



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Aleše Nezdařila a soudkyň JUDr. Blanky Trávníkové a JUDr. Zuzany Šmídové ve věci

žalobce: **LEXANDRA INT. s. r. o.**, IČO: 43870058,  
se sídlem Praha 1, Thunovská 196/19,  
zastoupen Mgr. Janem Rathem, advokátem,  
Praha 1, Na Poříčí 19,

proti  
žalovanému: **STANDARD RE a. s.**, IČO: 27584852,  
se sídlem Praha 5, Diamantová 736,  
zastoupen Mgr. Lubomírem Kinclem, advokátem,  
Brno, Čechyňská 361,

**o vyklizení a předání nebytového prostoru,**

k odvolání žalovaného proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 13. prosince 2017,  
č. j. 19 C 155/2015 - 69,

**takto:**

- I. Rozsudek soudu I. stupně **se potvrzuje.**
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na nákladech odvolacího řízení částku 4 356 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku, k rukám zástupce žalobce.

### Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem vyhověl soud I. stupně žalobnímu návrhu a žalovanému uložil povinnost, aby do 15 dnů od právní moci rozsudku vyklidil a žalobci předal dvě místnosti o výměře 14,58 m<sup>2</sup> a 3,48 m<sup>2</sup>, umístěné v jihovýchodním rohu druhého podzemního podlaží budovy č. p. 196 nacházející se na pozemku p. č. 540, obec Praha, katastrální území Malá Strana, přístupné ze dvora v prvním nadzemním podlaží budovy č. p. xxx, nacházející se na pozemku p. č. xxx, obec Praha, katastrální území Malá Strana a nebytový prostor o výměře 22,09 m<sup>2</sup>, umístěný v jihovýchodním rohu prvního podzemního podlaží budovy č. p. 196, nacházející se na pozemku p. č. 540, obec Praha, katastrální území Malá Strana, přístupný z pavlače ve druhém nadzemním podlaží budovy č. p. xxx, nacházející se na pozemku p. č. xxx, obec Praha, katastrální území Malá Strana (výrok I. rozsudku). Současně uložil žalovanému povinnost, aby žalobci zaplatil na nákladech řízení částku 30 591,50 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku, k rukám zástupce žalobce (výrok II.).
2. Soud I. stupně takto rozhodl o žalobě, kterou se žalobce domáhal vyklizení a předání shora popsaných nebytových prostor s tím, že je vlastníkem budovy, ve které se uvedené nebytové prostory nacházejí a žalovaný tyto prostory v prvním a druhém podzemním podlaží budovy žalobce užívá bez právního důvodu a také bez protiplnění, přestože byl již dne 27. 10. 2015 písemně vyzván k jejich vyklizení a předání do rukou vlastníka (žalobce).
3. Soud I. stupně vyšel ze zjištění, že žalobce je vlastníkem budovy č. p. 196 na pozemku p. č. 540 v katastrálním území Malá Strana, obec Praha. V prvním a druhém podzemním podlaží výše uvedené budovy se nacházejí nebytové prostory, které byly podrobně specifikovány v žalobním návrhu a ke kterým je přístup pouze z pavlače a dvora budovy číslo xxx na pozemku p. č. xxx v kat. území Malá Strana, obec Praha. Jedná se o sousední budovu, která je ve vlastnictví žalovaného. Dále bylo soudem I. stupně zjištěno, že žalovaný nabyt vlastnícké právo k budově č. p. xxx na základě kupní smlouvy ze dne 20. 12. 2006, uzavřené mezi Petrem, Václavem a Marií J. na straně prodávající a žalovaným na straně kupující. Citované fyzické osoby jako právní předchůdci žalovaného užívali podle zjištění soudu I. stupně předmětné nebytové prostory nepřetržitě již od roku 1993. Soud I. stupně současně zjistil, že ve veřejném seznamu (katastr nemovitostí) nebylo věcné břemeno užívání nemovitostí ze strany právních předchůdců žalovaného zapsáno, a to ani k okamžiku převodu nemovitostí z uvedených fyzických osob na žalovaného (rok 2006) a ani později (až do vyhlášení rozhodnutí soudu I. stupně). Dne 27. 10. 2015 pak žalobce podle zjištění soudu I. stupně vyzval žalovaného písemně k vyklizení nebytových prostor. Vyzva byla žalovanému doručena téhož dne.
4. Takto zjištěný skutkový stav posoudil soud I. stupně podle § 130 odst. 1, ve spojení s § 134 odst. 1 a § 151 odst. 1 věta druhá zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění platném do 31. 12. 2013. Poté shledal, že žaloba na vyklizení předmětných nebytových prostor je důvodná. Zdůraznil přitom, že žalobce v řízení prokázal, že je vlastníkem domu, kde se nebytové prostory nacházejí (budova č. p. 196). Současně uzavřel, že žalovaný v řízení neprokázal své tvrzení, že spolu se vlastnickým právem k sousední nemovitosti č. p. xxx nabyt i vydržené věcné břemeno k užívání nebytových prostor, a to na základě jejich užívání ze strany právních předchůdců. Soud I. stupně dále vysvětlil, že v řízení nebylo zjištěno, že by právní předchůdci žalovaného nabyli v dobré víře právo odpovídající věcnému břemeni užívání předmětných nebytových prostor a že by šlo o dobrou víru, která by se opírala o relevantní právní důvod. Žalovaný tak neprokázal, že si před nabytím nemovitosti ověřoval existenci právního titulu, který by měl za následek vznik práva odpovídající věcnému břemeni užívání sousední nemovitosti (předmětných prostor), přičemž žalovaný ani netvrdil žádnou skutečnost, týkající se povahy takového věcného břemene, které měli jeho právní předchůdce vydržet.

5. Ze všech těchto důvodů soud I. stupně ve sporné věci uzavřel, že návrh na vyklizení a předání nebytových prostor, označených ve výroku I. rozsudku, je odůvodněný a žalobě na jejich vyklizení vyhověl.
6. Výrok o nákladech řízení odůvodnil ustanovením § 142 odst. 1 o. s. ř. s tím, že procesně úspěšnému žalobci, který byl zastoupen advokátem, přiznal na základě vyhl. č. 177/1996 Sb. náhradu nákladů řízení skládající se ze soudního poplatku 5 000 Kč, odměny advokáta za 10 úkonů právní pomoci po 1 500 Kč, tří úkonů právní služby ve výši 750 Kč, náhrady hotových výdajů za 13 úkonů právní služby po 300 Kč a 21 % DPH. Celkem 30 591,50 Kč
7. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný dne 12. 2. 2018 včasné odvolání, které k výzvě soudu I. stupně ještě doplnil podáním ze dne 7. 3. 2018. Odvolání žalovaného směřovalo proti oběma výrokům napadeného rozsudku.
8. Žalovaný zejména namítl, že soud I. stupně nepřihlédl k odvolatelem tvrzeným skutečnostem, neúplně zjistil skutkový stav, na základě provedených důkazů dospěl k nesprávným skutkovým zjištěním a věc také nesprávně posoudil po stránce právní.
9. Soudu I. stupně žalovaný vytkl především to, že neúplně zjistil skutkový stav věci, když žalobě vyhověl pouze na základě výpisu z Katastru nemovitostí a pasportizace stávajícího stavu k nebytovým prostorům. Nedostatečně se přitom vypořádal tvrzením žalovaného, když uzavřel, že žalovaný jako nabyvatel nemovitosti si neověřil existenci věcného břemene. Žalovaný v této souvislosti zdůraznil, že vycházel z vydrženého věcného břemene svého právního předchůdce. Za relevantní je proto nutno považovat skutečnost, že po celou dobu užívání předmětných nebytových prostor ze strany žalovaného nebylo jeho právo ani právo jeho právního předchůdce rozporováno či nárokováno jinými osobami. Odvolatel poukázal na úpravu provedenou ustanovením § 130 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění platném do 31. 12. 2013 a dovodil, že je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří, je poté držitelem oprávněným, přičemž v pochybnostech se má za to, že držba je oprávněná. Předpokladem pro existenci držby je faktický výkon panství nad věcí a dále pak vůle držitele nakládat s věcí jako s věcí vlastní.
10. Žalovaný dále namítl, že soud I. stupně nehodnotil důkazy v jejich vzájemné souvislosti a komplexně. Především v soudním řízení nebylo zjištěno, za jaké období a kým byly hrazeny náklady spojené s užíváním předmětných nebytových prostor a rovněž kdy a jakým způsobem byl z pozemku žalovaného umožněn přístup k předmětným nebytovým prostorům.
11. Žalovaný zdůraznil, že jeho právní předchůdci byli ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že jim právo věcného břemene k užívání předmětných nebytových prostor náleží, a to při zachování, jak subjektivního tak objektivního hlediska. Připomněl, že užívání nebytových prostor právními předchůdci žalovaného trvalo nepřetržitě od roku 1993 až do roku 2006, čímž došlo k uplynutí desetileté vydržecí doby. Předmětné nebytové prostory byly a jsou přístupné pouze z pozemku žalovaného.
12. Ze všech těchto důvodů žalovaný navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil tak, že žalobu zamítne a žalovanému přiznal náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.
13. Žalobce se ve vyjádření k odvolání žalovaného ztotožnil se skutkovými i právními závěry soudu I. stupně. Zdůraznil, že podle rozhodovací praxe Nejvyššího soudu ČR se dobrá víra držitele musí vztahovat i k právnímu důvodu, který by mohl mít za následek vznik práva. K vydržení tak nestačí subjektivní přesvědčení držitele, že mu určité právo náleží. Žalovaný však v řízení před soudem prvního stupně uvedl pouze to, že právní předchůdci užívali nebytové prostory v dobré víře, nikoliv to, že jim náleží odpovídající věcné břemeno opírající se o dobrou víru těchto právních předchůdců a zcela ve své procesní obraně pominul skutečnosti, o jaký právní důvod tyto právní předchůdci svou údajnou dobrou víru opírali. Žalobce proto navrhl, aby odvolací

soud napadený rozsudek potvrdil jako věcně správný a žalobci přiznal náhradu nákladů odvolacího řízení.

14. Odvolací soud přezkoumal postupem podle § 212 a § 212a odst. 1 a 5 o. s. ř. správnost rozsudku soudu I. stupně, včetně správnosti postupu v řízení, které jeho vydání předcházelo. Poté dospěl k závěru, že odvolání žalovaného není důvodné.
15. Podle obsahu odvolání uplatnil žalovaný v dané věci zejména odvolací důvody podle § 205 odst. 2 písm. d), e) a g) o. s. ř., když namítl, že soud I. stupně neúplně zjistil skutkový stav věci, na základě provedených důkazů dospěl k nesprávným skutkovým zjištěním a věc také nesprávně posoudil po stránce právní.
16. Odvolací důvod podle § 205 odst. 2 písm. d) o. s. ř. je byl naplněn tehdy, jestliže soud I. stupně neprovede všechny odvolatelem navržené důkazy a jestliže z byl (z tohoto důvodu) skutkový stav věci zjištěn neúplně. Odvolatel tím uplatňuje námitku, že postup soudu byl nesprávný, zatímco po provedení jím navržených důkazů by skutkový stav věci byl zjištěn, jinak, a to způsobem (podle názoru odvolatele) úplným. V dané věci provedl soud I. stupně všechny důkazy, které byly potřebné k prokázání rozhodných skutečností a skutkový stav věci tak zjistil úplným způsobem. Správně reagoval též na změněné žalobní tvrzení a na úpravu žalobního návrhu, doručenou soudu dne 12. 12. 2017. Soud I. stupně částečně pochybil pouze tehdy, pokud žalovanému neposkytl procesní poučení podle § 118a odst. 1, 3 o. s. ř. v tom směru, že nebylo prokázáno tvrzení, podle něhož existoval relevantní právní důvod, který by mohl mít za následek vznik práva odpovídající věcnému břemenu k užívání nemovitosti ze strany žalovaného, resp. jeho právních předchůdců.
17. Tento nedostatek byl však odstraněn v odvolacím řízení, kdy odvolací soud při jednání dne 12. září 2018 poskytl odpovídající poučení ve smyslu § 118a odst. 1, 3 o. s. ř. přítomnému zástupci žalovaného a vyzval jej k doplnění tvrzení a označení důkazů ohledně relevantního právního důvodu, ve kterém žalovaný spatřuje důvod, který by mohl mít za následek vznik věcného břemene ve prospěch právních předchůdců žalovaného. Současně jej poučil o následcích nesplnění výzvy. Žalovaný k doplnění dokazování označil pouze revizní zprávu technika PRE z blíže neurčeného období, kterou by mělo být prokázáno to, že rozvody v nebytových prostorách byly napojeny na rozvaděč žalovaného (tedy tvrzení, že si žalovaný spotřebu elektrické energie v nebytových prostorách hradil sám). Návrh na provedení tohoto důkazu byl odvolacím soudem zamítnut jako nadbytečný. Zpráva technika o napojení rozvodů elektrické energie v nebytových prostorách není sto prokázat právní titul, který by mohl mít za následek vznik práva věcného břemene k užívání nebytových prostor ve prospěch právních předchůdců žalovaného. Provedení takového důkazu by bylo v rozporu se zásadou hospodárnosti řízení. Odvolací soud proto po doplněném poučení žalovaného uzavřel, že skutkový stav sporné věci byl zjištěn dostatečným způsobem a odvolací důvod podle § 205 odst. 2 písm. d) o. s. ř. není dán.
18. Žalovaný uplatnil též odvolací důvody podle § 205 odst. 2 písm. e) a g) o. s. ř. Odvolací důvod podle § 205 odst. 2 písm. e) o. s. ř. míří na pochybení soudu ve zjištění skutkového stavu věci, které spočívá v tom, že skutkové zjištění, jež bylo podkladem pro rozhodnutí soudu, je nesprávné. Musí jít o takové skutkové zjištění, na jehož základě soud věc posoudil po stránce právní a které je nesprávné v tom smyslu, že nemá oporu v provedeném dokazování. Mezi vadami skutkového zjištění a vadami právního posouzení je úzká vzájemná souvislost. Právní posouzení je ve smyslu § 205 odst. 2 písm. g) o. s. ř. nesprávné, jestliže soud na správně zjištěný skutkový stav aplikuje nesprávnou právní normu, případně aplikuje správnou právní normu, ale nesprávně ji vyloží, či neaplikuje adekvátní právní normu.
19. V dané věci učinil soud I. stupně správná skutková zjištění, s nimiž se odvolací soud ztotožňuje. V řízení před soudem I. stupně bylo spolehlivě prokázáno, že žalovaný nabyt vlastnické právo k budově č. p. xxx na pozemku p. č. xxx v katastrálním území Malá Strana na základě kupní

smlouvy ze dne 20. 12. 2006. Současně bylo zjištěno, že žalobce je vlastníkem budovy č. p. 196 na pozemku p. č. 540 v katastrálním území Malá Strana, v jejímž prvním a druhém podzemní podlaží se nacházejí předmětné nebytové prostory. Uvedené nebytové prostory nejsou přístupné z budovy ve vlastnictví žalobce, ale pouze z pavlače a ze dvora budovy č. p. xxx ve vlastnictví žalovaného. Mezi stranami nebylo sporu o tom, že žalovaný od nabytí vlastnického práva k nemovitosti v prosinci 2006 předmětné nebytové prostory užívá a užívali je i jeho právní předchůdci (Petr J., Václav J. a Marie J.). K užívání ze strany právních předchůdců mělo docházet již od roku 1993. Současně bylo zjištěno, že od roku 1993 do rozhodnutí soudu nebylo do Katastru nemovitostí vloženo právo odpovídající věcnému břemeni užívání předmětných nebytových prostor žalovaným či jeho právními předchůdci. Nesporné bylo rovněž to, že žalobce písemně vyzval žalované k vyklizení nebytových prostor dne 27. 10. 2015. Odvolací důvod podle § 205 odst. 2 písm e) o. s. ř. tak ve věci neby založen.

20. Správně byly rovněž právní závěry, které soud I. stupně v dané věci učinil. Žalobce tvrdil, že spolu s vlastnickým právem k budově č. p. xxx v kat. území Malá Strana nabytí rovněž právo odpovídající věcnému břemeni užívání předmětných nebytových prostor v budově č. p. 196 ve vlastnictví žalobce. Věcné břemeno mělo svědčit právním předchůdcům žalovaného již od roku 1993. Právní vztahy mezi účastníky vzniklé je proto třeba posuzovat ještě podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění platném do 31. 12. 2013 (dále jen obč. zákoník).
21. Podle § 151n odst. 1 obč. zákoníku omezují věcná břemena vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě. V dané věci žalovaný tvrdil, že na něj po právních předchůdcích přešlo právo odpovídající věcnému břemeni spojené s vlastnictvím nemovitosti. Podle § 151n odst. 2 obč. zákoníku věcná břemena spojená s vlastnictvím nemovitosti přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele. Podle § 151o odst. 1 obč. zákoníku vznikají věcná břemena písemnou smlouvou, na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. Právo odpovídající věcnému břemeni lze nabýt také výkonem práva (vydržením); ustanovení § 134 zde platí obdobně. K nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům je nutný vklad do Katastru nemovitostí.
22. Jak správně zdůraznil soud I. stupně, v dané věci nebylo právo užívání předmětných nebytových prostor odpovídající věcnému břemeni do Katastru nemovitostí vůbec zapsáno, a to ani právními předchůdci žalovaného a ani později v období, kdy nemovitost č. p. xxx v katastrálním území Malá Strana vlastnil již žalovaný.
23. Za této situace se soud I. stupně správně zabýval předběžnou otázkou, zda žalovaný, resp. jeho právní předchůdci, nabyli věcné břemeno odpovídající užívání nebytových prostor v dobré víře. Podle § 130 odst. 1 obč. zákoníku je totiž držitel oprávněný jen tehdy, je-li se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří. V pochybnostech se má za to, že držba je oprávněná. Uvedené ustanovení je však třeba vykládat s přihlédnutím k závěrům soudní praxe. Podle ustálené rozhodovací praxe Nejvyššího soudu ČR může věc podle § 134 odst. 1 obč. zákoníku vydržet jen oprávněný držitel, tedy takový držitel, který je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc nebo právo patří (§ 130 odst. 1 obč. zákoníku). Zda je držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, musí být hodnoceno objektivně, nestačí proto zaměřit dokazování na zjišťování subjektivních představ držitele. V této souvislosti dovolací soud, vysvětlil, že se dobrá víra držitele musí vztahovat i k okolnostem, za nichž mohlo právo odpovídající věcnému břemeni vzniknout, tedy k právnímu důvodu (titulu), který mohl mít za následek vznik práva (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 4. 1997, publikován pod sp. zn. 2 Cdon 1178/1996).
24. Žalovaný ani poté, kdy byl odvolacím soudem poučen podle § 118a odst. 1 a 3 o. s. ř. o nutnosti prokázat existenci relevantního právního důvodu, který by v minulosti mohl mít za následek

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Abrahámová.

vznik práva, odpovídajícího věcnému břemeni užívání nemovitosti ze strany právních předchůdců, své žalobní tvrzení nedoplnil a žádné relevantní důkazy v tomto směru neoznačil. Odvolací soud proto uzavřel, že byl správný i právní závěr soudu I. stupně, podle něhož žalovaný jako nabyvatel nemovitosti z titulu kupní smlouvy v řízení neprokázal, že by v rozhodném období (od roku 1993 dále) existoval relevantní právní důvod, o němž by se opírala dobrá víra jeho právních předchůdců, že jim náleží právo odpovídající věcnému břemeni užívání předmětných nebytových prostor. Za této situace nemohly být splněny ani podmínky pro vznik věcného břemene užívání těchto nebytových prostor ve smyslu ustanovení § 130 odst. 1 obč. zákoníku, ve spojení s § 151o odst. 1 věta druhá obč. zákoníku.

25. Na základě těchto skutečností se odvolací soud ztotožnil se závěrem soudu I. stupně, že v řízení nebylo zjištěno, že žalovaný, resp. jeho právní předchůdci, byli při užívání předmětných nebytových prostor v dobré víře. K vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni proto nedošlo. Z uvedeného plyne, že také právní posouzení soudu I. stupně bylo správné. Odvolací důvod podle § 205 odst. 2 písm g) o. s. ř. tak ve sporné věci založen nebyl.
26. Na základě těchto skutečností postupoval odvolací soud podle ustanovení § 219 o. s. ř. a rozsudek soudu I. stupně potvrdil jako věcně správný, včetně věcně správného nákladového výroku, jehož znění bylo v souladu s ustanovením § 142 odst. 1 o. s. ř.
27. Výrok o nákladech odvolacího řízení je odůvodněn § 142 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s § 224 odst. 1 o. s. ř., neboť žalobce byl v odvolacím řízení zcela úspěšný. Náklady řízení na straně žalobce, který byl zastoupen advokátem, jsou tvořeny: odměnou advokáta za dva úkony právní služby po 1 500 Kč podle § 9 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb. advokátní tarif, dále náhradou hotových výdajů za dva úkony právní služby po 300 Kč podle § 13 odst. 3 téhož předpisu a 21 % DPH v částce 756 Kč. Celkem 4 356 Kč.
28. Náhrada za daň z přidané hodnoty je součástí nákladů řízení podle § 137 odst. 3 o. s. ř.. Náklady řízení jsou splatné k rukám advokáta žalobce podle § 149 odst. 1, za použití § 224 odst. 1 o. s. ř.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku  **lze**  podat dovolání do dvou měsíců ode dne doručení rozhodnutí odvolacího soudu k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím soudu, který ve věci rozhodoval v prvním stupni, a to za podmínek uvedených v § 237 o. s. ř.

Praha 19. září 2018

JUDr. Aleš Nezdařil v. r.  
předseda senátu