

# Veřejné prostranství

Dochází-li k omezení ústavně zaručeného vlastnického práva (čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod) k nemovitému majetku tím, že nemovitost je užívána jako veřejné prostranství, přísluší jeho vlastníku náhrada ze strany obce, a není-li poskytována, lze ji po obci vymáhat jakožto nárok z titulu bezdůvodného obohacení. Odepření výkonu práva pro rozpor s dobrými mravy by mělo zůstat výjimečným a vést k nalezení spravedlnosti v případech nepřiměřené tvrdosti zákona, nikoliv však k oslabování právní jistoty a ochrany subjektivních práv stanovených zákonem.

Smyslem investování do nemovitostí je očekávaný ekonomický prospěch, a neměl-li by z investice vlastníkovi plynout, postrádala by taková investice smysl. Výhodné nabytí pozemků ve veřejné dražbě proto nelze považovat za mimořádné okolnosti ospravedlňující použití korektivu dobrých mravů. Stejně tak samotné vyvíjení podnikatelské aktivity, jejímž pojmovým znakem je dosahování zisku, nemůže být považováno za něco a priori nemravného.

(Nález Ústavního soudu České republiky sp.zn. III.ÚS 2049/21 ze dne 18.1.2022)

Ústavní soud rozhodl ve věci ústavní stížnosti stěžovatelky Polanecké kreditní a finanční s.r.o., sídlem O., zastoupené JUDr. E.F., advokátem se sídlem P., proti usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 5. 2021, č. j. 28 Cdo 699/2021-845, rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 18. 11. 2020, č. j. 20 Co 249/2020-818, a rozsudku Okresního soudu v Kutné Hoře ze dne 30. 6. 2020, č. j. 29 C 15/2010-758, za účasti Nejvyššího soudu, Krajského soudu v Praze a Okresního soudu v Kutné Hoře, jako účastníků řízení, a Města Kutná Hora, sídlem Havlíčkovo nám. 552, Kutná Hora, zastoupeného Mgr. Ing. P.B., advokátem se sídlem Č., jako vedlejšího účastníka řízení, tak, že usnesením Nejvyššího soudu ze dne 11. 5. 2021, č. j. 28 Cdo 699/2021-845, rozsudkem Krajského soudu v Praze ze dne 18. 11. 2020, č. j. 20 Co 249/2020-818, a rozsudkem Okresního soudu v Kutné Hoře ze dne 30. 6. 2020, č. j. 29 C 15/2010-758, byla porušena práva stěžovatelky zaručená čl. 11 odst. 1 a čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod. Tato rozhodnutí se proto ruší.

Z odůvodnění:

## I. Vymezení věci a předchozí průběh řízení

1. Včas podanou ústavní stížností, která splňuje podmínky řízení dle zákona č. [182/1993](#) Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o Ústavním soudu"), se stěžovatelka domáhá zrušení v záhlaví označeného usnesení Nejvyššího soudu, rozsudku Krajského soudu v Praze (dále jen "krajský soud") a rozsudku Okresního soudu v Kutné Hoře (dále jen "okresní soud"). Stěžovatelka má za to, že jimi byla porušena její základní práva zaručená čl. 11, čl. 36 odst. 1, čl. 37 odst. 3 a čl. 38 odst. 2 Listiny základních práv a svobod (dále jen "Listina") a čl. 6 odst. 1 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod

2. V řízení, které předcházelo podání nyní posuzované ústavní stížnosti, Okresní soud nejprve rozsudkem ze dne 25. 3. 2015, č. j. 29 C 15/2010-299, ve znění doplňujícího usnesení ze dne 4. 6. 2015, č. j. 29 C 15/2010-309, nevyhověl stěžovatelčině (původně společnosti UNIMEX-INVEST s.r.o. jako právní předchůdkyni nynější stěžovatelky) požadavku na vydání bezdůvodného obohacení za bezesmluvní užívání pozemků majících povahu veřejných prostranství (pozemní komunikace, související plochy a veřejná zeleň) v jejím vlastnictví. Ačkoliv nárok stěžovatelky okresní soud uznal,

nepřiznal jí nárok na vydání bezdůvodného obohacení s odkazem na nálezný Ústavního soudu ze dne 1. 7. 2014, sp. zn. I. ÚS 581/14 (veškerá judikatura zdejšího soudu je dostupná na <http://nalus.usoud.cz>), neboť v souladu s ním považoval za nelogické, aby samosprávný subjekt platil individuálnímu vlastníku za užívání jeho nemovitostí, jež jsou jako veřejný statek využívány neurčitým okruhem osob. Počinání právní předchůdkyně stěžovatelky, které považoval za spekulativní koupi s úmyslem domáhat se právě bezdůvodného obohacení na žalovaném, současně označil jako rozporné s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč. zák.), a tudíž nehodné právní ochrany.

3. Krajský soud změnil rozhodnutí soudu prvního stupně tak, že rozsudkem ze dne 20. 4. 2016, č. j. 20 Co 350/2015-417, uložil městu Kutná Hora (dále jen "vedlejší účastník" či "město") zaplatit stěžovatelce požadovanou částku se zákonným úrokem z prodlení. S odvoláním na judikaturu Nejvyššího soudu a Ústavního soudu krajský soud uvedl, že dochází-li k omezení ústavně zaručeného vlastnického práva k nemovitému majetku tím, že je pozemek užíván jako veřejné prostranství, přísluší zásadně jeho vlastníku náhrada ze strany obce, a není-li poskytována, lze ji po obci vymáhat jakožto nárok z bezdůvodného obohacení. Námitku vedlejšího účastníka, že stěžovatelka jednala v souvisejících právních vztazích proti dobrým mravům, krajský soud neshledal opodstatněnou.

4. Následně dovolání stěžovatelky Nejvyšší soud odmítl, dovolání vedlejšího účastníka však rozsudkem ze dne 16. 7. 2018, č. j. 28 Cdo 430/2017-473, vyhověl a zrušil rozsudek krajského soudu právě v té části, kterou krajský soud změnil rozsudek okresního soudu tak, že uložil vedlejšímu účastníkovi zaplatit částku za bezdůvodné obohacení. V tomto rozsahu vrátil Nejvyšší soud věc krajskému soudu k dalšímu řízení a v odůvodnění rozsudku uvedl, že "o požadavku na vydání bezdůvodného obohacení získaného na straně obce užíváním pozemků jiného subjektu jako veřejného prostranství by mohlo být uvažováno o rozporném s dobrými mravy, nastaly-li by zvláště mimořádné okolnosti, kterými může být vnímán i spekulativní úmysl žalobkyně při nabývání dotčených pozemků, na něž pak navázala výkonem svého vlastnického práva takovým způsobem, o němž je možné mít pochybnosti stran jeho souladu s dobrými mravy. ... nelze akceptovat postup krajského soudu, jenž neshledal případnými námitky žalovaného o rozporu výkonu práva žalobkyně s dobrými mravy, neboť jeho úvahu omezující se na odmítnutí žalovaným navrhovaných důkazů pro irelevantnost a vyzdvižení podnikatelské činnosti žalobkyně není možné považovat za komplexní a zcela reflektující specifika aktuálního sporu. Krajský soud tím rezignoval na vypořádání se s odlišnými zjištěními soudu prvního stupně, jenž zdůraznil především způsob nabytí předmětných pozemků žalobkyní (maje je za spekulativní), jež, vědoma si jejich charakteru, musela být od počátku srozuměna s tím, že nabývá toliko holé vlastnictví." Dovolací soud k tomu dále dodal, že "pro řešení sporu je pak nutné zkoumat i přičinění žalovaného, neopomenul-li snad některou ze svých preventivních povinností a jednal-li vzhledem ke své roli veřejnoprávního subjektu s patřičnou měrou obezřetnosti i zodpovědnosti."

5. Krajský soud, vázán právním názorem dovolacího soudu, rozsudek okresního soudu v části týkající se zaplacení náhrady za bezdůvodné obohacení usnesením ze dne 27. 9. 2018, č. j. 20 Co 350/2015-491, zrušil a uložil soudu prvního stupně zjistit konkrétní okolnosti jednání, která proběhla mezi oběma stranami před a po vydražení pozemků, okolnosti veřejné dražby pozemků, a to z hlediska jak konkrétního postupu žalobkyně, tak i z hlediska zachování náležité opatrnosti žalovaného v souvislosti s touto dražbou s tím, že teprve na podkladě těchto skutkových okolností a jejich celkového posouzení soudem prvního stupně bude možno učinit závěr o tom, zda jsou dány závažné okolnosti, které odůvodňují posouzení jednání žalobkyně jako rozporné s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 o. z. Žalovaný ke své obraně musí tvrdit a prokázat mimořádné okolnosti, svědčící o nemravném požadavku žalobkyně na vydání bezdůvodného obohacení.

6. Okresní soud následně po doplněném dokazování žalobu stěžovatelky nyní napadeným rozsudkem zamítl, neboť shledal výkon vlastnického práva právní předchůdkyně žalobkyně v rozporu s dobrými mravy. Uvedl, že právní předchůdkyně žalobkyně bezpochyby měla již před dražbou povědomost o

charakteru dražených pozemků, že se na nich nachází komunikace, zpevněné plochy a zeleň evidentně tvořící veřejné prostranství, za jehož obecné užívání veřejností je obec (žalovaný) povinna platit, a zjevně právě z tohoto důvodu měla o pozemky zájem, neboť představovaly snadnou vidinu zisku. Z jednání právní předchůdkyně žalobkyně je zřejmé, že smyslem a účelem nabytí pozemků byla toliko maximalizace zisku za použití neseriózního a účelového jednání, neboť po vedlejších účastníkovi požadovala vydání bezdůvodného obohacení ve výši více než poloviny částky a posléze dokonce ve výši převyšující částku, za kterou sama pozemky nabyla. Město se snažilo s předchůdkyní žalobkyně jednat a nalézt společné řešení, ovšem nabídky města žalobkyně neakceptovala. Přitom se právní předchůdkyně žalobkyně nikterak nesnažila realizovat svůj podnikatelský záměr (výstavba bytových domů). Okresní soud tedy uzavřel, že žádný takový reálný podnikatelský záměr ani neměla. Celou situaci pak prý dokresluje skutečnost, že projednávaná věc není zjevně ojedinělým případem, avšak představuje žalobkyni (resp. její právní předchůdkyni) jakýsi podnikatelský standard, o čemž bezpochyby vypovídá nabývání dalších (nevyužitelných) pozemků tvořících veřejné prostranství v dražbách personálně propojenými osobami s žalobkyní a její právní předchůdkyní, vymáhání bezdůvodného obohacení či jiné (přínejmenším) neseriózní jednání (dosahující dokonce i trestněprávní intenzity). Počínání žalovaného jak ve vztahu k případnému nabytí pozemků v dražbě, tak posléze v rámci jednání o řešení situace s žalobkyní a její právní předchůdkyní přitom neshledal okresní soud jako liknavé či nedostatečně zodpovědné. Žalovaný totiž jednal s tehdejší likvidačním správcem, o pozemky se aktivně zajímal, a pokud pak žalovaný pozemky nevydražil z důvodu, že limitní cenou schválenou radou a zastupitelstvem bylo 50 Kč/m<sup>2</sup>, nelze mu tuto skutečnost klást k tíži a shledávat v takovém postupu případné porušení prevenční povinnosti. Z následného chování žalovaného v rámci jednání s žalobkyní a její právní předchůdkyní okresní soud dovedl, že žalovaný přistupoval k záležitosti racionálně, chtěl se dohodnout, najít řešení a byl ochoten jít i cestou určitého kompromisu.

7. Navazující odvolání stěžovatelky shledal krajský soud jako nedůvodné a proto napadený rozsudek okresního soudu potvrdil. Dospěl totiž ke shodnému závěru, že úmysl právní předchůdkyně stěžovatelky při vydražení předmětných nemovitostí tvořících veřejné prostranství a zeleň okolo obytných domů a při následném vymáhání přemrštěných finančních částek vůči Městu Kutná Hora v bezprostředně navazující době byl ryze spekulativní, a to za účelem obohacení se na městu jako veřejném subjektu. Takové jednání je nutno právně posoudit jako rozporné s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 tehdy platného občanského zákoníku (zák. č. [40/1964](#) Sb.), a proto nelze z tohoto důvodu vlastníkovi přiznat - jinak oprávněný - nárok na vydání obohacení se za užívání jeho nemovitostí.

8. Krajský soud rovněž konstatoval, že ačkoliv se takového protiprávního postupu dopustila právní předchůdkyně stěžovatelky, odpovědnost za ni se logicky přenáší na všechny její právní nástupce a nelze ji dodatečně zhojit (tzn. nelze se jí zbavit tím, že se pohledávka z titulu bezdůvodného obohacení postoupí na jinou společnost, která pak začne tvrdit, že s původní protiprávností jejího právního předchůdce nemá nic společného, resp. že se na jednání svého předchůdce nijak nepodílela, jak to činí stěžovatelka ve svém odvolání). Krajský soud připomenul, že žádný subjekt nesmí těžit z protiprávních činů svého předchůdce, resp. nabyvatel pohledávky se nemůže dostat do lepšího postavení než převodce, neboť vstupuje do jeho práv a povinností (nikdo nemůže na druhého převést více práv, než sám má). Postoupením pohledávky tak ze zákona přechází na nového věřitele pohledávka s příslušenstvím včetně veškerých práv a povinností s ní spojených, třebaže tato práva a povinnosti nejsou výslovně ve smlouvě o postoupení pohledávky konkretizována.

9. Dle krajského soudu nelze ani dovést, že by vedlejší účastník jednal bez dostatečné opatrnosti, resp. že podcenil účast jiných subjektů v dražebním jednání a že se tak dopustil pochybení, pro které by následně nebylo možné stěžovatelce odpírat právo na náhradu bezesmluvního užívání předmětu jejího vlastnictví osobou k tomu neoprávněnou (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 2. 3. 2016,

sp. zn. 28 Cdo 4228/2015). Vedlejší účastník totiž nejprve kontaktoval likvidátora ohledně možnosti přímého prodeje předmětných pozemků městu, a protože to nebylo možné, rozhodl o účasti ve veřejné dražbě, v níž ovšem následně soukromý subjekt nabídl vyšší částku. Poté bylo město ochotno zaplatit právní předchůdkyni stěžovatelky dvojnásobek ceny, za kterou ona sama pozemky získala, z čehož jednoznačně vyplývá snaha města o kompromisní řešení věci, která však byla limitována nezbytností hospodárného vynakládání veřejných prostředků.

10. Dovolání stěžovatelky Nejvyšší soud dle § 243c odst. 1 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "o. s. ř."), odmítl. Připomenul, že žaloba stěžovatelky nebyla zamítnuta proto, že by soudy snad nedovodily vznik bezdůvodného obohacení ze strany města, ale že byl výkon práva stěžovatelky shledán rozporným s dobrými mravy. Úvahy soudů nižších stupňů při hodnocení jednání stěžovatelky z hlediska dobrých mravů nepovažoval za zjevně nepřiměřené, což by teprve založilo přípustnost dovolání. Rovněž uvedl, že nesmí přezkoumávat ani hodnocení důkazů, ani skutková zjištění soudů, která stěžovatelka považovala za nesprávná. Dle Nejvyššího soudu stěžovatelka nepoukázala na otázku, pro niž by bylo možno na dovolání pohlížet jako na přípustné ve smyslu § 237 o. s. ř. K výhradám stěžovatelky k přiznání náhrady nákladů řízení vedlejšímu účastníkovi Nejvyšší soud připomenul, že dovolání proti této části rozhodnutí je bez dalšího nepřipustné.

## II. Argumentace stěžovatelky

11. Stěžovatelka zrekapitulovala judikaturu Nejvyššího soudu a Ústavního soudu týkající se problematiky vzniku bezdůvodného obohacení při užívání pozemků, které mají povahu veřejného prostranství, ať už jejich zastavením pozemní komunikací či pouhým obecným užíváním, a uvedla, že v jejím případě obecné soudy založily novou judikatorní praxi, ve které je považováno nabytí pozemků majících charakter veřejného prostranství ve veřejné transparentní dražbě za spekulaci a jednání rozporné s dobrými mravy a na základě tohoto závěru pak nelze s takovými pozemky nakládat stejným způsobem, jako s pozemky ostatními.

12. Stěžovatelka se domnívá, že odepření výkonu práva pro rozpor s dobrými mravy by mělo zůstat výjimečným a vést k nalezení spravedlnosti v případech nepřiměřené tvrdosti zákona, nikoliv však k oslabování právní jistoty a ochrany subjektivních občanských práv stanovených zákonem. I k této problematice připojuje četné odkazy na judikaturu Nejvyššího soudu a Ústavního soudu, který za výkon práva v rozporu s dobrými mravy považuje zejména projevy šikany (tzv. *dolus coloratus*), tj. výkon práva učiněný primárně za účelem poškození či znevýhodnění jiného [nález ze dne 2. 4. 2001 sp. zn. IV. ÚS 22/01 (N 55/22 SbNU 5)], jakož i nepřiměřeně tvrdý výkon práva, jenž by se přičil spravedlivému řešení věci. Nic z toho údajně nebylo prokázáno, a netvrdí to ani obecné soudy.

13. Ke své obraně stěžovatelka uvádí, že každá společnost je založena k dosahování zisku, a proto podnikání v oblasti nemovitostí nepovažuje za rozporné s dobrými mravy a nabytí nemovitostí za tímto účelem nelze označovat jako a priori spekulativní úmysl. Je přesvědčena, že pokouší-li se podnikatel draze prodat výhodně nabyté nemovitosti, nejedná v rozporu s dobrými mravy. Nabytí předmětných pozemků bylo legální a všechny strany měly rovné příležitosti, takže nešlo o pokoutné nabytí. Rovněž vymáhání pohledávky stěžovatelka realizovala v mezích zákona. Měl-li vedlejší účastník o pozemky zájem, mohl požádat příslušné ministerstvo o nekonání dražby a přímý převod nebo o směnu pozemků na základě výjimky z dražby. K tomu však nedošlo a vedlejší účastník tak jednal bez dostatečné opatrnosti a dopustil se pochybení, pro které však není možné stěžovatelce odpírat právo na náhradu bezdůvodného obohacení.

14. Stěžovatelka nesouhlasí rovněž s tím, že realizace práva k dotčeným pozemkům byla v daném případě absolutně omezena okolnostmi, že se jedná o veřejné prostranství a odmítá, že by se jednalo pouze o "holé vlastnictví". Uvádí, jaké záměry s pozemky vlastníci sledovali a odkazuje přitom na (od

roku 2011) připravovaný územní plán, který měl dotčené pozemky zařadit do zastavitelného území pro obytnou zástavbu.

15. Stěžovatelka uzavírá, že obecné soudy neprokázaly zvláště mimořádné okolnosti, které by teprve svědčily o jejím spekulativním úmyslu při nabývání pozemků, na který by pak navázala výkonem vlastnického práva takovým způsobem, který by bylo možné považovat za rozporný s dobrými mravy. Svá rozhodnutí soudy v tomto smyslu dostatečně neodůvodnily a nezabývaly se ani existencí návrhů stěžovatelky na smír a neochotou vedlejšího účastníka na ně přistoupit. Stěžovatelka má výhrady rovněž k postupu nalézacího soudu, který se při prokazování jednání v rozporu s dobrými mravy soustředil nikoli na stěžovatelku, ale převážně na její právní předchůdkyni. Soudy se měly navíc dopustit spekulací ohledně údajné provázanosti stěžovatelky s její právní předchůdkyní, kdy však pouze převzaly účelová tvrzení vedlejšího účastníka. Rovněž není stěžovatelce zřejmé, proč soudy hodnotily vlastnické vztahy dalších společností, se kterými ji pojí buď pouze obchodní vztahy, anebo vztahy vůbec žádné, a jak lze z uvedeného dovodit, že stěžovatelka jednala v rozporu s dobrými mravy. Skutková zjištění totiž podle ní prokazují pouze to, že podniká na trhu nemovitostí, a to v mezích zákona.

16. Napadána je konečně nepřiměřená délka soudního řízení, která údajně vedla k porušení práva na vyřízení věci v přiměřené lhůtě. Z důvodů průtahů, nečinnosti soudu a dlouhých prodlev mezi jednotlivými úkony bylo totiž o žalobě rozhodnuto až po deseti letech, což dle stěžovatelky znamenalo faktické vyvlastnění pozemků, a to v rozporu s čl. 11 odst. 4 Listiny bez náhrady, a rovněž došlo k porušení práva na projednání věci v přiměřené lhůtě, tedy práva na soudní a jinou právní ochranu.

17. V neposlední řadě stěžovatelka poukazuje na překvapivost rozhodnutí, když soudy rozhodly diametrálně odlišně než před čtyřmi lety, aniž by to však náležitě odůvodnily

### III. Vyjádření k ústavní stížnosti

18. K výzvě Ústavního soudu se k ústavní stížnosti vyjádřili účastníci řízení. Okresní soud v Kutné Hoře i Krajský soud v Praze odkázaly na odůvodnění napadených rozhodnutí, krajský soud navíc připomenul, že byl vázán právním názorem Nejvyššího soudu, a i proto nelze změnu jeho rozhodnutí považovat za překvapivou.

19. Nejvyšší soud zopakoval, že soudy samotný vznik bezdůvodného obohacení nikterak nezpochybnily, avšak jako nemravný považují výkon práva na jeho vydání. K tomuto závěru dospěly po posouzení všech okolností, kdy vzaly za prokázané, že se vedlejší účastník o pozemky zajímal, avšak jejich přímý prodej nebyl možný, a že se současně s ohledem na rozhodnutí zastupitelstva města pro vysokou vyvolávací cenu nebylo možné zúčastnit dražby předmětných pozemků. Současně připomenul jednání právní předchůdkyně stěžovatelky, která nabízela městu odprodej pozemků za částku několikanásobně vyšší, než za kterou je získala, a následně požadovala zaplacení bezdůvodného obohacení za jeden rok ve výši přesahující kupní cenu. V reakci na stěžovatelčinu námitku, že každá společnost je založena za účelem generování zisku, a že její aktivity jsou legální, pak uvedl, že počínání si v mezích podnikatelské činnosti zapsané v obchodním rejstříku samo o sobě neznamená soulad daného jednání s dobrými mravy (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 7. 2018, sp. zn. 28 Cdo 430/2017), a že právě korektiv dobrých mravů slouží k nalezení spravedlnosti v případech nepřiměřené tvrdosti zákona. K námitce stěžovatelky, že předmětné pozemky nejsou holým vlastnictvím, neboť dle nově přijatého územního plánu na nich lze umístit stavby, Nejvyšší soud uvedl, že v době předmětných jednání právní předchůdkyně stěžovatelky tento územní plán neplatil a pozemky, sloužící jako veřejné prostranství, představovaly právě jen holé vlastnictví. Nejvyšší soud rovněž upozornil, že domnělá nepřiměřená délka řízení nebyla v tomto řízení řešena, může však být předmětem řízení o žalobě na náhradu újmy vzniklé nesprávným úředním postupem

dle zákona č. [82/1998](#) Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona České národní rady č. [358/1992](#) Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád).

20. Vedlejší účastník sdělil, že rozhodnutí soudů všech stupňů považuje za souladné se závěry Ústavního soudu vyjádřenými v nálezu sp. zn. I. ÚS 581/14, z něhož citoval právní názor že "nelze dovodit, že právnímu subjektu, jemuž vlastnictví či správa veřejného statku svědčí (město, obec) vznikne povinnost realizovat ve prospěch vlastníka pozemku platby z titulu bezdůvodného obohacení." Dle vedlejšího účastníka bylo opakovaně prokázáno, že jednání stěžovatelky (resp. jejího právního předchůdce) bylo rozporné s dobrými mravy, zejména pokud jde o způsob nabývání nemovitostí, pokud jde o výši bezdůvodného obohacení, jehož vydání se stěžovatelka před obecnými soudy domáhala, a které zdaleka neodpovídalo principům spravedlnosti. O nepoctivosti jednání stěžovatelky svědčí i skutečnost, že stěžovatelka nepřistoupila na žádnou z nabídek na odkup či směnu pozemků, přestože byl vedlejším účastníkem nabízen dokonce dvojnásobek ceny, za kterou stěžovatelka nemovitosti vydražila. Stěžovatelka měla možnost se před nabytím nemovitosti přesvědčit o tom, že nabývaný pozemek plní funkci veřejného prostranství, tedy že nabývá pouze tzv. holé vlastnictví k pozemku. O jakoukoli jinou realizaci svého vlastnického práva se také od okamžiku nabytí do současnosti ani nepokusila a věděla o zájmu vedlejšího účastníka o odkup těchto nemovitostí i o maximální ceně, kterou byl vedlejší účastník za předmětné pozemky ochoten zaplatit, neboť tato byla předmětem rozhodování rady Města Kutná Hora. Z těchto okolností ve spojení se shora uvedenými skutečnostmi (personální propojení podnikatelských subjektů, nerealizace avizovaných podnikatelských závěrů, snaha o vymáhání neodpovídajícího bezdůvodného obohacení, neochota k dohodě o směně za jiné - lépe využitelné - pozemky) je vedlejší účastník přesvědčen, že rozhodnutí obecných soudů i Nejvyššího soudu nedošlo k žádnému porušení vlastnického práva stěžovatelky. Vedlejší účastník současně uvedl, že na své náklady provádí údržbu předmětných pozemků sekáním trávy, odklizením odpadků apod. Domnívá se proto, že je zcela v rozporu s principem spravedlnosti, nese-li město "náklady" společnosti ze zákona, a ještě by bez svého vlastního přičinění mělo vydat stěžovatelce bezdůvodné obohacení, když tato nabyla vlastnictví veřejného prostranství právě se záměrem se sama obohatit na úkor vedlejšího účastníka, tedy se záměrem porušit a následně porušovat zásadu neminem laedere (nikomu neškodit) či dokonce zneužít právo.

21. S ohledem na okolnost, že poskytnuté vyjádření účastníků a vedlejšího účastníka řízení neobsahovalo žádné argumenty, které by byly stěžovatelce neznámé a byly podstatné pro posouzení věci, nepovažoval Ústavní soud za účelné je zasílat k případné replice.

#### IV. Splnění podmínek řízení před Ústavním soudem

22. Ústavní soud posuzoval splnění procesních podmínek řízení a dospěl k závěru, že ústavní stížnost byla podána včas oprávněnou stěžovatelkou, která byla účastníkem řízení, v němž bylo vydáno napadené rozhodnutí, a Ústavní soud je k jejímu projednání příslušný. Stěžovatelka je právně zastoupena advokátem podle § 29 až § 31 zákona o Ústavním soudu. Ústavní stížnost je přípustná (§ 75 odst. 1 zákona o Ústavním soudu a contrario), neboť stěžovatelka vyčerpala všechny procesní prostředky k ochraně svých práv.

23. Ústavní soud dospěl vzhledem k obsahu ústavní stížnosti k závěru, že není nutné nařizovat ústní jednání, neboť od něho nelze očekávat další objasnění věci (§ 44 zákona o Ústavním soudu).

#### V. Vlastní hodnocení Ústavního soudu

24. Ústavní soud zvážil obsah napadených rozhodnutí i průběh řízení, které mu předcházelo, a dospěl k závěru, že ústavní stížnost je důvodná.

## V.1. Obecná východiska

25. Ústavní soud připomíná, že jeho úkolem je ochrana ústavnosti (čl. 83 Ústavy). Ústavní soud není další instancí v systému obecného soudnictví a není nadřízen obecným soudům. Ústavní soud proto ve své judikatuře opakovaně uvedl, že postup v občanském soudním řízení, zjišťování a hodnocení skutkového stavu i výklad jiných než ústavních předpisů, jakož i jejich aplikace při řešení konkrétních případů, jsou záležitostmi primárně obecných soudů.

26. Jedním z principů, představujících součást práva na řádný proces, jakož i pojmu právního státu (čl. 36 odst. 1 Listiny, čl. 1 odst. 1 Ústavy), a vylučujícím libovůli při rozhodování, je i povinnost soudů své rozsudky odůvodnit (§ 157 odst. 1 o. s. ř.), a to způsobem zakotveným v ustanovení § 157 odst. 2 o. s. ř. Z odůvodnění musí vyplývat vztah mezi skutkovými zjištěními a úvahami při hodnocení důkazů na straně jedné a právními závěry na straně druhé. V případě, kdy jsou právní závěry soudu v extrémním nesouladu s vykonanými skutkovými zjištěními anebo z nich v žádné možné interpretaci odůvodnění soudního rozhodnutí nevyplývají, nutno takovéto rozhodnutí považovat za rozporné s čl. 36 odst. 1 Listiny, jakož i s čl. 1 Ústavy (viz shodně nálezy ze dne 26. 6. 1997 sp. zn. III. ÚS 94/97, N 85/8 SbNU 287; nálezy ze dne 17. 5. 2000 sp. zn. II. ÚS 215/99, N 69/18 SbNU 115).

27. Z ustálené judikatury Ústavního soudu dále plyne, že respektují-li obecné soudy při svém rozhodování stanovené zásady pro hodnocení důkazů, nespadá do pravomoci Ústavního soudu "hodnotit" hodnocení důkazů jimi provedené. K tomuto "přehodnocení" je oprávněn přistoupit pouze tehdy, jsou-li skutková zjištění, o něž se opírají vydaná rozhodnutí, v extrémním nesouladu s vykonanými důkazy, takže výsledek dokazování se jeví jako věcně neudržitelný a v konečném důsledku i nespravedlivý.

28. K porušení práva na soudní ochranu podle čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod dojde rovněž tehdy, postrádá-li odůvodnění rozsudku v rozporu s požadavky § 157 odst. 2 občanského soudního řádu odkaz na příslušné důkazy, takže z něj jednoznačně neplyne, z jakých skutkových zjištění soud vycházel a jakými úvahami se řídil při jejich hodnocení.

29. V nálezu sp. zn. Pl. ÚS 8/08 ze dne 8. 7. 2010 (N 137/58 SbNU 115; 256/2010 Sb.), Ústavní soud uvedl: "Dle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod platí, že ‚Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.‘ Pokud tedy dojde ke skutečnému (faktickému) omezení vlastnického práva, vlastník má základní právo na náhradu za něj, což se plně vztahuje i na případ posuzované věci. Smyslem čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod totiž je, že pokud je omezeno vlastnické právo v zájmu veřejném, v zájmu společnosti (tedy nikoli výlučně v zájmu vlastníka), je rozumné a spravedlivé, aby omezení vlastnického práva bylo vlastníku vykompenzováno tím subjektem, v jehož prospěch je k danému omezení přistoupeno, tj. společností (prostřednictvím státu). Nelze spravedlivě požadovat, aby náklady společnosti nesl jen vlastník, jehož právní (vlastnická) sféra je omezována."

30. Dle judikatury Ústavního soudu i Nejvyššího soudu proto platí, že dochází-li k omezení ústavně zaručeného vlastnického práva k nemovitému majetku tím, že nemovitost je užívána jako veřejné prostranství, přísluší jeho vlastníku náhrada ze strany obce, a není-li poskytována, lze ji po obci vymáhat jakožto nárok z titulu bezdůvodného obohacení (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Odo 872/2003, 33 Odo 1253/2005, 28 Cdo 3382/2010 a nálezy Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 3735/11, I. ÚS 1607/11 či II. ÚS 3624/13, na které navazují odmítavá usnesení sp. zn. III. ÚS 2728/13 ze dne 21. 11. 2013, II. ÚS 3033/14 ze dne 3. 11. 2015 a II. ÚS 2368/15 ze dne 1. 12. 2015). Veřejným prostranstvím se přitom v právní teorii rozumí prostranství, které je předmětem veřejného užívání, totiž užívání všeobecně přístupných materiálních statků předem neomezeným okruhem uživatelů; respektive dle zákonné definice v § 34 zákona č. [128/2000](#) Sb., o obcích, jsou veřejným prostranstvím všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory

přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

31. V případě umístění stavby na cizím pozemku bez řádného titulu vzniká na úkor vlastníka pozemku bezdůvodné obohacení vlastníku dotčené stavby, a to již ze samotného titulu vlastnického práva a bez ohledu na to, jakým způsobem své vlastnické právo ke stavbě realizuje. Toto platí i tam, kde je na pozemku zřízena pozemní komunikace, představuje-li tato samostatnou věc, a to i v rozsahu nezastavěné, ale k provozu komunikace nezbytné plochy. Skutečnost, že komunikace ze zákona podléhá bezplatnému obecnému užívání, nevylučuje vznik bezdůvodného obohacení na straně vlastníka komunikace. Absentuje-li tedy mezi účastníky nyní souzeného sporu právní vztah, jenž by žalovanému nárok na plnění v podobě možnosti bezplatného užívání pozemků zakládal, dostává se mu jej bez právního důvodu ve smyslu § 451 odst. 2 obč. zák., protože žalobce nárok na jeho vydání, resp. náhrady za něj, (k tomu srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 4. 2015, sp. zn. 28 Cdo 4250/2014). Na uvedeném nemohou nic změnit ani okolnosti, za nichž žalobce předmětné pozemky do svého vlastnictví nabyt, neboť protiprávní stav, jenž zapříčiňuje bezdůvodné obohacování žalovaného, existoval i v době, kdy vlastnictví k pozemkům svědčilo právnímu předchůdci žalobce, jenž byl rovněž subjektem oprávněným k náhradě za jejich bezesmluvní užívání žalovaným (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 4. 2018, sp. zn. 28 Cdo 2328/2017, či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 2. 3. 2016, sp. zn. 28 Cdo 4228/2015).

32. V návaznosti na setrvání vedlejšího účastníka na argumentaci nálezem Ústavního soudu ze dne 1. 7. 2014, sp. zn. I. ÚS 581/14, je vhodné rovněž doplnit, že v usnesení ze dne 3. 11. 2015, sp. zn. II. ÚS 3033/14, usnesení ze dne 1. 12. 2015, sp. zn. II. ÚS 2368/15, a naposledy ve svém usnesení ze dne 26. 1. 2016, sp. zn. II. ÚS 505/15, se Ústavní soud vypořádal i se závěry obiter dicta nálezu sp. zn. I. ÚS 581/14, kdy odmítl obecnou aplikaci závěrů vycházejících z tohoto nálezu, a to opětovně s odůvodněním, že řeší odlišnou věc, a to otázku, zda pozemek sloužící jako veřejné prostranství měl či neměl být v restituci vůbec vydán, a nikoliv otázku nároku z bezdůvodného obohacení plynoucí z užívání již v restituci vydaných pozemků. Tím, že vedlejším účastníkem citované závěry Ústavního soudu byly vysloveny toliko v podobě obiter dicta, nebyly ony úvahy součástí nosných důvodů odůvodnění uvedeného nálezu.

33. Ustanovení § 2 odst. 3 (dříve § 3 odst. 1) občanského zákoníku je obecným ustanovením hmotněprávní povahy, které dává soudu možnost posoudit, zda výkon subjektivního práva je v souladu s dobrými mravy, a v případě, že tomu tak není, umožňuje mu odeprít ochranu výkonu práva, které sice je v mezích zákona, avšak v konkrétní situaci může jeho realizace znamenat nepřiměřenou tvrdost. Ústavní soud již např. v usnesení ze dne 26. 2. 1998, sp. zn. II. ÚS 249/97 (U 14/10 SbNU 383) definoval dobré mravy jako souhrn etických, obecně zachovávaných a uznávaných zásad, jejichž dodržování je mnohdy zajišťováno i právními normami tak, aby každé jednání bylo v souladu s obecnými morálními zásadami demokratické společnosti. Tento obecný horizont, který vývojem společnosti rozvíjí i svůj morální obsah v prostoru a čase, musí být posuzován z hlediska konkrétního případu také právě v daném čase, na daném místě a ve vzájemném jednání účastníků právního vztahu. Takovéto hodnocení přísluší zásadně obecným soudům, nikoliv jen Ústavnímu soudu.

34. Ústavní soud i v nálezu ze dne 28. 8. 2001, sp. zn. I. ÚS 528/99 (N 126/23 SbNU 217) uvedl, že úvaha soudu při použití korektivu dobrých mravů musí vycházet z okolností konkrétní věci a musí být podepřena konkrétními zjištěními. Pojem "dobré mravy" totiž nelze vykládat pouze jako soubor mravních pravidel užívaných jako korektivů či doplňující obsahový faktor výkonu subjektivních práv a povinností, ale jako příkaz soudci rozhodovat v souladu s ekvitou [srov. např. náleze ze dne 6. 9. 2005, sp. zn. I. ÚS 643/04 (N 171/38 SbNU 367)], a to praeter legem či dokonce contra legem [viz bod 30 nálezu ze dne 10. 12. 2019, sp. zn. IV. ÚS 3500/18, náleze ze dne 20. 4. 2010, sp. zn. II. ÚS 2087/08 (N 90/57 SbNU 179) nebo náleze ze dne 3. 11. 2020, sp. zn. IV. ÚS 702/20].

35. Obdobně Nejvyšší soud v mnoha svých rozhodnutích (srov. např. rozsudek ze dne 24. 9. 2009 sp. zn. 33 Cdo 754/2007) vyložil, že rozhodnutí o tom, zda jsou splněny podmínky pro použití § 3 odst. 1 občanského zákoníku, je třeba učinit vždy po pečlivé úvaze, v jejímž rámci musí být zváženy všechny rozhodné okolnosti případu, tj. jak okolnosti, které uplatňuje ten, kdo se uvedeného ustanovení dožaduje, tak všechny okolnosti na straně toho, kdo se výkonu práva domáhá. Odpovídající úsudek soudu musí být podložen konkrétními skutkovými zjištěními a musí současně přesvědčivě dokládat, že tato zjištění dovolují přijmout závěr, že výkon práva je či není v rozporu s dobrými mravy (srov. náleze ze dne 11. 5. 2021, sp. zn. IV. ÚS 3542/20).

36. Při posuzování sporu ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák. je zároveň zapotřebí dbát toho, že odepření výkonu práva pro rozpor s dobrými mravy by mělo zůstat výjimečným a vést k nalezení spravedlnosti v případech nepřiměřené tvrdosti zákona, nikoliv však k oslabování právní jistoty a ochrany subjektivních práv stanovených zákonem (k tomu srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 16. 12. 2008, sp. zn. 28 Cdo 1298/2008, ze dne 16. 7. 2014, sp. zn. 28 Cdo 18/2014, či usnesení ze dne 8. 9. 2010, sp. zn. 28 Cdo 2571/2010). Mimořádnými skutečnostmi umožňujícími uvedený postup ale nemohou být dovolatelem akcentované okolnosti nabytí pozemků žalobcem, stalo-li se tak transparentně ve veřejné dražbě. Nejednal-li přitom žalovaný v minulosti s dostatečnou opatrností a podcenil-li účast jiných subjektů v dražebním jednání, není možné pro toto jeho dřívější pochybení žalobci nyní odpírat právo na náhradu bezesmluvního užívání předmětu jeho vlastnictví osobou k tomu neoprávněnou (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 2. 3. 2016, sp. zn. 28 Cdo 4228/2015).

#### V.1. Aplikace obecných východisek na posuzovanou věc

37. Nejprve je třeba uvést, že část výše uvedených obecných východisek byla obecnými soudy akceptována, když např. nezpochybnily, že došlo k omezení vlastnického práva stěžovatelky k nemovitostem majícím povahu veřejného prostranství a nezpochybnily ani vznik bezdůvodného obohacení na straně města.

38. Ústavní soud však shledal, že při úvahách o námitce rozporu s dobrými mravy vznesené vedlejším účastníkem nepostupovaly obecné soudy v souladu s výše uvedenými východisky, a ani s požadavkem Nejvyššího soudu, který jim v dané věci uložil rovněž "zkoumat i příčinění žalovaného, neopomenul-li snad některou ze svých preventivních povinností a jednal-li vzhledem ke své roli veřejnoprávního subjektu s patřičnou měrou obezřetnosti i zodpovědnosti," a s obdobným požadavkem odvolacího soudu, který soudu prvního stupně uložil "zjistit konkrétní okolnosti jednání, která proběhla mezi oběma stranami před a po vydražení pozemků, okolnosti veřejné dražby pozemků, a to z hlediska jak konkrétního postupu žalobkyně, tak i z hlediska zachování náležité opatrnosti žalovaného v souvislosti s touto dražbou. Žalovaný ke své obraně proto musí tvrdit a prokázat mimořádné okolnosti, svědčící o nemravném požadavku žalobkyně na vydání bezdůvodného obohacení."

39. Obecné soudy se totiž zaměřily převážně na jednání stěžovatelky, a to aniž by skutkové závěry, které soudy následně učinily, vycházely ze skutkových zjištění vzešlých z důkazního řízení. Závěry obecných soudů o rozporu jednání stěžovatelky s dobrými mravy proto považuje Ústavní soud za nepřesvědčivé a v mnoha okolnostech za nepřiměřené a nedůvodně poškozující stěžovatelku.

40. Ústavní soud především konstatuje, že námitku dobrých mravů paradoxně vznesl ten, kdo dlouhodobě bez náhrady cizí pozemky užíval a fakticky tak těžil z existujícího protiprávního stavu a ze své faktické převahy. Jak totiž vyplývá ze soudního spisu (č. l. 306), patrně ani k datu 4. 5. 2015, tedy za období 7 let od nabytí pozemků právní předchůdkyní stěžovatelky, ale ani za období před uskutečněnou dražbou, kdy byly pozemky ve vlastnictví původního vlastníka, za užívání pozemků vedlejší účastník ničeho neplatil. Nabízí se proto otázka, zda naopak právě vedlejší účastník do určité míry nezneužil výhody, že pozemky mající povahu veřejného prostranství dlouhodobě užívá, a tím

jejich hodnotu snižuje, jelikož z povahy věci je zřejmé, že pro každého vlastníka je v těchto případech obtížné docílit vynětí pozemků z režimu veřejného prostranství, resp. domáhat se po vedlejším účastníkovi náhrady za jejich užívání.

41. Vedlejší účastník správně připomenul, že je veřejnoprávní korporací, která je povinna přistupovat k nakládání se svým majetkem s péčí řádného hospodáře. V nyní posuzované věci však není zřejmé, zda tak skutečně postupoval. Vedlejšímu účastníkovi bylo totiž známo, že dotčené pozemky budou opakovaně předmětem prodeje ve veřejné dražbě, a ačkoliv spoléhal, že k odprodeji nedojde, musel být srozuměn s tím, že nebude-li se o pozemky ucházet, mohou být nabyty jiným subjektem. Vedlejší účastník v řízení sice tvrdil, že před samotnou dražbou jednal o případném odprodeji s likvidátorem, avšak mimo výpověď bývalé zaměstnankyně a citace důvodové zprávy k jednání rady města ve zprávě ekonomického odboru města ze dne 16. 3. 2010 (č. l. 523) nebyla taková komunikace doložena žádnou vzájemnou korespondencí či úředním záznamem. Přesto vzal soud tuto skutečnost za prokázanou.

42. Stejně tak přistoupily soudy k tvrzení vedlejšího účastníka o nemožnosti přímého odprodeje pozemků mimo dražbu. Toto je však v napadených rozhodnutích obsaženo pouze v rovině konstatování, aniž by byl ovšem objasněn důvod nemožnosti přímého prodeje, či z čeho soudy takový závěr dovodily, a zda nemohla sehrát určitou roli i nedostatečná aktivita města. V této souvislosti totiž například cena 5 Kč/m<sup>2</sup>, kterou mělo město likvidátorovi za odkup pozemků nabídnout, může vypovídat spíše o jeho nezájmu, neboť srovnatelné pozemky byly od vlastníků vykupovány právě dle zájmu o ně za částku 50 - 200 Kč/m<sup>2</sup> a u jiných obdobných pozemků město schválilo i přímý odkup od správce konkursní podstaty (viz zpráva ekonomického odboru vedlejšího účastníka ze dne 16. 3. 2010, č. l. 523).

43. Z obsahu spisu také jednoznačně nevyplývá, jakým způsobem a nakolik kvalifikovaně či zda vůbec byla schválena ona limitní cena 50 Kč/m<sup>2</sup>, za kterou měly být pozemky městem vydraženy (nebyl doložen např. zápis z jednání orgánů města). Přesto tuto skutečnost vzaly soudy za prokázanou s tím, že město bylo touto maximální cenou vázáno. Ze spisu přitom na jednu stranu vyplývá, že předmětné projednání v radě města bylo odloženo (rovněž č. l. 523); naopak dle výpovědi svědkyně však byla tato částka radou města schválena s tím, že ale nebyla zveřejněna a podle svědkyně ani členové zastupitelstva o ní nebyli informováni (č. l. 658). Ve vyjádření k odvolání stěžovatelky oproti tomu vedlejší účastník uvedl, že cenu schválilo zastupitelstvo města (aniž by doložil zápis z jeho zasedání), a vytýká stěžovatelce, že z této veřejné informace při dražbě těžila, aby se pak ve vyjádření k ústavní stížnosti opět přiklonil k variantě schválení radou města (jejíž zasedání jsou sice neveřejná, avšak i přesto stěžovatelce vytýká zneužití této radou schválené informace).

44. V každém případě lze uzavřít, že pokud by mělo město o pozemky vážný zájem, mohlo s předběžnou opatrností pracovat s reálnou hodnotou pozemků a případných nákladů, které mu mohou v budoucnu vzniknout právě v souvislosti s jejich užíváním či z titulu náhrady za bezdůvodné obohacení, a mohly tomu maximální cenu, bylo-li o ní tedy skutečně orgány města jednáno, přizpůsobit. Ostatně jak vyplývá z tvrzení vedlejšího účastníka, byla částka, kterou město později za odkup pozemků stěžovatelce nabídlo, několikanásobně vyšší, než právě uváděných 50 Kč/m<sup>2</sup>.

45. Jde-li o samotnou dražbu a účast města na ní, z výpovědi bývalé zaměstnankyně vedlejšího účastníka vyplynulo, že se město dražby nezúčastnilo a dozvědělo se o ní s časovým odstupem a rada města byla o odkupu pozemků informována majetkovým oddělením až po půl roce, což rovněž nesvědčí o skutečném zájmu města. Z vyjádření vedlejšího účastníka ze dne 13. 4. 2010 dále vyplynulo, že se jednalo již o opakovanou dražbu navazující na předchozí neúspěšné, kterých se město rovněž nezúčastnilo. I z toho vyplývá, že vedlejší účastník evidentně spoléhal na domnělou neprodejnost pozemků a kalkuloval s následným snížením vyvolávací ceny, o čemž jej měl informovat

přímo likvidátor tehdejšího vlastníka (č. l. 523). Přesto odvolací soud v odůvodnění napadeného rozhodnutí uvedl, že bylo orgány města rozhodnuto o účasti v dražbě, avšak soukromý subjekt nabídl vyšší částku. Takový závěr ovšem staví zájem města a jeho předběžnou opatrnost do zcela jiného světla.

46. Zjištěné skutečnosti vypovídají nejen o nedostatečné aktivitě, zájmu a předběžné opatrnosti vedlejšího účastníka o pozemky, ale dokládají také, že je soudy při svém rozhodování zcela pominuly, když přístup vedlejšího účastníka hodnotily velice sporadicky a zaměřily se téměř výhradně na jednání stěžovatelky. Ústavní soud je přitom přesvědčen, že hodnotil-li nalézací soud námitku dobrých mravů, měl pečlivěji zjišťovat a vzít do úvahy i tyto okolnosti dokládající postoj vedlejšího účastníka, nikoliv se spokojit s jeho tvrzeními, která v řízení nijak neprokázal.

47. Na druhou stranu Ústavní soud neshledává rozpor s dobrými mravy v popisovaném jednání stěžovatelky; nadto když se i v těchto případech rozcházejí některá skutková zjištění a závěry soudů s obsahem spisu.

48. Z odůvodnění napadených rozhodnutí například nevyplývá, jaké vazby s dalšími společnostmi jsou stěžovatelce vytýkány. Je známo, že od právní předchůdkyně nabyta předmětnou pohledávku, a jde-li o zastupování stěžovatelky v dané věci stejným právním zástupcem, to lze z důvodu zachování kontinuity považovat za racionální postup. Další propojení stěžovatelky však ze spisu nevyplývají, a není zřejmé, jakým způsobem je dovedl nalézací soud. Doložené písemnosti prokazují pouze vazby Realitní kanceláře UNIMEX (která inzeruje zprostředkování prodeje pozemků - veřejných prostranství) a personální propojení právní předchůdkyně stěžovatelky s dalšími společnostmi. Je však třeba uvést, že ani v případě právní předchůdkyně stěžovatelky by tyto vazby samy o sobě, či skutečnost, že je právní předchůdkyně stěžovatelky účastníkem jiných soudních sporů vedených v odlišných věcech, nezakládaly důvod uplatnění korektivu dobrých mravů na nyní posuzovanou věc.

49. Dalším důvodem, pro který soudy považovaly jednání stěžovatelky za rozporné s dobrými mravy, je její nesouhlas s odprodejem pozemků městu za nabízenou cenu. Ani vedlejší účastník však nepřistoupil k uzavření stěžovatelkou nabízené nájemní smlouvy, tedy stejně tak neakceptoval či nereagoval na nabídky stěžovatelky (viz např. výzva k uzavření dohody o narovnání z 31. 12. 2018 či navrhaná kupní cena).

50. K posuzování účelu nabytí pozemků či postupu stěžovatelky resp. její právní předchůdkyně po tomto okamžiku je vhodné uvést, že podobně, jako se očekává, že bude stát co nejefektivněji nakládat s majetkem nabytým například coby odúmrť, nelze očekávat, že např. vlastník tzv. investičního bytu bude nabízet jeho nájem za cenu nižší, než obvyklou v dané lokalitě pouze proto, že jej sám výhodně nabyt. Samotným smyslem investování do nemovitostí je totiž právě očekávaný ekonomický prospěch, a neměl-li by z investice vlastníkovu plynout, postrádala by logicky taková investice smysl. I z toho důvodu nelze za rozporné s dobrými mravy považovat výhodné nabytí nemovitostí, jejichž povaha by měla garantovat jistý výnos na nájemném či pachtovním, ať už v jakékoli výši. Ústavní soud se proto plně ztotožňuje s názorem již zmíněné judikatury, že výhodné nabytí pozemků ve veřejné dražbě nelze považovat za mimořádné okolnosti ospravedlňující použití korektivu dobrých mravů. O to spíše, když z vlastního vyjádření města vyplynul jeho totožný záměr, k jehož naplnění nedošlo pouze v důsledku zvolené strategie. Lze proto pouze zopakovat závěr Nejvyššího soudu vyslovený v usnesení ze dne 2. 3. 2016, sp. zn. 28 Cdo 4228/2015, že nejednal-li žalovaný v minulosti s dostatečnou opatrností a podcenil-li účast jiných subjektů v dražebním jednání, není možné pro toto jeho dřívější pochybení žalobci nyní odírat právo na náhradu bezsmluvního užívání předmětu jeho vlastnictví.

51. Pokud stěžovatelka uplatňovala nároky ve výši, kterou považovaly soudy za nadsazenou a v nepoměru k povaze pozemků či ceně, za kterou byly pořízeny (což bylo rovněž hodnoceno jako

postup v rozporu s dobrými mravy), bylo na nich, aby je při rozhodování odpovídajícím způsobem korigovaly a následně poměr neúspěchu stěžovatelky reflektovaly např. při rozhodování o nákladech řízení. Stěžovatelka totiž vznesením takového nároku (ačkoliv vycházela ze zpracovaného znaleckého posudku a nešlo tedy o zcela svévolně formulovaný požadavek) rovněž nesla nezanedbatelné riziko poměrného neúspěchu v řízení a navazující povinnosti podílet se z větší či menší části na náhradě nákladů řízení. Jako vlastníka a následně žalobce tak stěžovatelka nezaujímal ve vztahu k městu silnější pozici, které by vůči němu mohla zneužít, ani neuplatňovala svůj nárok šikanózním způsobem.

52. V daném případě však nedává žádný rozumný smysl, aby obecné soudy dovodily (z důvodu údajného porušení korektivu dobrých mravů), že stěžovatelce nenáleží náhrada za bezdůvodné obohacení žádná. Pokud totiž vycházely ze skutečnosti (viz např. bod 54 napadeného rozsudku okresního soudu), že vedlejší účastník užíval předmětné pozemky bez právního důvodu, mohl se zmíněný korektiv dobrých mravů projevit v redukci požadovaného plnění, nikoliv však v jeho úplném odmítnutí.

53. Nalézací soud se ostatně vůbec nevypořádal ani s otázkou, nakolik je morální za situace, kdy má dojít k narovnání dlouhodobého protiprávního stavu, ze kterého vedlejší účastník po dlouhou dobu profituje, vznést paradoxně právě touto stranou sporu námitku rozporu s dobrými mravy a označovat vlastníkovu snahu domoci se svých práv za porušení zásady "nikomu neškodit" za zneužití práva a za záměr obohatit se na úkor vedlejšího účastníka. Ostatně, označuje-li vedlejší účastník již pouhý záměr vlastníka obohatit se na něčí úkor za rozporný s dobrými mravy, pak za použití argumentu a *minoris ad maius* nelze pochybovat, že tím spíše on sám (o jehož skutečném dlouhodobém bezdůvodném obohacování se na úkor vlastníků pozemků neměly ani soudy pochyb) musel v rozporu s dobrými mravy jednat.

54. Soudy tak ve svém důsledku poskytly ochranu vedlejšímu účastníkovi, který se prokazatelně dlouhodobě a bezdůvodně na úkor stěžovatelky obohacoval (sic!), před stěžovatelkou, vůči níž byl pouhý domnělý úmysl takového jednání vedlejším účastníkem namítán. To navíc za situace, kdy i obecné soudy připustily, že samotné vyvíjení podnikatelské aktivity, jejímž pojmovým znakem je dosahování zisku, samozřejmě nemůže být považováno za něco a priori nemravného.

55. Zcela nepříhodným se pak jeví poukaz vedlejšího účastníka na náklady, které vynaložil na údržbu předmětných pozemků, když se patrně domnívá, že by je měl jejich vlastníka na vlastní náklady vedlejšímu účastníkovi, který je fakticky dlouhodobě bezplatně užívá, udržovat.

56. Lze tak učinit závěr, že v nyní posuzované věci nebylo prokázáno, že by se stěžovatelka či její právní předchůdkyně dopustila vůči vedlejšímu účastníkovi jednání, které by mělo být považováno za rozporné s dobrými mravy, a to v takové míře, že by stěžovatelce neměla náležet vůbec žádná náhrada za užívání předmětných pozemků vedlejším účastníkem (krajský soud dokonce výslovně uvedl, že tato protiprávnost se přenáší na všechny právní nástupce a nelze ji ani dodatečně zhojit - srov. bod 12 odůvodnění napadeného rozsudku). V tomto směru Ústavní soud konstatuje extrémní nesoulad mezi výsledky provedení dokazování a skutkovými a právními závěry z něho učiněnými. Samotná skutečnost, že byly pozemky nabyty ve veřejné dražbě, ani jejich povaha, cena, investiční záměr stěžovatelky či výše vymáhané náhrady, a to ani ve vzájemné souvislosti, totiž nepovažuje Ústavní soud za natolik mimořádné okolnosti, ze kterých by teprve bylo lze usuzovat na tak intenzivní rozpor jednání s dobrými mravy.

57. Opačný závěr by totiž činil ve svém praktickém důsledku z pozemků majících obdobný charakter pozemky bezcenné a neprodejně právě z důvodu, že by jejich budoucí nabyvatelé mohli být a priori považováni za "spekulanty" a požadavky na náhradu za užívání pozemků jinými subjekty či pokusy o narovnání těchto vztahů za rozporné s dobrými mravy. Obce by přitom měly garantováno - patrně

jednou provždy - jejich bezplatné užívání na úkor vlastníků, a to absurdně např. i včetně možnosti z nich profitovat jejich zatížením místním poplatkem za zvláštní užívání veřejného prostranství, které spočívá například v umístění dočasných staveb a zařízení sloužících pro poskytování prodeje a služeb, pro umístění stavebních nebo reklamních zařízení, vyhrazení trvalého parkovacího místa či užívání tohoto prostranství pro kulturní, sportovní a reklamní akce (§ 4 zákona ČNR č. [565/1990 Sb.](#), o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů). V takovém postupu však Ústavní soud shledává spíše zneužití institutu dobrých mravů, který by měl sloužit skutečně pouze jako výjimečný nástroj k zabránění zjevné nespravedlnosti či tvrdosti důsledků uplatnění práva.

58. Při rozhodování o nákladech řízení pak bude na obecných soudech, aby s ohledem na citovanou judikaturu Ústavního soudu, zejména na závěr, že péče o majetek a výkon vlastnického práva k němu není ponecháno obci (městské části) na volné úvaze, jako je tomu u jiných vlastníků, a že kvalifikovaná starost o majetek obce je naplněním jednoho z veřejných zájmů, k jehož zabezpečení si obec musí vytvořit materiální a personální předpoklady, a to v rozsahu a kvalitě, která je přímo úměrná množství (hodnotě) a charakteru (svěřeného) majetku, zkoumaly, zda byly náklady na zastoupení advokátem důvodně vynaloženými. Závěry vyslovené např. v nálezu ze dne 13. 8. 2012, sp. zn. II. ÚS 2396/09, sice směřovaly zejména ke statutárním městům, případně jejich městským částem, avšak není vyloučeno, aby se uplatnily i v případech větších měst. Soudy tak budou muset účelnost vynaložených nákladů posoudit i ve vztahu k velikosti města, majetku, který spravuje, objemu jeho hospodaření a s přihlédnutím ke skutečnosti, že úprava vztahů mezi městem a vlastníky pozemků, jejichž pozemky město obdobným způsobem užívá, nemůže být agendou ojedinělou a ani komplikovanou. Přitom nelze vycházet pouze z faktické neexistence právního oddělení, nýbrž z reálného personálního vybavení, včetně racionálního vyhodnocení potřebnosti takového odborného personálního zabezpečení. Je proto na posouzení soudů, zda s ohledem na tyto naznačené okolnosti bylo zastupování advokátem v řízení před obecnými soudy a v tomto důsledku vznikající náklady skutečně nezbytné.

59. Ústavní soud konečně nepřisvědčil stěžovateli, namítala-li nepřiměřenou délku řízení, neboť tato záležitost nemůže být posuzována v rámci tohoto řízení. Jak k tomu správně uvedl Nejvyšší soud, stěžovatelka má možnost toto případně učinit předmětem řízení o žalobě na náhradu újmy vzniklé nesprávným úředním postupem dle zákona č. [82/1998 Sb.](#), o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona České národní rady č. [358/1992 Sb.](#), o notářích a jejich činnosti (notářský řád).

## VI. Závěr

60. Protože z uvedených důvodů došlo napadenými rozhodnutími Nejvyššího soudu, krajského soudu i okresního soudu k porušení základního práva stěžovatelky na soudní ochranu podle čl. 36 odst. 1 a práva na ochranu vlastnictví podle čl. 11 odst. 1 Listiny, Ústavní soud vyhověl ústavní stížnosti podle § 82 odst. 2 písm. a) zákona o Ústavním soudu, a podle § 82 odst. 3 písm. a) tohoto zákona napadené rozhodnutí zrušil a vytvořil tím procesní situaci, kdy se věc vrací do stádia rozhodování o žalobě podané u Okresního soudu v Kutné Hoře, o které bude muset tento soud rozhodovat znovu, vázán právním názorem obsaženým v tomto nálezu.

## Další články:

- [Střídavá péče](#)
- [Restituce](#)
- [Majetková podstata \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Náhrada škody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odpovědnost státu za újmu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předběžné opatření](#)
- [Valná hromada \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Pracovní doba](#)
- [Exekuce](#)
- [Důkazní břemeno](#)
- [Dokazování, neúčinnost právního jednání](#)