

## Mgr. František Kel, advokát

Moravcova 253, Kroměříž, PSČ: 76701  
ID datové schránky: [REDACTED]  
Tel.: [REDACTED]  
E-mail: [REDACTED]  
zapsán v seznamu advokátů ČAK pod č. 10481  
IČ: 71331689

Okresní soud ve Zlíně  
pan Mgr. Tomáš P [REDACTED] samosoudce  
Dlouhé Díly 351  
763 02 Zlín – Louky

V Kroměříži, dne 06.04.2020

**K č. j. 46 C 334/2018**

**V právní věci**

**žalobce: Jiří B [REDACTED]**

nar. [REDACTED]  
bytem [REDACTED]  
právně zastoupen JUDr. Pavlem P [REDACTED]  
se sídlem Masarykova 175, 763 26 Luhačovice

**proti**

**žalované: obec Podkopná Lhota**

IČ: 00544493

**Mgr.**

**František Kel**

Podkopná Lhota 37, 763 18 Podkopná Lhota  
právně zastoupena Mgr. Františkem Kelem, advokátem  
se sídlem Moravcova 253, 767 01 Kroměříž

Digitálně podepsal

Mgr. František Kel

Datum: 2020.04.06

17:32:51 +02'00'

**o zaplacení částky 95.724,- Kč s příslušenstvím.**

**DOPLNĚNÍ VYJÁDRĚNÍ K ŽALOBĚ**

OPATŘENO ZARUČENÝM ELEKTRONICKÝM PODPÍSEM  
ZASÍLÁNO PROSTŘEDNICTVÍM DATOVÝCH SCHRÁNEK

## **Příloha (ve formátu pdf):**

1. Geodetické zaměření, které si nechala vyhotovit žalovaná
2. Smlouva o výpůjčce nebytového prostoru sloužícího k podnikání ze dne 19.03.2015
3. Doklady za nákup briket na topení v budově č.p. 85
4. Smlouva o dílo s Filmont s.r.o.
5. Stavební deník

### **I.**

Žalovaná v souladu s daným poučením a lhůtou poskytnutou nadepsaným soudem při jednání dne 10.03.2020 doplňuje rozhodné skutečnosti o věci a označuje důkazy k jejich prokázání.

### **II.**

V průběhu soudního jednání dne 10.03.2020 účastníci učinili nesporným mimo jiné to, že výměra asfaltového příjezdu se zpevněnou plochou a schody ke kulturní místnosti činí 59 m<sup>2</sup> s tím, že v této výměře je zahrnut také přestavek budovy. Skutečnost, že se na pozemku žalobce nachází přestavek budovy č.p. 85 je mezi účastníky řízení rovněž nesporná. Podle názoru žalované přestavek zasahuje do pozemku žalobce ve výměře 14 m<sup>2</sup>.

Podle ustanovení § 1087 odst. 1 občanského zákoníku platí, že zasahuje-li trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku jen malou částí na malou část cizího pozemku, stane se část pozemku zastavěného přestavkem vlastnictvím zřizovatele stavby; to neplatí, nestavěl-li zřizovatel stavby v dobré víře. Podle ustanovení § 1087 odst. 2 občanského zákoníku pak platí, že kdo stavěl v dobré víře, nahradí vlastníku pozemku, jehož část byla zastavěna přestavkem, obvyklou cenu nabytého pozemku.

Podle citované právní úpravy je ze zákona výlučným vlastníkem pozemku, na kterém se nachází přestavek budovy č.p. 85, žalovaná. Žalobce tudíž nemůže mít ohledně této části pozemku nárok vůči žalované na zaplacení bezdůvodného obohacení ve výši obvyklého nájemného.

Budova č.p. 85 byla postavena v roce 1976 a v roce 1993 se jejím vlastníkem stala žalovaná. V té době byl starostou obce Podkopná Lhota pan Lubomír M<sup>Š</sup>, jehož jako svědka navrhli oba účastníci řízení.

V roce 1998, kdy pan Lubomír M. také vykonával funkci starosty, žalovaná zahájila realizaci stavebního záměru, jehož účelem bylo rozšíření této budovy. Na základě žádosti získala žalovaná na tento stavební záměr dotaci ve výši 672.000,- Kč z programu obnovy venkova od Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Stavební záměr žalovaná realizovala pod názvem „Rozšíření obchodu o kulturní místnost“. Stavební záměr byl i z dotačních prostředků dokončen a kolaudován, a to vše v době, kdy stále vykonával funkci starosty obce Podkopná Lhota pan Lubomír M. Funkci místostarosty tehdy vykonával pan Jaroslav Ch.

Výslech pana Lubomíra M. a pana Jaroslava Ch. proto žalovaná považuje za důležitý nejen z hlediska problematiky stavby obecního plynovodu a vodovodu a jeho umístění v pozemku žalobce, ale i z hlediska prokazování toho, zda žalovaná pod jeho vedením a odpovědností prováděla popisovaný stavební záměr v souladu s právem a v dobré víře, kdy pan Lubomír M. v minulosti uváděl, že žalovaná má pro shora popsany stavební záměr, při němž došlo ke vzniku přestavku, ale i pro stavbu obecního plynovodu a vodovodu, všechny potřebné souhlasy a povolení.

D ů k a z :      výslechem svědka Lubomír M., Podkopná Lhota

                    výslechem svědka Jaroslava Ch. Podkopná Lhota

### III.

Žalovaná tvrdí, že je vlastníkem parkoviště i příjezdové asfaltové plochy, jež se nachází na pozemku žalobce, kdy se v obou případech jedná o samostatnou nemovitou věc. Jedná se o stavby, které realizovala žalovaná, a které jsou spojeny se zemí pevným základem. Každá stavba má pevný základ, tj. základovou prostorovou konstrukci geometricky i fyzikálně jednoznačně vymezenou a definovanou. Obě jsou samostatně vymežitelné části vnějšího světa. U obou staveb lze jednoznačně vymežit, kde končí pozemek a kde začíná stavba. Obě stavby mají svoji základovou vrstvu a dále pak několik vrstev ze sypkých materiálů, přičemž povrchová vrstva parkoviště je tvořena z betonové zámkové dlažby a příjezdová plocha z asfaltu. Obě stavby byly realizovány v době, kdy byl starostou žalované pan Lubomír M. a místostarostou pan Jaroslav Ch. Lze si jen těžko představit, že by jako řádní hospodáři vynakládali značné finanční prostředky z rozpočtu obce na obě stavby, aniž by měli vyřízeny všechny potřebné souhlasy a povolení. Lze si jen těžko představit situaci, že by předchozí vlastníci pozemku po celou dobu existence těchto staveb tolerovali nějaký protiprávní stav – umístění těchto staveb na jejich pozemku bez jejich souhlasu a povolení.



Je skutečností, že žalobce koupil pozemek p.č. 1284/2 v k.ú. Podkopná Lhota za kupní cenu ve výši 4.040,- Kč. Z článku IV. odst. 2. kupní smlouvy je zřejmé, že daň z převodu nemovitostí činila 162,- Kč. Z obsahu kupní smlouvy nevyplývá, že by součástí převodu měla být stavba parkoviště, příjezdové asfaltové plochy či nějaké vzrostlé porosty. S ohledem na výši daně z převodu nemovitostí lze dovozovat, že uvedené stavby ani porosty součástí převodu nebyly. Žalovaná k důkazu navrhuje přiznání k dani z převodu nemovitostí, včetně znaleckého posudku, které žalobce nebo paní Eva M. podali příslušnému správci daně v souvislosti s převodem vlastnického práva k uvedenému pozemku podle kupní smlouvy ze dne 14.01.2017.

Pokud by nadepsaný soud dospěl k závěru, že stavba parkoviště a stavba příjezdové asfaltové plochy jsou ve vlastnictví žalobce, došlo realizací těchto staveb ke zhodnocení jeho pozemku a žalované tím vznikla vůči jeho vlastníkovu pohledávka. Výše této pohledávky podle znaleckého posudku číslo 8011-87/17, vypracovaného dne 06.06.2017 znalcem Ing. Martinem Ž. (tento posudek doložil k důkazu žalobce), činí 35.293,- Kč. Žalovaná při respektování veškerých dosud uváděných argumentů o nedůvodnosti nároku žalobce, který žalovaná v celém rozsahu neuznává, tímto pouze z procesní opatrnosti uplatňuje vůči žalobci

**obranu proti návrhu in eventum,**

když vůči návrhu uplatňuje svou pohledávku k započtení z titulu zhodnocení pozemku žalobce, a to pohledávku ve výši 35.293,- Kč, kterou v souladu s ustanovením § 98 o.s.ř. formou obrany započítává proti návrhu.

D ů k a z :      výsledkem svědka Lubomíra M., Podkopná Lhota

výsledkem svědka Jaroslava Ch., Podkopná Lhota

přiznání k dani z převodu nemovitostí, včetně znaleckého posudku, které žalobce nebo paní Eva M. podali příslušnému správci daně v souvislosti s převodem vlastnického práva k uvedenému pozemku podle kupní smlouvy ze dne 14.01.2017 – žalovaná zdvořile žádá, aby tento důkaz opatřil u příslušného správce daně nadepsaný soud

znalecký posudek číslo 8011-87/17 ze dne 06.06.2017

výslech svědka Evy M.

#### IV.

I všechny porosty, které se nacházejí nebo v minulosti nacházely na pozemku žalobce, vysadila žalovaná v době, kdy byl jejím starostou pan Lubomír M. a místostarostou pan Jaroslav Ch. Ani jeden z těchto porostů nevysadil žalobce či paní Eva M. O předmětný pozemek a porosty na něm se vždy starala výlučně žalovaná. Je evidentní, že i touto činností žalovaná zhodnotila pozemek žalobce. Z provedeného dokazování (fotodokumentací doloženou žalobcem) jednoznačně vyplynulo, že na předmětném pozemku se v současné době nacházejí minimálně 2 vzrostlé tuje. Pokud hodnota každé z nich činí částku 10.166,- Kč, jak vyplynulo z důkazu, který v řízení opatřil nadepsaný soud, vznikla žalované za žalobcem další pohledávka z titulu zhodnocení jeho pozemku ve výši 20.332,- Kč.

Žalovaná při respektování veškerých dosud uváděných argumentů o nedůvodnosti nároku žalobce, který žalovaná v celém rozsahu neuznává, tímto pouze z procesní opatrnosti uplatňuje vůči žalobci

#### **obranu proti návrhu in eventum,**

když vůči návrhu uplatňuje i svou pohledávku k započtení z titulu zhodnocení pozemku žalobce, a to pohledávku ve výši 20.332,- Kč, kterou v souladu s ustanovením § 98 o.s.ř. formou obrany započítává proti návrhu.

K problematice vykácených porostů, které se nacházely před budovou č.p. 85, žalovaná navrhuje výslech svědka pana Leoše G., velitele zásahové jednotky hasičů obce Podkopná Lhota. Právě hasiči pod jeho velením prováděli úklid a přípravu před rekonstrukcí i po rekonstrukci budovy č.p. 85 v letech 2016 a 2017. Tento svědek se může blíže vyjádřit k tomu, kdy tento úklid a přípravu prováděli a v jakém rozsahu.

D ů k a z : výslechem svědka Lubomíra M., Podkopná Lhota

výslechem svědka Jaroslava Ch., Podkopná Lhota

fotografie doložené žalobcem do spisu

cenovou nabídkou opatřenou nadepsaný soudem

výslech svědka Evy M.

výslechem svědka Leoše G., Podkopná Lhota č.p.



## V.

Z provedeního dokazování vyplynulo, že na části pozemku žalobce se nachází minimálně dvě vzrostlé thuje. Tato část pozemku slouží pouze pro účely umístění a růstu těchto porostů. Nárok žalobce na vydání bezdůvodného obohacení za užívání této části pozemku je zcela nedůvodný.

Stejně tak je nedůvodný i nárok žalobce na vydání bezdůvodného obohacení za užívání všech zatravněných částí předmětného pozemku. Jak ostatně žalobce uvedl při soudním jednání dne 10.03.2020, rozhoduje o užívání těchto částí pozemků bez jakéhokoli omezení sám. Žalobce uvedl, že v rozhodné době od října 2015 do října 2018 byl na travnaté ploše o výměře 91 m<sup>2</sup> pouze jednou umístěn vánoční strom, a to se souhlasem žalobce v r. 2018, a to na žádost hasičů z obce.

## VI.

Pokud se týká stavby obecního plynovodu a vodovodu, jedná se v souladu s ustanovením § 509 občanského zákoníku o liniové stavby, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, a které nejsou součástí pozemků.

Realizace staveb obecního vodovodu i plynovodu probíhala v době, kdy byl starostou žalované pan Lubomír M. a místostarostou pan Jaroslav Ch. Podle nich byly jako liniové stavby řádně povoleny příslušnými orgány a po jejich dokončení kolaudovány. Obě stavby proto musely být provedeny se souhlasem všech vlastníků dotčených pozemků. Žalovaná neplatí žádnému vlastníkovi, v jehož pozemku jsou tyto liniové stavby uloženy, žádné plnění. Žalovaná proto dovozuje, že v době, kdy tyto stavby byly realizovány, starosta obce a místostarosta obce s vlastníky uzavřeli smlouvy, kterými toto bezúplatné umístění staveb v jejich pozemcích bylo ošetřeno. Žalovaná proto namítá, že i v případě pozemku žalobce byla taková smlouva o bezúplatném umístění všech liniových staveb v něm umístěných, uzavřena. Žalovaná tudíž není povinna žalobci ničeho hradit ani z důvodu umístění liniových staveb v části jeho pozemku.

Paní Eva M. jakožto předchozí vlastníka pozemku p.č. 1284/2 v k.ú. Podkopná Lhota, nikdy v minulosti u žalované neuplatnila žádné nároky či pohledávky. Nikdy přitom nebránila v užívání parkoviště a příjezdové asfaltové plochy. Je s podivem, že by pozemek prodala žalobci za kupní cenu ve výši 4.040,- Kč, ačkoliv by současně měla mít vůči obci pohledávku ve výši 66.830,- Kč z titulu nároku na vydání bezdůvodného obohacení za užívání předmětného pozemku v uplynulých 3 letech od 14.01.2014 do 13.01.2017. Je s podivem, že tato částka odpovídá na korunu přesně součtu tří ročních částek nájemného stanoveného odhadcem panem Ing. K., který tuto částku ale stanovil až k 18.05.2018. Žalovaná

tvrdí, že paní Eva M. nikdy žádnou pohledávku za žalovanou neuplatnila, nikdy žádnou pohledávku neměla a tudíž ji ani žalobci nepostoupila.

D ů k a z :    výslechem svědka Lubomíra M., Podkopná Lhota

                  výslechem svědka Jaroslava Ch., Podkopná Lhota

                  výslech svědka Evy M.

## VII.

Ve vztahu k nároku na náklady vynaložené za geometrický plán je třeba uvést, že tento nárok je nejen nedůvodný (geometrický plán není perfektní, když nebyl ověřen příslušným katastrálním úřadem jako správný), ale i předčasný. Nejedná se přitom o geometrický plán, ale o zaměření skutečného stavu budovy, kdy takový dokument by snad mohl sloužit pro účely nároku z titulu přestavku, nikoli však nároku na vydání bezdůvodného obohacení za užívání celého pozemku. V současné podobě je geometrický plán pro žalovanou nepoužitelný.

Žalobce dále tento geometrický plán žalované nikdy nepředal, a proto si žalovaná musela nechat vyhotovit vlastní geodetické zaměření.

D ů k a z :    geodetické zaměření, které si nechala vyhotovit žalované

## VIII.

Stejně jak nadepsanému soudu, tak i žalované, nemohl uniknout názorový veletoch žalobce k otázce užívání (charakteru) předmětného pozemku (jeho části), jakožto veřejného prostranství. Zatímco v podání ze dne 23.10.2018 žalobce popisuje, že je pozemek využíván pro běžné parkování občanů a návštěvníků obce, ke společenským akcím (stavění máje, vánočního stromu), Mikulášské besídky, setkání důchodců atd., po prvním jednání, které se konalo dne 22.01.2019, a na kterém žalovaná upozornila na problematiku cenové regulace dle cenového věstníku, žalobce zásadně otočil. Začal užívání pozemku ze strany žalované popisovat jako ryzí komerci, z níž by měly žalované plynout nemalé zisky, a ony hojně veřejné akce zredukoval na jeden vánoční strom v období let 2015 až 2018.

V budově č.p. 85 byl provozován jediný obchod v obci Podkopná Lhota, a to společností JEDNOTA, spotřební družstvo ve Vsetíně. Vzhledem k vysokému počtu občanů



důchodového věku a odlehlosti žalované od nákupních center, se zastupitelstvo rozhodlo, že zajištění provozování tohoto obchodu se smíšeným zbožím bude jako službu veřejnosti dotovat z rozpočtu obce.

Žalovaná proto dne 19.03.2015 uzavřela se subjektem JEDNOTA, spotřební družstvo ve Vsetíně, (dále jen „**Jednota**“), Smlouvu o výpůjčce nebytového prostoru sloužícího k podnikání, (dále jen „**Smlouva**“), na základě které umožnila Jednotě bezúplatně užívat prostory v budově č.p. 85, a to prodejnu a sklady s příslušenstvím. Vzhledem k tomu, že provozování obchodu v obci s 305 obyvateli je pro každý subjekt nerentabilní, žalovaná se Smlouvou dále zavázala provést potřebné úpravy pro účely provozování obchodu a současně se zavázala, že bude hradit i veškeré náklady na spotřebu vody, elektřiny, odvozu komunálního odpadu, telekomunikačních služeb a části softwarových služeb. Žalovaná se současně zavázala, že bude hradit i náklady na otop budovy č.p. 85.

Přes všechny benefity, které žalovaná poskytla, bylo provozování obchodu pro Jednotu nerentabilní, a proto začátkem roku 2018 tuto činnost ukončila. Obchod je od té doby uzavřen. K rozhodnutí Jednoty ukončit provozování obchodu však výrazně napomohlo jednání žalobce, když po znovuotevření prodejny po rekonstrukci budovy v roce 2017 značně omezil fungování obchodu činem, kdy nechal na příjezdovou cestu ke skladišti obchodu umístit velkoobjemový kontejner.

Když se objevil nový zájemce, obchodní společnost HRUŠKA, spol. s r.o., žalobci se jednáním z pozice vlastnictví předmětného pozemku podařilo tohoto zájemce odradit, kdy mimo jiné umístil osobní automobil na plochu vedoucí k rampě tak, aby zamezil možnost zásobování prodejny přes její jedinou rampu a zájemce si tak uvědomil, co může očekávat. Společnost HRUŠKA, spol. s r.o. se proto rozhodla raději od uvedeného záměru odstoupit.

→ Žalovaná ponechává zcela na úvaze soudu morálnost popisovaného jednání žalobce, které v žádném případě nebylo ojedinělé, jak měl možnost nadepsaný soud zjistit i z řízení č. j. 36 C 306/2017. Žalovaný blokáci příjezdu k nákladové rampě využívá k nátlaku na žalovanou, aby si prosadil své individuální zájmy (oprava komunikace v řádu milionů korun pro jedno obydlí, nadto komunikace vedoucí po pozemcích třetích osob, placení přemrštěného nájmu atd.), na úkor žalované a jejich občanů, jakožto základního územního samosprávného společenství občanů. Skutečnost, že žalobce v případě oněch porostů nepožaduje naturální restituci, kdy tento způsob náhrady škody občanský zákoník preferuje, rovněž o leccems vypovídá.

Podle názoru žalované je předmětný pozemek (respektive minimálně část, na které je umístěna stavba parkoviště a stavba asfaltové příjezdové plochy) veřejným prostranstvím. Na této skutečnosti nemůže nic změnit ani skutečnost, že žalovaná vybírá poplatek za pronájem kulturní místnosti, která v budově č.p. 85 nachází. Výše tohoto poplatku činí 1.000,- Kč pro



občana Podkopné Lhoty a 1.500,- Kč pro přespoleního občana, přičemž četnost akcí, kdy je tento poplatek vybírán (oslavy narozenin atd.), je jen několikrát za rok. Pokud v kulturní místnosti pořádá akci obec (1x ročně setkání seniorů) nebo spolky působící v obci (hasiči), obec žádný poplatek nevybírání. Výše poplatku je stanovena symbolicky, kdy tyto příjmy v žádném případě nikdy nepokryjí cenu inventáře, který obec do kulturní místnosti pořídila, a který je při akcích k dispozici a cenu stavebních prací, vynaložených na vznik této kulturní místnosti.

Žalovaná nepronajímá kulturní místnost za účelem podnikání – například pro pořádání festivalů nebo tanečních zábav.

Vybudování kulturní místnosti a umožnění jejího užívání občanům a spolkům je rovněž žalovanou považováno za službu veřejnosti. V obci Podkopná Lhota není sokolovna ani žádný jiný vhodný prostor, který by mohl být k takovým účelům využíván.

Podle ustanovení § 34 zákona o obcích jsou veřejným prostranstvím všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Podle ustanovení § 2 odst. 1, písm. k), bodu 4. stavebního zákona mimo jiné patří do veřejné infrastruktury pozemky, stavby, zařízení, a to technická infrastruktura a veřejné prostranství.

Cenový věstník Ministerstva financí, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, stanoví, že takovým zbožím je i nájemné z pozemků veřejné infrastruktury, na kterých není provozována podnikatelská činnost a slouží zejména jako občanské vybavení pro veřejnou správu, pro kulturu atd. s tím, že maximální ceny platí pouze pro pronájmy ve veřejném zájmu, kdy je nájemné hrazeno mimo jiné z rozpočtu obce.

Definice podnikání – podnikatele je stanovena v ustanovení § 420 odst. 1 občanského zákoníku tak, že kdo samostatně vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku, je považován se zřetelem k této činnosti za podnikatele.

Pokud se obec rozhodla pro rekonstrukci a zateplení budovy č.p. 85, ani tehdy nejednala jako podnikatel v rámci své podnikatelské činnosti. Tento stavební záměr začal probíhat v době, kdy žalobce předmětný pozemek nevlastnil. S ohledem na dlouhodobé užívání musela stavební firma za účelem přístupu a příjezdu k budově č.p. 85 užívat i část předmětného pozemku. Jakmile začal žalobce uplatňovat své nároky a výhrady (viz faktura společnosti InTip s.r.o. vystavená dne 31.01.2017), omezila stavební firma užívání tohoto pozemku na minimum.

→ Cenovými věstníky stanovené nájemné pro obce kategorie 7, tj. pro obce do 25.000 obyvatel včetně, činí 20,- Kč/m<sup>2</sup>/rok (respektive nyní již 22,- Kč/m<sup>2</sup>/rok). Z veřejně dostupných zdrojů lze zjistit, že počet obyvatel obce Podkopsná Lhota činí 305. Například ve městě Otrokovice žije cca 18.000 obyvatel a v Uherském Hradišti cca 25.000,- Kč. Je evidentní, že při aplikaci cenového věstníku nelze v případě každé obce v kategorii č. 7 uvažovat o maximálně stanoveném nájemném.

Na město velikosti Uherského Hradiště lze jistě aplikovat maximální sazbu ve výši 20,- Kč, nicméně na žalovanou, jejíž počet obyvatel je cca 82x menší než je počet obyvatel v Uherském Hradišti, nelze maximální sazbu aplikovat. Zákonem je přitom dáno, že cenovým věstníkem stanovené maximum je závazné a nesmí být v žádném případě překročeno (ani rozhodnutím soudu). V opačném případě hrozí citelné postihy dle části V zákona č. 526/1990 Sb. o cenách.

Ing. Janásek stanovil cenu obvyklého nájemného předmětného pozemku částku 10,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.

D ů k a z : Smlouva o výpůjčce nebytového prostoru sloužícího k podnikání ze dne 19.03.2015

Doklady za nákup briket na topení v budově č.p. 85

## IX.

K výzvě nadepsané soudu žalovaná sděluje požadované kontaktní údaje

Adam J. bytem Podkopsná Lhota, 763 18 Trnava

Josef J. bytem Podkopsná Lhota, 763 18 Trnava

a přikládá kopii požadované smlouvy o dílo a stavebního deníku.

S pozdravem

Mgr. František Kel, advokát  
v plné moci za obec Podkopsná Lhota