ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

(anonymizovaný opis)

Obvodní soud pro Prahu 9 rozhodl samosoudkyní Mgr. Petrou Hostašovou ve věci

žalobkyně: **Městská část Praha - Běchovice**, IČO: 00240044
sídlem Českobrodská 3, Praha 9
zastoupena JUDr. Borisem Vršinským, advokátem
sídlem Mezi Vodami 1955/19, Praha 4

proti

žalovanému: [Anonymizováno], narozený dne [Anonymizováno]
bytem [Anonymizováno]
zastoupen JUDr. Janem Machem, advokátem
sídlem Vodičkova 699/28, Praha 1

o vyklizení pozemků a vydání bezdůvodného obohacení

takto:

I. Žaloba s návrhem, aby žalovanému byla uložena povinnost odstranit na svůj náklad všechny věci včetně budov bez čísla popisného nebo evidenčního umístěné na pozemku parc. č. [hodnota], pozemku parc. č. [hodnota], pozemku parc. č. [hodnota] a pozemku parc. č. [hodnota], vše v katastrálním území Běchovice, v obci Praha, a povinnost tyto pozemky vyklizené předat žalobkyni, se zamítá.

II. V té části, kde se žalobkyně domáhala, aby žalovanému byla uložena povinnost zaplatit žalobkyni částku 23 951 Kč s úrokem z prodlení ve výši 14,75 % ročně z částky 23 951 Kč od 26. 3. 2024 do zaplacení, se věc vylučuje k samostatnému řízení.

III. Žalobkyně je povinna zaplatit do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku žalovanému k rukám právního zástupce žalovaného JUDr. Jana Macha, advokáta, sídlem Vodičkova 699/28, Praha 1, na náhradě nákladů řízení 18 573,50 Kč.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se domáhala, aby žalovanému byla uložena povinnost odstranit na svůj náklad všechny věci včetně budov bez čísla popisného nebo evidenčního umístěné na pozemku parc. č. [hodnota], pozemku parc. č. [hodnota], pozemku parc. č. [hodnota] a pozemku parc. č. [hodnota], vše v katastrálním území Běchovice, v obci Praha, a povinnost tyto pozemky (dále jen „předmětné pozemky“) vyklizené předat žalobkyni. Žalobu odůvodnila tím, že Hlavní město Praha je výlučným vlastníkem předmětných pozemků a žalobkyně vykonává svěřenou správu předmětných pozemků. Na každém z pozemků je umístěna stavba garáže - budova bez čísla popisného nebo evidenčního, jejímž vlastníkem je žalovaný. Dne 1. 1. 2005 byly mezi žalobkyní jako pronajímatelem a žalovaným jako nájemcem uzavřeny smlouvy o nájmu pozemků parc. č. [hodnota] a parc. č. [hodnota], kdy nájem byl sjednán na dobu neurčitou s dvouměsíční výpovědní dobou. Dopisy ze dne 17. 4. 2023 byla žalovanému dána výpověď smlouvy o nájmu pozemků parc. č. 9 a parc. č. 10, kdy dopisy byly žalovanému doručeny dne 28. 4. 2023. Výpovědní doba činila dva měsíce a nájemní vztah k oběma pozemkům zanikl dne 28. 6. 2023. Dne 2. 10. 2013 byla mezi žalobkyní jako pronajímatelem a [jméno FO] jako nájemcem uzavřena smlouva o nájmu pozemku parc. č. [hodnota], a to na dobu určitou do 31. 12. 2014. Dne 31. 10. 2013 byla mezi žalobkyní jako pronajímatelem a [jméno FO] jako nájemcem uzavřena smlouva o nájmu pozemku parc. č. [hodnota], a to na dobu určitou do 31. 12. 2014. Budova bez č. p. nebo ev. (garáž) postavená na pozemku parc. č. [hodnota] byla na základě kupní smlouvy ze dne[Anonymizováno]26. 10. 2015 převedena do vlastnictví žalovaného a na základě kupní smlouvy ze dne 9. 5. 2014 byla do vlastnictví žalovaného převedena budova bez č. p. nebo č. ev. (garáž) postavená na pozemku parc. č. [hodnota]. Žalovaný jako nový vlastník garáží užíval pozemek parc. č. [hodnota] a parc. č. [hodnota] bez písemně uzavřené nájemní smlouvy. Dopisy ze dne 27. 4. 2023 byla žalovanému dána výpověď smluv o nájmu pozemku parc. č. [hodnota] a pozemku parc. č. [hodnota] s tím, že dopisy byly žalovanému doručeny dne 5. 5. 2023. Výpovědní doba činila v souladu s ust. § 2231 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „o.z.“) tři měsíce a nájemní vztah k oběma pozemkům zanikl dne 5. 8. 2023. Vzhledem k tomu, že žalovanému jako vlastníku garáží svědčilo k předmětným pozemkům jen právo dočasného charakteru, které skončením nájmu zaniklo, byl žalovaný povinen po skončení nájmu garáže z pozemků na své náklady odstranit. Žalobkyně v žalobě citovala rozhodnutí Nejvyššího soudu, která dle žalobkyně jsou aplikovatelná na předmětnou věc. V daném případě se nejedná o neoprávněné stavby garáží, ale o stavby zřízené jako oprávněné, k nimž sjednané oprávnění (resp. právní titul k užívání pozemků) následně zaniklo. Žalovaný s ohledem na dočasnost nájmu a jeho vypověditelnost již od zahájení staveb garáží věděl či vědět měl a mohl, že jeho právo k vybudování staveb garáží na předmětných pozemcích není časově neomezené. Žalovaný ani jeho právní předchůdci nikdy neměli časově neomezené právo mít na pozemcích stavby garáže ani mezi ním či jeho právními předchůdci a žalobkyní nebylo ujednáno, že mají právo mít stavby garáží na pozemcích i po skončení nájmů. Ani z obsahu uzavřených nájemních smluv mezi žalobkyní a žalovaným či žalobkyní a právními předchůdci žalovaného nemohl žalovaný nabýt dojmu, že existence garáží na pozemcích není časově omezena. Pokud žalovanému nesvědčí občanskoprávní titul k užívání pozemků, není podstatné, zda je žalovaný podle správních předpisů oprávněn své stavby garáží užívat. Skutečnost, že stavby garáží byly ve

stavebním řízení povoleny a zkolaudovány, nezakládá samo o sobě titul k zasahování do práva vlastníka pozemku. Jelikož žalovaný stavby garáží z pozemků po skončení nájemních vztahů neodstranil, žalobkyně jej předžalobní výzvou ze dne 19. 10. 2023 upozornila, že pozemky užívá bez právního důvodu, čímž dochází na jeho straně ke vzniku bezdůvodného obohacení, a současně jej vyzvala k vyklizení pozemků a odstranění všech věcí z pozemků včetně na nich umístěných garáží a k předání vyklizených pozemků, a to nejpozději do 31. 1. 2024. Stavby garáží z pozemků odstraněny nebyly. Vzhledem k tomu, že žalovaný nevyklidil pozemky na konci výpovědní doby a užívá je bez právního důvodu, tak se na úkor žalobkyně bezdůvodně obohacuje. V žalobě byla vypočtena výše bezdůvodného obohacení u jednotlivých pozemků, kdy při vyčíslení žalobkyně vycházela za sazby 40 Kč/m2/měsíčně s tím, že celková výše bezdůvodného obohacení činí 23 951 Kč.

2. Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby s tím, že stavby garáží na pozemcích parc. č. [hodnota] a parc. č. [hodnota] stavěl spolu se svým bratrem [jméno FO] svépomocí v polovině 70. let minulého století na základě ujednání s tehdejším MNV v Běchovicích, který jim, stejně jako ostatním zájemcům, poskytl nezbytné pozemky. Stavby obou garáží byly uskutečněny na základě projektu stavitele [jméno FO]. Garáže byly postaveny jako řadové, konstrukčně navzájem provázané stavby. Po zkolaudování staveb garáží bylo MNV Běchovice vydáno Rozhodnutí o povolení staveb k trvalému užívání. S MNV byla uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou 30 let s tím, že bude následně, bez jakýkoliv omezení, prodloužena. O časovém omezení možnosti využívat stavbu nebyla před zahájením stavby, během výstavby, ani po jejím ukončení žádná zmínka. Vycházelo se přitom z předpokladu, že pokud bude pozemek pod stavbou zapotřebí k jinému, závažnějšímu účelu, dojde ze strany státu k vykoupení stavby, poskytnutí náhradního pozemku nebo obojí. Tento postup však žalobkyně vylučuje a požaduje demolici stavby na vlastní náklady stavebníka. Vlastnictví stavby není pro žalovaného majetkem zanedbatelným s ohledem na jeho majetkové poměry. Požadavek žalobkyně na demolici garáže tvořící kompaktní, technologicky provázaný stavební celek je bez poškození sousedních staveb garáží neproveditelný. Jedná o zástavbu řadovou, kde jednotlivé garáže jsou navzájem provázány jak v konstrukci střechy, tak v obvodových zdech. Při demolici jedné stavby garáže by nevyhnutelně došlo k poškození staveb sousedních garáží a nelze vyloučit jejich nežádoucí destrukci, o čemž svědčí důsledky u již provedených demolic dvou garáží v dané lokalitě, které nařídila a provedla žalobkyně, kdy v obou případech došlo ke znehodnocení staveb sousedících garáží. Dále se žalovaný vyjadřoval k platbám za užívání pozemků pod garážemi a k ceně obvyklé za užívání předmětných pozemků. Žalovaný poukázal na šikanózní jednání žalobkyně ve vztahu k jeho osobě, kdy je jediný z 15 petentů a všech ostatních vlastníků garáží v dané lokalitě v Běchovicích, proti němuž žalobkyně podala žalobu s požadavkem na demolici garáží a neoprávněné obohacení, kdy žalovaný popsal události od února 2023 (zničení podpěry zadní stěny garáže stojící na pozemku parc. č. [hodnota], předložení návrhů nájemních smluv k předmětným pozemkům, vyhrožování ze strany starosty /zbourání garáží v případě nepodepsání nových nájemních smluv/, vydírání /souhlas k přístupu k zadní straně garáží parc. č. [hodnota][Anonymizováno]a parc. č. [hodnota] pouze v případě podpisu nových nájemních smluv/, žádost žalovaného o šetření ze strany Policie ČR, žádost směřující na žalobkyni o umožnění přístupu k zadním stěnám garáží parc. č. [hodnota] a parc. č. [hodnota], nečinnost žalobkyně při vyřízení této žádosti). Z časového sledu událostí lze dle žalovaného dovodit, že náhlý přechod žalobkyně od návrhu na jednání o podobě nové nájemní smlouvy ke „ztrátě zájmu na dalším pokračování nájemního vztahu“ byl veden pomstychtivostí žalobkyně vůči jeho osobě. Dne 11. 5. 2023 obdržel od Policie ČR Vyrozumění o odpovědnosti za přestupky s tím, že věc byla předána Úřadu městské části Praha - Běchovice. Dne 29. 5. 2023 žalovaný předal žalobkyni vyjádření k výpovědím z nájmů pozemků. Žalobkyně v dopise ze dne 24. 8. 2023 obhajuje své právo požadovat na vlastníkovi stavby její odstranění. Zaměstnanec žalobkyně Ing. [Anonymizováno] žalovaného ujistil, že zájem na projednání nové nájemní

smlouvy s ním stále trvá, a to bez ohledu na již zaslané výpovědi smluv o pronájmu předmětných pozemků. Žalovaný podal dne 3. 8. 2023 na stavební odbor Městské části Praha 21, Újezd nad Lesy, žádost o zjištění skutečného stavu a na kontrolní výbor žalobkyně žádost o vyjádření k nečinnosti žalobkyně. Dne 29. 8. 2023 provedl stavební úřad Městské části Praha 21 kontrolní prohlídku na pozemcích parc. č. [hodnota] a parc. č. [hodnota] a vydal sdělení, v němž konstatuje povinnost žalobkyně umožnit žalovanému přístup na pozemek parc. č. [Anonymizováno] tak, aby mohl provést rekonstrukční práce na svých garážích. Teprve na základě tohoto úředního postupu žalobkyně souhlasila s přístupem žalovaného k zadním stěnám jeho garáží. Dne 31. 8. 2023 se uskutečnilo jednání na úřadě žalobkyně, kdy žalovaný uvedl, že má zájem jednat o návrhu nájemní smlouvy na předmětné pozemky. Dne 1. 9. 2023 mu byl zaslán návrh nájemní smlouvy. Své stanovisko k návrhu nájemní smlouvy vyjádřil prostřednictvím Petice, kterou spolu s dalšími vlastníky garáží podepsal a která byla žalobkyní předána dne 11. 9. 2023. Dne 19. 10. 2023 obdržel předžalobní výzvu k vyklizení předmětných pozemků a odstranění všech věcí z pozemků včetně garáží. Výše popsaná situace vysvětluje šikanózní postoj žalobkyně vůči žalovanému, je důkazem amorálního jednání žalobkyně, zneužití mocenského postavení a projevů pomstychtivosti. Ze všech vlastníků garáží na pozemcích žalobkyně obdržel výpověď a posléze žalobu pouze on sám. Žalobkyně usiluje o demolici staveb jeho garáží v době, kdy pro jejich využití nemá žádné zpracované projekty. Pokud až po podání žaloby žalobkyně změnila územní plán a snaží se dokázat, že pro dané území má jiné využití, jde o účelové jednání. V době výstavby garáže s povolením tehdejšího MNV v Běchovicích bylo pravidlem, že stavba sloužila vlastníkovi trvale, šlo o území pro takové stavby určené a nehrozilo, že stavbu, kterou svépomocí vybudoval, bude muset po nějaké době zničit a odstranit. Pokud by tomu tak bylo, nikdo by se do takové výstavby nepouštěl a garáž nestavěl. Žalovaný tak byl v dobré víře, že garáž bude moci užívat trvale. První dvě garáže na parc. č. [hodnota] a parc. [hodnota] postavil v roce 1974 svépomocí se svým bratrem [jméno FO] a když jeho bratr zemřel, připadla mu i jeho garáž. Garáže na pozemcích parc. č. [hodnota] a parc. [hodnota] koupil v letech 2014 a 2015, obě garáže byly v době koupě značně zdevastované. Smyslem koupě garáží a jejich renovací bylo vytvořit určitý kapitál, který by mohl později zpeněžit a získat tím finanční podporu pro zajištění nezbytných životních potřeb. Pokud by byl nucen garáže zbourat bez adekvátního odstupného ze strany žalobkyně, dostal by se do velmi obtížné situace. Ze strany žalobkyně se tak jedná o výkon vlastnického práva v rozporu s dobrými mravy.

3. Ve vyjádření ze dne 2. 7. 2024 žalobkyně uvedla, že nejen ke garážím ve vlastnictví žalovaného, ale i k ostatním garážím vybudovaným v 70. letech minulého století a umístěným na předmětných pozemcích, se vztahují dva základní dokumenty, a to rozhodnutí Komise výstavby MNV v Praze 9 - Běchovicích o přípustnosti stavby garáže a rozhodnutí Komise výstavby MNV Běchovice o povolení k trvalému užívání garáže. S vlastníky garáží, resp. s jejich právními předchůdci, byla v 70. letech minulého století uzavřena nájemní smlouva, v níž byl nájem sjednán na dobu určitou. Žalobkyně v té době uzavírala se všemi zájemci o výstavbu garáží dohody o pronájmu pozemku na dobu určitou, které byly později opakovaně prodlužovány. Není pravdou, že nájemní smlouvy byly uzavřeny na dobu určitou 30 let. Jednalo se o kratší dobu, což vyplývá např. z dohody o prodloužení pronájmu pozemku parc. č. [hodnota] v k. ú. Běchovice uzavřené dne 31. 1. 1984 s [jméno FO]. K prodloužení nájmu pozemku došlo po 10 letech od výstavby garáže. Samotná dohoda o prodloužení pronájmu uvádí, že právo užívat pozemek parc. č. [hodnota] je stanoveno na dobu 10 let počínaje rokem 1984. V technické zprávě projektanta [jméno FO] z března 1973 je uvedeno, že garáže budou povoleny jako provizorium na 25 let. Komise výstavby MNV Běchovice na přelomu 60. a 70. let minulého století projednávala a schválila žádosti jednotlivých zájemců o výstavbu garáží, kdy ze samotných žádostí a dokladů o jejich schválení je patrné, že výstavba garáží se povoluje s výhradou zrušení povolení, vznikne-li potřeba plochy v rámci výstavby VÚ nebo veřejného

zájmu, příp. pokud bude MNV po určitém čase potřebovat uvolnění plochy pro své účely, a žadatel se zavazuje, že na své náklady vystavěnou garáž demontuje a uvede pozemek do nynějšího stavu. Žadatelům o výstavbu garáží bylo na základě nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou umožněno dočasně umístit garáže na předmětných pozemcích. Všichni majitelé garáží včetně žalovaného, resp. jejich právní předchůdci, si tak museli být od počátku vědomi skutečnosti, že umístění garáže na cizím pozemku je oprávněním dočasným a v okamžiku skončení nájmu nebo v případě potřeby využití pozemku žalobkyní k jiným účelům budou muset garáže z pozemků odstranit a uvést je do původního stavu. Žalobkyně odmítla tvrzení žalovaného, že demolici stavby garáže nelze provést bez poškození sousedních staveb garáží. K námitce žalovaného, že jednání žalobkyně je amorální, šikanózní a že žalobkyně zneužívá své mocenské postavení, žalobkyně uvedla, že je to naopak žalovaný, kdo dlouhodobě zneužívá situace, protože za užívání čtyř pozemků pod garážemi po dobu mnoha let platil nepřiměřeně nízké nájemné, a dokonce garáže nevyužívá pro své potřeby či potřeby své rodiny, ale nejméně tři z nich (možná však všechny čtyři) využívá k podnikatelským účelům, neboť je za úplatu pronajímá třetím osobám. To vše za situace, kdy od roku 2014, resp. 2015, nebyl ochoten se se žalobkyní dohodnout na uzavření nájemní smlouvy k užívání pozemku parc. č. [hodnota] a pozemku parc. č. [hodnota].

4. Ve vyjádření ze dne 12. 9. 2024 žalobkyně uvedla, že o tom, že se žalovaný nemohl důvodně domnívat, že jeho právní předchůdci měli časově neomezené a nevypověditelné právo mít stavbu na cizím pozemku, ani že takové právo má on sám, svědčí především skutečnost, že v r. 2013 byly uzavřeny se žalobkyní k pozemku parc. č. [hodnota] a pozemku parc. č. [hodnota] smlouvy o nájmu pozemku, kterými byly v plném rozsahu nahrazeny předchozí nájemní smlouvy, kdy obě smlouvy o nájmu pozemku mj. opravňují smluvní strany nájem kdykoli a bez udání důvodu vypovědět, a to ve dvouměsíční výpovědní době. Ze smluv o pronájmu pozemku parc. č. [hodnota] a parc. č. [hodnota] ze dne 1. 1. 2005 vyplývá, že si smluvní strany ujednaly nájem na dobu neurčitou s možností je kdykoli a bez udání důvodu vypovědět ve dvouměsíční výpovědní době. Žalobkyni se podařilo dohledat i některé dříve uzavřené nájemní smlouvy k předmětným pozemkům. Ve smlouvě o pronájmu pozemku parc. č. [hodnota] a smlouvě o pronájmu pozemku parc. č. [hodnota][Anonymizováno]uzavřené se žalovaným byl sjednán nájem na dobu určitou (5 let) s účinností od 1. 1. 1995 s možností výpovědi. Ze smlouvy o pronájmu pozemku parc. č. [hodnota] ze dne 1. 1. 2005 uzavřené s Ing. [jméno FO] a smlouvy o pronájmu pozemku parc. č. [hodnota] ze dne 1. 1. 2005 uzavřené s [jméno FO] vyplývá, že si smluvní strany ujednaly nájem na dobu neurčitou s možností výpovědi kdykoli a bez udání důvodu. Ve smlouvě o pronájmu pozemku parc. č. [hodnota] uzavřené s Ing. [jméno FO] a smlouvě o pronájmu pozemku parc. č. [hodnota] uzavřené s [jméno FO] byl sjednán nájem na dobu určitou (5 let) s účinností od 1. 1. 1995. S ohledem na dočasnost nájmu a možnost jeho vypovězení si žalovaný i jeho právní předchůdci museli být již v době zřízení stavby garáže vědomi skutečnosti, příp. to vědět měli a mohli, že právo k vybudování staveb garáží je časově omezené, neboť uzavřením nájemní smlouvy jim bylo založeno jen dočasné obligační právo. Navíc z posledních nájemních smluv uzavřených k předmětným pozemkům je zřejmé, že tyto žalovanému, resp. jeho právnímu předchůdci, v případě pozemku parc. č. [hodnota] a pozemku parc. č. [hodnota], zakládají pouze dočasné oprávnění umístit garáž na pozemku s tím, že i kdyby žalovanému či jeho právním předchůdcům svědčilo časově neomezené právo k umístění stavby garáže na pozemku (přičemž takové právo jim nikdy nesvědčilo), uzavřením nájemní smlouvy v r. 2005 k pozemku parc. č. [hodnota][Anonymizováno]a pozemku parc. č. [hodnota] a nájemní smlouvy v r. 2013 k pozemku parc. č. [hodnota] a pozemku parc. č. [hodnota], kterými byly v plném rozsahu nahrazeny předchozí nájemní smlouvy k pozemkům, si žalovaný a jeho právní předchůdci dobrovolně sjednali k umístění stavby garáže na pozemku právo časově omezené.

5. Ve vyjádření ze dne 14. 11. 2024 žalobkyně uvedla, že výpovědi nájmu pozemků parc. č. [hodnota], [hodnota], [hodnota] a [hodnota] byly projednány a schváleny Radou městské části Praha - Běchovice dne 2. 11. 2022. Výše finančních nákladů spojených s odstraněním garáže umístěné na pozemku parc. č. [hodnota] činila 78 000 Kč bez DPH, tj. 94 380 Kč včetně DPH. Garáž byla zbourána, aniž by došlo k jakémukoli poškození sousedních garáží umístěných na pozemku parc. č. [hodnota] a [hodnota]. Stejným způsobem je možné z pozemků odstranit garáže ve vlastnictví žalovaného. V Konečném stanovisku k Petici ze dne 21. 2. 2024 žalobkyně nabídla petentům (mezi nimi je i žalovaný) převzetí závazku na vyřízení demolice a uhrazení souvisejících nákladů spojených s odstraněním garáže za předpokladu, že petenti budou ochotni uzavřít nájemní smlouvu v původně navrženém znění. Co se týká ostatních garáží v dané lokalitě, žalobkyně se čtyřmi vlastníky garáží uzavřela novou nájemní smlouvu na dobu určitou, a to do 31. 12. 2024 - jedná se o garáže postavené na pozemcích parc. č. [hodnota], [hodnota], [hodnota] a [hodnota], kdy vlastníci těchto garáží v čl. I. odst. 2 nájemní smlouvy učinili nesporným, že oprávnění mít na předmětu nájmu garáž je právem dočasným, sjednaným na dobu trvání nájemního vztahu upraveného touto smlouvou. V současnosti platný územní plán hlavního města Prahy pro předmětné pozemky stanoví, že se jedná o území označené SV-C, tedy všeobecně smíšený typ území. Žalobkyně má zájem na pozemcích, na nichž jsou v současnosti umístěny řadové garáže ve vlastnictví žalovaného i jiných osob, jakož i na okolních pozemcích (dnes se na nich nachází např. fotbalové hřiště) vybudovat základní školu, bytový dům a městský dům zahrnující mj. knihovnu, prostor pro poštu, ordinace lékařů a byty. Záměrem je vytvořit nové uspořádání centrálního prostoru Městské části Praha - Běchovice. Dne 12. 12. 2023 žalobkyně vyhlásila výběrové řízení na zpracování urbanisticko-architektonické studie Centrum Běchovice, následně s vítězem výběrového řízení, společností Tomek architekti s.r.o., žalobkyně uzavřela smlouvu o zpracování podrobného urbanistického návrhu řešení Centrum Běchovice. Žalobkyně tak činí konkrétní kroky k vybudování nového centra Městské části Praha - Běchovice.

6. Ve vyjádření ze dne 29. 11. 2024 žalovaný uvedl, že Dohoda o prodloužení pronájmu pozemku parč. č. [hodnota], kterou uzavřel jeho bratr [Anonymizováno] s tehdejším MNV dne 31. 1. 1984, se nevztahuje k 70. letům minulého století. Uvedená Dohoda je prvním právním dokumentem tohoto typu od přidělení pozemku pro výstavbu garáže až po ukončení výstavby a následné užívání garáže. V odst. 1. Dohody je stanovena doba platnosti na deset let, počínaje rokem 1984. Navazující věta „Po uplynutí této doby se uzavře nová dohoda“ nenaznačuje časovou omezenost užívání stavby garáže. Shodně tak dohoda, kterou žalovaný uzavřel s MNV k 31. 1. 1984 na pozemek parc. č. [hodnota]. Před datem platnosti uvedených Dohod předával MNV vlastníkům garáží pouze Výměr místních poplatků, stanovující výši platby a poplatek ze zastavěné plochy. Technická zpráva projektanta [jméno FO] je doklad, který byl určen pro MNV, stavebníkům adresován nebyl, a časový údaj 25 let se vztahuje k technickému provedení staveb garáží, nikoliv k době omezující časově užívání staveb garáží z hlediska nájemního vztahu. Žádosti [Anonymizováno][jméno FO] a [jméno FO] jsou důkazy irelevantní. V žádostech o povolení výstavby garáže a ani v rozhodnutí Komise výstavby MNV v Běchovicích ze dne 1. 11. 1974 není jediné slovo, jež by dokazovalo časovou omezenost povolené stavby garáže v k. ú. Běchovice. Mezi MNV v Běchovicích a zájemci o stavbu garáže v katastru Běchovice nebyla uzavřena žádná dohoda, z níž by vyplývalo, že pozemky určené k výstavbě garáží jsou poskytnuty jen na časově omezenou dobu. Nájemní smlouva z r. 2005 obsahovala sice dobu nájmu neurčitou s dvouměsíční výpovědní lhůtou bez udání důvodu; tuto smlouvu podepsal v dobré víře, že nedojde k jejímu zneužití. Návrh nájemní smlouvy z r. 2013 byl již nepřijatelný (platnost smlouvy jeden rok, navýšení nájemného o 600 %). Veškeré návrhy na úpravu nájemní smlouvy byly tehdy ze strany žalobkyně zamítnuty. Rovněž tak nepodepsal nájemní smlouvy na garáže zakoupené v r. 2014 od p. [jméno FO] a v r. 2015 od Ing. [jméno FO]. Oba prodávající jej neupozornili na jimi podepsané nájemní smlouvy z r. 2013. U všech

čtyřech garáží přešel po r. 2013 nájemní vztah do bezesmluvní dohody a za užívání pozemků pod garážemi platil částky ve výši nájemného požadované žalobkyní. Dále se žalovaný vyjadřoval k proveditelnosti odstranění dílčí řadové garáže. Dále se žalovaný vyjadřoval ke stanovení ceny obvyklého nájemného za předmětné pozemky a opětovně specifikoval šikanózní jednání ze strany žalobkyně vůči jeho osobě. Žalobkyně návrh nájemní smlouvy předložila pouze některým, nepohodlným vlastníkům garáží, kdy návrh byl nevyvážený a diskriminující. Zatímco na žalovaného byla podána žaloba pro neodstranění garáží, jsou zde vlastníci garáží, kterým nebyl dosud předložen ani návrh nové nájemní smlouvy. Jedná se o diferencovaný přístup žalobkyně k vlastníkům garáží.

7. Ve vyjádření ze dne 15. 1. 2025 žalovaný shrnul svou argumentaci ve věci, kdy byl v dobré víře, že stavba garáže bude trvalá tak, jak byla zkolaudována, nájem pozemků bude trvat a po uplynutí sjednané doby bude vždy uzavřena nájemní smlouva nová, jak byl také ujištěn i v samotné nájemní smlouvě s MNV Běchovice. Pokud jde o stavby na dalších dvou pozemcích zakoupené v r. 2014 od pana [jméno FO] a v r. 2015 od pana [jméno FO], tak žalovaný byl v dobré víře, že režim tohoto nájmu pozemků bude stejný, kdy na dočasnost uzavřených smluv nebyl upozorněn. Požadavek na odstranění staveb a předání pozemků žalobci je zjevně v rozporu s dobrými mravy. Žalobce nepotřebuje dané pozemky k žádné činnosti, kterou by chtěl na uvolněných pozemcích provádět (jinak by nepochybně nežaloval pouze žalovaného, ale i další vlastníky staveb garáží na jeho pozemcích) a jediným důvodem požadavku žalobkyně na vyklizení pozemků je msta za to, že se žalovaný odvážil proti starostovi obce a úředníkům úřadu Městské části Praha - Běchovice uplatnit svá práva a poukázat na jejich protiprávní jednání. Jde o šikanózní žalobu, jejímž jediným smyslem je poškodit žalovaného. Vlastníci sousedících garáží nesouhlasí s tím, aby v rámci likvidace garáží žalovaného byly poškozeny i jejich stavby. Dále se žalovaný vyjadřoval k otázce výše obvyklého nájemného v místě a čase.

8. Při jednání dne 31. 10. 2024 účastníci učinili nesporným, že v době výstavby garáží na předmětných pozemcích svědčil stavebníkům občanskoprávní titul ke stavbě na pozemcích (nesporné tvrzení účastníků na č. l. 73 spisu).

9. Při jednání dne 31. 10. 2024 žalobkyně uvedla, že již má zpracovanou studii na výstavbu školy, škola by se měla nacházet právě na dotčených pozemcích a žalobkyně potřebuje tyto pozemky pro dané účely. Škola může být postavena až poté, co dojde ke zbourání všech garáží s tím, že je lhostejné, zda si garáže žalovaný zboural sám nebo prostřednictvím odborné firmy. Zbourání je technicky proveditelné. Žalovaný nepochybně má nájemní smlouvy i ze 70. i 80. let, neboť je podepsal. Dání výpovědi z nájmu pozemku předcházelo schválení v Radě městské části. Tato žaloba proti žalovanému je jediná, která se týká garáží v dané lokalitě, což ovšem neznamená, že další nebudou následovat. Na předmětné pozemky byly již od prvopočátku výstavby v r. 1974 uzavřeny nájemní smlouvy vždy na 10 let, o čemž svědčí i nájemní smlouvy uzavřené na jiné pozemky a nájemní smlouvy uzavírané v následném období vždy na 10 let. Jednalo se tak o právo časově omezené, dočasné a jednostranně vypověditelné. Byly nově uzavřeny čtyři nájemní smlouvy, které jsou nadále platné, neboť došlo k automatické prolongaci.

10. Při jednání dne 31. 10. 2024 žalovaný uvedl, že on nemá žádnou nájemní smlouvu ze 70. let minulého století. Není pravdou, že by od počátku měl či musel počítat s tím, že právo stavby je toliko dočasné a že za nějakou dobu bude muset stavbu odstranit. Pokud by byl dán veřejný zájem, tak by pozemky byly odevzdány Městské části, avšak veřejný zájem dán není. Studie školy byla opakovaně projednávána na Městské části od r. 2010, avšak nic není naplněno. Záměr Městské části je jiný, než stavět školu, spíš jde o komerční využití. Vždy platil nájemné, které bylo požadováno Městskou částí. Ani jednu z garáží nepronajímá, garáže na pozemcích

parc. č. [hodnota] [hodnota] a [hodnota] používá k uskladnění svých věcí a garáže na pozemcích parc. č. [hodnota] a [hodnota] rekonstruuje.

11. Při jednání dne 11. 2. 2025 žalobkyně zdůraznila, že byla zpracována studie, určitý záměr, který bude realizován v následujících letech a žalobkyně počítá, že s ostatními vlastníky garáží se dohodne, příp. by následovaly další soudní spory.

12. Při jednání dne 11. 2. 2025 žalovaný zdůraznil, že pokud by žalobkyně skutečně chtěla využít území k deklarovanému účelu, tak by nemohl být žalován pouze žalovaný, žaloba by nemohla směřovat pouze proti jedinému vlastníkovi garáží v dané lokalitě.

13. Na základě provedeného dokazování soud dospěl k následujícím skutkovým zjištěním:

14. Žalovaný je vlastníkem budovy bez čísla popisného/čísla evidenčního - garáže na pozemcích parc. č. [hodnota], [hodnota], [hodnota] a [hodnota], v obci Praha, katastrálním území Běchovice, kdy nabývacím titulem je ohlášení stavebníka - vlastníka stavby ze dne 21. 11. 2011, kupní smlouva ze dne 9. 5. 2014 a kupní smlouva ze dne 26. 10. 2015 a pozemky jsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy a správa pozemku je svěřena žalobkyni (výpis z katastru nemovitostí k datu 11. 3. 2024, pro obec Praha, k. ú. území Běchovice, informace o stavbě ze dne 7. 3. 2024).

15. Dne 11. 9. 1968 požádal p. [jméno FO] MNV Běchovice o povolení postavení montované plechové garáže v prostoru blíže teplárny SVÚSS a vznikne-li potřeba plochy v rámci výstavby VÚ nebo veřejného zájmu, pak s výhradou zrušení povolení Dne 30. 7. 1971 p. [jméno FO] požádal MNV Běchovice o povolení výstavby přenosné garáže s tím, že garáž postaví v prostoru Běchovic, garáž bude přenosná a v případě, že bude potřebovat MNV uvolnění plochy pro své účely, tak na své náklady vystavěnou garáž demontuje a uvede pozemek do nynějšího stavu (citované žádosti).

16. Dle technické zprávy z března 1973, vyhotovené [jméno FO], s označením akce „stavba společných garáží“, rozhodla Rada MNV, že umožní postavit žadatelům společné garáže jako provizorium na 25 let, byl zvolen pozemek č. kat. [hodnota], který vyhovuje i z hlediska budoucích zastavovacích potřeb obce, dispozičně objekt je řešen na dvě části, 16 garáží strana severní, 16 garáží strana jižní. Stavebně je objekt navržen jako přízemní stavba s podélným systémem nosných zdí, zastřešena jednostranným spádem s odpadem střešních žlabů svedených do betonového žlabu; je zde specifikováno základové zdivo, obvodové zdivo včetně tloušťky příček, zastřešení bylo navrženo dvojím způsobem zde blíže citovaným (citovaná zpráva z března 1973).

17. Dne 1. 11. 1974 Komise výstavby MNV v Běchovicích rozhodla o přípustnosti stavby garáže na pozemku č. kat. [hodnota]; rozhodnutí adresováno [jméno FO] (rozhodnutí ze dne 1. 11. 1974, č. j. 2036/74). Dnem 22. 11. 1974 je datováno rozhodnutí o povolení k trvalému užívání garáže č. [hodnota] v areálu sdružených garáží na pozemku číslo kat. [hodnota], adresátem byl [jméno FO] (rozhodnutí ze dne 22. 11. 1974, č. j. 2217/1974, zápis z místního šetření ze dne 15. 11. 1974).

18. Dne 1. 11. 1974 Komise výstavby MNV v Běchovicích rozhodla o přípustnosti stavby garáže, rozhodnutí adresováno [jméno FO] (rozhodnutí ze dne 1. 11. 1974, č. j. 2030/74).

19. Dnem 22. 11. 1974 je datováno rozhodnutí o povolení k trvalému užívání garáže č. [hodnota] v areálu sdružených garáží na pozemku č. kat. [hodnota]; rozhodnutí je adresováno [jméno FO] (rozhodnutí ze dne 22. 11. 1974, č. j. 2211/1974, zápis z místního šetření ze dne 15. 11. 1974).

20. Dnem 5. 12. 1974 je datováno rozhodnutí o přípustnosti stavby garáže na pozemku č. kat. 276/43 v k. ú. Běchovice v areálu sdružených garáží s tím, že po dokončení má být podána žádost o povolení k trvalému užívání - kolaudaci, rozhodnutí je adresováno p. [jméno FO] (rozhodnutí o přípustnosti stavby ze dne 5. 12. 1974, č. j. 2300/1974).

21. Dnem 1. 12. 1975 je datováno rozhodnutí o přípustnosti stavby garáže na pozemku č. kat. 276/43 v k. ú. Běchovice v areálu sdružených garáží s tím, že po dokončení má být podána žádost o povolení k trvalému užívání - kolaudaci, rozhodnutí je adresováno žalovanému (rozhodnutí o přípustnosti stavby ze dne 1. 12. 1975, č. j. 2000/1975).

22. Dne 4. 12. 1975 byl [jméno FO] vyzván k zaplacení správního poplatku ve výši 200 Kč tak, aby mohla být vyřízena jeho žádost o povolení stavby (výzva ze dne 4. 12. 1975, č. j. 2034/P-1975). Dnem 19. 2. 1976 je datováno rozhodnutí o přípustnosti stavby garáže č. [hodnota] na pozemku č. kat. [hodnota] v k. ú. Běchovice v areálu sdružených garáží s tím, že po dokončení má být podána žádost o povolení k trvalému užívání - kolaudaci, rozhodnutí je adresováno p. [jméno FO] (rozhodnutí o přípustnosti stavby ze dne 19. 2. 1976, č. j. 324/P-1976).

23. Dne 31. 5. 1977 byla žalovanému stanovena roční výše poplatku u garáže ve výši 200 Kč ročně (nová výměra místních poplatků ze dne 31. 5. 1977, č. j. 888/KFR/77).

24. Dne 31. 1. 1984 byla uzavřena mezi MNV Praha - Běchovice a [jméno FO] Dohoda o prodloužení pronájmu pozemku v k. ú. Běchovice, kdy tímto bylo obnoveno právo k užívání pozemku parc. č. [hodnota] v k. ú. Běchovice, na němž je postavena garáž, právo užívat je stanoveno na dobu 10 let počínaje rokem 1984 a po uplynutí doby se uzavře nová dohoda, roční poplatek byl stanoven na 200 Kč (dohoda o prodloužení pronájmu pozemku ze dne 31. 1. 1984). Dne 31. 1. 1984 byla mezi MNV Praha - Běchovice a žalovaným uzavřena Dohoda o prodloužení pronájmu pozemku parc. č. [hodnota] v k. ú. Běchovice na dobu 10 let počínaje r. 1984, roční poplatek byl stanoven částkou 200 Kč (dohoda o prodloužení pronájmu pozemku ze dne 31. 1. 1984).

25. Obsahově stejná dohoda o prodloužení pronájmu pozemků v k. ú. Běchovice jako pod bodem 24. rozsudku byla uzavřena dne 9. 2. 1984 s [jméno FO] - pozemek parc. č. [hodnota] a s [jméno FO] - pozemek parc. č. [hodnota] (citované dohody).

26. Mezi žalobkyní jako pronajímatelem a žalovaným jako nájemcem byla uzavřena Smlouva o pronájmu pozemku parc. č. [hodnota], na němž je postavena garáž, jejímž vlastníkem je nájemce; nájem pozemku byl sjednán na dobu určitou na 5 let od 1. 1. 1995, ukončení smlouvy je vázáno na tříměsíční výpovědní lhůtu (smlouva o nájmu bez data). Mezi žalobkyní jako pronajímatelem a žalovaným jako nájemcem byla uzavřena Smlouva o pronájmu pozemku parc. č. [hodnota][hodnota], na němž je postavena garáž, jejímž vlastníkem je nájemce; nájem pozemku byl sjednán na dobu určitou na 5 let od 1. 1. 1995, ukončení smlouvy je vázáno na tříměsíční výpovědní lhůtu (smlouva o nájmu ze dne 22. 2. 1995).
27. Dne 1. 1. 2005 byla mezi žalobkyní jako pronajímatelem a žalovaným jako nájemcem uzavřena Smlouva o pronájmu pozemku parc. č. [hodnota] v k. ú. Běchovice o rozloze 22 m², na němž je postavena garáž, jejímž je vlastníkem nájemce, nájem byl sjednán na dobu neurčitou od 1. 1. 2005 s dvouměsíční výpovědní lhůtou bez udání důvodu. Roční poplatek byl stanoven v částce 200 Kč (smlouva o pronájmu pozemku ze dne 1. 1. 2005). Dne 1. 1. 2005 byla mezi žalobkyní

jako pronajímatelem a žalovaným jako nájemcem uzavřena Smlouva o pronájmu pozemku parc. č. [hodnota] v k. ú. Běchovice o rozloze 25 m², na němž je postavena garáž, jejímž je vlastníkem nájemce, nájem byl sjednán na dobu neurčitou od 1. 1. 2005 s dvouměsíční výpovědní lhůtou bez udání důvodu. Roční poplatek byl stanoven v částce 200 Kč (smlouva o pronájmu pozemku ze dne 1. 1. 2005).

28. Mezi žalobkyní jako pronajímatelem a Ing. [jméno FO] jako nájemcem uzavřena Smlouva o pronájmu pozemku parc. č. [hodnota] v k. ú. Běchovice na dobu určitou 5 let od data 1. 1. 1995, s výší poplatku 600 Kč ročně (smlouva o pronájmu pozemku bez data). Dne 1. 1. 2005 byla mezi žalobkyní jako pronajímatelem a Ing. [jméno FO] jako nájemcem uzavřena Smlouva o pronájmu pozemku parc. č. [hodnota] v k. ú. Běchovice na dobu neurčitou od 1. 1. 2005 s dvouměsíční výpovědní lhůtou bez udání důvodu, s výší poplatku 200 Kč ročně. Pozemek parc. č. [hodnota] v obci Praha, k. ú. Běchovice je ve vlastnictví hl. m. Prahy a správa nemovitosti je svěřena žalobkyni, na pozemku je budova bez č.p./č.e. (smlouva o pronájmu pozemku ze dne 1. 1. 2005, výpis z ISKN ke dni 1. 12. 2004). Dne 2. 10. 2013 byla mezi žalobkyní jako pronajímatelem a Ing. [jméno FO] jako nájemcem uzavřena smlouva o nájmu pozemku parc. č. [hodnota] zapsaného na listu vlastnictví č. [hodnota], pro k. ú. Běchovice, obec Praha, ve svěřené správě Městské části Praha - Běchovice s tím, že pronajímatel přenechává nájemci pozemek na dobu určitou od 1. 11. 2013 do 31. 12. 2014; smluvní strany jsou oprávněny kdykoliv bez udání důvodu tuto smlouvu vypovědět s dvouměsíční výpovědní lhůtou a nevylučují užití § 676 odst. 2 o.z. o automatické prolongaci nájemního vztahu, roční nájemné činí 1 200 Kč a strany si sjednaly, že tato smlouva zavazuje i právní nástupce a tato smlouva ruší a nahrazuje veškeré případné předchozí nájemní vztahy k předmětu nájmu dle této smlouvy (nájemní smlouva ze dne 2. 10. 2023). Dne 26. 10. 2015 byla uzavřena mezi Ing. [jméno FO] jako prodávajícím a žalovaným jako kupujícím kupní smlouva, jejímž předmětem byla garáž - budova bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. [hodnota], kdy pozemek náleží Hlavnímu městu Praha a právo hospodaření má Městská část Praha - Běchovice a nemovitost je postavena na pozemku parc. č. [hodnota] se souhlasem vlastníka pozemku na základě listiny o právu postavit stavbu (nájemní smlouva ze dne 1. 11. 2013 a nájemní smlouvy předchozí). Kupní cena byla sjednána v částce 15 000 Kč (kupní smlouva ze dne 26. 10. 2025).

29. Mezi žalobkyní jako pronajímatelem a [jméno FO] jako nájemcem byla uzavřena Smlouva o pronájmu pozemku parc. č. [hodnota] v k. ú. Běchovice na dobu určitou 5 let od data 1. 1. 1995, s výší poplatku 600 Kč ročně (smlouva o pronájmu pozemku bez data). Dne 1. 1. 2005 byla mezi žalobkyní jako pronajímatelem a Milanem Čechtickým jako nájemcem uzavřena Smlouva o pronájmu pozemku parc. č. [hodnota] v k. ú. Běchovice na dobu neurčitou od 1. 1. 2005 s dvouměsíční výpovědní lhůtou bez udání důvodu, s výší poplatku 200 Kč. Pozemek parc. č. [hodnota] v obci Praha, k. ú. Běchovice je ve vlastnictví hl. m. Prahy a správa nemovitosti je svěřena žalobkyni, na pozemku je budova bez č.p./č.e. (smlouva o pronájmu pozemku ze dne 1. 1. 2005, výpis z ISKN ke dni 1. 12. 2004). Dne 31. 10. 2013 byla uzavřena mezi žalobkyní jako pronajímatelem a [jméno FO] jako nájemcem nájemní smlouva o nájmu pozemku parc. č. [hodnota] o výměře 24 m² zapsaného na listu vlastnictví č. [hodnota], pro k. ú. Běchovice, obec Praha, ve svěřené správě Městské části Praha - Běchovice, kdy obsahově se jednalo o shodnou smlouvu jako pod bodem 28. rozsudku (smlouva ze dne 31. 10. 2013). Dne 9. 5. 2014 byla uzavřena mezi [jméno FO] jako prodávajícím a žalovaným jako kupujícím kupní smlouva, jejímž předmětem byla garáž budova bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. [hodnota], kdy pozemek náleží Hlavnímu městu Praha, jehož svěřenou správu má Městská část Praha - Běchovice, a nemovitost je postavena na pozemku parc. č. [hodnota] se souhlasem vlastníka pozemku na základě listiny o právu postavit stavbu (nájemní smlouva ze dne 31. 10. 2013). Kupní cena byla sjednána v částce 7 500 Kč (kupní smlouva ze dne 9. 5. 2014, protokol o předání a převzetí stavby garáže ze dne 9. 5. 2014).

30. Dne 26. 11. 2018 byl vydán Městskou částí Praha 21 souhlas s odstraněním stavby garáže na pozemku parc. č. [hodnota] s tím, že stavba bude odstraněna v souladu s dokumentací, kterou vypracoval Ing. [jméno FO] (souhlas ze dne 26. 11. 2018).

31. V květnu 2022 byla vyhotovena ing. [jméno FO] zpráva „Demolice objektu na pozemku parc. č. [hodnota] v k. ú. Běchovice"; investor - Městská část Praha - Běchovice, s tím, že pozemek se nachází dle územního plánu Hl. m. Prahy v kategorii SV-C - všeobecně smíšená, vlastnické právo náleží Hlavnímu městu Praha ve svěřené správě Městské části Praha - Běchovice. Na pozemku se nachází garáž se zastavěnou plochou 24 m². V části B. souhrnné technické zprávy je mj. uvedeno (bod B.2. písm. a/), že se jedná o objekt obdélníkového tvaru nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím, zastřešený pultovou střechou, objekt je pravděpodobně založen na základových pásech z betonu prokládaného kameny, obvodové zdivo je cihelné či z pórobetonových tvárnic, konstrukce zastřešení je tvořena dřevěným krovem - jedná se o dřevěnou konstrukci, střešní krytina je z plechové krytiny na prkenném bednění. Dle bodu B.1. písm. a/, d/ odstranění stavby nebude mít trvalý vliv na okolní stavby. Po demolici objektu bude pouze provedeno začištění ponechané společné zdi s objektem na pozemku parc. č. [hodnota], resp. parc. č. [hodnota]. Dotčený objekt je v řadové zástavbě garáží, obvodová stěna na východě a na západě je společná i pro objekt parc. č. [hodnota], resp. [hodnota] a tyto stěny budou zachovány. Součástí souhrnné zprávy je část C. - situace stavby, kde je zakreslen dotčený demolovaný objekt, který je součástí řady řadových garáží, z obou stran sousedící s jinými garážemi. V části D. je mj. uvedeno, že je třeba provést odřezání/rozdělení obvodové stěny mezi bouraným objektem a sousedním objektem na pozemku parc. č. [hodnota], resp. [hodnota], bude nutné provést nové omítky na zachovaném objektu, provést úpravu klempířských konstrukcí na ukončení střechy. Součástí je rovněž výkresová část zobrazující situaci na místě samém, je zde statické posouzení, kdy se jedná o stavbu řadových garáží, kdy dojde k demolici pouze jedné sekce řadové garáže mezi ostatními objekty, nebude narušena stabilita ani únosnost okolních konstrukcí staveb (demolice objektu - zpráva z května 2022).

32. Usnesením Rady MČ Praha - Běchovice č. 5/002/2022 ze dne 2. 11. 2022 Rada MČ vzala na vědomí návrh na výpovědi nájemních smluv pozemků pod garážemi v majetku jiných vlastníků v lokalitě V Okálech, Do Panenek a Mladých Běchovic, dle seznamu v příloze, návrh nové nájemní smlouvy dle návrhu ze srpna 2021 a informace o ceně pronájmu pozemků zastavěných garážemi ve vlastnictví jiných majitelů schválené usnesením Rady MČ Běchovice č. 10/044/20 ze dne 1. 7. 2021 ve výši 30 Kč/m²/měsíc. Rada zároveň schválila znění podání výpovědi z nájmu pozemků pod garážemi v majetku jiných vlastníků dle seznamu v příloze. V příloze jsou uvedeny mj. pozemky s parcelními čísly s uvedením vlastníků garáží s tím, že se jednalo celkem o 36 garáží v lokalitě V Okálech, 5 garáží v lokalitě Do Panenek a 9 garáží v lokalitě Mladých Běchovic (Usnesení Rady Městské části Praha - Běchovice č. 5/002/22 ze dne 2. 11. 2022).

33. Dne 10. 10. 2022 byl vydán Městskou části Praha 21, odborem stavebním, souhlas s odstraněním garáže na pozemku parc. č. 32 v k. ú. Běchovice, kdy stavba bude odstraněna za účelem ozelenění a rekreace; byl stanoven způsob provedení bouracích prací (souhlas ze dne 10. 10. 2022, č. j. 15514/2022). Usnesením Rady MČ Praha - Běchovice č. 16/009/23 ze dne 21. 2. 2023 byl vzat na vědomí souhlas Stavebního úřadu MČ Praha 21 s odstraněním garáže na pozemku parc. č. [hodnota] v k. ú. Běchovice, byla schválena demolice garáže na pozemku parc. č. [hodnota] společností SaK - stavitelství a konstrukce s.r.o. (citované usnesení). Dne 1. 3. 2023 si žalobkyně objednala u firmy SaK - stavitelství a konstrukce s.r.o. demolici garáže č. [hodnota] v k. ú. Běchovice, v souladu s nabídkou ze dne 23. 1. 2023 a usnesením Rady MČ Praha - Běchovice č. 16/009/23 ze dne 21. 2. 2023 v ceně cca 93 380 Kč včetně DPH (objednávka č. 62/OESM/2023 včetně cenové nabídky). Dnem 26. 5. 2023 je datováno

potvrzení Městské části Praha 21, odboru stavebního, o odstranění stavby garáže na pozemku parc. č. [hodnota] v k. ú. Běchovice (potvrzení ze dne 26. 5. 2023, č. j. 10547/2023).

34. V dopise ze dne 8. 3. 2023, č. j. 0705/23, 0706/23, 0707/23 a 0708/23, žalobkyně sdělila žalovanému, že se na něj obrací v souvislosti se záležitostí týkající se pozemků parc. č. [hodnota], [hodnota], [hodnota] a [hodnota], které žalovaný užívá za účelem využívání na nich postavených garáží, kdy nájemní smlouva byla uzavřena s Městskou částí Praha - Běchovice 1. 1. 2005 (pozemek parc. č. [hodnota], [hodnota]) a nereflektuje novou právní úpravu ani aktuální průměrnou výši nájemného za obdobné pozemky; k pozemku parc. č. [hodnota] a [hodnota] nemá žalovaný řádně uzavřenou nájemní smlouvu. Žalobkyně chce zahájit jednání o nové nájemní smlouvě na předmětné pozemky, pokud nebude mít žalovaný zájem o zahájení jednání o nové nájemní smlouvě ve vztahu k pozemkům parc. č. [hodnota] a [hodnota], tak žalobkyně upozorňuje na možnost jednostranně vypovědět stávající nájemní smlouvy bez udání důvodu (citované dopisy).

35. Dopisem ze dne 12. 4. 2023 žalovaný požádal žalobkyni o povolení vstupu na pozemek parc. č. [hodnota] v k. ú. Běchovice, kdy v r. 2018 na zadní stěně garáže č. [hodnota] zjistil praskliny, byl mu umožněn vstup na pozemek [hodnota] odkud mohl kontrolu zdi provádět. Praskliny se začaly šířit i do sousední garáže č. [hodnota], narušení stěny se zhoršilo a byl nucen zajistit zadní zeď garáže č. [hodnota] podpěrou zabraňující další destrukci, avšak dne 20. 2. 2023 došlo při planýrování pozemku [hodnota] k totální destrukci podpěry, kdy tento zásah byl neopodstatněný a úmyslný; dne 23. 2. 2023 před vraty svých garáží č. [hodnota], [hodnota] shledal trosky desek, které měl opřené o zadní stěnu garáže s cílem zabránit pronikání vody k základům garáží. Učinil tak zaměstnanec Městské části Běchovice spolu s výhrůžkami vůči jeho osobě; dne 28. 3. 2023 zjistil čerstvě poškozenou krytinu střechy jeho garáží způsobenou vlivem lidského zásahu. Jedná se o činy zaměstnanců Městské části Běchovice. Požádal o povolení vstupu na pozemek parc. č. [hodnota] (dopis žalovaného ze dne 12. 4. 2023).

36. Dopisy ze dne 17. 4. 2023, č. j. 0710/2023 a č. j. 0709/2023, žalobkyně dala žalovanému výpověď smlouvy o nájmu pozemku parc. č. [hodnota] a parc. č. [hodnota] v k. ú. Běchovice s odkazem na platně uzavřenou nájemní smlouvu na pronajaté pozemky, které žalovaný využívá za účelem užívání garáže na těchto pozemcích postavených, kdy výpověď je dána bez udání důvodu, výpovědní doba činí dva měsíce a počíná běžet dnem jejího doručení. Výpověď byla žalovaným převzata (výpověď smlouvy o nájmu pozemku parc. č. [hodnota] a parc. č. [hodnota] ze dne 17. 4. 2023, dodejka s datem převzetí 28. 4. 203, nesporné tvrzení na č. l. 71 p.v. spisu). Dopisy ze dne 27. 4. 2023, č. j. 1153/2023 a č. j. 1177/2023, žalobkyně dala žalovanému výpověď smlouvy o nájmu pozemku parc. č. [hodnota] a parc. č. [hodnota] v k. ú. Běchovice s odkazem na platně uzavřenou nájemní smlouvu na pronajaté pozemky, které žalovaný využívá za účelem užívání garáže na těchto pozemcích postavených, kdy výpověď je dána bez udání důvodu, výpovědní doba činí dva měsíce a počíná běžet dnem jejího doručení. Výpověď byla žalovaným převzata (výpověď smlouvy o nájmu pozemku parc. č. [hodnota] a parc. č. [hodnota] ze dne 27. 4. 2023, dodejka s datem převzetí 5. 5. 2023, nesporné tvrzení na č. l. 71 p.v. spisu).

37. Dne 11. 5. 2023 Policie ČR, MOP Újezd nad Lesy, vyrozuměla žalovaného, že jeho oznámení bylo předáno příslušnému správním orgánu k projednání, kde bude věc dále řešena (vyrozumění ze dne 11. 5. 2023, č. j. KRPA-106341-7/Př-2023-001323).

38. Dnem 29. 5. 2023 je datován dopis žalovaného adresovaný žalobkyni, kdy reaguje na výpovědi z nájmu pozemků s tím, že před 10 lety obdržel výpověď z nájmu těchto pozemků, pozemky nevyklidil, protože to bylo s ohledem na stavby na nich se nacházející nereálné. Nadále hradil

nájemné, které Městská část přijímala. Výzvu k vyklizení pozemků po skončení nájmu neobdržel, čímž došlo k pokračování nájmu dle § 2230 o.z., nájem se prodlužoval vždy o jeden rok až do současné doby. Nájem tedy pokračuje již na dobu určitou. Pozemky by byl povinen vyklidit, kdyby nebyly zastavěny, avšak nachází se tam řádně zkolaudované v katastru nemovitostí zapsané stavby garáží, které jsou pevně spojeny se zemí, mají povahu nemovitosti. Je ochoten hradit nájemné ve výši v daném místě a čase obvyklé (dopis žalovaného ze dne 29. 5. 2023).

39. Dne 3. 8. 2023 žalovaný adresoval Městské části Praha 21, odboru stavebního úřadu, dopis označený „Zjištění skutečného stavu“, kdy poukázal na úmyslné zničení podpěry, která bránila zvětšení vychýlení u jeho garáže č. [hodnota], kdy dne 12. 4. 2023 požádal Městskou část Běchovice o přístup na pozemek parc. č. 46/1, aby mohl provést rekonstrukci zdi, avšak neobdržel odpověď. Obrátil se na stavební úřad se žádostí o provedení zjištění skutečného stavu a pomoc při řešení dané situace, aby rekonstrukcí postižené zdi mohl provést ještě před jejím zřícením. Téhož dne předal žalovaný na Úřad městské části Praha - Běchovice dopis označený „Nečinnost Úřadu městské části Praha - Běchovice“, kdy zopakoval shora uvedené (citované dopisy).

40. Dopisem ze dne 24. 8. 2023 právní zástupce žalobkyně sdělil žalovanému, že žalovanému z důvodů v dopise uvedených svědčilo časově omezené právo k umístění stavby na pozemků žalobkyně a je povinen garáže z pozemků po skončení nájmu na své náklady odstranit.

41. Dnem 30. 8. 2023 je datováno sdělení Městské části Praha 21, odboru stavebního úřadu, že byla provedena dne 29. 8. 2023 kontrolní prohlídka na garáže na pozemku parc. č. [hodnota] v k. ú. Běchovice, bylo zjištěno, že boční a zadní stěny garáže vykazují praskliny a zadní stěna je vychýlená. Vlastník sousedního pozemku by měl umožnit provedení udržovacích prací ze svého pozemku (sdělení ze dne 30. 8. 2023).

42. Dne 1. 9. 2023 žalobkyně zaslala žalovanému opětovně vzorový návrh nájemní smlouvy s tím, že návrhy mu byly předány osobně již dne 8. 3. 2023. Dne 12. 10. 2023 žalobkyně sdělila žalovanému, že byl projednáván dopis žalovaného „Nečinnost Úřadu Městské části Praha - Běchovice“ s tím, že ke zpřístupnění došlo již dne 1. 9. 2023, žádost tak považují za vyřešenou (citované dopisy).

43. Dnem 11. 9. 2023 je datována Petice k nesouhlasu s návrhem nájemní smlouvy na pozemky pod garážemi v Běchovicích, lokalita U hřiště, s tím, že podepsaní vlastníci staveb garáží dostali návrh nové nájemní smlouvy, vyjadřují výhrady k navýšení ceny pronájmu pozemků a nesouhlasí s tím, že by se jednalo o právo dočasné, poukázali na nevyrovnanost v právech nájemce a pronajímatele. Součástí petice je podpisový arch, kde je mj. podepsán žalovaný - garáž na pozemcích parc. č. [hodnota], [hodnota], [hodnota] a [hodnota], a dále vlastníci garáží na parc. č. 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 20, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38 až 44 (Petice ze dne 11. 9. 2023).

44. Dopisem ze dne 10. 10. 2023 žalobkyně sdělila žalovanému, že mu vrací přeplatek ve výši 1 177 Kč na základě zániku nájmu pozemků parc. č. [hodnota], [hodnota], [hodnota] a [hodnota] (dopis žalobkyně ze dne 10. 10. 2023). Dne 29. 11. 2023 žalovaný uhradil na účet žalobkyně částku 1 177 Kč s poznámkou - nájem, pozemky pod garážemi 2023 (transakční historie UniCredit Bank platba 29. 11. 2023).

45. Dopisem ze dne 19. 10. 2023 byl žalovaný vyzván žalobkyní k vyklizení pozemků parc. č. [hodnota], [hodnota], [hodnota] a [hodnota] v obci Praha, k. ú. Běchovice, které žalovaný užívá

za účelem na nich postavených garáží s tím, že dne 17. 4. 2023 a dne 27. 4. 2023 mu byla dána výpověď smlouvy o nájmu pozemku, v důsledku čehož nájem předmětných pozemků uplynutím výpovědí doby zanikl (předžalobní výzva k vyklizení pozemků a odstranění garáží ze dne 19. 10. 2023, podací arch ze dne 20. 10. 2023, informace o sledování zásilky). Na předžalobní výzvu k vyklizení pozemku žalovaný reagoval dopisem ze dne 27. 11. 2023, kdy poukázal na průběh jednání se žalobkyní a závěry jednání ze dne 30. 8. 2023, předžalobní výzvu považuje za neopodstatněnou (dopis žalovaného ze dne [Anonymizováno]27. 11. 2023).

46. Dne 18. 12. 2023 žalobkyně sdělila žalovanému, že po jednání, které se uskutečnilo 31. 8. 2023, mu již nebyl předložen nový návrh nájemní smlouvy, ale stejný návrh, který obdržel v minulosti. Vzhledem k tomu, že k dohodě nedošlo, platí výpovědi smlouvy ze dne 17. 4. 2023 a 27. 4. 2023, žalovaný byl vyzván k vyklizení a odstranění garáží nejpozději do 31. 1. 2024 s tím, že vzhledem k tomu, že přeplatek nájemného ve výši 1 177 Kč zaslal zpět na účet žalobkyně, žalobkyně tuto částku považuje za náhradu za bezdůvodné obohacení, kdy po ukončení nájmu užíval pozemky bez právního důvodu (dopis žalobkyně ze dne 18. 12. 2023).

47. Dne 28. 12. 2023 byla mezi žalobkyní jako pronajímatelem a Ing. [jméno FO] jako nájemcem uzavřena nájemní smlouva k pozemku parc. č. [hodnota] o výměře 19 m² v k. ú. Běchovice s tím, že na pozemku se nachází garáž, která je ve výlučném vlastnictví nájemce; ve smlouvě bylo konstatováno, že oprávnění mít garáž na předmětu nájmu je právem dočasným, sjednaným na dobu trvání nájemního vztahu upraveného touto smlouvou; doba trvání nájemní smlouvy byla sjednána s účinností od 1. 1. 2024 na dobu určitou do 31. 12. 2024 s automatickou prolongací na další dobu určitou jednoho roku; nájemné bylo sjednáno v částce 30 Kč/m²/měsíčně (citovaná nájemní smlouva). Obsahově stejné nájemní smlouvy byly uzavřeny mezi žalobkyní a Ing. [jméno FO] (pozemek parc. č. [hodnota], smlouva ze dne 18. 5. 2023), mezi žalobkyní a [jméno FO] (pozemek parc. č. 25, smlouva ze dne 24. 5. 2023), mezi žalobkyní a Garmax trade s.r.o. (pozemek parc. č. [hodnota], smlouva ze dne 22. 8. 2024).

48. Dne [Anonymizováno]8. 2. 2024 žalovaný uhradil na účet žalobkyně částku 4 800 Kč s poznámkou - užívání pozemku parc. č. [hodnota], [hodnota], [hodnota] a [hodnota] (transakční historie ze dne 12. 2. 2024 UniCredit Bank).

49. V dopise ze dne 21. 2. 2024 žalobkyně sdělila „Konečné stanovisko k petici ve věci nesouhlasu s návrhem nájemní smlouvy na pozemku pod garážemi“ s tím, že Rada MČ Praha - Běchovice projednala vznesené připomínky ke konceptu nájemní smlouvy ohledně pozemků pod garážemi, kdy připomínky nejsou akceptovatelné. Žalobkyně může nabídnout dvě varianty řešení, a to 1) uzavření smluv v původně navrženém zněním s tím, že v případě potřeby pozemků pro potřeby Městské části a souvisejícího ukončení nájemní smlouvy bude ve smlouvě deklarována lhůta pro vyklizení pozemku a odstranění garáže 6 měsíců a 2) Městská část je připravena převzít závazek na vyřízení demolice a uhradit náklady s odstraněním a v tom případě bude lhůta pro vyklizení a předání stavby v délce 3 měsíců s tím, že Městská část je připravena ke všem nájemníkům pozemků postupovat stejně s přiměřenou mírou vstřícnosti.

50. Usnesením Rady MČ Praha - Běchovice č. 16/042/24 ze dne 12. 6. 2024 byl schválen pronájem garáže na pozemku parc. č. 1393 v k. ú. Běchovice a znění a uzavření smlouvy o nájmu stavby garáže stojící na pozemku parc. č. [hodnota] (citované usnesení).

51. V dopise ze dne 17. 9. 2024 bylo sděleno právnímu zástupci žalobkyně právním zástupcem p. [jméno FO], že nemůže přistoupit na návrh spočívající v uzavření nájemní smlouvy, kde by byl deklarován charakter dočasnosti staveb a povinnost k odstranění po zániku (dopis ze dne 17. 9. 2024).

52. Usnesením Rady MČ Praha - Běchovice č. 9/049/24 ze dne 2. 10. 2024 byla vzata na vědomí informace společnosti Gramax Trade s.r.o. o záměru prodeje stavby garáže na pozemku parc. č. [hodnota] za cenu 350 000 Kč a nebylo schváleno využití předkupního práva (citované usnesení). Společnost Gramax Trade s.r.o. uzavřela dne 17. 9. 2024 kupní smlouvu, kdy předmětnou garáž prodala panu [právnická osoba] (kupní smlouva ze dne 17. 9. 2024).

53. Dotčené území, kde se nacházejí předmětné garáže, je zařazeno do kategorie SV - C, tj. všeobecně smíšené, kdy hlavním využitím jsou plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby při zachování polyfunkčnosti území (výňatek z územního plánu).

54. Usnesením Rady MČ Běchovice č. 11/030/23 ze dne 12. 12. 2023 bylo schváleno vyhlášení výběrového řízení, byl zde uveden seznam vyzvaných účastníků, a to mj. společnost Tomek architekti s.r.o. (usnesení Rady MČ Běchovice č. 11/030/23 ze dne 12. 12. 2023). Žalobkyně vyhlásila dne 12. 12. 2023 výběrové řízení na urbanisticko-architektonickou studii „Centrum Běchovice“, kdy řešené území je vymezeno mj. na západní straně ulicí Mladých Běchovic, na jižní straně pásmem parků, resp. ulici Českobrodská, na východní straně stávající obytnou zástavbou a objektem mateřské školy a na severní straně hranou tělesem nástup železničního koridoru Praha - Kolín, kdy hlavním cílem je mj. najít vhodné řešení pro umístění nového objektu školy, najít polohu pro obytný soubor developera, který má vzniknout na místě dnešního objektu prodejny a pošty, a vyřešit prostorové dopravní vazby v území, najít vhodné umístění pro bytové komplex developera a umístit městský dům s ordinacemi, knihovnou,[Anonymizováno]dětským mládežnickým spolkovým klubem s tím, že mj. se nepředpokládá zachování objektu řadových garáží v severní části území (vyhlášení výběrového řízení „Centrum Běchovice“ ze dne 12. 12. 2023). V dubnu 2024 byl vyhotoven návrh „Centrum Běchovice“, autorem návrhu je společnost Tomek architekti s.r.o. (návrh „Centrum Běchovice“ 4/2024). Usnesením Rady MČ Praha - Běchovice č. 11/042/24 ze dne 12. 6. 2024 bylo schváleno na základě hlasování veřejnosti a doporučení komise pořadí návrhů v rámci výběrového řízení na zpracování urbanisticko-architektonické studie „Centrum Běchovice“, kdy na 1. místě byla společnost Tomek architekti s.r.o., bylo schváleno zadání zakázky „Centrum Běchovice - Podrobný urbanistický návrh řešení“ s nabídkou honoráře ve výši 1 560 900 Kč včetně DPH (citované usnesení).

55. Na fotografiích je zobrazena situace na pozemku parc. č. [hodnota] před odstraněním garáže a po odstranění garáže, garáž na pozemku parc. č. [hodnota] před odstraněním a situace po odstranění garáže, dále jsou zde zobrazeny garáže žalovaného na pozemcích parc. č. [hodnota] a [hodnota], garáže na pozemcích parc. č. [hodnota], [hodnota]. Fotografie dále zachycují situaci na místě samém s umístěním všech garáží v dotčeném území.

56. Dnem 19. 2. 2025 je datováno stanovisko k demolici garáží na pozemcích parc. č. [hodnota], [hodnota], [hodnota] a [hodnota], kdy garáže byly postaveny v 70. letech svépomocí na základě projektu stavitele Ing. [jméno FO]. Jedná se o nepodsklepený objekt s jedním nadzemním patrem a pultovou střechou. Uvažovaná demolice počítá se zachováním části obvodových zdí bouraných garáží přilehlých k sousedním stěnám garáže. Pokud bude demolice provedena tak, jak je navrhována, zůstanou zachovány části stěn bourané garáže, nedojde k odstranění všech konstrukcí na předmětném půdorysu, což je patrné z dokumentace garáží po demolici garáže parc. č. [hodnota]. Na garáži č. [hodnota] je zřejmá svislá prasklina prostupující boční zdí poblíž garážových vrat jak na vnitřní, tak vnější garáži za předpokladu, že tato prasklina vznikla po demolici sousední garáže lze ji považovat za následek provedené demolice (stanovisko k demolici garáží).

57. Ze strany žalovaného byla předložena čestná prohlášení [jméno FO] (vlastníka stavby garáže parc. č. [hodnota]), [jméno FO] (vlastníka stavby garáže parc. č. [hodnota]), [jméno FO] (vlastníka stavby garáže parc. č. [hodnota]), [jméno FO] (vlastníka stavby garáže parc. č. [hodnota]), [jméno FO] (vlastníka stavby garáže parc. č. [hodnota]), v nichž jmenovaní uvedli, že v souvislosti s požadavkem žalobkyně zbourat garáž sousedící s jejich garáží vyjadřují nesouhlas, kdy stavby garáží jsou technologicky provázány jak ve střešní konstrukci, tak bočním zdivu a likvidací stavby jedné se nelze vyhnout značnému poškození, v horším případě destrukci stavby sousedící, s tím, že důkazem jsou konkrétní následky po již provedených demolicí garáží, které nařídila a provedla žalobkyně v uvedené lokalitě, kdy došlo ke znehodnocení staveb sousedících garáží v rozsahu výrazně snižující hodnotu majetku v soukromém vlastnictví a jeho využití (čestná prohlášení shora citovaných osob). Dne 24. 11. 2024 sepsal [jméno FO] čestné prohlášení s tím, že vlastní garáž č. [hodnota], která byla poškozena ve střešní konstrukci i rohových částech stavby při odstranění sousední garáže č. [hodnota], byla ponechána společná zeď a původní vnitřní stěna společná oběma garážím se stala vnější stěnou, která je celoročně vystavena nepříznivému působení povětrnostních vlivů, projevuje se to vlhkostí uvnitř garáže s následnou tvorbou plísně. Začištění jeho garáže bylo provedeno neodborně a Městská část rozhodla o demolici, aniž by získala jeho souhlasné stanovisko (čestné prohlášení ze dne 24. 11. 2024).

58. Ve věci byli slyšeni svědci [jméno FO], [jméno FO], [jméno FO], [jméno FO], [jméno FO] a [jméno FO], vlastníci garáží nacházejících se v předmětném území, kteří potvrdili podpis výše citovaných čestných prohlášení a údaje v nich uvedené, vyjadřovali se k otázce nájemních smluv, k odstranění garáží a všichni vyjádřili nesouhlas s tím, aby sousední garáže, které jsou ve vlastnictví žalovaného, byly odstraněny. Ve věci byl dále slyšen svědek [jméno FO], který rovněž popsal jednání s Městskou částí i situaci na místě samém.

59. Rada hl. m. Prahy dne 15. 5. 2023 schválila uzavření nájemní smlouvy na dobu neurčitou v celkovém počtu 5 mezi Hlavním městem Prahou a fyzickými a právnickými osobami dle přílohy č. [hodnota] s tím, že v příloze č. [hodnota] byly pozemky s uvedením parc. č. a sazbou za pronájem (Usnesení Rady hlavního města Prahy č. 954 ze dne 15. 5. 2023 včetně přílohy č. 1). Dle posudku o ceně obvyklé č. 1308/07/22 ze dne 16. 5. 2023 zhotovitele Ing. Bc. [jméno FO] obvyklá cena pronájmu byla stanovena porovnávacím způsobem u pozemku parc. č. [hodnota] v k. ú. Běchovice je 10 Kč/m²/měsíc (citovaný posudek). Dle listiny označené „Stanovení ceny obvyklého nájemného za pozemky pod stavbou garáží pro vyčíslení bezdůvodného obohacení zpracované dne 20. 3. 2024 kanceláří RE/MAX obvyklá cena byla stanovena v období červenec 2023 až březen 2024 v částce 35-45 Kč/m² měsíčně (stanovení ceny ze dne 20. 3. 2024).

60. Městská část Praha 21 k dotazu soudu sdělila, že k pozemkům parc. č. [hodnota], [hodnota], [hodnota] a [hodnota] v k. ú. Běchovice nebyl vydán žádný souhlas s odstraněním stavby (č. l. 90 spisu).

61. Po takto provedeném dokazování soud řízení již dalšími důkazy nedoplňoval, když ani účastníci dalších důkazních návrhů ve věci nečinili, a dospěl k závěru, že v té části, kde se žalobkyně domáhala vyklizení předmětných pozemků, žaloba nebyla podána po právu.

62. Žalobkyně se v dané věci domáhala, aby žalovanému byla uložena povinnost vyklidit pozemky parc. č. [hodnota], [hodnota], [hodnota] a [hodnota], v obci Praha, k. ú. Běchovice, s odůvodněním, že žalovanému nesvědčí, s ohledem na výpovědi nájemních smluv, právo užívání těchto pozemků, na nichž má žalovaný umístěny garáže ve svém vlastnictví.

Dle § 1040 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „o.z."), kdo věc neprávem zadržuje, může být vlastníkem žalován, aby ji vydal.

Dle § 1042 o.z. vlastník se může domáhat ochrany proti každému, kdo neprávem do jeho vlastnického práva zasahuje nebo je ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje.

63. Ochranu vlastnického práva, o níž soud rozhoduje po 1. 1. 2014, je nutno v poměrech žaloby na odstranění stavby či vydání věci poměřovat úpravou obsaženou v § 1040 o. z. Tím se pak řídí jak samotné posouzení předpokladů pro vyhovění žaloby, tak i případné důvody, pro které lze uvažovat o zamítnutí této žaloby (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4253/2014, sp. zn. 22 Cdo 89/2019, sp. zn. 22 Cdo 3288/2023). Vzhledem k tomu, že ochrana vlastnického práva formou vindikační žaloby je v § 1040 odst. 1 o.z. založena na stejných principech jak tomu bylo v § 126 odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb., ve znění platném do 31. 12. 2013 (dále jen „obč. zák."), lze pak vycházet i z dosavadní judikatury (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1483/2015, sp. zn. 22 Cdo 83/2015).

64. Soud v dané věci nejprve řešil otázku, zda stavby garáží na předmětných pozemcích byly stavby oprávněné či nikoliv, a to s ohledem na odlišné vlastnictví stavby garáží a vlastnictví pozemků, na nichž byly garáže vybudovány.

65. Problematika staveb na cizím pozemku se podle rozhodovací praxe Nejvyššího soudu typově rozpadá do dvou základních skupin případů. První skupinu tvoří případy, kdy jsou stavby od počátku postavené neoprávněně na cizím pozemku. Druhou skupinu potom tvoří případy, kdy je stavba postavena na cizím pozemku na základě práva, které stavebníka k takové stavbě opravňuje, nicméně toto právo později zaniklo. Rozhodovací praxe druhou skupinu případů dále dělí na situace, a) kdy stavebník staví stavbu na základě práva, jež není časově omezeno, anebo stavebník se mohl důvodně domnívat, že existence jeho stavby nebude časově omezena, a b) kdy stavebník již od zahájení stavby věděl či vědět měl a mohl, že jeho právo k vybudování stavby není časově neomezené, ale naopak je nebo může být časově limitováno.

66. V daném případě bylo v řízení prokázáno, že výstavba garáží na předmětných pozemcích probíhala v 70. letech minulého stolení a stavebníkům svědčil občanskoprávní titul ke stavbě na předmětných pozemcích (nesporné tvrzení účastníků na č. l. 73 spisu - § 120 odst. 4 o.s.ř.). Stavby garáží na předmětných pozemcích v dané lokalitě byly postavené na základě rozhodnutí o přípustnosti stavby a byly povolené k trvalému užívání (body 17. - 22. rozsudku). Charakter stavby jako neoprávněné je spojen s neexistencí občanskoprávního titulu v době, kdy je stavba prováděna. Jinými slovy řečeno, pokud v době vzniku stavby jako věci v právním slova smyslu nejde o tzv. neoprávněnou stavbu, skutečnosti, které nastaly později, již aplikaci ustanovení o tzv. neoprávněné stavbě nemohou založit (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1840/2011, sp. zn. 22 Cdo 2697/2011). S ohledem na shora uvedené nesporné tvrzení účastníků a citované listinné důkazy soud uzavřel, že s ohledem na existenci občanskoprávního titulu v době výstavby se nejednalo se o situaci, kdy by stavba byla od počátku postavena neoprávněně.

67. Soud tak dále řešil otázku, zda stavebník, tj. žalovaný (ve vztahu ke garáži na pozemku parc. č. [hodnota]) a jeho právní předchůdci (ve vztahu ke garážím na pozemcích parc. č. [hodnota], [hodnota] a [hodnota]), stavěli garáže na základě občanskoprávního titulu, který nebyl časově omezen, či na základě oprávnění časově omezeného nebo zda jde o případ, kdy stavebník věděl nebo vědět mohl a měl, že jeho právo stavby je pouze dočasné.

68. Pokud by bylo v řízení prokázáno, že žalovaný (a jeho právní předchůdci) stavěli na základě občanskoprávního titulu ke stavbě, jenž nebylo časově omezeno, pak by vlastnická práva ke stavbě a pozemku byla rovnocenná, navzájem si konkurující a žádné z nich nelze označit za právo silnější; ve vztahu k právu vlastníka stavby právě proto, že v době výstavby mohl objektivně očekávat, že v budoucnu nebude konfrontován se ztrátou občanskoprávního oprávnění mít stavbu na cizím pozemku. Za této situace by se vlastník pozemku nemohl domáhat odstranění této stavby, a to ani proti právnímu nástupci stavebníka (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 746/2007). K odlišným závěrům však dospěla rozhodovací praxe v případech, kdy stavebník v době stavby má občanskoprávní titul ke stavbě, ale jedná se o oprávnění časově omezené, nebo v případech, kdy stavebník věděl nebo vědět mohl a měl, že jeho právo stavby je pouze dočasné (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 240/97, 22 Cdo 1997/2000). Stavba ani po zániku práva mít ji na cizím pozemku umístěnou není stavbou neoprávněnou a pokud stavebník věděl nebo z okolností musel vědět, že jeho oprávnění mít stavbu na pozemku umístěnou může zaniknout, lze jako jediný způsob řešení připustit pouze odstranění stavby (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1840/2011).

69. V dané věci žalobce uvedl, že na předmětné pozemky byly již od prvopočátku výstavby v r. 1974 uzavírány nájemní smlouvy vždy na 10 let. Naproti tomu žalovaný uvedl, že on nedisponuje nájemní smlouvou z období výstavby, kdy první smlouvu má z r. 1984 a nikdy neměl informaci o tom, že by v určitém časovém horizontu měl povinnost garáž zbourat.

70. Žalovanému bylo dáno při jednání dne 31. 10. 2024 procesní poučení dle § 118a odst. 1, odst. 3 o.s.ř. k prokázání časově neomezeného práva k předmětným pozemkům (č.l. 73 p.v. spisu), když z tohoto tvrzení dovozuje pro sebe příznivější procesní postavení. Na dané procesní poučení bylo reagováno podáním soudu došlým dne 29. 11. 2024, kdy žalovaný zopakoval svou argumentaci o prvé smlouvě z r. 1984. Nutno poukázat na to, že soudu byly předloženy ze strany žalovaného nájemní smlouvy na dobu určitou (bod 24. rozsudku), jiný právní titul ke stavbě na cizím pozemku, a to takový, který by zajišťoval trvalé umístění stavby, nebyl doložen. Soud se tak zaměřil na posouzení smluv z r. 1984. Se žalovaným i s jeho bratrem [jméno FO] byly dne 1. 1. 1984 uzavřeny Dohody o prodloužení pronájmu pozemku parc. č. [hodnota] a parc. č. [hodnota], na dobu 10 let, počínaje r. 1984 (viz bod 24. rozsudku). Ze samotného označení dohody - „Dohoda o prodloužení pronájmu“ i z textu této dohody - „touto dohodou obnovujeme právo k užívání pozemku“, lze dovodit, že těmto dohodám předcházela dohoda/dohody na období předchozí, které byly uzavřeny rovněž na dobu určitou, kdy opačný výklad /že by byly dohody na dobu neurčitou, na dobu neomezenou apod./ by byl v rozporu s textem citovaných dohod z 1. 1. 1984. Ostatně i s dalšími vlastníky garáží byly uzavřeny obsahově obdobné, resp. shodné dohody (viz bod 25. rozsudku). Na tyto dohody pak navazovaly dohody o pronájmu pozemku z r. 1995, kterou uzavřel žalovaný (pozemek parc. č. [hodnota], [hodnota] - bod 26. rozsudku), [jméno FO] (pozemek parc. č. [hodnota] - bod 28. rozsudku) a p. [jméno FO] (pozemek parc. č. [hodnota] - bod 29. rozsudku), kdy tyto smlouvy byly opětovně uzavřeny na dobu určitou, a to 5 let, počínaje 1. 1. 1995. Následně byly mezi týmiž subjekty (žalobkyně, žalovaný, [jméno FO], [jméno FO]) uzavřeny smlouvy o pronájmu předmětných pozemků počínaje dne 1. 1. 2005, na dobu neurčitou, s dvouměsíční výpovědní lhůtou bez udání důvodu (viz body 27. - 29. rozsudku). S p. [Anonymizováno] a p. [jméno FO] byly ještě uzavřeny smlouvy o nájmu pozemku na období od 1. 11. 2013 do 31. 12. 2014 s automatickou prolongací a možností výpovědi bez udání důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou, kdy tyto smlouvy ruší a nahrazují případné předchozí nájemní smlouvy k předmětu nájmu podle těchto smluv (body 28., 29. rozsudku).

71. S ohledem na shora uvedené soud uzavřel, že k předmětným pozemkům, na nichž se nacházejí sporné garáže, byly uzavírány nájemní smlouvy, a to buď na dobu určitou nebo na dobu neurčitou s možností výpovědi bez udání důvodu. Z žádného předloženého důkazu nelze dovodit, že by právo užívání předmětných pozemků k umístění garáží bylo právem časově neomezeným či že by žalovaný a jeho právní předchůdci se mohli domnívat, že jejich právo k vybudování staveb garáží nebude časově omezeno. Navíc pak i vyjádření žalovaného je rozporné, kdy nejprve uvádí, že první nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou 30 let, s tím, že následně bude bez jakýchkoliv omezení prodloužena (vyjádření žalovaného na č.l. 27 spisu), posléze pak uvádí, že prvním právním dokumentem tohoto typu je až dohoda z 1. 1. 1984 (vyjádření žalovaného na č.l. 92 spisu). Žalovaným uváděný předpoklad, že pokud bude pozemek pod stavbu zapotřebí k jinému závažnějšímu účelu, že dojde ze strany státu k vykoupení stavby, poskytnutí náhradního pozemku (vyjádření žalovaného na č.l. 27 spisu), tak tento předpoklad nemá jakoukoliv oporu v předložených důkazech.

72. K danému nutno poznamenat, že i kdyby (a soud zdůrazňuje, že toto nepovažuje za prokázané) na počátku výstavby garáží na předmětných pozemcích svědčilo stavebníkům časově neomezené právo, právo trvalé k umístění garáží, tak následným uzavřením nájemních smluv se časově neomezené právo k pozemkům nahradilo právem časově omezeným. Tato možnost byla judikaturou Nejvyššího soudu dovozena z principu autonomie vůle stran, který je jedním z vůdčích principů soukromého práva. Z tohoto principu vyplývá nejen oprávnění účastníků občanskoprávních vztahů dát vzniknout právním vztahům, ale i oprávnění tyto vztahy měnit, rušit či nahrazovat. Není vyloučeno, aby účastníci nahradili určité právo za právo jiné s odlišným obsahem a povahou, na které může být nahlíženo pro některého účastníka právního vztahu např. jako na méně výhodné (viz např. rozhodnutí Nejvyšší soudu sp. zn. 22 Cdo 2653/2012, sp. zn. 22 Cdo 4707/2010). Jestliže by došlo k nahrazení dosavadního závazku závazkem novým, pak po zániku nového závazku se nemůže obnovit předchozí právní režim založený právním vztahem, jenž byl zrušen právě závazkem vyplývajícím z následné nové dohody. To znamená, že po zániku práv a povinností vyplývajících z uzavřeného nájemního poměru by se další právní režim neřídil právním poměrem existujícím před uzavřením nájemních smluv právě proto, že tento poměr by byl nahrazen závazkem novým při současném zrušení původního právního vztahu. Po zániku nájemního vztahu by tak bylo nutno vycházet z právního stavu, jenž by nastal po skončení nájemního poměru (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2653/2012). K uzavření nájemní smlouvy je třeba dodat, že ve shodě se zásadou autonomie vůle je uzavření smlouvy na dobrovolném rozhodnutí smluvní strany, která musí zvážit všechna pozitiva či negativa, která s uzavřením takové smlouvy mohou být spojena. V poměrech nájemní smlouvy je to především zřejmá okolnost, že po skončení nájmu ztratí nájemce oprávnění předmět nájmu užívat a pronajímatel se bude domáhat jeho vyklizení. Tato skutečnost je pojmovým znakem nájemní smlouvy, a jestliže si nájemce tyto skutečnosti dostatečně nezváží před uzavřením nájemní smlouvy, nemůže považovat za nespravedlivý důsledek, který je svou povahou s nájemním vztahem spojen, a to tím spíše, pokud se jedná o nájemní smlouvu uzavřenou na dobu určitou. Uzavření či neuzavření smlouvy je výhradně na rozhodnutí budoucí smluvní strany, která ale také musí počítat a zvažovat stav, který nastane v právech a povinnostech účastníků po ukončení smluvního vztahu.

73. Při aplikaci shora uvedených závěrů na posuzovaný případ je zřejmé, že žalovanému (a jeho právním předchůdcům) svědčilo k předmětným pozemkům toliko právo dočasného charakteru, které skončením nájmu zaniklo. K zániku nájemního vztahu došlo na základě výpovědí ze dne 17. 4. 2023 a 27. 4. 2023 (bod 36. rozsudku), kdy k výpovědím dala souhlas Rada Městské části - Běchovice (bod 32. rozsudku) a jedná se o platné právní jednání. Po uplynutí výpovědní doby tak žalovaný užívá předmětné pozemky bez právního důvodu a zasahuje tímto do vlastnických práv žalobkyně a žalobkyně se tak mohla domáhat po

žalovaném odstranění staveb a vyklizení předmětných pozemků. Na tomto faktu ničeho nemění ani ta skutečnost, že ve vztahu ke stavbě na pozemku parc. č. [hodnota], [hodnota] a [hodnota] nebyl žalovaný přímo stavebníkem, ale stavbu nabyl od svých právních předchůdců, kdy tato skutečnost nemá na právní posouzení věci žádný vliv. Oprávněnost umístění stavby se posuzuje po celou dobu její existence. Stavba může být neoprávněná od počátku nebo stavebník může pozbýt právní titul k umístění stavby později v důsledku zániku práva mít stavbu na cizím pozemku. Oprávněnost stavby dále nezávisí na tom, jestli vlastník stavby byl či nebyl stavebníkem, ale naopak závisí na tom, jak si vlastník stavby upraví své vztahy s vlastníkem pozemku. Nelze také odhlédnout od faktu, že když žalovaný kupoval garáže na pozemcích parc. č. [hodnota] a [hodnota], tak v kupních smlouvách je přímo uveden odkaz na nájemní smlouvy z r. 2013, které již byly uzavřeny na dobu určitou do 31. 12. 2014, byť s možností prolongace, a žalovaný si tak musel být vědom, že nájemní vztah k pozemkům parc. č. [hodnota] a [hodnota] je vztahem dočasným, navíc vypověditelným bez udání důvodu. Soud dodává, že pro posouzení otázky, zda stavebník má ke stavbě na cizím pozemku občanskoprávní titul a k posouzení obsahu jeho práva není obsah příslušného rozhodnutí stavebního úřadu o povolení stavby rozhodující, jinými slovy není podstatné, zda stavba byla povolena v příslušném správním řízení jako dočasná či jako trvalá.

74. S ohledem na shora uvedené soud uzavřel, že po zániku práva nájmu k pozemkům parc. č. [hodnota], [hodnota], [hodnota] a [hodnota], v obci Praha, k. ú. Běchovice, za situace, kdy žalovanému a jeho právním předchůdcům nesvědčilo právo trvalé k umístění garáží na těchto pozemcích a ani se nemohli domnívat, že toto právo je časově neomezené, užívá žalovaný předmětné pozemky bez právní důvodu a žalobkyně mohla uplatnit v souladu s § 1040 o.z. a § 1042 o.z. ochranu svého vlastnického práva cestou žaloby na vyklizení předmětných pozemků.

75. Soud zde zdůrazňuje, že pro nalézání práva je vždy nutné vycházet z individuálních rozměrů každého jednotlivého případu, které jsou založeny na konkrétních skutkových zjištěních. Mnohé případy i specifické okolnosti mohou být značně komplikované a netypické a je třeba udělat vše pro spravedlivé řešení věci, kdy je třeba vždy posuzovat individuální okolnosti daného případu a poměřovat je ust. § 2 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, které je odrazem ústavního požadavku nalezení spravedlivého řešení z hlediska vyvážené ochrany základních práv dotčených osob. Každý žalobou uplatněný nárok je třeba posuzovat z hlediska § 8 o.z., v poměrech dané věci, zda nejsou naplněny důvody pro odmítnutí žalobkyní požadované ochrany vlastnického práva.

    Podle § 8 o.z. zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany.

76. Nejvyšší soud v rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 4065/2014 uvedl, že pokud judikatura k zák. č. 40/1964 Sb. pojednávala o rozporu s dobrými mravy podle § 3 odst. 1, lze ji - pokud jde o zneužití práva - přiměřeně aplikovat i na rozhodování podle § 8 o.z.

77. Z judikatury k § 3 obč. zák. vyplývá, že zamítnutí vlastnické žaloby pro rozpor výkonu vlastnického práva s dobrými mravy připadá do úvahy výjimečně, pokud výkon práva na ochranu vlastnictví vážně poškodí uživatele věci, aniž by vlastníkovi přinesl odpovídající prospěch, a vyhovění žalobě by se dotýkalo zvlášť významného zájmu žalovaného (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 740/99, sp. zn. 22 Cdo 4065/2014, sp. zn. 22 Cdo 4755/2014, 22 Cdo 4884/2015, sp. zn. 22 Cdo 1767/2023, nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 528/99).

78. Vzhledem k výše zmíněnému charakteru § 3 odst. 1 obč. zák. jako právní normy s relativně neurčitou hypotézou, je třeba rozhodnutí o tom, zda jsou splněny podmínky pro použití § 3

odst. 1 obč. zák., učinit vždy po pečlivé úvaze, v jejímž rámci musí být zváženy všechny rozhodné okolnosti případu na stranách obou účastníků sporu, které mohou ovlivnit odpověď na otázku, zda lze po žalobci spravedlivě požadovat, aby mu byla ochrana jejího práva (práva domáhat se odstranění stavby) dočasně odepřena (viz např. rozhodnutí Nejvyššího sp. zn. 21 Cdo 633/2002, sp. zn. 31 Cdo 1096/2000).

79. Soud si je vědom té skutečnosti, že při posuzování podmínek pro aplikaci § 8 o.z. je třeba brát v úvahu princip vlastnické svobody vyjádřený též v čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, kdy vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné jen ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Z tohoto principu vyplývá i právo vlastníka užívat věc. Zamítá-li soud vlastnickou žalobu proto, že uplatnění práva vlastníka na ochranu je v rozporu s dobrými mravy, resp. pro zjevné zneužití práva, jde v podstatě o případ nuceného omezení vlastnického práva (byť v případě, že se změní skutkové okolnosti, které vedly k zamítnutí žaloby, může se vlastník opět u soudu domáhat ochrany). Zákaz zneužití práva dle § 8 o.z. je institutem ztělesňujícím korigující funkci principu poctivosti. Slouží k tomu, aby pomocí něj byla odepřena právní ochrana takovému výkonu práva, který sice formálně odpovídá zákonu či obsahu existujícího právního vztahu, avšak který je, vzhledem k okolnostem případu, nepřijatelný (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 740/99, sp. zn. 22 Cdo 2135/2016, sp. zn. 22 Cdo 2616/2021, nález Ústavního soudu IV. ÚS 22/01). Za zneužití práva lze považovat výkon práva v rozporu s jeho účelem, kdy je právo vykonáváno, ačkoliv nositel tohoto práva nemá žádný skutečný nebo jen nepatrný zájem na jeho výkonu, resp. se projevující jako rozpor mezi užitkem oprávněného, k němuž výkon práva skutečně směřuje, a užitkem oprávněného, pro něž je právo poskytnuto, který v krajní podobě může nabýt povahu tzv. šikany, která je výkonem práva za účelem poškození druhé strany (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 5159/2014).

80. Při posuzování, zda jsou naplněny důvody pro aplikaci ust. § 3 obč. zák., resp. § 8 o.z. je třeba zvážit, jak by se zamítavý rozsudek z důvodu aplikace citovaných ustanovení promítl do sféry jednotlivých účastníků řízení a je třeba nezohlednit všechny okolnosti případu. V daném případě na místě samém je 36 garáží (viz situační plánek - fotografie dotčeného území), již dne 2. 11. 2022 bylo Radou Městské části Praha - Běchovice schváleno dání výpovědí z pozemků, na nichž se nacházejí předmětné garáže. Výpověď z nájmu však byla dána toliko jednomu z vlastníků garáže - žalovanému a žalobní požadavek na odstranění garáží byl uplatněn také toliko ve vztahu k žalovanému. Žalobkyně tak postupuje v daném místě k různým vlastníkům staveb na pozemcích, s nimiž má právo hospodařit, rozdílně, a to bez adekvátního důvodu, bez racionálního vysvětlení a v jejím jednání je možno spatřovat prvky svévole. Vysvětlení žalobkyně, že předpokládá, že s ostatními vlastníky garáží se dohodne a v případě, že se nedohodne, budou následovat další žaloby, soud, i s ohledem na výpovědi svědků (nemají uzavřenou aktuální nájemní smlouvu dle požadavků žalobkyně - stejně jako žalovaný, přesto jim nebyla dána výpověď existujících nájemních smluv a nejsou žalováni), a uzavření dalších nájemních smluv na další období, kdy k uzavření smluv došlo až po dání výpovědi žalovanému (bod 47. rozsudku), považuje za nepřípadné. Odstranění čtyř garáží z celkové počtu 36 garáží by žalobkyni nepřineslo jakýkoliv hospodářský význam, a to ani z pohledu žalobkyní tvrzené veřejné potřebě s ohledem na záměr obce vybudovat nové centrum městské části Běchovic (viz bod 54. rozsudku). Vyklizení celkem 4 pozemků o výměře 22 m2, 25 m2, 19 m2 a 24 m2 (tedy pozemků bagatelních rozměrů ve vztahu k území, které má být zahrnuto do nově budovaného centra Běchovic) a to ještě pozemků, které spolu všechny nesousedí (sousedí pouze pozemek parc. č. [hodnota] a [hodnota]), tak nemůže sloužit k žalobkyní deklarovanému účelu. Předmětné pozemky o této bagatelní výměře tak nejsou pro žalobkyni důležité z hlediska plnění úkolů, které jsou žalobkyní tvrzeny (vybudování nového centra Běchovic). Argumentace žalobkyně o potřebě těchto pozemků ve veřejném zájmu, s ohledem na architektonickou studii

a záměr vybudování nového centra Běchovic, je tak argumentace lichá. Naproti tomu na straně žalovaného by tímto došlo nejenom ke ztrátě vlastnického práva ke garážím, které částečně sám vybudoval, částečně za ně uhradil kupní cenu, ale rovněž by na jeho straně došlo k vynaložení značných nákladů na jejich odstranění, když za odstranění jedné garáže v r. 2023 bylo žalobkyní zaplaceno více než 90 000 Kč (bod 33. rozsudku). Hospodářský přínos pro žalobkyni je tak ve zjevném rozporu a nepoměru k hospodářské ztrátě žalovaného. Soud tak shledal naplnění předpokladů pro možnost zamítnutí žaloby na ochranu vlastnického práva s odkazem na zneužití práva dle § 8 o.z.

81. Otázku zneužití práva je třeba posuzovat komplexně a je třeba přihlédnout i k jiným než ekonomickým hlediskům. Ze vzájemné komunikace účastníků plyne, že vztahy mezi žalobkyní a žalovaným již jsou na konfliktní úrovni, kdy se žalovaný opakovaně domáhal pro žalobkyni součinnosti, činil oznámení na Policii, poukazoval na nekorektní jednání při projednávání návrhu nové nájemní smlouvy, poukazoval na neadekvátní výši nově požadovaného nájemného, je jedním z petentů vyjadřujících nesouhlas postupem žalobkyně (body 35., 37., 39. - 40., 43. rozsudku). V těchto skutečnostech však soud nespatřuje šikanu žalovaného ze strany žalobkyně a nelze z tohoto jednání žalobkyně dovodit snahu žalobkyně „působit žalovanému obtíže“. Zneužití práva soud však spatřuje v okolnostech uvedených pod bodem 80. rozsudku).

82. Soud tak shrnuje, že předmětné stavby garáží byly vybudovány na cizích pozemcích, kdy stavby byly postavené na základě nikoliv neomezeného práva užívání, toto právo zaniklo a tím zaniklo také občanskoprávní oprávnění mít na cizím pozemku stavby. Žalobkyně se tak v obecné rovině mohla domáhat ochrany svého vlastnického práva vyklizením předmětných pozemků a odstraněním staveb garáží, avšak vzhledem ke shora uvedenému soud výkon tohoto práva shledal v rozporu s dobrými mravy, resp. posoudil jej jako zneužití práva a žalobkyni ochranu vlastnického práva nepřiznal. Z daného důvodu soud žalobu na vyklizení předmětných pozemků zamítl (výrok I. rozsudku).

83. Nad rámec shora uvedeného soud dodává, že s ohledem na závěr, že žaloba na vyklizení pozemků nebyla podána po právu pro zjevné zneužití práva, se soud pro nadbytečnost nezabýval otázkou, zda je odstranění garáží fakticky proveditelné z technického hlediska, bez rizika poškození staveb sousedních.

84. K požadavku na úhradu bezdůvodného obohacení soud uvádí, že vzhledem k tomu, že byly předloženy odlišné listinné důkazy týkající se výše obvyklého nájemného (bod 59. rozsudku) a nepochybně bude soud muset přistoupit ke znaleckému zkoumání či odbornému posouzení této otázky, které si vyžádá ještě určitý časový prostor a finanční zatížení, tak v rámci hospodárnosti řízení soud v této části věc vyloučil dle § 112 odst. 2 o.s.ř. k samostatnému řízení (výrok II. rozsudku).

85. Výrok o nákladech řízení je odůvodněn ust. § 142 odst. 1 o.s.ř., když žalovaný byl v té části týkající se vyklizení pozemků procesně úspěšný. Náklady řízení byly tvořeny odměnou advokáta za poskytování právních služeb v částce 12 650 Kč (pět úkonů právní služby po 2 300 Kč /počítáno z tarifní hodnoty 30 000 Kč/: příprava a převzetí zastoupení, vyjádření ze dne 15. 1. 2025, účast při jednání dne 11. 2. 2025 v délce přesahující 2 hodiny, účast při jednání dne 20. 3. 2025 - § 9 odst. 1, § 7 bod 5., § 11 odst. 1 písm. a/, d/, g/ vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., v platném znění, jeden úkon v částce 1 150 Kč: - účast při jednání dne 27. 3. 2025, při kterém došlo pouze k vyhlášení rozhodnutí - § 9 odst. 1, § 7 bod 5., § 11 odst. 2 písm. f/ citované vyhlášky), šesti režijními paušály po 450 Kč (§ 13 odst. 1, odst. 4 citované vyhlášky), a to včetně 21 % DPH. Celková výše nákladů řízení tak činila 18 573,50 Kč a v souladu s § 149 odst. 1 o.s.ř. byla žalobkyni uložena povinnost tyto náklady řízení zaplatit

k rukám právního zástupce žalovaného. O lhůtě k plnění soud rozhodl dle § 160 odst. 1 věty před středníkem o.s.ř.

Poučení:

Proti výroku I., výroku III. rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení k Městskému soudu v Praze, prostřednictvím soudu zdejšího, a to ve dvojím vyhotovení.

Proti výroku II. rozsudku není odvolání přípustné (§ 202 odst. 1 písm. a/ o.s.ř.).

Nebude-li povinnost uložená tímto rozhodnutím splněna dobrovolně, lze se domáhat nařízení soudního výkonu rozhodnutí či nařízení exekuce.

Praha 27. března 2025

Mgr. Petra Hostašová
samosoudkyně