



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 3 rozhodl předsedkyní senátu JUDr. Janou Spanilou ve věci

žalobkyně: [osobní údaje žalobkyně] zastoupená advokátem [údaje o zástupci]

proti

žalované: [osobní údaje žalované] zastoupená advokátem Mgr. [jméno] [příjmení] sídlem [adresa]

za účasti vedlejšího účastníka na straně žalované [právní osoba], [IČO] sídlem [adresa vedlejší účastnice]

zastoupená advokátem Mgr. [jméno] [příjmení] sídlem [adresa]

o určení neplatnosti výpovědi z nájmu

a o vzájemném návrhu žalované na vyklizení pozemků a odstranění stavb

takto:

I. Zamítá se žaloba, kterou se žalobkyně domáhá proti žalované určení, že výpověď nájmní smlouvy č. [číslo] o nájmu pozemku parc. [číslo] části pozemku parc. [číslo] o výměře [číslo] m², západně od pozemku parc. [číslo] v k. ú. [část obce], [územní celek] ze dne 3. 12. 1997 učiněná žalovanou žalobkyní dopisem ze dne 19. 11. 2018, pod [číslo jednací] je neplatná.

II. Žalobkyně je povinna zaplatit žalované náhradu nákladů řízení ve výši 28 314 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalované [příjmení] [jméno] [příjmení], advokáta.

III. Vedlejšímu účastníku na straně žalované [právní osoba] se právo na náhradu nákladů řízení vůči žalobkyni nepřiznává.

IV. Žalobkyně je povinna vyklidit pozemky ve vlastnictví žalované parc. [číslo] část pozemku parc. [číslo] o výměře [číslo] m² západně od pozemku parc. [číslo] na němž je umístěna nakládací rampa se zastřešením a manipulační plocha, vše v k. ú. [část obce], zapsáno na [list vlastnictví] v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro [územní celek] [územní celek], [stát. instituce], a to včetně odstranění stavby [adresa] postavené na pozemku parc. [číslo] stavby bez čísla popisného/čísla evidenčního postavené na pozemku parc. [číslo] nakládací rampy se zastřešením postavené na části pozemku parc. [číslo] to vše do šesti měsíců od právní moci rozsudku.

V. Žalované se právo na náhradu nákladů řízení o vzájemném návrhu vůči žalobkyni nepřiznává.

VI. Vedlejšímu účastníku na straně žalované [právní osoba] se právo na náhradu nákladů řízení o vzájemném návrhu žalované vůči žalobkyni nepřiznává.

VII. Žalobkyni se vrací zaplacený soudní poplatek ve výši 2 000 Kč po právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se žalobou ze dne 25. 4. 2019 doplněnou podáním ze dne 18. 11. 2019 (č.l. 75) a ze dne 21. 8. 2020 (č.l. 145) domáhala proti žalované určení, že výpověď nájmní smlouvy č. [číslo] o nájmu pozemku parc. [číslo] parc. [číslo] parc. [číslo] části pozemku parc. [číslo] v k.ú. [část obce], [územní celek] ze dne 3. 12. 1997 učiněná žalobkyní dopisem ze dne 19. 11. 2018 pod [číslo jednací] je neplatná. K odůvodnění žaloby uvedla, že žalovaná je vlastníkem pozemků parc. [číslo] v k.ú. [část obce], [územní celek] (dále také jen, „předmětné pozemky“). Žalobkyně je vlastnící stavby [adresa] nacházející se na pozemku parc. [číslo] stavby bez č.p./č.e. nacházející se na pozemku parc. [číslo] Smlouvou ze dne 3. 12. 1997 byla mezi tehdeším právním předchůdcem žalované a žalobkyní uzavřena smlouva o nájmu pozemků parc. [číslo] části pozemku parc. [číslo] o výměře [výměra] (nyní část pozemku parc. [číslo]) v k.ú. [část obce], [územní celek] 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 nájmní smlouvy ze dne 3. 12. 1997

dohodou s tím, že následně by s žalobkyní nový nájemce pozemků, [právní osoba] 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. [číslo] za cenu 3 030 000 Kč a parc. [číslo] 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 ([právní osoba] [anonymizována tři slova], reg. č. HE [číslo] (dále jen, [anonymizováno]“)) do dceřiné [právní osoba] 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 [právní osoba] 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 [anonymizována dvě slova] a [anonymizována tři slova], pan [jméno] [příjmení], [právní osoba] s.r.o. Žalobkyně má za to, že jí svědčí naléhavý právní zájem na určení neplatnosti výpovědi z nájmu. Tvrdí, 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, náhradě škody. Žalobkyně poukazuje na charakter žalované, která je sice obchodní korporací, jejím jediným akcionářem je však [země] a prostřednictvím toho vyvíjí na žalobkyni nepřiměřený tlak za cílem získat od žalobkyně stavby na pozemcích stojící výrazně pod jejich cenou ve prospěch své dceřiné společnosti, což se rovná téměř vyvlastnění. Žalobkyně spatřuje v jednání žalované vrchnostenský výkon moci vůči osobě ve slabším právním postavení (stát versus občan). Žalobkyně považuje výpověď za výkon práva, který je obecně přípustný, nicméně v kontextu souvisejících jednání strany žalované je nutno jej považovat za zjevné zneužití práva dát výpověď nepoživající právní ochrany dle ust. § 8 o.z. Zneužití práva spatřuje 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 podhodnocení prodeje staveb a nátlakovým jednáním se snaží dosáhnout prodeje v tísní prodávajícího. Žalobkyně se domnívá, že měřítko morálnosti jednání mezi dvěma korporacemi lze považovat za níže položené než mezi státem a jeho občany. Žalobkyně dále zdůrazňuje, že žalovaná nezneužívá svého práva ve svůj prospěch, ale ve prospěch subjektu cizího práva – [anonymizováno] (akcionář dceřiné společnosti, která dceřiné společnosti poskytla úvěr). Žalobkyně dále namítá neplatnost výpovědi dle ust. § 580 o.z. pro rozpor s dobrými mravy, kterou spatřuje v tom, že žalovaná nejedná s péčí řádného hospodáře, když nejeví zájem o inkasování plateb nájemného od žalobkyně, nesleduje vlastní zájmy, neboť pokud by žalovaná dala pozemky do nájmu vedlejšímu účastníku - [právní osoba] a.s., hradil by tento nájemce nižší platby nájemného než žalobkyně. Žalobkyně dále namítá neplatnost výpovědi pro rozpor s ust. § 580 odst. 2 o.z., upozorňuje na formální nedostatky výpovědi, když ji a) nesignovala osoba za žalovanou 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 spatřuje dále neplatnou pro její neurčitost, když absentuje vymezení předmětu nájmu, který je vypovídán. Žalobkyně dále uvedla, že má za to, že na právní vztah nedopadají ust. § 2302 o.z. upravující nájem prostoru sloužícího k podnikání. Ve stavbě [adresa] a stavbě bez čp. a č.e. žalobkyně podniká. Účel nájmu skladování stavebnin se vztahuje pouze k části pozemku parc. [číslo] 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 dovozuje, že mezi ní a žalovanou na základě nabídky žalované došlo k uzavření kupní smlouvy k pozemkům parc. [číslo] na nichž je situována stavba [adresa] a stavba bez čp. a č.e. v jejím vlastnictví. V neposlední řadě žalobkyně smlouvu o nájmu ze dne 3. 12. 1997 nepovažuje 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 výše citovaný 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. Žalobkyně tvrdí, že stavbu získala do svého vlastnictví za účelem zrekonstruovat ji a provést na nich 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 [anonymizována dvě slova] s.o. Smlouva byla předložena ze strany [anonymizována dvě slova] 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 [adresa]. Žalobkyně má 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.

2. Žalovaná navrhla žalobu na určení neplatnosti výpovědi z nájmu pozemků zamítnout. K odůvodnění uvedla v podání ze dne 7.8.2019 (č.l. 50) a ze dne 31.8.2020 (č.l. 222), že žaloba byla podána opožděně, neboť se na smluvní vztah založený smlouvou o nájmu č. [rok] 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. Žalovaná dále nesouhlasí 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 [anonymizována dvě slova] 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 [anonymizována dvě slova] [část obce] (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 nájemce užívá dříve pronajatý 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 žalovaná 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, rozporuje nařčení žalobkyně, že se snaží o podhodnocení nákup jejích staveb a zdůrazňuje, 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 [číslo] ze dne 20. 12. 2000 ve znění dodatků [číslo] 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.

3. Žalovaná dále učinila vzájemný návrh na vyklizení předmětných pozemků včetně odstranění stavby [adresa] postavené na pozemku parc. [číslo] stavby bez č.p./č.e. postavené pozemku [číslo] a nakládací rampy se zastřešením postavené na části pozemku parc. [číslo] (dále také jen, „Stavby“). Žalovaná má za to, že vymezení předmětu nájmu ve smlouvě o nájmu č. [číslo] je určité, poukázala na to, že Ing. [příjmení] byl oprávněn nájemní smlouvu uzavřít dle podpisového řádu, a i pokud by přestoupil své zástupčí oprávnění, nemá takové překročení za následek neplatnost právního úkonu. Žalovaná dále k námitce překročení zástupčího oprávnění [příjmení] [příjmení] vypovědět smlouvu uvedla, že je nedůvodná, když z organizačního zařazení a podpisového řádu vyplývá oprávnění osoby podepsané na výpovědi tento právní úkon učinit. Žalovaná nesouhlasí 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. Žalovaná však za nejdůležitější považuje neexistenci trvalého titulu k užívání pozemků ze strany žalobkyně. Právní předchůdce žalované byl historicky vlastníkem celého areálu [areál] [areál] [část obce] resp. oprávněným z práva hospodařit s ním, původním vlastníkem staveb byla [země] s tím, že ke stavbám měl právo hospodaření státní podnik [anonymizováno] [územní celek] v likvidaci. Před nabytím staveb žalobkyní tedy vlastníkem staveb i pozemků byla [země]. 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 nepřesel 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 nesouhlasí s tvrzením strany žalující, že by postupovala vůči ní selektivně šikanózně a nátlakově. Žalovaná rekapitulovala svůj záměr revitalizace [anonymizována dvě slova] [část obce], poukázala na existenci memoranda mezi zástupci Ministerstva kultury, Městské části [obec a číslo] a [územní celek], dle ní celý záměr přesahuje vlastní zájem žalované, když naplňuje spíše zájem veřejný. V Území probíhají přípravné práce, došlo k odstranění zařízení a prvků [anonymizováno], např. kolejí, staveb na pozemcích parc. [číslo] je vedena exekuce na odstranění stavby na pozemku parc. [číslo] 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 [právnícká osoba] s.r.o., dále mezi žalovanou a [jméno] [příjmení]). Žalovaná tedy shrnuje, že výpověď 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 [anonymizována dvě slova] [část obce]. Výpověď proto nemůže být shledána jako rozporná s dobrými mravy či zjevným zneužitím práva. Žalovaná v neposlední řadě poukázala na judikaturu Nejvyššího soudu ČR řešící důsledky zániku soukromoprávního titulu (typicky nájemní smlouvy) opravňující vlastníka mít stavbu umístěnou na cizím pozemku, což přesně 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).

4. K žalobě na odstranění staveb a vyklizení pozemků žalobkyně (v pozici žalované) uvedla, že ji navrhuje zamítnout; především 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. [číslo]. 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 vlastníků staveb na jejích pozemcích pozemky prodala (např. pozemek parc. [číslo] zcizila společnosti [právnícká osoba] smlouvou ze dne 10. 8. 2006). Žalobkyně dovozuje 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 – [země] - 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 jedná v rozporu s dobrými mravy, pokud těží z jednání právního předchůdce - [země], která měla původní vlastnictví pozemků a staveb scelit, což neučinila (zřídila právo hospodaření ke stavbám pro [právnícká osoba] [územní celek] v likvidaci a k pozemkům pro [obec] [anonymizováno] 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. [číslo] parc. [číslo] 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 odepření 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 vyslovuje 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.

5. Na základě provedeného dokazování soud dospěl k následujícím skutkovým zjištěním.

6. Z výpisu z obchodního rejstříku žalobkyně, žalované a vedlejšího účastníka soud zjistil, že žalobkyně je 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. [jméno] [příjmení], od roku 2014 dosud Ing. [jméno] [příjmení]. Žalovaná je akciovou společností, jejímž jediným akcionářem je [země], předmětem podnikání je mimo jiné činnosti vykonávané v rozsahu právního nástupnictví – provozování železniční [anonymizováno] a přeprava osob na celostátních [anonymizováno], provoz celostátních [anonymizováno] a související činnosti, vedlejší účastník na straně žalované [právníká osoba] a.s. je společností, jejímž předmětem podnikání je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona.

7. Z výpisu z katastru nemovitostí [list vlastnictví] vedeném xanon [číslo], [stát. instituce] včetně geometrického plánu (č.l. 65-68 a 29-30) soud zjistil, že žalovaná je vlastníkem pozemků parc. [číslo] o výměře 474 m² zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba [adresa], dále je vlastníci pozemku parc. [číslo] o výměře 182 m², zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití společný dvůr, pozemku parc. [číslo] o výměře 133 m² zastavěná plocha a nádvoří, na kterém stojí stavba bez čp./č. ev. garáž, parc. [číslo] o výměře 23257 m², ostatní plocha, vše [územní celek], k.ú. [část obce]. Účastníci učinili nesporným, že stavba [adresa] na pozemku parc. [číslo] stavba bez čp./č. ev. - garáž na pozemku parc. [číslo] je ve vlastníci žalobkyně a na pozemku parc. [číslo] o rozloze 200 m² západně od pozemku parc. [číslo] je umístěna nakládací rampa se zastřešením, manipulační plocha a nákladní výtah, jejichž vlastníkem je rovněž žalobkyně (dále také jen, „Stavby“).

8. Z výpisu z katastru nemovitostí, [list vlastnictví] ze dne 31. 12. 2002 vedeném xanon [číslo], [stát. instituce] (č.l. 240) soud zjistil, že původním vlastníkem pozemků parc. [číslo] o výměře 262 526 m² ostatní plocha, [číslo] o výměře 480 m² zastavěná plocha a nádvoří, na kterém byla postavena stavba [adresa] o výměře 183 m² zastavěná plocha a nádvoří, [číslo] o výměře 134 m² zastavěná plocha a nádvoří, na němž stojí stavba bez čp./č. ev. garáž, byla [země], k pozemkům měla zřízeno právo hospodaření s majetkem státu [právníká osoba] [anonymizováno], státní organizace na základě hospodářské smlouvy z roku 1966.

9. [příjmení] stavby [adresa] a bez čp./č. ev. (garáž) na pozemcích parc. [číslo] byla [země], právo hospodaření k těmto stavbám měla [právníká osoba] [územní celek] v likvidaci (viz výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví [číslo] ze dne 4. 3. 1997 a [list vlastnictví], výpis z obchodního rejstříku státního podniku [anonymizováno] [územní celek] v likvidaci ze dne 30. 9. 1996, žádost o vydání potvrzení o existenci a způsobu užívání stavby administrativní budovy se skladem státního podniku [anonymizováno] [územní celek] v likvidaci ze dne 10. 9. 1996 a potvrzení Obvodního úřadu [obec a číslo], stavební odbor ze dne 4. 10. 1996 (č.l. 173), dále situační plán nemovitosti [anonymizováno] [územní celek] (na č.l. 230 a 230 verte). Z potvrzení Obvodního úřadu [obec a číslo] ze dne 4. 10. 1996 vyplývá, že stavebním úřadem bylo provedeno šetření na místě, bylo zjištěno, že stavba [adresa] odpovídá předložené projektové dokumentaci, areál je umístěn za [příjmení] [anonymizováno] na pozemku parc. [číslo] 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 [anonymizováno] a potvrzení je třeba doložit stanoviskem Drážního úřadu.

10. Z černobílého fota leteckého snímku z roku 1938 (č.l. 174) je zřejmé, že stavba [adresa] zde byla postavena již v tomto roce.

11. 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 [anonymizováno] [územní celek] v likvidaci jakožto organizace s právem hospodaření (viz návrh na zápis do katastru nemovitostí záznamem ze dne 10. 3. 1997, protokol o průběhu dražby ze dne 19. 2. 1997, potvrzení o uhrazení ceny vydražení ze dne 27. 2. 97 vystaveného likvidátorem státního podniku [anonymizováno] [územní celek] v likvidaci), za žalobkyni tehdy jednal Ing. [jméno] [příjmení].

12. Z nájemní smlouvy č. [rok] o nájmu pozemkových ploch [anonymizováno] ze dne 3. 12. 1997 (č.l. 59) soud zjistil, že žalobkyně zastoupená tehdejším jednatelem Ing. [jméno] [příjmení] jako nájemce a [obec] [anonymizováno] s.o. zastoupené vrchním přednostou [anonymizována tři slova] Ing. [jméno] [příjmení] za [anonymizována tři slova] o.z. jakožto pronajímatelem uzavřeli nájemní smlouvu dle ust. § 663 a následující zákona [číslo] v platném znění, kde v čl. I. byl specifikován předmět smlouvy tak, že je jím, „úprava právních vztahů při pronájmu pozemkové parcely [číslo] o výměře 797 m² a část pozemkové parcely parc. [číslo] o výměře 200 m² v k.ú. [část obce], 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 a 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.

13. Z dodatku [číslo] k nájemní smlouvě ze dne 9. 9. 1999 (č.l. 234) soud zjistil, že k předmětné nájemní smlouvě byl dne 9.9.1999 podepsán stranami dodatek [číslo] 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, prázdny obaly atd.

14. Z Dodatku [číslo] k nájemní smlouvě ze dne 3. 3. 2001 (č.l. 235) soud zjistil, že předmětná nájemní smlouva se změnila tak, že se upravila výše nájemného a byl zakotven proces změny smlouvy formou číslovaných dodatků.

15. Z dodatku [číslo] k předmětné nájemní smlouvě ze dne 17. 3. 2003 (č.l. 236) soud zjistil, že v souvislosti s přeměnou státní organizace [obec] [anonymizováno] 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.

16. Z dodatku [číslo] k předmětné nájemní smlouvě ze dne 11. 10. 2002 (č.l. 237) soud zjistil, že číslo smlouvy se změnilo, opět se změnilo označení pronajímatele.

17. Z dohody o narovnání ze dne 2. 2. 2000 (č.l. 243) mezi státní organizací [obec] [anonymizováno] jako pronajímatelem a žalobkyní jako nájemcem byla dne 2. 2. 2000 uzavřena dohoda o narovnání, na jejímž základě bylo mezi účastníky potvrzeno, že žalobkyně získala na základě dražby areál [adresa] na pozemcích parc. [číslo] v k.ú. [část obce], pozemky jsou ve vlastnictví státu, pronajímatel k nim má právo hospodaření, přičemž je dne 3. 12. 1997 pronajal smlouvou č. [rok] 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.

18. Ze splátkového kalendáře na rok 2017, 2018 a 2019 a předpisu úhrad na rok 2017 2019 (č.l. 231-233) soud zjistil, že [právnícká osoba] prostřednictvím [anonymizována tři slova] [obec], za niž jednal ředitel Ing. [jméno] [příjmení], [příjmení] předešla 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.

19. Z úplného výpisu z obchodního rejstříku [právnícká osoba] [anonymizováno], státní organizace (č.l. 155) soud zjistil, že ředitelem odštěpného závodu - [anonymizována tři slova] byl od 23. 4. 1997 do 27. 10. 1998 Ing. [jméno] [příjmení].

20. Z úplného znění podpisového řádu [anonymizována dvě slova] ze dne 2. 9. 1999 (č.l. 247) soud zjistil, že vrchní přednosta [anonymizována dvě slova] [anonymizováno] dle odst. 8a byl oprávněn činit právní úkony majetkového charakteru s finančních ohraničením – konkrétně uzavírat nájemní smlouvy na nemovitý majetek nevyžadující souhlas [anonymizována dvě slova] [anonymizováno] do 200 000 Kč mimo obchodní případy zvláštního zřetele.

21. Z úplného znění podpisového řádu společnosti [právnícká osoba] účinné od 9. 10. 2018 (č.l. 250) soud zjistil, že dle čl. II ředitel organizační jednotky [anonymizováno] 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 [anonymizována čtyři slova].

22. 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 [ulice a číslo] s tím, že stavba bude umístěna na pozemcích [anonymizována dvě slova] č. parc. [číslo] a [číslo] 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 [ulice a číslo] 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 (viz souhlas s rekonstrukcí objektu ze dne 29. 10. 1997 vydaný [právnícká osoba] [anonymizováno] s.o. (č.l. 171), rozhodnutí Drážního úřadu ze dne 27. 3. 1998 (č.l. 175), kolaudační rozhodnutí Drážního úřadu ze dne 24. 6. 1998 na č.l. 172).

23. Ze souhrnného stanoviska [anonymizována dvě slova], státní organizace, [anonymizována dvě slova] [anonymizováno] o.z. k rekonstrukci objektu [ulice a číslo] ze dne 18. 2. 1998 (č.l. 244) soud zjistil, že [obec] [anonymizováno] 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 [anonymizováno]) je nutno samostatně projednat s Majetkovým oddělením SDC a stavebník musí požádat [ulice] úřad, sekci stavební o stavební povolení.

24. Z dopisu ze dne 16. 4. 2014 (č.l. 11) soud zjistil, že žalovaná odmítla nabídku předkupního práva k odprodeji staveb učiněnou ze strany [právnícká osoba] spol. s.r.o. za cenu 19 240 000 Kč (nabídka byla učiněna tehdejším jednatelem [právnícká osoba]. [jméno] [příjmení]).

25. Z dopisu ze dne 7. 3. 2017 adresované žalobkyni žalovanou, z návrhu dohody o zrušení nájmu a smlouvy o podnájmu včetně splátkového kalendáře a protokolu z předávky (čl. 12-17) soud zjistil, že žalovaná v březnu 2017 navrhla žalobkyni ukončení nájemního vztahu a vznik podnájemního vztahu mezi nájemcem (vedlejším účastníkem) a podnájemcem (žalobkyně) k předmětným pozemkům. Mezi účastníky nebylo sporné, že žalobkyně tento návrh odmítla.

26. Z dopisu ze dne 22. 11. 2017 (č.l. 31) soud zjistil, že [právnícká osoba] oznámily žalobkyni, že se chystají prodat v dohledné době pozemky parc. [číslo] parc. [číslo] proto se obrátily s nabídkou odkupu na žalobkyni, která na předmětných pozemcích má postavené stavby. Sdělily dále, že navrhovaná kupní cena pozemku parc. [číslo] je 3 030 000 Kč a pozemku parc. [číslo] 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 [jméno] [příjmení], vedoucí komerčních prodejí.

27. 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. [číslo] část pozemku parc. [číslo] 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.

28. Dopisem ze dne 19. 4. 2018 (č.l. 18) má soud prokázáno, že 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 [anonymizována dvě slova] [část obce] i v souvislosti se vstupem nového partnera do dceřiné společnosti žalované [právnícká osoba] a.s., kdy prodej pozemků byl jednou z variant a proto byl zjišťován předběžný zájem vlastníků staveb. Za žalovanou společnost dopis opět podepsala [jméno] [příjmení], vedoucí oddělení komerčních prodejí.

29. Ze spisu Katastrálního úřadu sp. zn. V [číslo] 2020 [číslo], 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 má soud prokázáno, že žalobkyně navrhla vklad vlastnického práva k pozemkům parc. [číslo] parc. [číslo] 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).

30. Z předžalobní výzvy ze dne 18. 6. 2018 (č.l. 27) soud zjistil, že žalobkyně vyzvala žalovanou k uzavření kupní smlouvy k pozemkům parc. [číslo] parc. [číslo] v opačném případě bude postupovat soudní cestou.

31. 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 [anonymizována dvě slova]. 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).

32. Z dopisu ze dne 20. 7. 2018 (č.l. 26) soud zjistil, že žalovaná vyzvala žalobkyni k zakreslení vypouštění kanalizace z objektu stavby [adresa] s tím, že hodlá realizovat prodej pozemků a z toho důvodu dojde k odstranění inženýrských sítí na dotčených pozemcích.

33. Z dopisu [právnícká osoba] a.s. (vedlejšího účastníka na straně žalované a dceřiné společnosti žalované) ze dne 5. 11. 2018 (č.l. 24) soud zjistil, že [právnícká osoba] 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.

34. Z výpovědi nájemní smlouvy ze dne 19. 11. 2018 včetně kopie dodejky (č.l. 20 a 258) soud zjistil, že žalovaná přistoupila k výpovědi z nájmu předmětných pozemků; v textu výpovědi uvedla, že vypovídá nájemní smlouvu č. [rok] ze dne 3. 12. 1997, jejímž předmětem byl nájem pozemků v areálu [anonymizována dvě slova] [část obce], 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 na [právnícká osoba], a.s., které žalovaná předává areál [anonymizována dvě slova] [část obce] 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. [jméno] [příjmení], [příjmení], ředitel regionální správy majetku [obec]. Žalobkyni byla výpověď doručena dne 22. 11. 2018.

35. Z reakce na výpověď ze dne 13. 12. 2018 včetně kopie dodejky (č.l. 23) má soud 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.

36. Žalovaná v dopise ze dne 8. 1. 2019 (č.l. 21) potvrdila výpověď nájemní smlouvy a uvedla, že oprávnění [příjmení] [jméno] [příjmení] jako ředitele vnitřní organizační složky společnosti [právnícká osoba], [anonymizována tři slova] [obec]“ je dáno organizační strukturou a pracovním zařazením v rámci této struktury, výpověď tak byla podepsaná osobou oprávněnou jednat za [právnícká osoba] [anonymizováno]. Žalovaná upozornila žalobkyni, že nájem zanikne 31. 5. 2019.

37. Z výzvy ze dne 5. 6. 2019 včetně pověření a plné moci (č.l. 55-58) vyplývá, 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 [příjmení] [jméno] [příjmení].

38. Z výpovědi nájemní smlouvy ze dne 30. 7. 2020 včetně pověření a emailu ze dne 30. 7. 2020 (č.l. 238-239 verte) soud zjistil, že žalovaná prostřednictvím svého právního zástupce Mgr. [jméno] [příjmení] znovu adresovala výpověď nájemní smlouvy jak žalobkyni, tak jejímu právnímu zástupci Mgr. [jméno] [příjmení]. V textu výpovědi uvedla: „Aniž by byla dotčena platnost jakýchkoliv předchozích právních ujednání učiněných [právnícká osoba] vůči [právnícká osoba] v souvislosti s jejím užíváním pozemků parc. [číslo] parc. [číslo] parc. [číslo] části pozemku parc. [číslo] o výměře 200 m² nacházející se západně od pozemku parc. [číslo] (dále jen, „Pozemky“), vypovídá k dnešnímu dni [právnícká osoba] všechny k dnešnímu dni případně existující nájmy Pozemků [právnícká osoba] resp. výpovědí ukončuje jakákoli jiná k dnešnímu dni případně existující užívací práva [právnícká osoba] k Pozemkům, přičemž toto jednání není zpětvzetím jakýchkoli předchozích právních jednání [právnícká osoba]“. Žalobkyně ani její právní zástupce nečinili sporným doručení této výpovědi.

39. Z emailu ze dne 30. 10. 2019 od [jméno] [příjmení] ze společnosti [právnícká osoba] žalobkyni, z příložené nabídky odkupu nemovitostí ze dne 10. 10. 2019 soud zjistil, že žalobkyni učinila společnost [právnícká osoba], tedy vlastník [právnícká osoba] a.s., nabídku na odkup budovy [adresa] 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.

40. Z dopisu právního zástupce žalobkyně ze dne 19. 8. 2020 včetně kopie podacích lístků (č.l. 152) soud zjistil, že žalobkyně nabídla žalované za odkup pozemků parc. [číslo] parc. [číslo] v k.ú. [část obce] zvýšenou kupní cenu 4 656 000 Kč. Účastníci učinili nesporným, že tento návrh žalobkyně nebyl žalovanou přijat.

41. Z nájemní smlouvy [číslo] ze dne 20. 12. 2000 (č.l. 90) ve znění dodatků [číslo] [číslo] ze dne 30. 6. 2004 (č.l. 95 verte), dodatku [číslo] (na č.l. 81-85) soud zjistil, že [právnícká osoba] [anonymizováno] s.o. jako pronajímatel a [právnícká osoba] a.s jako nájemce uzavřeli nájemní smlouvu, jejímž předmětem byla úprava právních vztahů části areálu [anonymizována dvě slova] [část obce], předmětem nájemního vztahu jsou pozemky vyjmenované v čl. I. odst. 3 a odst. 4, mimo jiné rovněž parc. [číslo] 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 [číslo] strany zakomponovaly do předmětu nájmu rovněž pozemek parc. [číslo]. 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 a ostatních aktivit, které na pronajatých pozemcích vzniknou v důsledku realizace projektu; rozmístění stavebních objektů, komerčních a ostatních aktivit do jednotlivých zón multifunkčního areálu vyplývá z Urbanistické studie komerčního využití zóny, Studie umístění stanice metra Basilejské náměstí a Studie optimalizace drážních zařízení [anonymizováno]; podnikatelskou činností nájemce se rozumí veškerá činnost, kterou nájemce vyvíjí za účelem realizace projektu, mimo jiné zajišťování správy pronajatých pozemků, podnajíování pronajatých pozemků, jejich vlastní provozování atd. Dodatkem [číslo] byly z nájemní smlouvy vyjmuty pozemky parc. [číslo] o celkové rozloze 25 723 m², neboť tyto pozemky byly avizovány k prodeji společnosti [právnícká osoba]

42. Z kupní smlouvy uzavřené mezi společností [právnícká osoba] jako kupujícím a žalovanou jako prodávajícím ze dne 10. 8. 2006 včetně přiloženého geometrického plánu (č.l.180) má soud prokázáno, že žalovaná uzavřela se společností [právnícká osoba] kupní smlouvu, na jejímž základě prodala společnosti [právnícká osoba] pozemky v Území parc. [číslo] část pozemku parc. [číslo] o výměře 218 276 m², ostatní plocha, vymezená v geometrickém plánu jako pozemek parc. [číslo] hodnota pozemků byla oceněna znaleckým posudkem s tím, že prodávající je v době uzavření kupní smlouvy akcionářem kupujícího, a kupní cena předmětných prodaných pozemků byla dohodnuta na 140 000 000 Kč. Z notářského zápisu ze dne 10. 8. 2006, sp. zn. NZ [číslo] (č.l. 196) soud zjistil, že uvedeného dne se konala valná hromada společnosti [právnícká osoba], na které došlo k vyslovení schválení nabytí výše uvedených pozemků od akcionáře - [právnícká osoba], který nabyl akcie společnosti od [právnícká osoba] [anonymizována dvě slova]. Z notářského zápisu ze dne 24. 5. 2007 sp. zn. NZ [číslo] (č.l. 204) soud zjistil, že v tuto dobu žalovaná již nebyla akcionářem společnosti [právnícká osoba]

43. Z výpisu z katastru nemovitostí [list vlastnictví], k.ú. [část obce] ze dne 21. 8. 2020 (č.l. 178 a 179) soud zjistil, že pozemky parc. [číslo] společnost [právnícká osoba] zcizila [právnícká osoba] [anonymizována tři slova] s.r.o.

44. Z územního rozhodnutí Úřadu Městské části [obec a číslo], odboru výstavby ze dne 20. 12. 2005 (č.l. 259) a rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy, odboru stavebního jako odvolacího orgánu ze dne 10. 5. 2006 (č.l. 264) soud zjistil, že odbor výstavby Úřadu Městské části [obec a číslo] dne 20. 12. 2005 vydal rozhodnutí o stavební uzávěře na návrh Městské části [obec a číslo] pro území [anonymizována dvě slova] [část obce], mimo jiné na předmětných pozemcích parc. [číslo] dále na pozemcích zde vyjmenovaných (vymezeném ulicemi [ulice], [ulice] a U [anonymizována dvě slova]) s odůvodněním, že navrhovaný zákaz stavební činnosti na území [anonymizována dvě slova] [část obce] je pouze dočasný a má zajistit možnost budoucího mimodrážního využití celé této oblasti. Území, na kterém je vyhlášení stavební uzávěry navrhováno, představuje potenciální rozvojovou plochu a hlavním cílem návrhu je zamezit nové nekoncepční výstavbě v dané oblasti, která by zabránila vybudování jednotně komponované městské čtvrti. Smyslem návrhu tak je budoucí komplexní řešení celé lokality [anonymizována dvě slova] [část obce] vznikem jednotně komponované městské čtvrti.

45. Z memoranda o vzájemné spolupráci s cílem konverze [anonymizována dvě slova] [obec] [část obce] uzavřeného mezi Hlavním městem Praha, Městskou částí [obec a číslo], Ministerstvem kultury, [část obce] [anonymizováno] [právnícká osoba], Národním filmovým archivem, [právnícká osoba] a [právnícká osoba] (č.l. 267) soud zjistil, že strany Memoranda deklarovaly zájem na revitalizaci budovy [anonymizována dvě slova] [část obce], která je kulturní památkou a zájem o vznik a rozvoj nového celoměstsky významného veřejného prostoru ve vnitrobloku budovy a na realizaci městské, převážně rezidenční zástavby v okolí budovy dle změny územního plánu.

46. Ze sdělení Drážního úřadu ze dne 30. 12. 2014 (č.l. 270) soud zjistil, že v souladu s rozhodnutími Drážního úřadu o nařízení odstranění staveb a smlouvy o provedení exekuce byly odstraněny stavby na pozemcích parc. [číslo] v Území.

47. Z pověření soudního exekutora ze dne 4. 3. 2019 č.j. [číslo jednací] (č.l. 271) soud zjistil, že Okresní soud v Kroměříži pověřil vedením exekuce dle rozhodnutí Drážního úřadu ze dne 5. 1. 2015 o odstranění dočasné stavby [adresa] nacházející se na pozemku parc. [číslo] k.ú. [část obce].

48. Z dokumentace [právnícká osoba] a.s. o demolici objektů u [anonymizována dvě slova] [obec a číslo] (č.l. 274) soud zjistil, že společnost nechala zpracovat dokumentaci bouracích prací v objektu [anonymizována dvě slova], většina staveb určených k odstranění je ve špatném technickém stavu a nachází se na pozemcích parc. [číslo].

49. Ze spisu Obvodního soudu pro Prahu 1 sp. zn. [spisová značka], z něj zejména z návrhu na složení peněžní částky 75 240,53 Kč do soudní úschovy a z usnesení soudu ze dne 30. 4. 2020, č.j. [číslo jednací] soud 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 první 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.

50. Z kupní smlouvy mezi společností [právnícká osoba] a [anonymizováno 6 slov] (č.l. 331) a z výpisu z katastru nemovitostí ze dne (č.l. 302) soud zjistil, že společnost [právnícká osoba] odkoupila od [anonymizováno 6 slov] budovu [adresa], stavba pro administrativu postavenou na pozemku parc. [číslo] za cenu 16 600 000 Kč.

51. Z odhadu tržní hodnoty nemovitostí vypracované [právnícká osoba] ze dne 18. 9. 2020 (č.l. 313) soud 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 nemovitostí a stabilní výnos, nevýhodou je lokalita, fakt, že stavba stojí na cizím pozemku, lokalita v blízkosti [anonymizována dvě slova]. 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 [anonymizována dvě slova] [část obce] určené k zástavbě novou čtvrtí.

52. Z článku, „Jak se změní [anonymizována dvě slova] [část obce] Změna by mohla nastat v roce 2000“ z webových stránek [webová adresa] ze dne 10. 4. 2019 soud zjistil, že změna pražského územního plánu pro areál [anonymizována dvě slova] [část obce] je roky připravovaná, na pozemcích je stavební uzávěra a mají zde plány [právnícká osoba] [anonymizováno] a

[anonymizována dvě slova]. Dle studie může oblast pojmut až 15 000 obyvatel, počítá s tramvajovou tratí, centrem areálu má být funkcionalistický objekt [anonymizováno], obklopen má být rezidenční výstavbou o výšce 4-6 nadzemních podlaží, návrh počítá s dvouproutou silnicí.

53. Z článku, [anonymizována dvě slova] koupila severní část [anonymizována dvě slova] [část obce]“ z webových stránek [webová adresa] ze dne 6. 6 2016 soud zjistil, že [právnícká osoba] [anonymizováno] nabyla vlastnické právo k pozemkům [anonymizována dvě slova] [okres] včetně práv k původnímu projektu s vydaným územním rozhodnutím. Akvizice se netýká území, které na někdejším [anonymizováno] připravuje k zástavbě společný podnik developera [jméno] [příjmení] a [anonymizována dvě slova]. Analytik developerského trhu v článku poznamenal, že bývalý areál [anonymizována dvě slova] [část obce] je svou rozlohou největším územím v [obec] s obrovským rozvojovým potenciálem.

54. Z článku, Signatáři podepsali memorandum o přeměně budovy [anonymizována dvě slova] [část obce]“ z webových stránek [webová adresa] ze dne 21. 2. 2020 soud zjistil, že dle memoranda podepsaného i ministrem kultury se objekt budovy [anonymizováno] má stát centrem nově vznikající čtvrti a v oblasti mají vzniknout rovněž nové rozsáhlé parky, jejichž propojení se stávající zelení zajistí nové pěší trasy. [právnícká osoba] podepsal předseda představenstva a člen představenstva.

55. Z webových stránek [webová adresa] soud zjistil, že v roce 2019 probíhala architektonická soutěž na projekt [anonymizována dvě slova] [část obce], vyhlášovatelem soutěže byla [právnícká osoba]

56. Z článku z webových stránek [webová adresa] nazvaného, „[ulice] tvář [část obce]. Byty u [anonymizována dvě slova] [část obce] navrhnu [anonymizováno] Nizozemci“ ze dne 4. 7. 2019 soud zjistil, že projekt vybraný v soutěži vypsané [právnícká osoba] a [anonymizováno] komorou architektů počítá se stavbou 450 bytových jednotek, území je kontrolováno třemi velkými developery, společnostmi [anonymizováno], [anonymizována dvě slova] a [anonymizována dvě slova], 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 [právnícká osoba] Dále je zde zmíněno, že [anonymizována dvě slova] [část obce] bylo vybudováno v roce 1936, jeho provoz byl ukončen v roce 2002.

57. Ze stanov společnosti [právnícká osoba] soud 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.

58. Z výkazu zisku a ztrát za rok 2019 společnosti [právnícká osoba] soud zjistil, že k 31. 12. 2019 měla společnost zisk 1 315 000 000 Kč, v roce 2018 činil zisk 1 185 000 000 Kč.

59. Z dopisu nazvaném, „Reakce společnosti - opakovaná žádost o odkup pozemků“ ze dne 19. 8. 2019 (č.l. 133) včetně pověření soud zjistil, že [jméno] [příjmení] za [obec] [anonymizováno] 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 [právnícká osoba] a její sesterské společnosti [právnícká osoba]

60. Ze spisu [příjmení] [obec a číslo] sp. zn. [spisová značka] soud zjistil, že žalovaná se v tomto řízení v pozici žalobkyně domáhala na [právnícká osoba] s.r.o. vyklizení pozemků parc. [číslo] část pozemku parc. [číslo] o výměře cca 6 691 m², všechny zapsané v katastru nemovitostí vedeném xanon [číslo], [stát. instituce] na [list vlastnictví] a odstranění stavby [adresa], z pozemku parc. [číslo] nacházejícího se v k. ú. [část obce], obci [obec], zapsanou Katastrálním úřadem [anonymizováno] [obec], [stát. instituce] pro k.ú. [anonymizováno], [územní celek] na LV č. [rok]; stavby [adresa] z pozemku parc. [číslo] nacházejícího se v k.ú. [část obce], obci [obec], zapsanou Katastrálním úřadem [anonymizováno] [obec], [stát. instituce] pro k. ú. [anonymizováno], [územní celek] na LV č. [číslo] a stavby [adresa] z pozemku parc. [číslo] nacházejícího se v k. ú. [část obce], obci [obec], zapsanou Katastrálním úřadem [anonymizováno] [obec], [stát. instituce] pro k. ú. [anonymizováno], [územní celek] na LV č. [číslo]. Rozsudkem ze dne 17. 7. 2020 č.j. [číslo jednací] 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 multifunkční areálu. [jméno] žalovaná pak uvádí, že žalobkyně postupuje obdobným způsobem i proti dalším vlastníkům staveb na okolních pozemcích, a to podnikateli [jméno] [příjmení] a [právnícká osoba], 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 zříditi 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 jednatel žalované smlouvy podepisoval jako osoba práva neznalá, že mezi účastníky existoval vztah trvalý a ke skutečnému obsahu smlouvy přitom nepřihlížet. Na uvedeném závěru nicého nemění ani případné předkupní právo žalované (§ [číslo] 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 tedy žalobě vyhověl (§ 1040 o. z.) a uložil žalované předmětné pozemky vyklidit včetně odstranění staveb na nich stojících, neboť neposkytnutí ochrany právu 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 nálezy Ústavního soudu ze dne 2. 4. 2001, sp. zn. IV. ÚS 22/01)“. Ze spisu dále vyplývá, že [právní osoba] 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 [obec] [anonymizováno] sdělily, že zájem byl zjišťován z důvodu probíhajících úvah žalobkyně o dalším využití lokality [anonymizována dvě slova] [část obce], 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 koncipovala rovněž [jméno] [příjmení], dopis má totožný obsah jako dopisy adresované [právní osoba] 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.

61. Ze spisu [příjmení] [obec a číslo] sp. zn. 20 C 198/2020 soud zjistil, že žalobce [jméno] [příjmení] 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. [číslo] část pozemku parc. [číslo] ve vlastnictví žalované v k. ú. [část obce] na dobu neurčitou za účelem umístění stavby [adresa] 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. [číslo] 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 [jméno] [příjmení] 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 [anonymizováno] 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 [anonymizována dvě slova] o dalším využití předmětné lokality [anonymizována dvě slova] [část obce], 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 [anonymizována dvě slova] nabízejí, mimo jiné s avizovaným vstupem nového partnera do dceřiné společnosti žalované [právní osoba] a. s. (viz vyjádření žalované ze dne 7. 9. 2020, sdělení [anonymizováno] ze dne 19. 4. 2018 ve věci avizovaného prodeje pozemku parc. [číslo] v k. ú. [část obce] a výzva k vydání bezdůvodného obohacení ze dne 20. 5. 2019).

62. Ze znaleckého posudku [číslo] 2017 (č. l. 374) soud zjistil, že pozemek parc. [číslo] má charakter zastavěné plochy objektem [číslo] (převažují prostory pro skladování, doplněné obchodním prostorem a kanceláří), v územním plánu sídelního útvaru [územní celek] 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. [číslo] 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. [číslo] na částku 3 222 730 Kč a tržní cenu pozemku parc. [číslo] na částku 904 270 Kč.

63. Z obsahu leteckého snímku ([číslo]) je zřejmé, že v severovýchodní části území [anonymizována dvě slova] [část obce] jsou postupně odstraňovány koleje a stavby za účelem revitalizace území a přípravě na realizaci developerského projektu.

64. Z žádosti o potvrzení kupní ceny ze dne 4. 7. 2018 (č. l. 405) a z nabídky prodeje bytového domu [adresa] ze dne 14. 6. 2017 (č. l. 407) soud zjistil, že vůči [stát. instituce], odbor majetkoprávní učinily [obec] [anonymizováno] nabídku ke koupi nemovité věci - pozemků včetně budov, a dále městu [obec] nabídku k prodeji bytový dům [adresa] 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 dozorčí radou a na základě rozhodnutí představenstva, přičemž bude-li souhlas dozorčí rady odepřen, nemůže představenstvo smlouvu uzavřít. Oba dopisy za [právní osoba] podepsala [jméno] [příjmení].

65. Na základě provedeného dokazování soud dospěl k následujícímu skutkovému závěru:

66. Žalovaná je vlastníkem předmětných pozemků, na kterých stojí stavby [číslo] 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 [země], která k pozemkům zřídila právo hospodaření s majetkem státu organizaci [obec] [anonymizováno] s. o. (právní nástupce je žalovaná) a ke stavbám právo hospodaření měla [právní osoba] [územní celek] 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 vlastníci pozemků (subjekt mající právo hospodaření) neměl námitku proti vydání stavebního povolení pro stavbu Rekonstrukce objektu s tím, že případné majetkoprávní vztahy (dočasný zábor a užívání pozemků [anonymizováno]) je nutno samostatně projednat s Majetkovým oddělením SDC. Žalobkyně 3. 12. 1997 uzavřela s právním předchůdcem žalované smlouvu č. [rok], kterou za žalobkyni podepsal Ing. [jméno] [příjmení] a za žalovanou resp. jejího právního předchůdce Ing. [jméno] [příjmení], vrchní přednost [anonymizováno 6 slov] o. z. Smlouva je nazvaná, „Smlouva o nájmu pozemkových ploch [anonymizováno]“, 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 [právní osoba] 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 [právní osoba] 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 [právní osoba] a.s. v roce 2000 uzavřely nájemní smlouvu ve znění dodatku, jejímž předmětem měly být mimo jiné i předmětné pozemky s odkládací podmínkou zániku stávajících nájemních 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 [anonymizována dvě slova] [část obce], v územním plánu sídelního útvaru [územní celek] jsou zahrnuty do území s funkčním využitím SV-všeobecně smíšené, na tuto oblast platí stavební uzávěra vydaná odborem výstavby Úřadu Městské části [obec a číslo], na území se rovněž vztahuje Memorandum o vzájemné spolupráci uzavřené mezi [územní celek], Městskou částí [obec a číslo], Ministerstvem kultury, [část obce] [anonymizováno] [právní osoba], Národním filmovým archivem, [právní osoba] a [anonymizována dvě slova] a.s., ve kterém strany Memoranda deklarovaly zájem na revitalizaci budovy [anonymizována dvě slova] [část obce], 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 [anonymizována dvě slova] a [anonymizována dvě slova] [anonymizována dvě slova] [právní osoba], prodej souboru pozemků společnosti [právní osoba] za účelem zhodnocení pozemků developerem [anonymizována dvě slova] [anonymizováno] [právní osoba]). Žalovaná za tímto účelem vstoupila do jednání i s dalšími subjekty, např. [právní osoba], [jméno] [příjmení] a žalobkyní; protože k dohodě mezi nimi nedošlo, přistoupila žalovaná k právním krokům směřujícím k ukončení nájemních vztahů a vyklizení pozemků.

67. Soud po právní stránce věc hodnotil následovně:

I. K žalobě na určení neplatnosti výpovědi:

68. Dle ust. § 80 o.s.ř. určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, se lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem.

69. Dle ust. § 3074 odst. 1 zákona č. 89/2013 Sb., občanský zákoník (dále jen „o.z.“) nájem se řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.

70. Dle ust. § 663 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „obč. zák.“) nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplaty nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral užítky.

71. Dle ust. § 2231 odst. 1 o.z., který se na právní vztahy od své účinnosti dle ust. § [číslo] odst. 1 o.z. vztahuje, nájem ujednaný na dobu neurčitou skončí výpovědí jedné ze stran. Jedná-li se o věc movitou, je výpovědní doba jednoměsíční, jedná-li se o věc nemovitou, je tříměsíční.

72. Dle ust. § 2231 odst. 2 o.z. výpověď nemusí být odůvodněna.

73. Dle ust. § 547 o.z. právní jednání musí obsahem a účelem odpovídat dobrým mravům i zákonu.

74. Dle ust. § 580 odst. 1 o.z. neplatné je právní jednání, které se přičí dobrým mravům, jakož i právní jednání, které odporuje zákonu, pokud to smysl a účel zákona vyžaduje.

75. Dle ust. § 580 odst. 2 o.z. neplatné je právní jednání, pokud má být podle něho plněno něco nemožného.

76. Dle ust. § 6 odst. 1 o.z. každý má povinnost jednat v právním styku poctivě.

77. Dle ust. § 7 o.z. má se za to, že ten, kdo jednal určitým způsobem, jednal poctivě a v dobré víře.

78. Dle ust. § 8 o.z. zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany.

79. Dle ust. § 1729 odst. 1 o.s.ř. dospějí-li strany při jednání o smlouvě tak daleko, že se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné, jedná nepoctivě ta strana, která přes důvodné očekávání druhé strany v uzavření smlouvy jednání o uzavření smlouvy ukončí, aniž pro to má spravedlivý důvod.

80. Soud se nejdříve zabýval otázkou, zda je dán naléhavý právní zájem na určení neplatnosti výpovědi žalované ze dne 18. 11. 2019. Naléhavý právní zájem na určení je dán zejména tam, kde by bez tohoto určení bylo ohroženo právo žalobce, nebo kde by se bez tohoto určení jeho právní postavení stalo nejistým. Žaloba domáhající se určení dle ust. § 80 o.s.ř. nemůže být zpravidla opodstatněna tam, kde lze žalovat na splnění povinnosti. Určovací žaloba je preventivního charakteru a má místo jednak tam, kde její pomocí lze eliminovat stav ohrožení práva či nejistoty v právním vztahu a k odpovídající nápravě nelze dospět jinak, jednak v případech, v nichž určovací žaloba účinněji než jiné právní prostředky vystihuje obsah a povahu příslušného právního vztahu a jejím prostřednictvím lze dosáhnout úpravy tvořící určitý právní rámec, který je zárukou odvrácení budoucích sporů účastníků. Podmínka naléhavého právního zájmu tak nebude splněna, jestliže požadované určení neodstraní stav ohrožení práva nebo nezjedná efektivně jistotu v dotčeném právním vztahu (viz např. rozsudek [název soudu] sp.zn. 26 Cdo 942/2008 ze dne 18.9.2008 nebo ze dne 27. března 1997, sp. zn. 3 Cdon 1338/1996). Soud se ztotožňuje s právním názorem žalobkyně, že naléhavý právní zájem je zde dán, 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. [číslo] 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.

81. K otázce žalovanou stranou namítané prekluze práva dle ust. § 2314 o.z. soud uvádí, 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.) - srovnej Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 [číslo]). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 517 – 520. Soud tedy uzavřel, že se nejedná o speciální určovací žalobu dle tohoto ustanovení a nelze ji zamítnout jako opožděnou.

82. K jednotlivým námitkám strany žalující se soud vyjadřuje následovně:

a) Námitka neurčitosti vymezení předmětu nájmu

83. Soud považuje smlouvu č. [číslo] uzavřenou dne 3. 12. 1997 jako 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 určité specifikovány jak označením, rozměrem, dále je zde určena jednoznačně výše nájemného za všechny pozemky. Co se týče pozemku parc. [číslo] tato parcela je obdélníkovým výběžkem o výměře 200 m² přiléhající ke zbylé části předmětu nájmu, tedy k pozemkům parc. č [číslo], [číslo] a [číslo] v k.ú. [část obce], na nichž jsou umístěny stavby žalobkyně, tato parcela je zastavěna stavbami žalobkyně a s nimi je funkčně spojena manipulační plochou ve vlastnictví žalobkyně a tato část parcely představuje prostorově ucelený celek, navíc od zbytku parcely [číslo] 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 soud učinil i proto, že případná nejasnost se týkala pouze nepatrné části předmětu nájmu, když hlavním účelem nájmu byla parcela parc. [číslo] 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.

b) Námitka neplatnosti smlouvy ze dne 3.12.1997 pro neexistenci podpisu nájemní smlouvy osobou oprávněnou za žalovanou stranu

84. Tuto námitku soud považuje za nedůvodnou, když na podpisové oprávnění [příjmení] [jméno] [příjmení] lze usuzovat z podpisového řádu [anonymizována dvě slova] 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 [anonymizováno] do 200 000 Kč mimo obchodní případy zvláštního zřetele. Soud si je vědom skutečnosti, že podpisový řád nabyl účinnosti 1.6.1998, podpisový řád však byl vydán v blízké časové souvislosti s podpisem smlouvy. I kdyby však překročil Ing. [jméno] [příjmení] své oprávnění podepsat nájemní smlouvu, uvádí soud, 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 právnickou osobou 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). Soud tedy uzavírá, že i pokud by Ing. [jméno] [příjmení] 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 výše uvedených důvodů soud tuto námitku žalobkyně považoval za nedůvodnou.

c) Námitka, 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

85. 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, jak tvrdí žalovaná, 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 – [anonymizována dvě slova] s . existovalo tvrzení, že potřebuje titul k přijímání plateb, které do té doby neprobíhaly. Žalobkyně navíc závěr o respektování trvalosti a neměnnosti vzájemného vztahu dovozuje ze souhlasu právního předchůdce žalované s nástavbou dvou nadzemních podlaží na budově [adresa] 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 [adresa] (dnes parc. [číslo]) o výměře 200 m², přičemž takto sjednaným účelem nájmu nebyla nijak dotčena výměra 797 m² pozemků zbyvajících, kde nebylo dle žalobkyně třeba účel nájmu sjednávat, neboť byl zřejmý – byla to trvalá existence staveb. Soud se s touto námitkou nemohl ztotožnit. Předně je třeba říci, že nelze souhlasit s tím, co uvádí strana žalující, že snad by se jednalo o nerovný vztah mezi žalobkyní a žalovanou a nelze se ztotožnit ani s popisem vztahu stran smlouvy jako státní moc-občan. Je třeba připomenout, že žalobkyně je právnickou osobou, podnikatelem, nikoliv osobou fyzickou. V době podpisu smlouvy za žalobkyni jednal její tehdejší jednatel [příjmení] [jméno] [příjmení], 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. Nelze souhlasit 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 [anonymizováno]) je nutno samostatně projednat s Majetkovým oddělením SDC“. Soud dále zdůrazňuje, že nájemní smlouva je svou povahou titulem dočasným, což je všeobecně – i právním laikům - 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 je třeba zmínit, 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. [číslo], 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 projevily jednoznačnou vůli podrobit svůj smluvní vztah pojmenované - nájemní smlouvě. Na jejich vztah se ve světle nového občanského zákoníku 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 je tak třeba uzavřít, 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 soud zdůrazňuje, 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 [právníká osoba] a.s. Žalobkyně ostatně 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 třeba vnímat jako podnikatelské rozhodnutí, přičemž osoba toto rozhodnutí učinivší si měla a mohla být vědoma tohoto podnikatelského rizika. Pro úplnost soud poukazuje 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 nepřesvědčivě i v tom kontextu, že pokud by tvrzení žalobkyně bylo pravdivé, jistě by strany neměly potřebu uzavírat nájemní smlouvu se všemi jejími náležitostmi včetně 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 soud uvádí, že nelze dovozovat stav, „vzájemné souznenosti stran smlouvy“ ze skutečnosti, že žalobkyně těžko mohla stavby přemístit na jiný pozemek. Zde soud souhlasí s právním názorem žalované, že takový závěr by legitimizoval veškeré stavby třetích osob na pozemcích jiného vlastníka a vyloučil tím zákonnou ochranu vlastníka pozemků.

d) Námitka, že výpověď je neplatná pro neurčitost a nesignaci osobou oprávněnou a neschválení představenstvem žalované, popř. že nepředstavuje vůli žalované

86. Z přílohy podpisového řádu [právníká osoba] 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. Soud tak má za to, že Ing. [jméno] [příjmení], [příjmení] 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. Soud dále uvádí, 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. právníkou 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. K tomu nad rámec uvedeného soud uvádí, 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 případně jakékoli trvající nájemní vztahy existující mezi žalobkyní a žalovanou. Žalovaná tak jednoznačně deklarovala svou vůli právní vztah založený nájemní smlouvou č. [rok] 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, soud uvádí, 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. [rok], dataci 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 proto soud považuje za postačující, že žalovaná ve výpovědi jednoznačně identifikovala tuto smlouvu, již byl daný vztah založen. Žalobkyně navíc 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“. Tímto je jednoznačně deklarováno, že žalobkyně věděla, jaká nájemní smlouva je vypovídána a neplatnost výpovědi pro neurčitost nenapadala; žalobkyně spatřovala neplatnost výpovědi v tom, že dle ní žalovaná zjevně zneužila právo dát výpověď. Námitku neurčitosti výpovědi tak soud považuje za nedůvodnou.

e) Námitka, 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.

87. 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 [anonymizováno], 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 spekuluje 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 této námitce soud uvádí následující. Zákaz zneužití práva je institutem ztělesňujícím korigující (omezující, limitující) funkci principu poctivosti. Slouží k tomu, aby pomocí něj byla odepřena právní ochrana takovému výkonu práva, který sice formálně odpovídá zákonu či smlouvě, avšak jenž je vzhledem k okolnostem konkrétního 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. [obec] 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 tedy 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 (srovnej 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 odůvodnění vyplývá, 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 (srovnej Lavický, P. a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, str. 2 077-2092). Soud 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 soud neztotožňuje 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 mající 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 [územní celek], Městskou částí [obec a číslo], 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. předmluvní odpovědnosti, nelze jej však bez kontextu s ostatními právními kroky vnímat jako zjevné zneužití práva. Žalovaná naopak prokázala, že její nakládání s pozemky je motivováno snahou o budoucí perspektivní využití celého prostoru [anonymizována dvě slova] [část obce]. Je 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 koneckonců 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. Nelze přisvědčit ani námitce žalobkyně, že ve vztahu s žalovanou je ona občan, zatímco žalovaná vykonává vrchnostenskou moc. Je třeba znovu připomenout, že žalobkyně i žalovaná jsou obchodními korporacemi a žalobkyně stejně jako žalovaná je podnikatelem, nikoliv fyzickou osobou. Soud 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 nesetrvávala), ve světle všech těchto závěrů však soud dospěl k závěru, že výpověď nájemní smlouvy č. [rok] není zjevným zneužitím práva, není v rozporu s dobrými 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 výše uvedených důvodů soud dospěl k závěru, že žalobu na určení neplatnosti výpovědi ze dne 19. 11. 2018 nelze než zamítnout.

88. 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. Tato náhrada je 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 (dále jen, „AT“) 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).

89. O náhradě nákladů řízení o určení neplatnosti výpovědi mezi žalobkyní a vedlejším účastníkem na straně žalované soud rozhodl dle ust. § 150 o.s.ř. Soud přistoupil k mimořádnému odepření práva na náhradu nákladů řízení úspěšnému vedlejšímu účastníku na straně žalované, když má 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).

II. Ke vzájemnému návrhu na vyklizení pozemků a odstranění staveb:

90. Dle ust. § 1012 o.z. vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu nakládat a jiné osoby z něho vyloučit. [příjmení] se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.

91. Dle ust. § 1040 o.z. kdo věc neprávem zadržuje, může být vlastníkem žalován, aby věc vydal.

92. Dle ust. § 1042 o.z. vlastník se může domáhat ochrany proti každému, kdo neprávem do jeho vlastnického práva zasahuje nebo je ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje.

93. Dle ust. § 2225 odst. 1 o.z. při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli věc v místě, kde ji převzal, a v takovém stavu, v jakém byla v době, kdy ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, ledaže věc zanikla nebo se znehodnotila; odevzdáním se rozumí i vyklizení nemovité věci.

94. Žalovaná vzájemným návrhem vůči žalobkyni požaduje vyklizení pozemků v jejím vlastnictví a odstranění staveb na nich stojících.

95. Soud se předně zabýval otázkou, zda takový požadavek je oprávněný, přičemž se opíral především o dva rozsudky Nejvyššího soudu ČR, které se dotýkaly téměř skutkově totožné věci. 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 pozemku stavbu a neoprávněně tak zasahuje do vlastnického práva vlastníka pozemku, který se může domáhat odstranění stavby. Navazujíc na tyto závěry, zabýval se Nejvyšší soud ČR tím, zda-li je možno časově neomezené právo k pozemku nahradit právem časově omezeným (typicky nájemní vztah) a naopak., 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 tedy 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 možno 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 nastala i v posuzovaném případě. I pokud by bylo možno dovodit, že původní vlastník stavby a pozemku ([země]) zřídil stavbu na pozemku a bylo by možno usoudit, že tato stavba byla trvalého charakteru (což však ale žalobkyně v řízení nikterak neprokázala), zřídila [země] následně právo hospodaření k pozemkům [právnícká osoba] [anonymizováno], s.p. a ke stavbám [právnícká osoba] [územní celek] v likvidaci. Právo hospodaření s majetkem státu spořívá 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 (byť 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 tak nemohl než uzavřít, že je žalobkyně povinna pozemky vyklidit a tyto stavby odstranit. Na tomto závěru 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. Především soud uvádí, že 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 se důkladně zabýval povahou smlouvy ze dne 3. 12. 1997 označené jako nájemní smlouva. Posoudil všechny 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 pozemků bez vlivu na původní případné právo stavby trvalého charakteru. Jak již soud výše 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. [rok] 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 s uzavřením 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 tedy nemůže požadovat za nespravedlivý důsledek, který je svou povahou s nájemní smlouvou spojen. Jak již výše soud uvedl, 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. Nelze tak přisvědčit jejímu následnému tvrzení, že se jednalo pouze o dohodu o podkladu pro platby za užívání pozemku (viz rovněž odůvodnění soudu v bodu 85 rozsudku).

96. Soud se dále zabýval velmi podrobně 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 především závěry vtělenými do nálezu 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 obligačního 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 nespĺňovala 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 věc 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 věc 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 – [země], 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 ([anonymizováno]). Žalovaná kontrovala, 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, personálních či jiných možnostech jediného subjektu. Severní polovinu [anonymizována dvě slova] [část obce] tedy v současné době vlastní developerská [právnícká osoba] [anonymizována dvě slova] s.r.o. (ta ostatně koupila pozemky od společnosti [právnícká osoba]) a práva k budoucí výstavbě v jižní polovině má zajištěna [právnícká osoba]. Soud v posuzovaném případě nikterak neumenšuje závažnost dopadu povinnosti žalobkyně vyklidit pozemky a odstranit její stavby do majetkových a podnikatelských zájmů žalobkyně, ba naopak, byl si této skutečnosti vědom a v této souvislosti vyzýval účastníky k dohodě. Po provedeném dokazování a zvažení všech okolností však dospěl ke konečnému závěru, že nejsou naplněny všechny kumulativní podmínky pro odepření výkonu práva žalované jako vlastníka pozemku. Především soud 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 však podotýká, že i toto rozhodnutí žalobkyně nebylo prosto podnikatelského rizika, žalobkyně vychází pouze z ohodnocení nemovitosti, které nemusí být ekonomicky reálné. Soud přisvědčuje žalované, že při ekonomickém zvažení 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 zvažovat specifičnost 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. Je možno souhlasit se žalovanou, že její postup přesahuje pouze její vlastní zájmy, ale v duchu uzavřeného memoranda obsahem naplňuje i zájem veřejný. Z provedeného dokazování naopak je evidentní, že žalovaná postupně jedná v zájmu revitalizace území [anonymizována dvě slova] [část obce], když již došlo k odstranění prvků dráhy, kolejí, dalších staveb v území (např. [číslo], [číslo], [číslo], [číslo], [číslo], [číslo], [číslo], [číslo] a [číslo], [číslo]), je zpracovávána projektová dokumentace na demolici staveb, společnost [právnícká osoba] (sesterská společnost vedlejšího účastníka) koupila od [anonymizována dvě slova] a [anonymizována dvě slova] [anonymizováno] budovu [adresa] na pozemku parc. [číslo] za účelem jejího provozu a následného odstranění, obdobně žalovaná postupovala rovněž v případě dalších třetích osob ([jméno] [anonymizováno] a [právnícká osoba]) a do souborného jednání na revitalizaci spadá i jednání [anonymizováno] (jeden z akcionářů vedlejšího účastníka), který vypsál v roce 2019 architektonicky-urbanistickou soutěž certifikovanou Českou komorou architektů na koncepční návrh budoucího řešení lokality [anonymizována dvě slova] [část obce]. 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 zdejší soud rovněž ve věci 21 C 436/2019 ve svém rozsudku ze dne 17.7.2020, č.j. 21 C 436/2019-90.

97. Pokud se tedy žalobkyně dovolává poškození jejích zájmů tím, že Stavby budou odstraněny a rovněž vynaložením nákladů na odstranění Staveb, které budou ekonomicky neúměrné, uzavírá soud, že tato skutečnost je vyústěním podnikatelsky rizikových kroků žalobkyně, která nedostatečně ošetřila svá práva k pozemku, když ze samotné povahy nájemní smlouvy si musela 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. Nelze přisvědčit ani námitce žalobkyně, že žalované nepřinese výkon vlastnického práva odpovídající prospěch. I tuto skutečnost žalobkyně musí prokázat, nikoliv pouze tvrdit. V řízení bylo naopak prokázáno, že žalovaná poté, co pozemek bude uvolněn, bude pronajímat pozemek [právnícká osoba] a.s., od níž bude inkasovat nájemné; po odstranění staveb a vybudování městské čtvrti by žalovaná jako vlastníka pozemku realizovala vyšší příjem z nájemného či z případného prodeje pozemků. Žalovaná tak zcela jistě bude mít z ukončení nájemního vztahu s žalobkyní a následného vyklizení pozemků a odstranění staveb prospěch. Lze tak uzavřít, že podmínky pro zcela výjimečný postup odepření práva vlastníka pozemku po skončení nájemního vztahu požadovat vyklizení pozemků a odstranění staveb na nich stojících nejsou dány. 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.

98. Co se týče požadavku na odstranění staveb, soud shrnuje, 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 (toto v řízení ani netvrdila, natož prokázala). Jak soud již výše opakovaně uváděl, 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. Soud tak nepřisvědčil ani úvaze žalobkyně o nerovnosti subjektů vlastnického práva k pozemkům a stavbám.

99. V kontextu výše uvedeného soud uzavírá, 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 má tak 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 neshledal, že by žalovaná vůči žalobkyni zneužívala své právo tím, že by jednala nepoctivě a proto by byly na místě důvody pro odmítnutí ochrany jejích práv.

100. Soud zamítl návrh na doplnění dokazování o výslech svědků [jméno] [příjmení] a [jméno] [příjmení], kteří měli dle žalobkyně vypovídat o jejich jednání s [anonymizována dvě slova] předtím, než s nimi byl ukončen nájemní vztah k pozemkům ve vlastnictví žalované; tento výslech již soud považoval za nadbytečný, neboť se přímo netýká řízení, vztahuje se k jiným subjektům, navíc podstatné skutečnosti ohledně jednání a sporu mezi těmito osobami a žalovanou má soud prokázáno spisem zdejšího soudu sp. zn. 20 C 198/2020 a sp. zn. 21 C 436/2019. Soud neprovedl výslech Ing. [jméno] [příjmení] a Ing. [jméno] [příjmení] k okolnostem, za kterých byla uzavřena nájemní smlouva, když žalobkyně navrhovala výslechy těchto svědků prokázat, že jejich skutečná vůle nesměřovala k uzavření nájemní smlouvy. Soud má za to, že tento výslech 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 byl zamítnut návrh na doplnění dokazování svědkyně [jméno] [příjmení] ohledně jejího jednání s žalobkyní o nabídce prodeje pozemků a vysvětlení rozporu mezi jejími dopisy žalobkyni a např. jinými subjektům, kterým byl adresován dopis ohledně odkupu nemovitostí ve vlastnictví [anonymizována dvě slova], a zda již v době nabídky odkupu pozemků žalobkyni existovalo rozhodnutí představenstva a schválení odkupu dozorčí radou. Soud má za to, že takový výslech 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 předsmluvní odpovědnost. Soud dále 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. Soud dále zamítl návrh na výslech členů představenstva ve složení v roce 2017 ke skutečnosti, zda existují rozhodnutí představenstva a schválení dozorčí rady k odkupu pozemků žalobkyni. I v jejich případě platí stejné odůvodnění o nadbytečnosti takových výslechů jako u svědkyně [jméno] [příjmení]. Soud znovu uvádí, že skutečnost, jak dalece postupila v rámci [anonymizována dvě slova] souhlasná stanoviska k odkupu pozemků žalobkyni a k vysvětlení rozporu nabídkového dopisu jejich pověřené osoby [jméno] [příjmení] vůči žalobkyni a jiným subjektům, nemá na posouzení věci vliv. Jak již soud výše uváděl, dovozovat z tohoto jednání na nepoctivost jednání strany žalované bez kontextu s dalšími skutečnostmi v řízení prokázanými nelze. Případná otázka předsmluvní odpovědnosti dle ust. § 1721 odst. 1 o.z. je založena na jiných právních principech, které přesahují rámec tohoto řízení.

101. Hodnocením dalších případně provedených důkazů se soud již pro nadbytečnost nezabýval, neboť na jeho rozhodnutí již neměly vliv.

102. O lhůtě k plnění soud rozhodoval ve smyslu ust. § 160 odst. 1 o. s. ř.. Soud vzal v úvahu skutečnost, že podle ust. § 128 odst. 1 věty první zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona je povinen vlastníka 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 navíc 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.

103. O náhradě nákladů řízení v řízení o vyklizení a odstranění staveb soud 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 a tato skutečnost zcela jistě způsobí žalobkyni ekonomické ztráty. Za této situace žalobkyni zavázat k náhradě nákladů řízení by soud považoval za přílišnou tvrdost, naopak má 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 vyplývající například z výkazu zisku a ztrát žalované za rok 2018 a 2019. Soud dále má 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 důvodu by soud považoval vůči žalobkyni za nepřiměřeně tvrdé, aby krom nákladů na odstranění stavby dále hradila i náklady tohoto řízení. Soud tak dospěl k závěru, že jsou zde dány důvody hodné zvláštního zřetele svědčící pro závěr, že výjimečně náhradu nákladů řízení úspěšně žalované nelze přiznat (výrok IV. rozsudku).

104. Stejnou úvahou byl soud veden při nepřiznání náhrady nákladů řízení ve vztahu mezi žalobkyní a vedlejším účastníkem. Stejně jako v případě řízení o určení neplatnosti výpovědi soud 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 (výrok V.).

105. O vrácení soudního poplatku ve výši 2 000 Kč soud 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.).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to k Městskému soudu v Praze, prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 3. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

Nesplní-li žalobkyně povinnosti uložené jí tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se žalovaná domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

Praha 21. ledna 2021

JUDr. Jana Spanilá
předsedkyně senátu