



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Jiřího Čidliny a soudkyň JUDr. Aleny Svátkové a Mgr. Miloslavy Štorkové ve věci

žalobkyně: **Marlen, spol. s.r.o.**, IČO 49549090
sídlem Nademlejská 600/1, 198 00 Praha 9
zastoupená advokátem Mgr. Michalem Kojanem
sídlem Kolínská 1686/13, 130 00 Praha 3

proti

žalované: **České dráhy, a.s.**, IČO 70994226
sídlem nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1
zastoupená advokátem Mgr. Tomášem Pekárkem
sídlem U Nikolajky 5, 150 00 Praha 5

za účasti vedlejšího účastníka na straně

žalované: **RailReal a.s.**, IČO 26416581
sídlem Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1
zastoupená advokátem Mgr. Tomášem Pekárkem
sídlem U Nikolajky 5, 150 00 Praha 5

o návrhu žalobkyně na určení neplatnosti výpovědi z nájmu, o návrhu žalované na vyklizení pozemků a odstranění staveb, k odvolání účastníků a vedlejšího účastníka proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 21. ledna 2021, č. j. 11 C 197/2019 – 440 a odvolání žalobkyně proti usnesení téhož soudu ze dne 5. května 2021, č. j. 11 C 197/2019 – 484

takto:

Shodu s prvopisem potvrzuje Ema Pithardová.

I. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku I. o zamítnutí žaloby na určení neplatnosti výpovědi nájmu pozemků, ve výroku IV. o uložení povinnosti žalované vyklidit pozemky a odstranit stavby a ve výroku VII. o vrácení zaplaceného soudního poplatku **potvrzuje**.

II. Ve výrocích II., III., V. a VI. se rozsudek soudu prvního stupně **mění** tak, že žalobkyně je povinna zaplatit žalované a vedlejšímu účastníku na straně žalované každému 61 347 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám Mgr. Tomáše Pekárka, advokáta.

III. Usnesení o vrácení soudního poplatku žalobkyni ze dne 5. 5. 2021 se **zrušuje**.

IV. Žalobkyně je povinna zaplatit žalované a vedlejšímu účastníku na straně žalované náhradu nákladů odvolacího řízení každému 21 417 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám Mgr. Tomáše Pekárka, advokáta.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně výrokiem I. zamítl žalobu, kterou se žalobkyně domáhala proti žalované určení, že výpověď nájemní smlouvy č. 1957 o nájmu pozemku parc. č. xxx, xxx, xxx a části pozemku parc. č. xxx o výměře 200 m², západně od pozemku parc. č. xxx v k. ú. Žižkov, obec Praha ze dne 3. 12. 1997, učiněná žalovanou žalobkyni dopisem ze dne 19. 11. 2018 pod č. j. 2825/2018-RSNPHA je neplatná. Výrokem II. rozhodl, že žalobkyně je povinna zaplatit žalované náhradu nákladů řízení ve výši 28 314 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalované Mgr. Tomáše Pekárka, advokáta, výrokiem III. rozhodl, že vedlejšímu účastníku na straně žalované RailReal a.s. se právo na náhradu nákladů řízení vůči žalobkyni nepřiznává, výrokiem IV. žalobkyni uložil povinnost vyklidit pozemky ve vlastnictví žalované parc. č. xxx, xxx, xxx a část pozemku parc. č. xxx o výměře 200 m² západně od pozemku parc. č. xxx, na němž je umístěna nakládací rampa se zastřešením a manipulační plocha, vše v k. ú. Žižkov, zapsáno na LV xxx v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hl. město Praha, Katastrální pracoviště Praha, a to včetně odstranění stavby čp. xxx postavené na pozemku parc. č. xxx, stavby bez čísla popisného/čísla evidenčního postavené na pozemku parc. č. xxx a nakládací rampy se zastřešením postavené na části pozemku parc. č. xxx, to vše do šesti měsíců od právní moci rozsudku, výrokiem V. rozhodl, že žalované se právo na náhradu nákladů řízení o vzájemném návrhu vůči žalobkyni nepřiznává, výrokiem VI. rozhodl, že vedlejšímu účastníku na straně žalované RailReal a.s. se právo na náhradu nákladů řízení o vzájemném návrhu žalované vůči žalobkyni nepřiznává a výrokiem VII. rozhodl, že žalobkyni se vrací zaplacený soudní poplatek ve výši 2 000 Kč po právní moci tohoto rozsudku.

Shodu s prvopisem potvrzuje Ema Pithardová.

2. V odůvodnění uvedl, že žalobkyně se proti žalované domáhala určení, že výpověď nájemní smlouvy č. 1957 o nájmu pozemku parc. č. xxx, parc. č. xxx, parc. č. xxx a části pozemku parc. č. xxx v k.ú. Žižkov, obec Praha ze dne 3. 12. 1997 učiněná žalobkyni dopisem ze dne 19. 11. 2018 pod č. j. 2825/2018-RSMPHA je neplatná. Návrh odůvodnila tím, že žalovaná je vlastníkem pozemků parc. č. xxx, xxx, xxx a xxx v k.ú. Žižkov, obec Praha (dále jen pozemky). Žalobkyně je vlastníci stavby č.p. xxx nacházející se na pozemku parc. č. xxx a stavby bez č.p./č.e. nacházející se na pozemku parc. č. xxx. Smlouvou ze dne 3. 12. 1997 byla mezi tehdejším právním předchůdcem žalované a žalobkyni uzavřena smlouva o nájmu pozemků parc. č. xxx, xxx, xxx a části pozemku parc. č. xxx o výměře 200 m² (nyní část pozemku parc. č. xxx) v k.ú. Žižkov, obec Praha za nájemné ve výši 145 800 Kč ročně, v současné době nájemné činí 243 613,20 Kč ročně. Dopisem ze dne 7. 3. 2017 žalovaná žalobkyni požádala o ukončení nájemní smlouvy ze dne 3. 12. 1997 dohodou s tím, že následně by s žalobkyní nový nájemce pozemků, společnost RailReal a.s. uzavřela podnájemní smlouvu. Žalobkyně takto dle ní skutkově a právně nejisté postavení odmítla. Dopisem ze dne 22. 11. 2017 žalovaná žalobkyni nabídla odkup některých pozemků, konkrétně nabídla prodej pozemků parc. č. xxx za cenu 3 030 000 Kč a parc. č. xxx za cenu 850 000 Kč. Dopisem ze dne 5. 12. 2017 žalobkyně akceptovala návrh včetně platebních podmínek a připojila žádost o zvážení prodeje i dalších pozemků a očekávala uzavření kupních smluv. Následná jednání ustrnula a dopisem ze dne 19. 4. 2018 žalovaná sdělila, že její předchozí dopis byl pouze zjišťováním předběžného zájmu a že se žalované v souvislosti se vstupem nového akcionáře (společnost PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED, reg. č. HE 295402 /dále jen Penta/) do dceřiné společnosti RailReal a.s. nabízejí i jiné možnosti. Poté, co žalobkyně vyzvala žalovanou k uzavření kupní smlouvy na pozemky, žalovaná toto odmítla, naopak vyzvala žalobkyni k odpojení jejích staveb od kanalizace a dopisem ze dne 5. 11. 2018 společnost RailReal a.s. nabídla žalobkyni odkup staveb za cenu 8 000 000 Kč, což žalobkyně odmítla. Dopisem ze dne 19. 11. 2018 se žalovaná pokusila dát žalobkyni výpověď z nájmu pozemků, na což žalobkyně reagovala dopisem ze dne 13. 12. 2018, ve kterém namítla neplatnost výpovědi. V obdobném právním postavení se nacházejí ostatní vlastníci staveb situovaných na pozemcích žalované, a to Svaz českých a moravských spotřebních družstev, pan J. K., společnost LANCZ REALITY s.r.o. Žalobkyně dovozovala, že jí svědčí naléhavý právní zájem na určení neplatnosti výpovědi z nájmu. Tvrdila, že žalovaná vůči ní postupuje šikanózně, ofenzivně, neboť bez uzavřeného nájemního vztahu je vyzvána k odstranění staveb a k jejich demolici, její budovy však mají hodnotu převyšující desítky milionů. Určením neplatnosti výpovědi lze předejít dalším možným navazujícím sporům, tedy na vyklizení pozemku, odstranění staveb, náhradu škody. Žalobkyně poukázala na charakter žalované, která je sice obchodní korporací, jejím jediným akcionářem je však Česká republika a prostřednictvím toho vyvíjí na žalobkyni nepřiměřený tlak s cílem získat od žalobkyně stavby na pozemcích stojící výrazně pod jejich cenou ve prospěch své dceřiné společnosti, což se rovná téměř vyvlastnění. Žalobkyně spatřovala v jednání žalované vrchnostenský výkon moci vůči osobě ve slabším právním postavení (stát versus občan). Žalobkyně považovala výpověď za výkon práva, který je obecně přípustný, nicméně v kontextu souvisejících jednání strany žalované jej považovala za zjevné zneužití práva dát výpověď nepoživající právní ochrany dle ust. § 8 o.z. Zneužití práva spatřovala žalobkyně v tom, že výpověď dala žalovaná žalobkyni, aby následně docílila stavu, kdy žalobkyně bude užívat pozemky pod stavbami bez právního důvodu a hrozí demolicí staveb. Ve skutečnosti však cílí na podhodnocený prodej staveb a nátlakovým jednáním se snaží dosáhnout prodeje v tísní prodávajícího. Žalobkyně se domnívala, že měřítko morálnosti jednání mezi dvěma korporacemi lze považovat za níže položené než mezi státem a jeho občany. Žalobkyně zdůraznila, že žalovaná nezneužívá svého práva ve svůj prospěch, ale ve prospěch subjektu cizího práva – Penty (akcionář dceřiné společnosti, která dceřiné společnosti poskytla úvěr). Žalobkyně dále namítala neplatnost výpovědi dle ust. § 580 o.z. pro rozpor s dobrými mravy, kterou spatřovala v tom, že žalovaná nejedná s péčí řádného hospodáře, když nejví zájem o inkasování plateb nájemného od žalobkyně, nesleduje vlastní zájmy, neboť pokud by žalovaná dala pozemky do nájmu vedlejšímu účastníku - společnosti RailReal a.s., hradil by tento nájemce nižší platby nájemného než žalobkyně. Žalobkyně dále namítala neplatnost výpovědi pro rozpor s ust. § 580 odst. 2 o.z. Podle ní výpověď a) nesignovala osoba za žalovanou Shodu s prvopisem potvrzuje Ema Pithardová.

k tomu oprávněná, b) pro její přijetí nebyl dodržen stanovami žalované předpokládaný postup, neboť o výpovědi nerozhodlo představenstvo žalované dle čl. 37 odst. 1 písm. c) stanov, a pokud rozhodnutí představenstva bylo učiněno, nepředcházel mu předchozí souhlas dozorčí rady žalované dle čl. 48 stanov žalované. Výpověď žalobkyně považovala za neplatnou pro její neurčitost, když absentuje vymezení předmětu nájmu, který je vypovídán. Podle žalobkyně na právní vztah nedopadají ust. § 2302 o.z. upravující nájem prostoru sloužícího k podnikání. Ve stavbě čp. xxx a stavbě bez čp. a č.e. žalobkyně podniká. Účel nájmu skladování stavebnin se vztahuje pouze k části pozemku parc. č. xxx, nikoliv ke zbývajícím pozemkům, kde účel nájmu k těmto pozemkům je a byl užívání pozemků prostřednictvím staveb. Na daný právní vztah se nevztahuje ust. § 2314 o.z., nejedná se o speciální určovací žalobu omezenou prekluzivní lhůtou. Žalobkyně současně dovozovala, že mezi ní a žalovanou na základě nabídky žalované došlo k uzavření kupní smlouvy k pozemkům parc. č. xxx a xxx, na nichž je situována stavba čp. xxx a stavba bez čp. a č.e. v jejím vlastnictví. Smlouvu o nájmu ze dne 3. 12. 1997 nepovažovala za smlouvu nájemní, ale dle jejího obsahu za smlouvu o trvalém užívání pozemků zastavěných budovami v jejím vlastnictví, přičemž odkázala na rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 10. 2014, sp. zn. 22 Cdo 2698/2012, dle tohoto závěru proto disponuje trvalým titulem k užívání pozemků ve vlastnictví žalované. Budovy v jejím vlastnictví byly postaveny na základě stavebního povolení v roce 1935, dokončeny byly v roce 1939, do vlastnictví žalobkyně přešly na základě dražby ze dne 19. 2. 1997 a v roce 1998 byly zásadním způsobem zhodnoceny. V roce 1997 byla mezi žalobkyní a žalovanou uzavřena „nájemní smlouva“ k pozemkům, tato smlouva však nemohla nahradit trvalý titul k užívání staveb na titul dočasný, neboť na obou stranách smlouvy absentovala vůle o nahrazení trvalého práva právem dočasným. Dle žalobkyně na souzenou věc dopadá rozsudek sp. zn. 22 Cdo 2698/2012, dle kterého zpravidla nájemní smlouva povede k zániku původního práva stavby trvalého charakteru a vlastníku stavby bude nadále svědčit toliko právo dočasné, není však vyloučeno, aby nájemní smlouva byla ve skutečnosti dohodou o úplatě za užívání pozemku bez vlivu na původní právo stavby trvalého charakteru. Tvrdila, že stavbu získala do svého vlastnictví za účelem zrekonstruovat ji a provést na ni nástavbu, k takovému kroku potřebovala pro stavební řízení listinu, která by osvědčovala pro takové řízení souhlas vlastníka pozemku pod stavbami, vůle žalobkyně tak směřovala k tomu, aby mohla poskytovat platby za užívání pozemků. Stejná vůle byla na straně Českých drah s.o. Smlouva byla předložena ze strany Českých drah s.o. jako neměnná a žalobkyně neměla vliv na její obsah. Souhlas s trvalostí a neměnností vzájemného vztahu vyplývá i ze souhlasu právního předchůdce žalované s nástavbou dvou nadzemních podlaží na budově čp. xxx. Žalobkyně měla za to, že v době uzavření smlouvy si byli s právním předchůdcem žalované souzeni. Žalobkyně dále namítla, že nájemní smlouvu nepovažuje za platnou, neboť za žalovanou ji podepsala osoba neoprávněná.

3. Žalovaná navrhla žalobu na určení neplatnosti výpovědi z nájmu pozemků zamítnout. Žaloba podle ní byla podána opožděně, neboť se na smluvní vztah založený smlouvou o nájmu č. 1957 vztahují ust. § 2302 o.z., upravující nájem prostor sloužících k podnikání a žaloba tak byla podána po uplynutí prekluzivní lhůty zakotvené v ust. § 2314 odst. 3 o.z. Nesouhlasila s tím, že by jednala s žalobkyní z pozice vrchnostenského a omezovala z tohoto pohledu vlastnické právo žalobkyně, žalovaná je obchodní korporací soukromého práva a je nereálné, že by jednala za Českou republiku a svým jednáním vrchnostensky omezovala vlastnické právo žalobkyně. Žalovaná nakládá se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, má zájem na řádném využití území tvořeného žalovanou vlastněnými pozemky v areálu bývalého Nákladového nádraží Žižkov (dále jen území), kde se v současné době z převážné většiny nachází zbořeniště původních drážních budov, zchátralé skladové prostory, dočasné stavby a nepovolené stavby sloužící pochybným účelům. Žalovaná dlouhodobě (minimálně od roku 2000) usiluje o revitalizaci území a jeho budoucí využití v souladu s územním plánem, který umožňuje v území realizovat rezidenční výstavbu. Za tímto účelem postupně začala odstraňovat stavby třetích osob, přičemž poukazuje na podstatnou skutečnost, že všechny stavby třetích osob vyjmenovaných žalobkyní jsou v území umístěny bez trvalého právního titulu. Dle judikatury Nejvyššího soudu ČR obecným důsledkem ukončení nájmu po zániku nájemní smlouvy na nájem pozemku za účelem umístění stavby je, že nájemce užívá dříve pronajatý Shodu s prvopisem potvrzuje Ema Pithardová.

pozemek bez právního důvodu. Žaloba vlastníka pronajatého pozemku na jeho vyklizení odstraněním stavby nájemce tak představuje z pozice vlastníka zcela legitimní postup v souladu s právem. Snahu posuzovat výpověď jakožto nemožné plnění dle ust. § 580 odst. 2 o.z. nepovažuje za relevantní. Žalovaná nepovažuje právní i faktická jednání směřující k ukončení nájemní smlouvy za jednání rozporné s dobrými mravy či zneužitím práva, neboť pouze vykonává své vlastnické právo k pozemkům. Rozporovala nařčení žalobkyně, že se snaží o podhodnocený nákup jejích staveb a zdůraznila, že žalobkyní uváděná cena staveb nezohledňuje neexistenci trvalého titulu k umístění stavby na pozemcích a tato cena je tak dle ní na trhu nedosažitelná. K účasti vedlejšího účastníka uvedla, že mezi žalovanou a vedlejším účastníkem byla uzavřena nájemní smlouva č. 453 ze dne 20. 12. 2000 ve znění dodatků č. 1 - 6, vedlejší účastník má v nájmu pozemky v území za účelem jeho výše popsaného komplexního rozvoje a vyklizované pozemky mají být po skončení nájmu se žalobkyní předány vedlejšímu účastníkovi do nájmu.

4. Žalovaná učinila vzájemný návrh na vyklizení pozemků včetně odstranění stavby čp. xxx postavené na pozemku parc. č. xxx a stavby bez č.p./č.e. postavené na pozemku xxx a nakládací rampy se zastřešením postavené na části pozemku parc. č. xxx (dále také jen stavby). Měla za to, že vymezení předmětu nájmu ve smlouvě o nájmu č. 1957 je určité, poukázala na to, že Ing. V. byl oprávněn nájemní smlouvu uzavřít dle podpisového řádu, a i pokud by přestoupil své zástupčí oprávnění, nemá takové překročení za následek neplatnost právního úkonu. K námitce překročení zástupčího oprávnění Ing. S. vypovědět smlouvu uvedla, že je nedůvodná, když z organizačního zařazení a podpisového řádu vyplývá oprávnění osoby podepsané na výpovědi tento právní úkon učinit. Nesouhlasila s tvrzením žalobkyně, že nájemní smlouva není svou povahou nájemní smlouvou, ale podkladem pro platby, když tuto námitku žalobkyně učinila až 20 let poté, co smlouvu dodržovala, ke smlouvě navíc byly uzavřeny 4 dodatky, ze kterých vyplývá, že žalobkyně smlouvu považovala za platnou a řídila se jí, dále poukázala na to, že strany dne 2. 2. 2000 uzavřely smlouvu o narovnání, ve které se žalobkyně zavázala hradit nájemné za užívání pozemků a poukázala na návrh na složení peněžní částky 75 240,53 Kč do úschovy podaný k Obvodnímu soudu pro Prahu 1, z něhož vyplývá, že žalobkyně skládá nájemné za období 1. čtvrtletí 2020. Za nejdůležitější považuje neexistenci trvalého titulu k užívání pozemků ze strany žalobkyně. Právní předchůdce žalované byl historicky vlastníkem celého areálu Nákladového nádraží Žižkov resp. oprávněným z práva hospodařit s ním, původním vlastníkem staveb byla Česká republika s tím, že ke stavbám měl právo hospodaření státní podnik Potraviny Středočeský kraj v likvidaci. Před nabytím staveb žalobkyní vlastníkem staveb i pozemků byla Česká republika. Koupí staveb žalobkyní se jednota vlastnického práva rozdělila a toto rozdělení bylo později potvrzeno uzavřením smlouvy jakožto dočasného titulu k užívání pozemků žalobkyní jako novým vlastníkem staveb. I kdyby kterýkoliv z předchozích vlastníků staveb disponoval trvalým soukromoprávním titulem k užívání pozemků, tento nemohl přejít a ani nepřesl na žalobkyni. Dle konstantní judikatury Nejvyššího soudu ČR i Ústavního soudu představuje totiž sjednání nového titulu novaci původních právních vztahů se všemi jeho důsledky, zejména zánik práva původního. Na tomto nemění nic ani rekonstrukce staveb provedená žalobkyní. Žalovaná dále nesouhlasila s tvrzením žalobkyně, že by postupovala vůči ní selektivně šikanózně a nátlakově. Žalovaná rekapitulovala svůj záměr revitalizace Nákladového nádraží Žižkov, poukázala na existenci memoranda mezi zástupci Ministerstva kultury, Městské části Praha 3 a Hlavním městem Praha, dle ní celý záměr přesahuje vlastní zájem žalované, když naplňuje spíše zájem veřejný. V území probíhají přípravné práce, došlo k odstranění zařízení a prvků dráhy, např. kolejí, staveb na pozemcích parc. č. xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, je vedena exekuce na odstranění stavby na pozemku parc. č. xxx a vedlejší účastník nechal zpracovat projektovou dokumentaci na demolici staveb na dalších pozemcích v území. Žalovaná poukázala na svou snahu se s vlastníky staveb dohodnout, postupovala vůči třetím osobám mající na jejích pozemcích stavby stejně, nikoliv selektivně jen vůči žalobkyni (soudní spory probíhají mezi žalovanou a společností LANCZ REALITY s.r.o., dále mezi žalovanou a J. K.). Shrnula, že výpovědí smlouvy se nesnažila jakkoliv poškodit žalobkyni, aniž by z toho měla jakýkoliv adekvátní prospěch, když výpověď představuje pouze jeden z dlouhé řady kroků potřebných pro zamýšlené efektivní využití území Nákladového nádraží Žižkov. Výpověď proto nemůže být shledána jako Shodu s prvopisem potvrzuje Ema Pithardová.

rozporná s dobrými mravy či zjevným zneužitím práva. Žalovaná poukázala na judikaturu Nejvyššího soudu ČR řešící důsledky zániku soukromoprávního titulu (typicky nájemní smlouvy) opravňující vlastníka mít stavbu umístěnou na cizím pozemku, což odpovídá skutkové situaci sporu mezi žalobkyní a žalovanou (z nich především sp. zn. 22 Cdo 1997/2000, 22 Cdo 2653/2012, 22 Cdo 2698/2012, 22 Cdo 604/2013, 22 Cdo 4884/2015 a další).

5. Žalobkyně k žalobě na odstranění staveb a vyklizení pozemků uvedla, že ji navrhuje zamítnout. Žalovaná požaduje odstranit stavby v jejím vlastnictví o hodnotě 39 000 000 Kč, přičemž pro takový krok absentuje rozhodnutí představenstva žalované. Ani v případě platného ukončení nájemního vztahu není žalobkyně povinna stavby odstranit, neboť tato povinnost se vztahuje dle čl. VI. nájemní smlouvy pouze na pozemek parc. č. xxx. Požadavek odstranit stavby ve vlastnictví žalobkyně považuje za rozporný s dobrými mravy. Žalobkyně má za to, že žalovaná jednala nepoctivě dle ust. § 1729 odst. 1 o.z., když ji udržovala v očekávání uzavření kupní smlouvy na prodej pozemků ve vlastnictví žalované. Poukázala na šikanózní postup žalované vůči ní, když jiným vlastníkům staveb na jejích pozemcích pozemky prodala (např. pozemek parc. č. xxx a xxx zcizila společnosti Pražský projekt a.s. smlouvou ze dne 10. 8. 2006). Žalobkyně poukázala na možnou ztrátu z neuzavřené smlouvy dle ust. § 1729 odst. 2 o.z. a na nepoctivost jednání žalované, na kterou lze vzhledem k hlavnímu akcionáři – České republice - klást zvýšené nároky na morálnost a poctivost jednání než na běžnou obchodní korporaci. Žalobkyně měla legitimní očekávání uzavření kupní smlouvy na prodej pozemků na základě návrhu strany žalované ze dne 22. 11. 2017. Žalovaná podle ní jedná v rozporu s dobrými mravy, pokud těží z jednání právního předchůdce - České republiky, která měla původní vlastnictví pozemků a staveb scelit, což nečinila (zřídila právo hospodaření ke stavbám pro společnost Potraviny Středočeský kraj v likvidaci a k pozemkům pro České dráhy s.o.). Žalobkyně zdůraznila, že pokojný stav užívání trval 80 let a poukázala na ekonomický nepoměr staveb a pozemků, když hodnota jejích staveb činí 39 000 000 Kč, hodnota pozemků parc. č. xxx a parc. č. xxx činí mnohonásobně méně. Žalobkyně hlavní centrum svého podnikání zaměřuje právě na využití předmětných staveb – k účelu bydlení, administrativní, skladové využití, přičemž odstranění staveb by vedlo ke ztrátě entity a k zániku žalobkyně. Oproti tomu odeprání ochrany vlastnickému právu žalované by nezpůsobilo žalované zásadní újmu, když majetek žalované ke dni 31. 12. 2018 činí 84 832 000 000 Kč. Žalovaná nikdy nenaznačila, že by nájemní smlouva měla být jen dočasným titulem k užívání pozemků a dále vyslovila domněnku, že pokud by nebyla obchodní korporací, ale státním podnikem, státní organizací či korporací se 100 % majetkovou účastí státu, žalovaná by k žalobě na odstranění staveb nepřikročila.
6. Po skutkové stránce soud prvního stupně zjistil, že podle výpisu z obchodního rejstříku je žalobkyně obchodní korporací, jejímž předmětem podnikání je realitní kancelář, koupě zboží za účelem dalšího prodeje a prodej, činnost organizačních a ekonomických poradců, zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu služeb, pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; jednatelem společnosti byl v letech 1993 až 2014 Ing. M. Č., od roku 2014 dosud Ing. R. A. Žalovaná je akciovou společností, jejímž jediným akcionářem je Česká republika, předmětem podnikání je mimo jiné činnosti vykonávané v rozsahu právního nástupnictví – provozování železniční dráhy a přeprava osob na celostátních drahách, provoz celostátních drah a související činnosti. Vedlejší účastník na straně žalované společnost RailReal a.s. je společností, jejímž předmětem podnikání je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona. Z výpisu z katastru nemovitostí LV xxx vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha včetně geometrického plánu (č.l. 65-68 a 29-30) zjistil, že žalovaná je vlastníkem pozemků parc. č. xxx o výměře 474 m² zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba čp. xxx, dále je vlastníci pozemku parc. č. xxx o výměře 182 m², zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití společný dvůr, pozemku parc. č. xxx o výměře 133 m² zastavěná plocha a nádvoří, na kterém stojí stavba bez čp./č. ev. garáž, parc. č. xxx o výměře 23257 m², ostatní plocha, vše obec Praha, k.ú. Žižkov. Účastníci učinili nesporným, že stavba č.p. xxx na pozemku parc. č. xxx a stavba bez čp./č. ev. - garáž na pozemku parc. č. xxx je ve vlastnictví žalobkyně a na pozemku parc. č. xxx o rozloze Shodu s prvopisem potvrzuje Ema Pithardová.

200 m² západně od pozemku parc. č. xxx je umístěna nakládací rampa se zastřešením, manipulační plocha a nákladní výtah, jejichž vlastníkem je rovněž žalobkyně (dále také jen stavby). Z výpisu z katastru nemovitostí, LV xxx ze dne 31. 12. 2002, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (č.l. 240) zjistil, že původním vlastníkem pozemků parc. č. xxx o výměře 262 526 m² ostatní plocha, xxx o výměře 480 m² zastavěná plocha a nádvoří, na kterém byla postavena stavba čp. xxx, xxx o výměře 183 m² zastavěná plocha a nádvoří, xxx o výměře 134 m² zastavěná plocha a nádvoří, na němž stojí stavba bez čp./č.ev. garáž, byla Česká republika, k pozemkům měla zřízeno právo hospodaření s majetkem státu společnost České dráhy, státní organizace na základě hospodářské smlouvy z roku 1966. Vlastníkem stavby č.p. xxx a bez čp./č. ev. (garáž) na pozemcích parc. č. xxx a xxx byla Česká republika, právo hospodaření k těmto stavbám měla společnost Potraviny Středočeský kraj v likvidaci. Z potvrzení Obvodního úřadu Praha 3 ze dne 4. 10. 1996 vyplývá, že stavebním úřadem bylo provedeno šetření na místě, bylo zjištěno, že stavba č.p. xxx odpovídá předložené projektové dokumentaci, areál je umístěn za Žižkovským nádražím na pozemku parc. č. xxx, je k němu přivedena nepoužívaná vlečka. V areálu jsou umístěny administrativní budova, sklad a rampa, jednopatrová podsklepená budova byla zděná, suterén je rozšířen jako sklad, v přízemí a v 1. patře administrativní budovy jsou kanceláře, v patře je byt 2+1. Dále úřad sdělil, že stavba se nachází v ochranném pásmu dráhy a potvrzení je třeba doložit stanoviskem Drážního úřadu. Z černobílého fota leteckého snímku z roku 1938 (č.l. 174) zjistil, že stavba č.p. xxx zde byla postavena již v tomto roce. Žalobkyně nabyla vlastnické právo ke Stavbám za cenu 2 200 000 Kč na základě veřejné dražby konané dne 19. 2. 1997, organizátorem dražby byl státní podnik Potraviny Středočeský kraj v likvidaci jakožto organizace s právem hospodaření, za žalobkyni tehdy jednal Ing. M. Č. Z nájemní smlouvy č. 1957 o nájmu pozemkových ploch ČD ze dne 3. 12. 1997 (č.l. 59) zjistil, že žalobkyně zastoupená tehdejším jednatelem Ing. M. Č. jako nájemce a České dráhy s.o. zastoupené vrchním přednostou Správy dopravní cesty Ing. Z. V. za Divizi dopravní cesty o.z. jakožto pronajímatelem uzavřeli nájemní smlouvu dle ust. § 663 a následující zákona č. 47/1992 Sb. v platném znění, kde v čl. I. byl specifikován předmět smlouvy tak, že je jím „úprava právních vztahů při pronájmu pozemkové parcely č. xxx, xxx, xxx o výměře 797 m² a část pozemkové parcely parc. č. xxx o výměře 200 m² v k.ú. Žižkov, ke kterým má pronajímatel právo hospodaření“. Účel nájmu sjednaný v čl. II byl uveden tak, že pronajímatel přenechává nájemci část pozemkové parcely uvedené v čl. 1 této smlouvy za účelem skladování stavebnin, přičemž nájemce se zavázal část pronajaté pozemkové parcely užívat výhradně k tomuto účelu. Cena nájmu byla sjednaná v čl. III tak, že nájemce zaplatí pronajímateli za pronájem pozemků smluvní cenu 250 Kč za 1m² ročně zastavěných ploch, tj. 120 000 Kč ročně za 480 m², 50 Kč za 1 m² ročně komunikací, garáže, průjezdu a dvora, tj. 25 850 Kč za 517 m². Celkové nájemné ve výši 145 050 Kč bylo splatné ve čtyřech čtvrtletních splátkách po 36 462,50 Kč. V článku VI. byla sjednaná doba pronájmu na dobu neurčitou s účinností od 1. 2. 1998 a dále bylo sjednáno, že každá ze stran může tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí s 6 měsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Dále bylo zakotveno, že platnost smlouvy je omezena dle příslušných ustanovení zákona č. 92/1991 Sb. Ve smlouvě je dále uvedeno, že pronajímatel si vyhrazuje právo na přehodnocení ceny nájmu v souvislosti se změnou cenového předpisu, na základě pohybu cen nebo státem vyhlášené roční míry inflace. V případě, že by nájemce na změnu ceny nájmu nepřistoupil, je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou. Strany se dále dohodly, že pronajímatel může od smlouvy okamžitě jednostranně odstoupit v případě, že nájemce poruší hrubým způsobem povinnosti z této smlouvy vyplývající, přes písemné upozornění nadále porušuje ustanovení smlouvy a v případech uvedených v ust. § 679 odst. 3 obč. zák. Dále je v tomto článku uvedeno, že pokud bude pronajímatel potřebovat uvedený pozemek pro své provozní potřeby, je nájemce povinen pozemek vyklidit do třech měsíců od doručení písemné výzvy. Nájemce je dále povinen nejpozději poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty pronajatý pozemek předat pronajímateli ve stavu, v jakém byl předán nájemci. Z textu smlouvy je zřejmé, že pojem „pozemková parcela“ v jednotném čísle je užíván pro všechny předmětné pozemky. Z dodatku č. 1 k nájemní smlouvě ze dne 9. 9. 1999 (č.l. 234) zjistil, že k předmětné nájemní smlouvě byl dne 9. 9. 1999 podepsán stranami Shodu s prvopisem potvrzuje Ema Pithardová.

dodatek č. 1, kterým strany doplňují povinnosti smluvních stran tak, že nájemce po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za porušení obecně závazných právních předpisů, odpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví a zavázal se neskladovat na rampách a mimo pronajaté prostory či plochy zboží, prázdné obaly atd. Z dodatku č. 2 k nájemní smlouvě ze dne 3. 3. 2001 (č.l. 235) zjistil, že předmětná nájemní smlouva se změnila tak, že se upravila výše nájemného a byl zakotven proces změny smlouvy formou číslovaných dodatků. Z dodatku č. 3 k nájemní smlouvě ze dne 17. 3. 2003 (č.l. 236) zjistil, že v souvislosti s přeměnou státní organizace České dráhy na akciovou společnost se změnilo označení pronajímatele, upravil se variabilní symbol pro platby nájemného, nájemní smlouva byla přečíslována a byl zde učiněn odkaz na občanský zákoník. Z dodatku č. 4 k nájemní smlouvě ze dne 11. 10. 2002 (č.l. 237) zjistil, že číslo smlouvy se změnilo, opět se změnilo označení pronajímatele. Z dohody o narovnání ze dne 2. 2. 2000 (č.l. 243) mezi státní organizací České dráhy jako pronajímatelem a žalobkyní jako nájemcem, ze dne 2. 2. 2000 byla uzavřena dohoda o narovnání, na jejímž základě bylo mezi účastníky potvrzeno, že žalobkyně získala na základě dražby areál čp. xxx na pozemcích parc. č. xxx, xxx, xxx a xxx v k.ú. Žižkov, pozemky jsou ve vlastnictví státu, pronajímatel k nim má právo hospodaření, přičemž je dne 3. 12. 1997 pronajal smlouvou č. 1957 žalobkyni. Strany se dohodly, že nájemce uhradí pronajímateli částku 51 667 Kč, která představuje nájemné za období od 1. 3. 1997 do 1. 2. 1998 z roční částky 60 000 Kč. Ze splátkového kalendáře na rok 2017, 2018 a 2019 a předpisu úhrad na rok 2017-2019 (č.l. 231-233) zjistil, že České dráhy a.s. prostřednictvím Regionální správy majetku Praha, za niž jednal ředitel Ing. Z. S., MBA předepsala žalobkyni jako nájemkyni v letech 2017-2019 výši nájemného a současně stanovila splátkový kalendář pro platby. Z předpisu úhrad je zřejmé, že žalobkyně nájemné hradila. Z úplného výpisu z obchodního rejstříku společnosti České dráhy, státní organizace (č.l. 155) zjistil, že ředitelem odštěpného závodu - divize dopravní cesty byl od 23. 4. 1997 do 27. 10. 1998 Ing. F. N. Z úplného znění podpisového řádu Českých drah ze dne 2. 9. 1999 (č.l. 247) zjistil, že vrchní přednosta Správy dopravní cesty dle odst. 8a byl oprávněn činit právní úkony majetkového charakteru s finančním ohraničením – konkrétně uzavírat nájemní smlouvy na nemovitý majetek nevyžadující souhlas Správní rady ČD do 200 000 Kč mimo obchodní případy zvláštního zřetele. Z úplného znění podpisového řádu společnosti České dráhy, a.s., účinné od 9. 10. 2018 (č.l. 250) zjistil, že dle čl. II ředitel organizační jednotky ČD je oprávněn uzavírat smlouvy vyjmenované v příloze, konkrétně mimo jiné dle bodu 16 přílohy podpisového řádu právní úkony týkající se nájmu nemovitého majetku a nebytových prostor ve výši peněžitého plnění do 300 000 Kč (roční nájem) je oprávněn činit ředitel regionální správy majetku. Žalobkyně provedla v roce 1998 nástavbu resp. rekonstrukci objektu, k čemuž dal tehdejší vlastník předmětných pozemků souhlas, drážní úřad dne 24. 6. 1998 jakožto drážní správní úřad vydal stavební povolení pro stavbu na dráze „rekonstrukce objektu Xxx/xxx“ s tím, že stavba bude umístěna na pozemcích Český drah č. parc. xxx a xxx za podmínky, že stavebník (žalobkyně) zajistí provedení stavby dle stavební dokumentace ověřené drážním úřadem, změny nesmí být provedeny bez předchozího souhlasu drážního úřadu a budou dodrženy všechny podmínky a požadavky dotčených orgánů. Kolaudační rozhodnutí - povolení užívání stavby rekonstrukce objektu Xxx/xxx bylo vydáno v rozsahu projektové dokumentace mimo jiné za podmínky: stavba bude užívána podle projektové dokumentace ověřené drážním úřadem a jakákoliv případná změna musí být oznámena drážnímu úřadu. Ze souhrnného stanoviska Českých drah, státní organizace, Divize dopravní cesty o.z. k rekonstrukci objektu Xxx/xxx ze dne 18. 2. 1998 (č.l. 244) zjistil, že České dráhy s.o. se vyjádřily, že nemají námitek proti vydání stavebního povolení pro stavbu Rekonstrukce objektu pod podmínkou vyjádřenou v bodě 6 a 7, že případné majetkoprávní vztahy (dočasný zábor a užívání pozemků ČR-ČD) je nutno samostatně projednat s majetkovým oddělením SDC a stavebník musí požádat Drážní úřad, sekci stavební o stavební povolení. Z dopisu ze dne 16. 4. 2014 (č.l. 11) zjistil, že žalovaná odmítla nabídku předkupního práva k odprodeji staveb učiněnou ze strany společnosti Marlen spol. s r.o. za cenu 19 240 000 Kč (nabídka byla učiněna tehdejším jednatelem společnosti Ing. M. Č.). Z dopisu ze dne 7. 3. 2017 adresovaného žalobkyni žalovanou, z návrhu dohody o zrušení nájmu a smlouvy o podnájmu včetně splátkového kalendáře a protokolu z předávky (čl. 12-17) zjistil, že žalovaná v březnu 2017 navrhla žalobkyni ukončení nájemního vztahu a vznik podnájemního vztahu mezi nájemcem (vedlejším účastníkem) a podnájemcem Shodu s prvopisem potvrzuje Ema Pithardová.

(žalobkyně) k předmětným pozemkům. Mezi účastníky nebylo sporné, že žalobkyně tento návrh odmítla. Z dopisu ze dne 22. 11. 2017 (č.l. 31) zjistil, že České dráhy, a.s. oznámily žalobkyni, že se chystají prodat v dohledné době pozemky parc. č. xxx a parc. č. xxx, proto se obrátily s nabídkou odkupu na žalobkyni, která na předmětných pozemcích má postavené stavby. Sdělily dále, že navrhovaná kupní cena pozemku parc. č. xxx je 3 030 000 Kč a pozemku parc. č. xxx je 850 000 Kč. Dále byly v dopise specifikovány podmínky odkupu a žalobkyně byla vyzvána, aby v případě, že bude mít o odkup pozemků zájem, sdělila tuto skutečnost žalované, aby žalovaná následně mohla připravit návrh kupní smlouvy a tento by byl zaslán k odsouhlasení žalobkyni. Žalovaná dále uvedla, že pokud žalobkyně zájem o odkup pozemků ani jako předběžný zájem neprojeví, bude dále žalovaná hledat standardní zájemce cestou výběrového řízení. Dopis je podepsán J. H., vedoucí komerčních prodejů. Dopisem ze dne 5. 12. 2017 (č.l. 28) žalobkyně na nabídku reagovala tak, že souhlasí s výše uvedenou kupní cenou za oba zmíněné pozemky a dále uvedla, že žádá o odkup dalších dvou pozemků, které má v nájmu na základě nájemní smlouvy, konkrétně pozemku parc. č. xxx a část pozemku parc. č. xxx o výměře 200 m², na kterém je umístěn výtah a obslužná rampa, protože všechny pozemky tvoří jeden funkční celek s budovami stojícími na pozemcích a z povahy věci neumožňují smysluplné využití jiným vlastníkem než vlastníkem přilehlých budov. Dopisem ze dne 19. 4. 2018 (č.l. 18) žalovaná následně sdělila žalobkyni, že její zájem o odkup dvou pozemků zastavěných stavbami eviduje, o prodeji dalších dvou zmiňovaných pozemků neuvažuje a že nadále vyhodnocuje možnosti dalšího využití předmětné lokality Nákladového nádraží Žižkov i v souvislosti se vstupem nového partnera do dceřiné společnosti žalované společnosti RailReal a.s., kdy prodej pozemků byl jednou z variant a proto byl zjišťován předběžný zájem vlastníků staveb. Za žalovanou společnost dopis opět podepsala J. H., vedoucí oddělení komerčních prodejů. Ze spisu Katastrálního úřadu sp. zn. V-25425/2020-101, zejména z návrhu na vklad práva ze dne 6. 5. 2020, seznámení s podklady rozhodnutí ze dne 3. 6. 2020, vyjádření navrhovatele k seznámení s podklady pro rozhodnutí ze dne 3. 6. 2020 zjistil, že žalobkyně navrhla vklad vlastnického práva k pozemkům parc. č. xxx a parc. č. xxx, přičemž považovala dopis žalované ze dne 22. 11. 2017 jako závazný návrh kupní smlouvy a svou odpověď ze dne 5. 12. 2017 považovala za přijetí nabídky, měla tak za to, že došlo k uzavření kupní smlouvy. Dle katastrálního úřadu se však nejedná v případě dopisu žalované ze dne 22. 11. 2017 o nabídku k uzavření kupní smlouvy, ale pouze zjišťování předběžného právního zájmu na odkup pozemků. Katastrální úřad návrh na vklad práva zamítl, proti jeho rozhodnutí podala žalobkyně správní žalobu, která byla rovněž zamítnuta (shodná tvrzení stran). Z předžalobní výzvy ze dne 18. 6. 2018 (č.l. 27) zjistil, že žalobkyně vyzvala žalovanou k uzavření kupní smlouvy k pozemkům parc. č. xxx a parc. č. xxx s tím, že v opačném případě bude postupovat soudní cestou. Žalovaná v dopisu ze dne 25. 6. 2018 v reakci na předžalobní výzvu sdělila, že dopis ze dne 22. 11. 2017 chápala jako výzvu žalobkyni k vyjádření vážného zájmu o koupi pozemků, nikoliv jako závazný návrh na uzavření smlouvy ve smyslu ust. § 1732 odst. 1. o.z., neboť takové účinky z dopisu dovozovat nelze a nebylo to ani úmyslem Českých drah. Zájem o koupi byl zjišťován z důvodu koncepčních úvah žalované o možnostech dalšího využití předmětné lokality (viz dopis ze dne 25. 6. 2018 na č.l. 19). Z dopisu ze dne 20. 7. 2018 (č.l. 26) zjistil, že žalovaná vyzvala žalobkyni k zakreslení vypouštěcí kanalizace z objektu stavby čp. xxx s tím, že hodlá realizovat prodej pozemků a z toho důvodu dojde k odstranění inženýrských sítí na dotčených pozemcích. Z dopisu společnosti RailReal a.s. (vedlejšího účastníka na straně žalované a dceřiné společnosti žalované) ze dne 5. 11. 2018 (č.l. 24) zjistil, že společnost RailReal a.s. nabídla žalobkyni odkup staveb v jejím vlastnictví za cenu 8 000 000 Kč; pokud by byla realizována kupní smlouva, bylo by žalobkyni umožněno za předem dohodnutých podmínek zůstat v nájmu na dobu určitou a dále provozovat svou obchodní činnost. Žalobkyně tuto nabídku odmítla, o čemž mezi účastníky nebylo sporu. Z výpovědi nájemní smlouvy ze dne 19. 11. 2018 včetně kopie dodejky (č.l. 20 a 258) zjistil, že žalovaná přistoupila k výpovědi z nájmu pozemků; v textu výpovědi uvedla, že vypovídá nájemní smlouvu č. 1957 ze dne 3. 12. 1997, jejímž předmětem byl nájem pozemků v areálu Nákladového nádraží Žižkov, a to v souladu s čl. VI. smlouvy s výpovědní dobou 6 měsíců, která počne běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi. V důsledku toho zanikne nájem pozemků dne 31. 5. 2019. Dále je ve výpovědi uvedeno, že pokud by žalobkyně hodlala pokračovat v užívání pozemků i po uplynutí výpovědní doby, může se obrátit Shodu s prvopisem potvrzuje Ema Pithardová.

na společnost RaiReal, a.s., které žalovaná předává areál Nákladového nádraží Žižkov do nájmu a správy jako celek. Tato společnost je připravena s žalobkyní jednat o uzavření podnájemní smlouvy. V opačném případě žalovaná vyzvala žalobkyni k vyklizení pozemků a jejich předání ke dni ukončení nájmu. Výpověď podepsal Ing. Z. S., MBA, ředitel regionální správy majetku Praha. Žalobkyni byla výpověď doručena dne 22. 11. 2018. Z reakce na výpověď ze dne 13. 12. 2018 vzal za prokázáno, že žalobkyně namítla neplatnost výpovědi z nájmu s tím, že ve smlouvě o nájmu je sice zakotveno právo obou stran vypovědět smlouvu bez udání důvodu, žalobkyně však namítá zneužití práva dát výpověď dle ust. § 8 o.z., považuje ji za rozpornou s dobrými mravy a v rozporu s ust. § 580 odst. 2 o.z. Současně se dotázala, zda žalovaná na výpovědi trvá. Žalovaná v dopise ze dne 8. 1. 2019 (č.l. 21) potvrdila výpověď nájemní smlouvy a uvedla, že oprávnění Ing. Z. S. jako ředitele vnitřní organizační složky společnosti České dráhy a.s. „Regionální správa majetku Praha“ je dáno organizační strukturou a pracovním zařazením v rámci této struktury, výpověď tak byla podepsaná osobou oprávněnou jednat za společnost České dráhy. Žalovaná upozornila žalobkyni, že nájem zanikne 31. 5. 2019. Z výzvy ze dne 5. 6. 2019 včetně pověření a plné moci (č.l. 55-58) zjistil, že žalovaná vyzvala žalobkyni k vydání bezdůvodného obohacení za užívání pozemků, neboť žalobkyně ke dni zániku nájmu dne 31. 5. 2019 nepředala vyklizené pozemky žalované; žalovaná vyzvala žalobkyni k vyklizení pozemků včetně odstranění na nich umístěných staveb v jejím vlastnictví nejpozději do 30 dnů ode dne doručení výzvy. Výzvu sepsal právní zástupce žalované Mgr. Tomáš Pekárek. Z výpovědi nájemní smlouvy ze dne 30. 7. 2020 včetně pověření a e-mailu ze dne 30. 7. 2020 (č.l. 238-239) zjistil, že žalovaná prostřednictvím svého právního zástupce Mgr. Tomáše Pekárka znovu adresovala výpověď nájemní smlouvy jak žalobkyni, tak jejímu právnímu zástupci Mgr. Michalu Kojanovi. V textu výpovědi uvedla: „Aniž by byla dotčena platnost jakýchkoliv předchozích právních ujednání učiněných společnostmi ČD vůči společnosti Marlen v souvislosti s jejím užíváním pozemků parc. č. xxx, parc. č. xxx, parc. č. xxx a části pozemku parc. č. xxx o výměře 200 m² nacházející se západně od pozemku parc. č. xxx (dále jen „Pozemky“), vypovídá k dnešnímu dni společnost ČD všechny k dnešnímu dni případně existující nájmy Pozemků společnosti Marlen resp. výpovědi ukončuje jakákoli jiná k dnešnímu dni případně existující užívací práva společnosti Marlen k Pozemkům, přičemž toto jednání není zpětvzetím jakýchkoli předchozích právních jednání společnosti ČD“. Žalobkyně ani její právní zástupce nečinili sporným doručení této výpovědi. Z e-mailu ze dne 30. 10. 2019 od J. L. ze společnosti Penta Real Estate s.r.o. žalobkyni, z příložené nabídky odkupu nemovitostí ze dne 10. 10. 2019 zjistil, že žalobkyni učinila společnost Penta Real Estate s.r.o., tedy vlastník společnosti RailReal a.s., nabídku na odkup budovy čp. xxx a garáže bez čp./č. ev. za kupní cenu 8 000 000 Kč s možností zůstat v nemovitostech (stavbách) v nájmu na dobu určitou (2-3 roky) a stále provozovat svou činnost nejpozději do konce roku 2022, dále nabídla žalobkyni předání 50 m² komerční plochy pro provozovnu nebo jiný komerční provoz po dokončení projektu. Žalobkyně tuto nabídku odmítla. Z dopisu právního zástupce žalobkyně ze dne 19. 8. 2020 včetně kopie podacích lístků (č.l. 152) zjistil, že žalobkyně nabídla žalované za odkup pozemků parc. č. xxx a parc. č. xxx v k.ú. Žižkov zvýšenou kupní cenu 4 656 000 Kč. Účastníci učinili nesporným, že tento návrh žalobkyně nebyl žalovanou přijat. Z nájemní smlouvy č. 453 ze dne 20. 12. 2000 (č.l. 90) ve znění dodatku č. 1, č. 2 ze dne 30. 6. 2004 (č.l. 95), dodatku č. 3-6 (na č.l. 81-85) zjistil, že společnost České dráhy s.o. jako pronajímatel a společnost RailReal a.s. jako nájemce uzavřeli nájemní smlouvu, jejímž předmětem byla úprava právních vztahů části areálu Nákladového nádraží Žižkov, předmětem nájemního vztahu jsou pozemky vyjmenované v čl. I. odst. 3 a odst. 4, mimo jiné rovněž parc. č. xxx, xxx a xxx, přičemž vznik právních účinků nájmu pozemků uvedených výše závisí na splnění odkládací podmínky specifikované v odst. 6, konkrétně dojde-li k ukončení některé z nájemních smluv mezi žalovanou a třetími osobami, přičemž dnem následujícím po splnění odkládací podmínky vzniká pronajímateli (žalované) nárok na zvýšení nájemného. Dodatkem č. 6 strany zakomponovaly do předmětu nájmu rovněž pozemek parc. č. xxx. Účelem nájmu sjednaného v čl. II. nájemní smlouvy je zajistit podmínky pro výkon podnikatelské činnosti nájemce a samotný výkon podnikatelské činnosti nájemce při realizaci projektu, kterým je vybudování multifunkčního areálu na pronajatých pozemcích a na těch pozemcích, na kterých dojde ke splnění odkládací podmínky, jako multifunkční areál se rozumí soubor staveb, komerčních

Shodu s prvopisem potvrzuje Ema Pithardová.

návrhu na složení peněžní částky 75 240,53 Kč do soudní úschovy a z usnesení soudu ze dne 30. 4. 2020, č.j. 37Sd 17/2020-9 zjistil, že žalobkyně dne 9. 3. 2020 podala návrh na složení částky 75 240,53 Kč do soudní úschovy s odůvodněním, že smlouvou ze dne 3. 12. 1997 příjemkyně (žalovaná) pronajala složitelce (žalobkyni) předmětné pozemky, přičemž nájemné pro rok 2019 činí 300 962,12 Kč ročně, je splatné čtvrtletně ve výši 75 240,53 Kč do 1.2., 1.5., 1.8. a 1.11.2019. Žalobkyně jako složitelka žalované poukázala 24. 2. 2020 nájemné za prvé čtvrtletí roku 2020, příjemkyně však částku vrátila, žalobkyně tak má za to, že bezdůvodně odmítá přijmout platbu nájemného a je tak dán důvod pro složení peněz do soudní úschovy. Soud návrhu vyhověl. Z kupní smlouvy mezi společností Rezidence Nový Žižkov a.s. a Svazem českých a moravských spotřebních družstev (č.l. 331) a z výpisu z katastru nemovitostí ze dne (č.l. 302) zjistil, že společnost Rezidence Nový Žižkov a.s. odkoupila od Svazu českých a moravských spotřebních družstev budovu čp. xxx, stavba pro administrativu postavenou na pozemku parc. xxx za cenu 16 600 000 Kč. Z odhadu tržní hodnoty nemovitostí vypracované společností Engel&VölkersCommercial dne 18. 9. 2020 (č.l. 313) zjistil, že tato realitní kancelář odhadla tržní cenu nemovitostí (staveb) ve vlastnictví žalobkyně na částku 34 000 000 Kč na bázi srovnávací metody. Do fakt ovlivňující cenu realitní kancelář uvedla jako pozitivum možnost transformace skladů na kanceláře, udržovaný stav nemovitosti a stabilní výnos, nevýhodou je lokalita, fakt, že stavba stojí na cizím pozemku, lokalita v blízkosti nákladového nádraží. Z odhadu není zřejmé, jakým způsobem, jakým koeficientem realitní kancelář do ceny nemovitostí promítla právě skutečnost, že stavba stojí na cizím pozemku, a že se nachází v lokalitě Nákladového nádraží Žižkov určené k zástavbě novou čtvrtí. Z článku „Jak se změní nákladové nádraží Žižkov? Změna by mohla nastat v roce 2000“ z webových stránek www.lidovky.cz ze dne 10. 4. 2019 soud zjistil, že změna pražského územního plánu pro areál Nákladového nádraží je připravovaná. Dle studie může oblast pojmout až 15 000 obyvatel, počítá s tramvajovou tratí, centrem areálu má být funkcionalistický objekt nádraží, obklopen má být rezidenční výstavbou o výšce 4-6 nadzemních podlaží, návrh počítá s dvouproutou silnicí. Z článku „Central Group koupila severní část Nákladového nádraží Žižkov“ z webových stránek www.e15.cz ze dne 6. 6. 2016 soud zjistil, že společnost Central Group nabyla vlastnické právo k pozemkům Nákladového nádraží Žižkov-sever včetně práv k původnímu projektu s vydaným územním rozhodnutím. Akvizice se netýká území, které na někdejší nádraží připravuje k zástavbě společný podnik developera L. S. a Českých drah. Analytik developerského trhu v článku poznamenal, že bývalý areál Nákladového nádraží Žižkov je svou rozlohou největším územím v Praze s obrovským rozvojovým potenciálem. Z článku „Signatáři podepsali memorandum o přeměně budovy Nákladového nádraží Žižkov“ z webových stránek www.praha.eu ze dne 21. 2. 2020 zjistil, že dle memoranda podepsaného i ministrem kultury se objekt budovy nádraží má stát centrem nově vznikající čtvrti a v oblasti mají vzniknout rovněž nové rozsáhlé parky, jejichž propojení se stávající zelení zajistí nové pěší trasy. Memorandum za České dráhy a.s. podepsal předseda představenstva a člen představenstva. Z webových stránek www.cka.cz zjistil, že v roce 2019 probíhala architektonická soutěž na projekt Rezidence Nádraží Žižkov, vyhláшатelem soutěže byla Penta Real Estate, s.r.o. Z článku z webových stránek www.e15.cz nazvaného „Nová tvář Žižkova. Byty u Nákladového nádraží Žižkov navrhnu Pentě Nizozemci“ ze dne 4. 7. 2019 zjistil, že projekt vybraný v soutěži vypsane Penta Real Estate s.r.o. a Českou komorou architektů počítá se stavbou 450 bytových jednotek, území je kontrolováno třemi velkými developery, společnostmi Penta, Central Group a Sekyra Group, přičemž „vzájemná kooperace a zdravá soutěživost povede ke vzniku nové městské čtvrti s opravdu kvalitní architekturou, zelení a občanskou vybaveností“, jak uvedl v článku ředitel Penty Real Estate s.r.o. Dále je zde zmíněno, že Nákladové nádraží Žižkov bylo vybudováno v roce 1936, jeho provoz byl ukončen v roce 2002. Ze stanov společnosti České dráhy a.s. zjistil, že statutárním orgánem společnosti je představenstvo, kterému přísluší obchodní vedení. Dle článku 37 představenstvo společnosti rozhoduje mimo jiné dle článku a) o všech záležitostech společnosti, pokud nejsou vyhrazeny zákonem o obchodních korporacích, zákonem či stanovami do působnosti valné hromady, dozorčí rady nebo výboru pro audit, dle článku c) rozhoduje o nakládání s majetkem společnosti. Dozorčí rada dle článku 48 odst. 1 písm. e) uděluje předchozí souhlas představenstvu k nabývání, zcizování, zatěžování a pronajímání nemovitostí. Z výkazu zisku a ztrát za rok 2019 společnosti České dráhy a.s. zjistil, že Shodu s prvopisem potvrzuje Ema Pithardová.

k 31. 12. 2019 měla společnost zisk 1 315 000 000 Kč, v roce 2018 činil zisk 1 185 000 000 Kč. Z dopisu nazvaného „Reakce společnosti - opakovaná žádost o odkup pozemků“ ze dne 19. 8. 2019 (č.l. 133) včetně pověření zjistil, že J. H. za České dráhy sdělila žalobkyni, že další komunikace na téma realizace odkupu pozemků žalobkyni je již bezpředmětná, výkon práv žalované ve vztahu k pozemkům vyplývá z dlouhodobého a veřejně známého záměru Území revitalizovat prostřednictvím realizace developerského projektu prostřednictvím aktivit dlouhodobého nájemce pozemků RailReal a.s. a její sesterské společnosti Rezidence Nový Žižkov a.s. Ze spisu OS Praha 3 sp. zn. 21 C 436/2019 zjistil, že žalovaná se v tomto řízení v pozici žalobkyně domáhala na společnosti LANCZ REALITY s.r.o. vyklizení pozemků parc. č. xxx, xxx, xxx a části pozemku parc. č. xxx o výměře cca 6 691 m², všechny zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha na LV xxx a odstranění stavby č. p. xxx z pozemku parc. č. xxx, nacházejícího se v k. ú. Žižkov, obci Praha, zapsanou Katastrálním úřadem hl. m. Prahy, Katastrálním pracovištěm Praha pro k.ú. Žižkov, obec Praha na LV č. xxx; stavby č. p. xxx z pozemku parc. č. xxx nacházejícího se v k.ú. Žižkov, obci Praha, zapsanou Katastrálním úřadem hl. m. Prahy, Katastrálním pracovištěm Praha pro k. ú. Žižkov, obec Praha na LV č. xxx a stavby č. p. xxx z pozemku parc. č. xxx, nacházejícího se v k. ú. Žižkov, obci Praha, zapsanou Katastrálním úřadem hl. m. Prahy, Katastrálním pracovištěm Praha pro k. ú. Žižkov, obec Praha na LV č. xxx. Rozsudkem ze dne 17. 7. 2020 č.j. 21 C 436/2019-90 soud žalobě vyhověl a v odůvodnění rozsudku uvedl, že „nájemní vztah mezi účastníky k předmětným pozemkům skončil dne 31. 12. 2018 a žalovaná tak předmět nájmu nadále užívá, aniž by jí k nim svědčil jakýkoli právní titul. Jednání žalobkyně coby vlastníka předmětných pozemků nelze považovat za jednání v rozporu s dobrými mravy (§ 2 odst. 3 o. z. ve spojení s ust. § 6 o. z.), neboť vlastník je ve smyslu ust. § 1012 o. z. oprávněn nakládat se svým vlastnictvím libovolně, tj. může se sám rozhodnout, kdy a jak ho pronajme jiné osobě nebo s ním naloží jiným způsobem. Soud nedospěl k závěru, že by žalobkyně požadovala vyklizení předmětných pozemků a odstranění předmětných staveb bez spravedlivého důvodu, aniž by žalobkyni vyklizení pozemků přineslo odpovídající prospěch (usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 8. 2018, sp. zn. 22 Cdo 2295/2018). V řízení totiž bylo prokázáno, že na předmětných pozemcích, ale i pozemcích okolních je plánována výstavba multifunkčního areálu. Sama žalovaná pak uvádí, že žalobkyně postupuje obdobným způsobem i proti dalším vlastníkům staveb na okolních pozemcích, a to podnikateli J. K. a obchodní korporaci MARLEN, spol. s r. o. a uvedená skutečnost pak vyplývá i z nájemní smlouvy uzavřené mezi žalobkyní a vedlejším účastníkem na straně žalobkyně ze dne 20. 12. 2000, tj. žalobkyně neuplatňuje tento postup výlučně vůči žalované a má záměr využít svoje vlastní pozemky nejlepším možným způsobem. Z její strany se tak nejedná o jakoukoli šikanu, ale pouze o realizaci záměru využít svoje vlastnické právo za účelem dosažení ekonomického cíle. Hodnota staveb žalované, případně jejích dalších investic, nebo uzavření smluv s třetími osobami pak pro uvedený závěr nemá ve světle shora uvedených rozhodnutí žádný vliv a případné ztráty žalované s tím spojené nebo komplikace spojené s ukončením smluv s třetími osobami mají původ v rozhodnutí žalované takové investice učinit a smlouvy uzavřít za situace, kdy předmětné pozemky měla pouze v dočasném užívání. Proto je nelze klást k tíži žalobkyně s odvoláním na rozpor s dobrými mravy (§ 2 odst. 3 o. z. a § 6 o. z.). Bez významu je pak i argument žalované, že její jednatel není osobou znalou práva. Jako statutární orgán žalované je totiž přece povinen přijímat svoje rozhodnutí s péčí řádného hospodáře ve smyslu ust. § 159 odst. 1 věty první o. z., podle kterého platí, že kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Nelze souhlasit ani s tím, že mezi účastníky měl existovat trvalý, nikoliv pouze dočasný vztah. Z provedeného dokazování totiž vyplynulo, že nájemní smlouva byla uzavřena pouze na dobu určitou a poté byla doba nájmu opakovaně prodlužována vždy pouze na dobu určitou. Argument žalované, že nájemní smlouva, byla jen podkladem pro fakturaci, avšak obsah vztahu účastníků měl trvalý charakter tak neobstojí. Je třeba mít na paměti zásadu „Pacta sunt servanda“ (Smlouvy je třeba dodržovat.) vyjádřenou například v ust. § 1724 odst. 1 o. z., podle kterého platí, že smlouvou projevují strany vůli zřídit mezi sebou závazek a řídit se obsahem smlouvy. V projednávané věci mezi sebou účastníci uzavřeli smlouvu mající charakter uvedený v § 2201 o. z., tj., na jejímž základě byly přenechány žalované pozemky pouze k dočasnému užívání. Nelze tedy následně tvrdit, že Shodu s prvopisem potvrzuje Ema Pithardová.

jednatel žalované smlouvy podepisoval jako osoba práva neznalá, že mezi účastníky existoval vztah trvalý a ke skutečnému obsahu smlouvy přitom nepřihlížet. Na uvedeném závěru ničeho nemění ani případné předkupní právo žalované (§ 3056 o. z.) či její související legitimní očekávání. Skutečnost, zda žalobkyně byla či nebyla povinna uzavřít s žalovanou kupní smlouvu k předmětným pozemkům, by eventuálně mohla být pouze předmětem nároku na náhradu škody v rámci předšmluvní odpovědnosti ve smyslu ust. §§ 1728 a 1729 o. z. Především je však třeba opětovně zdůraznit, že žalovaná je podnikatel, který nájemní smlouvu či další právní vztahy uzavřel a související investice učinil na základě vlastního rozhodnutí, a proto musí nést následky podnikatelského rizika s takovými rozhodnutími spojené. S ohledem na uvedené a vzhledem ke skutečnosti, že žalované k předmětným pozemkům nesvědčí žádný právní titul, soud žalobě vyhověl (§ 1040 o. z.) a uložil žalované předmětné pozemky vyklidit včetně odstranění staveb na nich stojících, neboť neposkytnutí ochrany práva vlastníka pozemku, který pozemek přenechal jinému jen dočasně, by bylo omezením jeho práva, které by nesplňovalo podmínky stanovené v čl. 11 Listiny základních práv a svobod (viz nálezn Ústavního soudu ze dne 2. 4. 2001, sp. zn. IV. ÚS 22/01)“. Ze spisu dále vyplývá, že České dráhy a.s. rovněž s žalovanou jednaly o možnostech smírného odklizení sporu, nejdříve zjišťovaly zájem o odkup pozemků (dopisem ze dne 22. 11. 2017), dále dopisem ze dne 19. 4. 2018 České dráhy sdělily, že zájem byl zjišťován z důvodu probíhajících úvah žalobkyně o dalším využití lokality Nákladového nádraží Žižkov, kdy jednou z uvažovaných variant je prodej pozemků. Proto byl zjišťován předběžný zájem vlastníků staveb s tím, že uvažovaná varianta je vyhodnocována a porovnávána s jinými možnostmi, přičemž cílem žalobkyně je maximální zhodnocení jejího majetku současně s rozvojem dané lokality. Z dopisu ze dne 22. 11. 2017 a ze dne 19. 4. 2018 vyplývá, že je koncipována rovněž J. H., dopis má totožný obsah jako dopisy adresované společnosti Marlen spol. s r.o. ze dne 22. 11. 2017 a 19. 4. 2018. Ze spisu dále vyplývá, že žalovaná podala proti rozsudku odvolání, odvolací řízení bylo zastaveno usnesením ze dne 24. 11. 2020, č. j. 21 C 436/2019-148 a toto usnesení bylo potvrzeno usnesením Městského soudu v Praze ze dne 2. 2. 2021, č. j. 18 Co 3/2021-167. Ze spisu OS Praha 3 sp. zn. 20 C 198/2020 zjistil, že žalobce J. K. podal proti žalované žalobu o určení neplatnosti výpovědi z nájmu s tím, že mezi nimi byla dne 7. 7. 2017 uzavřena nájemní smlouva, jejímž předmětem byl nájem pozemků parc. č. xxx a část pozemku parc. č. xxx ve vlastnictví žalované v k.ú. Žižkov na dobu neurčitou za účelem umístění stavby čp. xxx ve vlastnictví žalobce; žalovaná tuto nájemní smlouvu vypověděla dopisem ze dne 19. 11. 2018, žalobce tuto výpověď považuje za neplatnou (viz nájemní smlouva ze dne 7. 7. 2017 a výpověď ze dne 19. 11. 2018, žaloba, dopis žalobce ze dne 5. 12. 2018 a reakce žalované ze dne 8. 1. 2019). V tomto řízení žalobce navrhl přerušování řízení s odůvodněním, že má za to, že mezi účastníky došlo k uzavření kupní smlouvy k pozemku parc. č. xxx na základě dopisu žalované a reakce žalobce, přičemž žalobce podal dne 27. 2. 2020 návrh na vklad vlastnického práva, který byl dne 8. 4. 2020 katastrálním úřadem zamítnut. Žalobce podal žalobu k Městskému soudu v Praze (viz návrh na přerušování řízení ze dne 13. 8. 2020). S procesním přerušování řízení vyslovila žalovaná nesouhlas a poukázala na to, že mezi účastníky nemohlo dojít k uzavření kupní smlouvy, neboť žalovaná prostřednictvím své zaměstnankyně J. H. pouze zjišťovala zájem žalobce o odkoupení pozemku, přičemž v dopise jednoznačně bylo uvedeno „v případě, že o odkup pozemku za níže uvedených podmínek budete mít vážný zájem, sdělte to prosím co nejdříve, aby mohl být připraven návrh kupní smlouvy a tento zaslán k Vašemu odsouhlasení“. Z toho je zřejmé, že žalovaná zamýšlela uzavřít kupní smlouvu až následně, výčet ČD vyjadřoval pouze výčet základních podmínek pro uzavření kupní smlouvy a jednalo se o nabídku. Žalovaná dále uvedla, že zájem žalobce byl zjišťován z důvodu aktuálně probíhajících úvah Českých drah o dalším využití předmětné lokality Nákladového nádraží Žižkov, kdy jednou z uvažovaných variant byl i prodej nemovitostí žalované. Uvažovaná varianta bezprostředního prodeje pozemků je nadále vyhodnocována a porovnávána s jinými možnostmi využití dané lokality, které se Českým drahám nabízejí, mimo jiné s avizovaným vstupem nového partnera do dceřiné společnosti žalované společnosti RailReal a.s. (viz vyjádření žalované ze dne 7. 9. 2020, sdělení ČD ze dne 19. 4. 2018 ve věci avizovaného prodeje pozemku parc. č. xxx v k.ú. Žižkov a výzva k vydání bezdůvodného obohacení ze dne 20. 5. 2019). Ze znaleckého posudku č. 5247122-2017 (č.l. 374) zjistil, že pozemek parc. č. xxx má charakter zastavěné plochy objektem č. xxx Shodu s prvopisem potvrzuje Ema Pithardová.

(převažují prostory pro skladování, doplněné obchodním prostorem a kanceláři), v územním plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy tento pozemek je zahrnut do území s funkčním využitím SV-všeobecně smíšené (území sloužící k umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport, služby všeho druhu), pozemek parc. č. xxx je zastavěný prostorem kanceláří a autodílnou se zázeminím, tento pozemek je rovněž zahrnut v územním plánu do území s funkčním využitím SV. Znalec stanovil tržní cenu ke dni ocenění 28. 8. 2017 pozemku parc. č. xxx na částku 3 222 730 Kč a tržní cenu pozemku parc. č. xxx na částku 904 270 Kč. Z obsahu leteckého snímku (č. 397-398) zjistil, že v severovýchodní části území Nákladového nádraží Žižkov jsou postupně odstraňovány koleje a stavby za účelem revitalizace území a přípravě na realizaci developerského projektu. Z žádosti o potvrzení kupní ceny ze dne 4. 7. 2018 (č.l. 405) a z nabídky prodeje bytového domu čp. 123 ze dne 14. 6. 2017 (č.l. 407) zjistil, že vůči Městskému úřadu Uherský Brod, odbor majetkoprávní učinily České dráhy nabídku ke koupi nemovité věci - pozemků včetně budov, a dále městu Havlíčkův Brod nabídku k prodeji bytový dům č.p. 123 včetně pozemků. V obou nabídkách je uvedeno, že veškeré kroky a komunikace nemusí vést k uzavření kupní smlouvy, neboť k takovému uzavření může dojít jedině po vydání předchozího souhlasu dozorcí radou a na základě rozhodnutí představenstva, přičemž bude-li souhlas dozorcí rady odepřen, nemůže představenstvo smlouvu uzavřít. Oba dopisy za České dráhy a.s. podepsala J. H.

7. Na základě uvedených zjištění soud prvního stupně dospěl ke skutkovému závěru, že žalovaná je vlastnící předmětných pozemků, na kterých stojí stavby č. xxx a bez čp./č. ev – garáž ve vlastnictví žalobkyně, která je nabyta v roce 1997 na základě veřejné dražby za cenu 2 200 000 Kč. Původním vlastníkem pozemků i staveb byla Česká republika, která k pozemkům zřídila právo hospodaření s majetkem státu organizaci České dráhy s.o. (právní nástupce je žalovaná) a ke stavbám právo hospodaření měla společnost Potraviny Středočeský kraj v likvidaci. Stavby stály na pozemcích již v roce 1936. Poté, co žalobkyně stavby získala do svého vlastnictví, provedla jejich rekonstrukci v první polovině roku 1998, žalovaná resp. její právní předchůdce jako vlastník pozemků (subjekt mající právo hospodaření) neměl námitek proti vydání stavebního povolení pro stavbu Rekonstrukce objektu s tím, že případné majetkoprávní vztahy (dočasný zábor a užívání pozemků ČR-ČD) je nutno samostatně projednat s Majetkovým oddělením SDC. Žalobkyně 3. 12. 1997 uzavřela s právním předchůdcem žalované smlouvu č. 1957, kterou za žalobkyni podepsal Ing. M. Č. a za žalovanou resp. jejího právního předchůdce Ing. Zdeněk V., vrchní přednosta Správy dopravní cesty, Divize dopravní cesty o.z. Smlouva je nazvaná „Smlouva o nájmu pozemkových ploch ČD“, je v ní stanoveno nájemné, smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou a je v ní zakotveno právo obou stran smlouvu vypovědět bez udání důvodu s šestiměsíční výpovědní lhůtou. Žalobkyně po celou dobu nájemné hradila. V roce 2014 strany jednaly o odkupu staveb ve vlastnictví žalobkyně, žalovaná nehodlala odkoupit stavby za cenu 19 240 000 Kč. V březnu roku 2017 nabídla žalovaná žalobkyni jednání o ukončení nájemní smlouvy s tím, že nájemcem pozemků by nadále byla společnost RaiReal a.s. a žalobkyně by měla pozemky v podnájmu. Žalobkyně tuto nabídku neakceptovala. Následně žalovaná v listopadu 2017 sdělila žalobkyni, že hodlá pozemky užívané žalobkyní prodat (pouze dva ze čtyř) a zjišťovala zájem žalobkyně pozemky odkoupit. Žalobkyně o tuto nabídku projevila zájem, následně však žalovaná v dubnu 2018 žalobkyni sdělila, že nadále zvažuje další jiné využití pozemků s tím, že hodlá s nemovitostmi naložit způsobem, který jí přinese maximální zhodnocení majetku. Žalobkyně následně iniciovala vkladové řízení u Katastrálního úřadu, které bylo zamítnuto včetně následné správní žaloby (s odůvodněním, že nemohlo dojít na základě dopisů z listopadu 2017 a jeho potvrzení žalobkyní v prosinci 2017 k uzavření kupní smlouvy). Žalovaná následně v listopadu 2018 přistoupila k podání výpovědi žalobkyni z nájemní smlouvy a poté vyzvala žalobkyni k vyklizení pozemků a odstranění staveb. V průběhu roku 2019 žalobkyni učinila společnost RailReal a.s. nabídku odkupu staveb ve vlastnictví žalobkyně za cenu 8 000 000 Kč s možností nadále stavby užívat a nabídku komerčních prostor v nově plánovaném developerském komplexu. Žalobkyně nabídku odmítla. Žalovaná a společnost RailReal a.s. v roce 2000 uzavřely nájemní smlouvu ve znění dodatků, jejímž předmětem měly být mimo jiné i předmětné pozemky s odkládací podmínkou zániku stávajících nájemních Shodu s prvopisem potvrzuje Ema Pithardová.

vztahů. Dva ze čtyř předmětných pozemků ve vlastnictví žalované byly ohodnoceny v roce 2018 na tržní cenu 4 127 000 Kč. Předmětné pozemky se nacházejí v oblasti Nákladového nádraží Žižkov, v územním plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy jsou zahrnuty do území s funkčním využitím SV-všeobecně smíšené, na tuto oblast platí stavební uzávěra vydaná odborem výstavby Úřadu Městské části Praha 3, na území se rovněž vztahuje Memorandum o vzájemné spolupráci uzavřené mezi Hlavním městem Praha, Městskou částí Praha 3, Ministerstvem kultury, Žižkov station Development, a.s., Národním filmovým archivem, Českými drahami a.s. a Sekyra Group a.s, ve kterém strany Memoranda deklarovaly zájem na revitalizaci budovy Nákladového nádraží Žižkov, která je kulturní památkou a na vzniku a rozvoji nového celoměstsky významného veřejného prostoru ve vnitrobloku budovy a na realizaci městské, převážně rezidenční zástavby v okolí budovy dle změny územního plánu. Žalovaná v území již dlouhodobě provádí revitalizaci území spočívajícího v odkupu staveb ve vlastnictví třetích osob a jejich následném odstranění nebo tak činí prostřednictvím společností, v nichž je či byla akcionářem (např. odkup stavby od Svazu českých a moravských spotřebních družstev společností Rezidence Nový Žižkov a.s., prodej souboru pozemků společnosti Pražský projekt a.s. za účelem zhodnocení pozemků developerem Central Group 32 Investiční s.r.o.). Žalovaná za tímto účelem vstoupila do jednání i s dalšími subjekty, např. LANCZ REALITY s.r.o., M. K. a žalobkyní; protože k dohodě mezi nimi nedošlo, přistoupila žalovaná k právním krokům směřujícím k ukončení nájemních vztahů a vyklizení pozemků.

8. Na základě těchto skutečností soud prvního stupně věc posuzoval právně. Nejprve se zabýval důvodností žaloby na určení neplatnosti výpovědi z nájmu.
9. Ztotožnil se s názorem žalobkyně, že ve smyslu ust. § 80 o. s. ř. je dán naléhavý právní zájem, neboť otázka, zda daná výpověď je či není platná, je otázkou, která do budoucna vyřeší další navazující právní spory mezi účastníky a bez tohoto určení by právní postavení žalobkyně nadále bylo nejistým. Žalobkyně a žalovaná tedy budou mít postaveno na jisto, zda nájemní vztah založený smlouvou č. 1957 ze dne 3. 12. 1997 nadále trvá nebo nikoliv, zda žalobkyně užívá pozemky ve vlastnictví žalované již bez právního důvodu a současně určení, zda výpověď nájemní smlouvy je platná, je způsobilá vyřešit rovněž otázku, zda žalovaná může realizovat právo na vyklizení pozemků a odstranění staveb.
10. K otázce namítané prekluze práva dle ust. § 2314 o.z. soud prvního stupně uvedl, že na danou věc nelze aplikovat toto ustanovení, resp. na nájemní smlouvu uzavřenou mezi účastníky nelze aplikovat ust. § 2302 o.z. a následující o nájmu prostoru sloužícího k podnikání. Smlouva byla uzavřena dle ust. § 663 zákona č. 40/1964 Sb., které v poměrech nového občanského zákoníku je třeba podřadit pod ust. § 2201 a násl. o.z. a ukončení nájemního poměru je tak třeba posuzovat dle ust. § 2231 odst. 1 o.z. Navíc není možné tímto způsobem omezit přezkum zdánlivosti (§ 451) nebo dalších důvodů neplatnosti (§ 580 a násl.) – k tomu odkázal na knihu Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 517 – 520. Uzavřel, že se nejedná o speciální určovací žalobu dle tohoto ustanovení a nelze ji zamítnout jako opožděnou.
11. K jednotlivým námitkám žalobkyně uvedl následující.
12. K námitce neurčitosti vymezení předmětu nájmu uvedl, že smlouvu č. 1957 uzavřenou dne 3. 12. 1997 považuje za smlouvu dostatečně určitou, když je zřejmé, kdo jsou smluvní strany, je z ní výkladem zřetelné, že předmětem smlouvy je pronájem předmětných pozemků, které jsou zde dostatečně určitě specifikovány jak označením, rozměrem, dále je zde určena jednoznačně výše nájemného za všechny pozemky. Co se týče pozemku parc. č. xxx, tato parcela je obdélníkovým výběžkem o výměře 200 m² přiléhající ke zbylé části předmětu nájmu, tedy k pozemkům parc. č. xxx, xxx a xxx v k.ú. Žižkov, na nichž jsou umístěny stavby žalobkyně, tato parcela je zastavěna stavbami žalobkyně a s nimi je funkčně spojena manipulační plochou ve vlastnictví žalobkyně a Shodu s prvopisem potvrzuje Ema Pithardová.

tato část parcely představuje prostorově ucelený celek, navíc od zbytku parcely č. xxx je oddělená zdí, výměrou tato část parcely odpovídá smlouvě. Předmět nájmu byl dle názoru soudu vymezen ve smlouvě dostatečně určitě. Opačný závěr, tedy závěr, že by jistá formulační nepřesnost v rámci nájemní smlouvy ze dne 3. 12. 1997 měla způsobit její absolutní neplatnost pro neurčitost, by neobstála pro přílišný formalismus vyjádřený mimo jiné v závěrech vtělených do nálezu Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 3900/12 ze dne 28. 2. 2013, a to zvláště za situace, kdy oběma stranám je předmět smlouvy zřejmý, obě strany smlouvu dlouhodobě dodržovaly, o rozsahu užívání předmětné nemovitosti nebylo sporu. Uvedený závěr o určitosti vymezení předmětu nájmu ve smlouvě učinil i proto, že případná nejasnost se týkala pouze nepatrné části předmětu nájmu, když hlavním účelem nájmu byla parcela parc. č. xxx a xxx zastavěná plocha a nádvoří, účelem nájmu byl nájem pozemku pod stavbami. Ke smlouvě navíc byly následně uzavírány dodatky, na základě kterých strany měnily číslování smlouvy, označení pronajímatele v souvislosti s právním nástupnictvím žalované, změnou výše nájemného. Lze navíc na platnost smlouvy usuzovat i z toho, že od roku 1997 až do podání výpovědi nikdy žádná ze stran nezpochybnila platnost této smlouvy a strany smlouvy se smlouvou řídily po dobu 20 let.

13. K námitce neplatnosti smlouvy ze dne 3. 12. 1997 pro neexistenci podpisu nájemní smlouvy osobou oprávněnou za žalovanou stranu jednat uvedl, že tuto námitku považuje za nedůvodnou, když na podpisové oprávnění Ing. Z. V. lze usuzovat z podpisového řádu Českých drah s.o., kapitoly XI, části A, bodu 8a, ze kterého vyplývá, že vrchní přednosta správy dopravní cesty byl oprávněn činit právní úkony majetkového charakteru s finančním ohraničením – konkrétně uzavírat nájemní smlouvy na nemovitý majetek nevyžadující souhlas Správní rady ČD do 200 000 Kč mimo obchodní případy zvláštního zřetele. Byl si vědom skutečnosti, že podpisový řád nabyt účinnosti 1. 6. 1998, podpisový řád však byl vydán v blízké časové souvislosti s podpisem smlouvy. I kdyby však překročil Ing. Z. V. své oprávnění podepsat nájemní smlouvu, uvedl, že takové překročení či nedostatek oprávnění by neměl za následek neplatnost nájemní smlouvy. V době uzavření smlouvy nebylo příslušné ust. § 15 týkající se přestoupení zastoupení v zákoně č. 513/1991 Sb. zakotveno. Na danou problematiku se tak vztahovalo subsidiární ust. § 20 odst. 2 obč. zák. (za právníckou osobu mohou činit právní úkony i jiní její pracovníci nebo členové, pokud je to stanoveno ve vnitřních předpisech právnické osoby nebo je to vzhledem k jejich pracovnímu zařazení obvyklé. Překročí-li tyto osoby své oprávnění, vznikají práva a povinnosti právnické osobě, jen pokud se právní úkon týká předmětu její činnosti a jen tehdy, jde-li o překročení, o kterém druhý účastník nemohl vědět). Důsledkem překročení zákonného zmocnění dle ust. § 20 odst. 2 obč. zák. není neplatnost právního úkonu, při kterém zákonný zmocněnec překročil rozsah zmocnění, ale jen to, že jím právnická osoba při splnění dalších stanovených podmínek není vázána. Překročení se může dovolávat jen ten, k jehož ochraně je možnost zprostit se povinností vyplývajících ze smlouvy stanovena, tedy právnická osoba, za kterou zákonný zástupce jednal. Druhé straně právo namítat, že mu z uzavřené smlouvy nevznikla práva a povinnosti, uvedené ustanovení nepřiznává (viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 10. 2005, sp. zn. 29 Odo 914/2004 a ze dne 17. 2. 2004, sp. zn. 32 Odo 766/2003). Uzavřel, že i pokud by Ing. Z. V. překročil své zákonné zmocnění jednat při uzavírání nájemní smlouvy s žalobkyní, zpochybnit toto jednání by dle ust. § 20 odst. 2 obč. zák. mohla pouze žalovaná, pokud by se hodlala zprostit svých práv a povinností z této smlouvy vyplývajících. Z uvedených důvodů považoval námitku žalobkyně za nedůvodnou.
14. K námitce, že právní povaha smlouvy ze dne 3. 12. 1997 označená jako nájemní byla smlouvou o trvalém užívání pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví žalobkyně a skutečná vůle nesměřovala k nahrazení trvalého práva dočasným právem uvedl, že žalobkyně tvrdila s odkazem na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 10. 2014, sp. zn. 22 Cdo 2698/2012, že nájemní smlouvou účastníci neprojeví vůli mezi sebou uzavřít dočasný právní vztah, ale že tato smlouva byla pouze jakýmsi stvrzením toho, že si obě strany byly souzeny, že jí tato smlouva byla předložena ze strany žalované, aniž měla možnost její obsah ovlivnit a že se jednalo pouze o podklad pro platby případně vytvořený rovněž za účelem předložení stavebnímu úřadu v době, kdy měla proběhnout rekonstrukce stavby. Žalobkyně dále namítla, že skutečná vůle účastníků nesměřovala k nahrazení práva trvalého právem dočasným, a že i na straně druhé – Českých drah s.o. existovalo tvrzení, že Shodu s prvopisem potvrzuje Ema Pithardová.

potřebuje titul k přijímání plateb, které do té doby neprobíhaly. Žalobkyně navíc závěr o respektování trvalosti a neměnnosti vzájemného vztahu dovozovala ze souhlasu právního předchůdce žalované s nástavbou dvou nadzemních podlaží na budově čp. xxx a teprve následného uzavření smlouvy ze dne 5. 12. 1997. Trvalost vztahu dovozuje žalobkyně i ze sjednaného účelu nájmu, kdy účel nájmu – skladování potravin-se dle ní vztahoval pouze k „dopronajaté“ parcele čp. xxx (dnes parc. č. xxx) o výměře 200 m², přičemž takto sjednaným účelem nájmu nebyla nijak dotčena výměra 797 m² pozemků zbývajících, kde nebylo dle žalobkyně třeba účel nájmu sjednávat, neboť byl zřejmý – byla to trvalá existence staveb. Soud prvního stupně se s touto námitkou neztotožnil. Nesouhlasil s tím, že by se jednalo o nerovný vztah mezi žalobkyní a žalovanou a neztotožnil se ani s popisem vztahu stran smlouvy jako státní moc-občan. Připomněl, že žalobkyně je právnickou osobou, podnikatelem, nikoliv osobou fyzickou. V době podpisu smlouvy za žalobkyni jednal její tehdejší jednatel Ing. M. Č., osoba s vysokoškolským vzděláním. Žalobkyni navíc muselo být zřejmé již v roce 1997 (v době, kdy stavby na základě veřejné dražby nabývala do svého vlastnictví), že vlastnické právo k pozemkům nenabývá. Nesouhlasil ani s argumentací, že by snad smlouva byla uzavírána pro stavební řízení za účelem povolení kolaudace. Smlouva byla uzavřena 3. 12. 1997, žalovaná však při vyslovení souhrnného stanoviska s rekonstrukcí až po uzavření smlouvy zdůraznila, že „případné majetkoprávní vztahy (dočasný zábor a užívání pozemků ČR-ČD) je nutno samostatně projednat s majetkovým oddělením SDC“. Dále zdůraznil, že nájemní smlouva je svou povahou titulem dočasným, což je všeobecně známo a žalobkyně se tudíž nemohla při uzavírání smlouvy domnívat, že se jedná o jiný než dočasný titul k užívání, zvláště za situace, kdy přímo v čl. VI. smlouvy je zakotveno právo obou smluvních stran smlouvu vypovědět bez udání důvodu. Dále uvedl, že žalobkyně tuto námitku vznesla po cca 20 letech trvání nájemní smlouvy, kdy ke smlouvě byly uzavřeny 4 dodatky, ke smlouvě byla dále uzavřena dne 2. 2. 2000 smlouva o narovnání, která platby za užívání pozemků rovněž označuje za nájemné a žalobkyně nakonec označuje smlouvu jako nájemní i v řízení o složení peněžní částky vedené u Obvodního soudu pro Prahu 1 sp. zn. 37Sd 17/2020. Žalobkyně dále v reakci na nabídku prodeje pozemků ze strany žalované ve svém dopise ze dne 5. 12. 2017 rovněž zmiňuje, že žádá o odkup dalších dvou pozemků, které má v nájmu na základě nájemní smlouvy č. 1957, sama žalobkyně si tak byla i v době jednání s žalovanou vědoma existence dočasného titulu k užívání pozemků. Ve smlouvě strany učinily odkaz na ust. § 663 zákona č. 47/1992 Sb. (míněno zákona č. 40/1964 Sb. ve znění tohoto zákona), tedy projevíly jednoznačnou vůli podrobit svůj smluvní vztah pojmenované - nájemní smlouvě. Na jejich vztah se vztahuje ust. § 2201 o.z. o nájemní smlouvě, který zakládá vztah dočasný. Ze všech okolností daného případu, tedy jak z názvu smlouvy, jejího obsahu, následného jednání po dobu 20 let a tvrzení žalobkyně i v souvisejících sporech a v korespondenci uzavřel, že žalobkyně věděla, že má s žalovanou uzavřen pouze dočasný titul k užívání pozemků, byť na dobu neurčitou, a nelze tak přisvědčit její námitce, že si toho nebyla vědoma při uzavírání smlouvy či že její vůle směřovala k jinému uspořádání vztahů. Navíc zdůraznil, že skutečnost, že žalobkyně má pouze dočasné právo k užívání pozemků, muselo být následně žalobkyni zřejmé i z jednání strany žalované od roku 2017 směřující k ukončení nájemního vztahu a nahrazení tohoto vztahu vztahem podnájemním se společností RailReal a.s. Žalobkyně v průběhu let mohla vyvinout snahu své dočasné užívací právo k pozemkům nahradit titulem jiným, například ve formě věcného břemene. Skutečnost, že žalobkyně tento postup nezvolila a uzavřela k pozemkům nájemní smlouvu, je podle něho třeba vnímat jako podnikatelské rozhodnutí, přičemž osoba toto rozhodnutí učinivší si měla a mohla být vědoma tohoto podnikatelského rizika. Poukázal na zásadu soukromého práva pacta sunt servanda, tedy smlouvy je třeba dodržovat, smlouvy zavazují. Pokud strany uzavřely v roce 1997 nájemní smlouvu, ve které zakotvily i právo smlouvu bez udání důvodu vypovědět, ke které následně uzavřely několik dodatků, které vždy podřídily jednoznačnému zákonnému ustanovení nájemních smluv, platby označovaly jako nájemné, po dobu 20 let se touto smlouvou řídily a na podkladě tohoto vztahu skládá jedna ze stran platbu označenou jako nájemné do soudní úschovy s odkazem na uzavřenou a nadále trvající nájemní smlouvu, nelze následně tvrdit, že smlouva ve skutečnosti smlouvou nájemní není. Námitka žalobkyně vyznívá podle něho nepřesvědčivě a pokud by tvrzení žalobkyně bylo pravdivé, strany by neměly potřebu uzavírat nájemní smlouvu se všemi jejími náležitostmi včetně

Shodu s prvopisem potvrzuje Ema Pithardová.

komplexních ustanovení o době nájmu, o právech a povinnostech stran při užívání předmětu nájmu a ukončení nájmu, mimo jiné i o právu dát výpověď. Na závěr uvedl, že nelze dovozovat stav „vzájemné souzenosti stran smlouvy“ ze skutečnosti, že žalobkyně těžko mohla stavby přemístit na jiný pozemek. Souhlasil s právním názorem žalované, že takový závěr by legitimizoval veškeré stavby třetích osob na pozemcích jiného vlastníka a vyloučil tím zákonnou ochranu vlastníka pozemků.

15. K námitce, že výpověď je neplatná pro neurčitost a nesignaci osobou oprávněnou a neschválení představenstvem žalované, popř. že nepředstavuje vůli žalované, uvedl, že z přílohy podpisového řádu Českých drah a.s. účinného od 9. 10. 2018, části třetí, čl. III. odst. 1, bod 16 vyplývá oprávnění ředitele regionální správy majetku činit právní úkony týkající se nájemních smluv k nemovitým věcem s nájemným do výše 300 000 Kč. Měl tak za to, že Ing. Z. S., MBA měl oprávnění výpověď za žalovanou podepsat. Dle ust. § 440 o.z. navíc sankcí za případné překročení zástupčího oprávnění není neplatnost právního jednání, i kdyby ten, za koho bylo jednáno, překročení neschválil. Dále uvedl, že ze stanov nevyplývá, že by ke všem právním úkonům činěným za žalovanou bylo třeba souhlasu představenstva a dozorčí rady ve smyslu čl. 37 odst. 1 stanov a čl. 48 stanov. I kdyby takový souhlas byl vyžadován, absence by neměla vliv na platnost učiněného právního jednání. Dle ust. § 166 o.z. právnickou osobu zastupují její zaměstnanci v rozsahu obvyklém vzhledem k jejich zařazení nebo funkci, přičemž dle odst. 2 omezení zástupčího oprávnění vnitřním předpisem právnické osoby má účinky vůči třetí osobě, jen muselo-li jí být známo. Uvedl, že žalovaná z důvodu právní jistoty doručila žalobkyni ještě výpověď ze dne 30. 7. 2020, kterým de facto schválila předchozí právní jednání spočívající v ukončení nájemního vztahu mezi žalobkyní a žalovanou a znovu projevila vůli ukončit případné jakékoli trvající nájemní vztahy existující mezi žalobkyní a žalovanou. Žalovaná tak jednoznačně deklarovala svou vůli právní vztah založený nájemní smlouvou č. 1957 s žalobkyní ukončit, což vyplývá z výpovědi ze dne 18. 11. 2018, z navazující korespondence (mimo jiné z dopisu ze dne 6. 1. 2019) a z potvrzení výpovědi ze dne 30. 7. 2020. Co se týče určitosti výpovědi a námitky žalobkyně, že je výpověď neurčitá a tudíž neplatná, neboť neobsahuje vymezení předmětu nájmu, uvedl, že výpověď ze dne 19. 11. 2018 považuje za dostatečně určitou, když z výpovědi je zřejmé, jaký nájemní vztah žalovaná ukončuje výpovědí odkazem na nájemní smlouvu č. 1957, datací smlouvy, je zde odcitováno, dle jakého konkrétního ustanovení smlouvy je smlouva vypovídána, je zde uvedeno, kdy smlouva zanikne, jak dlouhá je výpovědní doba a kdy uplyne, kdy počne běžet. Výpověď je právní jednání směřující k ukončení právního vztahu založeného mezi účastníky smlouvy. Z toho důvodu považoval za postačující, že žalovaná ve výpovědi jednoznačně identifikovala tuto smlouvu, již byl daný vztah založen. Žalobkyně v reakci na výpověď svým dopisem ze dne 13. 12. 2018 potvrdila, že si je vědoma, jaký nájemní vztah byl výpovědí ukončen, když uvedla, že „z uzavřené nájemní smlouvy může vyplývat, že je každý ze smluvních stran oprávněn ji vypovědět bez udání důvodu“. Tím bylo jednoznačně deklarováno, že žalobkyně věděla, jaká nájemní smlouva je vypovídána a neplatnost výpovědi pro neurčitost nenapadala. Námitku neurčitosti výpovědi proto považoval za nedůvodnou.
16. K námitce, že výpověď nájemní smlouvy je v rozporu s dobrými mravy dle ust. § 580 odst. 1 o.z. resp. je zjevným zneužitím práva dle ust. § 8 o.z. uvedl, že žalobkyně namítá neplatnost výpovědi pro rozpor s dobrými mravy dle ust. § 580 o.z., neboť je šikanózním jednáním a zjevným zneužitím práva, pro které je třeba jí odeprít výkon tohoto práva. Současně má za to, že se „lze obávat toho“, že žalovaná nesleduje vlastní zájmy, ale zájmy Penty, zatímco sebe samu poškozují. Toto je dle žalobkyně možné dovodit z toho, že žalovaná nejeví zájem o inkasování plateb za užívání pozemků od žalobkyně, tyto vrací a žalobkyně je musí poukazovat do soudní úschovy. Žalobkyně dále spekulovala nad tím, že od vedlejšího účastníka žalovaná bude inkasovat nižší platbu než od žalobkyně a že k výpovědi absentuje její vlastní vůle co do fakticity. K těmto námitkám uvedl, že zákaz zneužití práva je institutem ztělesňujícím korigující (omezující, limitující) funkci principu poctivosti. Slouží k tomu, aby pomocí něj byla odeprána právní ochrana takovému výkonu práva, který sice formálně odpovídá zákonu či smlouvě, avšak jenž je vzhledem k okolnostem konkrétního Shodu s prvopisem potvrzuje Ema Pithardová.

případu nepřijatelný. Subjektivní právo tedy existuje, avšak jeho výkon je nepřipustný. Úsudek, že určitý výkon práva by ve skutečnosti nebyl jeho výkonem, ale zneužitím, je proto výsledkem posouzení individuálních okolností každého případu. Zásada zákazu zneužití subjektivního práva brání především takovému výkonu práva, který směřuje k účelu, jenž právní důvod vůbec nepředpokládá. Nositel subjektivního práva tedy realizuje subjektivní právo za účelem, který je se zákonem neslučitelný. Za zneužití práva se považuje situace, kdy je vykonáno právo, ačkoliv nositel tohoto práva nemá žádný skutečný nebo nepatrný zájem na jeho výkonu; výkon práva se tak jeví spíše jako záminka k dosažení účelu právem nepředpokládaného nebo nekalého. Obdobně se sem řadí zjevný nepoměr mezi zájmy obou stran. Takové zneužití práva může často nabýt až podoby šikany, již se rozumí výkon práva, který je veden výlučným úmyslem způsobit jinému škodu (k tomu odkázal na knihu autorů Lavický, P. a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, str. 86-93). Toto zneužití však musí být zjevné. V důvodové zprávě k občanskému zákoníku je uvedeno: „Vzhledem k tomu, že i zákaz zneužití může být zneužit, klade se důraz na zákaz činů, kterým je právo zjevně zneužito, protože o naplnění skutkové podstaty nesmí být při právním posouzení pochybnost. Jedná se tedy o takové zneužití, které lze prokázat. Jsou-li pochybnosti, musí být chráněn ten, kdo subjektivní právo má a dovolává se jej.“ Z tohoto soud prvního stupně dovodil, že v pochybných případech je na místě se přiklonit spíše k závěru, že o zneužití práva nejde. Totéž lze dovodit z presumpce poctivosti, která je zakotvena v ust. § 7 o.z. I v případě ustanovení § 580 odst. 1 o.z. plní dobré mravy funkci krajního korektivu platnosti právních jednání. Uplatní se v případech, kdy právní jednání obstálo v testu zákonnosti, přesto však nemůže obstát z důvodů rozporu s dobrými mravy jako jednání platné. Závěr o rozporu s dobrými mravy by měl být výjimečný a uplatnit se pouze tehdy, pokud je obsah právního jednání s ohledem na okolnosti případu zjevně nepřiměřený či nespravedlivý, popř. pokud nemůže obstát pro rozpor s hodnotami, které dobré mravy reprezentují. Závěr o rozporu s dobrými mravy nemůže být výsledkem volné úvahy soudů, ale musí být opřen o konkrétní důvody, které mají základ ve skutkových zjištěních dané věci a jejich právním hodnocení. Skutečnost, že zákon hovoří o zjevném rozporu s dobrými mravy, je třeba chápat tak, že se rozpor s dobrými mravy nepředpokládá, ale musí vyplývat z konkrétních okolností každého případu (k tomu odkázal na knihu autorů Lavický, P. a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, str. 2077-2092). Poměřil výkon práva žalované dát výpověď žalobkyni z nájemní smlouvy korektivem dobrých mravů a dospěl k závěru, že výkon práva žalované není ani v rozporu s tímto korektivem ani není zjevným zneužitím práva spočívajícím dle tvrzení žalobkyně v šikanózním jednání vůči žalobkyni. Především se neztotožnil s tvrzením žalobkyně, že by vůči ní žalovaná postupovala selektivně šikanózně, že by stejný postup nevolila v případě, že by žalobkyně nebyla pouhou „korporací“, ale např. korporací vlastněnou státem či jinak se státem propojenou. Toto tvrzení žalobkyně zůstalo pouze v rovině tvrzení, nebylo nijak prokázáno. Naproti tomu žalovaná prokázala, že v území realizuje svůj záměr revitalizace a v tomto duchu postupuje vůči třetím osobám majícím právní titul ke stavbám na pozemcích ve vlastnictví žalované konzistentně. Žalovaná nevede soudní spor pouze se žalobkyní, ale rovněž minimálně s dalšími dvěma subjekty, se kterými ztroskotal pokus o mimosoudní řešení. Z jednání žalované spočívajícím v dání výpovědi nelze vysledovat zájem poškodit žalobkyni. Jednání žalované je jednoznačně vedeno snahou naložit s pozemky v jejím vlastnictví jinak, než tomu bylo dosud. Pouze ze skutečnosti, že žalovaná je vedena svým ekonomickým zájmem na dle ní „lepší“ využití svého vlastnického práva, nelze spatřovat úmysl poškodit žalobkyni bez dalšího. Žalovaná v řízení prokázala nade vší pochybnost, že jedná ve shodě s vedlejším účastníkem, který hodlá na pozemcích v území realizovat tzv. revitalizaci spočívající ve vybudování nové čtvrti. Tento zájem je deklarován rovněž hlavním městem Praha, městskou částí Praha 3, Ministerstvem kultury a dalšími subjekty. V zájmu této revitalizace postupuje žalovaná i vůči žalobkyni, když nejdříve s ní hodlala ukončit nájemní vztah dohodou, následně nabídla žalobkyni odkup staveb. Pokud žalovaná v období roku 2017 navrhla jako jedno z řešení odkup pozemků žalobkyni a následně od tohoto záměru odstoupila, nelze pouze v tomto jednání spatřovat její nepoctivost. Takové jednání, pokud u žalobkyně vyvolalo očekávání uzavření smluvního vztahu, mohlo založit vznik tzv. předsmulvních odpovědností, nelze jej však bez kontextu s ostatními právními kroky vnímat jako zjevné zneužití práva. Žalovaná naopak prokázala, Shodu s prvopisem potvrzuje Ema Pithardová.

že její nakládání s pozemky je motivováno snahou o budoucí perspektivní využití celého prostoru Nákladového nádraží Žižkov. Je tak podle soudu prvního stupně faktem, že ukončením nájemního vztahu a využitím pozemků vedlejším účastníkem dojde k naplnění budoucího cíle žalované a vedlejšího účastníka, což je vybudování nové obytné čtvrti (včetně zeleně). K takovému konání se žalovaná zavázala rovněž v memorandu uzavřeném mimo jiné i s Ministerstvem kultury. Pokud žalovaná prodala pozemky jiným subjektům, na což poukazuje žalobkyně, jednalo se o prodej obsáhlejších souborů pozemků a jednalo se o prodej developerským subjektům za vysokou kupní cenu, přičemž žalovaná získala z těchto prodejů ekonomický zisk a developer bude moci realizovat avizovaný zájem na revitalizaci tohoto území. Žalovaná postupuje konzistentně a v jejím jednání nelze vysledovat prvky svévole a úmyslu poškodit žalobkyni. Nepřisvědčil ani námitce žalobkyně, že ve vztahu s žalovanou je ona občan, zatímco žalovaná vykonává vrchnostenskou moc. Znovu připomněl, že žalobkyně i žalovaná jsou obchodními korporacemi a žalobkyně stejně jako žalovaná je podnikatelem, nikoliv fyzickou osobou. Soud prvního stupně se zabýval rovněž otázkou, zda výpověď z nájemní smlouvy je platným úkonem vzhledem k ust. § 580 odst. 2 o.z. (i když na této námitce žalobkyně v řízení dále nesetřívávala). Ve světle uvedeného dospěl k závěru, že výpověď nájemní smlouvy č. 1957 není zjevným zneužitím práva, není v rozporu s dobrým mravy, není jednáním, podle něž má být plněno něco nemožného ve smyslu ust. § 580 odst. 2 o.z. a výpověď ze dne 19. 11. 2018 posoudil jako platnou. Ze všech uvedených důvodů soud dospěl k závěru, že žalobu na určení neplatnosti výpovědi ze dne 19. 11. 2018 nelze než zamítnout.

17. O náhradě nákladů řízení o žalobě na určení neplatnosti výpovědi mezi žalobkyní a žalovanou soud rozhodl dle ust. § 142 odst. 1 o. s. ř., dle kterého zcela úspěšná žalovaná má právo na náhradu nákladů řízení vůči neúspěšné žalobkyni. Náhrada byla tvořena odměnou advokáta za 13 úkonů právní služby po 1 500 Kč z tarifní hodnoty 10 000 Kč dle ust. § 7, § 9 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu spočívající v převzetí zastoupení, vyjádření k žalobě ze dne 7. 8. 2019, duplice žalované ze dne 10. 1. 2020, vyjádření žalované ze dne 10. 7. 2020, účasti na jednání dne 14. 7. 2020, vyjádření ze dne 31. 8. 2020, vyjádření ze dne 29. 9. 2020, účasti u jednání dne 15. 10. 2020, vyjádření žalované ze dne 11. 11. 2020, vyjádření žalované ze dne 1. 12. 2020, účasti na jednání dne 15. 12. 2020, závěrečném návrhu ze dne 15. 1. 2021 a účasti na jednání dne 21. 1. 2021, dále náhrady hotových výdajů po 300 Kč za 13 úkonů včetně náhrady za daň z přidané hodnoty, již je zástupce žalované plátcem (výrok II. rozsudku).
18. O náhradě nákladů řízení o určení neplatnosti výpovědi mezi žalobkyní a vedlejším účastníkem na straně žalované soud rozhodl dle ust. § 150 o. s. ř. K mimořádnému odepření práva na náhradu nákladů řízení úspěšnému vedlejšímu účastníku na straně žalované přistoupil, neboť měl za to, že takové odepření práva na náhradu nákladů řízení se nedotkne závažně ekonomických zájmů vedlejšího účastníka. Soud přihlédl k tomu, že vedlejší účastník v řízení byl zastoupen stejným právním zástupcem jako žalovaná sama, jeho právní vyjádření v řízení nijak nevybočovalo z rámce právního vyjádření strany žalované a vzhledem k důsledkům (zejména ekonomickým) pro žalobkyni z platnosti výpovědi z nájmu plynoucím by se soudu nejevilo spravedlivé zavázat žalobkyni k hrazení nákladů řízení vedlejšímu účastníku (výrok III. rozsudku).
19. Ohledně vzájemného návrhu na vyklizení pozemků a odstranění staveb nejprve odkázal na ust. §§ 1012, 1040, 1042 a 2225 odst. 1 o.z., která citoval, dále odkázal na dva rozsudky Nejvyššího soudu ČR, které se týkají obdobné věci. Uvedl, že v rozsudku ze dne 28. 1. 2015, sp. zn. 604/2013 a ze dne 9. 12. 2015, sp. zn. 22 Cdo 4884/2015 Nejvyšší soud ČR judikoval, že „zřídil-li na cizím pozemku stavbu stavebník, který měl časově neomezené právo mít na tomto pozemku stavbu a toto právo později zaniklo, nemůže se vlastník pozemku domáhat odstranění této stavby a to ani po právním nástupci stavebníka. K odlišným závěrům však rozhodovací praxe dospěla v případech, kdy stavebník v době stavby má občanskoprávní titul ke stavbě, ale jedná se o oprávnění časově omezené, nebo v případech, kdy stavebník vědět měl a mohl, že jeho právo stavby je pouze dočasné. V takových případech ztrácí po uplynutí sjednané doby právo mít nadále na tomto Shodu s prvopisem potvrzuje Ema Pithardová.

pozemku stavbu a neoprávněně tak zasahuje do vlastnického práva vlastníka pozemku, který se může domáhat odstranění stavby. Nejvyšší soud ČR se zabýval tím, zda-li je možno časově neomezené právo k pozemku nahradit právem časově omezeným (typicky nájemní vztah) a naopak a dovedl, že: „Tato možnost byla dovolacím soudem dovozena z principu autonomie vůle stran. Není tak vyloučeno, aby účastníci řízení nahradili určité právo za právo jiné s odlišným obsahem a povahou, které může být nahlíženo pro některého účastníka právního vztahu např. jako méně výhodné. Jestliže by došlo k privativní novaci, v jejímž rámci dochází k nahrazení dosavadního závazku závazkem novým, je zřejmé, že po zániku nového závazku se nemůže obnovit předchozí právní režim založený právním vztahem, jenž byl zrušen právě závazkem vyplývajícím z privativní novace. To znamená, že po zániku práv a povinností vyplývajících z uzavřeného nájemního poměru by se další právní režim neřídil právním poměrem existujícím před uzavřením nájemních smluv právě proto, že tento poměr by byl nahrazen závazkem novým při současném zrušení původního právního vztahu. Po zániku nájemního vztahu by tak bylo nutno vycházet z právního vztahu, jenž by nastal po skončení nájemního poměru“. Nejvyšší soud dále uzavřel, že „oprávněnost stavby nezávisí na tom, jestli vlastník stavby byl či nebyl stavebníkem, ale naopak závisí na tom, jak si vlastník stavby upraví své vztahy s vlastníkem pozemku. Po zániku nájemního vztahu v případě uzavření nájemní smlouvy tak vlastník stavby užívá pozemek neoprávněně, čímž nepřipustně zasahuje do práv vlastníka pozemku a vlastník pozemku se může domáhat odstranění stavby. Na tomto závěru nic nemění ani argumentace, že právní předchůdce vlastníka stavby a vlastník pozemku původně byli totožnou osobou. I kdyby právní předchůdce vlastníka stavby měl vlastnické právo jak ke stavbě, tak i pozemku a bylo by možno z této skutečnosti dovozovat oprávněnost stavby, která by byla trvalého charakteru, pokud vlastník stavby a pozemku následně upravili užívání právem dočasného charakteru, došlo by k zániku původního práva trvalého charakteru. Obdobná situace podle soudu prvního stupně nastala i v posuzovaném případě. I pokud by bylo možno dovodit, že původní vlastník stavby a pozemku (Česká republika) zřídil stavbu na pozemku a bylo by možno usoudit, že tato stavba byla trvalého charakteru (což však ale žalobkyně v řízení nikterak neprokázala), zřídila Česká republika následně právo hospodaření k pozemkům společnosti České dráhy, s.p. a ke stavbám společnosti Potraviny Středočeský kraj v likvidaci. Právo hospodaření s majetkem státu spočívá v právu subjektu, jemuž právo hospodaření přísluší, vykonávat za stát, jakožto přímého vlastníka majetku, jeho vlastnická práva, za určitých, státem předem stanovených podmínek. Uvedené právo v sobě zahrnuje jak oprávnění věc držet, užívat ji, nakládat s ní, tak i řadu povinností směřujících k zachování, účelnému využívání a ochraně takové věci, včetně uplatňování a hájení takového práva. Právní úprava práva hospodaření a jeho výkonu oprávněnými subjekty byla uvedenými předpisy postavena téměř na roveň vlastnickému právu, když vlastnickému subjektu, tj. státu, zůstalo v podstatě holé vlastnictví a právo vlastníka vykonával subjekt, jemuž příslušelo právo hospodaření (viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 2. 2003, sp. zn. 33 Odo 23/2002). Tímto došlo k rozdělení vlastnického práva ke stavbě a pozemku případného původně jednotného práva stavby a pozemku. Pokud následně žalobkyně ve veřejné dražbě koupila stavby, aniž by si ošetřila právní režim k pozemkům pod stavbou a následně uzavřela s žalovanou resp. jejím právním předchůdcem coby osobou mající právo hospodaření k pozemkům, nájemní smlouvu (byt' na dobu neurčitou), svědčil jí k umístění staveb na předmětných pozemcích toliko dočasný právní titul, který výpovědí smlouvy ze dne 19. 11. 2018 a uplynutím výpovědní doby zanikl. Za dané situace žalované vznikl nárok na odstranění staveb stojících na cizím pozemku bez právního důvodu a soud prvního stupně tak nemohl než uzavřít, že je žalobkyně povinna pozemky vyklidit a tyto stavby odstranit. Na tomto závěru podle soudu prvního stupně nemůže nic změnit argumentace žalobkyně, že nájemní smlouva byla míněna jako podklad pro platby, jak žalobkyně uváděla s odkazem na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 2014 sp. zn. 22 Cdo 2698/2012. Žalobkyně v řízení neprokázala, že stavby byly na pozemcích žalované trvalého charakteru. I kdyby však tuto skutečnost prokázala, nic by to nezměnilo na předchozím závěru soudu, že toto právo bylo privativní novací změněno na právo dočasného charakteru. Soud prvního stupně se zabýval povahou smlouvy ze dne 3. 12. 1997 označené jako nájemní smlouva. Posoudil skutečnosti na její uzavření navazující. Na základě provedeného dokazování nepřisvědčil námitce žalující strany, že nájemní smlouva byla ve skutečnosti pouze dohodou o úplatě za užívání

Shodu s prvopisem potvrzuje Ema Pithardová.

pozemků bez vlivu na původní případné právo stavby trvalého charakteru. Uvedl, uzavření nájemní smlouvy je ve shodě se zásadou autonomie vůle na dobrovolném rozhodnutí smluvní strany, která musela jakožto podnikatel (navíc osoba vysokoškolského vzdělání) zvážit veškerá pozitiva a negativa, která s uzavřením takové smlouvy mohou být spojena. V poměrech smlouvy č. 1957 je to zejména skutečnost, že každá ze stran může bez udání důvodu vypovědět nájemní smlouvu, což je přímo zakotveno v čl. VI. smlouvy. Žalobkyně jako podnikatel měla a mohla dovodit následky z uzavření této smlouvy plynoucí, tedy možnou ztrátu oprávnění předmět nájmu užívat a právo vlastníka pozemku domáhat se jeho vyklizení. Tato skutečnost je pojmovým znakem nájemní smlouvy a žalobkyně nemůže požadovat za nespravedlivý důsledek, který je svou povahou s nájemní smlouvou spojen. Žalobkyně se smlouvou cca 20 let řídila, platila vždy přesně smlouvenou částku nájemného, k nájemní smlouvě uzavírala dodatky a jako nájemní vztah označuje smlouvu i při podání návrhu na složení „nájemného“ do soudní úschovy. Nepřisvědčil jejímu následnému tvrzení, že se jednalo pouze o dohodu o podkladu pro platby za užívání pozemku.

20. Soud prvního stupně se dále zabýval otázkou, zda požadavek na vyklizení pozemků žalobkyní a odstranění jejích staveb není nepřiměřenou tvrdostí a zda se na straně žalované nejedná o zjevné zneužití práva dle ust. § 8 o.z. (dříve dle ust. § 3 obč. zák). Danou situaci poměřoval se závěry vtělenými do nálezů Ústavního soudu ČR ze dne 2. 4. 2001, sp. zn. IV. ÚS 22/01 a do rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 1. 2015, sp. zn. 22 Cdo 604/2013 týkající se střetu práva vlastníka pozemku a vlastníka stavby. Ústavní soud uvedl, že při posuzování věci je třeba vzít v úvahu „konkurenci“ obou existujících vlastnických práv a dále shrnul, že „kdo stavěl na cizím pozemku na základě obligacního práva, musel nutně počítat s tím, že toto právo není časově neomezené a vědomě na sebe vzal rizika z toho plynoucí. Neposkytnutí ochrany právu vlastníka pozemku, který pozemek přenechal jinému jen dočasně, by bylo omezením práva, které by nesplňovala podmínky stanovené v čl. 11 Listiny. Nejvyšší soud ve výše citovaném judikátu následně rozvedl, že „zamítnutí vlastnické žaloby na vyklizení pozemku a odstranění stavby pro rozpor výkonu s dobrými mravy (v poměrech o.z. zjevně zneužívající práva), připadá do úvahy výjimečně, pokud by takový výkon vážně poškodil uživatele věci, aniž by vlastníkovu pozemku přinesl odpovídající prospěch a vyhovění žalobě by se dotýkalo zvláště významného zájmu žalobkyně. Možnost odmítnout ochranu vlastnické žalobě pro rozpor s ust. § 8 o.z. (dříve ust. § 3 obč. zák.) je založena na kumulativním splnění následujících podmínek: a) jde o postup mimořádný, b) výkon práva na ochranu vlastnictví vážně poškodí uživatele věci, c) vlastníkovu věci nepřináší odpovídající prospěch, d) vyhovění žalobě by se dotýkalo zvláště závažného zájmu žalobkyně (viz zejména rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 1. 2015 sp. zn. 22 Cdo 604/2013). Jedná se tedy o výjimečný postup odmítnutí ochrany vlastnického práva. V posuzovaném případě žalobkyně založila argumentaci o zjevném zneužití práva žalované na vyklizení pozemku a odstranění staveb na tom, že žalovaná je dle žalobkyně stranou nepoctivou, je třeba na ni klást přísnější požadavky na poctivost a morálnost z titulu jediného akcionáře – České republiky, zdůraznila, že žalobkyně měla legitimní očekávání na trvalost soukromoprávního užívání pozemků mimo jiné založené návrhem na uzavření kupní smlouvy ze dne 22. 11. 2017, uváděla, že hodnota staveb je mnohonásobně vyšší než hodnota pozemků, že podstata podnikání žalobkyně spočívá právě v podnikání v předmětných stavbách a pokud by stavby musela odstranit, znamenalo by to zánik entity, poukázala na pokojný stav užívání 80 let, nerespektování historického kontextu a zneužití majetkového práva ve prospěch třetích osob (Penty). Žalovaná namítala, že nelze mechanicky porovnávat hodnotu staveb a pozemků, neboť odborné vyjádření realitní kanceláře oceňující stavby nedostatečně odůvodnilo a zvažilo skutečnost, že stavby stojí na pozemcích ve vlastnictví jiného vlastníka a pozemky jsou určeny v územním plánu k využití projektu revitalizace a stavby žalobkyně jsou plánovány k odstranění a opakovaně zmínila, že její konání přesahuje pouze její vlastní zájmy, když území, ve kterém se pozemky nacházejí, jsou dotčeny stavební uzávěrou a jsou dlouhodobě plánovány k vybudování nové městské čtvrti. Žalovaná poukázala na skutečnost, že za účelem realizace nové jednotné výstavby již v roce 2000 uzavřela nájemní smlouvu s vedlejším účastníkem, předmět nájmu byl postupně dodatky zužován v návaznosti na postupný prodej pozemků developerským společností, neboť revitalizovat celé území by nebylo v ekonomických, Shodu s prvopisem potvrzuje Ema Pithardová.

personálních či jiných možnostech jediného subjektu. Severní polovinu Nákladového nádraží Žižkov tedy v současné době vlastní developerská společnost CENTRAL GROUP 32 investiční s.r.o. (ta koupila pozemky od společnosti Pražský projekt a.s.) a práva k budoucí výstavbě v jižní polovině má zajištěna společnost SEKYRA GROUP. Po provedeném dokazování a zvážení všech okolností dospěl k závěru, že nejsou naplněny všechny kumulativní podmínky pro odeprání výkonu práva žalované jako vlastníka pozemku. Především zohlednil tu skutečnost, že žalovaná žalobkyni před zahájením řízení, v jeho průběhu a téměř před vyhlášením rozsudku soudu, který účastníkům sdělil, jak se chystá rozhodnout, nabízela možnost se dohodnout, žalobkyně však její nabídky opakovaně odmítla s tím, že jsou ekonomicky nezajímavé. Žalovaná poukázala na to, že žalobkyni byla odmítnuta nabídka odkupu staveb ve výši 8 000 000 Kč a nabídka komerčních prostor o výměře 50 m² umístěných v developerském projektu, jehož hodnota činí cca 6 000 000 Kč, žalobkyni bylo nabídnuto tedy celkem 14 000 000 Kč a současně by na vedlejšího účastníka přešly náklady na odstranění staveb. V roce 2017 odmítla žalobkyně nabídku žalované na možnost pokračování v užívání pozemků formou podnájmu s vedlejším účastníkem jakožto nájemcem, které by trvalo do začátku realizace projektu revitalizace území, přičemž po celou dobu mohla žalobkyně pokračovat ve své podnikatelské činnosti. Žalovaná i vedlejší účastník měli snahu vyřešit situaci smírnou cestou. Žalobkyně však odmítla jednat s tím, že hodnota staveb dle ní činí minimálně 30 000 000 Kč. Soud prvního stupně uvedl, že i toto rozhodnutí žalobkyně nebylo prosto podnikatelského rizika, žalobkyně vychází pouze z ohodnocení nemovitosti, které nemusí být ekonomicky reálné. Přisvědčil žalované, že při ekonomickém zvážení hodnoty staveb žalobkyně je nutno přihlídnout ke všem okolnostem dané situace, mimo jiné neexistenci vlastnického práva k pozemku pod stavbami a ke skutečnosti, že pozemky se nacházejí v oblasti určené k zástavbě a stavby jsou určeny k odstranění. Tyto dvě skutečnosti zásadním způsobem hodnotu staveb snižují a jejich prodejnost je rovněž tímto faktem snížena. Dalším argumentem je právě skutečnost, že i pokud by reálná hodnota staveb žalobkyně skutečně dosahovala hodnoty 30 000 000 Kč, případně více, pokud by se tedy jednalo o pozemky nepoměrně menší hodnoty, než jsou stavby, je nutno zvážit specifickou umístění pozemků, možnosti jejich dalšího využití žalovanou, které nelze upírat právo se svým pozemkem naložit dle jejího uvážení. V řízení nebylo prokázáno, že by žalovaná postupovala svévolně; její jednání je vedeno koncepčními kroky území revitalizovat a v tomto duchu činí kroky nejen vůči žalobkyni, ale rovněž vůči dalším subjektům. Souhlasil se žalovanou, že její postup přesahuje pouze její vlastní zájmy, ale v duchu uzavřeného memoranda obsahem naplňuje i zájem veřejný. Žalovaná postupně jedná v zájmu revitalizace území Nákladového nádraží Žižkov, když již došlo k odstranění prvků dráhy, kolejí, dalších staveb v území (např. xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx a xxx, xxx), je zpracovávána projektová dokumentace na demolici staveb, společnost Rezidence Nový Žižkov a.s. (sesterská společnost vedlejšího účastníka) koupila od Svazu českých a moravských spotřebních družstev budovu čp. xxx na pozemku parc. xxx za účelem jejího provozu a následného odstranění, obdobně žalovaná postupovala rovněž v případě dalších třetích osob (J. K. a LANCZ REALITY s.r.o.) a do souborného jednání na revitalizaci spadá i jednání Penty (jeden z akcionářů vedlejšího účastníka), který vypsal v roce 2019 architektonicky-urbanistickou soutěž certifikovanou Českou komorou architektů na koncepční návrh budoucího řešení lokality Nákladového nádraží Žižkov. Je tak zřejmé, že veškeré kroky v území prováděné žalovanou jsou vedeny právě snahou o koncentraci vlastnických práv k pozemkům v rámci jednoho, resp. úzké skupiny subjektů a následným odstraněním staveb, které představují překážku zamýšleného komplexního využití území. Výpověď smlouvy a na ni navazující žaloba o vyklizení a odstranění staveb je tedy souborem postupných navazujících kroků a nikoliv selektivně vymezeného jednání s cílem poškodit žalobkyni. Ke stejnému závěru dospěl soud prvního stupně rovněž ve věci vedené pod sp. zn. 21 C 436/2019 ve svém rozsudku ze dne 17. 7. 2020, č. j. 21 C 436/2019-90.

21. Pokud se žalobkyně dovolává poškození jejích zájmů tím, že stavby budou odstraněny a rovněž vynaložením nákladů na odstranění staveb, které budou ekonomicky neúměrné, soud prvního stupně uzavřel, že tato skutečnost je vyústěním podnikatelsky rizikových kroků žalobkyně, která nedostatečně ošetřila svá práva k pozemku, když ze samotné povahy nájemní smlouvy si musela Shodu s prvopisem potvrzuje Ema Pithardová.

být vědoma, že žalovaná může přistoupit k právním krokům směřujícím k ukončení nájemního vztahu. Tvrzení žalobkyně, že centrum její podnikatelské aktivity spočívá v uvedených stavbách, zůstalo v rovině tvrzení, když z obchodního rejstříku je zřejmé, že pronájem nemovitostí je pouze jedním z předmětů podnikání žalobkyně. Nepřisvědčil ani námitce žalobkyně, že žalované nepřinese výkon vlastnického práva odpovídající prospěch. V řízení bylo prokázáno, že žalovaná poté, co pozemek bude uvolněn, bude pronajímat pozemek společnosti RailReal a.s., od níž bude inkasovat nájemné; po odstranění staveb a vybudování městské čtvrti by žalovaná jako vlastník pozemku realizovala vyšší příjem z nájemného či z případného prodeje pozemků. Žalovaná tak bude mít z ukončení nájemního vztahu s žalobkyní a následného vyklizení pozemků a odstranění staveb prospěch. Uzavřel, že podmínky pro zcela výjimečný postup odepření práva vlastníku pozemku po skončení nájemního vztahu požadovat vyklizení pozemků a odstranění staveb na nich stojících nejsou dány. Uvedl, že v konkrétních podmínkách daného skutkového stavu by odepření možnosti žalované dát výpověď z nájemního vztahu a činit navazující kroky s tím související by v konečném důsledku znamenalo strpět do budoucna stav, že její pozemky jsou zastavěny stavbami třetí osoby a v podstatě ji vyloučit z jejího vlastnického práva. Tento důsledek úvah žalobkyně by však v kontextu všeho výše uvedeného neodpovídal výše uvedené judikatuře.

22. Pokud jde o požadavek na odstranění staveb, soud prvního stupně shrnul, že žalobkyně se v důsledku uzavření nájemní smlouvy ze dne 3. 12. 1997 a jejího zániku ocitla v situaci, kdy nemá k pozemkům nadále užívací právo; tato situace pro ni nemohla být nepředvídatelná vzhledem k deklarovanému (a v řízení prokázanému) zájmu strany žalované ukončit nájemní smlouvu (v roce 2017). Naopak žalobkyně po celou dobu nájemního vztahu neprojevila vůči žalované vůli uzavřít jiný než dočasný titul k užívání pozemků a ošetřit své právo k pozemkům jinak. Žalobkyně je podnikatelem, jejímž statutárním orgánem v době uzavření nájemní smlouvy byla osoba nadaná vysokoškolským vzděláním a rovněž nyní je jejím statutárním orgánem osoba vysokoškolsky vzdělaná, která musí svou funkci vykonávat s náležitými znalostmi a pečlivostí. Nepřisvědčil ani úvaze žalobkyně o nerovnosti subjektů vlastnického práva k pozemkům a stavbám.
23. Uzavřel, že výpověď z nájmu byla doručena žalobkyni dne 22. 11. 2018, po uplynutí šestiměsíční výpovědní lhůty zaniklo žalobkyni právo užívat pozemky, tedy od 1. 6. 2019 žalobkyně pozemky užívá, aniž by jí k tomu svědčil jakýkoliv právní titul. Žalovaná tak má právo žádat vyklizení pozemků dle ust. § 2225 odst. 1 o.z. po skončení nájmu a odstranění staveb na nich stojících dle judikatury Nejvyššího soudu ČR výše citované, zejména pak rozsudku sp. zn. 22 Cdo 604/2013 a 22 Cdo 4884/2015, když soud prvního stupně neshledal, že by žalovaná vůči žalobkyni zneužívala své právo tím, že by jednala nepoctivě a proto by byly na místě důvody pro odmítnutí ochrany jejich práv.
24. Soud prvního stupně dále uvedl, že zamítl návrh na doplnění dokazování o výsledcích svědků D. L. aj. K., kteří měli dle žalobkyně vypovídat o jejich jednání s Českými drahami předtím, než s nimi byl ukončen nájemní vztah k pozemkům ve vlastnictví žalované. Tento výsledek již soud považoval za nadbytečný, neboť se přímo netýká řízení, vztahuje se k jiným subjektům, podstatné skutečnosti ohledně jednání a sporu mezi těmito osobami a žalovanou měl za prokázány spisem sp. zn. 20 C 198/2020 a sp. zn. 21 C 436/2019. Neprovedl výsledek Ing. Z. V. a Ing. M. Č. k okolnostem, za kterých byla uzavřena nájemní smlouva, když žalobkyně navrhovala výsledky těchto svědků prokázat, že jejich skutečná vůle nasměřovala k uzavření nájemní smlouvy. Měl za to, že tento výsledek je nadbytečný vzhledem ke skutečnosti, že nájemní smlouvu považoval za platnou a na argumentaci žalobkyně, že nehodlala uzavřít dočasný právní titul v podobě nájemní smlouvy, soud nepřistoupil, jak dále uvedl výše. Dále zamítl návrh na doplnění dokazování svědkyně J. H. ohledně jejího jednání s žalobkyní o nabídce prodeje pozemků a vysvětlení rozporu mezi jejími dopisy žalobkyni a např. jiným subjektům, kterým byl adresován dopis ohledně odkupu nemovitostí ve vlastnictví Českých drah, a zda již v době nabídky odkupu pozemků žalobkyni existovalo rozhodnutí představenstva a schválení odkupu dozorčí radou. Měl za to, že takový výsledek by

nepřinesl nic nového, co již nebylo prokázáno listinnými důkazy, navíc ani skutečnost, že by schválilo představenstvo dopis s nabídkou odkupu a ceny pozemků, nezakládá vůli smlouvu uzavřít. Pokud žalobkyně dovozuje z těchto různých textací dopisů na nepoctivé jednání strany žalované, mohlo by toto jednání eventuálně založit představní odpovědnost. Neprovedl důkaz znaleckým posudkem na cenu staveb, neboť takové prodloužení řízení se mu nejevilo hospodárné, když pouze ocenění staveb a porovnání jejich hodnoty s hodnotou pozemků nelze vytrhávat z kontextu, jak vyplývá již ze samotné judikatury Nejvyššího soudu ČR. Zamítl návrh na výslech členů představenstva ve složení v roce 2017 ke skutečnosti, zda existují rozhodnutí představenstva a schválení dozorcí rady k odkupu pozemků žalobkyni. I v jejich případě platí stejné odůvodnění o nadbytečnosti takových výslechů jako u svědkyně J. H. Skutečnost, jak dalece postoupila v rámci Českých drah souhlasná stanoviska k odkupu pozemků žalobkyni a k vysvětlení rozporu nabídkového dopisu jejich pověřené osoby J. H. vůči žalobkyni a jiným subjektům, nemá na posouzení věci vliv. Dovožovat z tohoto jednání na nepoctivost jednání strany žalované bez kontextu s dalšími skutečnostmi v řízení prokázanými nelze. Případná otázka představní odpovědnosti dle ust. § 1721 odst. 1 o.z. je založena na jiných právních principech, které přesahují rámec tohoto řízení.

25. Hodnocením dalších případně provedených důkazů se soud již pro nadbytečnost nezabýval, neboť na jeho rozhodnutí již neměly vliv.
26. O lhůtě k plnění soud prvního stupně rozhodoval ve smyslu ust. § 160 odst. 1 o. s. ř.. Vzal v úvahu skutečnost, že podle ust. § 128 odst. 1 věty první zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona je povinen vlastník stavby ohlásit stavebnímu úřadu záměr odstranit stavbu, s výjimkami uvedenými v tomto ustanovení. Podle ust. § 128 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona pak platí, že je-li ohlášení (záměru odstranit stavbu) úplné, záměr se nedotýká práv třetích osob nebo není třeba stanovit podmínky pro odstranění stavby nebo podmínky k zajištění ochrany veřejných zájmů a nejde o případ podle odstavce 6, stavební úřad vydá souhlas s odstraněním stavby do 30 dnů ode dne podání ohlášení. S ohledem na uvedená ustanovení je tak lhůta 15 dnů pro odstranění stavby navržená žalovanou nereálná. Podle ust. § 128 odst. 4 stavebního zákona platí, že dojde-li stavební úřad k závěru, že ohlášení není úplné nebo nejsou splněny podmínky pro vydání souhlasu, rozhodne usnesením, že ohlášený záměr odstranit stavbu projedná v řízení; toto usnesení se oznamuje pouze stavebníkovi; proti tomuto usnesení se nelze odvolat. Žalobkyně bude muset odstranění staveb realizovat prostřednictvím stavebního podnikatele (§ 128 odst. 5 stavebního zákona), současně lze předpokládat, že bude třeba provést pasport jednotlivých budov, zpracovat projekt bouracích prací, specifikovat množství předpokládaného odpadu a zajistit vyjádření stanovisek správců inženýrských sítí a další podklady. Žalobkyně tedy jednak potřebuje lhůtu k získání souhlasu se záměrem odstranit stavby a potřebné podklady a zároveň lhůtu k realizaci odstranění staveb. Vzhledem k tomu, že nájemní poměr skončil 1. 6. 2019 a od uvedeného data užívá žalobkyně předmětné budovy bez právního důvodu, je na místě závěr, aby obstarala souhlas k odstranění staveb a zajistila realizaci odstranění staveb v co nejkratší lhůtě. S ohledem na všechny uvedené skutečnosti tak soud považoval za přiměřenou k vyklizení pozemků a odstranění staveb lhůtu šesti měsíců od právní moci tohoto rozsudku.
27. O náhradě nákladů řízení v řízení o vyklizení a odstranění staveb soud prvního stupně ve vztahu mezi žalobkyní a žalovanou rozhodl dle ust. § 150 o. s. ř. tak, že zcela úspěšně žalované nepřiznal právo na náhradu nákladů řízení. Přihlédl k tomu, že žalobkyně bude povinna odstranit stavby, přičemž jí vzniknou v této souvislosti značné náklady. Za této situace žalobkyni zavázat k náhradě nákladů řízení považoval za přílišnou tvrdost, naopak měl za to, že příliš nezasáhne do ekonomických zájmů žalované, pokud jí výjimečně soud právo na náhradu nákladů řízení odepře i vzhledem k ekonomickému potenciálu žalované vyplývajícím například z výkazu zisku a ztrát žalované za rok 2018 a 2019. Měl za to, že posouzení celé žaloby na vyklizení a odstranění staveb do značné míry spočívalo na výkladu pojmu zjevné zneužití práva, což je pojem v právním řádu relativně neurčitý a tento závěr vždy záleží na posouzení konkrétních okolností případu. I z tohoto Shodu s prvopisem potvrzuje Ema Pithardová.

důvodu by považoval vůči žalobkyni za nepřiměřeně tvrdé, aby krom nákladů na odstranění stavby dále hradila i náklady tohoto řízení. Dospěl k závěru, že jsou zde dány důvody hodné zvláštního zřetele svědčící pro závěr, že výjimečně náhradu nákladů řízení úspěšné žalované nelze přiznat.

28. Stejnou úvahou byl soud prvního stupně veden při nepřiznání náhrady nákladů řízení ve vztahu mezi žalobkyní a vedlejším účastníkem. Stejně jako v případě řízení o určení neplatnosti výpovědi dospěl k závěru, že vedlejší účastník byl zastoupen totožným právním zástupcem jako žalovaná, její právní postup a tvrzení odpovídala tvrzení žalované a soud tak nezasáhne fatálním způsobem do jejích ekonomických zájmů, pokud jí právo na náhradu nákladů řízení vůči žalobkyni nebude přiznáno.
29. O vrácení soudního poplatku ve výši 2 000 Kč soud prvního stupně rozhodl dle ust. § 10 odst. 1 zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, neboť žalobkyně jej zaplatila, aniž k tomu byla povinna, když soud její změnu žaloby učiněnou před vyhlášením rozsudku nepřipustil (výrok VI.).
30. Proti tomuto rozsudku podali účastníci a vedlejší účastník odvolání.
31. Žalobkyně se domáhala jeho zrušení a vrácení věci soudu prvního stupně k dalšímu řízení, případně jeho změny tak, aby odvolací soud její žalobě vyhověl a žalobu žalované zamítl. Na počátku uvedla, že jestliže stavby řádně koupila a nyní jí bylo uloženo je odstranit vlastním nákladem, vnímá to jako vyvlastnění. Trvala na tom, že orgány žalované rozhodly o prodeji pozemků žalované. Shrnula, že stavby byly postaveny již v roce 1936. Zdůraznila, že nájem vedlejšího účastníka vznikne až předáním vyklizených pozemků, že předmětem memoranda je hlavní nádražní budova a okolní pozemky, argumentace veřejným zájmem je podle ní zavádějící, za vadné zjištění považovala, že území je dlouhodobě revitalizováno, odstraňovány jsou pouze stavby dočasné. K neplatnosti výpovědi ze dne 19. 11. 2018 uvedla, že soud prvního stupně měl provést výslechy členů představenstva žalované aj. H. a dalších navrhovaných svědků. Bez těchto důkazů jsou skutková zjištění nedostatečná. Podle ní na straně žalované neexistuje vůle dát výpověď, protože o ni nerozhodlo představenstvo a dozorčí rada žalované. Výpověď podepsala neoprávněná osoba, Ing. Z. S., MBA. Pokud jde o podpisový řád z 9. 10. 2018, nelze z něho podle žalobkyně vycházet, nejde o autorizovaný dokument. K aplikaci ust. § 440 o.z. uvedla, že v řízení nebylo prokázáno, že by orgány žalované bez odkladu jednání Ing. Z. S., MBA, dodatečně schválily, byl proto z něho zavázán sám. Nesouhlasila s názorem, že by nebylo třeba rozhodnutí představenstva a dozorčí rady, neboť působnost dozorčí rady plyne z čl. 48 odst. 1 písm. c) stanov žalované, podpořena je § 14 zákona č. 77/2002 Sb. Výklad odporuje i podpisovému řádu, podle kterého smlouvy, k jejichž uzavření (a proto i výpovědi) je potřeba předchozího souhlasu dozorčí rady, musí být vždy rozhodnuty ve sboru. Za lichý považovala odkaz na ust. § 166 o.z. Jednání zaměstnanců může být podrobeno testu existence přijatého potřebného usnesení. Podle ní Ing. Z. S., MBA věděl, že orgány žalované schválily prodej pozemků a nerozhodly o výpovědi a odstranění staveb, přesto výpověď signoval, což je důvod neplatnosti podle § 580, § 588 o.z. Za nekorektní považovala odkaz na výpověď ze dne 30. 7. 2020, kterou napadla neplatností, což soud prvního stupně odmítl projednat. Znovu poukázala na to, že nebyl proveden výslech svědků, kterým mělo být prokázáno, že žalovaná nejedná poctivě ve smyslu § 6 o.z. a poukázala na to, že vztahy 20 let fungovaly dle smlouvy, kterou nepodepsala oprávněná osoba a k níž nedala souhlas správní rada dle § 4d písm. e) zákona č. 9/1993 Sb. Neplatnou smlouvu nelze vypovědět. Výrok o odstranění staveb považovala za zmatečný a nevykonatelný. Podle ní je na věc přílehlavější judikatura Nejvyššího soudu jí označená, tedy rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1226/2015, 22 Cdo 4681/2009, 22 Cdo 828/2017, 22 Cdo 746/2007. K soudem prvního stupně citovanému rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 604/2013 uvedla, že se jednalo o odstranění stavby technické vybavenosti, stavba byla postavena jako dočasná, vlastník staveb porušoval podmínky nájemní smlouvy. Na věc proto nedopadá. V rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 4884/2015 jde o shodnou věc. Nesouhlasila s tím, že neprokázala trvalost stavby. Žalovaná nikdy netvrdila, že šlo o stavby dočasné. Stavby mají trvalý charakter. Shodu s prvopisem potvrzuje Ema Pithardová.

Právo k pozemkům na ni po dražbě přešlo a bylo trvalé. K nájemní smlouvě navrhovala výslech bývalého jednatele Ing. M. Č. a Ing. V., který smlouvu podepisoval. Dvacet let nebylo sporu, že je trvalým uživatelem, dlouhodobě jí byl slibován prodej pozemků. Pokud smlouva byla označena za nájemní, nelze jí vyčítat, že jí tak označuje. Ačkoli za ni jednala osoba s vysokoškolským vzděláním, judikatura o privativní novaci jí nebyla známa. V té době šlo o rovnocenná vlastnická práva ke stavbě a pozemku, změna nastala až v souvislosti s rozhodnutím Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 240/97. Tehdejší jednatel tak nemohl jiný výklad předpokládat. Pokud bylo sjednáno, že je možné smlouvu vypovědět, nastal v takovém případě stav, jaký tu byl před uzavřením smlouvy. Pozemky mu byly předány zastavěné jeho stavbami. Tvrdila, že k privativní novaci její úmysl nesměřoval. Poukázala na to, že právní úkony je třeba vykládat nejen podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li takto vůle v rozporu s jazykovým projevem. Výklad žalované nelze přijmout, neboť neexistovala vůle nahradit trvalé právo právem dočasným, k tomu odkázala na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2698/2012, podle něhož zpravidla nájemní smlouva povede k zániku původního práva stavby trvalého charakteru a vlastníku stavby bude nadále svědčit toliko právo dočasné, není však vyloučeno, aby nájemní smlouva byla ve skutečnosti dohodou o úplatě za užívání pozemku bez vlivu na původní právo stavby trvalého charakteru. Znovu poukázala na to, že stavby užívala, rekonstruovala, napravovala závadný právní stav ohledně úhrady za užívání pozemků, což je jí nyní kladeno k tíži. Smlouva byla předložena tehdejšímu jednateři žalobkyně jako neměnná. To, že žalovaná respektovala trvalost, vyplývá i z toho, že dala souhlas s nástavbou dvou nadzemních podlaží a rekonstrukcí, která má živostnost minimálně 100 let. Ani žalovaná neměla v úmyslu založit smlouvou stav dočasný a ujednání v článku 6 nájemní smlouvy o vyklizení se týká jen nezastavěného pozemku par. č. xxx8. Dohoda o odstranění staveb neexistovala. Znovu opakovala, že jí žalovaná učinila závaznou nabídku na odkup pozemků a proto nelze žalobě vyhovět. Trvala na tom, že žalovaná je nepoctivou smluvní stranou ve smyslu ust. § 1729 o.z. a žalobě nelze vyhovět ani s odkazem na ust. § 6, § 8, § 580 o.z., tedy že žalovaná těží ze svého nepoctivého jednání. Žádala, aby bylo přihlédnuto i ke specifickému postavení žalované, jejíž jediným vlastníkem je Česká republika. K odvolání žalované a vedlejšího účastníka do výroku o náhradě nákladů řízení uvedla, že je považuje za vydané po právu. Na závěr odkázala na možnost smírného vyřešení věci s tím, že by hodnota staveb byla určena znaleckým posudkem.

32. Žalovaná a vedlejší účastník na straně žalované podali odvolání proti výrokům III., V. a VI. o náhradě nákladů řízení, kterým se domáhali jejich změny tak, aby byla žalobkyně povinna tuto náhradu zaplatit jak žalobci, tak vedlejšímu účastníku. Podle nich předpoklady pro použití ust. § 150 o. s. ř. nebyly dány a odměna advokáta včetně náhrady hotových výdajů měla být přiznána oběma za použití ust. § 12 odst. 4 a.t.
33. Žalovaná a vedlejší účastník na straně žalované ve vyjádření k odvolání žalobkyně navrhli potvrzení napadeného rozsudku ve výroku o věci samé a jeho změnu ve výroci o náhradě nákladů řízení dle jejich odvolání. Za nadbytečný považovali historický rozbor, provedený žalobkyní. Za podstatné považovali, že 3. 12. 1997 byla uzavřena nájemní smlouva, čímž, pokud žalovaná skutečně disponovala trvalým právním titulem k užívání pozemků, tento titul zanikl, neboť nájemní smlouva je titulem dočasným a představovala privativní novaci. Pozemky nyní užívá bez právního důvodu. K tomu odkázali na judikaturu Nejvyššího soudu, citovanou již soudem prvního stupně. K poukazu žalobkyně na použití nepřiléhavé judikatury uvedli, že závěry Nejvyššího soudu jsou formulovány obecně. Dále uvedli, že soudy právo nevytváří, ale aplikují, dotčená ustanovení zákona zde byla již v době uzavření nájemní smlouvy. Nesouhlasili s tím, že by šlo o smlouvu o placení a zdůraznili, že nájemní smlouvu žalobkyně přes dvacet let dodržovala. Nesouhlasili s tím, že by žalobkyně byla k uzavření nájemní smlouvy nucena okolnostmi. Žádný vztah k pozemkům před uzavřením nájemní smlouvy neměla. Mohla požadovat, aby soud např. zřídil věcné břemeno k pozemkům. Pokud tak neučinila, nemůže jí to omlouvat. Popřeli, že by k uzavření nájemní smlouvy byla žalobkyně nucena. K tvrzení o neplatnosti smlouvy uvedli, že s ním přišla žalobkyně proto, že není schopna závěr o privativní novaci vyvrátit. Argumentaci považovala za účelovou a lichou z Shodu s prvopisem potvrzuje Ema Pithardová.

důvodů uvedených soudem prvního stupně. Nájemní smlouva splňovala formální náležitosti, byla určitá a podepsána za obě strany oprávněnými osobami. Pokud by byla písemná smlouva neplatná, byla by uzavřena konkludentně, neboť se jí strany sporu po dvacet let řídily. Ing. Z. S., MBA byl oprávněn výpověď z 19. 11. 2018 podepsat podle podpisového řádu z 9. 10. 2018. Trvali na tom, že tím, že žalovaná dala žalobkyni další výpověď z 30. 7. 2020, potvrdila platnost původní výpovědi. Žalovaná neusiluje o vyvlastnění staveb, ale o jejich odstranění a vyklizení pozemků. Nečiní tak bezdůvodně, ale proto, aby mohlo dojít k revitalizaci území, která je dlouhodobě připravována v součinnosti s orgány veřejné moci. Vůči všem vlastníkům postupuje shodně a nediskriminačně, aby rozvoj oblasti mohl být realizován koncepčně a uceleně. Podle nich rozpor s dobrými mravy nelze dovodit, k tomu odkázala na judikaturu Nejvyššího soudu, a to rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 2023/2013, 22 Cdo 740/99. Rozsudek nepovažovali za zmatený a nevykonatelný, neboť nároky na vyklizení a odstranění staveb lze uplatnit současně. K tomu odkázali např. na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 396/2003, 22 Cdo 740/99.

34. Podáním ze dne 28. 7. 2021 žalobkyně navrhla doplnění dokazování k tomu, že listina z 22. 11. 2017 byla nabídkou k odkupu pozemků, neboť příslušné orgány žalované vydaly příslušná usnesení. Konkrétně navrhla provést důkaz usnesením představenstva žalované z 12. 9. 2017, kterým byl schválen souhlas dozorčí rady s prodejem nemovitostí, dozorčí rady žalované z 24. 10. 2017, kterým byl udělen souhlas s prodejem nemovitostí představenstvu, předkládacím materiálem k usnesení představenstva z 12. 9. 2017, výsledkem Ing. J. K., Mgr. M. Š. (zapisovatelé usnesení), výslech představenstva žalované, výslech členů dozorčí rady, výslech J. H. a Ing. P. K.
35. Žalovaná a vedlejší účastník poukázali na to, že jde o důkazy uplatněné v odvolacím řízení po jeho koncentraci, výjimky dle ust. § 205a o. s. ř. na věc nedopadají. K usnesením uvedli, že jsou obecná, že neschvalují prodej pozemků žalobkyni, že jde o interní rozhodnutí, která poskytují mandát k vedení jednání o prodeji pozemků, nebyla adresována jiným osobám. Žádný z tam uvedených pozemků nebyl prodán. Žádné z rozhodnutí ani jiný důkaz nemohl zpochybnit závěr o privativní novaci a nedůvodnosti žaloby. Sama poukázala na rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 9. 6. 2021, č.j. 93 C 46/2020-53, kterým byla žaloba na povolení vkladu vlastnického práva žalobkyně zamítnuta s tím, že dopis z 22. 11. 2017 nelze považovat za návrh na uzavření smlouvy, ale o pouhé zjišťování zájmu žalobce o odkoupení pozemků.
36. Žalobkyně k tomu uvedla, že v průběhu řízení měla povšechnou informaci o existenci usnesení, neznala jejich dataci, pořadová čísla, nemohla je označit. Usnesení jí poskytla Mgr. et Mgr. Liběna Šrámková, LL. M, zástupkyně pana J. K., který čelí obdobnému požadavku na odstranění staveb. Ta usnesení získala postupem podle zákona č. 106/1999 Sb. od žalované v květnu a červnu 2021. Jde proto o důkazy přípustné. V replice k předchozímu podání žalované a vedlejšího účastníka uvedla, že navrženými důkazy hodlá prokazovat, že šlo o stavby trvalé, že při uzavírání nájemní smlouvy neexistovala vůle k privativní novaci, že získala nabídku na odkup pozemků na základě těchto usnesení, že žalovaná je nepoctivou smluvní stranou, že existuje rozpor v tom, že prodej pozemků byl schválen vrcholnými orgány žalované, podání výpovědi nikoli, že požadavek na odstranění staveb je v rozporu s dobrými mravy a že žalovaná je nekorektní stranou. Podle ní žalovaná existenci usnesení popírala, doufala, že jejich existence nevyjde najevo. Jestliže žalovaná neschválila prodej konkrétní osobě, neznamená to, že by neschválila prodej konkrétní. Že byl prodej schválen její osobě, navrhovala prokázat označenými důkazy, které jsou relevantní, nikoli obstrukční. Nesouhlasila s tím, že usnesení jsou interními rozhodnutími, které žalovanou nezavazují. Představenstvo schválilo prodej, 19. 7. 2017 byl zpracován znalecký posudek, kterým byl proveden důkaz, orgány žalované tak schválily konkrétní prodej, nabídka byla učiněna dopisem z 20. 11. 2017. Až nyní řeší žalovaná představební odpovědnost, která není předmětem řízení. Rozvíjela teorii, že představební v dané věci nahrazují usnesení žalované a dovozovala tak danou odpovědnost žalované. Dále odkázala na své odvolání. Nesouhlasila s tím, že odstraněním staveb bude naplněn veřejný zájem na revitalizaci území. K tomu odkázala na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j. 6 As 65/2012-161. Dovožovala, že žalovaná po odstranění staveb prodá Shodu s prvopisem potvrzuje Ema Pithardová.

pozemky developerovi, v čemž veřejný zájem nelze spatřovat a vypočetla, že hrubý zisk developera z takové transakce bude 14 700 000 Kč, čemuž musí ustoupit jeho vlastnictví.

37. Usnesením ze dne 5. 5. 2021, č.j. 11 C 197/2019 – 484 soud prvního stupně rozhodl o vrácení zaplaceného soudního poplatku ve výši 2 000 Kč žalobkyni. Uvedl, že žalobkyně navrhla dne 15. 1. 2021 rozšíření žaloby, z čehož zaplatila soudní poplatek, soud ale rozšíření žaloby při jednání 21. 1. 2021 nepřipustil. Podle § 10 odst. 1 zákona č. 1 549/1991 Sb., proto rozhodl o vrácení zaplaceného soudního poplatku.
38. Proti tomuto usnesení podala žalobkyně odvolání. Uvedla, že nepřipuštění žaloby bylo vadné, žalobu proto „zopakovala“ a domáhala se určení neplatnosti výpovědi dané žalobkyni dopisem žalované ze dne 30. 7. 2020. Důvody ještě zopakovala v podání z 24. 9. 2021.
39. Odvolací soud po zjištění, že odvolání byla podána včas (§ 204 odst. 1 o. s. ř.), osobou oprávněnou (§ 201 o. s. ř.), postupem podle ust. § 212, § 212a o. s. ř. přezkoumal správnost napadených rozhodnutí a dospěl k závěru, že odvolání nejsou důvodná.
40. Pokud jde o žalobu na určení neplatnosti výpovědi z nájmu, odvolací soud souhlasí se soudem prvního stupně, že smlouva o nájmu z 3. 12. 1997, která se týkala nájmu pozemků, se řídila ust. § 663 a následující obč. zák. Nájem nebytových prostor byl upraven § 720 obč. zák., respektive zákonem č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Institut nájmu prostor sloužících k podnikání, jak je upravuje ust. § 2302 a následující o.z., který dopadá na pozemky i místnosti, předchozí právní úprava neznala. Za této situace odvolací soud souhlasí s názorem, že vzhledem k ust. § 3074 odst. 1 o.z. je třeba nadále věc posuzovat podle obecných ustanovení o nájmu, jak jsou uvedena v ust. § 2201 o.z. Tato ustanovení neobsahují obdobnou úpravu, jak je obsažena v ust. § 2314 odst. 3 o.z., podle níž lze podat k soudu žalobu na určení oprávněnosti (neplatnosti) výpovědi. Soud prvního stupně proto správně posuzoval právní zájem na požadovaném určení podle ust. § 80 o. s. ř., podle něhož určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, se lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem.
41. Odvolací soud nesouhlasí se soudem prvního stupně, který dovodil, že na požadovaném určení naléhavý právní zájem je. Opomněl posoudit, zda se žalobce domáhá určení neplatnosti právní skutečnosti či jde o posouzení právního vztahu, který na základě takové skutečnosti měl zaniknout, jak vyžaduje ust. § 80 o. s. ř. Nejvyšší soud ČR např. v rozhodnutí sp. zn. 29 Odo 539/2003 dovodil, že je-li posouzení platnosti právního úkonu otázkou předběžnou ve vztahu k řešení otázky (ne)existence práva nebo právního vztahu, který měl být tímto právním úkonem založen, změněn nebo ukončen, pak na takovém určení není dán naléhavý právní zájem ve smyslu ustanovení § 80 písm. c) o. s. ř. O takový případ jde zásadně i tehdy, domáhá-li se žalobce určení neplatnosti výpovědi z nájmu. Posouzení platnosti výpovědi z nájmu je totiž jen posouzením předběžné otázky předcházejícím úsudku, zda nájemní vztah nadále trvá nebo trval (jelikož touto výpovědí platně ukončen nebyl). Žalobkyně proto naléhavý právní zájem na požadovaném určení neměla a již proto měl soud prvního stupně její žalobu zamítnout.
42. Navíc je třeba souhlasit se soudem prvního stupně, že i v případě, kdyby se nájem transformoval na nájem prostor soužících k podnikání, by bylo třeba žalobu zamítnout, když nebyla dodržena lhůta plynoucí z ust. § 2314 odst. 3 o.z. (námitky žalobkyně doručeny žalované 18. 12. 2018, žaloba podána 25. 4. 2019, tj. po uplynutí lhůty 1+2 měsíce).
43. V dané věci žalovaná podala protinávrh na vyklizení pozemků a odstranění staveb, v rámci něhož jako otázku předběžnou bylo třeba posoudit platnost smlouvy z 3. 12. 1997 i výpovědi z 19. 11. 2018, na základě které měl nájem zaniknout. Odvolací soud dospěl k závěru, že k posouzení těchto

otázek soud prvního stupně učinil dostatečná skutková zjištění a věc správně posoudil i po právní stránce, proto na odůvodnění napadeného rozsudku odkazuje.

44. Smlouva sama je dostatečně určitá, má náležitosti vyplývající z ust. § 663 obč. zák., neboť je zde vymezen předmět nájmu, doba, cena i účel. Smlouvu uzavřel za žalovanou vrchní přednosta Správy dopravní cesty Praha-východ Ing. Z. V. Odvolací soud souhlasí se soudem prvního stupně, že k tomu byl z titulu svého pracovního zařazení u žalované oprávněn, čemuž nasvědčuje i vydaný podpisový řád a skutečnost, že sama žalovaná nikdy existenci nájemní smlouvy nezpochybňovala. Navíc soud prvního stupně správně s odkazem na příslušnou soudní judikaturu vysvětlil, že kdyby k překročení oprávnění ze strany pracovníka žalované došlo, šlo by o úkon, který by ji zavazoval již proto, že překročení oprávnění mohla namítat jen žalovaná, což neučinila. Nájemní smlouva tak byla uzavřena řádně.
45. Výpověď z 19. 11. 2018 učinila žalovaná prostřednictvím Ing. Z. S., MBA, ředitele regionální správy majetku Praha. Soud prvního stupně dovodil, že k tomu byl podle podpisového řádu žalované oprávněn. Žalobkyně namítala, že jde o neautorizovaný dokument. Tato listina byla do spisu založena ve fotokopii (č.l. 250 a násl.), po formální stránce má náležitosti podpisového řádu, neboť je uvedeno, kdo řád vydal, kdy byl schválen představenstvem, jsou zde vymezena podpisová oprávnění. Žalobce sice namítá, že nejde o autorizovaný dokument, nedoložil ale nic konkrétního, co by jeho pravost a správnost zpochybňovalo, tedy neuvedl nic, co by mohlo vést k pochybnostem o jeho pravosti a správnosti. Soud prvního stupně tak správně dovodil, že z něho vyplývalo oprávnění jednajících osoby dát žalobkyni výpověď z nájemní smlouvy. Výpověď sama je opatřena podpisem oprávněné osoby a razítkem žalované, je v ní uvedeno, komu je adresována. Není tak pochyb o tom, kdo komu výpověď dává a z obsahu výpovědi je zřejmé i to, jaká smlouva je vypovídána a proč. Nelze tak souhlasit s tím, že by výpověď byla neurčitá, že by nešlo o vůli žalované.
46. Důvodnou není ani námitka, že výpověď je neplatná, protože Ing. Z. S., MBA, věděl o nabídce na prodej pozemků. Dopis žalované adresovaný žalobkyni ze dne 22. 11. 2017 (č.l. 31), nelze za závaznou nabídku považovat. Z věty: „V případě, že o odkup pozemků za níže uvedených podmínek budete mít vážný zájem, sdělte nám to prosím co nejdříve, aby mohl být připraven návrh kupní smlouvy a tento zaslán k Vašemu odsouhlasení.“, nelze žalobkyní tvrzený závěr dovodit. Konečně ke stejnému závěru dospěl i katastrální úřad a soud, jak zjistil soud prvního stupně, a dodnes přes snahu žalobkyně ke změně vlastnických vztahů nedošlo. Žalované jako vlastníci pozemků proto nadále svědčí aktivní legitimace k podání žaloby na vyklizení pozemků a odstranění staveb na nich. Žalovaná pak podáním vzájemného návrhu deklarovala, že si za svou výpověď stojí, že sama o oprávnění jednajících osoby podat výpověď nepochybuje.
47. Odvolací soud souhlasí se soudem prvního stupně, že výpověď nájemní smlouvy dobrým mravům neodporuje a nejde ani o zneužití práva. Účastnice uzavřely nájemní smlouvu, sjednaly si v ní možnost výpovědi, tedy postupovaly v souladu se zákonnou úpravou, žádného nedovoleného jednání se nedopustily. Jestliže tak žalovaná postupovala v souladu se smlouvou, která zákonu neodporuje, ani jej neobchází, nelze v samotné výpovědi spatřovat nic protiprávního. Ani s přihlédnutím k tomu, že žalovaná v minulosti uvažovala o prodeji pozemků, od čehož ale následně ustoupila, rozpor s dobrými mravy dovodit nelze. Také právnická osoba může svou vůli změnit. Usneseními představenstva a dozorčí rady, na které žalobkyně odkazovala, mohla být tvořena vůle žalované ohledně toho, jak s pozemky bude naloženo. Rozhodně nemůže jít o závaznou nabídku k prodeji pozemků žalované. Takovou nabídku žalobkyně nedoložila, jak již bylo uvedeno, z jednání žalované je pak zřejmé, že od svého úmyslu následně ustoupila. Neexistuje tak závazná nabídka žalované na prodej pozemků žalobkyni a nelze tak dovozovat, že by s ohledem na předpokládanou změnu vlastnictví odporovalo dobrým mravům, aby jí nyní bylo uloženo pozemky vyklidit a stavby na nich odstranit. Že žalovaná postupuje stejně i vůči vlastníkům jiných staveb na svých pozemcích a nejde tak o selektivní šikanózní postup žalované, vysvětlil již soud prvního Shodu s prvopisem potvrzuje Ema Pithardová.

stupně. Odvolací soud souhlasí i s tím, že hlavním zájmem je revitalizace daného území. Jak uvedla sama žalobkyně, zájmy soukromých podnikatelů a zájmy veřejné se mohou prolínat. Tak je tomu i v daném případě, kdy z důvodu stavební uzávěry a memoranda lze vysledovat, že hlavním cílem je revitalizace daného území.

48. Lze tak ve shodě s názorem soudu prvního stupně dovodit, že na základě výpovědi nájemní právo žalobkyně k pozemkům zaniklo a má povinnost tyto pozemky vyklidit, tedy odstranit své movité věci na pozemcích se nacházející (§ 1040 o. z.).
49. Žaloba na vyklizení se nedotýká odstranění staveb. Žalovaná, chtěla-li docílit jejich odstranění, správně podala také žalobu na odstranění staveb. Stavby v návrhu rozsudečného výroku popsala a uvedla, na jakém pozemku se nachází, žalobní petit převzatý do výroku rozsudku byl proto určitý a vykonatelný. Obě strany sporu jsou seznámeny s právní úpravou i judikaturou k ní, jak ji uváděl soud prvního stupně i účastníci ve svých podáních, spornou otázkou bylo, zda uzavřením nájemní smlouvy došlo k privativní novaci, tedy nahrazení dosavadního závazku novým (§ 570 obč. zák.). Přitom Nejvyšší soud zastává názor, že nájemní smlouva zpravidla povede k zániku původního práva stavby trvalého charakteru a vlastníku stavby bude nadále svědčit toliko právo dočasné (např. rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 2698/2012).
50. V posuzovaném případě účastníci sjednali nájemní smlouvu, v níž se výslovně o stavbách ve vlastnictví žalobkyně nehovoří, z okolností je ale zřejmé, že hlavním důvodem pro uzavření smlouvy byla skutečnost, že na pozemcích má žalobkyně stavby ve svém vlastnictví, které vydrazila bez pozemků, které tak užívala bez právního důvodu. Účelem tedy byla úprava vztahů mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemků. Pokud by žalobkyně stavby nevladnila, neměla by důvod nájemní smlouvu uzavírat. Za této situace lze souhlasit se závěrem soudu prvního stupně, že uzavřením nájemní smlouvy došlo k nahrazení vztahu žalobkyně k pozemkům, které užívala bez právního důvodu, závazkem novým, dočasným. Jeho zánikem tak ztrácí oprávnění pozemky užívat, s čímž je spojena i povinnost odstranit stavby, které má na pozemcích ve svém vlastnictví. Uzavřením nájemní smlouvy se tak právo užívat pozemky pro umístění staveb změnilo na právo dočasné a zánikem nájemní smlouvy zaniklo. Žalobkyně tak má povinnost z pozemků stavby odstranit. Ohledně dobrých mravů a zneužití práva platí to, co již bylo uvedeno. Jestliže žalobkyně uzavřela nájemní smlouvu, tedy měla dočasné právo k pozemkům, měla si být vědoma toho, že tento vztah může způsobem uvedeným ve smlouvě i proti její vůli skončit. Že by nájemní smlouva měla být jen dohodou o úplatě za užívání pozemku, ze smlouvy neplyne.
51. S ohledem na uvedené již odvolací soud nepovažoval za nutné doplňovat dokazování o důkazy k prokázání toho, že došlo k uzavření kupní smlouvy ohledně pozemků a že při uzavření nájemní smlouvy nebyla vůle účastníků změnit charakter staveb z trvalých na přechodné, když z nájemní smlouvy a okolností, za kterých byla uzavřena, plyne opak.
52. Výrokem VII. soud prvního stupně rozhodl o vrácení zaplacení soudního poplatku ze žaloby, neboť její změnu spočívající v rozšíření žaloby o určení neplatnosti další výpovědi nepřipustil. Jestliže změna žaloby nebyla pravomocně připuštěna, soud prvního stupně o vrácení zaplaceného soudního poplatku z rozšíření žaloby rozhodl v souladu s ust. § 10 odst. 1 zákona č. 549/1991 Sb. Odvolací soud proto napadený rozsudek ve výrocih I., IV. a VII. jako věcně správný podle ust. § 219 o. s. ř. potvrdil.
53. Odvolací soud souhlasí se žalovanou, že při rozhodování o náhradě nákladů řízení důvody pro postup podle ust. § 150 o. s. ř. splněny nebyly. Podle tohoto ustanovení nemusí soud výjimečně náhradu nákladů řízení zcela nebo zčásti přiznat, jsou-li tu důvody zvláštního zřetele hodné. Při posuzování této otázky soud přihlíží k majetkovým, sociálním, osobním a dalším poměrům všech účastníků řízení, k okolnostem, které vedly k uplatnění nároku, k postoji účastníků v řízení apod. Jen v tom, že žalobkyně byla v řízení neúspěšná, důvody zvláštního zřetele hodné shledat nelze. Shodu s prvopisem potvrzuje Ema Pithardová.

Nelze je dovodit ani z toho, že žalovaná a vedlejší účastník byli zastoupeni stejným advokátem. Takové zastoupení občanský soudní řád nezakazuje a vyhláška č. 177/1996 Sb., advokátní tarif – dále a. t., s tím v ust. § 12 odst. 4 počítá. Soud prvního stupně měl proto podle ust. § 142 odst. 1 o. s. ř. uložit povinnost k náhradě nákladů v obou případech žalobkyni, a to ve vztahu k žalované i vedlejšímu účastníku.

54. Jak soud prvního stupně správně vypočetl v bodě 88 odůvodnění svého rozsudku, učinil zástupce žalované a vedlejšího účastníka 13 úkonů právní služby. Předmětem řízení bylo určení neplatnosti právního jednání k nemovité věci, kde tarifní hodnota podle § 9 odst. 4 písm. b) a. t. činí 50 000 Kč, dále nájem nemovitostí, kde tarifní hodnota činí podle § 9 odst. 3 písm. b) a. t. 35 000 Kč, tarifní hodnotou je tak součet obou hodnot (§ 12 odst. 3 a. t.), tedy částka 85 000 Kč. Odměna za jeden úkon právní služby podle § 7 a. t. činí 4 500 Kč, podle ust. § 12 odst. 4 a. t. se snižuje o 20 %, tedy na 3 600 Kč, dále k ní náleží náhrada hotových výdajů dle § 13 odst. 3 a. t. ve výši 300 Kč, což při 13 úkonech činí $13 \times 3\,600 + 13 \times 300 = 50\,700$ Kč, s náhradou za 21 % DPH dle § 137 odst. 3 o. s. ř. 61 347 Kč. S ohledem na uvedené odvolací soud výroky o náhradě nákladů řízení II., II., V. a VI. změnil tak, že žalobci uložil povinnost zaplatit žalované a vedlejšímu účastníku na straně žalované každému částku 61 347 Kč. O lhůtě k plnění rozhodl podle ust. § 160 odst. 1 o. s. ř. a o tom, že tyto náklady je třeba zaplatit k rukám právního zástupce žalované, podle ust. § 149 odst. 1 o. s. ř.
55. Usnesením ze dne 5. 5. 2021 soud prvního stupně rozhodl o vrácení zaplaceného soudního poplatku ve výši 2 000 Kč z rozšíření žaloby, když návrh nebyl připuštěn. Z výše uvedeného vyplývá, že o vrácení tohoto poplatku již dříve rozhodl soud prvního stupně výrokem VII. rozsudku ze dne 21. 1. 2021. Nebyly tak splněny podmínky pro to, aby soud prvního stupně o vrácení tohoto poplatku rozhodoval znovu. Odvolací soud proto tento výrok podle ust. § 219a odst. 1 o. s. ř. zrušil.
56. O náhradě nákladů odvolacího řízení odvolací soud rozhodl podle ust. § 142 odst. 1 o. s. ř. Žalovaný a vedlejší účastník byli v odvolacím řízení úspěšní, mají proto právo na náhradu účelně vynaložených nákladů za právní zastoupení advokátem. Ten v odvolacím řízení sepsal odvolání do výroku o náhradě nákladů řízení, sepsal vyjádření k odvolání ze dne 10. 5. 2021, k návrhu na doplnění dokazování ze dne 18. 8. 2021, vyjádření ze dne 29. 9. 2021 a účastnil se jednání 6. 10. 2021. Za těchto 4,5 úkonů právní služby advokáta (§ 11 a. t.) mu náleží $4,5 \times 3\,600 + 5 \times 300 = 17\,700$ Kč, s náhradou za 21 % DPH jde o 21 417 Kč.

Poučení:

Proti výrokům, jimiž byl potvrzen výrok o zamítnutí návrhu na určení neplatnosti výpovědi, výrok o vyklizení pozemků a odstranění staveb, je přípustné dovolání, jestliže na základě dovolání, podaného do dvou měsíců od doručení rozhodnutí k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu prvního stupně, dospěje dovolací soud k závěru, že napadené rozhodnutí 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 vyřešená právní otázka posouzena jinak.

Proti výrokům o náhradě nákladů řízení a vrácení soudního poplatku není dovolání přípustné (§ 238 odst. 1 písm. c/, h/ o. s. ř.).

Praha 6. října 2021

Shodu s prvopisem potvrzuje Ema Pithardová.

JUDr. Jiří Cidlina v. r.
předseda senátu