



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Naděždy Zachystalové a soudkyň JUDr. Renaty Hertlové a JUDr. Ivy Zemanové ve věci žalobce: **Vlastimil A.**, nar. xxx, bytem xxx, zast. JUDr. Ing. Igorem Kremlou, bytem xxx, jako obecným zmocněncem, proti žalovaným: **1) Ing. Ivan C.**, nar. xxx, bytem xxx, **2) Hana H.**, nar. xxx, bytem xxx, **3) Mgr. Lenka O.**, nar. xxx, bytem xxx, zast. Petrem O., nar. xxx, bytem xxx, jako obecným zmocněncem, **4) Lenka P.**, nar. xxx, bytem xxx, **5) Jitka K.**, nar. xxx, bytem xxx, **6) Josef K.**, nar. xxx, bytem xxx, **7) Zdeňka K.**, nar. xxx, bytem xxx, **8) Eva K.**, nar. xxx, bytem xxx, **9) Emilie L.**, nar. xxx, bytem xxx, **10) MUDr. Martina L.**, nar. xxx, bytem xxx, **11) Jana M.**, xxx, bytem xxx, **12) Ing. Alice M.**, nar. xxx, bytem xxx, **13) Marie M.**, nar. xxx, bytem xxx, **14) JUDr. Martin N.**, nar. xxx, bytem xxx, **15) Ing. Václav S.**, nar. xxx, bytem xxx, **16) Filip Š.**, nar. xxx, bytem xxx, žalovaní ad 1), 2), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15), 16) zast. Mgr. Štěpánem Rybářem, advokátem se sídlem Praha 1, Klimentská 1246/1, **o odstranění stavby**, k odvolání žalovaných proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 3. 6. 2013, č. j. 8 C 474/2009 – 239, ve spojení s usnesením ze dne 15. 10. 2013, č. j. 8 C 474/2009 – 271,

t a k t o :

- I.** Návrh na přerušení řízení do pravomocného skončení řízení vedeného u Obvodního soudu pro Prahu 4 pod sp. zn. 42 C 226/2015 **s e z a m í t á .**
- II.** Rozsudek soudu I. stupně ve výroku o věci samé I. **s e m ě n í** jen tak, že lhůta k plnění činí jeden rok od právní moci rozsudku, a ve výroku o nákladech řízení II. **s e m ě n í** jen tak, že jejich výše činí 16.200,- Kč a náklady jsou splatné k rukám žalobce, jinak **s e v těchto výrocích p o t v r z u j e .**
- III.** Žalovaní jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit žalobci náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 600,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.

O d ů v o d n ě n í

Napadeným rozsudkem soud I. stupně uložil žalovaným povinnost odstranit stavbu (garáž) bez čp./če., situovanou a specifikovaných pozemcích v k.ú. Xxx, v obci Praha, do šesti měsíců od právní moci rozsudku (výrok I.), a žalované současně zavázal k náhradě nákladů řízení ve výši 39.400,- Kč (výrok II.). Rozhodoval o žalobě, kterou se žalobce jako spoluvlastník pozemků domáhal odstranění uvedené stavby, zřízené pouze na základě smlouvy o dočasném užívání ze dne 30.11.1967 na dobu určitou 15-ti let (nájem pozemků skončil 30.11.1982, nejpozději však 30.11.2009) a žalovaní užívají pozemky bez právního důvodu.

Soud I. stupně vycházel ze zjištění, že žalobce byl ke dni podání žaloby vlastníkem předmětných pozemků v rozsahu 11/24, dalšími spoluvlastníky pak byly Miroslava N. v rozsahu 7/24, která pak přistoupila do řízení, a Hlavní město Praha v rozsahu 1/4 (*výpis z katastru nemovitostí*). Následně se žalobce stal vlastníkem 7/24 (*kupní smlouva ze dne 24.7.2011*). Stavba garáží byla na předmětných pozemcích umístěna se souhlasem tehdejších vlastníků (*smlouva o dočasném užívání pozemku, rozhodnutí o přípustnosti stavby 17-ti řadových garáží ze dne 10.1.1968*), jako stavba dočasná (*bod 1 předmětného rozhodnutí*), neboť dohoda byla uzavřena na dobu určitou v trvání 15 let od podpisu smlouvy a tato doba uplynula 30.11.1982, při aplikaci ust. § 676 odst. 2 o.z. pak nájemní poměr skončil nejpozději dne 30.11.2009. Bylo postaveno pouze 16 garáží, stavba byla provedena dle schválené dokumentace a byl udělen souhlas s jejich trvalým užíváním (*souhlas k trvalému užívání 16ti garáží na č.kat. xxx v k.ú. Xxx ze dne 17.7.1969*). U souhlasu s trvalým užíváním garáží nelze vyznačit datum, kdy nabylo právní moci, neboť v archivu stavebního úřadu nejsou doklady o doručení všem účastníkům stavebního řízení a vzhledem k tomu, že předmětná stavba je užívána i v současnosti, stavební úřad předpokládá, že rozhodnutí nabylo právní moci (*sdělení OÚ Praha 4 ze dne 5.10.2000*). Dne 30.11.1967 byla uzavřena smlouva o dočasném užívání parc. č.xxx a xxx v k.ú. Xxx, mezi SBD zaměstnanců Xxx, n.p. a majiteli předmětných pozemků Antonín P., Apolenou H. a Annou Š. (majitelů 3/4 pozemků) s tím, že nájemce smí na předmětných pozemcích zřídit garáže pro 17 osobních motorových vozidel svých členů a nájemce se zavázal pro případ zrušení této smlouvy dohodou, odstranit provedené stavby na svůj náklad a dále se za dočasné užívání pozemku zavázal hradit roční nájemné a smlouva byla uzavřena na 15 let ode dne podpisu s tím, že po uplynutí platnosti smlouvy bude tato obnovena, pokud se účastníci smlouvy dohodnou na jejím dalším prodloužení; prvním dodatkem se účastníci smlouvy dohodli, že Antonín P. se stane členem SBD a bude pro něj dostavena garáž a dodatkem ze dne 22.11.1978 došlo ke zvýšení nájemného (*smlouva o dočasném užívání pozemku ze dne 30.11.1967, dodatek ke smlouvě ze dne 30.11.1967 a dodatek ke smlouvě ze dne 22.11.1978*). Mezi vlastníky předmětných garáží a spoluvlastníky pozemků Miroslavou N. a Ing. Davidem Š., kteří byli vlastníky ideální 1/3 předmětných pozemků byla uzavřena dohoda o užívání předmětných pozemků na dobu neurčitou počínaje od 1.1.2006 (*dohoda o úhradě za užívání pozemků ze dne 1.2.2006*). Žalovaní hradili nájemné dle shora uvedené smlouvy spolujaditelům pozemků s nimiž uzavřeli dne 1.2.2006 dohodu o užívání pozemků (*dokladů o platbách, poštovních lístků, výpisů z účtu a potvrzení České spořitelny*). Spoluvlastníkem předmětných pozemků v rozsahu 1/4 je obec Hlavní město Praha, svěřená správa k tomuto majetku přísluší Městské části Praha 4, která asi od roku 2000 jednala s majiteli předmětných garáží o úhradě nájemného, k uzavření dohody však nedošlo a MČ Praha 4 ze strany majitelů garáží není nájemné dosud hrazeno, podání předmětné žaloby

na odstranění stavby nebylo s MČ Praha 4 konzultováno, resp. o podání žaloby se MČ Praha 4 dozvěděla, až po jejím podání (*přípisy MČ Praha 4 ze dne 17.6.2004, 2.9.2004, 19.1.2005, 19.5.2011 a výslech svědkyně JUDr. Daniely D.*). Žalobce (otec) jednal po dlouhou dobu s majiteli garáží, ale k dohodě nedošlo a nájemné za užívání garáží nebylo žalobci placeno (*záznam z jednání u SBD Rozvoj ze dne 14.7.1993 a výpověď svědkyně Alexandry M.*). Dům č.p. xxx se st. parc. xxx propadly čsl. státu jako konfiskát, který byl proveden výměrem ONVB v Praze 6 ze dne 11.12.1951, dle něhož byl podle dekretu č. 108/1945 Sb. konfiskován veškerý majetek Antonína P. (*rozhodnutí ONV v Praze 7 ze dne 24.10.1990*). Předmětná nemovitost byla dle dekretu č. 108/1945 konfiskována a proto se na ni restituční zákony nevztahují (*sdělení ONV v Praze 7 ve věci navrácení nemovitosti č.p. xxx na stavební ploše č. xxx a zahrady č.kat. xxx ze dne 24.10.1990*). Byla zrušena rozhodnutí Státního notářství pro Prahu 8 ze dne 23.9.1991, č.j. 8 RE 290/91-13, a ze dne 28.8.1991, č.j. 8RE 248/91-12, neboť dohody, kterými OÚ v Praze 8 jako osoba povinná vydal nemovitosti, jež byly odňaty Antonínu P. vedou k pochybnostem, zda rozhodnutí státního notářství vycházelo ze skutečného stavu věci a zda platnost dohody o vydání věci byla posouzena správně v souladu se zákonem (*rozsudky Vrchního soudu v Praze č.j. 4 Cz 145/92-14 ze dne 29.4.1994 a č.j. 4 Cz 147/92-14 ze dne 23.5.1994*). Předmětem dohody o vydání věci byly ideální $\frac{3}{4}$ domu č.p. xxx a stavební plochy č. xxx a ideální $\frac{1}{4}$ pozemku zast. plochy č. xxx a zast. plochy č. xxx, vše v k.ú. Xxx s tím, že toto vlastnické právo původně svědčilo Antonínu P. (ideální $\frac{1}{4}$), Anně Š. (ideální $\frac{1}{4}$) a Apoleně H. (ideální $\frac{1}{4}$) a OBP v Praze 4 vydal předmětné nemovitosti příjemcům: Apoleně H. (ideální $\frac{3}{8}$), Miroslavě N. (ideální $\frac{1}{8}$), Ing. Emilu Š. (ideální $\frac{1}{8}$) a Jiřině N. (ideální $\frac{1}{8}$) a tato dohoda byla registrována Státním notářství pod č.j. 500/92, 499/92 (*dohoda o vydání věci ze dne 8.1.1992*). Apolena H. jako dávkyně darovala své dceři Marcelle A. mimo jiné ideální $\frac{3}{8}$ parcel a to zast. pl. č. xxx a č. xxx, vše v k.ú. Xxx (*darovací smlouva ze dne 18.6.1992*). Marcela A. zakoupila mimo jiné i ideální podíl $\frac{1}{24}$ stavebních parcel parc.č. xxx a xxx pro k.ú. Xxx, tato kupní smlouva byla registrována Státním notářstvím pro Prahu 4 dne 7.10.1992 pod č.j. 4 R I 817/92 (*kupní smlouva ze dne 23.6.1992 mezi Jiřinou N. a Marcelou A.*). Ing. Emil Š. daroval svému synovi Ing. Davidu Š. mimo jiné ideální podíl $\frac{1}{24}$ pozemku parc.č xxx/1, xxx/3 a xxx v k.ú. Xxx a vklad vlastnického práva byl povolen rozhodnutím č.j. Vz 3686/2001 ze dne 4.4.2001 (*darovací smlouvy ze dne 15.12.2000*). David Š. daroval Marcelle A. spoluvlastnický podíl v rozsahu $\frac{1}{24}$ k pozemkům parc. č. xxx/3 – zastavená plocha a nádvoří o výměře 16 m², par. č. xxx/4 – zastavená plocha a nádvoří o výměře 16 m², par. č. xxx/5 – zastavená plocha a nádvoří o výměře 16 m², par. č. xxx/6 – zastavená plocha a nádvoří o výměře 16 m², par. č. xxx/7 – zastavená plocha a nádvoří o výměře 16 m², par. č. xxx/8 – zastavená plocha a nádvoří o výměře 16 m², par. č. xxx/9 – zastavená plocha a nádvoří o výměře 16 m², par. č. xxx/10 – zastavená plocha a nádvoří o výměře 16 m², par. č. xxx/11 – zastavená plocha a nádvoří o výměře 16 m², par. č. xxx/12 – zastavená plocha a nádvoří o výměře 16 m², par. č. xxx/13 – zastavená plocha a nádvoří o výměře 16 m², par. č. xxx/14 – zastavená plocha a nádvoří o výměře 16 m², par. č. xxx/15 – zastavená plocha a nádvoří o výměře 16 m², par. č. xxx/16 – zastavená plocha a nádvoří o výměře 15 m², par. č. xxx/17 – zastavená plocha a nádvoří o výměře 15 m² a par. č. xxx/18 – zastavená plocha a nádvoří o výměře 28 m², vše v k.ú. Xxx (*darovací smlouva ze dne 20.9.2007*). Žalobce z dědictví po své manželce Marcelle A. nabyl vlastnictví k ideálnímu podílu v rozsahu $\frac{11}{24}$ k pozemkům parc. č. xxx/3, xxx/4, xxx/5, xxx/6, xxx/7, xxx/8, xxx/9, xxx/10, xxx/11, xxx/12, xxx/13, xxx/14, xxx/15, xxx/16, xxx/17 a xxx/18, vše v k.ú. Xxx (*usnesení Obvodního soudu pro Prhau 4 č.j. 34 D 1226/2008-128 ze dne 17.9.2008*). Tržní hodnota garáže žalované Marie M. činí 266.356,72 Kč (jediná garáž se zadním zděným přístavkem), žalované Evy K. činí 171.229,32 Kč (koncová horní garáž), hodnoty garáží vlastníků JUDr. Martina N. a Josefa a Zdeňky K. činí každá 142.691,10 Kč a hodnoty

ostatních garáží činí každá 152.203,84 Kč (*znalecký posudek č. 1099-31/2011 ze dne 26.4.2011*).

Na tomto skutkovém základě soud I. stupně s odkazem na § 126, § 130 odst. 1 a 2 a § 134 odst. 1 a 3 obč. zák. konstatoval, že žalobce je po odkoupení spoluvlastnického podílu od Miroslavy N. vlastníkem 18/24 předmětných pozemků, tedy jejich většinovým vlastníkem. K podání vlastnické žaloby dle § 126 obč. zák. je legitimován jen jeden z podílových spoluvlastníků (rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 2Cdon 1794/96), přičemž v daném případě se nejedná o hospodaření se společnou věcí, ale o žalobu o ochranu vlastnického práva, takže není rozhodné, zda žalobce před podáním žaloby její projednání řešil i s ostatními spoluvlastníky či nikoliv. Poukázal též na to, že žalobce prokázal, že byl ke dni podání žaloby vlastníkem předmětných pozemků v rozsahu 11/24, neboť k vydání spoluvlastnických podílů právním předchůdcům žalobce došlo na základě dohod o vydání mezi oprávněnou a povinnou osobou. Tyto dohody nebyly nikdy zpochybněny, nebyla ani napadena jejich platnost, rozhodnutí, které žalovaní předložili, se netýkaly předmětných pozemků, a žalobce i jeho právní předchůdci tak byli v dobré víře, že jsou spoluvlastníky pozemků. V případě pochybností by došlo k vydržení vlastnického práva. Nárok uplatněný žalobcem soud I. stupně neposuzoval podle § 135c obč. zák., neboť nejde o stavbu neoprávněnou, jestliže garáže byly postaveny na pozemcích na základě smlouvy o dočasném užívání pozemku. Jedná se o dočasnou stavbu dle tehdy platných právních předpisů, jak je uvedeno v rozhodnutí o přípustnosti stavby, jehož nabytí právní moci nebylo v řízení prokázáno. Soud I. stupně vycházel z ustálené soudní judikatury (rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19.5.2003, sp.zn. 22Cdo 2261/2001) a na základě provedeného dokazování uzavřel, že mezi původními vlastníky pozemků a majitelem garáží byla uzavřena smlouva o dočasném užívání pozemků na dobu 15 let, která uplynula, k novému platnému uzavření smlouvy o nájmu těchto pozemků nedošlo, takže v současné době žalovaní předmětné garáže užívají bez právního důvodu, resp. na základě právního důvodu, který již odpadl. Pokud žalovaní namítali, že dohoda byla uzavřena mezi vlastníky předmětných garáží a spoluvlastníky pozemků Miroslavou N. a Ing. Davidem Š., kteří v době jejího uzavření byli spoluvlastníky pozemku v rozsahu 1/3, nejedná se o dohodu platnou, neboť nebyla uzavřena s většinovými spoluvlastníky ve smyslu § 139 obč. zák.. Na projednávaný případ nedopadá ani ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák., neboť v rozporu s dobrými mravy je právní úkon, který se nepříčí zákonu, ani jej neobchází, ale přece je z hlediska mravních zásad, na kterých spočívá společnost, nežádoucí; v případě akceptace pravidel ze souboru dobrých mravů je třeba akceptovat jen ta, která harmonicky zapadají do celku právního řádu, pravidla dobrých mravů nemohou být v rozporu se zásadami, na kterých je postaven občanský zákoník a právní normy vyšší právní síly. Zamítnutí vlastnické žaloby pro rozpor výkonu vlastnického práva s dobrými mravy připadá do úvahy výjimečně tehdy, pokud výkon práva na ochranu vlastnictví vážně poškodí uživatele věci, aniž by vlastníkovvi přinesl odpovídající prospěch a vyhovění žalobě by se dotýkalo zvláště závažného zájmu žalovaného, zejména bydlení (rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.9.2012, sp. zn. 22Cdo 2280/2012). V daném případě však bylo již před zahájením stavby garáží zřejmé, že jde o stavbu dočasnou, o čemž svědčí uzavřená smlouva o dočasném užívání pozemků i rozhodnutí o přípustnosti stavby. Nemůže se jednat o vážné poškození žalovaných za situace, kdy žalobci za užívání pozemků neposkytují žádné úhrady a naopak vyklizení pozemků žalobci přinese více než odpovídající prospěch. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto dle § 142 odst. 1 o. s. ř. a úspěšnému žalobci soud I. stupně přiznal právo na náhradu nákladů řízení v celkové výši 39.400,- Kč, sestávající se ze zaplaceného soudního poplatku a z odměny advokáta za 13 úkonů dle § 11 odst. 1 vyhl. č. 177/1996 Sb. a za 13 režijních paušálů po 300,- Kč dle § 13 odst. 3 téže vyhlášky.

Rozsudek napadli žalovaní včasným odvoláním z odvolacích důvodů dle § 205 odst. 2 písm. c), e) a g) o. s. ř. Poukázali na to, že žalobce se původně domáhal vyklizení pozemků, původní žalobní petit byl neurčitý a jeho změna (odstranění stavby) byla připuštěna teprve usnesením soudu I. stupně ze dne 25.1.2012. Dle žalovaných žalobce v době podání žaloby vlastnil pouze spoluvlastnický podíl o velikosti 2/24 (1/12) předmětných pozemků a v současné době vlastní pouze spoluvlastnický podíl v rozsahu 1/2, zbylé spoluvlastnické podíly vlastní hl. m. Praha a stát každý v rozsahu 1/4. Žalovaní zrekapitulovali způsob, jakým žalobce nabyl spoluvlastnický podíl předmětných pozemků, přičemž jeho právní předchůdci Apolena H., Ing. Emil Š. a Jiřina N. a paní Miroslava N. nabyli své podíly na základě dohody o vydání věci ze dne 8.1.1992, která je neplatná, neboť spoluvlastnické podíly ve výši celkem 1/4 na pozemcích pod garážemi, které původně náležely Antonínu P., byly konfiskovány na základě dekretu 108/1945 Sb., tedy způsobem, který neumožňoval jejich vydání dle restitučních předpisů. Z odůvodnění rozsudků Vrchního soudu v Praze předložených žalovanými vyplývá, že k přechodu veškerého majetku pana Antonína P. na stát došlo již ke dni 30.10.1945, tj. účinností dekretu č. 108/1945 Sb. a konfiskací majetku pana Antonína P. dokládá též rozhodnutí Finančního odboru ÚNV hl. m. Prahy ze dne 5.5.1959, na něž tato rozhodnutí odkazují. Poněvadž v roce 1991 byl neplatně převeden spoluvlastnický podíl státu ve výši 1/4 na Ing. Emila Š., Jiřinu N., Miroslavu N. a Apolenu H., nemohlo následně dojít k platnému převodu těchto spoluvlastnických podílů pozemků na další subjekty, přičemž tito právní nástupci museli být srozuměni s tím, za jakých okolností byl majetek Antonína P. konfiskován a nemohli tak být v dobré víře. K vydržení vlastnického práva nemohlo dojít, tato skutečnost ani nebyla v řízení prokázána. Argument, že nikdy nebyla napadena platnost dohody o vydání spoluvlastnických podílů ze dne 8.1.1992, neobstojí, když soud I. stupně měl její neplatnost posoudit na základě předložených důkazů jako předběžnou otázku. Nelze dovodit, že se zmíněné rozsudky Vrchního soudu v Praze na daný případ nevztahují, když se týkají jiného majetku Antonína P., neboť závěry těchto rozhodnutí jsou jednoznačné v tom smyslu, že k přechodu veškerého majetku pana Antonína P. na stát došlo již ke dni 30.10.1945. Žalovaní mají za to, že ke dni podání žaloby nájemní vztah k předmětným pozemkům pod garážemi trval a je tomu tak i v současné době, neboť nebyl dosud platně ukončen. Existence nájemního vztahu nebyla žádnou ze stran zpochybněna po dobu několika desítek let až do podání této žaloby. Členové SBD Rozvoj, jež bylo nájemcem pozemků, užívali pozemky pod garážemi a hradili prostřednictvím družstva vlastníkům pozemků nájemné po dobu více než 30 let, tedy i po dobu více než dalších 19 let po uplynutí původně sjednané písemné nájemní smlouvy. Spoluvlastníkům pozemků, kteří poskytli součinnost, je hrazené nájemné dodnes. Smlouva o dočasném užívání pozemků sice byla původně uzavřena na dobu 15 let, tj. do 30.11.1982 a neexistuje žádný písemný dodatek, který by její platnost prodlužoval, přesto však z jednání pronajímatelů a tehdejšího nájemce (SBD Rozvoj) vyplývá, že se tyto strany dohodly na dlouhodobém užívání pozemků i po tomto datu, jakož i na úhradě nájemného, přičemž tento nájemní vztah nebyl žádnou ze zúčastněných stran nikterak zpochybněn minimálně do 29.12.2009, kdy byla podána žaloba v této věci. Z jednání obou stran lze dovodit, že mezi nimi byla s ukončením platnosti písemné dohody uzavřena s účinností od 1.12.1982 ústní dohoda o dočasném užívání předmětných pozemků ve smyslu § 397 obč. zák., k jejíž platnosti nebyla zapotřebí písemná forma. Tato dohoda nebyla dle názoru žalovaných žádnou ze smluvních stran dosud ukončena. Nemá na ni vliv ani žaloba na vyklizení pozemků podaná 29.12.2009. Pokud by soud dospěl k závěru, že platnost předmětné nájemní smlouvy se obnovuje každoročně na dobu dalšího jednoho roku vždy do 30.11. následujícího kalendářního roku, pak nemůže mít absolutně neplatné rozhodnutí spoluvlastníků pozemků o hospodaření se společnou věcí a následně podaná žaloba žádný vliv na případné automatické obnovení nájemního vztahu ve smyslu § 676 odst. 2 obč. zák. Návrhem na vyklizení

nemovitosti u soudu do 30 dnů ve smyslu § 676 odst. 2 obč. zák. se rozumí klasická vlastnická žaloba podle § 126 o. s. ř., na druhou stranu však odborná literatura konstatuje, že v případech, kdy je na pozemku neoprávněně umístěna nemovitost, není prostředkem ochrany pronajímatele žaloba na vyklizení, ale žaloba na odstranění stavby. Žalobou podanou dne 29.12.2009 se ovšem žalobce domáhal původně toliko vyklizení pozemků, nikoliv odstranění stavby a změna petitu byla připuštěna až usnesením ze dne 25.1.2012 na návrh žalobce, který byl podán až po uplynutí třicetidenní lhůty počítané od 30.11.2009. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR pod sp. zn. 2Cdon 1794/96 nelze na tento případ použít, neboť se nejedná o neoprávněné užívání pozemků pod garážemi. Rozhodnutí o odstranění garáží nebylo přijato platně, neboť všichni podíloví spoluvlastníci nebyli s ním seznámeni a nemohli k němu zaujmout své stanovisko (rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22Cdo 1658/2001). Rozhodnutí učiněné žalobcem je třeba považovat za absolutně neplatný právní úkon, když minimálně jeden ze spoluvlastníků, a to Městská část Praha 4, s ním zásadně nesouhlasí. Z tohoto důvodu nebyl žalobce aktivně legitimován k podání žaloby a žalovaní poukazují na to, že je absurdní, když soud I. stupně na jednu stranu považuje dohodu o úhradě za užívání pozemku ze dne 1. 2. 2006 za neplatnou pro rozpor s § 139 odst. 2 obč. zák., když ji uzavřeli menšinoví vlastníci, ale zásadní rozhodnutí o dalším způsobu užívání pozemku pod garážemi za rozhodnutí spoluvlastníků o nakládání se společnou věcí ve smyslu téhož ustanovení nepovažuje. Mají za to, že stavba garáží byla řádně postavena v souladu s právními předpisy, kolaudační rozhodnutí je veřejnou listinou i bez vyznačené doložky právní moci. Spor vyvolaný žalobcem považují za účelový, když žalobce v minulosti nikdy neměl snahu řešit vzájemné vztahy s vlastníky garáží, jeho požadavek je v rozporu s dobrými mravy a odstranění budovy garáží by bylo absurdní za situace, kdy dalšímu spoluvlastníku zachování objektu garáží vyhovuje a k žalobě se nepřipojil. Žalovaní poukázali na to, že zjištěná cena těchto garáží činí 2.549.410 Kč a minimálně tuto újmu by utrpěli v souvislosti s jejich odstraněním. Žalovaní či jejich právní předchůdci jako členové družstva vystavěli garáže svépomocí na vlastní náklady, vždy žádali spoluvlastníky pozemku o potřebnou součinnost, kterou jim však žalobce, jakož ani Městská část Praha 4, přes mnoho urgencí neposkytli. Těm ze spoluvlastníků, kteří v této záležitosti součinnost poskytli, žalovaní nájemně řádně a včas hradili. Žalovaní poukázali též na to, že soud prvního stupně pominul skutečnost, že manželství žalovaných Ing. Václava S. a Libuše S. bylo rozvedeno, dohodou byly vypořádány jejich vzájemné majetkové vztahy pro dobu po rozvodu manželství a Ing. Václav S. převzal do svého výlučného vlastnictví garáž nacházející se na pozemku parc. č. xxx/3 a ideální spoluvlastnický podíl předmětné budovy o velikosti 4/67. Žalovaní vznesli námitky též proti výpočtu náhrady nákladů řízení, neboť soud I. stupně nevzal v úvahu, že zástupci žalobce byl pozastaven výkon advokacie a není tak oprávněn v tomto sporu minimálně za dobu od 2.4.2012 úspěšně požadovat náhradu nákladů právního zastoupení advokátem. Žalovaní navrhli, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil a žalobu zamítl.

V průběhu odvolacího řízení žalovaní doplnili, že Městská část Praha 4 převedla spoluvlastnický podíl kupní smlouvou ze dne 19.2.2016 na žalovaného Ing. Ivana C. (59/268), MUDr. Martinu L. (4/268) a Janu M.ou (4/268) a u Obvodního soudu pro Prahu 4 je vedeno řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k pozemkům nacházejícím se pod předmětnými garážemi. Vzhledem k tomu, že tito tři žalovaní, nyní též spoluvlastníci pozemku pod garážemi, nesouhlasí s odstraněním stavby garáží, jak navrhuje žalobce, který jako většinový spoluvlastník před podáním žaloby v této věci odstranění garáží s ostatními spoluvlastníky neprojednal, navrhují tito žalovaní též jako spoluvlastníci pozemků, aby žaloba byla zamítnuta. Současně navrhli, aby řízení bylo přerušeno do pravomocného rozhodnutí o žalobě na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.

V průběhu odvolacího řízení bylo rozhodnuto o procesním nástupnictví žalovaného Ing. Josefa Jiřího L., na jehož místo nastoupila MUDr. Martina L., nar. xxx (usnesení ze dne 10.6.2014, č. j. 8C 474/2009 – 309), MUDr. Jaroslava M., na jehož místo nastoupila Jana M., nar. xxx (usnesení ze dne 10.6.2014, č. j. 8C 474/2009 – 309), Jindřicha K., na jehož místo nastoupila Jitka K., nar. xxx (usnesení ze dne 8.10.2015, č. j. 8C 474/2009 – 342), Ing. Jana H., na jehož místo nastoupila Hana H., nar. xxx (usnesení ze dne 4.5.2016, č. j. 8C 474/2009 – 360 ve spojení s usnesením ze dne 23.5.2016, č. j. 8C 474/2009 – 373), JUDr. Tomáše O. a JUDr. Evy O., na jejichž místo nastoupil Ing. Ivan C., nar. xxx (usnesení ze dne 20.10.2016, č. j. 8C 474/2009 – 381), Miroslava J. a Zdeňky J., na jejichž místo nastoupila Lenka P., nar. xxx (usnesení ze dne 13.2.2017, č. j. 8C 474/2009 – 384) a Libuše S., na jejíž místo nastoupil Ing. Václav S., nar. xxx (rozhodnutí odvolacího soudu ze dne 15.4.2017, sp. zn. 35Co 431/2013).

Žalovaná Lenka P. se k podanému odvolání nevyjádřila.

Žalobce považuje napadený rozsudek za věcně správný a navrhl jeho potvrzení.

Odvolací soud postupoval podle o. s. ř. ve znění účinném do 31.12.2013, neboť řízení bylo zahájeno před 1.1.2014 (čl. II, bod 2 přechodných ustanovení zákona č. 293/2013 Sb.) a věc projednal za použití § 101 odst. 3 ve spojení s § 211 o.s.ř. v nepřítomnosti žalované Mgr. Lenky O., resp. jejího zástupce, který se k jednání odvolacího soudu bez omluvy nedostavil, ačkoliv byl řádně a včas předvolán. Odvolací soud neshledal důvody pro přerušení řízení dle § 109 odst. 1 písm. b), příp. § 109 odst. 2 písm. c) o.s.ř., neboť v řízení vedeném u Obvodního soudu pro Prahu 4 pod sp. zn. 42 C 226/2015 je sice veden spor mezi žalobcem a žalovanými ad 1), 10), 11) o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, avšak není v něm řešena žádná předběžná otázka, jež by byla zásadní pro rozhodnutí soudu v této věci. Pro rozhodnutí odvolacího soudu je ve smyslu § 154 odst. 1 o.s.ř. rozhodující stav v době vyhlášení rozsudku, tedy stav, kdy spoluvlastníky předmětných pozemků, na nichž stojí nyní neoprávněná stavba garáží, je žalobce a žalovaní ad 1), 10), 11) a není důvod odkládat meritorní rozhodnutí v této věci do skončení uvedeného řízení. Na podkladě podaného odvolání a jím uplatněných odvolacích důvodů dle § 205 odst. 2 písm. c), e) a g) o.s.ř. odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek včetně předcházejícího řízení v souladu s § 212 a § 212a odst. 1 a 5 o.s.ř., a poté dospěl k závěru, že podané odvolání není důvodné.

Soud I. stupně provedl v této věci dostatečné dokazování, z provedených důkazů učinil odpovídající skutková zjištění, která správně posoudil po právní stránce. Rozhodoval dne 3.6.2013, tedy v době účinnosti občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. a použil odpovídající § 126, zatímco pro rozhodnutí odvolacího soudu je rozhodující § 1040 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“), a to s ohledem na přechodné ustanovení § 3028 odst. 1 o z. Uvedené ustanovení však jinými slovy vyjadřuje totéž, co § 126 odst. 1 obč. zák., na jehož základě posoudil po právní stránce věc soud I. stupně. Obě tato ustanovení umožňují vlastníku věci domáhat se ochrany vlastnického práva žalobou na vydání věci proti tomu, kdo ji neoprávněně zadržuje. Žalobce postupoval správně, jestliže změnil původně podanou žalobu na vyklizení pozemků, neboť tou se nelze domáhat odstranění stavby, která je nemovitou věcí, namísto je přímo žaloba na odstranění stavby, a soud I. stupně správně dovodil, že i taková žaloba má základ v § 126 obč. zák., jde o žalobu vlastnickou, nikoliv o žalobu na odstranění stavby neoprávněné, k jejímuž zřízení na cizím pozemku nikdy neměl stavebník občanskoprávní oprávnění (§ 135c obč. zák.). V daném případě byly garáže na pozemcích zřízeny v roce 1969 na základě smlouvy o dočasném užívání pozemku ze dne 30.11.1967, stavebník byl tedy oprávněn stavbu na pozemcích zřídit, nicméně uplynutím doby 15 let, na kterou byla tato smlouva omezena, jeho oprávnění k užívání pozemků zaniklo. Za

této situace se žalobce oprávněně domáhá odstranění stavby z předmětných pozemků, jedná se o stejnou situaci, kterou řeší ustálená soudní judikatura, reprezentovaná především rozsudkem ze dne 1.7.1999, sp. zn. 2Cdon 240/97 uveřejněným ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek NS č. 10, roč. 2000, pod poř. č. 72/2000, v němž Nejvyšší soud ČR dovodil, že *zřídí-li na základě dohody s vlastníkem pozemku stavbu na pozemku, který je podle této dohody oprávněn užívat jen dočasně, ztrácí po uplynutí sjednané doby (případně po jiném způsobu zániku práva) právo mít nadále na tomto pozemku dočasně umístěnou stavbu a neoprávněně tak zasahuje do vlastnického práva vlastníka pozemku, který se může podle § 126 odst. 1 obč. zák. domáhat odstranění stavby. Vlastníkovi stavby, jehož obligační právo mít na pozemku umístěnou stavbu v důsledku časového omezení tohoto práva zaniklo, nenáleží námitka proti žalobě vlastníka pozemku, že má právo mít na pozemku stavbu. Zásadní námitka žalovaných spočívala v nedostatku věcné aktivní legitimace, avšak soud I. stupně tuto otázku správně posoudil a odvolací soud může na jeho závěry odkázat. Dle tvrzení žalovaných je žalobce dokonce polovičním spoluvlastníkem pozemků, avšak odvolací soud tuto námitku nepovažuje za významnou s ohledem na závěry konstantní soudní judikatury, dle níž vlastnickou žalobu, k níž náleží i žaloba o odstranění stavby, může podat jen jeden z podílových spoluvlastníků věci, o jejíž ochranu jde, a to i tehdy, pokud není většinovým spoluvlastníkem (např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13.1.2011, sp. zn. 26Cdo 379/2010 uveřejněný v databázi ASPI). Předmětné pozemky i stavba na nich stojící jsou ve spoluvlastnictví vzájemně odlišných subjektů, žalobce není spoluvlastníkem stavby a i v případě, že by nebyl většinovým spoluvlastníkem pozemků, byl by oprávněn domáhat se podanou žalobou ochrany vlastnického práva, do něhož je dlouhodobě zasahováno neoprávněně stavbou ve vlastnictví třetích osob zřízenou jen k dočasnému užívání. Spoluvlastníci stavby a pozemků nejsou totožní, byť žalovaní ad 1), 10), 11) jsou menšinovými spoluvlastníky neoprávněné stavby a spoluvlastníky pozemků se stali až v průběhu tohoto řízení, tedy v době, kdy věděli, že je vedeno řízení o odstranění neoprávněné stavby, která je jen dočasná, a jde o spor v němž je aktivně legitimován i jeden ze spoluvlastníků pozemků. Soud I. stupně na základě provedeného dokazování uzavřel, že smlouva o dočasném užívání pozemků ze dne 30.11.1967 byla uzavřena na dobu 15 let, tedy do 30.11.1982, a žádný důkaz nespovídá o tom, že by byla prodloužena, příp. že byla platně uzavřena smlouva jiná. Pokud žalovaní odkazují na ústní dohodu o dlouhodobém užívání předmětných pozemků i po datu 30.11.1982, pak v průběhu řízení před soudem I. stupně o této dohodě nic konkrétního netvrdili, zejména kdy, kým a na jak dlouhou dobu měla být uzavřena. Odvolací soud považuje tuto obranu žalovaných za účelovou, žalovaní toto tvrzení uplatnili až v podání ze dne 21.3.2013 (v podání ze dne 2.2.2012 uvedli jen, že nájemní vztah trvá s odkazem na § 676 odst. 2 obč. zák.), tedy téměř 3 roky po o svém prvním vyjádření k podané žalobě. Je jen obtížně pochopitelné, že by žalovaní s tímto zásadním tvrzením otáleli tak dlouhou dobu, pokud by bylo pravdivé a jimi tvrzená dohoda o užívání pozemků byla skutečně uzavřena. Nadto tvrzení žalovaných, že jednali stejně jako jejich právní předchůdce SBD Rozvoj o uzavření nové nájemní smlouvy se spoluvlastníky pozemků (vyjádření žalovaných ze dne 9.4.2010), jemuž korespondují provedené důkazy (svědkyně Marie M. uvedla, že družstvo chtělo jednat s paní A. o dalším vyrovnání; svědek JUDr. Tomáš O. uvedl, že SBD Rozvoj jednalo se všemi vlastníky pozemků a k uzavření žádné dohody nedošlo, neboť vlastníci pozemků neměli zájem o uzavření dohody; svědkyně JUDr. Daniela D., zaměstnankyně Městské části Praha 4 uvedla, že její předchůdci jednali s uživateli garáží o úhradě bezdůvodného obohacení; o jednání mezi spoluvlastníky pozemků a SBD Rozvoj svědčí též záznam ze 14. 7. 1993), vyvrací, že by žalovanými tvrzená dohoda byla uzavřena, neboť kdyby existovala, nepochybně by nedocházelo k jednáním, jejichž účelem bylo zjevně řešit situaci stavby, která stojí na cizím pozemku a doba, na kterou byla dříve uzavřená smlouva o dočasném užívání omezena, uplynula. Pokud nakonec skutečně došlo k uzavření dohody, ovšem jen s některými spoluvlastníky pozemků, soud I. stupně správně dovodil, že se*

nemohlo jednat o platnou dohodu, jestliže jí uzavřeli pouze spoluvlastníci ideální 1/3 pozemků, nadto ideální 1/3 pozemků nemohla být předmětem dohody o užívání, kterou spoluvlastníci ideální 1/3 pozemků svolili s jejím přenecháním vlastníkům garáží za úplatu do užívání (čl. II. dohody o úhradě za užívání pozemků ze dne 1.2.20116). Spoluvlastnický podíl je měřítkem účasti každého spoluvlastníka na podílovém spoluvlastnictví a neznamena, že by vlastnické právo spoluvlastníka se vztahovalo na určitou konkrétní část věci, která je ve spoluvlastnictví, předání ideálního podílu pozemků do užívání tudíž není možné, když tím není vymezena konkrétní část věci předaná do užívání třetí osobě, takovou smlouvu je třeba považovat za neplatnou též pro neurčitost a rozpor se zákonem (§ 37 odst. 1 a § 39 obč. zák.). Nehledě na závěr o absenci dohody o nájmu předmětných pozemků po dni 30.11.1982, se odvolací soud neztotožnil ani s úvahou o možném opakovaném prodlužování nájmu pozemků na základě § 676 odst. 2 obč. zák., jehož prvotním předpokladem by byla ovšem existence nájemní smlouvy ke dni 1.1.1992. I tak by ale žaloba o odstranění stavby (změna žalobního petitu byla přípuštěna při jednání soudu I. stupně dne 25.1.2012) zabránila opakovanému prodlužování nájmu (např. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.1.2006, sp. zn. 28 Cdo 1655/2005 uveřejněné v databázi ASPI) a ke dni rozhodnutí soudu I. stupně by ani takto prodlužovaný nájemní vztah již netrval. Odvolací soud souhlasí též se závěrem soudu I. stupně ohledně rozporu výkonu práv a povinností s dobrými mravy ve smyslu § 3 obč. zák., jež ob stojí i z pohledu § 2 odst. 3 a násl. o. z. I odvolací soud považuje za zásadní skutečnost, že právní předchůdce žalobců i jednotliví uživatelé garáží od počátku věděli, že garáže byly zřízeny jako dočasná stavba a byli srozuměni s tím, že po uplynutí sjednané doby, nedojde-li k dohodě, pozbývají oprávnění užívat předmětné pozemky k zastavění uvedenou stavbou. Soud I. stupně poukázal na odpovídající judikaturu, dle níž zamítnutí vlastnické žaloby pro rozpor výkonu vlastnického práva s dobrými mravy je možné jen výjimečně, pokud výkon práva na ochranu vlastnictví vážně poškodí uživatele věci, aniž by vlastníkovvi přinesl odpovídající prospěch a vyhovění žalobě by se dotýkalo zvláště významného zájmu (zpravidla jde o zajištění bydlení). V daném případě se o tento závažný zájem na zajištění bydlení žalovaných nejedná a výkon práva žalobce nemůže být v rozporu s dobrými mravy, když žalovaní si jsou od samého počátku dočasnosti daného stavu vědomi a dlouhodobě užívají pozemek, jehož je žalobce spoluvlastníkem, bez nájemní smlouvy, aniž by žalobce mohl realizovat svá vlastnická oprávnění. Právě dočasnost stavby, nyní stojící na pozemcích bez jakéhokoli oprávnění, a faktická nemožnost či dlouhodobé významné omezení výkonu vlastnického práva všemi spoluvlastníky předmětných pozemků v důsledku neoprávněné stavby jsou zásadní pro závěr o důvodnosti žaloby. Na tom nemohl změnit ani důkaz předložený žalovanými v průběhu odvolacího řízení nemající vztah bezprostředně k odstranění sporné stavby. Na základě všech uvedených okolností odvolací soud napadený rozsudek změnil toliko ve lhůtě plnění a stanovil lhůtu delší s ohledem na charakter ukládané povinnosti (odstranění stavby), jinak jej jako věcně správný potvrdil za použití § 219 o. s. ř.

Žalovaní mají pravdu, že soud I. stupně nezohlednil, že žalobce nebyl od 2. 4. 2012 zastoupen advokátem, ale obecným zmocněncem. Na náhradě nákladů řízení před soudem I. stupně mu proto přísluší toliko odměna advokáta za 6 úkonů po 2.100,- Kč dle § 9 odst. 3 písm. e) vyhl. č. 177/1996 Sb., za 6 režijních paušálů po 300,- Kč dle § 13 odst. 3 téže vyhlášky a dále za 6 paušálů po 300,- Kč dle téhož ustanovení (srov. nález Ústavního soudu ze dne 7. 10. 2014, sp. zn. PL ÚS 39/13), tedy celkem 16.200,- Kč. Odvolací soud proto za použití § 221a o. s. ř. nákladový výrok změnil pouze ohledně výše náhrady nákladů řízení, když jinak tento výrok jako věcně správný potvrdil dle § 219 o.s.ř.

O náhradě nákladů odvolacího řízení bylo rozhodnuto dle § 142 odst. 1 ve spojení s § 224 odst. 1 o.s.ř. a žalobci, který měl i v této fázi řízení úspěch, odvolací soud přiznal právo

na náhradu nákladů řízení, jež mu vznikly za 2 režijní paušály po 300,- Kč dle § 149 odst. 3 o.s.ř. ve spojení s vyhl. č. 254/2015 Sb., tedy celkem 600,- Kč.

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku **l z e** podat dovolání k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu I. stupně ve lhůtě dvou měsíců ode dne jeho doručení za splnění podmínek dle § 237 o.s.ř., jestliže napadené rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak. Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud.

V Praze dne 25. dubna 2017

JUDr. Naděžda Zachystalová v. r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Jana Bartáková