



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

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Jana Fifky a soudců Mgr. Martiny Nyplové a JUDr. Aleny Bačinové ve věci

žalobkyně: **CHOVSERVIS, a. s.**, IČO 46505008  
sídlem Zemědělská 897, 500 03 Hradec Králové 3  
zastoupený advokátem JUDr. Milanem Jelínkem  
sídlem Sokolovská 5/49, 186 00 Praha  
doručovací adresa: Malé náměstí 124/15, 500 03 Hradec Králové

proti

žalovanému: [redacted], narozený dne [redacted]  
bytem [redacted], [redacted]  
zastoupený advokátem JUDr. Marcelem Marčíšinem  
sídlem Gočárova 1013/27, 500 02 Hradec Králové

**o odstranění stavby**

o odvolání žalobkyně proti rozsudku Okresního soudu v Hradci Králové ze dne 13. 5. 2020 č. j. 16 C 25/2006-514

**takto:**

- I. Rozsudek okresního soudu **se potvrzuje.**
- II. Žalobkyně je povinna nahradit žalovanému náklady odvolacího řízení ve výši 34.872,50 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalovaného.
- III. Žalobkyně je povinna nahradit České republice na účet Okresního soudu v Hradci Králové náklady odvolacího řízení ve výši 6.203 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.

### Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem okresní soud zamítl žalobu o odstranění výše specifikované stavby (výrok I). Žalobkyni uložil povinnost nahradit žalovanému k rukám jeho zástupce náklady řízení ve výši 25 958 Kč (výrok II) a dále povinnost nahradit České republice na účet Okresního soudu v Hradci Králové náklady řízení 1 270,50 Kč (výrok III), vše do tří dnů od právní moci rozsudku.
2. Vyšel ze zjištění, že právní předchůdce žalobkyně (Krajský plemenářský podnik, s. p.) zřídil předmětnou stavbu na pozemku ve vlastnictví státu, který měl ve správě. Pozemek i stavbu získala v rámci privatizace žalobkyně, která kupní smlouvou ze dne 20. 11. 1992 prodala stavbu žalovanému. Ohledně pozemku pod stavbou (a přístupové cesty) uzavřeli účastníci z důvodu nedořešené privatizace dne 17. 12. 1992 nájemní smlouvu, a to na dobu určitou, do 31. 12. 1999; součástí nájemní smlouvy byla i smlouva o smlouvě budoucí, dle níž se žalovaný zavázal žalobci za tam stanovených podmínek ve lhůtě do 31. 12. 1994 pozemek pod stavbou prodat. Přes výzvy žalovaného tak žalobce neučinil. Dne 31. 12. 1999 účastníci uzavřeli další nájemní smlouvu týkající se jak pozemku pod stavbou, tak i „parkoviště“ neboli přístupové cesty, s dobou trvání nájmu do 31. 12. 2005. Žalovaný se prodeje pozemku, resp. nahrazení projevu vůle žalobce ve stanovené lhůtě u soudu nedomáhal; doposud však platí žalobci za užívání pozemku náhradu.
3. Okresní soud, vázán ve svém rozhodování závěry vyjádřenými ve zrušujícím usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. září 2019 č. j. 19 Co 242/2019-390 (tehdy odvolací soud rozhodoval k odvolání žalovaného, když okresní soud žalobě na vyklizení vyhověl rozsudkem č.j. 16 C 25/2006-334 ze 6.3.2019 – poznámka soudu), tedy že v daném případě se původně jednalo o stavbu oprávněnou, kterou postavil vlastník na svém pozemku a uzavřením nájemní smlouvy na pozemek pod stavbou došlo k privativní novaci, tedy právo trvalého užívání pozemku se změnilo na právo dočasné /viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. prosince 2015 sp. zn. 22 Cdo 4884/2015/, měl v dalším řízení toliko posuzovat, zda požadavek žalobce na odstranění stavby není v rozporu s dobrými mravy, resp. není zneužitím práva (dříve § 3 obč. zák., nyní § 8 o. z.).
4. Soud prvního stupně následně zjistil, že předmětnou stavbu tvoří unimobuňky v ocelové konstrukci, které nelze rozebrat, aniž by je bylo možno znovu použít. Stavbu nelze demontovat ani přemístit jinam; takový zásah by představoval úplné znehodnocení stavby. Také případné odstranění stavby by si vyžádalo vysoké náklady. Žalovaný užívá stavbu jako své sídlo pro podnikání od roku 1992, tedy od svých 18 let. Zajištění nového sídla by nepochybně znamenalo obrovské náklady; přitom žalovaný zaplatil žalobkyni řádnou cenu za objekt, který měla na své náklady odstranit dávno předtím ona, aniž by mu sdělila, že je určen k demolici. Obvyklá cena stavby činila (v roce 2016) 5 680 000 Kč, zatímco pozemku toliko 740 000 Kč. Odstranění stavby by vlastníkovu pozemku nepřineslo odpovídající prospěch, zatímco majetek žalovaného by se výrazně snížil. Žalobce vlastní ve svém areálu více než 35 000 m<sup>2</sup> pozemků, přičemž pozemek st. p. č. ■■■■■, který je zastavěn stavbou žalovaného, má výměru 446 m<sup>2</sup>. Soud sice připustil, že po odstranění stavby žalovaného by bylo možno pozemky žalobkyně lépe využít, avšak stavba žalovaného nemůže podnikání žalobkyně zásadně ohrozit či omezit a svůj záměr týkající se uvažované stavby a parkoviště může realizovat na jiných svých pozemcích. Žalovanému nelze vytýkat, že za situace, kdy jej žalobkyně ujišťovala, že mu pozemek prodá, nepodal žalobu ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Nebýt takového ujišťování a dobrých vztahů účastníků, žalovaný by žalobu nepochybně podal. Byla to tedy žalobkyně, kdo od svých slibů pozemek pod stavbou prodat žalovanému po změně ve vedení ustoupil, změnil svoji podnikatelskou strategii a rozhodl o využití pozemku pro rozšíření svých podnikatelských aktivit. Žalovaný navíc po celou dobu platí žalobkyni z pozemku nájemné. Z výše uvedených důvodů okresní soud shledal

podmínky pro odepření ochrany vlastnickému právu žalobkyně a žalobu zamítl. O nákladech řízení mezi účastníky rozhodl podle § 142 odst. 1 o. s. ř., o nákladech státu podle § 148 odst. 1 o. s. ř.

5. Proti tomuto rozsudku se žalobkyně v zákonné lhůtě odvolala. Vyzdvihla, že uzavřením nájemní smlouvy zaniklo právo trvalého užívání pozemku a od 1.1.2006 je žalovaný se svou stavbou na cizím pozemku. Podle přesvědčení žalobkyně musí žalovaný nést za současný stav odpovědnost, neboť se nechoval dostatečně obezřetně a do stávající situace se dostal svojí vinou proto, že nevyužil ustanovení smlouvy o smlouvě budoucí kupní; navíc se jedná o podnikatele. Žalobkyně rovněž nesouhlasila s naplněním podmínky vážného poškození žalovaného, když stavba by odstraněním rozhodně nebyla znehodnocena zcela. Tvoří ji unimobuňky, jež jsou ze své povahy určeny k tomu, aby byly v případě potřeby modulární a přenosné, byť samozřejmě jejich přemístěním dojde k negativním dopadům do majetkových poměrů žalovaného; s ohledem na okolnosti případu však žalovaný musel a musí při vynaložení obvyklé pozornosti se ztrátou hodnoty stavby počítat. Žalobkyně zopakovala, že má v areálu sídlo, které představuje centrálu jejích podnikatelských aktivit, dlouhodobě plánuje vybudování nové reprezentativní prodejny včetně skladových prostor a nových parkovacích míst. Ani skutečnost, že žalovaný užívá stavbu jako své sídlo již od roku 1992, nemůže být relevantní pro naplnění podmínky zvláště závažného zájmu žalovaného - ten pouze jako jakýkoliv jiný podnikatel po ukončení sjednaného nájmu musí svoje podnikatelské aktivity přemístit na jiné místo, přičemž se jedná o prostory nahraditelné. Ze všech uvedených důvodů žalobkyně navrhla, aby odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně změnil, žalobě vyhověl a žalovanému uložil povinnost nahradit žalobkyni náklady řízení obou stupňů.
6. Žalovaný ve vyjádření k odvolání navrhl potvrzení rozsudku. Zdůraznil, že z uzavřené kupní smlouvy vyhotovené samotnou žalobkyní je zřejmé, že prodala žalovanému stavbu trvale stojící na stavební parcele č. ■■■■, a dále že stavba je uzpůsobena k trvalému stání na základech zbudovaných žalobkyní. Úmyslem žalobkyně tedy bylo prodat žalovanému stavbu, s jejíž existencí a trvalým umístěním na tomto pozemku vždy počítal a počítá, když navíc, jak je i ve smlouvě kupní uvedeno, byl tento pozemek právě k umístění této konkrétní stavby určen a zřízen. Bylo-li žalobkyní do kupní smlouvy vloženo ustanovení o trvalosti stavby, avšak v době prodeje věděla o její dočasnosti (či s touto snad dokonce kalkulovala), muselo by takové jednání být označeno jako jednání protiprávní, jemuž nemůže být poskytnuta právní ochrana. V každém případě byl žalovaný žalobkyní zjevně uveden v omyl, což bylo následně ještě umocněno opakovanými přísliby vrcholných statutárních orgánů žalobkyně a jejich ujištěními, že žalovanému bude pozemek pod stavbou prodán. Z toho důvodu je počínání žalobkyně, která nyní vytýká žalovanému, že jí uvěřil, v rozporu s dobrými mravy. Žalobkyně je tou, kdo stávající stav způsobil. Předmětnou stavbu sama postavila, užívala a následně žalovanému jako trvalou stavbu prodala. Pouze v dané době nedokončený privatizační proces znemožnil učinit předmětem prodeje i pozemek pod stavbou, a z toho důvodu strany ohledně pozemku uzavřely dohodu o úplatě za jeho užívání nazvanou „nájemní smlouva“, do jejíhož dodatku byla vtělena i smlouva o smlouvě budoucí kupní. Žalovaný trval na tom, že v souzené věci jde o konkurenci dvou rovnocenných vlastnických práv, přičemž pozemek pod jeho stavbou představuje 1,2 % rozlohy areálu ve vlastnictví žalobkyně, žalobkyně má do areálu několik možností vjezdu a pozemek je svojí rozlohou ke zbývajícimu prostoru žalobkyně naprosto marginální. Oboustranná vůle změnit povahu trvalého práva k pozemku na dočasné nikdy neexistovala ani nebyla projevena. Ohledně pozemku parc. č. ■■■■, na němž stavba stojí, nebyla nikdy uzavřena „typická“ nájemní smlouva, nýbrž pouze dohoda o úplatě za užívání pozemku pod stavbou a o nájem šlo pouze u sousedního pozemku parc. č. ■■■■. Dle žalovaného z „nájemní smlouvy“ plyne oddělení dvou režimů, a to parcely č. kat. ■■■■ a parcely č. kat. ■■■■, když zatímco ohledně druhé

- parcely je uvedeno, co bude následovat po skončení nájmu pozemku, u parcely zastavěné stavbou tomu tak není. Nikde ve smlouvě není ani náznakem sjednáno, že by snad po jejím uplynutí měl být žalovaný povinen stavbu z pozemku odstranit či podobným způsobem pozemek vyklidit. Smlouva označená jako nájemní tak byla ve skutečnosti pouze dohodou o úplatě za užívání pozemku bez vlivu na původní právo stavby trvalého charakteru. Po celou dobu hradí žalovaný za užívání pozemku žalobkyni náhradu. Pokud žalovaný nepodal žalobu o nahrazení projevu vůle žalovaného, činil tak z důvodu elementární lidské slušnosti, neboť očekával splnění přislíbeného závazku, který mu žalobce opakovaně poskytl. Žalovaný trval na tom, že stavbu ani její části nelze dále využít. Rovněž zdůraznil extrémně výrazný nepoměr hodnot stavby a pozemku pod stavbou.
7. Na vyjádření žalovaného reagovala žalobkyně replikou. Připomněla, že v době uzavření kupní smlouvy se jednalo o stavbu, jejíž stanovená doba trvání uplynula (již v roce 1980), což jistě bylo možné ověřit na stavebním úřadu. Jednání žalobkyně vůči žalovanému bylo plně v souladu s obecnými principy smluvní volnosti a autonomie vůle stran. Žalobkyně byla žalovanému zavázána pouze ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní, jejíž plnění se však žalovaný nedomáhal.
  8. Odvolací soud již jednou o předmětném odvolání žalobce rozhodl, a to rozsudkem ze dne 4. 3. 2021 č. j. 19 Co 278/2020-593, jímž rozsudek okresního soudu ve výroku I změnil tak, že žalovaný je povinen odstranit stavbu čp. [REDAKCE] z pozemku parc. č. [REDAKCE] v katastrálním území [REDAKCE], obec [REDAKCE], do šesti měsíců od právní moci tohoto rozsudku (výrok I) a rozhodl také o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů (výrok II) a o náhradě nákladů státu (výrok III).
  9. Poté, kdy zopakoval zčásti dokazování provedením důkazů, k nimž okresní soud nepřihlížel, dospěl k odlišnému právnímu závěru ohledně zjevného zneužití práva. Měl za to, že vůle účastníků je z nájemních smluv zřejmá a není pochyb o tom, že v době uzavření kupní smlouvy měly strany v úmyslu uzavřít po dokončení privatizace i kupní smlouvu k pozemku pod stavbou. Za zásadní však považoval skutečnost, že se žalovaný nedomáhal svého práva ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní, a přišel tak o možnost zajistit si zákonným způsobem právo užívání pozemku, neboť povinnost žalobkyně ze smlouvy zanikla. Uzavřel, že pokud žalovaný mohl žalobou na nahrazení projevu vůle dosáhnout stavu, jehož se nyní snaží dosáhnout vznesením námítky zneužití práva, nelze mít zásah do vlastnického práva žalobkyně za opodstatněný. Vyzdvihl, že uzavřením nájemní smlouvy na dobu určitou se právo trvalého charakteru ohledně užívání pozemku změnilo na právo dočasné; žalovanému muselo být zřejmé, že uplynutím doby nájmu nájemní vztah skončí a on bude povinen pozemek vyklidit. Uvedl rovněž, že v době prodeje byla stavba již 12 let nepovolená, a měla tedy být podle veřejného práva odstraněna. Skutečnost, že stavba není povolená lze přitom podřídně zohlednit i v řízení o vlastnické žalobě (a k tomu tehdy odvolací soud odkázal například na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 2261/2001), a také v souzené věci šlo o jeden z důvodů, pro které v konečném důsledku nebylo lze považovat právo žalobkyně na odstranění stavby za zjevné zneužití práva.
  10. K dovolání žalovaného Nejvyšší soud usnesením ze dne 16. 2. 2022 č. j. 22 Cdo 2616/2021-644 rozsudek krajského soudu č. j. 19 Co 278/2020-593 zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Připomněl judikaturu ke změně práva stavby trvalého charakteru na právo dočasné, dle které prodá-li vlastník pozemku stavbu oprávněně umístěnou na tomto pozemku a účastníci si následně sjednají právní režim stavby na pozemku prostřednictvím nájemního vztahu, může se vlastník pozemku po zániku nájmu s úspěchem domoci odstranění stavby umístěné na tomto pozemku, neboť již nejde o stavbu oprávněnou. Do té doby se vlastník pozemku odstranění stavby nemohl domáhat, přestože po vybudování stavby došlo k oddělení vlastnického režimu pozemku a stavby (viz např. rozhodnutí sp. zn.

22 Cdo 2885/2015 a mnoho dalších). Nepřiměřenou tvrdost zákona je pak možné řešit prostřednictvím zákazu zjevného zneužití práva podle § 8 o. z.; dříve podle § 3 obč. zák. Zároveň Nejvyšší soud připomněl, že dle judikatury (viz např. rozsudek ze dne 30. 9. 2014 sp. zn. 22 Cdo 2653/2012 a ze dne 21. 10. 2014 sp. zn. 22 Cdo 2698/2012) mohou v praxi nastat situace, kdy uzavření nájemní smlouvy nebude ve skutečnosti představovat dohodu o dočasném užívání pozemků za úplaty, nýbrž půjde výlučně o způsob sjednání úplaty za užívání pozemku, avšak bez vlivu na právní důvod jeho užívání. Tak tomu bude tehdy, jestliže vůlí smluvních stran bude pouze sjednat úplatu k již existujícímu právu časově neomezeného užívání pozemku, avšak zvolí neodpovídající smluvní typ, resp. nesprávné označení smlouvy. V takovém případě nebude možné ze samotného uzavření nájemní smlouvy usuzovat na zánik původního práva stavby trvalého charakteru. Dále se dovolací soud vyjadřoval k otázce zákazu zneužití práva, který je institutem ztělesňujícím korigující funkci principu poctivosti. Pokud odvolací soud uvedl, že k výraznějším pochybením v celém procesu došlo zejména ze strany žalovaného, který si dostatečně nestřežil svá práva, když nevyužil oprávnění ze smlouvy o smlouvě budoucí a v zákonem stanovené lhůtě se nedomáhal nahrazení projevu vůle žalobkyně soudním rozhodnutím a taktéž si neověřil, že kupuje stavbu ze stavebně právního hlediska dočasnou, u níž doba (povoleného) užívání dávno uplynula, je tato úvaha zjevně nepřiměřená. Zdůraznil, že jednání kupujícího se zpravidla nevymyká běžné opatrnosti, pokud si neověří údaje o existenci stavebního povolení či kolaudace stavby; není zpravidla nutné takové údaje ověřovat, nevyplývají-li z jednání mezi stranami či ze stavu budovy okolnosti, ze kterých se podává jasná pochybnost o tom, že stavba má potřebná veřejnoprávní povolení. Nemá-li je, je na prodávajícím, aby kupujícího v souladu se zásadou poctivosti (§ 6 odst. 1 a 2 ve spojení s § 3030 o. z.) na tuto skutečnost upozornil; pokud tak neučiní, jedná kupující v omylu vyvolaném prodávajícím ať již úmyslně nebo z nedbalosti. Tuto okolnost pak nelze klást v neprospěch žalovaného; tíží naopak žalobkyni. Za této situace je právní závěr o tom, že jednání žalobkyně nelze posoudit jako zneužití práva předčasné a tudíž nesprávné. Dovolací soud vytkl odvolacímu soudu, že se nevypořádal s protichůdnými důkazy o tom, zda žalobkyně měla v úmyslu pozemek žalovanému prodat a že nájemní smlouvy nebyly uzavírány za účelem změny práva trvalého užívání na právo dočasné a uložil odvolacímu soudu se dále tímto zabývat. Poznamenal, že k posouzení toho, zda účastníci v nájemní smlouvě ze 17. 12. 1992 opravdu sledovali cíl, aby po uplynutí této doby žalovaný stavbu odstranil, je významná i skutečnost, že současně uzavřeli smlouvu o smlouvě budoucí a že tedy předpokládali převod zastavěného pozemku na žalovaného. Podle přesvědčení Nejvyššího soudu čestná prohlášení ■■■■■ a pana ■■■■■ o tom, že nájemní smlouvy byly uzavírány toliko za účelem sjednání úplaty za užívání pozemku a nikoli za účelem změny právního důvodu užívání pozemku, a dále také rozdílná ujednání ohledně povinnosti odstranit po skončení nájemní smlouvy provedené úpravy u pozemků parc. č. ■■■■■ a parc. č. ■■■■■, jsou ve zjevném rozporu s důkazy, o které odvolací soud opřel skutkový závěr o skutečné vůli smluvních stran nájemních smluv. Měl-li odvolací soud pochybnosti, bylo namíste navržené svědky vyslechnout.

11. Odvolací soud po zrušení jeho předchozího rozhodnutí nejprve znovu zopakoval dokazování provedením důkazů, k nimž okresní soud nepřihlížel (viz § 213 odst. 3 o. s. ř.), a to nájemní smlouvou z 31. 12. 1999 (č. l. 23 – 24 spisu), čtením výpovědi znalce ■■■■■ z protokolu o jednání před Okresním soudem v Hradci Králové na č. l. 469 p. v. spisu, dále čestným prohlášením sepsaným 20. 12. 2019 ■■■■■, bývalým ■■■■■ společností Chovservis, a. s., úředním záznamem sepsaným před magistrátem města ■■■■■ ze dne 28. 4. 2010, notářskými zápisy NZ 87/2008 a NZ 188/2008 sepsanými ■■■■■, ■■■■■, tehdejším notářem v ■■■■■.
12. Z notářského zápisu NZ 87/2008 plyne, že tehdejší ■■■■■ společností Východočeský chovatelský servis, a. s., (nyní Chovservis, a. s.) ■■■■■, i. č.

██████████, prohlásil, že s věcí byl z titulu své funkce podrobně obeznámen. Uvedl, že k prodeji pozemku pod stavbou nedošlo výlučně z důvodu nedořešené privatizace. Během jeho funkčního období byl žalovaným několikrát vyzván k naplnění závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí. Žalovanému také několikrát přislíbil, že k odprodeji pozemku pod stavbou určitě dojde a že k přilehlým pozemkům bude zřízeno věcné břemeno práva chůze, jízdy a parkování. Nikdy nebylo dohodnuto, a to ani písemně, ani ústně, že by se mělo jednat o dočasný stav užívání pozemků a že by někdy v budoucnu mělo dojít ze strany pronajímatele k požadavku na odstranění prodávané stavby či o vyklizení pozemku. Též se týká i **notářský zápis NZ 188/2008**, podle kterého byl ██████████. ██████████ několikrát žalovaným vyzván, aby došlo k odprodeji uvedeného pozemku parc. č. ██████████ pod jeho budovou a bylo mu několikrát přislíbeno, že v budoucnu k odprodeji určitě dojde. **Z čestného prohlášení ██████████. ██████████ z února 2019** soud zjistil, že zná historii celé záležitosti od roku 1992 a v roce 1999 uzavíral z titulu prokuristy žalobkyně se žalovaným nájemní smlouvu. Jmenovaný uvedl, že byla z jeho strany přislíbena žalovanému realizace samotného uzavření smlouvy kupní týkající se pozemku p. č. ██████████ tak, aby byl splněn závazek z uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Právě z toho důvodu za Chovservis, a. s., nájemní smlouvu k části pozemku parc. č. ██████████ pod stavbou uzavřel jako dohodu s vlastníkem stavby o dočasné úplatě za užívání tohoto pozemku až do okamžiku uzavření smlouvy kupní. S rozhodnutím seznámil i představenstvo společnosti, a to rovněž nevznoslo námitek. Představenstvem byl pověřen dořešením celé záležitosti formou prodeje pozemku pod budovou žalovanému a po zbytek svého funkčního období tento úkol nedokončil z důvodu naléhavých provozních záležitostí společnosti. **Ve smlouvě označené jako nájemní z 31. 12. 1999** není u pozemku p. č. ██████████ (na rozdíl od sousedního pozemku p. č. ██████████, který byl taktéž předmětem nájmu) uvedeno nic o tom, že žalovaný je povinen jej po skončení nájmu vyklidit, případně jakým způsobem. Je zjevné, že ve smlouvě jsou upraveny dva režimy užívání, a to odlišný pro pozemek parc. č. ██████████ (pozemek pod stavbou) a zcela jiný pro pozemek parc. č. ██████████ (přístupová cesta či parkoviště). **Z výpovědi znalce ██████████** vyplynulo, že odhadl zachování hodnoty prvků stavby v rozsahu 70 – 80 %.

13. Na pokyn Nejvyššího soudu poté odvolací soud provedl i **výslech svědka ██████████. ██████████**. Svědek zopakoval, že se žalovaným podepisoval „novou nájemní smlouvu“ v roce 1999, kterou tehdy připravoval právník; s ohledem na dobu, která uplynula od celé záležitosti, si již nepamatoval, kdo to byl a co mu k tomu řekl. Záležitost považoval za bezproblémovou věc, z hlediska chodu podniku zcela marginální. Ověřoval, že ve vedení žalobkyně prodeji pozemků žalovanému nikdo nebránil, a i pan ██████████, který byl v rozhodné době ██████████, mu potvrdil, že žalovanému prodej pozemků slíbil – vyjádřil se jednoznačně, že to cítí jako dluh vůči žalovanému, že se mu to mělo prodat již dříve. Svědek pochopil, že důvodem prodeje pouze stavby byla situace s nedokončenou privatizací, jinak by se budova prodávala včetně pozemků a v tom právě viděli dluh vůči žalovanému. Představenstvo, jemuž věc ██████████. ██████████ předložil, jej pověřilo, aby vše realizoval, tedy uzavřel se žalovaným kupní smlouvu o prodeji pozemků za odhadní cenu. Realizaci tohoto úkonu však svědek odsunul, protože měl spoustu jiné práce, ani se to pak nezohlednilo v dalších zápisech představenstva a tak až do jeho odchodu z firmy v dubnu 2001 toto nezajistil. Svědek dále uvedl, že tehdejší ekonomický náměstek ██████████. ██████████ nebyl členem představenstva, ale o úkolu prodat pozemky žalovanému věděl z porady vedení a nijak proti tomu neprotestoval, stejně jako ostatní členové vedení, brali to jako úkol od představenstva. Svědek si pamatoval, že v roce 1999 podepisoval jeden dokument, který obsahoval ujednání ve dvou režimech zvlášť pro parkoviště a zvlášť pro pozemek pod budovou. Ohledně pozemku pod budovou měla smlouva charakter dohody o užívání za úplatu, neboť se tam předpokládá prodej pozemku žalovanému. Naopak parkoviště žalobkyně prodat nechtěla, nikdy se o tom nemluvilo, proto ohledně parkoviště byla uzavřena toliko nájemní smlouva. Nevěděl nic o tom, že by se na místě budovy plánovala výstavba nové prodejny ██████████.

Dle svědka žalovaný nikdy neuvažoval o opuštění stavby, naopak tam investoval prostředky a stavbu chtěl i nadále užívat pro své potřeby. Podle jeho přesvědčení měl právo to takto užívat i po skončení nájemních smluv, a to byl také důvod, proč uvažovali o prodeji pozemků žalovanému. Pro úplnost soud doplňuje, že po výslechu svědka [REDACTED] tento zaslal ke své výpovědi **doplňující písemné vyjádření**. V něm informace již řečené během výslechu upřesňoval a vyzdvihl, že o úmyslu prodat pozemek pod stavbou žalovanému byl informován předchozím [REDACTED] panem [REDACTED] a věděl to také od [REDACTED] a dalších [REDACTED] a pana [REDACTED].

14. I žalobkyně navrhla provedení dalších důkazů, a to k otázce, zda měla v úmyslu pozemek pod stavbou prodat žalovanému či nikoli. Odvolací soud nejprve řešil, zda tyto důkazy nebyly uplatněny v rozporu s ustanovení § 205a o. s. ř., tedy zda se nejedná o tzv. „novoty“. Dovodil, že nikoli, a to z následujících důvodů: Okresní soud poté, kdy byl jeho první rozsudek (č. j. 16C 25/2006-334 ze dne 6. 3. 2019) zrušen odvolacím soudem pro nepřekoumatelnost, již neposkytl účastníkům poučení podle § 119a odst. 1 o. s. ř. /§ 205a písm. e) o. s. ř. /, rovněž i poučení podle § 118a o. s. ř. nebylo s ohledem na později vyjádřený odlišný právní názor Nejvyššího soudu správné (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2011, sp. zn. 29 Cdo 1829/2011, který byl publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod Rc 59/2012, rozsudek téhož soudu sp. zn. 21 Cdo 3998/2016 ze dne 4. 8. 2017 či rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 2335/2005), proto bylo přípustné za odvolacího řízení „zjednat nápravu“ a pravidla neúplné apelace se zde tudíž neuplatní. Nejde zde o zákaz nových důkazů, nýbrž o přípustné provedení důkazů navržených před odvolacím soudem, které jsou v tomto případě reakcí na právní názor Nejvyššího soudu uvedený v jeho zrušujícím rozhodnutí a v souvislosti s tím na provedené dokazování před odvolacím soudem. Je proto právem žalobkyně na tyto skutečnosti reagovat, když to, že jsou pro rozhodnutí podstatné, se dozvěděla až po podání odvolání (resp. až po rozhodnutí o dovolání), navíc, jak uvedeno výše, nebyli účastníci řádně poučeni ani podle § 118a, ani podle § 119a odst. 1 o.s.ř. Odvolací soud proto provedl i žalobkyní navržené dokazování, a to výpověďmi svědků [REDACTED] a [REDACTED] a dále zmíněnými listinnými důkazy.
15. Z výpovědi svědkyně [REDACTED] vyloučeno, že u žalobce pracovala devět let jako [REDACTED], a to od ledna 1992 do roku 1999, v podstatě firmu zakládala. Potom ji nahradil [REDACTED]. Tvrdila, že žalovaný s ní několikrát jednal a žádal ji, aby mohla odkoupit pozemek pod stavbou. Uvedla dále, že koupil provizorní stavbu dřevěné konstrukce, která sloužila jako provizorní sídlo tehdejšího Krajského plemenářského podniku, s. p. S předchůdcem svědkyně měl údajně dohodu, že si tu stavbu za 360.000 Kčs odstraní a odveze jinam. Později si to rozmyslel a svědkyni kontaktoval a chtěl koupit i pozemek. Svědkyně mu opakovaně sdělovala, že žalobkyně v žádném případě pozemek neprodá, neboť s tím nesouhlasí ani představenstvo, ani valná hromada. Potřebovali jej pro stavbu garáží a další rozvoj podniku; kvůli stavbě žalovaného nakonec museli přistavovat v jiné části areálu, což pro ně bylo méně výhodné. Tvrdila také, že na ni žalovaný v areálu firmy křičel, neví přesně, kdy to bylo. Potvrdila, že podepsala čestné prohlášení, které žalobkyně v řízení předložila, požádala ji o to ředitelka, nevěděla, kdo jí pomáhal to sepisovat. Nejprve tvrdila, že kupní smlouvu týkající se stavby se žalovaným uzavíral její předchůdce [REDACTED], později, po nahlédnutí do smlouvy, své vyjádření opravila a uvedla, že ji podepsala ona. Už nevěděla, kdo vytvořil kupní a nájemní smlouvu uzavřenou se žalovaným, zřejmě tehdy měli v podniku i nějakého právníka. Svědkyně tvrdila, že stavbu prodávali jako dočasnou, neboť už krajský podnik se zavázal ji odstranit. Ujednání o budoucí kupní smlouvě si do nájemní smlouvy na pozemek prosadil žalovaný, nikdy to však neuplatnil. Nájemní smlouvu na pronájem pozemku pod stavbou uzavírala se žalovaným jen proto, že tvrdil, že to potřebuje kvůli doručování pošty; v tom mu tedy ustoupila. S panem [REDACTED] byla vždy v dobrých vztazích.

V době prodeje žalovanému stavba určitě nestála dlouho. Jednalo se o stavbu dočasného charakteru.

16. Z výpovědi svědka [REDAKCE], bývalého [REDAKCE] žalobkyně, bylo zjištěno, že žalovaný měl v nájmu byt v budově žalobkyně, který však firma potřebovala. Jednal s ním tedy o tom, že si může koupit unimobuňky v areálu firmy a přestěhovat se tam z bytu, což se nakonec stalo; ty unimobuňky si odkoupil. V té době neřešili, co se bude po tom, až skončí nájemní smlouva na pozemek pod budovou. Žádný tlak na vyklizení nevyvíjeli, nájemní smlouvu prodloužili opět na dobu určitou. Na začátku, v roce 1992, tedy neměli jasnou představu, co s tím pozemkem pod stavbou, teprve později ho začali potřebovat, chtěli tam udělat prodejnu pro obchodní značku [REDAKCE]. Žalovaný měl unimobuňky používat jako sklady a kancelář pro svoji živnost, kterou do té doby provozoval ze zmíněného bytu. Unimobuňky si prohlédl, znal jejich stav. Pokud jde o jejich právní vztah, ani svědek nevěděl, že se jednalo o dočasnou stavbu a že v době prodeje již měla být odstraněna. Myslel si, že se jedná o movitý majetek, nikoli stavbu. Nevzpomínal si, zda unimobuňky byly uvedeny v evidenci movitého majetku a zda a jakým způsobem byly odepsány. Nevzpomínal si ani na to, zda se podílel na obsahu uzavřených kupních a nájemních smluv. Smlouvu o smlouvě budoucí kupní chtěl do nájemní smlouvy zařadit žalovaný; vyhověli mu, protože mu potřebovali prodat ty unimobuňky. Ani nepředpokládali, že by právo koupě realizoval, takové bylo tehdy podnikatelské prostředí. V době prodeje neměli zájem buňky z pozemku odstranit, nápad prodat to žalovanému se jim jevil jako výhodnější. Následně po žalovaném chtěli, aby je odstranil on; to bylo po ukončení nájemních smluv. Už si nepamatoval, proč každý z pozemků měl v nájemních smlouvách z let 1999 až 2005 jiný režim a ani neví, kdo smlouvy připravoval. Ohledně čestného prohlášení uvedl, že jej dostal sepsaný právníkem a později text drobně upravil a následně podepsal. Nikdy oficiálně nejednal se žalovaným o prodeji pozemků, maximálně se s ním o tom neformálně bavil někde na dvoře, ale ví, že žalovaný žádal o převod pozemku do jeho vlastnictví. To adresoval představenstvu, opakovaně však bylo rozhodnuto, že mu žalobkyně pozemek pod stavbou neprodá. Svědek asi nikdy žalovanému přímo neřekl, že žalobkyně mu pozemek prodat nechce. Pana [REDAKCE], který byl [REDAKCE], sice znal, ale nepamatuje si, že by s ním řešil otázku prodeje pozemků žalovanému. Jeho první vzpomínka v tomto směru je až z doby, kdy pan [REDAKCE] už v [REDAKCE] nebyl.
17. **Z čestného prohlášení [REDAKCE]. [REDAKCE] z 9.6.2022 plyne v podstatě totéž, co z její účastnické výpovědi; to se týká i čestného prohlášení [REDAKCE]. [REDAKCE] ze dne 7. 6. 2022.** Obě čestná prohlášení jsou obsahově velmi podobná a psaná zjevně toutéž osobou. Dále žalobkyně předložila **zápis č. 15 z jednání představenstva VCHS, a. s., Hradec Králové z 27. 10. 1993, který sepsal [REDAKCE]. [REDAKCE] a kde pod bodem 77/6 je uvedeno, že žádost firmy Malzed o odprodeji pozemků byla zamítnuta. Jedná se o kopii, která nebyla ztotožněna s originálem, resp. ten nebyl předložen.** Dále žalobkyně předložila ve fotokopiích **souhlas Okresního úřadu v [REDAKCE] – Okresního hygienika s odevzdáním stavby – kanceláře a sklady náradí firmy Malzed, Zemědělská ulice, Hradec Králové 3, do trvalého provozu, ze 14. 2. 1996 a je v něm uvedeno, že tento „posudek“ nenahrazuje rozhodnutí o kolaudaci staveb. Žalobkyně též připojila kopii protokolu o místním šetření, které prováděl Okresní úřad [REDAKCE] – Okresní požární rada dne 21. 3. 1996, z níž plyne, že byly odstraněny závady s výjimkou vybavení hydrantových skříní a byl vydán souhlas s kolaudačním rozhodnutím za podmínky, že do 31. 3. 1996 bude písemně stavebnímu úřadu oznámeno doplnění proudnic v hydrantových skříních. Dne 13. 2. 1996 Okresní úřad – Okresní požární rada [REDAKCE] adresoval Úřadu města, odboru výstavby [REDAKCE] nesouhlas s vydáním kolaudačního rozhodnutí s tím, že nebyly závady odstraněny** Z posledních tří zmíněných důkazů žalobkyně dovozuje, že žalovanému muselo být známo, že se jedná o stavbu, která nedisponuje kolaudačním



rozhodnutím. To vše tedy věděl ještě před „novou“ kupní smlouvou uzavřenou v roce 1996 (kupní smlouva z roku 1992, kterou vyhotovil právní předchůdce žalobce, nebyla způsobilá zápisu do KN, proto byla později vyhotovena smlouva nová pouze za tímto účelem – poznámka soudu). Žalobkyně taktéž předložila zápisy z mnoha jednání představenstva resp. dozorčí rady žalobkyně, a to z 19. 8. 1999, dále zápis z jednání představenstva z 23. 7. 1999, z 28. 11. 1992 a z 30. 9. 1994, a to v kopiích, přičemž ve všech je uvedeno, že byla projednána žádost firmy Malzed o odkoupení pozemku s tím, že by bylo rozhodnuto pozemek neprodávat, ale prodloužit nájemní smlouvu, případně uzavřít nájemní smlouvu či zamítnout návrh na odkoupení pozemku.

18. Poté ještě navrhl žalovaný provést důkaz **čestným prohlášením** ■■■■■. ■■■■■ ze dne 13.10.2022. ■■■■■. ■■■■■ byl členem představenstva žalobkyně v době od listopadu 1998 do října 2002 s tím, že vzhledem k věku a špatnému zdravotnímu stavu výslech jmenovaného nelze provést. Z čestného prohlášení plyne, že ■■■■■. ■■■■■ byl v době jeho působení v představenstvu žalobkyně přítomen jednáním představenstva, na nichž se kromě jiného řešil i prodej pozemků parc. č. ■■■■■ žalovanému, který vlastnil podnikatelskou budovu stojící na tomto pozemku. O tento pozemek usiloval a také mu byl prodej pozemku přislíben. Představenstvo společnosti s návrhem žalovaného na odkup vyjádřilo souhlas, když se jednalo o logické dokončení procesu prodeje budovy včetně pozemku pod budovou. S věcí bylo obeznámeno celé představenstvo, nejlépe jeho ■■■■■. ■■■■■, který v této funkci vystídal ■■■■■. Představenstvo pověřilo realizací dokončení prodeje ■■■■■. ■■■■■, tehdejšího ■■■■■.
19. Žalovaný předložil také jím vyhotovenou listinu, nazvanou jako „**Návrhy dohod II ze 4. 1. 2022**“, kterou adresoval žalobkyni. Jedná se o aktualizovaný návrh, v němž značně navýšil finanční částku za odkoupení pozemku parc. č. ■■■■■ oproti návrhu č. I, jímž již v minulosti prokazoval ochotu se se žalobkyní dohodnout. Žalovaný navrhoval odkoupení pozemku o výměře 446 m<sup>2</sup> za částku 9.000 Kč za m<sup>2</sup>, což činí kupní cenu 4.014.000 Kč s tím, že by tuto kupní cenu zaplatil do třiceti dnů od podpisu kupní smlouvy. Doplnil, že navržená kupní cena činí téměř 500 % tržní ceny dle znaleckého posudku z 26. 6. 2019 (který doložil k důkazu). Rovněž přiložil vizualizaci možného budoucího vzhledu celé budovy s tím, že definitivní podobu opláštění budovy by se žalobkyní konzultoval a po vzájemném odsouhlasení následně realizoval. Pokud bude ze strany žalobkyně akceptována tato varianta, žalovaný současně nabídl darování zemědělských pozemků po jeho nedávno zesnulé matce v katastrálním území ■■■■■. Druhým návrhem byla směna pozemků srovnatelné kvality a rozsahu v blízkém okolí sídla žalobkyně. Žalovaný jako alternativu nabízel i pronájem pozemku s právem stavby na dobu patnácti let s bezúplatným převodem stavby po skončení pronájmu na vlastníka pozemku, případně koupi stavby vlastníkem pozemku za cenu 3.000.000 Kč. Tato navržená kupní cena je snížena oproti zjištěné tržní ceně dle znaleckého posudku ze dne 29. 7. 2016 o necelých 50 %. Údaje uvedené v návrhu doplnil žalovaný závěry zmíněných znaleckých posudků, výpisem z KN ohledně pozemků, které zdědil po matce, a barevnou vizualizací budovy. Poznamenal, že žalobkyně žádné z navrhovaných řešení nepřijala.
20. Po takto doplněném dokazování dospěl odvolací soud k závěru, že odvolání není důvodné.
21. Odvolací soud rekapituluje, že v souzené věci právní předchůdce žalobce (Krajský plemenářský podnik, s. p.) zřídil v roce 1973, tedy v době účinnosti občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. (dále jen obč. zák.), oprávněnou stavbu na státním pozemku, který měl ve správě; z hlediska veřejného práva šlo o stavbu dočasnou, povolenou nejprve jen do konce roku 1980 (později k návrhu žalovaného ještě od roku 1997 do roku 1999, a v roce 2000 změněnou na stavbu trvalou; rozhodnutí správního orgánu o změně na stavbu trvalou nicméně Nejvyšší správní soud zrušil rozhodnutím z 27.2.2017, č.j. 8 As 79/2014-124,

a dodnes není ve věci rozhodnuto). Pozemek i stavbu získala v rámci privatizace Krajského plemenářského podniku, s. p., žalobkyně (tehdy měla obchodní firma název Východočeský chovatelský servis, a. s.). Ta kupní smlouvou ze dne 20. 11. 1992 prodala stavbu žalovanému, ač se jednalo o stavbu dočasnou, v dané době nepovolenou, která měla být již v roce 1980 odstraněna. Ohledně pozemku tedy účastníci uzavřeli dne 17. 12. 1992 smlouvu, nazvanou jako „nájemní“, na základě níž získal žalovaný oprávnění mít stavbu umístěnou na pozemku žalobce; smlouva byla uzavřena do 31. 12. 1999; téhož dne byla uzavřena další „nájemní“ smlouva, a to opět na dobu určitou, do 31. 12. 2005. Přes výzvy žalovaného mu žalobce pozemek pod stavbou neprodal, přestože se k tomu smlouvou o smlouvě budoucí kupní ze dne 17.12.1992 zavázal; podmínkou byl jen souhlas představenstva. Nicméně žalobce ve lhůtě stanovené ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní, tedy do 31. 12. 1994 se žalovaným kupní smlouvu ohledně pozemku pod stavbou neuzavřel a žalovaný se v zákonné lhůtě žalobou podle § 80 písm. b) o. s. ř. nahrazení projevu vůle žalobce soudním rozhodnutím (viz § 50a obč. zák. ve spojení s § 161 odst. 3 o. s. ř.) nedomáhal. Doposud (tedy již více než třicet let) platí žalovaný žalobci za užívání pozemku náhradu a několikrát v průběhu řízení předložil návrhy řešení nastalé situace, které rozhodně nelze označit jako pro žalobce nevýhodné.

22. Na pokyn dovolacího soudu zjišťoval odvolací soud skutečnou vůli stran při sjednávání „nájemních“ smluv týkajících se užívání pozemku pod stavbou. Je třeba zdůraznit, že se jedná o skutečnosti, k nimž došlo před 23-30 lety, a proto zjistit skutečnou vůli zejména žalobkyně bylo velmi obtížné; většina osob obeznámených s věcí je buď již po smrti, nebo jsou ve vysokém věku, na události si již příliš nepamatovali či si je vybavovali zkresleně, případně je jejich zdravotní stav natolik vážný, že výslechy těchto svědků ani nebyly navrhovány. I přes zmíněné těžkosti lze však mít podle názoru odvolacího soudu z dosud provedeného dokazování za prokázané, že žalobkyně měla v úmyslu po vyřešení privatizačních problémů prodat žalovanému i pozemek pod stavbou. To jednoznačně vyplynulo z čestných prohlášení tehdejšího [REDAKCE], tehdejšího člena [REDAKCE] a z čestného prohlášení i svědecké výpovědi [REDAKCE]. Ten opakovaně uvedl, že byl pověřen realizací prodeje a z důvodů jiných neodkladných úkolů tak do konce svého funkčního období neučinil. Byť jsou výpověď [REDAKCE] i její následné písemné upřesnění překvapivé v tom směru, že konvenují judikatuře z mnohem pozdější doby, lze uzavřít, že obsah výpovědi o stěžejní otázce, tedy úmyslu žalobkyně prodat žalovanému i pozemek pod stavbou je u svědka zcela konzistentní po celou dobu řízení (tedy minimálně od roku 2008, kdy se takto vyjadřoval za účelem sepisu notářského zápisu). Obsah svědecké výpovědi [REDAKCE] pak koresponduje i s vyjádřením p. [REDAKCE] coby tehdejšího [REDAKCE] a osoby, která byla o věci nejvíce obeznámena (viz notářský zápis o tom z roku 2008) či s čestným prohlášením dalšího člena [REDAKCE] z 13.10.2022. O úmyslu žalobkyně prodat žalovanému i pozemek pod stavbou pak svědčí i smlouva o smlouvě budoucí kupní, která je zahrnuta do „nájemní“ smlouvy ze 17.12.1992 (ať už na popud kohokoli). Kupní smlouva týkající se nemovitosti nemohla být pro svoji nízkou kvalitu ani podkladem pro zápis do tehdejší evidence nemovitostí, a za tímto účelem musela být vypracována nová smlouva v roce 1996. Původní smlouva prodávanou stavbu označuje zavádějícím způsobem jako “trvale stojící na pozemku...“, přestože se jednalo o stavbu dočasnou a v té době již 12 let ilegální; navíc obě strany v průběhu řízení deklarovaly, že písemné smlouvy nepovažovaly za stěžejní a příliš se jimi neřídily. I to nasvědčuje právnímu vědomí té doby, tedy období začátků podnikání po zrušení totalitního režimu. Nelze proto ani vytýkat žalovanému, že v zákonné lhůtě nepodal žalobu o nahrazení projevu vůle ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní a spoléhal na to, co mu bylo přislíbeno. Navíc judikatura týkající se rozdílného vlastnictví pozemku a stavby poté, kdy stavebník prodal jen stavbu, práva trvalého charakteru užívání pozemku i změny práva trvalého charakteru na dočasné vznikla až o mnoho let později. Lze také mít za to, že



ustanovení o způsobu vyklizení, zatímco druhé ujednání toto obsahuje velmi podrobně. V intencích rozhodnutí Nejvyššího soudu a se zřetelem k výše uvedeným skutkovým zjištěním proto odvolací soud dovozuje, že za tohoto skutkového stavu lze obě smlouvy „nájemní“, tedy smlouvu z roku 1992 a následně část smlouvy z roku 1999, která se týká pozemku pod stavbou, podle obsahu hodnotit jako dohody o úplatě za užívání pozemku, a nikoli nájemní smlouvy. Právo trvalého užívání pozemku č. [REDAKCE] se tedy nezměnilo na právo dočasné - nedošlo k privativní novaci a žalovaný není povinen pozemek č. [REDAKCE] vyklidit (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 2. 2013, sp. zn. 22 Cdo 4707/2010 či rozsudek ze dne 30. 9. 2014, sp. zn. 22 Cdo 2653/2012). Za této situace se tedy jedná i nadále o stavbu oprávněnou, proto nepřichází do úvahy odstranění stavby ani poté, kdy došlo k oddělení vlastnického režimu pozemku a stavby. Vlastník pozemku se proto nemůže domáhat odstranění stavby; přesto je nutno vzájemný vztah mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku vypořádat, protože stavba objektivně stojí na cizím pozemku a vlastník stavby užívá pozemek bez právního důvodu. Tento vztah mezi nimi se vypořádá podle ustanovení o bezdůvodném obohacení (viz rozsudek Nejvyššího soudu z 8. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 828/2017, uveřejněný pod č. 54/2020 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek (dále také Rc 54/2020, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2015, sp. zn. 22 Cdo 1226/2015 či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 10. 2006, sp. zn. 33 Odo 1405/2005). V souladu s rozsudkem Nejvyššího soudu z 30. 9. 2014 sp. zn. 22 Cdo 2653/2012 či rozsudku z 21. 10. 2014 sp. zn. 22 Cdo 2698/2012 tedy odvolací soud dovodil, že uzavření nájemní smlouvy ve skutečnosti nepředstavovalo dohodu o dočasném užívání pozemku za úplatu (a tedy změnu režimu stavby z oprávněné na neoprávněnou po ukončení trvání nájemní smlouvy), nýbrž se výlučně jedná o sjednání úplaty k již existujícímu právu časově neomezeného užívání pozemku, které je v označení smlouvy nesprávné. V tom případě nelze ze samotného uzavření nájemní smlouvy usuzovat na zánik původního práva stavby trvalého charakteru.

26. I pro případ, že by tento závěr odvolacího soudu neobstál, tedy bylo by možné seznat, že žalovaný věděl nebo z okolností musel vědět, že jeho oprávnění mít stavbu na pozemku umístěnou zanikne (a bylo možno jako jediný způsob řešení připustit pouze odstranění stavby, kterého se vlastník pozemku domáhal podle ustanovení § 126 odst. 1 obč. zák.), má odvolací soud za to, že je namístě z důvodů výjimečné tvrdosti řešit celou záležitost prostřednictvím § 3 odst. 1 obč. zák., resp. nyní podle § 2 odst. 3 ve spojení s § 8 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dále jen „o. z.“ (viz rozsudek Nejvyššího soudu z 30. 9. 2014, sp. zn. 22 Cdo 2653/2012). Tedy pro ten případ, že by se skutečně jednalo o nájemní smlouvy a nájem pozemku skončil nejpozději v roce 2005 (došlo k privativní novaci, kdy právo trvalého charakteru se změnilo na právo dočasné a ukončením nájmu se stavba stala neoprávněnou), má odvolací soud za to, že jsou splněny podmínky pro nevyhovění žalobě o odstranění stavby. Odvolací soud se předně zcela ztotožňuje s důvody, které uvedl a podrobně rozebral ve svém rozsudku již okresní soud a pro stručnost na ně odkazuje. Má tedy za to, že došlo ke kumulativnímu splnění následujících judikатурních hledisek pro nevyhovění vlastnické žalobě z důvodu dobrých mravů: a) jedná se o postup mimořádný, b) výkon práva na ochranu vlastnictví vážně poškodí uživatele věci, c) vlastníkově věci nepřináší odpovídající prospěch a d) vyhovění žalobě by se dotýkalo zvláště závažného zájmu žalovaného, jak pregnantně vyložil již i okresní soud v napadeném rozsudku. Odvolací soud dále odkazuje i na jím shora popsany skutkový stav a připomíná zejména výpověď svědka [REDAKCE], z níž vyplynulo, že žalobkyně iniciovala jednání o prodeji unimobuněk, neboť prostory žalobce, které měl v té době žalovaný v nájmu, žalobce potřeboval pro jiné potřeby a také proto, že se unimobuněk potřebovali zbavit. Připadalo jim jako výhodnější je prodat (a zamlčet právní vady věci), než v té době již dvanáct let nepovolenou stavbu odstranit (a mít s tím náklady); to vše za situace, kdy ustanovení v kupní smlouvě, kterou sestavovala žalobkyně, rozhodně nenasvědčují tomu, že by se jednalo o stavbu dočasnou či nepovolenou

(naopak je výslovně uvedeno, že se jedná o stavbu trvale stojící ...“). Navíc ihned poté, kdy zjistil, že se jedná o stavbu dočasnou, žádal o povolení užívání stavby, dodnes však nebylo rozhodnuto o změně užívání stavby z dočasné na trvalou, ačkoli správní orgány vyhověly návrhu žalobce již v roce 2000, rozhodnutí však bylo Nejvyšším správním soudem v roce 2017 zrušeno a dodnes tak není ve věci rozhodnuto. Je také otázkou, do jaké míry žalobkyně se zmíněným postojem (tedy případným úmyslem mu pozemek pod stavbou nakonec neprodát) seznámila žalovaného; nebylo prokázáno, že by mu bylo kdy sděleno, že mu pozemek neprodá. V této souvislosti je třeba zdůraznit, že právní prostředí bylo tehdy zcela jiné, než je dnes a judikatura týkající se řešených problémů neexistovala. Lze proto považovat za pochopitelné, že žalovaný jakožto vlastník stavby neměl v úmyslu po ukončení doby nájmu pozemek vyklidit a ani si neuvědomoval, že tak učinit bude muset.

27. Pokud pak v předchozí době žalovaný argumentoval tím, že stavba má (měla v roce 2016) hodnotu více než 5,5 milionu Kč, lze mít za to, že s ohledem na vývoj cenových hladin nemovitostí se v současné době jedná o hodnotu okolo 9 milionů Kč, zatímco pozemek pod stavbou měl hodnotu v předchozí době 740.000 Kč a v současné době může mít rovněž hodnotu asi dvojnásobnou. Stavba, která měla být 12 let před uzavřením kupní smlouvy odstraněna, byla žalovanému prodána za kupní cenu 370.000 Kč, což je částka blízká se tehdejší pořizovací ceně nového rodinného domu typu okál, jak je obecně známo. Lze tedy předpokládat, že věděl-li by, jakou věc kupuje a že ji bude muset kvůli nepoctivému jednání žalobkyně na své náklady odstranit, nikdy by ke koupi, resp. uzavření smlouvy o nájmu nepřistoupil. Nelze s jistotou uzavřít, zda a v jakém rozsahu jsou unimobuňky resp. jejich části dále použitelné, neboť vyjádření několika odborníků se v této otázce rozcházejí; přesto odvolací soud nepovažuje s ohledem na výše uvedené tuto otázku za stěžejní. Konečně odvolací soud doplňuje, že k sídlu žalovaného se lze dostat velmi jednoduše, byť se nachází v areálu žalobce; budova žalovaného je dle závěrů místního ohledání provedeného okresním soudem velmi blízko jednoho z vchodů do areálu a také přístupová cesta je poměrně krátká, takže se nabízí řešení o odprodeji, případně nájmu cesty k budově žalovaného. Žalovaný nastínil několik možných řešení situace; na žádném z nich by žalobkyně netratila, ale naopak by se problém definitivně vyřešil; žalobkyně s žádným z nich nesouhlasila.
28. Odvolací soud tedy uzavírá, že i kdyby žalobkyně neměla v úmyslu pozemek pod stavbou žalovanému prodat, lze v jejím postupu vůči žalovanému shledat prvky svévole, resp. zneužití práva. Jsou tudíž dány důvody pro odmítnutí ochrany vlastnickému právu žalobce, neboť jeho požadavek na odstranění stavby je v rozporu s dobrými mravy resp. je zneužitím práva (dříve § 3 obč. zák., nyní § 8 o. z.). Ze všech uvedených důvodů tedy byl rozsudek okresního soudu jako věcně správný potvrzen (§ 219 o. s. ř.), a to včetně výroku o nákladech řízení, který je taktéž správný. Požadoval-li zástupce žalované teprve po rozhodnutí odvolacího soudu (tedy potvrzení rozsudku včetně výroku o nákladech řízení) přiznat náklady, které mu údajně vznikly před okresním soudem a které ze spisu neplynou, nemohlo být tomuto jeho nároku ze zjevných důvodů vyhověno.
29. O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto podle § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř. Žalovaný byl i v odvolacím řízení plně úspěšný, a proto mu bylo přiznáno právo na náhradu na náhradu nákladů, které mu v souvislosti s tím vznikly a které tvoří: náhrada za devět úkonů právní služby po 1.500 Kč (§ 11 odst. 1 v souvislosti s § 9 odst. 1 vyhl. č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, dále jen „a. t.“), a to za účast na jednání dne 15. 12. 2020, 2. 3. 2021, 16. 6. 2022, 11. 10. 2022, 15. 12. 2022, vyjádření ve věci samé dne 30. 6. 2022, 4. 10. 2022, 21. 10. 2022 a 12. 12. 2022, dále jeden úkon ve výši jedné poloviny – účast na vyhlášení rozhodnutí dne 4. 3. 2021 (§ 11 odst. 2 v souvislosti s § 9 odst. 1 a. t.) za 750 Kč, 10x 300 Kč náhrada hotových výdajů k celkem deseti úkonům právní služby (§ 13 a. t.) a 21 % DPH dle § 137 odst. 3 o.s.ř., celkem 20.872,50 Kč a rovněž soudní poplatky z dovolání ve výši 14.000

Kč. Celkem tvoří náklady odvolacího řízení žalovaného 34.872,50 Kč. Lhůta k plnění byla stanovena dle § 160 odst. 1 o. s. ř. a místo plnění podle § 149 odst. 1 o. s. ř.

30. Žalobkyně, která nebyla v řízení úspěšná, je rovněž povinna nahradit náklady vzniklé v odvolacím řízení státu (viz § 148 odst. 1 o. s. ř.). Ty tvoří svědečné ve výši 6.203 Kč.

#### **Poučení:**

Proti výroku I. tohoto rozsudku je dovolání přípustné za předpokladu, že dovolací soud dospěje k závěru, že rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu nebyla řešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak. Takové dovolání se podává do dvou měsíců ode dne doručení rozhodnutí odvolacího soudu u soudu, který ve věci rozhodoval v prvním stupni (Okresní soud v Hradci Králové) s tím, že bude adresováno Nejvyššímu soudu České republiky v Brně. Dovolání lze podat pouze z důvodů nesprávného právního posouzení věci (§ 237 a § 241a o. s. ř.).

Hradec Králové 15. prosince 2022

JUDr. Jan Fífk a v. r.  
předseda senátu