

**Okresní soud ve Zlíně**

Dlouhé Díly 351  
763 02 Zlín

**Sp. zn.: Nové podání**

*elektronicky se zaručeným  
elektronickým podpisem*

V Luhačovicích dne 2. října 2018

**Žalobce:** Jiří B [REDACTED], nar. [REDACTED], bytem [REDACTED]

Právně zast.: JUDr. Pavlem P [REDACTED], Ph.D., advokátem se sídlem Masarykova  
175, 763 26 Luhačovice

**Žalovaná:** Obec Podkopná Lhota, IČ 00544493  
se sídlem Podkopná Lhota 37, 763 18 Trnava

**Žaloba o zaplacení částky 95.724,- Kč s přísl.**

(spojena s návrhem na vydání platebního rozkazu)

**Přílohy:**

- Plná moc
- Osvědčení o registraci plátce DPH
- Dále dle textu

**I.**

**Úvodem**

1. Žalobce je vlastníkem pozemku parcela číslo 1284/2 o výměře 202 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, zapsáno na listu vlastnictví číslo 58 pro obec a katastrální území Podkopná Lhota. Vlastnictví nabyl dne 16.1.2017 na základě kupní smlouvy od prodávající paní Evy M [REDACTED].
2. Tato parcela je situována u obchodu Jednota v Podkopné Lhotě (adresa Podkopná Lhota 85). Pozemek parcela číslo st. 246, jehož součástí je budova č.p. 85, zapsáno na listu vlastnictví číslo 10001 pro obec a katastrální území Podkopná Lhota, je ve vlastnictví žalované.
3. Na parcele jsou vybudována 4 parkovací stání, středem parcely vede asfaltový příjezd pro zásobování obchodu. V severovýchodní části je na parcele přestavek budovy č.p. 85. V jihovýchodní části je travnatá plocha, kdy místem prochází plynovod a vodovod. Celá parcela je funkčně využívána v souvislosti s přístupem a obsluhou budovy č.p. 85 ve vlastnictví žalované.

**Důkaz:**

- nahlížení do katastru nemovitostí – **důkaz č. 1**
- návrh na vklad práva do katastru nemovitostí podaný dne 16.1.2017 – **důkaz č. 2**

**II.**

**Skutkový stav**

4. V souvislosti s neoprávněným užíváním pozemku ve vlastnictví žalobce ze strany žalované vznikly žalobci vůči žalované následující nároky.

**1) Úplata za užívání**

5. Celá parcela je funkčně využívána v souvislosti s přístupem a obsluhou budovy č.p. 85 ve vlastnictví žalované. Žalobce má tedy nárok na úplatu za užívání (bezdůvodné obohacení) vůči vlastníkovi budovy č.p. 85, tj. vůči žalované.
6. Dle stanoviska k obvyklé výši nájemného ze dne 18.5.2018 vypracovaného Ing. Pavlem K[REDAKCE], činí výše měsíčního nájemného za užívání nemovitých věcí částku ve výši 9,19 Kč/m<sup>2</sup>, tj. 1.856,38 Kč měsíčně za celý pozemek parcela číslo 1284/2. Úplata za 3 roky zpětně tedy činí **66.830,- Kč.**
7. Žalobce se stal vlastníkem pozemku na základě kupní smlouvy od prodávající paní Evy M[REDAKCE]. Předem dnem 16.1.2017 náležel nárok na úplatu za užívání paní Evě M[REDAKCE]. Tato svou pohledávku převedla na žalobce Smlouvou o postoupení pohledávky ze dne 14.8.2018, což bylo žalované písemně oznámeno dne 22.8.2018 v 15:48 hod., což je stvrzeno podpisem žalované na oznámení.

**Důkaz:**

- stanovisko k obvyklé výši nájemného ze dne 18.5.2018 vypracované Ing. Pavlem K[REDAKCE] – **důkaz č. 3**
- oznámení o postoupení pohledávky ze dne 14.8.2018 – **důkaz č. 4**

**2) Náklady na vyhotovení geometrického plánu**

8. Po dlouhou dobu nebylo najisto postaveno, zda se část budovy č.p. 85 nachází na pozemku parcela číslo 1284/2. Ze strany žalované za účelem zaměření skutečného stavu budovy nebylo učiněno ničeho a tímto problémem se žalovaná odmítla zabývat.
9. Žalobci nezbylo tedy nic jiného, než zaměření skutečného stavu budovy zajistit a uhradit náklady za vyhotovení geometrického plánu ve výši **6.000,- Kč.**
10. Zaměření skutečného stavu budovy bylo provedeno geometrickým plánem č. 682-087/2017 ze dne 8.8.2017 vyhotovený Ing. Taťánou P[REDAKCE].

**Důkaz:**

- geometrický plán č. 682-087/2017 ze dne 8.8.2017 vyhotovený Ing. Taťánou P[REDAKCE] – **důkaz č. 5**
- příjmový pokladní doklad za geometrický plán – **důkaz č. 6**


### **3) Náklady na vyhotovení stanoviska k obvyklé výši nájemného**

11. Žalobce se s žalovanou dále snažil dohodnout na výši úplaty za užívání jeho nemovitosti, avšak ze strany žalované strany mu byly nabídnuty neakceptovatelné návrhu v nepoměrně nízké výši nájmu (500,- Kč měsíčně).
12. Žalobce byl tedy nucen nechat zpracovat stanovisko k obvyklé výši nájemného, ze kterého vyplynulo, že obvyklé nájemné je více jak třikrát vyšší než žalovanou nabízené.
13. S vyhotovením stanoviska k obvyklé výši nájemného byly spojeny účelně vynaložené náklady na jeho zpracování ve výši **4.000,- Kč**, které musel žalobce uhradit. Částka byla žalobci fakturována na základě faktury č. 2018-385 ze dne 20.3.2018, splatná dne 4.4.2018.


#### **Důkaz:**

- faktura č. 2018-385 ze dne 20.3.2018 – **důkaz č. 7**

### **4) Náhrada škody**

14. V souvislosti s rekonstrukcí budovy č.p. 85 byly ze strany žalované pokáceny stromy na pozemku žalobce. Jednalo se o:
  - Syringa
  - Thuja occ. „Smaragd“.
15. Na majetku žalobce tak vznikla škoda spočívající ve zničení těchto vzrostlých stromů a náklade na jejich obnovu.
16. Hodnotu stromů, tj. náklady nutné na znovu vysazení zničených stromů, si nechal žalobce necenit u více dodavatelů (specializovaných zahradnických společností), a tyto činí:
  - částku ve výši 18.894,- Kč dle nabídky č. 18NA00007 ze dne 22.8.2018 spol. ACRIS zahrady s.r.o., IČ 27718590, se sídlem Zlín, Slunečná 4548, PSČ 76005;
  - částku ve výši 27.603,- Kč dle nabídky Ing. Miroslavy B  Polešovice 760, 687 37 Polešovice, IČ 65363256.
17. Žalobce v rámci žaloby požaduje z procesní opatrnosti částku ve výši **18.894,- Kč**, která je pro žalovanou příznivější.

#### **Důkaz:**

- nabídka č. 18NA00007 ze dne 22.8.2018 spol. ACRIS zahrady s.r.o., IČ 27718590 – **důkaz č. 8**
- nabídka Ing. Miroslavy B  IČ 65363256 – **důkaz č. 9**

18. Žalobce dopisem ze dne 27.8.2018 adresoval žalované výzvu k dobrovolnému plnění, která byla současně před-žalobní výzvou ve smyslu ust. § 142a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů. Žalovaná na před-žalobní výzvu nijak nereagovala.

#### **Důkaz:**

- napřed-žalobní výzva ze dne 27.8.2018 vč. podacího archu a sledování zásilky – **důkaz č. 10**

### III.

#### Náklady řízení

Žalobce požaduje na náhradě nákladů řízení následující:

Odměna za 3 úkony právní služby (příprava, převzetí případu + předžalobní výzva + žaloba) ve výši 3 x 4.940,- Kč = 14.820,- Kč

Režijní paušál ve výši 3 x 300 Kč = 900 Kč

Soudní poplatek ve výši 4.787,- Kč

To vše mimo SOP navýšeno o 21% DPH = 19.021,20,- Kč

**Celkem tedy žalobce po žalované na náhradě nákladů řízení požaduje částku ve výši 23.808,20 Kč.**

### IV.

#### Návrh na rozhodnutí soudu (žalobní petit)

Žalobce žádá také příslušenství, tedy zákonný úrok z prodlení, a to z částky 95.724,- Kč jdoucí od 2.10.2018 (výzvu k zaplacení zaslal žalobce žalované dne 29.8.2018, tato výzva byla žalované doručena dne 31.8.2018, ve výzvě k zaplacení dlužné částky žalobce žalobkyni poskytl lhůtu k zaplacení v trvání 30-ti dní od doručení výzvy, lhůta k zaplacení skončila tedy dne 30.9.2018 (neděle), tj. 1.10.2018 (pondělí), a ode dne následujícího je žalovaná v prodlení do zaplacení.

S ohledem na výše uvedené žalobkyně žádá soud, aby ve věci rozhodl, a aby vydal tento

#### platební rozkaz

Soud ukládá žalovanému, aby do 15 dnů ode dne doručení platebního rozkazu zaplatil žalobkyni

- a) částku ve výši 95.724,- Kč a zákonný úrok z prodlení z částky 95.724,- Kč jdoucí od 2.10.2018 do zaplacení,
- b) náhradu nákladů řízení ve výši 23.808,20 Kč k rukám právního zástupce žalobkyně JUDr. Pavla P. [QR], Ph.D.

V případě že žalovaný podá proti platebnímu rozkazu v zákonné lhůtě odpor, navrhuje žalobkyně, aby soud po provedeném dokazování vydal tento

#### rozsudek

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni částku ve výši 95.724,- Kč, a zákonný úrok z prodlení z částky 95.724,- Kč jdoucí od 2.10.2018 do zaplacení, a to do tří dnů od právní moci rozsudku.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení k rukám právního zástupce žalobkyně JUDr. Pavla P. [QR] Ph.D., a to do tří dnů od právní moci rozsudku.

Jiří B. [QR]

JUDr. Pavel P. [QR], Ph.D., advokát

JUDr.

Pavel

[QR]

, Ph.D.

Digitálně  
podepsal JUDr.  
Pavel [QR]  
Ph.D.  
Datum:  
2018.10.02  
11:45:19 +02'00'