



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**  
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Tachově rozhodl samosoudcem JUDr. Ing. Patrikem Kurtzéglem, Ph.D., LL.M.  
ve věci

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

proti

žalovaným: 1. [celé jméno žalovaného], [datum narození]  
bytem [adresa žalovaného a žalované]  
2. [celé jméno žalované], [datum narození]  
bytem [adresa žalovaného a žalované]  
oba zastoupení advokátem Mgr. [jméno] [příjmení],

sídlem [adresa]

**pro vyklizení nemovitosti**

**takto:**

- I. Žalovaní jsou povinni vyklidit pozemek parc. č. St. [číslo] jehož součástí je budova [adresa] rodinný dům v části [územní celek], pozemek parc. [číslo] zahrada a pozemek parc. [číslo] zahrada, které jsou vedeny na [list vlastnictví] pro [katastrální území] a vyklizený předat žalobkyni do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. Žalovaní jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení ve výši 103 492 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobkyně.

**Odůvodnění:**

Žalobkyně se žalobou doručenou soudu dne 27. 4. 2022 domáhala vyklizení ve výroku tohoto rozsudku uvedených nemovitostí s odůvodněním, že je jejich vlastníkem a žalovaní nemají žádný právní titul k jejich užívání.

Žalovaní ve svém podání ze dne 16. 5. 2022 uvedli, že nárok žalobkyně neuznávají. V podání ze dne 13. 6. 2022 žalovaní uvedli, že nárok žalobkyně neuznávají, neboť dům je žalované a oba s žalovaným v něm bydlí.

V předmětné věci soud žalobě vyhověl rozsudkem ze dne 19. 7. 2022 č. j. 19 C 134/2022-134, kdy tento byl usnesením Krajského soudu v Plzni ze dne 27. 1. 2023 č. j. 18 Co 226/2022-145 zrušen a věc vrácena zdejšímu soudu k dalšímu řízení.

[Anonymizovaný odstavec.]

Soud v dané věci při ústním jednání konaném dne 13. 7. 2023 jednal v nepřítomnosti žalovaných, kteří však byli při jednání zastoupeni advokátem.

Předmět řízení vymezila žalobkyně v žalobě tak, že se domáhala vyklizení ve výroku I. tohoto rozsudku specifikovaných nemovitostí – pozemků s rodinným domem a zahradou. Aktivní a pasivní legitimaci účastníků doložila žalobkyně výpisem z katastru nemovitostí a nájemní smlouvou.

Z provedeného dokazování je patrné, že žalobkyně je vlastníkem předmětných nemovitostí. Z výpisu z katastru nemovitostí k předmětným nemovitostem ([list vlastnictví], k. ú. [obec] u [obce]) soud zjistil, že předmětné nemovitosti jsou ve vlastnictví žalobkyně, jenž je nabyta na základě kupní smlouvy ze dne 6. 11. 2017 s právními účinky zápisu ke dni 8. 11. 2017 (V [číslo]). Z části výpisu z katastru nemovitostí předmětných nemovitostí soud zjistil, že v katastru nemovitostí nejsou evidována žádná věcná břemena, ze kterých by byli žalovaní oprávněni.

Z rozhodnutí Okresního soudu v Tachově č. j. 10 C 177/2018-125 ve znění rozhodnutí č. j. 10 C 177/2018-142, ve znění rozhodnutí č. j. 10 C 177/2018-153 ve spojení s rozhodnutím Krajského soudu v Plzni č. j. 15 Co [číslo] soud zjistil, že žaloba žalované o určení jejího vlastnictví či práva břemene dožití k předmětným nemovitostem byla zamítnuta. Tento rozsudek nabyl právní moci, neboť byl potvrzen rozsudkem Krajského soudu v Plzni ze dne 5. 1. 2022 č. j. 15 Co 95/2021-166, který nabyl právní moci dne 27. 1. 2022. Z toho má soud za jednoznačně prokázáno, že žalovaná není vlastníkem předmětných nemovitostí a nemá užívací právo předmětných nemovitostí z titulu břemene práva dožití.

Z rozsudku Okresního soudu v Tachově ze dne 31. 3. 2022 sp. zn. [spisová značka] je patrné, že žalovaní jakožto bývalí nájemci bez právního důvodu setrvali v předmětných nemovitostech, přestože věděli, že měli k užívání předmětných nemovitostí sjednaný nájem nájemní smlouvou pouze do 30. 6. 2018, čímž se dopustili trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru dle § 208 odst. 1 trestního zákoníku.

Ze smlouvy o nájmu bytu ze dne 17. 2. 2018 je patrné, že žalobkyně uzavřela s [jméno] [příjmení] jakožto nájemcem a [jméno] [příjmení] a žalovaným a žalovanou jakožto vedlejšími nájemci nájemní smlouvu k užívání předmětných nemovitostí, a to na dobu určitou do 30. 6. 2018.

Z nájemní smlouvy a rozsudku Okresního soudu v Tachově ze dne 31. 3. 2022 sp. zn. [spisová značka] má soud za prokázané, že jediný soudu tvrzení titul užívání předmětných nemovitostí – nájemní vztah dle příslušné nájemní smlouvy již skončil.

Dle dopisu - vyrozumění žalovaných ze dne 27. 8. 2019 převzali žalovaní od [jméno] a [jméno] [příjmení] bytovou jednotku v přízemí (předmětného rodinného domu) dne 1. 2. 2019 a od té doby užívají celý rodinný dům.

Soud dále vycházel ze spisu Okresního soudu v Tachově sp. zn. 11 EXE 2871/2018. Zde z předložených důkazů stranami soud zjistil, že dle darovací smlouvy ze dne 12. 07. 1999, jež byla



v témže roce zavkládována do katastru nemovitostí, byla předmětná nemovitost převedena – darována [celé jméno žalované] své dceři, respektive manželům [jméno] a [jméno] [příjmení]. Žalovaná [celé jméno žalované] tak pozbyla vlastnické právo k předmětné nemovitosti v průběhu roku 1999.

Z listin zveřejněných v insolvenčním rejstříku, konkrétně pak insolvenčního řízení dlužníků – [jméno] [příjmení] – insolvenční řízení vedeno Krajským soudem v Plzni pod sp. zn. KSPL 65 INS 108/2016 a [jméno] [příjmení] - insolvenční řízení vedeno Krajským soudem v Plzni pod sp. zn. KSPL 65 INS 103/2016 soud zjistil, že na majetek obou dlužníků byl prohlášen konkurz. Předmětné nemovitosti byly zpeněženy v rámci těchto insolvenčních řízení, kdy kupní smlouvou uzavřenou insolvenčním správcem jménem dlužníků [jméno] a [jméno] [příjmení] jakožto prodávajících a na straně kupující žalobkyně, došlo k převodu předmětných nemovitostí. Předmětná kupní smlouva byla uzavřena dne 06. 11. 2017 a je zveřejněna v insolvenčním rejstříku pod č. d. KSPL 65 INS 103/2016 a KSPL 65 INS 108/2016. Z výpisu z katastru nemovitostí k předmětným nemovitostem ([list vlastnictví], k. ú. [obec] u [obec]) soud zjistil, že předmětné nemovitosti jsou ve vlastnictví žalobkyně, jenž je nabyta na základě kupní smlouvy ze dne 06. 11. 2017 s právními účinky zápisu ke dni 08. 11. 2017 (V [číslo]). Z části výpisu z katastru nemovitostí předmětných nemovitostí soud zjistil, že v katastru nemovitostí nejsou evidována žádná věcná břemena, ze kterých by byli žalovaní oprávněni.

Dle ust. § 2201 zákona č. 89/2012 občanský zákoník (dále jen, OZ“) nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

Dle ust. § 2202 odst. 1 OZ pronajmout lze věc nemovitou i nezuživatelnou věc movitou. Pronajmout lze i část nemovité věci; co se dále stanoví o věci, použije se i pro nájem její části.

Dle ust. § 2204 OZ neujednají-li strany dobu trvání nebo den skončení nájmu, platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou.

Dle ust. § 2225 OZ 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 předání vyklizené nemovité věci. Byl-li při odevzdání věci nájemci pořízen zápis obsahující popis věci, přihlédně se při odevzdání věci pronajímateli také k němu.

Dle ust. § 2285 OZ pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednan na tutéž dobu, na jakou byl ujednan dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu.

Na základě mezi účastníky uzavřené nájemní smlouvy ze dne 17. 2. 2018 přenechala žalobkyně předmětný byt do užívání žalovaným, a to na dobu určitou do 30. 6. 2018. Vzhledem k tomu, že žalovaní nesplnili řádně své povinnosti a předmětné nemovitosti po skončení doby nájmu nepředali zpět žalobkyni jakožto vlastníku, domáhá se žalobkyně předmětného vyklizení nemovitostí důvodně. Žalovaní předmětné nemovitosti bez právního důvodu užívají dosud.

Vlastník nemovitostí má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje, zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje. V dané věci nejsou vlastníky nemovitosti ani jeden z žalovaných nýbrž žalobkyně. Žalovaným nesvědčí ani jiné užívací právo, například věcné břemeno dožití, jak žalovaná již dříve v jiných řízeních uváděla. Předmětné nemovitosti žalovaná darovala své dceři – [jméno] [příjmení] a jejímu manželu, kdy tito pozbyli jejich vlastnictví v rámci insolvenčního řízení, kdy byly předmětné nemovitosti prodány žalobkyni.



Z databáze insolvenčního rejstříku, konkrétně pak insolvenčního řízení dlužníků – [jméno] [příjmení] – insolvenční řízení vedeno Krajským soudem v Plzni pod sp. zn. KSPL 65 INS 108/2016 a [jméno] [příjmení] - insolvenční řízení vedeno Krajským soudem v Plzni pod sp. zn. KSPL 65 INS 103/2016 soud zjistil, že na majetek obou dlužníků byl prohlášen konkurz. Předmětné nemovitosti byly zpeněženy v rámci těchto insolvenčních řízení, kdy kupní smlouvou uzavřenou insolvenčním správcem jménem dlužníků [jméno] a [jméno] [příjmení] jakožto prodávajících a na straně kupující žalobkyně, došlo k převodu předmětných nemovitostí. Předmětná kupní smlouva byla uzavřena dne 06. 11. 2017 a je zveřejněna v insolvenčním rejstříku pod č. d. KSPL 65 INS 103/2016 a KSPL 65 INS 108/2016. Z výpisu z katastru nemovitostí se stavem ke dni 7. 11. 2018 k předmětným nemovitostem ([list vlastnictví], k. ú. [obec] u [obec]) soud zjistil, že předmětné nemovitosti jsou ve vlastnictví žalobkyně, jež je nabyta na základě kupní smlouvy ze dne 06. 11. 2017 s právními účinky zápisu ke dni 08. 11. 2017 (V [číslo]). Z části výpisu z katastru nemovitostí předmětných nemovitostí soud zjistil, že v katastru nemovitostí nejsou evidována žádná věcná břemena, ze kterých by byli žalovaní oprávněni.

V daném případě je nepochybné, že žalovaným odpadl právní důvod užívání předmětných nemovitostí. Z výše uvedeného má soud za prokázané, že žalovaní nejsou vlastníky předmětných nemovitostí a užívací titul tak v daném případě nemůže být vlastnictví. Dále má soud za prokázané jak z dřívějších rozhodnutí zdejšího soudu tak i z výpisu z katastru nemovitostí, že žalovaným nespovídá užívací právo předmětných nemovitostí z titulu věcného břemene – práva dožití. Soud má dále za prokázané – a to již samotnou podstatou předmětné žaloby, že žalovaní nemají souhlas vlastníka – žalobkyně s užíváním předmětných nemovitostí. Žalovaným taktéž nespovídá užívací titul – nájemní smlouva, neboť nájemní vztah zanikl uplynutím doby, na niž byl nájem sjednán, kdy žalovaní nepředali předmětné nemovitosti zpět jejich vlastníku dle ustanovení § 2225 občanského zákoníku po skončení sjednaného nájmu.

Soudu není znám žádný právní důvod, na jehož základě by žalovaní předmětné nemovitosti užívali. Sami žalovaní pouze uváděli, že v předmětném domě mají právo být, že je jejich, nicméně žádný konkrétní právní titul užívání předmětných nemovitostí soudu nepředložili.

Na základě výše uvedeného rozhodl soud tak, jak je uvedeno ve výroku I. tohoto rozsudku.

O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 o. s. ř. tak, že přiznal žalobkyni, jež byla v řízení zcela úspěšná, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 103 492 Kč Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku v částce 5 000 Kč a nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 6 odst. 1, § 7 bod 6. a § 8 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.“) z tarifní hodnoty ve výši 2 000 000 Kč sestávající z částky 16 300 Kč za každý ze čtyř úkonů uvedených v § 11 odst. 1 a. t. (příprava a převzetí zastoupení, sepis výzvy k vyklizení ze dne 10. 3. 2022, sepis a podání žaloby, účast při jednání soudu dne 19. 7. 2022 a dne 13. 7. 2023) včetně 6 paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t. a v souvislosti s cestou realizovanou dne 19. 7. 2022 náhrada 1 328 Kč za 168 ujetých km (44,50 Kč za litr paliva dle vyhlášky č. 116/2022 Sb. při průměrné spotřebě 7,2 l [číslo] km a 4,70 Kč/km za amortizaci vozidla dle vyhlášky č. 116/2022 Sb.) podle § 13 a. t. a náhrada za ztrátu času v trvání 6 × 30 minut v částce 600 Kč podle § 14 a. t. a v souvislosti s cestou realizovanou dne 13. 7. 2023 náhrada 1 364 Kč za 174 ujetých km podle § 13 a. t. a náhrada za ztrátu času v trvání 6 × 30 minut v částce 600 Kč podle § 14 a. t.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Plzni, prostřednictvím Okresního soudu v Tachově. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

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

Tachov 13. července 2023

JUDr. Ing. Patrik Kurztégl Ph.D., LL.M.  
soudce

