



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

Okresní soud v Tachově rozhodl samosoudcem Mgr. Petrem Kleinem ve věci

žalobců: a) [celé jméno žalobce], [datum narození], bytem [adresa žalobce]  
b) [celé jméno žalobce], [datum narození], bytem [adresa žalobce], [příjmení] republika [země],  
oba zastoupení Mgr. [jméno] [příjmení], advokátem se sídlem [adresa],  
c) [právnícká osoba], [IČO], se sídlem [adresa]

zastoupená [údaje o zástupci]

proti

žalovaným: 1. [celé jméno žalovaného], [datum narození], bytem [adresa žalovaného a žalované],  
2. [celé jméno žalovaného], [datum narození], bytem [adresa žalovaného a žalované]

**o vyklizení**

**takto:**

- I. Žalovaní jsou povinni vyklidit st. parcelu [číslo] (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 663 m<sup>2</sup>, včetně stavby [adresa] (objekt bydlení), která je jeho součástí, a pozemek [parcelní číslo] (zahradu) o výměře 409 m<sup>2</sup>, vše v [katastrální území], pro [územní celek], okres [okres], zapsané na [list vlastnictví], vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Tachov, a vyklizené je předat žalobcům ve lhůtě 15 dnů od právní moci rozsudku.
- II. Žalovaní jsou povinna zaplatit žalobcům a) a b) náhradu nákladů řízení ve výši 26 538,51 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobců a) a b) Mgr. [jméno] [příjmení], advokáta se sídlem [adresa].

- III. Žalovaní jsou povinni zaplatit žalobci c) náhradu nákladů řízení ve výši 10 291,58 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobce c) JUDr. [jméno] [příjmení], LL.M., advokáta se sídlem [adresa].

### Odůvodnění:

1. Žalobci a) a b) se žalobou, podanou dne 20. 5. 2021, domáhali vydání rozhodnutí, kterým by soud uložil žalovaným povinnost vyklidit st. [parcelní číslo], zastavěná plocha, jehož součástí je stavba [adresa] (objektu bydlení) a pozemku [parcelní číslo], zahrada, vše v [katastrální území], pro [územní celek], okres [okres], zapsané na [list vlastnictví] vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Tachov, a vyklizené je předat žalobcům ve lhůtě 15 dnů od právní moci rozsudku, a zaplatit náklady řízení. Žaloba je odůvodněna tím, že žalobci byli podílovými spoluvlastníky předmětných nemovitostí, každý s podílem 1/6 k celku, které žalovaní bez právního důvodu užívají. Žalobci vyzvali žalované přípisem ze dne 30. 3. 2021 k jednání o vyklizení. Žalovaní nemíní nemovitosti dobrovolně opustit, při čemž žalovaná [číslo] odkazuje na nájemní smlouvu a žalovaný [číslo] na to, že mu prý byly předmětné nemovitosti darovány. Žalobci tvrdí, že k předmětným nemovitostem žalovaným nesvědčí žádné vlastnické právo, právo nájemní ani jiné právo, které by je opravňovalo předmětné nemovitosti užívat. Žalovaná není v předmětných nemovitostech v nájmu, neboť s ní nebyla uzavřena řádná nájemní smlouva. Od počátku si je vědoma, že nemá uzavřenou platnou nájemní smlouvu, což vyplývá i z její písemné reakce ze dne 7. 4. 2021. Žalobcům není nic známo o tom, že by byly předmětné nemovitosti žalovanému darovány, jak žalovaný [číslo] uvedl ve své reakci ze dne 6. 4. 2021, a ani z údajů v katastru nemovitostí nic takového nevyplývá. Žalobci zaslali žalovaným dne 11. 5. 2021 výzvy k vyklizení, opuštění a předání nemovitostí ve lhůtě 15 dnů od doručení výzvy. Žalovaní si výzvy převzali dne 12. 5. 2021, a reagovali na ně podáními, žalovaná ze dne 16. 5. 2021, žalovaný ze dne 13. 5. 2021. Z podání plyne, že ve stanovené lhůtě ani jeden z nich výzvě k vyklizení nevyhoví.

2. Soud vyzval žalované usnesením ze dne 21. 7. 2021 ve smyslu § 114b a 153 občanského soudního řádu žalovanou, aby se k žalobě do 30 dnů od obdržení usnesení vyjádřili. Výzvu žalovaná převzala dne 9. 7. 2022 do vlastních rukou.

3. Podáním ze dne 12. 7. 2021 a vyjádřila se žalobou nesouhlas žalovaná. První žalobce jí měl umožnit užívání nemovitosti na základě smlouvy, ve kterém uvedlo 3 spoluvlastníky. Na základě smlouvy mu zaplatila 45 000 Kč. Žalovaný jí nabídl, že když mu dá 200 000 Kč, jeho podíl jí odprodá a bude mít klid. Žalovaná zopakovala svá tvrzení o péči o movitost a o tom, že nemá kam jít, a že ostatní spoluvlastníci řekli, že 1) žalobce nebyl oprávněn sepsovat smlouvy, pokud z nich neměl souhlas. Žalovaný reagoval podáním ze dne 12. 7. 2021, ve kterém uvedl, že se bude obracet na svého advokáta ohledně sepsání, své obhajoby. Výslovně vyloučil rozhodnutí bez nařízení jednání a žádal, aby jednání svoláno. Se žalobou žalovaný rovněž nesouhlasí.

4. Jelikož se další reakce ze strany žalovaných soud nedočkal, nařídil na 12. 1. 2022 ústní jednání. Jednání se žalovaným v první omluvil, následně se k nim ale dostavil. Žalobci na návrhu setrvali, na svých nesouhlasných stanoviscích setrvali i žalovaní. Žalovaní trvali na tom, že užívání nemovitosti jim povolil pan [jméno] [příjmení], a navrhli, aby k tomu byl vyslechnut. Zástupce žalobce z opatrnosti navrhl provedení výsledku svědkyně [jméno] [příjmení], a to ke zjištění jejího stanoviska k užívání nemovité věci žalovanými. Žalovaný dále, k tvrzení, že se důvodně považoval za oprávněného vlastníka a tím i uživatele předmětné nemovitosti, navrhl provedení důkazu darovací smlouvou. Jsem přesvědčen, že smlouvu dokáží najít během dnešního dne, ale souhlasím s tím, že bude postačovat, abych smlouvu soudu zaslal do 7 dnů od data dnešního jednání. Jednání bylo za účelem předvolání svědků [jméno] [příjmení] a [jméno] [příjmení] a dokončení dokazování odročeno na den 2. 2. 2022.

5. Ve vyjádření ze dne 18. 1. 2022 žalovaní uvedli, že pokud se vede spor o vyklizení bytu či nemovitosti měli by účastníci řízení být všichni spoluvlastníci bytu či nemovitosti. Pokud všichni

spoluvlastníci účastníky nejsou, trpí žaloba zásadním nedostatkem, který brání projednání. Navrhovali proto zamítnutí žaloby. Znovu poukázali na svou námitku, že nemovitost užívali v dobré víře, neboť žalovaná dokonce uzavřela se spoluvlastníkem [celé jméno žalobce], nájemní smlouvu. Tato skutečnost tak žalované utvrzovala v dobré víře, že předmětnou nemovitost užívají z titulu nájmu. Žalovaní od uzavření nájemní smlouvy do od 31. 5. 2018 řádně platili nájemné a zaplatili celkem 45 000 Kč. Platily by nájemné nadále je ale první žalobce začal platby nájemného v roce 2020, konkrétně vrátil platbu 2 000 Kč dne 19. 2. 2020. Žalovaní jsou přesvědčení o tom, že ještě v době jejich prvního vyjádření byli v dobré víře, že nemovitost užívají z titulu nájmu, poukazují proto na ustanovení § 2238 občanského zákoníku, podle kterého se o nájemní smlouva za řádně uzavřenou užívali nájemci předmět má jen po dobu tří let v dobré víře. Navrhli zamítnutí žaloby.

6. Svědkové [jméno] [příjmení] a [jméno] [příjmení] se z nařízeného jednání omluvili s tvrzením, že jim účast neumožňuje jejich zdravotní stav. Jednání nařízené na den 2. 2. 2022 bylo soudem proto zrušeno, informaci o tom se však nepodařilo včas doručit žalovaným a ti se k jednání dostavili. Soudem bylo konstatováno, že obdržel nejasná podání žalovaného, týkající se žaloby na určení vlastnictví k předmětným nemovitostem a na určení vydržení práva užívání těchto nemovitostí. Žalovaného poučil, že návrhy bude třeba doplnit a že za tím účelem bude vyzván k odstranění vad návrhu. Žalovanému bylo dáno poučení o tom, jakým způsobem by měly být návrhy doplněny, aby mohly mít alespoň omezenou šanci na úspěch, a o následcích neodstranění vad. Po připomenutí možnosti žádat osvobození od soudního poplatku a s tím souvisejícího právo žádat o ustanovení zástupce žalovaný obě práva uplatnil, protože pořádek nerozumí tomu, proč, když má darovací smlouvu na předmětné nemovitosti, je stále jednáno o tom, že by tuto nemovitost měl jako neoprávněný uživatel vyklidit. Má za to, že když mu byly nemovitosti darovány, jsou jeho. Dále byli žalovaní poučeni o tom, že mělo dojít k prodeji spoluvlastnického podílu [jméno] [příjmení] [právnícká osoba] [anonymizováno], a že tato smlouva momentálně podléhá procesu vkladu do Katastru nemovitostí. V této souvislosti právní zástupce žalobců již sdělil, že následně navrhne vstup nového vlastníka spoluvlastnických podílů svědka [příjmení] a svědkyně [příjmení] do řízení na straně žalobců a že tak zřejmě odpadne rozpor v přístupu spoluvlastníků k návrhu na vyklizení nemovitostí a že s ohledem na to může odpadnout potřeba vyslechnout svědka [příjmení] k otázce jeho názoru na setrvání žalovaných v nemovitostech a k údajnému dřívějšímu svolení k jejich užívání žalovanými. Účastníky informoval, že pokud ve stanovené lhůtě nenavrhnou jiný postup, o výslech svědka [příjmení] požádá dožádaný soud v [obec]. Zároveň je vyzval, aby, pokud na výslechu nadále trvají, zaslali soudu písemně návrhy otázek, které dle jejich přesvědčení mají být svědku [příjmení] položeny. Poučil je, že pokud ve stanovené lhůtě soud žádné otázky neobdrží, bude vycházet z toho, že v důsledku změny situace na výslechu svědka [příjmení] účastníci, zejména žalovaní, netrvají a od jeho výslechu zcela upustí. Sdělil zároveň, že má v úmyslu upustit od výslechu svědkyně [příjmení], pokud účastníci ve stanovené lhůtě výslovně nepotvrdí požadavek na výslech této svědkyně, plně od něj upustí. Jednání bylo odročeno na neurčito za účelem stanovení dalšího postupu v řízení a rozhodnutí o nutnosti provedení výslechu svědků [příjmení] a [příjmení].

7. Podáním ze dne 21. 1. 2022 [jméno] [příjmení] soudu sdělil, že podíl na předmětných nemovitostech prodal a zaslal soudu jako doklad o tom kopii kupní smlouvy, uzavřené s [právnícká osoba], [IČO], se sídlem [adresa], [PSČ] [obec a číslo], dne 10. 1. 2022.

8. Podáním ze dne 1. 2. 2022 žalobci navrhli, aby do řízení vstoupil jako další účastník na straně žalobce [právnícká osoba], se sídlem [adresa], [obec a číslo], [IČO], která se stává podílovým spoluvlastníkem o velikosti podílu 2/3 předmětných nemovitostí. Vkladová řízení u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště v [obec] právě probíhají. Dne 7. 2. 2022 [právnícká osoba], [IČO], se sídlem [adresa], [obec a číslo], jako nový spoluvlastník podílu o velikost id. 2/3 na předmětných nemovitostech, sdělil svůj souhlas se vstupem do řízení na místo žalobce v řízení vedeném u Okresního soudu v Tachově pod sp. zn. 10 C 167/2021. Usnesením

podepsaného soudu v [obec] ze dne 15. 2. 2022 č. j. 10C 167/2021-62 soud připustil, aby jako další účastník na straně žalobce do řízení přistoupil [právníká osoba], [IČO].

9. Usnesením podepsaného soudu v [obec] ze dne 15. 2. 2022 č. j. 10C 167/2021 soud návrh žalovaného na osvobození od soudních poplatků a návrh na ustanovení zástupce se zamítl, neboť žalovaný nedoložil žádné důkazy či potvrzení jeho návrh odůvodňující. Protože nevynaložil žádnou iniciativu na zajištění podkladů pro úspěch své žádosti o osvobození od soudního poplatku, neprokázal ani, že jeho majetkové poměry osvobození odůvodňují. Zamítnutí návrhu na osvobození od soudních poplatků z výše uvedených důvodů pak mělo za následek i zamítnutí návrhu na ustanovení zástupce žalovanému, neboť dle názoru podepsaného soudce nejsou u něho splněny předpoklady pro to, aby byl soudem osvobozen od soudních poplatků, mimo jiné i proto, že obranu proti návrhu na vyklizení nemovitosti považuje za pravděpodobně bezúspěšnou, a že proto v daném případě a za uvedených okolností není ustanovení zástupce žalovanému potřeba k ochraně jeho zájmů.

10. Usnesením podepsaného soudu v [obec] ze dne 2. 2. 2022 soud účastníkům uložil, aby vyjádřili své stanovisko k potřebnosti výsledku svědků p. [jméno] [příjmení] a [jméno] [příjmení]. Podáním ze dne 24. 4. 2022 právní zástupce žalobců a) a b) sdělil, že ti nepovažují výslech svědků [jméno] [příjmení] a/nebo [jméno] [příjmení] za potřebný. Žádný z ostatních účastníků na výzvu nereagoval.

11. Při jednání dne 25. 7. 2022 se právní zástupkyně žalobce c) jménem svého klienta připojila. Vyjádřila přesvědčení, že jakékoliv užívací právo k nemovitostem žalovaným vzniknout nemohlo a to ani v případě, že by se prokázalo, že žalovaným toto právo umožnil vykonávat menšinový spoluvlastník. Rozhodně by v takovém případě toto právo nezavazovalo žalobce c) jakožto nástupce původních spoluvlastníků. Protože ale byl žalobce v kupní smlouvě upozorněn, že na nemovitosti žádné závady, včetně práva užívání nebo nájmu, nevážnou, má za to, že taková práva ani neexistují. I právní zástupce žalobců a) a b) na podaném návrhu setrval.

S ohledem na to, že připuštěním vstupu [právníká osoba], [IČO] do řízení na straně žalobců došlo k situaci, kdy se žalobou souhlasí majitelé všech spoluvlastnických podílů, a není již proto nadále potřeba zjišťovat názor dosud většinového spoluvlastníka na oprávněnost podání žaloby, považoval soud výsledky svědků [jméno] [příjmení] a [jméno] [příjmení] nadále za nepotřebné a jako nadbytečné jej proto zamítl.

12. Soud dále konstatován obsah spisů podepsaného soudu sp. zn. [spisová značka] a [spisová značka]. Uvedl, že vady nebyly v plném rozsahu ani u jednoho z podání odstraněny. Návrh na určení vlastnictví, vedený pod sp. zn. [spisová značka], bude pravděpodobně možno považovat za způsobilý k založení občanskoprávního řízení, byť v něm bude třeba znovu učinit pokus o odstranění vad. Návrh na „uznání mimořádného vydržení vlastnického práva“, vedený pod sp. zn. [spisová značka], není způsobilý k založení občanskoprávního řízení a jedná se spíše o doplnění návrhu na určení vlastnictví. Dle § 43 odst. 2 obč. soud. řádu podání žalovaného ze dne 18. 1. 2022, vedené pod sp. zn. [spisová značka], na „... uznání mimořádného vydržení vlastnického práva k st. parcele [číslo] (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 663 m<sup>2</sup>, včetně stavby [adresa] (objekt bydlení), která je jeho součástí, a pozemek [parcelní číslo] (zahradu) o výměře 409 m<sup>2</sup>, vše v [katastrální území], pro [územní celek], okres [okres], zapsané na [list vlastnictví], vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Tachov“, soud při jednání odmítl. Účastníci nové návrhy na doplnění tvrzení či dokazování neměli, soud proto důkazní řízení ukončil.

Právní zástupce žalobců a) a b) navrhl, aby žalobě bylo v plném rozsahu vyhověno a aby žalovaní byli zavázáni povinností uhradit žalobcům a) a b) náhradu nákladů řízení.

Právní zástupkyně žalobce c) se k návrhu dosavadních žalobců připojila a navrhla, aby bylo žalobě v plném rozsahu vyhověno a aby žalovaným byla uložena povinnost uhradit náhradu nákladů řízení.

Žalovaná požádala, aby ji spoluvlastníci umožnili nemovitost užívat dál na základě nájemní smlouvy. V domě dlouho bydlí, potřebuje tam bydlet dál. Právo na náhradu nákladů řízení nežádala.

Žalovaný trval na tom, že nemovitost je jeho vlastnictvím a proto navrhl zamítnutí žaloby. Náhradu nákladů řízení nežádal.

13. Z předložených listin plyne, že ke dni 20. 5. 2021 (a k 25. 1. 2022 stále) byli žalobci podílovými spoluvlastníky nemovitostí, zapsaných na [list vlastnictví] pro [katastrální území], [územní celek], okres [okres], každý s podílem 1/6 celku. Dalšími spoluvlastníky byli [jméno] [příjmení], a to s podílem 1/6 k celku, a [jméno] [příjmení], s podílem 1/2 celku. Dne 18. 3. 2021 právní zástupce žalobce žalovaného vyzval k vyklizení domu v co nejkratší době, nejpozději do dvou měsíců. Výzva byla žalovanému doručena do vlastních rukou dne 6. 4. 2021. Totožnou výzvu zaslal právní zástupce žalobce žalované s datem 30. 3. 2021. Výzva byla žalované doručena do vlastních rukou dne 6. 4. 2021. Na výzvu reagoval žalovaný podáním ze dne 6. 5. 2021, v němž mimo jiné namítal, že pokud je ve věci více vlastníků musí o každé věci jednat společně. V předmětném domě žalovaný bydlí řadu let, a dům dostal od tety a strýce darovací smlouvou. Pokud jej dostal darovací smlouvou, nemůže dům vlastnit nikdo jiný. Zároveň mu měl jeden ze spoluvlastníků nabídnout, že mu svůj spoluvlastnický podíl prodá. K výzvě se podáním ze dne 7. 4. 2021 vyjádřila žalovaná, která s vyklizením nesouhlasila. Prvnímu žalobci zaplatila 45 000 za pronájem, a to na základě smlouvy, ve které jako spoluvlastníky uvedl 3 osoby. Když se většinový spoluvlastník pan [jméno] [příjmení] dozvěděl o smlouvě, sdělil žalované, že neměla nic platit, protože první žalobce neměl souhlas všech spoluvlastníků. S vyklizením žalovaná nesouhlasí, jediné v případě, že jí bude vráceno zaplacených 45 000 Kč. Namítala dále, že plná moc druhé žalované není originálem, protože se žalovaná domnívá, že jde o písmo prvního žalobce. Jako reakci na výše rekapitulovaná podání zaslal právní zástupce žalovaným předžalobní výzvy s datem 11. 5. 2021, a v ní je opětovně vyzval k vyklizení a předání nemovitostí do 15. dnů od doručení výzev. Výzvy si oba žalovaní převzali dne 12. 5. 2021, stanovená lhůta tak skončila dne 27. 5. 2021. Žalovaný do 13. 5. právnímu zástupci žalobce sdělil, že výzva nemůže akceptovat, neboť invalidní a nemůže pořádně chodit, dále že se projednává možnost zapsání jeho vlastnictví do katastru nemovitostí, a že se žalobci mají domáhat svého nároku soudní cestou, neboť on bude, „... hájit zase svoje právo.“ Žalovaná sdělila podáním ze dne 16. 5. 2021, že nárok žalobců chápe, ale ona sama nemá kam jít. Celý dům zařídila, bydlí v něm už sedmým rokem a dům udržuje. Kdyby v domě žalovaní nežili, dávno už byl zarostlý plísni. Pan [anonymizováno] o žalované má vědět, měl ji informovat o tom, že první žalobce mu prodej domu před lety zablokoval a že má žalované vrátit peníze, které mu zaplatila, protože smlouvu by museli podepsat všichni spoluvlastníci a k tomu nedošlo. Při jednání bylo předloženo sdělení [jméno] [příjmení] ze dne 22. 10. 2019, adresované žalované. V podání [jméno] [příjmení] uvádí: „... dle zákona Vám nemůže pan [celé jméno žalobce] nemovitost pronajímat, protože k pronájmu nemovitosti nemá písemný souhlas ostatních vlastníků nemovitostí (tj. [jméno] [příjmení] a [jméno] [příjmení], kteří vlastní většinový podíl = dohromady 4/6 nemovitosti). Ve smlouvě o pronájmu, kterou jste mi poslala je chybně uvedena [jméno] [příjmení], která k pronájmu nedala písemný souhlas. Pan [celé jméno žalobce] s paní [celé jméno žalobce] vlastní pouze 2/6 nemovitostí. Platná smlouva by musela být odsouhlasena panem [celé jméno žalobce], (a také paní [celé jméno žalobce], pokud pan [celé jméno žalobce] nemá její plnou moc). [příjmení] za nájem by se musela poukazovat všem vlastníkům dle jejich podílu. Já i paní [příjmení] máme zájem část nemovitosti (4/6) prodat. ...“. Dle kopie listiny, nadepsané darovací smlouvou, [jméno] [příjmení], [datum narození] jako dárce, za přítomnosti [jméno] [příjmení], [datum narození], uzavřela s [celé jméno žalovaného], [datum narození], jakožto obdarovaný, smlouvu, kterou rodinný dům [adresa] a obci [obec], část [územní celek], postavený na parc. [číslo] zastavěná plocha a dvůr, parc. [číslo] se zahradou, zapsané v katastru nemovitostí na LV [číslo] pro [katastrální území], [územní celek],

u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj Katastrálního pracoviště v [obec] daruje [celé jméno žalovaného]. Dárkyně prohlásila, že vlastníkem rodinného domu [adresa], rodinný dům, tak jak jej vlastní a užívá, nebo je k tomu oprávněna, daruje obdarovanému [celé jméno žalovaného], a ten prohlašuje, že rodinný dům, jako dar od [jméno] [příjmení], díky do svého vlastnictví přijímá a přejímá. Připojeny jsou 3 podpisy, [celé jméno žalovaného]“, 3 podpisy, [příjmení]“ a 1 podpis, [příjmení]“. Na smlouvu bylo razítkem doplněno datum 14. 12. 2004, z druhé strany fotokopie je pak ověřovací razítko České pošty s. p., podle kterého dne 19. 11. 2019 vlastnoručně listinu podepsal [celé jméno žalovaného], [datum narození].

14. Podle § 2238 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, (dále jen „o. z.“) užívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou. Podle § 2285 téhož zákona 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 ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu.

15. Jeví se pravděpodobným, že mezi žalovanou a bývalým menšinovým spoluvlastníkem [celé jméno žalobce] byla uzavřena smlouva o nájmu předmětných nemovitostí, kterou však žalovaná soudu nepředložila. [celé jméno žalobce] nebyl jakožto menšinový vlastník ve smyslu s ust. § 1128 odst. 1 ve spojení s § 1129 odst. 1 o. z., oprávněn nájemní smlouvu, kterou soud nepovažuje za významnou záležitost ve smyslu ust. § 1129 odst. 1 o. z., bez souhlasu spoluvlastníků v součtu vlastnicích většinový podíl, uzavřít. Z tvrzení žalovaných plyne, že v období od 31. 5. 2018 do 31. 1. 2020 byla zřejmě smlouva plněna, a že na nájemném bylo patrně hrazeno 2 000 Kč měsíčně. Za dobu 21 měsíců tak mělo být uhrazeno 44 000 Kč, tedy částka v zásadě odpovídající žalovanou tvrzené úhradě celkem 45 000 Kč. Po 31. 1. 2020 zřejmě žalobce a) přestal sjednané nájemné přijímat, žalovaní však nemovitosti užívali nadále, v důsledku neplacení nájemného již zjevně neoprávněně. Pro užití fikce řádného uzavření nájemní smlouvy užíváním nemovitosti po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu ve smyslu ust. § 2238 o. z. nejsou splněny podmínky, neboť dle dostupných údajů měla být smlouva uzavřena 31. 5. 2018 a o nesouhlasu dalších spoluvlastníků s užíváním nemovitosti se žalovaní dozvěděli nejpozději 6. 4. 2021. Soud proto vychází z toho, že žalovaní nemovitosti nejméně od 6. 4. 2021 užívají neoprávněně.

16. Pokud jde o tvrzení žalovaného, že mu byly nemovité věci darovány, a že z tohoto důvodu je oprávněným uživatelem nemovitostí z důvodu jejich vlastnictví, ani to soud neshledal důvodným. Základní podmínkou pro posouzení důvodnosti tvrzení žalovaného o vlastnictví předmětných nemovitostí je to, zda bylo jeho vlastnické právo zapsáno do Katastru nemovitostí.

17. Podle § 980 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, (dále jen „o. z.“) je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje. Stanoví-li to právní předpis, запиše se do veřejného seznamu kromě věcného práva i právo užívání nebo požívání, jakož i omezení rozsahu nebo způsobu užívání nebo požívání věci spoluvlastníky. Dle ust. § 3064 o. z. ohledně práv zapsaných do katastru nemovitostí přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a ohledně práv zapsaných do katastru nemovitostí v době jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona nastanou účinky podle § 980 až 986 uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Lhůty stanovené v § 983 a 986 počnou běžet po uplynutí jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Podle § 1105 o. z. převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu.

18. Bez ohledu na to, že je žalovaný zřejmě držitelem darovací smlouvy, hlásící se k datu 14. 12. 2004, z výpisu z Katastru nemovitostí je zřejmé, že ještě nejméně ke dni 25. 1. 2022 svědčilo zapsané do Katastru nemovitostí žalobcům a) a b) a [jméno] [příjmení] a [jméno] [příjmení]. Je tedy nepochybné, že proces převodu vlastnictví k nemovitým věcem žalovaný od roku 2004 nedokončil, a že za oprávněné vlastníky se tak důvodně považují žalobci a) a b), a v době podání žaloby i

[jméno] [příjmení] a [jméno] [příjmení]. Aniž by předjímal průběh řízení o návrhu žalovaného na určení vlastnictví k předmětným nemovitým věcem je podepsaný soudce přesvědčen, že s ohledem na uplynulou dobu a na to, že nejméně od konce roku 2019 je žalovanému známo, že zápis vlastnictví v katastru svědčí jinému, není šance na úspěch jeho určovací žaloby příliš vysoká. Aniž by tedy čekal na výsledek řízení o ní, považoval soud i tvrzené vlastnické právo žalovaného k předmětným nemovitým věcem za neprokázané a i jeho užívání nemovitostí nejméně od 6. 4. 2021 za neoprávněné.

19. Podle § 1040 odst. 1 z. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen o. z.), kdo věc neprávem zadržuje, může být vlastníkem žalován, aby ji vydal. Podle § 1042 téhož zákona se vlastník může domáhat ochrany proti každému, kdo neprávem do jeho vlastnického práva zasahuje nebo je ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje. Podle § 1877 o. z., věta první, je-li dlužník zavázán plnit několika věřitelům oprávněným vůči němu společně a nerozdílně, může kterýkoli z nich žádat celé plnění. Dlužník splní v celém rozsahu tomu, kdo o plnění požádal první.

20. Soud má za prokázané, že nejméně v době podání žaloby žalovaní užívali předmětné nemovité věci bez právního důvodu, případně z důvodů, které v mezidobí odpadly. Žalobci a) a b) jakožto zástupci solidárních věřitelů ve smyslu ust. § 1877, věta první, o. z., žalované vyzvali, aby nemovitosti vyklidili, následně se k této výzvě připojil i žalobce c) jakožto vlastník zbývajících podílů. Žalovaní však nemovitosti nevyklidili a nadále je užívají bez právního důvodu. Soud proto žalobě výrokem I. rozsudku v plném rozsahu vyhověl, když lhůtu k vyklizení v trvání 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku stanovil v souladu s § 160 odst. 1 z. č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen o.s.ř.).

21. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, (dále jen „o. s. ř.“) tak, že přiznal každému ze žalobců, kteří byli v řízení zcela úspěšní, nárok na náhradu nákladů řízení, a to ve smyslu ust. § 149 o. s. ř. k rukám jejich právních zástupců.

22. Žalobcům a) a b) přiznal výrokem II. nárok na náhradu nákladů řízení v částce 26 538,51 Kč Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku v částce 5 000 Kč a nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 9 odst. 1, § 6 odst. 1, § 7 a 12 odst. 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.“) z tarifní hodnoty ve výši 10 000 Kč sestávající z částky 2 400 Kč za každý z sedmi úkonů uvedených v § 11 odst. 1 a. t. včetně sedmi paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t., a cestovní náhrada v celkové výši 2 638,51 Kč. V souvislosti s cestou realizovanou dne 12. 1. 2022 náleží náhrada 1 278,50 Kč za 130 ujetých km v částce 878,50 Kč (35,50 Kč za litr paliva nárokových právním zástupcem (když dle vyhlášky č. 511/2021 Sb. lze požadovat 36,10 Kč za litr paliva) při průměrné spotřebě 5,7 l /100 km a 4,70 Kč/km za amortizaci vozidla dle vyhlášky č. 511/2021 Sb.) podle § 13 a. t., a náhrada za ztrátu času v trvání 4 × 30 minut v částce 400 Kč podle § 14 a. t.. V souvislosti s cestou realizovanou dne 25. 7. 2022 pak náleží náhrada 1 360,01 Kč za 130 ujetých km v částce 960,01 Kč (48,50 Kč za litr paliva dle předložené účtenky ze dne 25. 7. 2022, při průměrné spotřebě 5,7 l /100 km a 4,70 Kč/km za amortizaci vozidla dle vyhlášky č. 237/2022 Sb.) podle § 13 a. t., a náhrada za ztrátu času v trvání 4 × 30 minut v částce 400 Kč podle § 14 a. t..

23. Žalobci c) přiznal výrokem III. nárok na náhradu nákladů řízení v částce 10 291,58 Kč Tyto náklady sestávají z nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 9 odst. 1, § 6 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.“) z tarifní hodnoty ve výši 10 000 Kč sestávající z částky 1 500 Kč za každý z dvou úkonů uvedených v § 11 odst. 1 a. t. a z částky 750 Kč za jeden úkon právní služby uvedený v § 11 odst. 2 a. t. včetně tří paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t., v souvislosti s cestou realizovanou dne 25. 7. 2022 náhrada 3 855,44 Kč za 326 ujetých km v částce 3 055,44 Kč (44,50 Kč za litr paliva dle vyhlášky č. 116/2022 Sb. při průměrné spotřebě 10,5 l /100 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 8 × 30 minut v částce

800 Kč podle § 14 a. t. a daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 8 505,44 Kč ve výši 1 786,14 Kč.

**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, mohou se žalobci domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

Tachov 25. července 2022

Mgr. Petr Klein  
soudce

Rozhodnutí nabylo právní moci dne 22. září 2022.