



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Dany Mazákové a soudců Mgr. Ondřeje Rotta a Mgr. Olgy Mičanové ve věci

žalobkyně: **K** ■■■■■ **B** ■■■■■, narozená dne ■■■■■  
trvale bytem ■■■■■  
zastoupená advokátem ■■■■■ . **P** ■■■■■ **G** ■■■■■  
sídlem ■■■■■

proti  
žalovanému: **J** ■■■■■ **V** ■■■■■ narozený ■■■■■  
bytem ■■■■■  
zastoupený advokátem ■■■■■ . **M** ■■■■■ **K** ■■■■■  
sídlem ■■■■■

za účasti vedlejší účastnice na straně žalovaného:

**A** ■■■■■ **V** ■■■■■, narozená ■■■■■  
bytem ■■■■■

**o vyklizení nemovité věci**

k odvolání žalovaného proti rozsudku Okresního soudu ■■■■■ ze dne 30. června 2022 č. j. ■■■■■, ve znění opravného usnesení téhož soudu ze dne 28. července 2022 č. j. ■■■■■

**takto:**

- I. Rozsudek okresního soudu **se** vyjma ve výroku I určené lhůty k plnění **potvrzuje**.
- II. V části výroku I, již byla určena lhůta k plnění, **se** rozsudek okresního soudu **mění** tak, že lhůta k vyklizení se stanoví v délce dvou měsíců od právní moci rozsudku.

- III. Žalovaný je povinen nahradit žalobkyni náklady odvolacího řízení 4 058,22 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalobkyně.
- IV. České republice se právo na náhradu nákladů odvolacího řízení nepřiznává.

#### Odůvodnění:

1. Shora označeným rozsudkem okresní soud žalovanému uložil vyklidit stavební parcelu [REDACTED], jejíž součástí je stavba [REDACTED], vše v katastrálním území a obci [REDACTED], a vyklizenou ji předat žalobkyni do jednoho měsíce od právní moci rozsudku (výrok I). Žalovanému uložil nahradit žalobkyni náklady řízení 27 352 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalobkyně (výrok II). Rozhodl, že Česká republika je povinna zaplatit ustanovenému zástupci žalovaného [REDACTED]. M [REDACTED] K [REDACTED] hotové výdaje a odměnu za zastupování žalovaného v řízení před okresním soudem ve výši 21 054 Kč (výrok III).
2. Žalobkyně se domáhala vyklizení sporných nemovitostí s tvrzením, že je jejich vlastníkem a žalovaný je užívá bez právního titulu. Žalovaný namítal, že původně byl vlastníkem sporné nemovitosti on. Kupní smlouvou ze dne 14. 11. 2018 sice prodal spornou nemovitost společnosti [REDACTED], ale smlouva byla uzavřena v rozporu s dobrými mravy a společnost nikdy nebyla vlastníkem těchto nemovitostí.
3. Po provedeném dokazování okresní soud uzavřel, že žalobkyně je vlastníkem sporné nemovitosti, kterou získala v dobrovolné dražbě vedené na návrh vlastníka nemovitosti společnosti [REDACTED]. Tato společnost byla v katastru nemovitostí zapsána jako vlastník, žalobkyně vycházela ze zápisu vlastnického práva, a proto nabyla ve smyslu § 984 odst. 1 o. z. vlastnické právo k nemovitosti, i kdyby společnost [REDACTED] ve skutečnosti vlastníkem nebyla. Uzavřel, že žalovanému se nepodařilo vyvrátit dobrou víru žalobkyně. Předtím, než došlo k dražbě, žalovaný jednal s partnerem žalobkyně, ale neinformoval ho o okolnostech uzavření kupní smlouvy se společností [REDACTED]. Okresní soud dále uzavřel, že zdravotní stav ani sociální situace žalovaného není dobrá, ale žalovaný nevyužil nabídky jiného bydlení zajištěného žalobkyní, a s odkazem na ustanovení § 1040 o. z. žalobě vyhověl.
4. Proti rozsudku podal včas odvolání žalovaný, který namítal, že okresní soud nedostatečně zohlednil okolnosti celého případu a vzájemné souvislosti, a to od okamžiku, kdy žalovaný pozbyl své vlastnické právo ke sporné nemovité věci. Zopakoval, že žalovaný jako původní vlastník prodal nemovité věci společnosti [REDACTED] v tísní, rozumové slabosti, rozrušení a lehkomyšlnosti. Kupní cenu od této společnosti neobdržel, společnost za něj uhradila pouze dluh ve výši 121 422 Kč. Převod ze společnosti [REDACTED] na žalobkyni následoval v rychlém sledu a žalovaný i z důvodu své zdravotní a duševní indispozice nemohl včas reagovat. Okresní soud se dostatečně nezabýval tím, zda není výkon práva žalobkyně v rozporu s dobrými mravy. V souzené věci dochází ke střetu práva žalovaného na bydlení a vlastnického práva žalobkyně, přičemž žalobkyně získala pozemky o rozloze 31 902 m<sup>2</sup> a výměra projednávaného pozemku činí 1 314 m<sup>2</sup>. Žalobkyně může realizovat své bydlení výstavbou na jiném pozemku, který se nachází v oblasti určené k zástavbě. Újma, která žalovanému vznikne, je vyšší než újma, která by vznikla žalobkyni v případě zamítnutí žaloby. Navrhl, aby rozsudek okresního soudu byl změněn a žalobě bylo vyhověno.
5. Žalobkyně v písemném vyjádření k odvolání namítla, že odvolání je jen další prostředek k prodloužení celé věci. Žalovaný v odvolání opakuje argumenty, se kterými se okresní soud vypořádal, poukazovala na skutečnost, že obydlí, ve kterém žalovaný uspokojuje svoji bytovou potřebu, je bez elektřiny, bez vody a je ve velmi špatném technickém stavu. Nemovitost vydražila s vidinou rekonstrukce a možnosti bydlení, když zatím s přítelem a nyní již s dvěma nezletilými dětmi musí bydlet v nájemním bytě. Řízení zahájila 30. 1. 2020,

od té doby se domáhá svých vlastnických práv, zatímco žalovaný pro vyřešení situace nic nedělá a neplatí ani za užívání nemovitosti. Navrhla, aby rozsudek okresního soudu byl potvrzen.

6. Při odvolacím jednání bylo zjištěno, že žalovaný se s manželkou ze sporné nemovitosti odstěhoval. Jeho manželka odešla bydlet k synům a on bydlí na ubytovně. V nemovitosti má žalovaný své movité věci. Žalovaný požádal, aby v případě, že bude žalobě vyhověno, mu byla lhůta k vyklizení prodloužena na dva měsíce. Žalobkyně s prodloužením lhůty k vyklizení souhlasila.
7. Odvolání žalovaného je přípustné, ale není důvodné.
8. V souzené věci se žalobkyně domáhala ochrany svého vlastnického práva k nemovité věci. Prokázala, že je vlastníkem sporné nemovité věci, kterou získala ve veřejné dobrovolné dražbě.
9. K nabytí vlastnického práva žalobkyní je možno uvést, že dojde-li k získání vlastnického práva v dražbě, jde o originární způsob nabytí vlastnictví, při kterém je vlastnictví předchůdce nerozhodné (srovnej s rozhodnutím Nejvyššího soudu sp. zn. [redacted]). Dražba je neplatná pouze tehdy, pokud její neplatnost vyslovil soud ve zvláštním řízení dle § 24 odst. 3 zákona o veřejných dražbách. V rozhodnutí sp. zn. [redacted] Nejvyšší soud nicméně dovodil, že jde-li o veřejnou dobrovolnou dražbu, musí být při dražbě vždy řádně doloženo vlastnictví navrhovatele dražby. Jednání, které by neodpovídalo zákonu o veřejných dražbách, nelze považovat za veřejnou dobrovolnou dražbu, i kdyby nebylo napadeno žalobou o neplatnost veřejné dobrovolné dražby.
10. Odvolací soud proto ověřil to, že byla uzavřena řádná smlouva navrhovatele dražby společnosti [redacted] s dražitelem soudním exekutorem [redacted] V [redacted] P [redacted], že vlastnictví navrhovatele dražby bylo ověřeno, byla vydána dražební vyhláška, došlo k elektronické dražbě a k udělení příklepu ve prospěch žalobkyně. Žalobkyně k výzvě odvolacího soudu při odvolacím jednání uvedla, že měla zájem koupit nemovitost v dražbě, sledovala delší dobu nabídky na internetu, společnost [redacted]. neznala, nebyla k ní v žádném vztahu. Neznala ani J [redacted] Z [redacted] a a D [redacted] Č [redacted] (osoby jednající s žalovaným za společnost [redacted]). O dražbě se dozvěděla z internetu, ptala se na bližší informace soudního exekutora a starosty obce [redacted], žádné skutečnosti později tvrzené žalovaným jí nebyly známy. Lze konstatovat, že v řízení nevyšlo najevo a nebylo ani tvrzeno, že by smyslem jednání dražebníka (soudního exekutora) či osoby, již byl udělen příklep (žalobkyně), nebyl převod vlastnického práva k předmětným nemovitostem, ale objektivně vzato jiný cíl, který by takový přechod vlastnictví pouze předstíral, tj. nebylo tvrzeno ani prokázáno, že ochrana nabytí vlastnického práva na straně žalobkyně cestou veřejné dobrovolné dražby není dána (srovnej s rozhodnutím sp. zn. [redacted] nebo sp. zn. [redacted]), když žádné relevantní skutečnosti nebyly v tomto směru tvrzeny k výzvě odvolacího soudu ani ze strany žalovaného. V souzené věci je tak třeba na žalobkyni hledět jako na vlastníka sporné nemovitosti, a to bez ohledu na skutečnosti, které žalovaný popisoval ohledně toho, jakým způsobem došlo k uzavření kupní smlouvy mezi ním a společností [redacted].
11. Není rovněž sporu o tom, že žalovaný užívá spornou nemovitost bez právního titulu, neboť uzavřel-li v minulosti nájemní smlouvu se společností [redacted] uplynutím času nájemní vztah zanikl. Brání-li se žalovaný námitkou, že výkon vlastnického práva žalobkyně je v rozporu s dobrými mravy, nemůže se jeho obrana realizovat zamítnutím žaloby zcela, ale může se projevit buď určením delší, než zákonné lhůty k vyklizení (§ 160 odst. 1 o. s. ř.) nebo zamítnutím žaloby pouze „pro tentokrát“ (viz R 6/2009). V souzené věci bylo zjištěno, že žalovaný užívá spornou nemovitost dlouhou dobu, nabídky žalobkyně, která mu zajišťovala náhradní bydlení, nepřijal. V průběhu odvolacího řízení se žalovaný i jeho

manželka z nemovitosti žalobkyně vystěhovali, ale vlastnické právo žalobkyně je nadále omezováno uložení movitých věcí žalovaného v nemovitosti. Odvolací soud ve shodě s okresním soudem dospěl k závěru, že výkon práva žalobkyně není v rozporu s dobrými mravy, k námitce žalovaného, který uváděl, že žalobkyně může postavit zamýšlený dům na jiném, v dražbě rovněž získaném pozemku, je třeba uvést, že pouze pozemek [REDAKCE] je pozemkem stavebním. Pouze za souhlasu žalobkyně byla lhůta pro vyklizení prodloužena na délku dvou měsíců (výrok II tohoto rozsudku), jinak byl rozsudek okresního soudu, se zřetelem k výše uvedeným závěrům, podle § 219 o. s. ř. potvrzen, a to včetně správného rozhodnutí o nákladech řízení (výrok I tohoto rozsudku).

12. V odvolacím řízení byla žalobkyně úspěšná, vzniklo jí právo na náhradu nákladů odvolacího řízení ve smyslu ustanovení § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř. Náklady žalobkyně jsou dány jejím zastoupením zástupcem z řad advokátů, náleží mu odměna za dva úkony po 1 500 Kč (písemné vyjádření k odvolání a účast u odvolacího jednání); náhrada hotových paušálních výdajů 600 Kč (2 x 300 Kč) a náhrada cestovného 458,22 Kč (za cestu ze sídla advokáta do místa soudu tam a zpět 60 km, použito vozidlo reg. zn. [REDAKCE] s kombinovanou spotřebou 6,6 l benzínu Natural 95 na 100 km při ceně benzínu 44,50 Kč (vyhláška č. 511/2021 Sb., náhrada za pohonné hmoty 176,22 Kč a paušální náhrada za opotřebení vozidla 282 Kč (4,70 Kč x 60 km), celkem činí náklady odvolacího řízení vzniklé na straně žalobkyně 4 058,22 Kč (výrok III tohoto rozsudku).
13. V odvolacím řízení byl žalovaný zastoupen ustanoveným zástupcem z řad advokátů. O odměně zástupce žalovaného rozhodne okresní soud, ale již nyní odvolací soud uzavřel (výrok IV tohoto rozsudku), že České republice nevzniklo právo na náhradu nákladů vynaložených v souvislosti se zastoupením žalovaného, který nebyl v řízení úspěšný (§ 148 o. s. ř.).

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí je dovolání přípustné, dospěje-li dovolací soud k závěru, že rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu nebyla řešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak. Takové dovolání se podává do dvou měsíců ode dne doručení rozhodnutí odvolacího soudu u soudu, který ve věci rozhodoval v prvním stupni s tím, že bude adresováno Nejvyššímu soudu v Brně. Dovolání lze podat pouze z důvodu nesprávného právního posouzení věci (§ 237 a § 241a o. s. ř.).

Hradec Králové 8. listopadu 2022

JUDr. Dana Mazáková v. r.  
předsedkyně senátu