



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

Okresní soud v Prachaticích rozhodl soudkyně JUDr. Vladislavou Halodovou ve věci

žalobce: **Jaroslav Hradský**, narozený 21. 6. 1955  
bytem Pasovská 318/60, 385 01 Vimperk II  
zastoupený advokátem Jiřím Hřídělem, advokátní kancelář Hřídel a  
partneři, s. r. o., se sídlem Fráni Šrámka 136, 397 01 Písek – Vnitřní Město

proti  
žalovanému: **Zdeněk Palica**, narozený 29. 7. 1959  
bytem Studenec 9, 384 73 Stachy

**o: vyklizení nemovitosti**

**takto:**

- I. Žalovaný je povinen do patnácti dnů od právní moci tohoto rozsudku vyklidit nemovitosti – pozemek parc. č. st. 11 (zastavěná plocha a nádvoří), budovu č. p. 9 v části obce Studenec (bydlení), jež je součástí parc. č. 11, pozemek parc. č. st. 12 (zastavěná plocha a nádvoří), pozemek parc. č. 64/2 (trvalý travní porost) a pozemek parc. č. 64/3 (trvalý travní porost), vše v katastrálním území Studenec u Stach.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 12 708 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobce Jiřího Hříděle.

**Odůvodnění:**

- 1 Žalobce se žalobou z 27. 4. 2017 domáhal vydání rozhodnutí, kterým bude žalovanému uložena povinnost vyklidit nemovitosti – pozemek parc. č. st. 11 a budovu, jež je jeho součástí, a pozemky parc. č. st. 12, parc. č. 64/2 a parc. č. 64/3, vše v k. ú. Studenec u Stach. Nárok odůvodnil tím, že je na základě rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích, č. j. 7 Co 480/2010-762, jediným a výlučným vlastníkem těchto nemovitostí, když v uvedeném řízení se žalovaný domáhal určení, že je vlastníkem těchto nemovitostí on s odůvodněním, že je koupil v roce 2002 od Růženy Chalupové. Ta je ale v roce 2006 prodala znovu, a to žalobci. Žalovaný tuto kupní smlouvu považoval za neplatnou. Krajský

soud v Českých Budějovicích rozhodující o odvolání proti rozsudku Okresního soudu v Prachaticích, kterým bylo žalobě vyhověno, žalobu zamítl s odůvodněním, že na základě absolutně neplatné kupní smlouvy se žalovaný nestal vlastníkem předmětných nemovitostí. Nejpozději právní mocí tohoto rozsudku žalovanému odpadl tvrzený důvod užívání předmětných nemovitostí a žalovaný byl povinen předat je zpět do dispozice žalobce. Tuto svoji povinnost nesplnil a i nadále v nemovitostech neoprávněně bez právního titulu bydlí, a to i přes výzvy žalobce k jejich vyklizení z 28. 8. 2015 a 3. 10. 2016.

- 2 Žalovaný namítl, že písemnou kupní smlouvou z 25. 5. 2002 nabyl předmětné nemovitosti od R. Chalupové za 430 000 Kč a následně uzavřeli dohodu o zaplacení kupní ceny zahrnující v sobě vedle ceny za nemovitosti i částku za movitosti převáděné na základě ústní smlouvy. Na základě této kupní smlouvy nemovitosti užívá. Nemůže respektovat rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích, který soud vykonstruoval na bázi přesvědčení, že má za prokázané, že s R. Chalupovou uzavřeli jedinou kupní smlouvu, jejímž předmětem byly nemovitosti se všemi věcmi, které se v nich nachází. Tento náhled je v rozporu s písemnou kupní smlouvou z 25. 5. 2002, kterou nejsou movitosti nikterak dotčeny. Není ani splněna základní náležitost, a sice žalobcovu nezpochybnitelné výlučné vlastnictví daných nemovitostí. Dle rozsudku Okresního soudu v Prachaticích z 16. 10. 2009 čj. 2 C 77/2007-314 je žalobcová kupní smlouva neplatným právním úkonem. Naopak jeho kupní smlouva není nijak dotčena rozsudkem Krajského soudu v Českých Budějovicích a je platná. Nebylo žádným rozhodnutím rozhodnuto, že žalobce je výlučným vlastníkem předmětných nemovitostí, byla pouze zamítnuta žaloba žalovaného na určení jeho vlastnictví k nemovitostem, nelze proto z těchto rozhodnutí vycházet, pokud jde o vlastnické právo žalobce k předmětným nemovitostem.
- 3 Na základě nesporných tvrzení účastníků a provedeného dokazování učinil soud následující skutkové závěry.
- 4 Žalovaný jako kupující uzavřel 25. 2. 2002 s Růženou Chalupovou jako prodávající kupní smlouvu o prodeji předmětných nemovitostí, právní účinky vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí nastaly 27. 5. 2002 (viz uvedená kupní smlouva). Následně poté, co bylo rozsudkem Krajského soudu v Českých Budějovicích čj. 6 Co 2631/2005-89 z 15. 12. 2005 k žalobě Růženy Chalupové určeno, že je vlastníkem předmětných nemovitostí, uzavřela 10. 5. 2006 Růžena Chalupová jako prodávající s žalobcem jako kupujícím kupní smlouvu o prodeji předmětných nemovitostí, na základě které došlo k vkladu žalobcová vlastnického práva k těmto nemovitostem do katastru nemovitostí s právními účinky vkladu k 19. 6. 2006. Citovaný rozsudek byl k dovolání zrušen a následně byla žaloba Růženy Chalupové o určení jejího vlastnického práva zamítnuta. V katastru nemovitostí došlo na základě uvedených dvou kupních smluv k duplicitnímu zápisu vlastnictví k předmětným nemovitostem. (viz výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Studenec u Stach LV č. 935, žaloba ve věci vedené u Okresního soudu v Prachaticích pod sp.zn. 2 C 77/2007, rozsudek Okresního soudu v Prachaticích čj. 2 C 77/2007-314)
- 5 K žalobě dnešního žalovaného proti žalobci jako tehdejšímu žalovanému bylo následně u Okresního soudu v Prachaticích pod sp.zn. 2 C 77/2007 v době, kdy existoval v katastru nemovitostí duplicitní zápis ohledně vlastnictví předmětných nemovitostí, vedeno řízení o určení vlastnického práva žalobce k předmětným nemovitostem. Rozsudkem Krajského soudu v Českých Budějovicích z 21. 11. 2014, č. j. 7 Co 480/2010-762, byl změněn rozsudek Okresního soudu v Prachaticích ze 16. 10. 2009, č. j. 2 C 77/2007-314, tak, že žaloba byla zamítnuta s odůvodněním, že kupní smlouva z 25. 5. 2002 uzavřená mezi Růženou Chalupovou jako prodávající a žalovaným (tehdejším žalobcem) jako kupujícím o prodeji předmětných nemovitostí je absolutně neplatným právním úkonem a na základě absolutně neplatné kupní smlouvy se žalovaný (tehdejší žalobce) nestal vlastníkem

předmětných nemovitostí. Usnesením Nejvyššího soudu ČR z 22. 4. 2015, č. j. 30 Cdo 1342/2015-790, bylo dovolání proti tomuto rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích odmítnuto. Usnesením Ústavního soudu z 15. 7. 2015, I. ÚS 1600/15, byla odmítnuta i ústavní stížnost proti tomuto rozsudku a usnesení dovolacího soudu. Usnesením Krajského soudu v Českých Budějovicích, č. j. 7 Co 1462/2016-861, bylo potvrzeno usnesení Okresního soudu v Prachaticích z 21. 3. 2016, č. j. 2 C 77/2007-837, kterým byla zamítnuta žaloba žalovaného (tehdejšího žalobce) o povolení obnovy řízení vedeného u Krajského soudu v Českých Budějovicích pod sp. zn. 7 Co 489/2010. Usnesením Nejvyššího soudu České republiky z 14. 9. 2017, č. j. 30 Cdo 356/2017-884, bylo dovolání proti tomuto usnesení odmítnuto.

- 6 Nyní je v katastru nemovitostí žalobce zapsán jako výlučný vlastník předmětných nemovitostí s tím, že jako nabývací titul je uvedena smlouva kupní z 10. 5. 2006, rozsudek o určení právního vztahu Krajského soudu v Českých Budějovicích 7 Co 480/2010-559 z 3. 10. 2012 a usnesení soudu o zamítnutí žaloby Krajského soudu v Českých Budějovicích, 7 Co 480/2010-762 z 21. 11. 2014. (viz výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Studenec u Stach LV č. 935)
- 7 Žalobce předmětné nemovitosti nemůže užívat, žalovaný mu je zadržuje, užívá je, odmítá je vyklidit, předat žalobci a umožnit mu jejich užívání, a to i přes výzvy právního zástupce žalobce k jejich vyklizení doručené žalovanému 31. 8. 2015 a 17. 10. 2016. (viz uvedené výzvy a nesporná tvrzení účastníků)
- 8 Soud jako nadbytečné neprovedl žalovaným navržené důkazy prepisem nahrávky mezi ním a Růženou Chalupovou, jež má být součástí spisu 2 C 77/2007, rozsudkem Nejvyššího soudu ČR z 10. 10. 2016, č. j. 30 Cdo 1622/2006-131 ve věci žaloby Růženy Chalupové, protokoly o jednání, o které opírá své rozhodnutí krajský soud v rozsudku z 21. 11. 2014, úplně první žalobou Růženy Chalupové po odstoupení od smlouvy, dědickým spisem Růženy Chalupové, rozhodnutím o odmítnutí ústavní stížnosti žalovaného ve věci obnovy řízení a zprávou Finančního úřadu ve Vimperku ohledně zaplacení daně z převodu nemovitostí Růženou Chalupovou.
- 9 Na základě těchto skutkových závěrů učinil soud následující závěry právní.
- 10 Podle § 1040 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“), kdo věc neprávem zadržuje, může být vlastníkem žalován, aby ji vydal. V případě nemovitostí nelze ochranu vlastnického práva dle § 1040 odst. 1 o. z. požadovat žalobou na vydání věci, ale je třeba se domáhat vyklizení věci. Žalovaným je ten, kdo vlastníkovu věc neoprávněně zadržuje.
- 11 Na žalobci je prokázat, že nastaly právní skutečnosti, na jejichž základě nabyl vlastnické, případně jiné právo, o které lze opřít žalobu na vydání věci. V daném případě žalobce opírá žalobu o své vlastnické právo k předmětným nemovitostem.
- 12 Rozsudkem Krajského soudu v Českých Budějovicích z 21. 11. 2014, č. j. 7 Co 480/2010-762, byla zamítnuta žaloba, kterou se žalovaný jako tehdejší žalobce vůči žalobci jako tehdejšímu žalovanému domáhal určení, že je vlastníkem předmětných nemovitostí, a to s odůvodněním, že kupní smlouva z 25. 5. 2002 uzavřená mezi Růženou Chalupovou a žalovaným (tehdejším žalobcem) o jejich prodeji je absolutně neplatným právním úkonem, a na základě této kupní smlouvy se tedy žalovaný nestal jejich vlastníkem. V době rozhodování soudu existoval v katastru nemovitostí duplicitní zápis ohledně vlastnictví předmětných nemovitostí, kdy jako jejich vlastníci byli zapsáni žalovaný a žalobce.
- 13 Podle § 159a odst. 1 a 3 o. s. ř. je výrok rozsudku závazný pro účastníky řízení a pro všechny orgány. Pro soudy je tedy výrok pravomocného rozsudku v jiných než statusových věcech závazný potud, pokud posuzují (jako předběžnou otázku) mezi účastníky právní

- vztahy, které byly pravomocně vyřešeny soudním rozhodnutím. Rozsudek, kterým byla zamítnuta žaloba, již se žalobce domáhá určení vlastnictví k věci, protože soud dospěl k závěru, že žalobce vlastníkem není, byla-li žaloba zamítnuta z věcných důvodů, nikoli pro nedostatek naléhavého právního zájmu, je proto v tomto směru závazný a soud je povinen z něj v jiném řízení mezi stejnými účastníky vycházet. (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Cdo 1074/98 – R 69/2000). V dané věci je proto nutno vycházet z rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích z 21. 11. 2014, č. j. 7 Co 480/2010-762, kterým byla v řízení vedeném mezi týmiž účastníky zamítnuta žaloba žalovaného (jako tehdejšího žalobce) na určení, že je vlastníkem sporných nemovitostí, když k zamítnutí došlo z věcných důvodů, na základě závěru o absolutní neplatnosti kupní smlouvy z 25. 5. 2002 uzavřené mezi Růženou Chalupovou a žalovaným (tehdejším žalobcem).
- 14 Po žalobci, který dokázal, že věc nabyt do vlastnictví, nelze žádat, aby dokazoval, že jeho právo trvá i ke dni rozhodování soudu. Tvrdí-li žalovaný, že žalobcovo právo zaniklo, je důkazní břemeno na něm.
  - 15 Vlastnické právo žalobce k předmětným nemovitostem bylo v katastru nemovitostí zapsáno s právními účinky vkladu k 19. 6. 2006 na základě kupní smlouvy, kterou uzavřel o jejich koupi 10. 5. 2006 s Růženou Chalupovou jako prodávající. K jejímu uzavření došlo po uzavření kupní smlouvy z 25. 5. 2002 mezi žalovaným a Růženou Chalupovou o prodeji týchž nemovitostí. Vzhledem k závěru o neplatnosti této kupní smlouvy z 25. 5. 2002 nemůže její existence zpochybňovat vlastnické právo žalobce k předmětným nemovitostem založené na základě žalobcem později uzavřené kupní smlouvy. Žalovaný přitom netvrdil žádné jiné skutečnosti, které by mohly vést k závěru, že žalobce se nestal vlastníkem předmětných nemovitostí, resp. k nim své vlastnické právo pozbyl, krom existence své kupní smlouvy z 25. 5. 2002.
  - 16 Soud s ohledem na výše uvedené uzavřel, že žalobce je vlastníkem předmětných nemovitostí, k nimž nabyt své vlastnické právo na základě kupní smlouvy uzavřené s Růženou Chalupovou dne 10. 5. 2006.
  - 17 Předpokladem úspěšnosti žalobce v řízení o vlastnické žalobě podle § 1040 odst. 1 o. z. je nejenom v daném případě existence vlastnického práva žalobce k sporným nemovitostem, ale i prokázání toho, že mu žalovaný věc zadržuje.
  - 18 To, že žalovaný žalobci předmětné nemovitosti zadržuje, je na základě skutkových závěrů shora jednoznačné. Žalovaný netvrdil jiný právní titul, na základě kterého by oprávněně předmětné nemovitosti užíval, než kupní smlouvu z 25. 5. 2002. Vzhledem k závěru o její neplatnosti a neexistenci vlastnického práva žalovaného k předmětným nemovitostem, soud uzavřel, že žalovaný není oprávněn předmětné nemovitosti žalobci zadržovat a důvodně se bránit jejich vyklizení.
  - 19 Došlo tedy k naplnění všech předpokladů úspěšnosti dané žaloby o vyklizení předmětných nemovitostí, když soud uzavřel, že žalobce je jejich vlastníkem a žalovaný mu je neoprávněně zadržuje, a soud proto žalobě jako důvodně vyhověl.
  - 20 O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 o. s. ř. a ve věci úspěšnému žalobci bylo přiznáno právo na náhradu nákladů řízení vůči ve věci neúspěšnému žalovanému. Náhrada nákladů řízení je tvořena náhradou za zaplacený soudní poplatek ve výši 5 000 Kč, odměnou za 3 úkony právní služby po 1 500 Kč dle § 9 odst. 1 ve spojení s § 7 advokátního tarifu, paušální náhradou hotových výdajů za 3 úkony právní služby po 300 Kč dle § 13 advokátního tarifu a náhradou za promeškaný čas za 4 půlhodiny po 100 Kč dle § 14 advokátního tarifu a cestovným ve výši 569 Kč (jízda osobním automobilem Ford Mondeo, reg.zn. 3L59174 z Písku do Prachatic a zpět, celkem 100 km, kombinovaná spotřeba motorové nafty 5,7l/100 km), obojí v souvislosti s účastí právního

zástupce žalobce při soudním jednání. Žalobci nebyla přiznána uplatněná odměna za sepsání žádosti o osvobození od soudních poplatků, když se nejedná o úkon právní služby, za který by dle § 11 advokátního tarifu náležela mimosmluvní odměna. Náhrada nákladů řízení, vyjma náhrady za zaplacený soudní poplatek, byla navýšena o DPH, neboť zástupce žalobce je plátcem DPH. Celkem tedy žalovanému byla uložena povinnost zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 12 708 Kč.

**Poučení:**

Proti tomuto rozsudku je přípustné odvolání, které je možno podat do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích. Odvolání se podává u Okresního soudu v Prachaticích.

Nebude-li podle tohoto rozsudku řádně a včas plněno, může se oprávněný domáhat soudního výkonu rozhodnutí či exekuce.

Prachatice 22. březen 2018

JUDr. Vladislava Halodová v. r.  
soudkyně



Shodu s prvopisem potvrzuje Andrea Zahradníková