemku. Vždy by se jednalo o dva předměty vlastnictví se dvěma různými vlastníky, což samo o sobě přináší

řadu problémů. Mezi stranami by tak vždy existoval nárok na vydání bezdůvodného obohacení a další nároky s tím spojené. Soud si klade otázku, která ze stran by v dané věci a ve stávajících poměrech měla ambici několikapatrový dům vybudovat. Bez významu je pak s ohledem na shora uvedené aktuální technický stav budovy.

73.S ohledem na právě shora uvedené dospěl soud k závěru, že žaloba není v rozporu s dobrými mravy a nebylo ji tak na místě z tohoto důvodu zamítnout.

74.Bez vlivu na výsledek řízení je také to, zdali strany nájemní smlouvy v době jejího uzavření počítaly, či nepočítaly s tím, že dojde k odstranění staveb po skončení smlouvy. Soud odkazuje v tomto směru na jím shora citovanou judikaturu. Nadto strany ani nerealizovaly (soudě podle toho, že strany to ani netvrdily, natož, aby to prokazovaly) svůj záměr uvedený v předmětné nájemní smlouvě a neuzavřely smlouvu o smlouvě budoucí, která by řešila vzájemná předkupní práva.

75.Měla-li žalovaná očekávání, že žalobce hodlá na svých pozemcích stavbu strpět, která vyvozovala z toho, že v území od roku 1992 panoval pokojný stav a z existence znaleckého posudku [REDAKCE] měla v tomto směru očekávání lichá.

76.Z provedeného dokazování, a to zejména z rozsáhlé komunikace mezi stranami, vyplynulo, že žalobce již od roku 2004 žalovanou informoval o existenci stavby na cizím pozemku, o neexistenci titulu k užívání pozemků a současně ji vyzval k vydání bezdůvodného obohacení tímto jí vznikající. Žalobce od počátku usiloval o vypořádání rozdílného vlastnictví, poté, co se neúspěšně účastnil předmětné dražby a nezískal stavbu stojící na jeho pozemcích do svého vlastnictví. Ze vzájemné komunikace a z tvrzení stran vyplynulo, že strany se po celou dobu, tj. od roku 2004 až do de facto vyhlášení rozhodnutí v této věci, pokoušely vzájemně jednat. Nejprve nenalezly shodu na znění nájemní smlouvy, následně selhala jednání o odkupu a směně majetku žalované vč. stavby za jiný majetek žalobce. Téměř dvacet let trvající mimosoudní jednání nebyla s výjimkou dohody o narovnání úspěšná. V mezidobí strany byly účastníky několika soudních jednání, kde vůči sobě vzájemně vznášely nároky z titulu bezdůvodného obohacení vzniklého jim z titulu užívání pozemku či stavby. Ačkoliv se jim za období let 2003 až 2017 podařilo vzájemná práva a povinnosti narovnat dohodou o narovnání, nejsou spory mezi nimi (vyjma tohoto) dosud ukončeny (viz např. spor vedený u zdejšího soudu pod sp. zn. 247 C 16/2019). Vyjdeme-li z charakteristiky pokojného stavu jako *faktického stavu, který je (byl) subjekty mlčky či výslovně akceptován a není (nebyl) jimi žádným způsobem zpochybňován, tzn., že jde o určitou dobu trvající stav, který není po tuto dobu nikým rušen a ani nikoho neruší*, můžeme s ohledem na právě uvedené najisto uzavřít, že mezi stranami žádný pokojný stav nikdy nepanoval (jak vyplynulo z provedeného dokazování). Existenci pokojného stavu mezi stranami vyvrací právě tolik let trvající vzájemná jednání. Sama žalovaná uvedla, že jí bylo známo, že kupuje v dražbě stavbu, nikoliv pozemek. Žádné legitimní očekávání u žalované nemohla vyvolat ani existence zmíněného znaleckého posudku, jeho předložení v dražbě neznamenovalo, že nájemní smlouva, nota bene s tam uvedeným nájemným, bude nakonec uzavřena. Od roku 1992 v místě žádný pokojný stav (ohledně strpění staveb) nepanoval, neboť jejich režim byl od roku 1994 do roku 2001 smluvně upraven, nadto se jednalo o jiné subjekty než nyní. Vyvozovat ze samotných jednání žalobce závěr o existenci pokojného stavu není logické, navíc v přímém rozporu s jeho charakteristikou. Ničeho na těchto závěrech soudu nemění ani citovaný článek iDNES ze dne 6. 4. 2001. Z něj vyplývají jen informace a o zániku nájemní smlouvy a tom, že žalobce má ambici věc majetkově vypořádat. Pomine-li soud, že se jedná o článek žurnalisty, který se může dopustit neúmyslného zkreslení a někdy i nemístného zjednodušení, nejedná se stran tvrzení o možnosti s budovami dále podnikat o citaci, a i kdyby, vlastnické právo je nepromlčitelné

a žalobce může svůj názor změnit. Je pochopitelné, že tehdy žalobce jednal s ohledem na nově vzniklou situaci, neboť téhož dne byla [REDAKCE] zaslána výpověď, a nemohl (a hlavně ani nemusel, natož pak závazně) vědět, jak se celá záležitost bude vyvíjet dál. Z citovaného článku tak žádné legitimní očekávání žalované vyvozovat nelze.

77. Marná snaha stran uzavřít nájemní smlouvu nakonec vyústila v sérii několika žalob, jimiž se vzájemně žalují o vydání bezdůvodného obohacení. Následně strany marně jednaly o odkupu a o směně a za tímto účelem byly vypracovány znalecké posudky mj. i na ocenění všech tří personálně propojených společností s osobou jednatele žalované [REDAKCE] (tj. vedle žalované i společností MASADA, a.s. a CZEHCITY, a.s.), neboť tyto jsou v předmětném území také majetkově zainteresovány. Strany ale nenalezly shodu na výši kupní ceny. Z provedeného dokazování je zřejmé, že strany jednaly o různých způsobech vypořádání nastalé situace, ovšem shodu na řešení nenalezly. Žalobci tak dle soudu nelze klást nikterak k tíži, že jakmile byla vyčerpána všechna pro něj akceptovatelná řešení, začal se v roce 2019 domáhat ochrany svého vlastnického práva žalobou na odstranění stavby. Bylo zcela na něm, zda se odstranění stavby bude domáhat a kdy tak učiní. Na tomto postupu žalobce nelze spatřovat nic účelového, rozporného s dobrými mravy či šikanózního vůči žalované. To, že se jej nedomáhal již v roce 2001 (ačkoliv dle žalované mohl), na tom také nic nemění. Ambice žalobce vyřešit situaci ve vztahu ke všem třem personálně propojeným společnostem osobou jednatele je pochopitelná, neboť v řízení bylo prokázáno, že obě výše uvedené společnosti jsou v předmětném areálu k. ú. Ponava majetkově zainteresovány a byly a jsou mezi nimi a žalobcem vedeny soudní spory (viz řízení vedené u zdejšího soudu pod sp. zn. 61 C 65/2019, řízení o předběžném opatření). Předmětné společnosti jsou pak stran předmětného areálu i účastníky správních řízení (viz námitky a odvolání společnosti CZEHCITY a.s.).

78. Co se požadavku a očekávání žalované týče, aby soud v nyní projednávané věci postupoval stejně jako Městský soud v Brně ve věci vedené pod sp. zn. 53 C 122/2004 a žalobu z důvodu rozporu s dobrými mravy zamítl, má soud za to, že takový postup není na místě. Tam žalovaná společnost MASADA, a. s., za užívání pozemků, navzdory tomu, že mezi nimi nebyla uzavřená žádná dohoda o výši nájemného a nájemní smlouva, hradila žalobci částku určenou znaleckým posudkem a v době rozhodnutí soudu u zdejšího soudu probíhalo tehdy pravomocně neskončené řízení o stanovení výše nájemného. V nyní projednávané věci žalovaná ale žádné částky za užívání pozemků žalobci nehradí, ani o výši nájemného neprobíhá žádné soudní řízení. Pokud žalovaná tvrdí, že za užívání pozemků žalobci hradí, neboť v minulosti byla uzavřena dohoda o narovnání a následující období je řešeno zápočty pohledávek, není to dle soudu to stejné, jako by žalovaná úplatu za užívání hradila. Nadto strany jsou účastníky dosud nepravomocně skončených sporů o bezdůvodné obohacení. Navíc rozhodující pro výsledek tam projednávané věci bylo vedení řízení o určení výše nájemného, kdy bylo možné předpokládat, že strany sporu měly legitimní očekávání, že nájemné bude určeno soudem a žalovaná tak nepředpokládala, že v jeho průběhu vůči ní bude žalobou požadováno odstranění stavby. V nyní projednávané věci mezi stranami žádné řízení o stanovení výše nájemného vedeno nebylo a není.

79. Byl-li mezi stranami spor o charakter stavby (zdali se jedná o stavbu dočasnou, či nikoliv), je jej nutno ukončit s tím, že stavba je bezesporu stavbou trvalou a nikoliv dočasnou. Zde je ale nutno při interpretaci pojmu trvalost/dočasnost přísně rozlišovat mezi právem veřejným (zde stavebním) a právem soukromým (občanskoprávním). Dle § 2 odst. 3 z. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, je dočasnou stavbou ta, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Vzhledem k tomu, že z předmětného stavebního povolení žádné takové omezení nevyplývá, je nutno předmětnou stavbu z pohledu veřejného práva považovat za stavbu trvalou. Omezení uvedené v kolaudačním rozhodnutí (jeho platnost byla vázána na dobu

pronájmu pozemků ze dne 24. 2. 1992) je jen rozhodnutím stavebního úřadu o tom, že po uvedené dobu lze stavbu užívat k tam určenému účelu. Z pohledu práva soukromého občanskoprávního její dočasnost vyplývá z obligačního vztahu vzniklého nájemní smlouvou. Pro posouzení otázky, zda stavebník má ke stavbě na cizím pozemku občanskoprávní důvod (titul), a pro obsah jeho práva mít na cizím pozemku stavbu, není obsah stavebního povolení rozhodující, což znamená, že není-li stavební povolení omezeno, neznamená to, že je tím vlastníku stavby založen časově neomezený titul k užívání pozemku ve vlastnictví druhé osoby. Soud v tomto kontextu odkazuje na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 2261/2001, ve kterém Nejvyšší soud uzavřel, že „pokud stavebník zřídí na základě dohody s vlastníkem pozemku stavbu na pozemku, který je podle této dohody oprávněn užívat jen dočasně, ztrácí po uplynutí sjednané doby (případně po jiném způsobu zániku práva) právo mít nadále na tomto pozemku dočasně umístěnou stavbu a neoprávněně tak zasahuje do vlastnického práva vlastníka pozemku, který se může domáhat odstranění stavby. Vlastníkovi stavby, jehož právo mít na pozemku umístěnou stavbu v důsledku časového omezení tohoto práva, zaniklo, nenáleží námitka proti žalobě vlastníka pozemku, že má právo mít na pozemku stavbu. Pro posouzení otázky, zda stavebník má ke stavbě na cizím pozemku občanskoprávní důvod (titul), a pro obsah jeho práva mít na cizím pozemku stavbu, není obsah stavebního povolení rozhodující.“ Obdobný závěr Nejvyšší soud vyslovil i ve svém rozsudku ze dne 20. 5. 2002, sp. zn. 22 Cdo 802/2002, ve kterém mj. uvedl, „že není podstatné v řízení o odstranění stavby, zda se jedná o stavbu dočasnou či trvalou, neboť odstranitelné jsou všechny stavby bez významu, zda jde o stavby zkolaudované či nikoliv, neboť soud může uložit stavebníkovi také odstranění stavby, přičemž není pochyb, že tak může rozhodnout i v případě stavby zkolaudované“. O irelevanci obsahu stavebního povolení pro posouzení otázky, zda stavebník ke stavbě na cizím pozemku má občanskoprávní titul, Nejvyšší soud rozhodl také ve svém rozsudku ze dne 16. 9. 2013, sp. zn. 22 Cdo 2999/2011.

80. V dané věci tak lze z pohledu občanskoprávního v tomto směru uzavřít, že není podstatné, zda z hlediska stavebních předpisů byla stavba garáží stavbou trvalou či dočasnou. Naopak podstatné z tohoto pohledu je to, že pokud stavebník (zde nájemce) zřídí na základě dohody s vlastníkem (zde na základě obligace v podobě nájemní smlouvy) na jeho pozemku stavbu, a pozemek je dle dohody oprávněn užívat jen dočasně, ztrácí po uplynutí sjednané doby (zde dle smlouvy max. 40 let) právo na tomto pozemku stavbu mít, neboť v opačném případě by neoprávněně zasahoval do vlastnického práva vlastníka pozemku. Zaniklo-li v dané věci nájemní právo, zaniklo tak občanskoprávní oprávnění mít na cizím pozemku stavbu. V případě, že vlastníkovu stavby, jehož obligační právo mít na pozemku stavbu uplynutím času zaniklo, nenáleží mu námitka proti žalobě vlastníka pozemku, že má právo mít na pozemku stavbu. Pokud stavebník umístí stavbu na cizím pozemku, na základě časově omezeného a stranami vypověditelného nájemního práva, jde o zvláštní případ dočasného užívání pozemku. Právní titul k umístění stavby zanikl se zánikem předmětné nájemní smlouvy v roce 2001. Žalovaná stavbu nabyла v dražbě v roce 2003 v době, kdy původní titul pro její umístění již zanikl. Právo na její umístění bylo již od počátku časově omezeno, neboť bylo odvozeno od nájemní smlouvy, kde časová omezenost je pojmovým znakem – buď v tom, že tato byla uzavřena na dobu určitou anebo v tom, že ji bylo možno vypovědět. V dané věci tak práva vlastníka pozemku a práva vlastníka stavby nelze označit jako rovnocenná. Za rovnocenná by je bylo možno označit pouze v případě, byla-li by stavba na cizím pozemku zřízena na základě časově neomezeného práva, které by později zaniklo, pak by se vlastník pozemku nemohl vůči vlastníkovu stavby úspěšně domáhat jejího odstranění, což ale není nyní projednávaný případ (viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 3. 2007, č. j. 22 Cdo 746/2007).

81. Pokud stavebník zřídí na základě dočasné dohody s vlastníkem pozemku stavbu na jeho pozemku, je po jejím uplynutí/skončení povinen stavbu odstranit (viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 5. 2012, sp. zn. 22 Cdo 234/2011). Pokud pak někdo postaví

stavbu na cizím pozemku, bez toho, aby měl zajištěno časově neomezené a jednostranně nevypověditelné právo mít na cizím pozemku stavbu, přebírá na sebe riziko, že po zániku tohoto práva bude muset stavbu odstranit (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1828/2012).

82. V dané věci je nepochybné, že stavba byla zřízena přesně na základě takové dohody s vlastníkem pozemku, která byla svou podstatou časově omezená a vypověditelná, k čemuž také v praxi došlo. Mezi stranami rovněž nebylo sporu o tom, že žalovaná žádný titul k užívání pozemku žalobce od okamžiku získání garáží do svého vlastnictví neměla. Způsob jejího nabytí jí pak žádný takový titul nezajistil. Strany o jeho získání téměř dvě desítky let bezúspěšně usilovaly. Žalovaná žádný titul k užívání pozemků ve vlastnictví žalobce neměla ani nemá a vlastní stavbu na jeho pozemcích. Žalobce se tak jako vlastník předmětných pozemků, na nichž je umístěna stavba žalované, může domáhat, a i domáhá ochrany svého vlastnického práva dle § 1042 občanského zákoníku žalobou na odstranění stavby (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 14. 5. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1396/96 a viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 9. 10. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1997/2000). Umístěním své stavby žalovaná nyní neoprávněně zasahuje do vlastnického práva žalobce coby vlastníka pozemku a ten se tak vůči ní může domáhat jejího odstranění (shodně uzavřel Nejvyšší soud v rozhodnutí ze dne 1. 7. 1999, sp. zn. 2 Cdon 240/97). Judikaturu Nejvyššího soudu vztahující se k oprávnění vlastníka pozemku domáhat se úspěšně odstranění stavby na něm za situace, kdy jejímu stavebníkovi k němu zanikl časově omezený občanskoprávní titul, je možno s ohledem na počet jeho rozhodnutí a jejich závěry označit za již konstantní.

83. Vzhledem k tomu, že celá stavba garáží je umístěna na pozemcích žalobce, rozhodl soud o jejím odstranění jako celku (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2009, sp. zn. 22 Cdo 1120/2006).

84. Ničeho na závěrech soudu nemění ani výše předpokládaných nákladů na odstranění stavby vyplývající z příslušného znaleckého posudku. Soud nemůže rozhodovat o jiných než soukromoprávních důsledcích odstranění stavby a nemůže se (ani jako předběžnou otázkou) zabývat otázkou, jaké bude mít odstranění stavby důsledky v oblasti veřejnoprávní, popř. hodnotit rizika spojená s jejím odstraňováním (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2009, sp. zn. 22 Cdo 1120/2006), neboť jak vyplývá i ze znaleckého posudku, za účelem demolice bude muset být vypracována projektová dokumentace a vydána další na to navazující rozhodnutí stavebního úřadu, která se podmínkami demolice budou zabývat a jimiž se všechny zúčastněné osoby vč. účastníků budou muset řídit a respektovat je. Soud se tak v podrobnostech nehodlá zabývat způsobem a rozsahem demolice, neboť mu to jednak s ohledem na nedostatek erudice v tomto směru nepřísluší a jednak je to s ohledem na právé uvedené zcela nadbytečné.

85. Pokud pak znalec uzavřel, že stavby podobného charakteru (stavby podzemní) se neodstraňují a hledá se jejich budoucí využití v nové zástavbě či úpravě, je toto zcela pochopitelné ze stavebního hlediska, nikoliv již z hlediska právního, kdy se stále jedná o stavbu na cizím pozemku a skutečnost, že by byla stavba dále nějak účelně využita, na této rozdílnosti vlastnictví ničeho nemění a neodstraňuje tak definitivně zdroj sváru mezi účastníky a riziko toho, že se žalobce bude moci kdykoliv v budoucnu svého práva v tomto směru domáhat, neboť jeho vlastnické právo je v tomto směru ničím neomezené a nepromlčitelné. To, že ze znaleckého posudku vyplynuly vysoké předpokládané náklady na odstranění stavby, tak nemohlo rozhodnutí soudu zvrátit. Stejně jako jej nemohl zvrátit případný vliv odstranění stavby na okolní nemovitosti patřící osobám odlišným od účastníků řízení, neboť proti jinak důvodné vlastnické žalobě na odstranění stavby nelze vznášet námitky, že její odstranění

poškodí veřejné zájmy chráněné stavebním zákonem (viz tvrzení žalované o možných negativních vlivech odstranění stavby na její okolí podpořené znaleckým posudkem a v předchozím odstavci citované rozhodnutí Nejvyššího soudu).

86. Z provedeního dokazování nevyplývá, že by žalobce žalované bránil v užívání předmětné stavby. Stanovisko žalobce prezentované v jeho dopise ze dne 17. 5. 2010 odpovídalo závěrům žalobce o charakteru stavby v roce 2010. Později byly jeho závěry vyvráceny soudem v řízení vedeném u zdejšího soudu pod sp. zn. 35 C 121/2007 ve spojení s rozhodnutím odvolacího soudu v dané věci. Žalovaná po pravomocném skončení tohoto řízení (pozn. soudu – k 5. 1. 2015) ani netvrdila, natož pak, aby prokazovala, že jí žalobce v užívání nadzemní části stavby brání apod.

87. Dále je nutno uvést, že žalovaná se mylí, domnívá-li se, že v květnu 2018 byl Zastupitelstvem města Brna schválen odkup stavby. Z jeho usnesení a rozpravy pouze vyplývá, že Zastupitelstvo města Brna vzalo na vědomí nesouhlasy dotčených subjektů s různými způsoby majetkoprávního vypořádání a deklarovalo i nadále ochotu ve věci dále mimosoudně jednat, nikoliv, že by rozhodlo o konkrétním způsobu majetkoprávního vypořádání žalobce s žalovanou.

88. Soud tak s ohledem na vše shora uvedené uzavírá, že **provedeným dokazováním byla prokázána důvodnost žaloby, a proto ji soud v celém rozsahu vyhověl. Žalovaná neoprávněně zasahuje do vlastnického práva žalobce tím, že má na jeho pozemcích umístěnu stavbu ve svém vlastnictví, aniž by jí k tomu svědčil právní titul, a proto má žalobce právo domáhat se dle § 1042 občanského zákoníku ochrany svého vlastnického práva a žalovaná má povinnost odstranit předmětnou stavbu z jeho pozemků.**

Náklady řízení

89. Výrok o náhradě nákladů vychází z § 142 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s § 142a o.s.ř. V řízení plně procesně úspěšný žalobce má právo na úhradu všech účelně vynaložených nákladů, které mu v souvislosti s tímto řízením vznikly, a to včetně nákladů právního zastoupení. Byť je žalobce statutárním městem, u kterého se dá obecně presumovat existence dostatečného a materiálního vybavení a zabezpečení k tomu, aby byl schopen kvalifikovaně hájit svá rozhodnutí, práva a zájmy bez využití právní pomoci advokátů, jak ostatně vyplývá z již konstantní rozhodovací činnosti Ústavního soudu např. z jeho nálezu ze dne 23. 11. 2010 ve věci sp. zn. III. ÚS 2984/09 či ze dne 14. 3. 2013 ve věci sp. zn. II. ÚS 376/12, neznamená to automaticky, že by na ně nemělo nárok v žádném případě [což ostatně připouští i samy citované nálezy Ústavního soudu, když v nich tento uvádí, že „nebude-li jimi (stat. městy) v příslušném řízení prokázán opak“]. Žalobce své argumenty, proč se nyní jedná právě o tuto „výjimku“, prezentoval ve svém podání ze dne 27. 11. 2020, kde mj. uvedl, že projednávaný spor patří do složitého komplexu soudních sporů, v nichž se nejedná o běžnou agendu žalobce, v rámci něhož bylo třeba zpracovat řadu stanovisek s různými právními názory s tím, že se jedná o vysoce citlivou záležitost do něj zapojených pracovníků, kdy všechny kroky je třeba vysvětlit před orgány žalobce a současně protistrana věnuje své procesní obraně výjimečné úsilí, a proto je v dané věci účelné využití služeb advokátní kanceláře. Soud se s argumenty žalobce v tomto směru ztotožnil. Projednávaná věc je dle soudu právě tím případem, kdy je nutno náklady právního zastoupení i v případě statutárního města považovat za účelně vynaložené, neboť jeho zastupování je na místě. Dle soudu se jedná o věc složitou a vymykající se běžné agendě žalobce. V dané věci bylo mj. nutné provést nalezení a komparaci přílehlavé judikatury vrcholných soudů a vypořádat se s početnými námitkami žalované a jejími velmi obsáhlými podáními. Současně jde pro žalobce (ostatně i pro žalovanou) o vysoce citlivou otázku, která je dána samotným předmětem sporu, jeho

významem a následky soudního rozhodnutí, což mj. odůvodňuje i to, že rozhodnutí soudu I. stupně nebude zcela jisté ve věci rozhodnutím posledním, když dle soudu lze důvodně předpokládat, že strany využijí řádné a možná i mimořádné opravné prostředky. S ohledem na vše právě uvedené má soud za to, že v dané věci je za účelně vynaložené nutné považovat i náklady právního zastoupení žalobce.

90. Plně procesně úspěšnému žalobci tak na náhradě nákladů řízení náleží částka ve výši 31.136 Kč. Náklady řízení se sestávají ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 5.000 Kč, z odměny právního zástupce žalobce za celkem 12 úkonů právní služby po 1.500 Kč za úkon dle § 6, § 7, § 9 odst. 1 a § 11 odst. 1 písm. a), d) a g) vyhl. č. 177/1966 Sb., a to za převzetí a přípravu právního zastoupení, za seps výzvy a žaloby, za seps vyjádření žalobce ze dne 17. 8. 2020, ze dne 27. 11. 2020, ze dne 4. 10. 2022 a ze dne 18. 11. 2022, za účast u jednání soudu dne 19. 9. 2022 a za účast u jednání soudu konaného dne 16. 1. 2023 (za 2 úkony, neboť se jednalo o jednání přesahující dvě hodiny) a dne 6. 3. 2023 (za 2 úkony, neboť se jednalo o jednání přesahující dvě hodiny), z režijního paušálu za 12 úkonů právní služby ve výši 300 Kč za úkon dle § 13 odst. 1 a odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb. a z daně z přidané hodnoty v sazbě 21 % počítané ze základu 21.600 Kč ve výši 4.536 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze 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 povinnost uloženou mu tímto rozhodnutím, může se oprávněný domáhat výkonu rozhodnutí nebo exekuce.

Brno 6. března 2023

Mgr. Martina Beránková v. r.
předsedkyně senátu