



ČESKÁ REPUBLIKA

# ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Dagmar Možné a soudců JUDr. Ivany Novotné a JUDr. Zdeňka Konečného ve věci žalobce **Statutárního města Brna** se sídlem v Brně, Dominikánské nám.1, zastoupeného JUDr. Jitkou Stanoevovou, advokátkou se sídlem v Brně, Chládkova 3, proti žalované **MASADA a.s.** se sídlem v Brně, Sportovní 2c, IČ 26234661, zastoupené Mgr. Michaelem Buchlovským, advokátem se sídlem v Brně, Cihlářská 19, o odstranění stavby a vyklizení pozemku, o odvolání žalobce proti rozsudku Městského soudu v Brně ze dne 4.7.2006, č.j. 53 C 122/2004-91,

## **t a k t o :**

I. Rozsudek soudu I. stupně se ve výrocích I. a II. **p o t v r z u j e .**

II. Ve výroku III. se rozsudek soudu I. stupně **m ě n í** tak, že žalobce je povinen zaplatit žalované na nákladech řízení částku 10.412,50 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám Mgr. Michaela Buchlovského, advokáta se sídlem v Brně, Cihlářská 19.

III. Žalobce je povinen zaplatit žalované na nákladech odvolacího řízení částku 9.282,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám Mgr. Michaela Buchlovského, advokáta se sídlem v Brně, Cihlářská 19.

## O d ů v o d n ě n í :

Rozsudkem soudu I. stupně byla zamítnuta žaloba, aby žalované byla uložena povinnost odstranit z pozemku parcela č.809/4 zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Ponava, obec Brno, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem Brno, na LV č.10001 pro k.ú. Ponava, obec Brno, stavbu tvořenou šatnami mužů a žen, WC, sprchami a vstupní halou, a to do jednoho měsíce od právní moci rozsudku. Dále soud zamítl žalobu, již se žalobce domáhal, aby žalované byla uložena povinnost vyklidit pozemek parcela č.809/14 ostatní plocha, jiná plocha, v k.ú. Ponava, obec Brno, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, na LV č.10001 pro k.ú. Ponava, obec Brno, a odstranit z něj přetlakovou halu pro zastřešení tří stávajících tenisových hřišť, vstupní přetlakový prostor, sklad technologie se vzduchotechnickou jednotkou a tři nádrže na propan butan, a to do jednoho měsíce od právní moci rozsudku. Dále soud uložil žalobci povinnost zaplatit žalované na nákladech řízení částku 24.355,50 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalované.

Proti tomuto rozsudku podal žalobce odvolání. Namítal, že soud I. stupně dospěl k závěru, že žalobce jako vlastník předmětných pozemků se domáhá jejich vyklizení především proto, že žalovaná není ochotna platit za jejich užívání částku požadovanou žalobcem a vyklizení pozemků by bylo v rozporu s dobrými mravy. Žalobce se však domáhá vyklizení pozemků především z toho důvodu, že žalovaný je užívá bez právního důvodu, neexistuje žádná nájemní smlouva ani jiný vztah, na základě kterého by žalovaná byla oprávněna pozemky užívat. Žalobce s užíváním pozemků žalovanou nesouhlasí, a proto uvedenou žalobu podal. Postupem soudu byla žalobci odňata ochrana jeho vlastnického práva. Žalobce se žalovanou jednal o uzavření nájemní smlouvy, k jejímu uzavření však nedošlo. S obvyklou cenou nájemného za pozemky podle znaleckého posudku žalovaná nesouhlasila, návrh nájemní smlouvy nepodepsala, nadále však pozemky užívala. Pokud jde o řízení vedené u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 20C 4/2004, pak v tomto řízení se žalobce domáhá po žalovaném úhrady za užívání předmětných pozemků a nikoliv toho, aby soud určil obvyklé nájemné. K uzavření nájemní smlouvy nedošlo, a proto nejde o nájemné. Žalovaná užívá pozemky bez právního důvodu a úhradu za jejich užívání zaplatila ve výši, kterou uznala za vhodnou a ještě až po podání žaloby. Soud odkázal na přípis žalobce ze dne 29.9.2003, že nemá námitek k přístavbě šaten, tenisových kurtů a nafukovací haly. O vydání stavebního povolení si však žalovaná požádala již 25.8.2003 tedy před tím, než žádala o úpravu svého vztahu k pozemkům. Dopisem ze dne 25.9.2003 bylo žalované sděleno, že Majetková komise Rady města Brna souhlasí s pronájmem pozemků žalované za dohodnutou cenu 150.060,- Kč ročně. Žalovaná však až po vydání stavebního povolení žalobci sdělila, že s touto výší nájemného nesouhlasí. Následně pak žalovaná neakceptovala návrh smlouvy, který jí byl zaslán 14.11.2003. Na pozemku p.č. 809/4 provedla žalovaná stavbu tvořenou šatnami, WC, sprchami a vstupní halou. Jedná se o nemovitost ve vlastnictví žalované zapsanou v katastru nemovitostí. Tuto nemovitost žalovaná budovala, i když jí bylo známo, že žalobce požaduje za nájem pozemků částku, kterou není ochotna platit a uzavřít nájemní smlouvu, na základě které by byla oprávněna pozemek užívat. Za této situace není dán důvod k tomu, aby soud odmítl poskytnout žalobci ochranu jeho vlastnického práva pro rozpor s dobrými mravy. Na pozemku p.č. 809/14 umístila žalovaná movité věci a pozemek rovněž užívá. I kdyby byla uzavřena nájemní smlouva, mohl by ji žalobce kdykoliv vypovědět a s ohledem na její dočasnost požadovat vyklizení pozemku. K jejímu uzavření však ani nedošlo a soud svým rozsudkem umožnil žalované, aby pozemek nadále užívala bez časového omezení, i když neexistuje žádný právní důvod pro jeho užívání. Zamítnutí žaloby na vyklizení pozemku pro

rozpor s dobrými mravy připadá výjimečně do úvahy, pokud výkon vlastnického práva vážně poškodí uživatele věci, aniž by vlastníku pozemku přinesl odpovídající prospěch. Soud svým rozhodnutím navodil stav, kdy žalobci zůstalo holé vlastnictví bez možnosti pozemek užívat a nakládat s ním. Soud vytvořil stav, kdy žalobce bude nucen podávat proti žalované opakovaně žaloby na vydání bezdůvodného obohacení. Podle ust. § 126 odst.1 o.z. má žalobce právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje. Vzhledem k tomu, že žalovaná postavila na pozemku p.č. 809/4 nemovitost bez právního důvodu a rovněž pozemek p.č. 809/14 užívá bez právního důvodu, je dán důvod pro poskytnutí ochrany vlastnického práva žalobce. Navrhl, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně změnil tak, že se žalobám vyhovuje.

Žalovaná ve svém vyjádření uvedla, že setrvává na svém vyjádření podaném v řízení před soudem I. stupně. Uvedla, že považuje rozhodnutí soudu I. stupně za věcně správné. V daném případě nejsou splněny podmínky ustanovení § 135c odst.1 obč. zák., neboť se nejedná o stavby zřízené neoprávněně. Navrhla, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně potvrdil.

Krajský soud přezkoumal rozsudek soudu I. stupně a řízení jemu předcházející a dospěl k závěru, že odvolání žalobce není důvodné.

Soud I. stupně zjistil v daném případě dostatečným způsobem skutkový stav, který nebylo třeba doplňovat. V řízení bylo prokázáno, že p.č. 809/4 a p.č. 809/14 v k.ú. Ponava jsou ve vlastnictví žalobce. Tato skutečnost nebyla mezi účastníky řízení ani sporná, stejně tak nebylo sporu mezi účastníky řízení o tom, že stavby na těchto pozemcích se nacházející jsou ve vlastnictví žalované. Žalobce se domáhal jednak odstranění staveb z pozemku p.č. 809/4 v k.ú. Ponava a jednak vyklizení pozemku p.č. 809/14 v k.ú. Ponava.

Podle ustanovení § 135c odst.1 obč. zák. zřídí-li někdo stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, může soud na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že stavbu je třeba odstranit na náklady toho, kdo stavbu zřídil (dále jen "vlastník stavby").

Z dokazování provedeného soudem I. stupně, zejména z kolaudačních rozhodnutí z 3.11.2003,č.j.OÚSŘ:03/13381/US/2103/ing.Mut., a č.j.OÚSŘ:03/13381/US/2106/ing.Mut., bylo zjištěno, že žalobce byl účastníkem stavebního řízení, rozhodnutí mu byla doručována a žádné námítky proti stavbám vneseny nebyly a jak vyplývá z přípisu z 29.9.2003 s tímto žalobce výslovně souhlasil. Tvrzení, že tak učinila pracovnice, která překročila meze svého oprávnění, nebylo ničím podloženo a i tak by tímto úkonem byl žalobce vázán, neboť tento úkon byl učiněn v souvislosti s činností žalobce a nebylo prokázáno, že by žalovaná o překročení oprávnění pracovnice žalobce věděla.

Na základě všech výše uvedených skutečností tedy stavby postavené žalovanou na p.č. 809/4 a p.č. 809/14 v k.p. Ponava nejsou stavbami, na které by se vztahoval režim ust. § 135c obč. zák., neboť ač se jedná o stavby zřízené na cizím pozemku, nejde o stavby neoprávněně.

Ohledně pozemku p.č. 809/14 v k.ú. Ponava se žalobce domáhá sice vyklizení pozemku, avšak odstraněním přetlakové haly pro zastřešení 3 tenisových hřišť, vstupního přetlakového prostoru, skladu technologie se vzduchotechnickou jednotkou a 3 nádrží na propan butan. Avšak i zde se jedná o stavby, které byly kolaudovány výše citovaným kolaudačním rozhodnutím, a protože se ani v této části nejedná o stavby neoprávněně, platí zde stejná argumentace jako u staveb postavených na p.č. 809/4 v k.ú. Ponava.

Na základě všech výše uvedených skutečností odvolací soud rozsudek soudu I. stupně ve věci samé ve výroku I. a II. jako věcně správný potvrdil (§ 219 o.s.ř.).

Ve výroku III. o nákladech řízení byl rozsudek soudu I. stupně změněn podle ustanovení § 220 odst.1 písm.a) o.s.ř. V řízení před soudem I. stupně byla úspěšná žalovaná, a proto jí bylo právem přiznáno právo na náhradu nákladů řízení podle ust. § 142 odst.1 o.s.ř. Výše nákladů řízení však nebyla zcela správně vypočtena. V dané věci se nejednalo o určení práva k nemovitostem, ale jedním návrhem se domáhal žalobce odstranění stavby a za toto řízení náleží paušální odměna ve výši 4.500,- Kč (§ 8 písm.a) vyhl.č. 484/2000 Sb. ve znění platném v době zahájení řízení), druhým návrhem se domáhal žalobce vyklizení nemovitosti a za toto řízení náleží paušální odměna ve výši 3.800,- Kč (§ 7 písm.d) vyhl.č. 484/2000 Sb. ve znění platném v době zahájení řízení), součet obou odměn pak činí 8.300,- Kč (§ 17 odst.1 vyhl.č. 494/2000 Sb. ve znění platném v době zahájení řízení). Dále náklady žalované spočívaly v 6 náhradách hotových výloh po 75,- Kč (§ 13 odst.3 vyhl.č. 177/1996 Sb. ve znění platném do 31.8.2006), t.j. 450,- Kč a v 19 % DPH z těchto částek ve výši 1.662,50 Kč. Celkem činily náklady žalované v řízení před soudem I. stupně částku 10.412,50 Kč a tuto částku je žalobce povinen žalované zaplatit do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalované.

Výrok o nákladech odvolacího řízení je odůvodněn ust. § 224 odst.1 a § 142 odst.1 o.s.ř. V odvolacím řízení byla úspěšná žalovaná, a proto jí byla přiznána náhrada nákladů odvolacího řízení. Náklady žalované v odvolacím řízení spočívaly v odměně za advokátní zastoupení ve výši poloviny sazby, t.j. 4.500,- Kč za řízení o odstranění stavby (§ 8 vyhl.č. 484/2000 Sb. v nyní platném znění), v paušální odměně ve výši poloviny sazby, t.j. 3.000,- Kč za řízení o vyklizení nemovitosti (§ 7 písm.d) vyhl.č. 484/2000 Sb. v nyní platném znění), v jedné náhradě hotových výloh ve výši 300,- Kč (§ 13 odst.3 vyhl.č. 177/1996 Sb. v nyní platném znění) a v 19 % DPH z těchto částek ve výši 1.482,- Kč. Celkem činily náklady žalované v odvolacím řízení částku 9.282,- Kč a tuto částku je žalobce povinen žalované zaplatit do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalované.

### **P o u č e n í :**

Proti tomuto rozsudku **n e n í** odvolání přípustné.

Proti tomuto rozsudku není dovolání přípustné, ledaže by po podání dovolání dovolací soud zjistil, že rozhodnutí odvolacího soudu má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. V takovém případě lze podat dovolání do dvou měsíců ode dne doručení rozhodnutí odvolacího soudu k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu I. stupně.

V Brně dne 10. září 2008

Za správnost vyhotovení:  
Hana Charvátová

JUDr. Dagmar Možná, v.r.  
předsedkyně senátu