



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Martina Jachury a soudkyň Mgr. Zdeňky Burdové a Mgr. Jitky Stibralové ve věci

žalobkyně: **Ing. T. M.**, narozena xxx
bytem xxx
zastoupena prof. JUDr. Martinem Kopeckým, advokátem
sídlem kanceláře Revoluční 1546/24, Praha 1

proti
žalovanému: **Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**,
IČ 697 97 111
sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Praha 2

o odstranění staveb ve vlastnictví žalované stojících na pozemcích žalobkyně

k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 12. června 2024
č. j. 18 C 369/2022-110

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se mění tak, že se žaloba na uložení povinnosti odstranit stavbu skleníků nezapsané v katastru nemovitostí ve vlastnictví žalované na její náklady z pozemku parc. č. xxx/10 v k.ú. Xxx, obec Praha, se zamítá.
- II. Žalobkyně je povinna nahradit žalované náklady řízení před soudy obou stupňů ve výši 4 500 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku

Odůvodnění:

1. Shora označeným rozsudkem soud prvního stupně uložil žalované povinnost na své náklady odstranit z pozemku parc. č. xxx/10 ve vlastnictví žalobkyně v k.ú. Xxx, obec Praha, stavby skleníků nezapsané v katastru nemovitostí ve vlastnictví žalované do 90ti dnů od právní moci rozsudku (výrok I.) a zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení částku 64 834,50 Kč k rukám prof. JUDr. Martina Kopeckého, advokáta, do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok II).

2. Takto bylo rozhodnuto o žalobním návrhu došlém soudu dne 22. 12. 2022, ve kterém žalobkyně tvrdila, že je vlastníkem pozemků parc. č. xxx//7, 8, 9 a 10 v k.ú. Xxx (dále jen „předmětné pozemky“). Je právní nástupkyní paní T. Z., nar. xxx, zemřelé dne xxx, které byly předmětné pozemky vráceny v restituci, a to rozhodnutím Magistrátu hlavního města Prahy, Pozemkového úřadu ze dne 24. 11. 1995 sp. zn. PÚ 5996/92. Povinným subjektem, který pozemky vydával, byl Vxxx xxx xxxI Xxx, státní příspěvková organizace, který měl ke dni vydání pozemků právní předchůdkyni žalobkyně právo s předmětnými pozemky hospodařit. Na předmětných pozemcích jsou umístěny konstrukce skleníků, které tam byly vybudovány před rokem 1989, kdy tyto pozemky byly ve vlastnictví státu. Vlastníkem těchto skleníků je žalovaná. Předmětné skleníky se na pozemcích žalobkyně nacházejí neoprávněně bez řádného právního titulu. Žalobkyně se domáhá odstranění těchto staveb, a to jednak z důvodu absence řádného právního titulu k jejich umístění na cizím pozemku, jednak z důvodu jejich havarijního a zcela nevyhovujícího technického stavu. Po žalobkyni nelze spravedlivě požadovat, aby na pozemcích v jejím vlastnictví trpěla torza skleníků, které absolutně znemožňují jakékoli využívání pozemků, na kterých stojí a tyto pozemky zcela znehodnocují.
3. Usnesením soudu prvního stupně ze dne 28. 3. 2023 č.j. 18 C 369/2022-32 ve spojení s usnesením Městského soudu v Praze ze dne 16. 5. 2023 č.j. 16 Co 142/2023-38 bylo řízení ohledně odstranění staveb, a to skleníků na pozemcích parc. č. xxx/7, xxx/8 a xxx/9 přerušeno, a to do skončení správního řízení o odstranění stavby, které je vedeno u Městské části Praha 21, Úřad městské části – odbor stavební. Předmětem řízení tak nadále zůstalo odstranění stavby skleníků na pozemku parc. č. xxx/10 v k.ú. Xxx.
4. Žalovaná navrhovala zamítnutí žaloby s tím, že skleníky nejsou neoprávněnou stavbou, tato oprávněnost nemohla zaniknout v důsledku následné změny ve vlastnictví pozemku, i v případě, pokud by žalovaná připustila existenci nájemního vztahu, který vznikl dle § 22 zákona o půdě, muselo by platně dojít k ukončení tvrzeného nájemního vztahu, a to např. dohodou nebo výpovědí jedné ze smluvních stran, k tomu však v daném případě nedošlo.
5. Mezi účastníky nebylo sporu o tom, že právní předchůdkyně žalobkyně nabyla předmětný pozemek v rámci restitučního řízení. Nesporným bylo rovněž to, že na předmětném pozemku se nacházejí skleníky, které jsou ve vlastnictví žalované. Právní předchůdkyně žalobkyně trhovou smlouvou ze dne 4.9.1958 prodala Úxxx xxx xxxI XxxA, národní podnik, celý zahradnický areál při č.p. xxx v xxx, když ve smlouvě trhově byly vymezeny pozemkové parcely, které do zahradnického areálu patřily. Ústřední podnik pro zeleninová a květinová semena, národní podnik, byl státní organizací, která byla právním předchůdcem dalších státních organizací, které na předmětném pozemku hospodařily (SxxxA, národní podnik, SxxxA, oborový podnik, Vxxx xxx xxxI Xxx u Prahy, Vxxx xxx xxxI Xxx, příspěvková organizace). Dne 29. 2. 2020 nabyl do svého vlastnictví skleníky, které jsou umístěny na předmětném pozemku, Pozemkový fond ČR, jehož právním nástupcem byl Státní pozemkový úřad jako organizační složka státu.
6. Soud prvního stupně po provedeném dokazování (podrobně napadený rozsudek strana 4 až 5) dospěl k závěru, že stavba skleníků na předmětném pozemku byla postavena v souladu s tehdy platnými právními předpisy. Svůj závěr opřel o to, že právnímu předchůdci žalované, Ússs sss sssA xxx, bylo vydáno Radou ONV Praha – sever rozhodnutí o přípustnosti stavby – skleníků – na pozemku č. katastru xxx a xxx tak, jak je uvedeno v rozhodnutí ze dne 23. 5. 1959 č. Výst.3495/1959, 4434/1959, přičemž skleníky byly vystavěny na pozemku, který v rozhodné době byl ve vlastnictví státu (tato skutečnost byla mezi účastníky nesporná). Nejednalo se tak o nepovolenou stavbu – § 10 a 11 zák. č. 87/1958 Sb., o stavebním řádu, ve znění v té době platném. Pozemky pod skleníky získal stát na základě trhově smlouvy uzavřené s právní předchůdkyní žalobkyně dne 4. 9. 1958, tyto byly následně v rámci restitučního řízení vráceny právní předchůdkyni žalobkyně z důvodu nabytí předmětných pozemků státem v rozporu s restitučními zákony.

7. Po tomto závěru soud prvního stupně uplatněný nárok posuzoval podle § 22 odst. 2 a 5 zák. č. 229/1991 Sb., účinného do 31.12.2002, o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (dále jen „zákon o půdě“).
8. Uzavřel, že došlo ze zákona (§ 22 odst. 2 zákona o půdě) ke vzniku nájemního vztahu mezi vlastníkem pozemku (právní předchůdkyní žalobkyně) jako pronajímatelem a dosavadním uživatelem (právním předchůdcem žalované, jemuž zůstalo vlastnické právo ke stavbám skleníků) jako nájemci. Odkázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1399/2001, ve kterém uvádí, že s ohledem na dobu, kdy zákon o půdě byl přijat, je třeba uzavřít, že účelem založení nájmu bylo okamžité řešení právních vztahů mezi vlastníky a uživateli zemědělských a lesních pozemků po zrušení předchozích užívacích práv v době, kdy vlastníci pozemků a jejich uživatelé neměli ještě ani možnost se o nájemních vztazích a jejich podmínkách dohodnout. Zákonodárce proto přistoupil k řešení, jež by bylo považováno více méně za provizorní. Tento nájemní vztah s právem každé ze stran jej vypovědět dle § 22 odst. 2 a 8 zákona o půdě však nepřechází na osobu, která věc začala užívat až po účinnosti zákona o půdě. Zdůraznil, že předmětný pozemek byl vydán v rámci nápravy krivd způsobených totalitním režimem a v tomto kontextu lze stěží připustit takovou interpretaci § 22 odst. 2 a 8 zákona o půdě, která by ve své podstatě znamenala pro žalobkyni jako právní nástupkyni původní restituenty vydání trvale znehodnocených pozemků oproti jiným zemědělským pozemkům (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2009/2011). Tedy nájemní vztah poté, co vlastnické právo ke skleníkům přešlo na žalovanou, nepřešlo spolu s tímto právem nájmu k předmětnému pozemku tak, aby jej žalovaná mohla nadále užívat a nestíhala ji povinnost k odstranění staveb na něm umístěných.
9. Závěrem soud prvního stupně poukázal na to, že v řízení vedeném u Obvodního soudu pro Prahu 3 pod sp. zn. 4 C 148/2023 soud schválil smír stejných účastníků. Žalobkyně se domáhala vydání bezdůvodného obohacení za umístění skleníků na jejím pozemku a žalovaná v rámci tohoto řízení žalovaný nárok uznala, tj. že skleníky se nyní na pozemku žalobkyně nacházejí bez právního důvodu a zavázala se žalobkyni uhradit bezdůvodné obohacení. Taktéž poukázal na to, že místním šetřením bylo zjištěno, stavby jsou v havarijním stavu. Žalovaná se tak fakticky jako vlastníka těchto staveb nechová, neboť jim neposkytuje řádnou péči a údržbu, tyto stavby dlouhodobě neplní svoji funkci, pro kterou byly na pozemcích žalobkyně umístěny, tj. pěstování a šlechtitelství rostlin.
10. Výrok o nákladech řízení ve vztahu mezi účastníky vyšel z § 142 odst. 1 o. s. ř., kdy soud prvního stupně přiznal náhradu nákladů řízení v plné výši úspěšné žalobkyni.
11. Rozsudek napadla žalovaná včasným odvoláním. Navrhla, aby odvolací soud rozsudek změnil tak, že se žaloba zamítá. Namítla, že stavba skleníku na předmětném pozemku byla v 50., resp. 70 letech postavena vlastníkem pozemku, kterým byl stát, v době jejího vzniku existoval občanskoprávní titul k jejímu zřízení, a to vlastnické právo stavebníka k pozemku. Tento titul nemohl zaniknout jen v důsledku následné změny ve vlastnictví pozemku. Nejedná se tak o neoprávněnou stavbu a nelze se domáhat jejího odstranění dle § 1085 či § 1042 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o.z.“). Rovněž zopakovala, že právo mít na pozemku stavbu nemohlo žalované zaniknout ani v důsledku tvrzeného zániku tvrzeného nájemního vztahu dle zákona o půdě. Nedošlo k jeho ukončení dohodou ani výpovědí jedné ze stran. Případný nájemní vztah nezankl ani z důvodu změny vlastnického práva ke stavbě, která je stále ve vlastnictví státu, došlo pouze ke změně organizace vykonávající správu s majetkem ve vlastnictví státu.
12. Žalobkyně se k odvolání žalované vyjádřila tak, že původní možná trvalý titul byl nahrazen titulem dočasným, vztahem nájemní dle § 22 zákona o půdě. Ke dni vydání restitučního rozhodnutí předmětné pozemky užíval Vxxx xxx xxxI, příspěvková organizace, který je právnickou osobou odlišnou od státu, provozoval ve sklenících šlechtitelskou činnost. Nájemní vztah dle § 22 zákona o půdě vznikl mezi právní předchůdkyní žalobkyně a Vxxx xxx xxxI, příspěvková organizace. Ten dne 29. 2. 2000 převedl stavby skleníků Pozemkovému fondu České republiky, čímž muselo dojít k zániku nájemního vztahu, neboť fond byl odlišnou právnickou osobou než ústav. Nájem

zřízený zákonem svědčil dle žalobkyně pouze konkrétní právnické osobě, a to ústavu. V roce 2000 došlo pouze k prostému předání staveb, které k přechodu nájmu vést nemohlo. Taktéž žalobkyně namítla, že právo nájmu se promlčelo, pokud nezaniklo jiným způsobem. K námitce žalované, že nájemní vztah nebyl ukončen, uvedla, že k jeho případnému ukončení došlo opuštěním pozemků ústavem a nebylo třeba jej ukončovat jiným způsobem, také nejpozději předáním staveb fondu zanikl též účel nájmu zřízeného zákonem, kterým bylo provozování šlechtitelské činnosti.

13. Odvolací soud dle ust. § 212 a § 212a o. s. ř. přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně v napadeném rozsahu včetně řízení, které vydání rozsudku předcházelo, a došel k závěru, že odvolání žalované je důvodné.
14. Soud prvního stupně provedl řádné dokazování a zjistil skutkový stav v dostatečném rozsahu potřebném pro rozhodnutí. Nesprávně však věc posoudil po stránce právní.
15. Odvolací soud se soudem prvního stupně souhlasí v jeho závěru, že stavba skleníku na předmětném pozemku je stavbou oprávněnou. Stavba skleníků byla vybudována na základě žádosti Úxxx xxx xxx xxxA, o které Rada Okresního národního výboru Praha-sever, Praha III dne 23. 5. 1959 rozhodla, že souhlasí s vybudováním skleníků, kotelny, sociálního zařízení a skladovacích prostot, jak zjistil soud prvního stupně. Dne 18. 2. 1976 bylo vydáno rozhodnutí ONV Praha 9 pod č.j. 521/76/výst/Ja/Ti o přípustnosti stavby skleníků LUR 4–48 v areálu provozovny SxxxA v xxx včetně ústředního vytápění. Dne 18. 2. 1976 je pod č.j. 5724/75/výst/Ja/Ti bylo vydáno rozhodnutí o povolení k uvedení stavby do trvalého provozu (užívání) odborem výstavby ONV v Praze 9 jako stavebním úřadem (správní budovy a skleníků v provozovně SxxxA v xxx, č. katastru xxx a xxx). Na základě tohoto zjištěného skutkového stavu je zřejmé, že nešlo o neoprávněnou stavbu. Stavba skleníků byl vybudována socialistickou organizací na pozemcích státu a její uvedení do trvalého provozu bylo povoleno. Žalobkyně ani ničeho netvrdila, že stavba skleníků byl zbudována bez jakéhokoliv povolení.
16. Dále však již soud prvního stupně rozhodl v rozporu s konstantní judikaturou (srov. rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 3 Cdo 45/92 ze dne 9. 9. 1992, Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 83/2015 ze dne 25. 2. 2015, sp. zn. 22 Cdo 746/2007 ze dne 19. 3. 2007, sp. zn. 22 Cdo 828/2017 ze dne 8. 6. 2017, sp. zn. 33 Odo 1405/2005 ze dne 25. 10. 2006, sp. zn. 22 Cdo 1223/2015 ze dne 27. 5. 2015). S ohledem na předchozí závěr o oprávněnosti stavby skleníků je zřejmé, že ve věci dochází ke konkurenci dvou relativně samostatných a nezávislých režimů vlastnictví. U žalobkyně vlastnictví k pozemku a vlastnictví žalované ke stavbám skleníků na tomto pozemku stojícím. Tomu, aby tento střet byl vyřešen za použití § 1085 o. z. brání skutečnost, že zásah do vlastnictví (právní předchůdkyně) žalobkyně nebyl zásahem neoprávněným; právnímu předchůdci žalované ke zbudování staveb skleníků svědčil způsobilý právní důvod v době jejich výstavby (viz výše), zároveň byl stavebník vlastníkem předmětného pozemku. Nelze uzavřít, že ten, kdo zřídil stavbu skleníků, na to neměl právo. Ustálená judikatura k tomuto institutu stojí na stanovisku, že občanskoprávní neoprávněnost se musí vázat k okamžiku vzniku stavby ve smyslu práva, tedy že stavba byla neoprávněná od počátku. K tomu, aby stavbu bylo možno považovat za stavbu neoprávněnou nepostačuje ani případné dodatečné odpadnutí dřívějšího dovoleného titulu.
17. Odvolací soud poukazuje na rovnou ochranu všech forem vlastnictví, zavedenou do našeho právního řádu ústavním zákonem č. 100/1990 Sb. a znovu proklamovanou Listinou základních práv a svobod, která je součástí ústavního pořádku republiky (zákon č. 23/1991 Sb.). Tato rovná ochrana neumožňuje na posuzovanou věc nahlížet tak, že žalobkyně coby vlastník pozemku měla více práv, a že by se žalovaná, coby vlastník staveb skleníků na tomto pozemku stojících, musela podřídit panujícímu vlastnictví k půdě. Samotný průkaz žalobkyně vlastnického práva nepostačuje k vyhovění návrhu za situace, kdy žalované přísluší vlastnické právo ke skleníků, používající ve vzájemném poměru stejné ochrany. Ostatně zásada nedotknutelnosti vlastnictví nemůže být vykládána nikdy tak, že by šlo o právo ničím neomezené, jemuž by korespondovaly ničím neomezené povinnosti dalších subjektů. Ani vlastnické právo nelze vykonávat izolovaně a při jeho

ochraně přitom je nutno přihlížet k tomu, zda zde neexistují některá omezení vlastníka v jeho právu.

18. Závěrem odvolací soud podotýká, že právní předchůdkyně žalobkyně restituovala předmětný pozemek za situace, kdy stavba skleníků na tomto pozemku již byla vybudována, byla s ní srozuměna. Věděla, že skleníky jsou ve vlastnictví jiného vlastníka. Pokud se jedná o havarijní a neutěšený stav skleníků, nelze tento stav řešit žalobou na odstranění stavby podle předpisů soukromého práva, ale v rámci stavebního řízení (předpisu veřejného práva).
19. Odvolací soud proto postupem dle § 220 odst. 1 písm. a) o.s.ř. rozsudek soudu prvního stupně změnil ve výroku I. tak, že se žaloba na uložení povinnosti odstranit stavbu skleníků nezapsané v katastru nemovitostí ve vlastnictví žalované na její náklady z pozemku parc. č. xxx/10 v k.ú. Xxx, obec Praha, se zamítá.
20. O nákladech řízení před soudy obou stupňů (§ 224 odst. 2 o. s. ř.) rozhodl odvolací soud ve výroku II., přičemž žalovaná byla plně úspěšná (§ 142 odst. 1 o. s. ř.). Úspěšné žalované, která není zastoupena advokátem, byla přiznána náhrada nákladů dle § 151 odst. 3 o. s. ř., § 2 odst. 3 vyhl. č. 254/2015 Sb. ve výši paušální náhrady 300 Kč/úkon za 15 procesní úkonů (vyjádření k žalobě, vyjádření ze dne 31. 10. 2023, příprava a účast u jednání dne 3. 11. 2023, dne 10. 1. 2024, účast u místního šetření dne 15. 2. 2024, příprava a účast u jednání dne 6. 3. 2024, vyjádření ze dne 4. 4. 2024, příprava a účast u jednání dne 12. 6. 2024, odvolání, příprava a účast u odvolacího jednání dne 17. 9. 2024) v celkové výši 4 500 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku není dovolání přípustné, ledaže by Nejvyšší soud na základě dovolání podaného do dvou měsíců od jeho doručení u soudu prvního stupně dospěl 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 rozhodováno rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.

Jen proti výroku o nákladech řízení **není** proti tomuto rozsudku dovolání přípustné.

Praha 17. září 2024

Mgr. Martin Jachura v.r.
předseda senátu