

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl jako soud odvolací v senátu složeném z předsedy Mgr. Richarda Tomana a soudců JUDr. Lady Záviškové a JUDr. Miloslava Sládka ve věci

žalobkyně: **Městská část Praha-Xxx,** IČO xxx
sídlem xxx, xxx xxx
zastoupená advokátkou JUDr. Lucií Strakovou
sídlem Babická 2379/1, 149 00 Praha 11

proti
žalovanému: **Ing. J. T.,** narozený xxx
trvale bytem xxx xxx, xxx xxx
zastoupený advokátem JUDr. Janem Machem
sídlem Vodičkova 28, 110 00 Praha 1

o vyklizení pozemků
k odvolání žalobkyně proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 27. 3. 2025, č. j. 60 C 100/2024-165

takto:

I. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku I. mění tak, že žalovaný je povinen odstranit na svůj náklad všechny věci včetně budov bez čísla popisného nebo evidenčního, umístěné na pozemcích parc. č. xxx, xxx, xxx a xxx v katastrálním území xxx, obec Praha, a tyto pozemky vyklizené předat žalobkyni ve lhůtě jednoho roku od právní moci rozsudku.

II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů ve výši 51 079,50 Kč k rukám advokátky JUDr. Lucie Strakové do tří dnů od právní moci rozsudku.

Shodu s prvopisem potvrzuje H. R.

Odůvodnění:

1. Soud prvního stupně shora označeným rozsudkem zamítl žalobu s návrhem, aby žalovanému byla uložena povinnost odstranit na svůj náklad všechny věci včetně budov bez čísla popisného nebo evidenčního umístěné na pozemcích parc. č. xxx, xxx, xxx a xxx, vše v katastrálním území xxx, v obci Praha, včetně povinnosti tyto pozemky vyklizené předat žalobkyni (výrok I.), v části, kde se žalobkyně domáhala po žalovaném zaplacení částky 23 951 Kč se specifikovaným příslušenstvím, rozhodl o vyloučení věci k samostatnému řízení (výrok II.) a žalobkyni uložil povinnost zaplatit žalovanému náklady řízení ve výši 18 573,50 Kč (výrok III.).

2. Po rekapitulaci stanovisek účastníků, popisu svých skutkových zjištění a po citaci § 1040 odst. 1 a § 1042 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (o. z.) dospěl (včetně odkazů na konkrétní judikaturu) k následujícím závěrům.

3. V prvé řadě soud prvního stupně řešil otázku, zda stavby garáží ve vlastnictví žalovaného na předmětných pozemcích byly stavby oprávněné či nikoliv, a to s ohledem na odlišné vlastnictví stavby garáží a pozemků, na nichž byly garáže vybudovány. První skupinu případů staveb na cizím pozemku tvoří případy, kdy jsou stavby od počátku postavené neoprávněně na cizím pozemku, druhou skupinu tvoří případy, kdy je stavba postavena na cizím pozemku na základě práva, které stavebníka k takové stavbě opravňuje, nicméně toto právo později zaniklo. Druhá skupina případů se pak dělí na situace, kdy a) 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. V daném případě bylo prokázáno, že výstavba garáží na předmětných pozemcích probíhala v 70. letech minulého století a stavebníkům svědčil občanskoprávní titul ke stavbě na předmětných pozemcích. Stavby garáží byly postavené na základě rozhodnutí o přípustnosti stavby a byly povolené k trvalému užívání. Charakter stavby jako neoprávněné je spojen s neexistencí občanskoprávního titulu v době, kdy je stavba prováděna; pokud tedy 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. V tomto případě soud prvního stupně uzavřel, že s ohledem na existenci občanskoprávního titulu v době výstavby se nejednalo o situaci, kdyby stavba byla od počátku postavena neoprávněně.

4. Dále se nalézací soud zabýval tím, zda stavebník, tj. žalovaný (ve vztahu ke garáži na pozemku parc. č. xxx) a jeho právní předchůdci (ve vztahu ke garážím na pozemcích parc. č. xxx, xxx a xxx) 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 měl a mohl, že jeho právo stavby je pouze dočasné. Pokud by bylo prokázáno, že žalovaný, případně 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 stavby, a to ani proti právnímu nástupci stavebníka. 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. 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. Soud prvního stupně poskytl žalovanému poučení podle § 118a odst. 1, 3 o.s.ř. k tvrzení a prokázaní časově neomezeného práva k předmětným pozemkům, protože z tohoto tvrzení žalovaný dovozoval pro sebe příznivější následky. Na toto poučení žalovaný sice reagoval, zopakoval však pouze svou argumentaci o tom, že disponuje pouze první smlouvou z roku 1984. Soudu tak byly předloženy ze strany žalovaného nájemní smlouvy na dobu určitou, jiný právní titul ke stavbě na cizím pozemku, který by zajišťoval trvalé umístění stavby, doložen nebyl. Prvostupňový soud tak posuzoval smlouvy z roku 1984. Se žalovaným i jeho bratrem byli dne 1. 1. 1984 uzavřeny dohody o prodloužení pronájmu pozemku parc. č. xxx a parc. č. xxx na dobu 10 let, počínaje rokem 1984. Ze samotného označení dohody i z jejího textu lze přitom dovodit, že těmto dohodám předcházela dohoda či dohody na období předchozí, které byly uzavřeny rovněž na dobu určitou, když opačný výklad by byl zcela v rozporu s textem dohod z 1. 1. 1984. Ostatně i s dalšími vlastníky garáží byly uzavřeny obsahově obdobné, respektive shodné dohody. Na tyto dohody pak navazovaly dohody o pronájmu pozemků z roku 1995, kterou uzavřel žalovaný (pozemky parc. č. xxx a xxx), Ing. B. Š. (pozemek parc. č. xxx) a M. Č. (pozemek parc. č. xxx), když tyto smlouvy byly opětovně uzavřeny na dobu určitou, a to 5 let, počínaje dnem 1. 1. 1995. Následně byly mezi týmiž subjekty uzavřeny smlouvy o pronájmu pozemků počínaje dnem 1. 1. 2005, a to na dobu neurčitou s dvouměsíční výpovědní lhůtou bez udání důvodu, s panem Č. a panem Š. 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. S ohledem na tato zjištění soud prvního stupně 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 pozemků 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. K tomu soud prvního stupně poznamenal, že i kdyby na počátku výstavby garáží svědčilo stavebníkům časově neomezené právo, tak následným uzavřením nájemních smluv bylo nahrazeno právem časově omezeným – tato možnost byla judikaturou dovozena z principu autonomie vůle stran. Není totiž 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 méně výhodné. 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. V poměrech nájemní smlouvy je takovým následkem to, že po skončení nájmu ztratí nájemci oprávnění předmět nájmu užívat a pronajímatel se bude domáhat jeho vyklizení. Jestliže si nájemce tyto skutečnosti dostatečně nezváží, 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.

5. V dané věci je tedy podle soudu prvního stupně 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, po uplynutí výpovědní doby tak žalovaný užívá předmětné pozemky bez právního důvodu a zasahuje tím do vlastnických práv žalobkyně a žalobkyně se tak mohla domáhat po žalovaném odstranění staveb a vyklizení pozemků. Na tom nic nemění ani skutečnost, že ve vztahu ke stavbě na pozemku parc. č. xxx, xxx a xxx nebyl žalovaný přímo stavebníkem, ale stavbu nabyl od svých právních předchůdců. Nelze také odhlédnout od faktu, že když žalovaný kupoval garáže na pozemcích parc. č. xxx a xxx, tak v kupních smlouvách je přímo uveden odkaz na nájemní smlouvy z roku 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 těmto pozemkům je vztahem dočasným a navíc vypověditelným bez udání důvodu. Posouzení otázky, zda stavebník má ke stavbě na cizím pozemku občanskoprávní titul a k posouzení obsahu jeho práva potom není rozhodující obsah příslušného rozhodnutí stavebního úřadu o povolení stavby – není tedy podstatné, zda stavba byla povolena jako dočasná či jako trvalá. K této otázce tedy soud prvního stupně uzavřel, že po zániku práva nájmu k pozemkům za situace, kdy žalovanému a jeho právním předchůdcům nesvědčilo právo trvalého charakteru k umístění garáží na těchto pozemcích a ani se nemohli domnívat, že toto právo je časově neomezené, užívá žalovaný předmětné pozemky bez právního důvodu a žalobkyně mohla uplatnit v souladu s § 1040 a § 1042 o. z. ochranu svého vlastnického práva cestou žaloby na vyklizení pozemků.

6. Soud prvního stupně dále poměřoval výkon práva žalobkyně (opět s odkazy na příslušnou judikaturu) ustanovením § 8 o. z., podle něhož zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany. Takto bral v úvahu, že v daném případě je na místě samém 36 garáží, již dne 2. 11. 2022 bylo Radou Městské části Praha – Xxx schváleno dání výpovědí z pozemků, na nichž se nacházejí předmětné garáže, samotná výpověď však byla dána toliko žalovanému a rovněž žalobní požadavek na odstranění garáží byl uplatněn rovněž toliko ve vztahu k žalovanému. Žalobkyně podle soudu prvního stupně postupuje k různým vlastníkům staveb rozdílně bez adekvátního důvodu a v jejím jednání je možno spatřovat prvky svévole. Vysvětlení, 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 (kteří aktuálně nemají uzavřenu nájemní smlouvu dle požadavků žalobkyně a přesto jim nebyla dána výpověď) a uzavření dalších nájemních smluv na další období, kdy k tomuto došlo až po dání výpovědi žalovanému, považoval za nepřípadné. Odstranění čtyř garáží by žalobkyni nepřineslo jakýkoliv hospodářský význam, a to ani z pohledu tvrzené veřejné potřeby s ohledem na záměr obce vybudovat nové centrum městské části Běchovic. Vyklizení čtyř pozemků o malé výměře, které spolu ani nesousedí, tak nemůže sloužit k žalobkyní deklarovanému účelu. Naproti tomu na straně žalovaného by tímto postupem došlo nejen 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 roce 2023 bylo žalobkyní zaplaceno více než 90 000 Kč. Hospodářský přínos pro žalobkyni je tak ve zjevném rozporu a nepoměru k hospodářské ztrátě žalovaného. Soud prvního stupně takto shrnul, že předmětné stavby garáží byly vybudovány na cizích pozemcích, kdy byly postavené na základě nikoliv neomezeného práva užívání, toto právo zaniklo a tím zaniklo také občanskoprávní oprávnění mít na cizím pozemku stavby a žalobkyně se tak v obecné rovině mohla domáhat ochrany svého vlastnického práva vyklizením pozemků a odstraněním staveb garáží, avšak výkon tohoto práva shledal v rozporu s dobrými mravy, respektive jej posoudil jako zneužití práva a žalobkyni ochranu tohoto práva nepřiznal, pročež podanou žalobu zamítl. S ohledem na tento závěr se pak nezabýval tím, zda je odstranění garáží fakticky proveditelné z technického hlediska bez rizika poškození staveb sousedních.
7. Výrok o vyloučení věci k samostatnému projednání odůvodnil soud prvního stupně ustanovením § 112 odst. 2 o.s.ř., výrok o nákladech řízení mezi účastníky pak procesním úspěchem žalovaného (§ 142 odst. 1 o.s.ř.).

8. Proti tomuto rozsudku podala žalobkyně odvolání. Souhlasila sice se závěry soudu prvního stupně ohledně hodnocení otázky titulu k užívání pozemků, nikoliv však již s tím, že její postup byl označen za zneužívající. Táže se, jak má fakticky vykonávat své vlastnické právo za situace, kdy mezi účastníky je uzavřen pouze dočasný nájemní vztah, který zanikl. Ve svém důsledku takto dochází k porušení jejího základního práva vlastnit majetek a s tímto majetkem nakládat jako dobrý hospodář. Takto by byla nucena setrvat v právním vztahu s někým, s kým v právním

vztahu setrvat nechce a současně by se vytvořil prostor pro interpretaci zcela popírající smysl soukromého vlastnictví. Domnívá se, že právní závěry soudu prvního stupně jsou i v přímém rozporu (s jí citovanou) judikaturou Nejvyššího soudu, přičemž zdůrazňuje, že se rozhodně nesnaží způsobit žalovanému úmyslně újmu, ale pouze realizovat vyklizení pozemku za účelem jeho dalšího využití. Má totiž skutečný, pravý, odůvodnitelný a prokázaný zájem na výkonu svého vlastnického práva, navíc k obecně prospěšnému účelu. Podle ní je třeba posuzovat, zda se sám žalovaný nedopouští jednání v rozporu s dobrými mravy, respektive zjevného zneužívání práva. Žalovaný postavil pouze 2 garáže a 2 odkoupil od jiného vlastníka a mělo být posuzováno, zda takovéto skupování garáží nemohlo být motivováno například snahu vytvořit si silnější vyjednávací pozici pro jednání s žalobkyní o vypořádání vzájemných vztahů, když žalovaný není ani občanem žalobkyně. Žalovaný si již v souvislosti s novou úpravou vlastnických vztahů k půdě (tedy asi 35 let) musí být vědom skutečnosti, že jeho stavba je postavena na cizím pozemku a že on k tomuto pozemku má práva pouze dočasná. Pokud žalovaný hovoří o tom, že garáže považoval za investici a zajištění na důchod, nemůže to být vzhledem k jeho erudici vážný argument. Je to naopak žalovaný, který by mohl zneužívat svého práva a svým jednáním zabránit rozvoji žalobkyně se snahou o dosažení finančního zisku. Popřela, že by šlo o šikanu žalovaného, protože hájí své vlastnické právo a naopak by považovala za nepřiměřeně tvrdé, pokud by formou soudního řízení postupovala okamžitě proti všem nájemníkům pozemků; jak již uvedla, někteří reagují na jednání vstřícně a vyjednávali nebo vyjednávají o nové nájemní smlouvě a jejích podmínkách, jiní naopak dle vědomí žalobkyně čekají na výsledek tohoto soudního řízení a tomu přizpůsobí své další kroky. Vyslovila názor, že zájem občanů žijících na území Městské části Praha – Xxx je zjevně nadřazen nad zájem jednotlivce (dostupné školství, bydlení a komunitní vyžití oproti odstranění drobné stavby). Pozemky pro ni nemají jen zanedbatelnou hodnotu, protože žalobkyně je postupně připravuje, ale pro jejich plánované využití musí nejdříve disponovat všemi pozemky ve svém vlastnictví, které se budoucích plánů týkají. Bylo by nerealistické se domnívat, že se dohodne ve stejný čas a na stejných podmínkách s několika desítkami nájemníků pozemků. Jednání probíhají postupně, stejně jako budou možná postupně probíhat soudní řízení; nadto mnozí nájemnicí již podepsali nové smlouvy a nemají problém s tím, že jednou nájem skončí a budou muset pozemky vyklidit. Vytkla soudu, že nepřihlédl k tomu, že vybudování nového centrálního prostoru žalobkyně (Centrum Xxx) má mimo jiné obsahovat stavbu základní školy, bytového domu a multifunkčního městského domu. Není jí zřejmé, jakým jiným způsobem má svého deklarovaného účelu docílit jinak než vyklizením pozemků. Je přitom irelevantní, zda dojde k vyklizení jednoho pozemku v tomto roce, v následujícím roce k vyklizení dvou pozemků, následně pěti pozemků, či dojde k vyklizení všech pozemků naráz (což ostatně není reálné). Vyklizení pozemků je eminentní podmínkou pro vybudování deklarovaného centra a hospodářský zájem žalobkyně na předmětných pozemcích tedy vysoce převyšuje zájem žalovaného. Dále poukázala na (podle ní) existující vadu řízení spočívající v tom, že ve věci slyšený svědek P. K. byl při jednom jednání přítomen jako veřejnost. Domáhala se toho, aby byl rozsudek změněn tak, že by žalobě bylo vyhověno.

9. Žalovaný v písemném vyjádření k odvolání navrhl, aby byl rozsudek jako správný potvrzen. Podanou žalobou označil opětovně za šikanózní, která mu má způsobit značnou újmu. Jde podle něj o ukázkovou situaci, kterou má na mysli nález Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 22/01, jakož i nález sp. zn. I. ÚS 2166/10, popřípadě rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2886/2023 (u odvolacího jednání dále poukázal na nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 1479/23). Nesouhlasil s tím, že od počátku musel vědět, že stavby garáží jsou pouze dočasné, neboť jsou kolaudovány jako trvalá stavba a nemohl předpokládat, že je bude muset na vlastní náklady zbořit a zničit tak vlastní dílo. Pokud by on a jeho bratr mohli předpokládat, že staví stavby, které budou posléze povinni zbourat, žádné garáže by nestavěli. V té době navíc bylo obvyklé, že pokud by bylo nutno pozemky uvolnit, byly by vlastníkovi garáže přiděleny pozemky jiné, nebo by byla poskytnuta náhrada. Garáže nevyužívá ke komerčním

účelům, ve dvou umístil své věci, další užívá jako dílnu a v další má zaparkováno vozidlo. Ke stavbě údajného „Centra Xxx“ by rozhodně nemohly stačit 4 pozemky pod jeho garážemi, když žádný z dalších vlastníků garáží výpověď nedostal a naopak nájemní smlouvy jsou jím prodlužovány. Z toho dovozuje, že tvrzení o potřebě pozemků k výstavbě daného centra jsou nepravdivé a falešné. Jiná situace by byla, pokud by pozemky museli vyklidit všichni a celé území by mělo být využito pro nějakou veřejně prospěšnou stavbu, o tom však zatím nic nesvědčí. Nájemci ostatních pozemků a vlastníci garáží opakovaně odmítají vyklizení pozemků a odstranění svých garáží a vyjednávají o tom s žalobkyní. Žalovaný si s některými svými činy pohněval starostu žalobkyně natolik, že bylo rozhodnuto žalovat o vyklizení pozemků pouze jeho. To také dokládá motiv podané žaloby – úmysl jej poškodit. Odstranění garáží potom není možné bez závažného poškození sousedících staveb, což bylo v řízení potvrzeno.

10. Žalobkyně i žalovaný potom k těmto podáním ještě podali vzájemná vyjádření, v nichž setrvali na přesvědčení o důvodnosti své argumentace.

11. Odvolací soud před zahájením odvolacího jednání vyzval obě strany ke smíru s návazností na původní nabídku žalobkyně, že stavby garáží odstraní na své náklady a za tím účelem jednání přerušil. K uzavření dohody (smíru) však nedošlo; žalobkyně žalovanému navrhovala, že jeho garáže odstraní na své vlastní náklady po uplynutí jednoho roku, žalovaný pak požadoval zajištění užívání garáží po dobu dalších pěti let.

12. Odvolací soud proto přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně podle § 212 a § 212a odst. 1, 5 o.s.ř. včetně řízení, které předcházelo jeho vydání, a (po doplnění dokazování) dospěl k závěru, že odvolání je důvodné.

13. Odvolací soud zopakoval dokazování zprávou Ing. A. H. týkající se demolice garáže na pozemku parc. č. xxx (§ 213 odst. 2, 3 o.s.ř.), přičemž z této zprávy zjistil, že při dodržení popsaného postupu demolice (odřezání části bouraného zdiva od zbylé části obvodových zdí) není nutné provádět další zabezpečovací práce a nebude narušena stabilita ani únosnost okolních konstrukcí a staveb. Rovněž tak odvolací soud doplnil dokazování předložením fotografií k nahlédnutí účastníkům, respektive jejich zástupcům, a to fotografii garáže postavené na pozemku parc. č. xxx (před její demolicí) a po této demolici. Z těchto fotografií (stejně jako ze zprávy Ing. A. H.), má potom za prokázané, že odstranění garáží je technicky možné bez toho, aby došlo k poškození okolních staveb garáží. Tomuto závěru nepřekáží ani argumentace žalovaného, že postranní stěny garáže zůstaly zachovány, neboť ty mohou být demolovány až v souvislosti s odstraněním garáží na pozemcích parc. č. xxx a xxx.

14. Odvolací soud se zcela ztotožňuje se závěry soudu prvního stupně popsanými v bodech 62. až 74. rozsudku, jež jsou ve vazbě na učiněná skutková zjištění a soudem prvního stupně citovanou judikaturou zcela vyčerpávající a k otázce právního titulu k užívání stavby na cizím pozemku, respektive k povinnosti stavbu na cizím pozemku vyklidit, shrnuje jen následující.

15. Pokud stavebník (do jehož postavení vstupuje i jeho právní nástupce) věděl nebo z okolností musel vědět, že jeho oprávnění mít na pozemku umístěnou stavbu zanikne, bylo možno jako jediný způsob řešení připustit pouze odstranění stavby, kterého se vlastník pozemku domáhal (v poměrech zákona č. 40/1964 Sb. – obč. zák.) podle ustanovení § 126 odst. 1 obč. zák., a případy výjimečné tvrdosti odstranění stavby byly v poměrech obč. zák. mimořádně řešitelné prostřednictvím § 3 odst. 1 obč. zák. (nyní podle § 2 odst. 3 ve spojení s § 8 o. z. – srovnej rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1840/2011); proto také není možno v těchto případech, kdy stavebník věděl nebo z okolností musel vědět, že jeho oprávnění mít na cizím pozemku stavbu je dočasné, v řízení o odstranění stavby zřídit v jeho prospěch časově

neomezené právo odpovídající věcnému břemeni (rozsudek sp. zn. 22 Cdo 2653/2012) – k těmto závěrům se pak souhrnně přihlásil Nejvyšší soud v rozsudku sp. zn. 22 Cdo 2653/12 nebo sp. zn. 22 Cdo 604/2013. V těchto případech se jedná o ochranu vlastnického práva, která se po 1. 1. 2014 řídí o. z. Z usnesení Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 17 Co 423/2013 (uveřejněného pod č. 5/2015 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek) vyplývá, že ochranu vlastnického práva, o níž soud rozhoduje po 1. 1. 2014, je nutno poměřovat úpravu obsaženou v o. z. Uvedenou úpravou se tak řídí jak samotné posouzení předpokladů pro vyhovění žalobě na ochranu vlastnického práva, tak i případné důvody, pro které lze uvažovat o zamítnutí této žaloby (srovnej též usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4884/2015). Nejvyšší soud dále již v rozsudku sp. zn. 2 Cdon 240/97, publikovaném pod č. 72/2000 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, případně v rozsudku sp. zn. 22 Cdo 1997/2000, v případě stavby postavené pozemku na základě nikoliv neomezeného práva užívání pozemku uvedl, že zanikne-li takové právo, zanikne též občanskoprávní oprávnění mít na cizím pozemku stavbu. Pokud někdo postaví stavbu na cizím pozemku, aniž měl zajištěno časově neomezené a jednostranně nevypověditelné právo mít na cizím pozemku stavbu, bere na sebe riziko, že po zániku tohoto práva bude muset stavbu odstranit (srovnej rozsudek sp. zn. 22 Cdo 1828/2012). K možným rizikům pojícím se s nájemní smlouvu jakožto titulem opravňujícím stavebníka zřídit stavbu na pozemku třetí osoby Nejvyšší soud v usnesení sp. zn. 22 Cdo 4884/2015 vyložil, 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 moci domáhat jeho vyklizení.. Tato skutečnost je pojmovým znakem nájemní smlouvy, a jestliže si nájemce tyto skutečnosti dostatečně nezváží, nemůže považovat za nespravedlivý důsledek, který je svou povahou s nájemním vztahem spojen“. 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 (jinak řečeno nebylo podstatné, zda stavba byla povolena v příslušném správním řízení jako dočasná či jako trvalá – srovnej rozsudek sp. zn. 22 Cdo 2261/2001 nebo sp. zn. 22 Cdo 4731/2010); ostatně v obč. zák. právní institut dočasné a trvalé stavby nebyl upraven. Jestliže tedy soud prvního stupně vychází ze zjištění, že žalovaný užívá (užíval) předmětné pozemky, na nichž stojí stavby garáží v jeho vlastnictví, na základě nájemních smluv, které byly ukončeny výpovědí ze strany žalobkyně, je jeho závěr o tom, že žalovaného (zásadně) stíhá povinnost tyto pozemky vyklidit, závěrem zcela správným. I když nad rámec skutkových poměrů této věci soud prvního stupně rovněž zcela správně poukázal i na to, že pokud snad (zpočátku) byl občanskoprávní titul k užívání pozemků titulem časově neomezeným, uzavřením nájemních smluv se tento režim změnil a nadále již potom šlo o právo časově omezené. Uvedené vychází z principu autonomie vůle umožňující smluvním stranám nahradit formou privativní novace právo opravňující vybudování a umístění časově neomezené stavby jiným právním vztahem (typicky nájemní vztah), případně naopak, a není tak vyloučeno, aby účastníci řízení nahradili určité právo za právo jiné s odlišným obsahem a povahou, které může být pro některého účastníka právního vztahu méně výhodné, přičemž po zániku nového závazku se nemůže obnovit předchozí právní režim založený právním vztahem, jenž byl zrušen právě závazkem vyplývajícím z privativní novace. To tedy znamená, že po zániku práv a povinností vyplývajících z uzavřeného nájemního poměru by se další právní režim neřídil právním poměrem existujícím před uzavřením nájemní smlouvy právě proto, že tento poměr by byl nahrazen závazkem novým při současném zrušení původního právního vztahu (k tomu viz např. rozsudek sp. zn. 22 Cdo 4707/2010, sp. zn. 22 Cdo 2698/2012 nebo usnesení sp. zn. 22 Cdo 4884/2015).

16. Odvolací soud však již nesouhlasí se závěry, které přijal soud prvního stupně ve vztahu k aplikaci ustanovení § 8 o. z. v konkrétních poměrech této věci, i když v odůvodnění rozsudku citoval relevantní judikaturu, která se k posouzení, zda uplatněný nárok není v rozporu s dobrými mravy, respektive zda není zneužitím práva, váže.

17. Za zneužití práva lze považovat výkon práva v rozporu s jeho účelem, kdy je právo vykonáno, ačkoliv nositel tohoto práva nemá žádný skutečný nebo jen nepatrný zájem na jeho výkonu, respektive se projevující jako rozpor mezi užitkem oprávněného, k němuž výkon práva skutečně směřuje, a užitkem oprávněného, pro nějž je právo poskytnuto, který v krajní podobě může nabýt povahu tzv. šikany, která je výkonem práva za účelem poškození druhé strany (srovnej např. rozsudek sp. zn. 22 Cdo 5159/2014, uveřejněný pod č. 101/2016 Sbírky rozhodnutí a stanovisek). Při posuzování podmínek pro aplikaci § 8 o. z. (respektive § 3 odst. 1 obč. zák.) je zároveň třeba vždy brát v úvahu princip vlastnické svobody, vyjádřený též v čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, podle kterého 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 neužívat věc, pokud mu její užívání není uloženo zákonem. Zamítá-li soud vlastnickou žalobu proto, že uplatnění práva vlastníka na ochranu je v rozporu s dobrými mravy (zneužitím práva), jde ve svém důsledku 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). Nelze sice vyloučit, že uplatnění práva vlastníka bránit se proti neoprávněným zásahům může být v konkrétním případě v rozporu s dobrými mravy, půjde však vždy o výjimečné případy, kdy výkon práva vážně poškodí uživatele věci, aniž by vlastníkovi přinesl odpovídající prospěch, a vyhovění žalobě by se dotýkalo zvlášť významného zájmu žalovaného (srovnej např. již rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 740/99, uveřejněný v časopise Soudní rozhledy č. 4/2001).

18. Ustanovení § 8 o. z. (dříve § 3 odst. 1 obč. zák.) patří k normám s relativně neurčitou (abstraktní) hypotézou, tj. k právním normám, jejichž hypotéza není stanovena přímo právním předpisem, a které tak přenechávají soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností. Zákaz zneužití práva je přitom institutem ztělesňujícím korigující funkci principu poctivosti a slouží k tomu, aby pomocí něj byla odepřena právní ochrana takovému výkonu práva, který sice formálně odpovídá zákonu či obsahu existujícího právního vztahu, avšak jenž je vzhledem k okolnostem případu nepřijatelný (srovnej např. rozsudek sp. zn. 22 Cdo 2135/2016). Posouzení, zda v daném případě je namístě žalobu zamítnout pro zjevné zneužití práva, tedy závisí na posouzení konkrétních okolností věci (k tomu viz souhrnně např. rozsudek sp. zn. 22 Cdo 2616/2021). Ve shora zmíněném rozsudku sp. zn. 22 Cdo 740/99 je „zvlášť významný zájem žalovaného“ ztotožňován zpravidla se zajištěním bydlení.

19. V posuzovaném případě však soud prvního stupně žádný „zvlášť významný zájem“ žalovaného neidentifikoval a žalovaný ani žádný takový zájem v řízení netvrdil. Žalovaný sám uvádí (viz jeho vyjádření k odvolání), že dvě garáže užívá k uskladnění věcí, jednu garáž jako dílnu a jednu garáž k zaparkování svého vozidla. Zjevně tedy nejde o zájem žalovaného, který by mohl (svou závažností) konkurovat ústavně zaručenému právu na ochranu vlastnictví žalobkyně, a již jen absence tohoto „zvlášť významného zájmu je důvodem pro závěr, že v tomto případě se o zjevné zneužití práva jednat nemůže. Pro dokreslení hodnocení otázky „zvlášť závažného zájmu“ odkazuje odvolací soud v této souvislosti i na usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2014/2024, kde šlo o odstranění stavby myslivecké chaty nacházející se na cizím pozemku, přičemž v tomto řízení nebylo označeno za takovýto zájem „silné citové pouto“ ke stavbě a její využívání k rekreačnímu bydlení.

20. Odvolací soud pak (navíc) nesouhlasí ani s hodnocením konkrétních okolností této věci, jež jsou obsaženy v bodě 80. rozsudku, a jež podle soudu prvního stupně ústí v závěr o zneužití práva ze strany žalobkyně. Argumentuje-li soud prvního stupně tím, že s odstraněním staveb garáží jsou spojeny nemalé náklady, nejde o okolnost mimořádnou či výjimečnou, ale naopak zcela běžnou, neboť při odstraňování stavby z cizího pozemku takové náklady vznikají vždy, a v této souvislosti pochopitelně nemůže být podstatné ani to, že žalovaný garáže částečně sám vybudoval a částečně za ně uhradil kupní cenu. V této souvislosti ostatně nelze ani přehlédnout, že předmětné garáže na pozemcích žalobkyně stojí přibližně 50 let a žalovaný (případně jeho předchůdci) z nich za tuto dobu měli nemalý prospěch. Za problematické nepovažuje odvolací soud navzdory mínění soudu prvního stupně ani to, že výpovědi z nájmu, respektive žaloba, byly podány jen ve vztahu k žalovanému, a nikoli i ve vztahu k ostatním uživatelům garáží, kteří užívají stavby garáží na pozemcích ve vlastnictví žalobkyně bez platného titulu. Postup žalobkyně lze naopak označit za ekonomický, když v řízení proti (jednomu) žalovanému budou vyřešeny pravomocně otázky, které budou mít dopad i na postavení ostatních uživatelů garáží, kteří výsledek takového řízení mohou bez dalšího přijmout, na vyklizení pozemku přistoupí a nebude muset být proti nim vedeno další řízení, které bude finančně náročné jak pro ně, tak i pro samotnou žalobkyni. Z tohoto pohledu tedy nemůže obstát ani argument o tom, že odstraněním (pouhých) 4 garáží nebude mít pro žalobkyni žádný hospodářský význam. V řízení bylo navíc prokázáno (vyplývá to ze skutkových zjištění soudu prvního stupně), že na revitalizaci daného místa byl na základě výsledků veřejné soutěže vypracován projekt „Centrum Xxx“, který nepočítá (mimo jiné) s dalším umístění řadových garáží, a v rámci kterého má být vybudováno rozsáhlé zázemí sloužící zejména občanům žalobkyně. Jde o území poměrně rozsáhlé a je tak i pochopitelné, že uvedený projekt nemůže být realizován v řádu několika málo let a že je třeba nejprve uspořádat veškeré vztahy k pozemkům, jež má žalobkyně ve svém vlastnictví. I z toho pohledu tedy není možné brát ohled na argument žalovaného, že starosta žalobkyně se měl (při dojednávání podmínek možného smíru) zmínit o tom, že na daném místě „se nekopne 8 let“. Je totiž zřejmé, že s úpravou vztahů panujících v dotčeném území (které je i podle zjištění soudu prvního stupně k deklarovanému účelu určeno) je nutno „někde“ začít. Na tomto místě však odvolací soud zároveň připomíná, že z hlediska posuzování důvodnosti žaloby (respektive okolností týkajících se zneužití práva) není úlohou žalobkyně, aby rozsáhle argumentovala a prokazovala, k jakému účelu svoje vlastní pozemky využije. Uvedené uvádí odvolací soud jen v kontextu úvah soudu prvního stupně o absenci hospodářského významu pozemků pro žalobkyni, respektive v kontextu zmínky žalovaného o tom, že záměr žalobkyně se stavbou předmětného centra je „údajný“. Odvolací soud tedy v dané věci nespatřuje nic, co by činilo výkon práva žalobkyně zneužitím práva a mohlo vést (byť dočasně) k jeho odepření. Jde-li pak o argumentaci týkající se nemožnosti odstranění staveb garáží bez poškození garáží sousedních, jde v prvé řadě o otázku (případného) výkonu rozhodnutí, i kdyby tomu však ovšem nebylo, z důkazů provedených před soudem prvního stupně a z důkazů provedených odvolacím soudem (viz shora) je podle odvolacího soudu naopak prokázáno, že po technické stránce je odstranění staveb uskutečnitelné bez toho, aby došlo k poškození staveb ostatních.

21. Pro úplnost odvolací soud dodává, že žalovaným odkazovaná judikatura není v poměrech této věci použitelná. V nálezu Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 22/01 Ústavní soud (pouze) obecným soudům uložil zabývat se tvrzením o tom, že došlo ke zneužití práva, respektive šikaně, nález sp. zn. I. ÚS 2166/10 byl potom vydán ve specifických poměrech církevních restitucí ve vztahu k možnosti prolomení tzv. blokačního paragrafu ve věci církevní majetku, rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2886/2023 se pak zabývá otázkou titulu k užívání stavby, a ani v nálezu sp. zn. I. ÚS 1479/23 nelze nalézt obdobné skutkové okolnosti jako v této věci; ostatně (jak již bylo vyloženo) otázka posouzení zneužití práva je vždy odvislá na

hodnocení individuálních okolností každé jednotlivé věci a jednoznačnému zobecnění tak ani podléhat nemůže.

22. Odvolací soud ze shora uvedených důvodů rozsudek soudu prvního stupně změnil podle § 220 odst. 1 písm. a), b) o.s.ř. tak, že žalobě vyhověl, avšak (oproti původnímu návrhu žalobkyně) stanovil lhůtu k plnění v délce jednoho roku. Vycházel přitom z toho, že žalobkyně sama nabídla v rámci jednání o smíru, že garáže odstraní na svůj náklad až po jednom roce po schválení takového smíru, tudíž odvolací soud vychází z toho, že takováto (delší) lhůta k plnění ji nijak nepoškodí či neomezí. Na druhou stranu poskytnutím této delší lhůty bude mít žalovaný dostatek času se na splnění své povinnosti připravit.

23. O nákladech řízení před soudy obou stupňů bylo rozhodnuto podle § 224 odst. 2 ve spojení s § 142 odst. 1 o.s.ř. za situace, kdy žalobkyně byla v řízení procesně plně úspěšná. Podle vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, ve znění účinném do 31. 12 2024, jde o následující úkony právní služby: převzetí a příprava zastoupení, sepis žaloby, vyjádření ve věci, účast u jednání soudu dne 31. 10. 2024 přesahující 2 hodiny- 2× a podání ve věci samé ze dne 14. 11. 2024. V těchto případech je odměna určena podle § 9 odst. 1 advokátního tarifu z tarifní hodnoty ve výši 10 000 Kč, tj. odměna za 1 úkon právní služby činí 1 500 Kč. Podle advokátního tarifu ve znění od 1. 1. 2025 jde potom o následující úkony právní služby: účast u jednání soudu dne 11. 2. 2025 v délce přesahující 2 hodiny-2×, účast u jednání soudu prvního stupně dne 20. 3. 2025 v délce přesahující 2 hodiny-2×, účast při vyhlášení rozsudku u soudu prvního stupně (1/2), odvolání (včetně jeho blanketní verze), replika k vyjádření žalovaného a účast u jednání odvolacího soudu dne 18. 9. 2025. V těchto případech činí tarifní hodnota 30 000 Kč a odměna za 1 úkon právní služby 2 300 Kč. Odvolací soud nepřiznal žalobkyni odměnu za podání nazvané jako „doplnění důkazů“, neboť to mělo být již součástí žaloby samotné, a ani za písemný závěrečný návrh podaný soudu prvního stupně, který byl zároveň čten při ústním jednání. Takto tedy jde o odměnu za 6 úkonů po 1 000 Kč, 8 úkonů po 2 300 Kč a 1 úkon ve výši jedné poloviny odměny (1 150 Kč), celkem 28 550 Kč. K těmto úkonům dále náleží náhrada hotových výdajů 6 × 300 Kč (ve vztahu k úkonům učiněným do 31. 12. 2024) a 8 × 450 Kč (ve vztahu k úkonům učiněným po 1. 1. 2025), s připočtením paušálních náhrad jde o částku 33 950 Kč, spolu s 21 % DPH (7 129,50 Kč) činí odměna celkem 41 079,50 Kč. Žalobkyně dále zaplatila soudní poplatek za žalobou ve výši 6 198 Kč (5 000 Kč žaloba na vyklizení pozemků a 1 198 Kč za žalobu na vydání bezdůvodného obohacení), dále pak zaplatila soudní poplatek ve výši 5 000 Kč za odvolání. Odvolací soud zahrnuje do nákladů řízení soudní poplatek v celkové výši 10 000 Kč (5 000 Kč za žalobu na vyklizení a 5 000 Kč za odvolání), přičemž v dalším řízení (o vydání bezdůvodného obohacení) bude soud vycházet z toho, že tato poplatková povinnost byla již splněna.

Poučení:

Přípustnost dovolání proti tomuto rozsudku (§ 237 až § 238a o.s.ř.) je oprávněn zkoumat jen dovolací soud. Dovolání se podává do dvou měsíců od doručení rozsudku odvolacího soudu k Nejvyššímu soudu prostřednictvím soudu, který rozhodoval v prvním stupni.

Praha 18. září 2025

Mgr. Richard Toman v.r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje H. R.