

Z9/29. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 14.10.2025

63. Návrh na uzavření dohody o splátkách - pozemky v k. ú. Staré Brno

Anotace

Je předkládán k projednání návrh na uzavření dohody o splátkách týkající se úhrady bezdůvodného obohacení včetně příslušenství, které bylo přiznáno na základě rozsudku Městského soudu v Brně ze dne 6. 3. 2024, č. j. 219 C 57/2013-236 ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 22. 5. 2025, č. j. 18 Co 248/2024-266 za bezesmluvní užívání pozemků p. č. 927, p. č. 928/2 a části pozemku p. č. 928/1, vše v k. ú. Staré Brno ve vlastnictví statutárního města Brna [REDACTED] který má přes předmětné pozemky přístup na pozemek p. č. 929/2 v k. ú. Staré Brno ve svém vlastnictví a dále zázemí pro svoji podnikatelskou činnost.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí žádost [REDACTED] týkající se úhrady dlužných částek v celkové výši 782 989,74 Kč dle rozsudku Městského soudu v Brně ze dne 6. 3. 2024, č. j. 219 C 57/2013-236 ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 22. 5. 2025, č. j. 18 Co 248/2024-266 ve 30 splátkách.
2. schvaluje dohodu o splátkách uzavíranou mezi statutárním městem Brnem, jako věřitelem, a [REDACTED] jako dlužníkem, týkající se úhrady dluhu v celkové výši 782 989,74 Kč, který sestává z:
 - úhrady za bezesmluvní užívání pozemků p. č. 927, p. č. 928/2 a části pozemku p. č. 928/1 o výměře 246 m², vše v k. ú. Staré Brno ve výši 391 160 Kč;
 - úroků z prodlení ve výši 7,05 % ročně z částky ve výši 391 160 Kč ode dne 23. 5. 2013 do dne 25. 11. 2025 ve výši 345 049,74 Kč;
 - náhrady nákladů řízení ve výši 46 480 Kč;
 - náhrady nákladů odvolacího řízení ve výši 300 Kč;vše přiznáno rozsudkem Městského soudu v Brně ze dne 6. 3. 2024, č. j. 219 C 57/2013-236 ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 22. 5. 2025, č. j. 18 Co 248/2024-266 formou 30 splátek (29 splátek ve výši 26 500 Kč a 1 splátka ve výši 14 489,74 Kč) splatných vždy k 25. dni v měsíci počínaje měsícem listopadem 2025 a se závazkem [REDACTED] zaplatit statutárnímu městu Brnu částku ve výši odpovídající úroku z prodlení ve výši 7,05 % ročně z každé splátky dluhu za období ode dne 26. 11. 2025 až do zaplacení příslušné splátky. Dohoda o splátkách tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.
3. pověřuje vedoucí Majetkového odboru MMB podpisem dohody o splátkách.

Stanoviska

Materiál byl projednán na **R9/146. schůzi Rady města Brna** konané dne 1. 10. 2025.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

5.10.2025 v 15:26

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

5.10.2025 v 20:03

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (zadost.pdf)	7 - 7
Příloha (rozsudek MS v Brne.pdf)	8 - 15
Příloha (rozsudek KS v Brne.pdf)	16 - 21
Příloha (orto mapa.pdf)	22 - 22
Příloha (mapa.pdf)	23 - 23
Příloha (Report UP 927.pdf)	24 - 25
Příloha (Report UP 928_1.pdf)	26 - 27
Příloha (Report UP 928_2.pdf)	28 - 29
Příloha k usnesení (Dohoda o splatkach [REDACTED] Stare Brno.pdf)	30 - 32

Důvodová zpráva

Úvod

Je předkládán k projednání návrh na uzavření dohody o splátkách týkající se úhrady bezdůvodného obohacení včetně příslušenství, které bylo přiznáno na základě rozsudku Městského soudu v Brně ze dne 6. 3. 2024, č. j. 219 C 57/2013-236 ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 22. 5. 2025, č. j. 18 Co 248/2024-266 za bezesmluvní užívání pozemků p. č. 927, p. č. 928/2 a části pozemku p. č. 928/1, vše v k. ú. Staré Brno ve vlastnictví statutárního města Brna [REDAKCE] který má přes předmětné pozemky přístup na pozemek p. č. 929/2 v k. ú. Staré Brno ve svém vlastnictví a dále zázemí pro svoji podnikatelskou činnost.

Vlastnictví

Pozemky:

- p. č. 927, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, o výměře 631 m²,
 - p. č. 928/1, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, o výměře 255 m²,
 - p. č. 928/2, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, o výměře 12 m²,
- vše v k. ú. Staré Brno jsou zapsány na listu vlastnictví č. 10001 pro k. ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město ve vlastnictví statutárního města Brna.

Statutární město Brno se stalo vlastníkem předmětných pozemků v k. ú. Staré Brno na základě smlouvy kupní ze dne 2. 2. 2005, právní účinky vkladu práva ke dni 31. 3. 2005.

Popis pozemků

Pozemky p. č. 927, p. č. 928/1 a p. č. 928/2, vše v k. ú. Staré Brno leží při ulici Křížová a jsou součástí oploceného areálu firmy.

Na pozemcích je zvětší část situován zpevněný betonový povrch, na menší části se pak nachází převážně neudržovaná zeleň.

Informace k využití předmětných pozemků v k. ú. Staré Brno dle platného Územního plánu města Brna jsou uvedeny v příloze k materiálu (report z ÚPmB).

Bezdůvodné obohacení a soudní spor

[REDAKCE] který je bez přístupu a jediný přístup na něj je možný přes pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna.

Pozemky p. č. 927, p. č. 928/2 a část pozemku p. č. 928/1 o výměře 246 m², vše v k. ú. Staré Brno byly předmětem nájemní smlouvy uzavřené mezi statutárním městem Brnem, jakožto pronajímatelem, a [REDAKCE] jakožto nájemcem. Nájemní smlouva ovšem byla ze strany statutárního města Brna ke dni 30. 4. 2011 ukončena, přičemž [REDAKCE] pozemky nevyklidil ani nepředal statutárnímu městu Brnu.

Předmětem výzvy k vydání bezdůvodného obohacení a následného soudního sporu je tak bezdůvodné obohacení za bezesmluvní užívání pozemků p. č. 927, p. č. 928/2 a části pozemku p. č. 928/1 o výměře 246 m², vše v k. ú. Staré Brno, a to za období ode dne 23. 5. 2011 až do dne 22. 5. 2013. Následující období jsou pak předmětem dalších soudních sporů.

Výše bezdůvodného obohacení byla stanovena na částku 220 Kč/m²/rok. [REDAKCE] požadovanou úhradu za bezesmluvní užívání pozemků neuhradil. Proto bylo statutární město Brno nuceno obrátit se svým nárokem na soud.

Dne 6. 3. 2024 vydal Městský soud v Brně rozsudek č. j. 219 C 57/2013-236, na základě kterého je [REDAKCE] povinen uhradit částku ve výši 391 160 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši 7,05 % ročně ode dne 23. 5. 2013 do zaplacení a dále náklady řízení ve výši 46 480 Kč.

Proti výše uvedenému rozsudku Městského soudu v Brně podal [REDAKCE] odvolání, o kterém rozhodl Krajský soud v Brně dne 22. 5. 2025 rozsudkem č. j. 18 Co 248/2024-266 tak, že potvrdil rozsudek soudu prvního stupně a dále uložil [REDAKCE] uhradit náklady odvolacího řízení ve výši 300 Kč.

Dohoda o splátkách

S ohledem na výše uvedené rozsudky právní zástupce [REDAKCE] požádal jménem svého klienta statutární město Brno o splátkový kalendář v délce trvání 30 měsíců.

Celková dlužná částka činí 782 989,74 Kč a sestává:

- z neuhrazené částky za bezesmluvní užívání pozemků ve výši 391 160 Kč,
- z úroků z prodlení ve výši 7,05 % ročně z částky ve výši 391 160 Kč ode dne 23. 5. 2013 do dne 25. 11. 2025 (datum první splátky) ve výši 345 049,74 Kč,
- z nákladů řízení ve výši 46 480 Kč
- z nákladů odvolacího řízení ve výši 300 Kč.

Výše uvedenou částku se [REDAKCE] zaváže uhradit celkem ve 29 splátkách ve výši 26 500 Kč a v 1 splátce ve výši 14 489,74 Kč splatných vždy k 25. dni v měsíci počínaje měsícem listopadem 2025 a konče měsícem dubnem 2028.

[REDAKCE] bude dále zavázán ve lhůtě do dne 25. 6. 2028 zaplatit statutárnímu městu Brnu částku ve výši odpovídající úroku z prodlení ve výši 7,05 % ročně z každé ze splátek dluhu za období ode dne 26. 11. 2025 až do zaplacení příslušné splátky.

Komise majetková a Rada města Brna

Materiál byl projednán **R9/KM/57. Komisí majetkovou RMB** konanou dne 18. 9. 2025, bod č. 31.

Hlasování: 11 – pro, 0 - proti, 0 – se zdržel

Usnesení bylo přijato.

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Tomaš Hejl	Mgr. Ondřej Hýsek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivíčková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro

Materiál byl projednán **Radou města Brna na schůzi č. R9/146.** konané dne 1. 10. 2025, bod č. 60.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	---	pro

Závěr

Statutární město Brno má povinnost řádně hospodařit s majetkem obce vyplývající z ustanovení § 38 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, dle kterého je obec mimo jiné povinna trvale sledovat, zda dlužníci včas a řádně plní své závazky, a zabezpečit, aby nedošlo k promlčení nebo zániku z nich vyplývajících práv.

██████████ jakožto vlastník sousedního pozemku p. č. 929/2 v k. ú. Staré Brno užíval v období ode dne 23. 5. 2011 do dne 22. 5. 2013 pozemky p. č. 927, p. č. 928/2 a část pozemku p. č. 928/1 o výměře 246 m², vše v k. ú. Staré Brno ve vlastnictví statutárního města Brna jako přístup ke svému pozemku a zároveň jako zázemí pro svoji podnikatelskou činnost. Vzhledem ke skutečnosti, že úhradu za bezesmluvní užívání předmětných pozemků neuhradil, přistoupilo statutární město Brno k podání žaloby.

Dlužná pohledávka vyplývá z rozsudku Městského soudu v Brně ze dne 6. 3. 2024, č. j. 219 C 57/2013-236 ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 22. 5. 2025, č. j. 18 Co 248/2024-266.

Vzhledem ke snaze ██████████ vyřešit dlužnou pohledávku přiznanou rozsudky dobrovolně, je navrhováno schválit dohodu o splátkách, ve které se ██████████ zaváže uhradit celkový dluh ve výši 782 989,74 Kč sestávající z:

- neuhrazené částky za bezesmluvní užívání pozemků ve výši 391 160 Kč,
- úroků z prodlení ve výši 7,05 % ročně z částky ve výši 391 160 Kč ode dne 23. 5. 2013 do dne 25. 11. 2025 ve výši 345 049,74 Kč,
- nákladů řízení ve výši 46 480 Kč
- nákladů odvolacího řízení ve výši 300 Kč.

Výše uvedenou celkovou částku se ██████████ zaváže uhradil celkem ve 29 splátkách ve výši 26 500 Kč a v 1 splátce ve výši 14 489,74 Kč splatných vždy k 25. dni v měsíce počínaje měsícem listopadem 2025 a konče měsícem dubnem 2028.

██████████ bude dále zavázán ve lhůtě do dne 25. 6. 2028 zaplatit statutárnímu městu Brnu částku ve výši odpovídající úroku z prodlení ve výši 7,05 % ročně z každé ze splátek dluhu za období ode dne 26. 11. 2025 až do zaplacení příslušné splátky.

V případě nezaplacení jedné ze splátek ve stanoveném termínu se stane splatným celý dluh. V takovém případě by byl ██████████ vyzván k neprodlené úhradě dluhu včetně úroků z prodlení, a pokud by na základě této výzvy dluh neuhradil nebo uhradil jen jeho část, bylo by přistoupeno k vymáhání dluhu formou exekuce.

Vinterová Petra (MMB_MO)

Od: [REDACTED]
Odesláno: úterý 26. srpna 2025 16:12
Komu: Vinterová Petra (MMB_MO)
Předmět: Statutární město Brno [REDACTED] KS Brno – 18 Co 248/2024 - rozsudek

Vážená paní magistro,

v návaznosti na informaci od [REDACTED] si Vás v zastoupení pana [REDACTED] dovoluji požádat o poskytnutí splátkového kalendáře ohledně plnění, přiznaného Statutárnímu městu Brno rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 22. 05. 2025, č.j. 18 Co 248/2024-266. Klient je schopen dluh splatit v pravidelných měsíčních či čtvrtletních splátkách ve lhůtě 30 měsíců.

Děkuji za laskavé posouzení této záležitosti a jsem s pozdravem

[REDACTED]

[REDACTED]



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Brně rozhodl předsedkyní senátu [redacted] jako
samosoudkyní ve věci
žalobce:

Statutární město Brno, IČO: 44992785
sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 601 67 Brno

proti
žalovanému:

o 404.800 Kč s přísl. - bezdůvodné obohacení

takto:

- I. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobci částku 391.160 Kč s ročním úrokem z prodlení z téže částky ve výši 7,05 % za dobu od 23. 5. 2013 do zaplacení do patnácti dnů od právní moci rozsudku.
- II. Žaloba **se zamítá** v rozsahu, v jakém se žalobce domáhal uložení povinnosti žalovanému zaplatit mu částku 13.640 Kč s ročním úrokem z prodlení z téže částky ve výši 7,05 % za dobu od 23. 5. 2013 do zaplacení.

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted]

STOMA

- III. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 46.480 Kč, do patnácti dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalobce.
- IV. Žalovaný **je povinen** zaplatit České republice – Městskému soudu v Brně na nákladech řízení částku, která bude určena v samostatném usnesení, a to do 30 dnů od právní moci uvedeného usnesení.

Odůvodnění:

1. Žalobou ze dne 23. 5. 2013 se žalobce domáhal po žalovaném zaplacení částky 404.800 Kč s příslušenstvím z titulu bezdůvodného obohacení. Původně byla mezi účastníky sjednána nájemní smlouva, jejímž předmětem byl pozemek parc. č. 927, 928/2, 1692/2 v celé výměře a z pozemku parc. č. 928/1 (dále též „předmětné“ či „sporné pozemky“) pak výměra 246 m² z celkové výměry 255 m². Tato nájemní smlouva byla ukončena výpovědí ze strany žalobce s účinností k 30. 4. 2011. Předmětem žaloby je plnění za období 23. 5. 2011 až 22. 5. 2013. Pozemky nebyly žalobci po skončení nájmu předány vyklizené a žalovaný je i nadále užívá a bezdůvodně se tak obohacuje. Výše bezdůvodného obohacení byla vyčíslena na 220 Kč/m² za rok. Přes výzvu žalovaný uvedenou částku nezaplatil.
 2. Žalovaný uplatněný nárok neuznal. Žalovaný popřel, že by nemovitosti žalobce po předmětné období užíval za účelem přístupu ke svým nemovitostem či ke svým podnikatelským účelům a že by nemovitosti žalobce sloužily jako zázemí stavby v jeho vlastnictví. Žalovaný dále popíral, že užíval předmětné nemovitosti ve vlastnictví žalobce v žalobě uvedeném rozsahu a v období od 23. 5. 2011 do 22. 5. 2013. Žalovaný potvrdil, že měl s žalobcem uzavřenou v minulosti nájemní smlouvu za účelem užívání nemovitosti žalobce, žalobce se ovšem v průběhu trvání smluvního vztahu začal po žalovaném domáhat zvýšení nájemného, což žalovaný odmítl a žalobce nájemní smlouvu vypověděl. Ještě před uplynutím výpovědní doby žalovaný nemovitosti žalobce vyklidil a k datu ukončení nájmu byly nemovitosti žalobce prosty jakýchkoliv zátěží ze strany žalovaného. Žalovaný dále namítá, že žalobce neprokázal, že by skutečná výměra nemovitostí žalobce činila 920 m², zpochybňuje dále žalobcem požadovanou výši bezdůvodného obohacení s tím, že žalovaný žalobce nikterak ve výkonu jeho vlastnického práva k nemovitostem neomezil ani neomezoval. Uvedl dále, že nemovitosti ve svém vlastnictví, koupil v dražbě, žalobci tak muselo být s ohledem na jejich umístění zřejmé, že tyto jsou přístupny jenom pouze po některých z nemovitostí žalobce.
 3. Rozsudkem Městského soudu v Brně ze dne 6. června 2018 č.j. 219 C 57/2013-111 byla žaloba v celém rozsahu zamítnuta a žalobci byla stanovena povinnost k náhradě nákladů řízení vůči žalovanému, přičemž usnesením odvolacího Krajského soudu v Brně č.j. 18 Co 231/2018-143 ze dne 8. srpna 2019, byl rozsudek soudu prvního stupně zrušen. Dle rozhodnutí odvolacího soudu, žalovaný nesplnil zákonnou povinnost dle ust. § 682 Obč. Z., vrátit předmět nájmu po jeho skončení, když za splnění této povinnosti nelze považovat vyklizení předmětu nájmu ani jeho upuštění. Není tedy možné považovat užívání nemovitosti ze strany žalovaného za ukončené. Dle rozhodnutí odvolacího soudu je na žalovaném, aby prokázal skutečnosti ohledně rozsahu a době užívání předmětných nemovitostí po zániku nájemního vztahu.
 4. V následné fázi řízení soud prvního stupně zcela v souladu s ust. § 226 o.s.ř. doplnil dokazování nájemní smlouvou uzavřenou mezi účastníky dne 11. 2. 2005, dle které byl žalovanému pronajat pozemek parc. č. 927, 928/2, 1692/2 v celé výměře a z pozemku parc. č.
- Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED]

928/1 (dále též „předmětné“ či „sporné pozemky“) pak výměra 246 m² z celkové výměry 255 m², vše zapsané na LV č. 10, pro katastrální území Staré Brno, obec Brno.

5. Žalovaný byl soudem vyzván dle ust. § 118a odst. 1,3 o.s.ř. k doplnění skutkových tvrzení a doložení důkazů ohledně řádného předání uvedených pozemků žalobci při skončení nájemního vztahu (§ 682 Obč. Z.) a k doplnění skutkových tvrzení a doložení důkazů ohledně toho, zda a v jakém rozsahu skutečně užíval pozemky ve vlastnictví žalobce po zániku nájemního vztahu, tj. k prokázání rozsahu a doby užívání předmětných nemovitostí po zániku nájemního vztahu.
6. Pokud jde o skutková tvrzení ohledně řádného předání předmětných pozemků, žalovaný ničeho nedoplnil a setrval na svých původních stanoviscích. Žalovaný pouze obecně odkázal na svá tvrzení učiněná v řízeních vedených u zdejšího soudu pod sp.zn. 2112 C 31/2017, dále na řízení vedené pod sp.zn. 33 C 226/2021, jehož předmětem je zřízení práva nezbytné cesty na předmětných pozemcích.
7. Pokud jde o prokázání rozsahu užívání, žalovaný navrhl svědeckou výpověď zaměstnance pana [REDAKCE]. Dále žalovaný na jednání soudu ze dne 6. dubna 2022 navrhnul k provedení důkazu čtení účastnické výpovědi, a čtení svědecké výpovědi společníka pana [REDAKCE] a to ze spisu Městského soudu sp.zn. 2112 C 31/2017, na provedení osobní účastnické výpovědi a osobní svědecké výpovědi [REDAKCE] u jednání soudu výslovně netrval. Stejně tak co do rozsahu užívání předložil žalovaný soudu geometrický plán č. 2129/2001 vypracovaný [REDAKCE] dne 8. 2. 2022, dle kterého se podává toliko v jakém rozsahu se žalovaný domáhá zřízení práva nezbytné cesty v paralelně projednávané věci (sp.zn. 33 C 226/2021).
8. Z výpovědi svědka [REDAKCE] soud zjistil, že pracuje pro žalovaného, když na pozemku parc. č. 929/2 je budova užívaná jako skladová hala, která k danému účelu byla využívána již v roce 2010. V žalovaném období let 2011 až 2013 byla hala užívaná, pozemky okolo nikoli. Na okolních pozemcích byli nejprve zaparkovány vozidla, které se následně musely odvést jinam. Jednalo se o uzavřený areál, který byl přístupný pouze vstupní branou a dveřmi. Na jedné straně tohoto areálu se rozpadala zeď, odkud se dostávali do areálu bezdomovci. Oni se dostávali k hale pouze branou, která byla uzamčená. Dříve byly klíče od brány na firmě. Okolní pozemky využívali jenom za účelem průchodu hale. Vozidla byla z pozemků okolo odvezena někdy v roce 2011.
9. Z připojeného spisu zdejšího soudu sp.zn. 2112 C 31/2017 bylo zjištěno, že v tomto řízení je řešen skutkově zcela totožný nárok mezi stejnými účastníky, když žalobce se v tomto řízení domáhá vydání bezdůvodného obohacení za užívání totožných pozemků jako v předmětném řízení pouze za jiné období a to od 23. 5. 2015 do 22. 5. 2017. I v tomto paralelním řízení žalovaný setrvává na shodné argumentaci jako v daném řízení, a to z hlediska užívání pozemků žalovaným, a to za účelem pouze průchodu či průjezdu k hale ve vlastnictví žalovaného, pozemky po skončení nájmu byly předány symbolicky, kdy je žalovaný přestal užívat. Písemný záznam z předání pozemku žalovaným žalobci neexistuje. Pokud jde o rozsah užívání byl v rozsahu práva nezbytné cesty (vše dle protokolu o jednání ze dne 26. 1. 2022). Dle výpovědi svědka [REDAKCE] byla vozidla (myšleno zaparkovaná v „areálu“) odvezena cca před 11 lety, poté již do areálu nebylo možné jezdit pro uzamčení brány. Obdobně vypověděl i svědek [REDAKCE] který datoval pouze pěší chůzi k hale cca 9 let zpět, protože nebyl klíč od hlavní brány. Z výpovědi žalovaného byla zjištěna cesta od branky k budově a okolo budovy v podobě písmene „L“. Pozemek okolo zadní krátké strany budovy neužívali. Klíč předal tak, že přišla paní z města, té dal klíč a bylo to. Nic protokolárně zachyceno není

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE]

(protokol o jednání ze dne 6. 4. 2022, čten k důkazu výsledků svědků [REDAKCE]
[REDAKCE] a účastnický výslech žalovaného, tak jak navrhoval žalovaný).

10. V průběhu řešení věci bylo paralelní řízení zdejšího soudu vedené pod sp.zn. 2112 C 31/2017 pravomocně skončeno, a to rozsudkem Městského soudu v Brně č.j. 2112 C 31/2017-112 ze dne 16. 11. 2022, právní moc ze dne 28. 5. 2023, výrok II. 30. 10. 2023, které bylo rozsudkem Krajského soudu v Brně č.j. 13 Co 51/2023-134 ze dne 4. 5. 2024, právní moc ze dne 28. 5. 2023, ve výrocích I., IV. a V. potvrzeno, v nákladovém výroku III. změněno. Následné dovolání žalovaného bylo odmítnuto (usnesení Nejvyššího soudu ČR č.j. 26 Cdo 3033/2023-146 ze dne 19. 10. 2023, právní moc ze dne 9. 11. 2023).
11. Pokud jde o prvostupňové rozhodnutí č.j. 2112 C 31/2017-112 ze dne 16. 11. 2022, žalobě žalobce o vydání bezdůvodného obohacení za užívání předmětných pozemků za období let 2015 až 2017 bylo převážné části vyhověno, částečně byla žaloba dle výroku II. zamítnuta, a to pokud jde o náhradu za užívání pozemku 1692/2, který je veřejně přístupný. Pokud jde o vyhovění žalobě, zde soud dospěl k závěru, že pozemky žalovaným po skončení nájemního vztahu vyklizeny a předány nebyly. Podstatné pro právní posouzení této věci je odkaz na odst. 11. předmětného rozhodnutí, kde soud s odkazem na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 3. 2012, sp. zn. 28 Cdo 1321/2011 dospěl k závěru, že skutečnost, že pozemky žalobce s výjimkou pozemku parc. č. 1692/2 byly oploceny a uzamčeny, postačuje k tomu, aby měl žalovaný postavení detentora pozemku a činil jej přístupným pro sebe a svou potřebu (při absenci vyklizení a předání). Soud vycházel z jednání žalovaného, který nepředáním a nevyklizením pozemků nadále omezoval plné využití vlastnického práva žalobce k daným pozemkům. Současně poukázal na závěry vyslovené v rozsudku Nejvyššího soudu z 8. 1. 2008, sp. zn. 30 Cdo 199/2007. Podle vypsání rozhodnutí je jedno, zda na pozemek mají přístup i jiné osoby a rozsah užívání cizího pozemku, pokud uživatel bez právního titulu je fakticky výlučným subjektem, kdo pozemek může plně užívat pro svoje potřeby (viz. odst. 11 rozhodnutí č.j. 2112 C 31/2017-112 ze dne 16. 11. 2022). Pokud jde o zamítavý výrok rozhodnutí, zde soud odkazuje na odst. 14. tohoto rozhodnutí, který odráží závěr, že pozemek parc. 1692/2 se nachází mimo uzavíratelný areál, pozemek byl celou dobu volně přístupný a rovněž je celou dobu užíván blíže nespecifikovaným okruhem osob v rámci obecného užívání pozemku. Náhradu za užívání tohoto pozemku proto soud nepřiznal.
12. Jak bylo výše uvedeno, rozsudkem Krajského soudu v Brně č.j. 13 Co 51/2023-134 ze dne 4. 5. 2024, právní moc ze dne 28. 5. 2023, bylo rozhodnutí soudu prvního stupně č.j. 2112 C 31/2017-112 ze dne 16. 11. 2022 ve výrocích I., IV. a V. potvrzeno, v nákladovém výroku III. změněno. Soud s odkazem na odst. 12 odvolacího rozhodnutí, uvádí, že odvolací soud potvrdil správnost odkazu prvostupňového soudu na konstantní judikaturu, podle níž jsou-li pozemky uzamčeny a oploceny, vzniká bezdůvodné obohacení tomu, kdo je učinil nepřístupnými, v plném jejich rozsahu. V takovém případě je pak skutečný rozsah užívání pozemků detentorem nerozhodný, a je rovněž irelevantní, v jaké stavu se nachází oplocení či zeď ohraničující pozemky, a zda ve skutečnosti byl přístup k nim pro jiné osoby možný či nikoliv. Uvedené se týká právě pozemků uvnitř ohraničeného areálu žalobce, k nimž v důsledku nepředání klíčů od přístupu k nim žalobce nemá přístup, a to na rozdíl od pozemku parc. č. 1692/2 vně tohoto areálu volně přístupného pro všechny. Jak bylo uvedeno, výrok III. rozsudku prvního stupně o náhradě nákladů řízení odvolací soud změnil s odkazem na nález Ústavního soudu ze dne 24. 3. 2020, sp.zn. IV. ÚS 2434/19, neboť nelze mít náklady vynaložené žalobcem na zastoupení advokátem za účelně vynaložené. Dále bylo rozhodnuto o náhradě nákladů odvolacího řízení. Usnesením Nejvyššího soudu ČR č.j. 26 Cdo 3033/2023-146 ze dne 19. 10. 2023 (právní moci ze dne 9. 11. 2023) bylo dovolání žalovaného proti rozhodnutí odvolacího soudu podle § 243a odst. 1 o.s.ř. odmítnuto.

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE]

13. V řízení vedené pod sp.zn. 2112 C 31/2017 byla soudem jmenována znalkyně z oboru ekonomika – ceny a odhady k podání znaleckého posudku za účelem určení obvyklé ceny nájemného za 1 m² i pro dobu dle tohoto řízení, tj. od 23. 5. 2011 až 22. 5. 2013. Z vyhotoveného znaleckého posudku ze dne 22. 8. 2022, č. 0810-023/2022, vypracováno znalkyní [REDAKCE] bylo zjištěno, že obvyklá cena předmětného pozemku činila v rozhodné době 6.370 Kč/m² (vyjma pozemku parc. č. 1692/2). S ohledem na dobu, která byla posuzována, bylo podle znalkyně problematické určit obvyklou cenu jiným způsobem, než jak nakonec učinila dle cenové mapy. Znalkyně uvedla, že cena zhruba odpovídá tomu, co by mohlo být zjištěno z reálně uzavřených smluv, tvorba cenové mapy má vždy zpoždění, obvyklá cena spíše mohla být i vyšší. Dále znalecký posudek konstatoval, že u pozemku bývá nájemné ve výši 1 až 10 % obvyklé ceny ročně. V projednávané věci obvyklá výše nájmu činí 4 %, což je hranice stanovovaná s ohledem na způsob užití předmětných pozemků. Obvyklá výše nájemného u předmětných pozemků s výjimkou parc. č. 1692/2 činila v rozhodném období 260 Kč/m²/rok, u jmenovaného pozemku částku 67 Kč/m²/rok. Uvedené závěry znaleckého posudku znalkyně obhájila svou výpovědí u jednání soudu dne 28. 2. 2024, v níž rovněž vysvětlila stanovené procento výnosu, a to s přihlédnutím ke skutečnosti v jakém reálném stavu se posuzované pozemky nacházely v době ocenění. Pozemky byly nájemcem využívány za účelem přístupu ke komerčně využívané nemovitosti, jsou situované v uzavřeném areálu a jejich další komerční ani jiné využití je nereálné. U pozemku parc. č. 1692/2 nebylo další omezení užití pozemku pro samotného pronajímatele či jinými osobami, neboť byl vně oploceného prostoru.
14. V projednávaném sporu nejde o právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných. Soud proto v souladu s § 3028 odst. 3 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen jako „občanský zákoník“) posuzoval daný závazkový vztah dle z. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013, neboť se s ohledem na dobu vzniku bezdůvodného obohacení jedná o právní poměr vzniklý před 1. 1. 2014.
15. Podle ustanovení § 682 obč. zák. skončí-li nájem, je nájemce povinen vrátit pronajatou věc ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání věci, nebyl-li způsob užívání výslovně smluven, ve stavu, v jakém ji převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
16. Dle § 451 odst. 1 občanského zákoníku kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatí, musí obohacení vydat. Dle odst. 2 je bezdůvodným obohacením majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu, plněním z neplatného právního úkonu nebo plněním z právního důvodu, který odpadl, jakož i majetkový prospěch získaný z nepoctivých zdrojů.
17. Soud po provedeném dokazování uvádí, že žalobce a žalovaný byli účastníky soudního řízení vedeného pod sp.zn. 2112 C 31/2017, ve kterém byl proti žalovanému uplatňován stejný nárok, který je nyní uplatňován v tomto řízení, s pouhou odchylkou toho, jaké je žalované období. Jak vyplynulo z provedeného dokazování, soud prvního stupně v řízení vedeném pod sp.zn. 2112 C 31/2017 a to ve spojení s rozhodnutím odvolacího Krajského soudu v Brně č.j. 13 Co 51/2023-134 ze dne 4. 5. 2024, dospěl k závěru, že po skončení nájemní smlouvy byly pozemky žalobce žalovaným vyklizeny, ale již nebyly žádným jiným způsobem (protokolárním předáním, odevzdáním klíčů) žalobci předány. V takovémto případě není možné považovat užívání předmětu nájmu za ukončené. Ke stejnému závěru pak došel i zdejší soud v tomto řízení, když neshledal důvod se odchýlit od předešlého rozhodnutí v této věci, když má na základě provedeného dokazování rovněž za prokázané, že dříve existující nájemní smlouva byla s účinností k 30.4.2011 ukončena výpovědí žalobce. Předmětné pozemky žalovaným po skončení nájemního vztahu vyklizeny a předány nebyly. Za vyklizení a předání pozemku

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE]

žalobci nelze požadovat stav ani povědomí obou stran o tom, že nájemní vztah již skončil. Vzhledem k tomu, že žalovaný i po poučení dle ust. §118 o.s.ř. setrval na svých tvrzeních, že pozemky vyklidil, lze uzavřít, že k řádnému předání nemovitostí žalobci ze strany žalovaného jejich protokolárním převzetí a odevzdáním klíčů od přístupové brány nedošlo.

18. Pokud jde o zjišťování rozsahu užívání předmětných pozemků v rozhodné době, soud v zásadě vycházel z právních závěrů uvedených v usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 8. 8. 2019, č. j. 18 Co 231/2018-143, a v tomto směru žalovaného náležitě poučil ve smyslu ust. § 118a odst. 1, 3 o.s.ř., neboť důkazní břemeno o tom, že bývalý nájemce nadále věc neužívá nebo ji užívá v menším rozsahu je na bývalém nájemci, tj. v daném případě na žalovaném. Z hlediska principu legitimního očekávání soud neměl důvodu se odchýlit od závěrů obsažených v předchozím výše citovaném rozhodnutí zdejšího soudu vedeném pod sp. zn. 2112 C 31/2017, které se shoduje v podstatných znacích s nárokem, který žalobce uplatňuje v tomto řízení.

19. V tomto paralelním rozhodnutí dospěl soud k závěru, že je třeba zohlednit, že pozemky, které byly předmětem nájmu, a k jejichž odevzdání žalovaným žalobci řádně nedošlo, jsou součástí uzavřeného areálu, a žalovaný při skončení nájmu neodevzdal žalobci klíče od přístupu k nim. V důsledku tohoto chování žalovaného byl pak žalobce vyloučen z užívání svých nemovitých věcí, neboť žalovaný jako detentor nadále fakticky ovládal pozemky natolik, že to byl on, kdo mohl pozemky plně využívat, a naopak žalobce byl z užívání pozemků zcela vyloučen. Soud odkázal na konstantní judikaturu (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 3. 2012, sp.zn. 28 Cdo 1321/2011), podle níž jsou-li pozemky uzamčeny a oploceny, vzniká bezdůvodné obohacení tomu, kdo je učinil nepřístupnými, v plném jejich rozsahu. Ke stejným závěrům lze dojít i v tomto řízení, když faktický stav pozemků v období let 2011 až 2013, které byly předmětem nájmu, a k jejichž odevzdání žalovaným žalobci řádně nedošlo, byl shodný, jak v následujícím žalovaném období dle řízení vedené pod sp.zn. 2112 C 31/2017. I v této souzené věci se jednalo o pozemky, které jsou součástí uzavřeného areálu, což bylo zjištěno zejména místním šetřením ze dne 16.5.2018 a z tam soudem pořízených fotografií, ze kterých je zřejmý stav předmětných pozemků (viz. protokol o jednání na místě samém Brno, Křížová 12 na č.l. 87 spisu). V souladu s rozhodnutím ve věci sp.zn. 2112 C 31/2007, je pak skutečný rozsah užívání pozemků detentorem nerozhodný, a je rovněž irelevantní, v jaké stavu se nachází oplocení či zeď ohraničující pozemky, a zda ve skutečnosti byl přístup k nim pro jiné osoby možný či nikoliv. V souladu s uvedeným soud zamítl jako nadbytečné provedení k důkazu opětovného místního šetření na místě samém Brno, Křížová 12, stejně tak zamítnul provedení důkazu leteckým snímkem státního geodetického úřadu, a to ke zjištění skutečného stavu pozemků v rozhodném období. Jednak se již z provedeného místního šetření ze dne 16. 5. 2018 podává, že předmětné pozemky leží v nepřístupném areálu uzavřeném branou, jednak prostřednictvím místního šetření učiněného v současné době nelze zjistit stav pozemku v žalovaném období. Navíc soud opakuje, že, s ohledem na uvedené právní závěry v paralelního řízení, je nerozhodné, v jakém stavu se nachází oplocení či zeď ohraničující pozemky, a zda ve skutečnosti byl přístup k nim pro jiné osoby možný či nikoliv. Ze stejného důvodu soud neprováděl důkaz svědeckými výpovědi „nájemníků z okolních domů“ (jak navrhoval žalovaný na jednání soudu dne 28. února 2024) a svědeckou výpověď svědka [REDACTED]. Navíc soud nepovažuje za hospodárné v řízení, postupovat způsobem, že žalovaný nejprve v rámci dokazování rozsahu užívání pozemků, navrhne k důkazu čtení svědeckých výpovědí z připojeného spisu, takovýto důkaz považuje za dostačující pro prokázání svých tvrzení, výslovně netrvá na osobních výsledku uvedených svědků, a následně, když jsou navrženým způsobem důkazy provedeny, stanovisko změní a navrhuje osobní výsledky těchto svědků. Nicméně, jak bylo odkázáno, vzhledem k uzavřenému areálu, je skutečný rozsah užívání pozemků detentorem nerozhodný.

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED]

20. V řízení bylo prokázáno, že žalovaný tak v rozhodném období užíval pozemky žalobce v rozsahu tvrzeném žalobou (s výjimkou pozemku parc. č. 1692/2) bez právního důvodu a žalobci – ani přes výzvu – neuhradil ničeho. Žalobci tak vzniklo právo na vydání toho, oč se žalovaný obohatil v souladu § 451 odst. 1 občanského zákoníku, a to v podobě peněžité náhrady podle § 458 odst. 1 občanského zákoníku ve výši obvyklé ceny za užívání pozemku.
21. Jmenovaná znalkyně stanovila obvyklou cenou pozemku (uvnitř areálu) ve výši 6.370 Kč/m², když při určení obvyklé ceny vycházela ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle něhož se stavební pozemek oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Ceny uváděné v cenových mapách jsou v podstatě cenami obvyklými, a to s přihlédnutím k nemožnosti znalkyně se dostat k případnému srovnávacímu materiálu s ohledem na dobu, která v mezidobí uplynula. V tomto směru soud vyšel ze závěrů znaleckého posudku a zamítnul návrh strany žalované na provedení důkazu nájemních smluv za žalované období, tak aby mohlo být postupováno metodou porovnávání. Soud, vedle uvedeného, zohlednil výpověď znalkyně, dle které by tímto postupem došla k obdobné výši ceny obvyklé, což vychází z její předchozí znalecké zkušenosti. Vedle toho sám žalobce požadoval obvyklou cenu nájmu nižší, než byla zjištěna znalkyní. Stanovení hodnoty 4 % znalkyně dostatečně obhájila charakterem, umístěním a způsobem užívání pozemku. Obvyklá výše nájemného tak v rozhodném období činila 260 Kč, resp. 67 Kč/m²/rok. Soud tedy žalobě vyhověl (vyjma pozemku parc. č. 1692/2), přičemž žalobce požadoval částku nižší a soud byl vázán návrhem žalobce dle § 153 odst. 2 OSŘ. Jelikož žalovaný nesplnil platební povinnost ve stanovené lhůtě, když bylo prokázáno i doručení výzvy k úhradě, dostal se jejím uplynutím do prodlení podle § 1968 OZ a byl povinen spolu s jistinou zaplatit i úrok z prodlení podle § 1970 OZ ve výši dle § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Lhůtu k plnění soud určil podle § 160 odst. 1 OSŘ.
22. Soud pak ve shodě s rozhodnutím ve věci sp.zn. 2112 C 31/2017 naopak výrokem II. zamítnul návrh žalobce na úhradu užívání pozemku parc. č. 1692/2, neboť tento pozemek se nachází mimo uzavíratelný areál, pozemek byl celou dobu volně přístupný a rovněž je celou dobu užíván blíže nespecifikovaným okruhem osob v rámci obecného užívání pozemku. Náhradu za užívání tohoto pozemku proto nepřiznal.
23. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto dle ust. § 142 odst. 3 občanského o.s.ř. ve spojení s nálezem Ústavního soudu ze dne 7. 10. 2014 sp.zn. Pl. ÚS 39/13, podle výsledku sporu tak, že povinnost k jejich náhradě byla uložena žalovanému, neboť žalobce byl ve věci neúspěšný v poměrně nepatrné části (3,4 %). Při stanovení výše náhrady nákladů řízení soud jednak vyšel z rozhodnutí Krajského soudu v Brně č.j. 13 Co 51/2023-134 ze dne 4. května 2023, a dále z judikatury Ústavního soudu i soudu Nejvyššího týkající se problematiky účelnosti zastupování statutárních měst (a dalších veřejnoprávních korporací a orgánů) advokáty. V tomto směru podle ustálené rozhodovací praxe obou výše uvedených soudů platí, že při posuzování účelnosti v řízení vynaložených nákladů na právní zastoupení advokátem je třeba zvažovat i to, kdo se nechal takto zastoupit (personální kritérium). Přitom nejenom v případě státu či jiných veřejných institucí hospodařícími s veřejnými prostředky, ale i u statutárních měst lze presumovat existenci dostatečného materiálního i personálního vybavení a zabezpečení k tomu, aby byla schopna kvalifikovaně hájit svá rozhodnutí, práva a zájmy bez toho, že by musela využívat právní pomoci advokátů; není-li jimi v příslušném řízení prokázán opak, nejsou náklady na zastoupení advokátem náklady účelně vynaloženými (srov. například nález Ústavního soudu ze dne 23. 11. 2010, sp.zn. III. ÚS 2984/09, nález téhož soudu ze dne 14. 3. 2013, sp.zn. II. ÚS 376/12, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 1. 2016, sp.zn. 28 Cdo 1151/2015, či usnesení téhož soudu ze dne 11. 7. 2017, sp.zn. 28 Cdo 993/2017).

Není však účelem právě reprodukování judikatury vysokých soudů „en bloc odejmout statutárním městům právo na náhradu nákladů řízení v případě úspěchu ve věci“ (usnesení Ústavního soudu ze dne 19. 9. 2017, sp.zn. IV. ÚS 2016/17) s tím, že možnost přiznání náhrady nákladů vynaložených na zastupování advokátem je v případě statutárního města omezena na mimořádně složité věci mimo běžnou agendu jeho zaměstnanců (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 10. 2017, sp.zn. 28 Cdo 315/2017). Z výše zmíněné nutnosti prokázat účelnost zastoupení advokátem v každé konkrétní věci navíc vyplývá potřeba přihlídnutí k individuálním okolnostem případu. Účelnost zastupování advokátem v souzené věci jednak nebyla tvrzena, jednak soud neshledal ve věci další individuální okolnosti svědčící o účelnosti vynaložených nákladů na advokáta a nebylo namístě žalobci coby statutárnímu městu přiznat náhradu nákladů řízení vynaložených na zastupování advokátem.

24. Náklady řízení žalobcem účelně vynaložené pak činí částku představující uhrazený soudní poplatek za žalobu ve výši 20.240 Kč a soudní poplatek za odvolání ve výši 20.240 Kč. Dále náhrada nákladů řízení spočívá ve výši 300 Kč za jeden úkon učiněný v řízení (žalobní návrh, účast na jednání soudu dne 25. 6. 2014, účast u jednání soudu dne 5. 11. 2014, písemné podání ze dne 28. 12. 2016, účast u jednání soudu dne 3. 5. 2017, písemné podání ze dne 2. 6. 2017, účast u jednání soudu dne 27. 11. 2017, účast u jednání soudu 26. 2. 2018, účast u soudního jednání dne 18. 4. 2018, účast na místním šetření dne 16. 5. 2018, písemné podání ze dne 1. 6. 2018, účast u jednání soudu dne 6. 6. 2018, odvolání žalobce ze dne 14. 9. 2018, písemné podání ze dne 17. 10. 2018, účast u jednání odvolacího soudu dne 8. 8. 2019, písemné podání ze dne 7. 7. 2020, písemné podání ze dne 1. 7. 2021, účast u jednání soudu dne 19. 1. 2022, účast u jednání soudu dne 6. 4. 2022, účast u jednání soudu dne 28. 2. 2024), tj. ve výši 6.000 Kč, a to ve smyslu vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 254/2015 Sb., o stanovení výše paušální náhrady pro účely rozhodování o náhradě nákladů řízení v případech podle § 151 odst. 3 občanského soudního řádu. Výše náhrady nákladů řízení, kterou je žalovaný povinen zaplatit žalobci k rukám jeho zástupce podle § 149 odst. 1 OSŘ ve lhůtě podle § 160 odst. 1 OSŘ, činí 46.480 Kč.

25. Náklady řízení dle § 137 odst. 1 o.s.ř. představují kromě jiného rovněž náklady vynaložené státem za doplňující vyjádření znalce u jednání soudu, přičemž toto znalečné následně nese neúspěšná strana sporu. Jak bylo uvedeno ve výroku VI. rozsudku, o výši těchto nákladů státu bude následně rozhodnuto samostatným usnesením.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je přípustné odvolání do patnácti dnů od doručení jeho písemného vyhotovení, ke Krajskému soudu v Brně prostřednictvím Městského soudu v Brně.

Nesplní-li povinný dobrovolně povinnost uloženou mu tímto rozhodnutím, může se oprávněný domáhat výkonu rozhodnutí nebo exekuce (§ 251 OSŘ).

Brno 6. března 2024

[Redacted signature]

Shodu s prvopisem potvrzuje [Redacted signature]



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

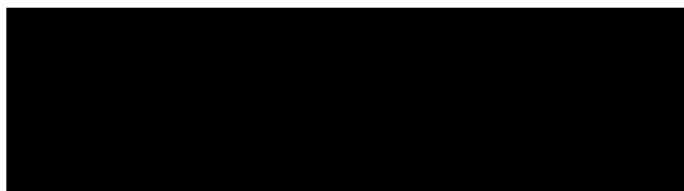
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu [redacted] a soudců [redacted] ve věci

žalobce: **statutární město Brno**, IČO 44992785
sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 601 67 Brno



proti
žalovanému:



o zaplacení 404 800 Kč s příslušenstvím

o odvolání žalovaného proti rozsudku Městského soudu v Brně ze dne 6. 3. 2024, č. j. 219 C 57/2013-236,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně **se** v odvoláním napadených výrocích I, II a IV **potvrzuje**.
- II. Žalovaný je povinen nahradit žalobci náklady odvolacího řízení ve výši 300 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku, k rukám zástupce žalobce.

Odůvodnění:

1. V záhlaví uvedeném rozsudku Městský soud v Brně (dále též jen „soud prvního stupně“) uložil žalovanému povinnost, aby žalobci zaplatil 391 160 Kč s tamtéž specifikovaným příslušenstvím
Shodu s prvopisem potvrzuje: [redacted]

(výrok I), zamítl žalobu co do požadovaných 13 640 Kč s příslušenstvím (výrok II), uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení 46 480 Kč (výrok III) a taktéž uložil žalovanému povinnost zaplatit České republice – Městskému soudu v Brně náklady řízení, které budou specifikovány v samostatném usnesení (výrok IV).

2. Soud prvního stupně tak rozhodl o žalobě podané již v roce 2013, kterou se žalobce domáhal vydání bezdůvodného obohacení za užívání pozemků v jeho vlastnictví žalovaným bez právního důvodu, a to za období od 23. 5. 2011 do 22. 5. 2013. Mělo se jednat o pozemky parcelních čísel 927, 928/2, 1692/2 a dále část pozemku parcelního čísla 928/1, všech v katastrálním území Staré Brno (dále též jen „předmětné pozemky“ nebo jen „pozemky“). Původně byla mezi účastníky řízení uzavřena smlouva, na jejímž základě byl žalovaný oprávněn předmětné pozemky užívat (nájemní smlouva). Tento závazkový právní vztah mezi účastníky byl však ukončen ke dni 30. 11. 2011 z důvodu výpovědi smlouvy ze strany žalobce. Ten v řízení tvrdil, že předmětné pozemky nebyly po skončení nájmu žalovaným vyklizeny a předány zpět žalobci, přičemž bezdůvodné obohacení získané žalovaným na jeho úkor vyčíslil na 220 Kč za m² a rok. Žalovaný až na uzavření nájemní smlouvy se žalobcem vše popíral, uváděl, že si nemovitosti žalobce skutečně pronajal, ale že žalobce chtěl zvýšit nájemné, s čímž žalovaný nesouhlasil s tím, že po skončení nájmu předmětné pozemky vyklidil a předal je žalobci.
3. Soud prvního stupně při svém rozhodování vycházel ze závazného právního názoru odvolacího soudu vyjádřeného v usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 8. 8. 2019, č. j. 18 Co 231/2018-143, a spočívajícího v tom, že žalovaný nesplnil svoji povinnost danou mu § 682 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále též jen „obč. zák.“), tedy vrátit věc po skončení nájmu pronajímateli, neboť za splnění této povinnosti nelze považovat její vyklizení, ani její opuštění. Užívání předmětných pozemků tedy nebylo možno považovat za ukončené.
4. Soud první instance žalovaného vyzval k doplnění tvrzení a návrhů na provedení dokazování, avšak žalovaný ohledně předání předmětných pozemků ničeho nedoplnil a serval na svých původních stanoviscích. Odkázal pouze na svá tvrzení učiněná v řízeních vedených před Městským soudem v Brně pod sp. zn. 2112 C 31/2017 (v němž byl řešen spor mezi týmiž účastníky o vydání bezdůvodného obohacení za užívání předmětných pozemků žalovaným za období od 23. 5. 2015 do 22. 5. 2017) a sp. zn. 33 C 226/2021 (v němž se žalovaný domáhá zřízení práva nezbytné cesty přes předmětné pozemky).
5. Soud prvního stupně dospěl ke skutkovému zjištění, že dříve mezi účastníky řízení uzavřená nájemní smlouva byla s účinností k 30. 4. 2011 ukončena výpovědí žalobce, přičemž však po skončení tohoto nájemního vztahu nebyly pozemky žalovaným vyklizeny a žalobci předány. Předmětné pozemky jsou součástí uzavřeného areálu a žalovaný při skončení nájmu neodevzdal klíče od vstupu k nim. V důsledku toho byl žalobce vyloučen z jejich užívání, neboť žalovaný jako detentor tyto pozemky nadále fakticky ovládal natolik, že to byl on, kdo mohl pozemky plně užívat. Skutečný rozsah užívání pozemků žalovaným jako detentorem je potom nerozhodný a je rovněž irelevantní, v jakém stavu se nachází oplocení nebo zeď ohraničující pozemky a zda ve skutečnosti byl přístup k nim pro jiné osoby možný či nikoliv. S výjimkou pozemku parcelního čísla 1692/2 (který se nachází mimo uzavřený areál, který byl volně přístupný a který byl po celou dobu užíván okruhem blíže nespecifikovaných osob v rámci obecného užívání pozemku) tak žalovaný užíval pozemky žalobce v rozsahu tvrzeném v žalobě, a to bez právního důvodu. Žalobci tak vzniklo podle soudu prvního stupně právo na vydání toho, oč se žalovaný na jeho úkor tímto užíváním předmětných pozemků obohatil.
6. Co se týče rozsahu bezdůvodného obohacení, soud prvního stupně vycházel ze znaleckého posudku [redacted] ze dne 22. 8. 2022, č. 0810-023/2022 (která byla ustanovena znalkyní v řízení vedeném u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 2112 C 31/2017). Ta stanovila obvyklé nájemné předmětných pozemků v daném místě a čase ve výši 6 370 Kč za m², přičemž

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted]

vycházela z cenové mapy, nikoliv z porovnávací metody. Vycházela tedy ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Soud prvního stupně k tomu uvedl, že ceny dle cenových map jsou v podstatě cenami obvyklými a znalkyně nemohla získat přístup k případnému srovnávacímu materiálu s ohledem na čas, který v mezidobí uplynul. Soud první instance proto vyšel ze závěrů jmenované znalkyně a zamítl důkazní návrhy žalovaného na provedení důkazu nájemními smlouvami ze žalovaného období, aby mohlo být postupováno metodou srovnávací. Podle soudu prvního stupně sám žalobce navíc požadoval nárok dle obvyklé ceny nájmu, která byla nižší než závěry znalkyně.

7. Prvoinstanční soud žalobu zamítl toliko co do žalobcem požadovaného vydání bezdůvodného obohacení vzniklého žalovanému tím, že měl užívat pozemek parcelního čísla 1692/2, neboť tento pozemek se nacházel mimo uzavíratelný areál, byl po celou dobu volně přístupný a byl rovněž po celou dobu užíván blíže nespecifikovaným okruhem osob v rámci obecného užívání pozemku.
8. Proti tomuto rozsudku, co do jeho výroků I, III a IV, podal žalovaný odvolání namítaje, že soud prvního stupně nezohlednil, že po skončení nájmu žalovaný přestal užívat předmětné pozemky, resp. využíval je jen k průchodu ke své nemovitosti, a to jen v rozsahu, který byl nezbytně nutný. Tyto pozemky byly rovněž přístupné třetím osobám, a žalobce tak nebyl z jejich užívání vyloučen, přičemž se o jejich užívání nijak aktivně ani nezajímal. Žalovaný dále tvrdil, že po ukončení nájemního vztahu předmětné pozemky vyklidil a žalobci nijak nebránil, aby se ujal plné držby. Zopakoval, že pouze přes tyto pozemky procházel ke své nemovitosti, která není jinak přístupná. Branka v plotě mezi veřejnou komunikací a předmětnými pozemky byla vždy otevřená; byla-li uzavřena větší brána v tomto oplocení, pak se tak nestalo vinou žalovaného či jeho přičiněním. Žalobce pak nikdy nedal žalovanému na vědomí, že k pozemkům nemá přístup. Žalovaný hodnotí napadené rozhodnutí jako přepjatý formalismus, neboť soud prvního stupně opřel své závěry toliko o to, že žalovaný žalobci protokolárně nepředal klíče od brány v oplocení, které navíc žalovaný neměl k dispozici. Žalovaný připustil, že předmětné pozemky byly sice ohrazeny ploty, avšak sám žalovaný žádné rozhrady nevybudoval. Navíc bylo toto oplocení poškozené, místy vymizelé, areál nebyl nijak hlídán a nelze hovořit o tom, že byl uzavřen. Pozemky tak podle názoru žalovaného byly přístupny nejen žalobci, ale i jiným osobám (ostatně po celou dobu zde byly obsluhované billboardy, které jsou na pozemcích umístěny). Žalovaný dále tvrdil, s odkazem na výpověď svědka [REDACTED] provedenou v řízení vedeném u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 2112 C 31/2017, že v areálu zaparkovaná vozidla byla po skončení nájemního vztahu odvezena a areál nebyl pro vozidla přístupný, protože velká brána byla uzamčena a žalovaný od ní neměl klíče. Svědek [REDACTED] pak podle žalovaného uvedl, že klíče od brány předal „paní z města.“ Žalovaný namítl neprovedení důkazů výsledkem svědků [REDACTED] a dále nájemců z okolních nemovitostí. Dále žalovaný uvedl, že i kdyby měl soud prvního stupně za to, že se obohatil na úkor žalobce občasnou chůzí přes předmětné pozemky, pak to nelze srovnávat s plnohodnotným užíváním pozemků v celé jejich výměře. Žalovaný vznesl rovněž výhrady vůči znaleckému posudku [REDACTED] s tím, že sama znalkyně měla uvést, že znalecký posudek byl vypracován poněkud nestandardní metodou, přičemž soud nevyhověl důkaznímu návrhu žalovaného, aby žalobci bylo uloženo předložení nájemních smluv, na jejichž základě pronajímá v dané lokalitě mnoho nemovitostí. Uvedená znalkyně podle žalovaného rovněž neměla pro vypracování znaleckého posudku potřebnou kvalifikaci, neboť je znalkyní v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, avšak pro zpracování znaleckého posudku by bylo třeba znalce se specializací stanovení výše nájemného z bytů, nebytových prostor, pozemků a úhrady za služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor. Žalovaný navrhl, aby odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu zcela zamítne, eventuálně aby napadený rozsudek zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Shodu s prvopisem potvrzuje: [REDACTED]

9. Žalobce ve vyjádření k odvolání (prezentovaném u jednání odvolacího soudu) uvedl, že se žalovaným jednali dlouze, avšak neúspěšně o uzavření nové nájemní smlouvy o užívání předmětných pozemků. Původní nájemní smlouva byla uzavřena za účelem užívání předmětných pozemků jako zázemí haly žalovaného, nikoliv tedy jen za účelem přístupu k této hale. K pozemkům není přístup odjinud. Žalobce není povinen prokazovat výši ušlého zisku, neboť se nedomáhá náhrady škody ve formě ušlého zisku, nýbrž vydání bezdůvodného obohacení. Rozsudek soudu prvního stupně je ve věci samé správný, přičemž žalobce poukázal i na již pravomocně skončené řízení, v němž se žalobce domohl po žalovaném vydání bezdůvodného obohacení za užívání předmětných pozemků, jen za jiné období. Navrhl, aby byl rozsudek soudu prvního stupně potvrzen.
10. Krajský soud v Brně jako soud odvolací (§ 10 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů – dále též jen „o. s. ř.“), po zjištění, že odvolání bylo podáno v zákonné odvolací lhůtě (§ 204 odst. 1 o. s. ř.), osobou k tomu oprávněnou (§ 201, 202 o. s. ř. *a contrario*) a že směřuje proti rozhodnutí, proti němuž je odvolání přípustné, dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.
11. Žalovaný co do základu nároku uplatněného žalobcem pouze znovu opakuje své, již dříve vznesené, výhrady, které však byly v odvoláním napadeném rozsudku soudu prvního stupně pečlivě vyvráceny, a to i s odkazem na ustálenou rozhodovací praxi Nejvyššího soudu a s poukazem na závazný právní názor vyslovený v předchozím kasačním rozhodnutí odvolacího soudu.
12. Nezbyvá tedy než zopakovat, že podle judikatorních závěrů obsažených v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 13. 3. 2012, sp. zn. 28 Cdo 1321/2011 (zde uváděná rozhodnutí Nejvyššího soudu jsou veřejnosti přístupná na internetových stránkách www.nsoud.cz), které se vztahují k předchozí právní úpravě obsažené v zákoně č. 40/1964 Sb., vzniká bezdůvodné obohacení i tomu, kdo svým jednáním dosáhl na úkor vlastníka postavení detentora jeho pozemku tím, že celý oplocený pozemek uzamkl a učinil jej přístupným pro sebe a svou potřebu, a to bez ohledu na to, nakolik intenzivně jej skutečně užíval (jakou plochu, jak často, případně kolikrát konkrétně se na něm zdržoval). I v takovém případě se výše bezdůvodného obohacení musí odvíjet od výše nájemného odpovídající nájemní smlouvě v daném místě, čase ve vztahu k celému pozemku (srovnej rovněž i dřívější rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 1. 2008, sp. zn. 30 Cdo 199/2007).
13. Nutno též zdůraznit, že předpokladem vzniku bezdůvodného obohacení není protiprávní úkon obohaceného ani jeho zavinění, nýbrž objektivně vzniklý stav obohacení, k němuž došlo způsobem, který právní řád neuznává (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 2. 2014, sp. zn. 28 Cdo 2746/2013).
14. Jestliže tedy žalobce netvrdil, resp. neprokázal, že po skončení nájemního vztahu se žalobcem, jehož předmětem bylo oprávnění žalovaného užívat dotčené pozemky, tyto pozemky, které jsou součástí uzavřeného areálu, řádně žalobci jako vlastníkově nepředal, a neumožnil mu tak faktické ovládání těchto pozemků a přístup k nim, pak je nerozhodné, v jakém rozsahu sám tyto pozemky po uvedené dobu užíval, popřípadě kdo zároveň s ním tyto pozemky užíval, resp. měl na ně přístup. Žalovaný přitom sám ve svém odvolání uvádí, že předmětné pozemky jsou oploceny, přičemž odvolací soud dodává, že je v daném případě nedůležité, kdo toto oplocení (slovy žalovaného „rozhrady“) vybudoval. Také není rozhodné to, zda to byl právě žalovaný, kdo způsobil následné uzavření přístupové cesty k pozemkům, jestliže předešle tento přístup k pozemkům evidentně měl a disponoval jím i následně, jestliže sám tvrdí, že tyto pozemky (byť omezeně) k přístupu do své haly užíval i později. Tvzení žalovaného jsou navíc v tomto směru poněkud nekonzistentní, uvádí-li na jednu stranu, že velká brána od areálu byla uzamčena a že žalovaný od ní neměl klíče, na druhou stranu však tvrdí, že své automobily zaparkované uvnitř areálu (na předmětných pozemcích) po skončení nájemního vztahu se

Shodu s prvopisem potvrzuje: [REDACTED]

žalobcem odvezl. To však zřejmě mohl učinit právě pouze skrze uvedenou bránu, a je proto přinejmenším pochybné tvrzení žalovaného, že od velké brány sloužící ke vjezdu do uzavřeného areálu neměl klíče.

15. Odvolací soud se ztotožňuje se stanoviskem soudu prvního stupně, že z výše uvedených důvodů nebylo třeba provádět dokazování výsledkem svědků [REDAKCE] a nájemníků z okolních domů, neboť ti byli žalovaným navrhováni zejména za účelem prokázání jeho tvrzení o tom, v jakém rozsahu žalovaný po ukončení nájemního vztahu předmětné pozemky užíval, resp. ohledně možnosti přístupu žalobce na tyto pozemky přes vedlejší dům. Jak již bylo konstatováno shora, tato tvrzení – i kdyby byla prokázána – by na rozhodnutí soudu ve věci samé nemohla mít žádný vliv.
16. Rovněž tak apelační soud nesdílí výhrady žalovaného stran stanovení výše bezdůvodného obohacení na základě znaleckého posudku znalkyně [REDAKCE]. Tato znalkyně byla soudem prvního stupně vyslechnuta, řádně a přesvědčivě zdůvodnila svůj postup při zpracování znaleckého posudku, jakož i užitou metodu, na základě níž zjistila (stanovila) obvyklou výši nájemného za předmětné pozemky. Jmenovaná znalkyně vycházela z cenové mapy z důvodu většího časového odstupu od zkoumané doby, v níž došlo ke vzniku bezdůvodného obohacení, z kteréhožto důvodu jí nebyly k dispozici dostatečné podklady pro využití metody srovnávací. Nadto rovněž při svém výsledku u soudu prvního stupně dne 28. 2. 2024 vyslovila a odůvodnila závěr, podle kterého by za využití metody srovnávací byl výsledek znaleckého zkoumání podle jejich zkušeností obdobný (viz č. l. 218 spisu soudu prvního stupně *in fine*).
17. Ani námitky žalovaného vztahující se k nedostatečné kvalifikaci uvedené znalkyně nepovažuje odvolací soud za důvodné. Ta má, resp. měla, podle výpisu ze seznamu znalců, tlumočnicků a překladatelů vedeného Ministerstvem spravedlnosti předloženého žalovaným zapsaný mimo jiné znalecký obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, kteréžto odvětví však bylo na základě přílohy č. 1 k vyhlášce Ministerstva spravedlnosti č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, ponechána bez specializací. Specializace uváděná žalovaným (tedy stanovení výše nájemného z bytů, nebytových prostor, pozemků a úhrady za služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor) pak do této vyhlášky pojata nebyla, a tudíž není důvodu se domnívat, že by výše jmenovaná znalkyně nedisponovala dostatečnou kvalifikací pro podání kýženého znaleckého posudku.
18. Odvolací soud tedy dospěl k závěru, že rozsudek soudu prvního stupně je správný, a proto jej podle § 219 o. s. ř. v odvoláním napadených výrocích potvrdil. Ohledně nákladových výroků odvolací soud odkazuje na přílehlavé odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně.
19. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 224 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s § 142 odst. 1 o. s. ř. Žalovaný jako v odvolacím řízení neúspěšný účastník je povinen nahradit žalobci coby účastníkovi úspěšnému náklady účelně vynaložené v rámci řízení o odvolání. Přitom odvolací soud, stejně jako soud prvního stupně, vycházel ze závěru, že náklady vynaložené žalobcem v tomto řízení na zastupování advokátem nebyly účelné, neboť pro vedení soudních sporů s podobným předmětem (tedy úhrada nájemného za bytové či nebytové prostory, popřípadě vydání bezdůvodného obohacení za užívání takových prostor) by měl být žalobce coby statutární město personálně i odborně vybaven, ježto lze předpokládat, že řešení podobných právních problémů spadá do běžné gesce žalobce. V tomto ohledu lze odkázat i na judikaturu Ústavního soudu a Nejvyššího soudu uvedenou v odstavci 23 odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně).
20. Žalobci tak odvolací soud přiznal podle § 151 odst. 3 o. s. ř. ve spojení s § 2 odst. 3 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 254/2015 Sb., o stanovení výše paušální náhrady pro účely

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE]

rozhodování o náhradě nákladů řízení v případech podle § 151 odst. 3 občanského soudního řádu a podle § 89a exekučního řádu, ve znění pozdějších předpisů, paušální náhradu za jeden úkon (účast na jednání odvolacího soudu) ve výši 300 Kč. Tuto částku je žalovaný povinen zaplatit žalobci k rukám jeho zástupce (§ 149 odst. 1 o. s. ř.).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je dovolání přípustné za předpokladu, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe Nejvyššího soudu (dovolacího soudu) nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak. Dovolání se podává k Nejvyššímu soudu prostřednictvím soudu, který rozhodoval ve věci v prvním stupni, ve lhůtě do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu.

Samostatně jen proti výroku II tohoto rozsudku není dovolání přípustné.

Nebude-li plněno dobrovolně, co ukládá vykonatelný rozsudek, lze se plnění v něm uloženého domáhat cestou soudního výkonu rozhodnutí nebo exekuce.

Brno 22. květen 2025



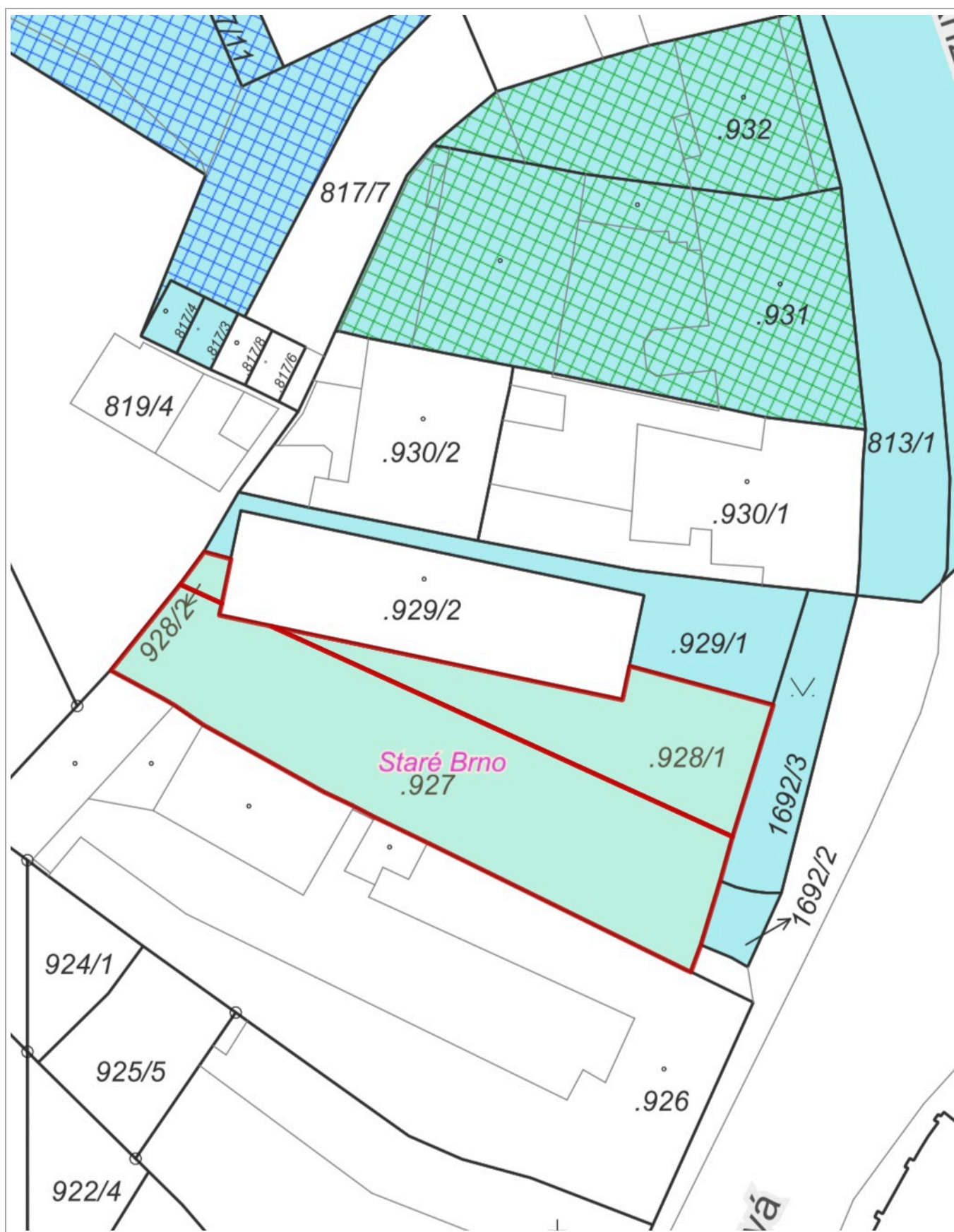
Shodu s prvopisem potvrzuje:





0 10 m 20 m

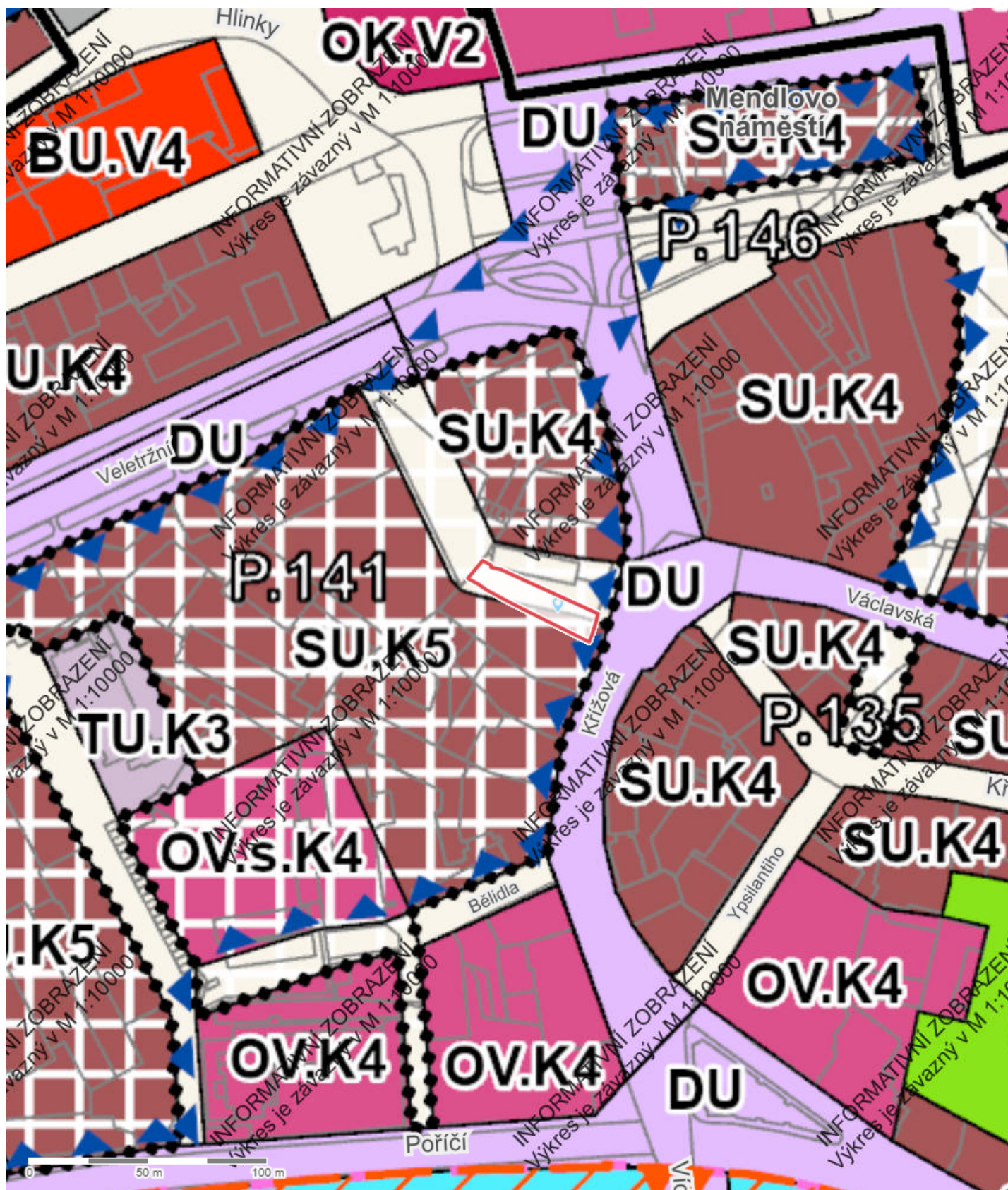
1 : 472



0 10 m 20 m

1 : 472

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. .927, k.ú. Staré Brno



Parcela

Katastrální území	Staré Brno
Číslo parcely	.927
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	zbořeniště
Výměra dle KN	631 m ²
Výměra dle geometrie	633 m ²
Stav parcely k	01.08.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha přestavby
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	SU
Název RZV	Smíšené obytné všeobecné
Struktura zástavby	kompaktní
Výšková úroveň zástavby	12-28 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	185 m ² (29%)

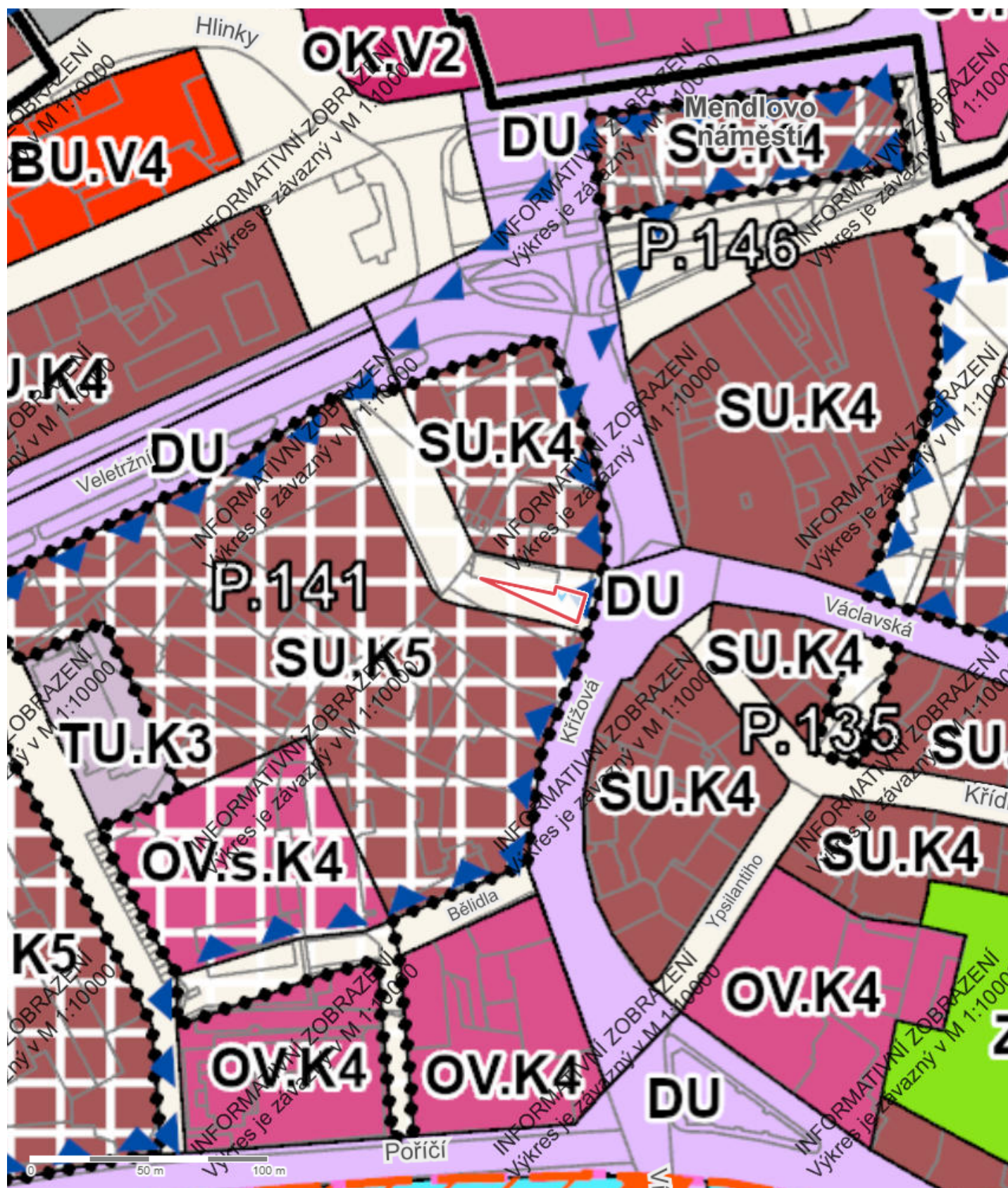
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha přestavby
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	PU
Název RZV	Veřejná prostranství všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	448 m ² (71%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z2.11 Staré Brno
Rozvojová lokalita	SB-1 Rybářská-Mendlovo náměstí-Křížová
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	VD.097
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. .928/1, k.ú. Staré Brno



Parcela

Katastrální území	Staré Brno
Číslo parcely	.928/1
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	zbořeniště
Výměra dle KN	255 m ²
Výměra dle geometrie	255 m ²
Stav parcely k	01.08.2025

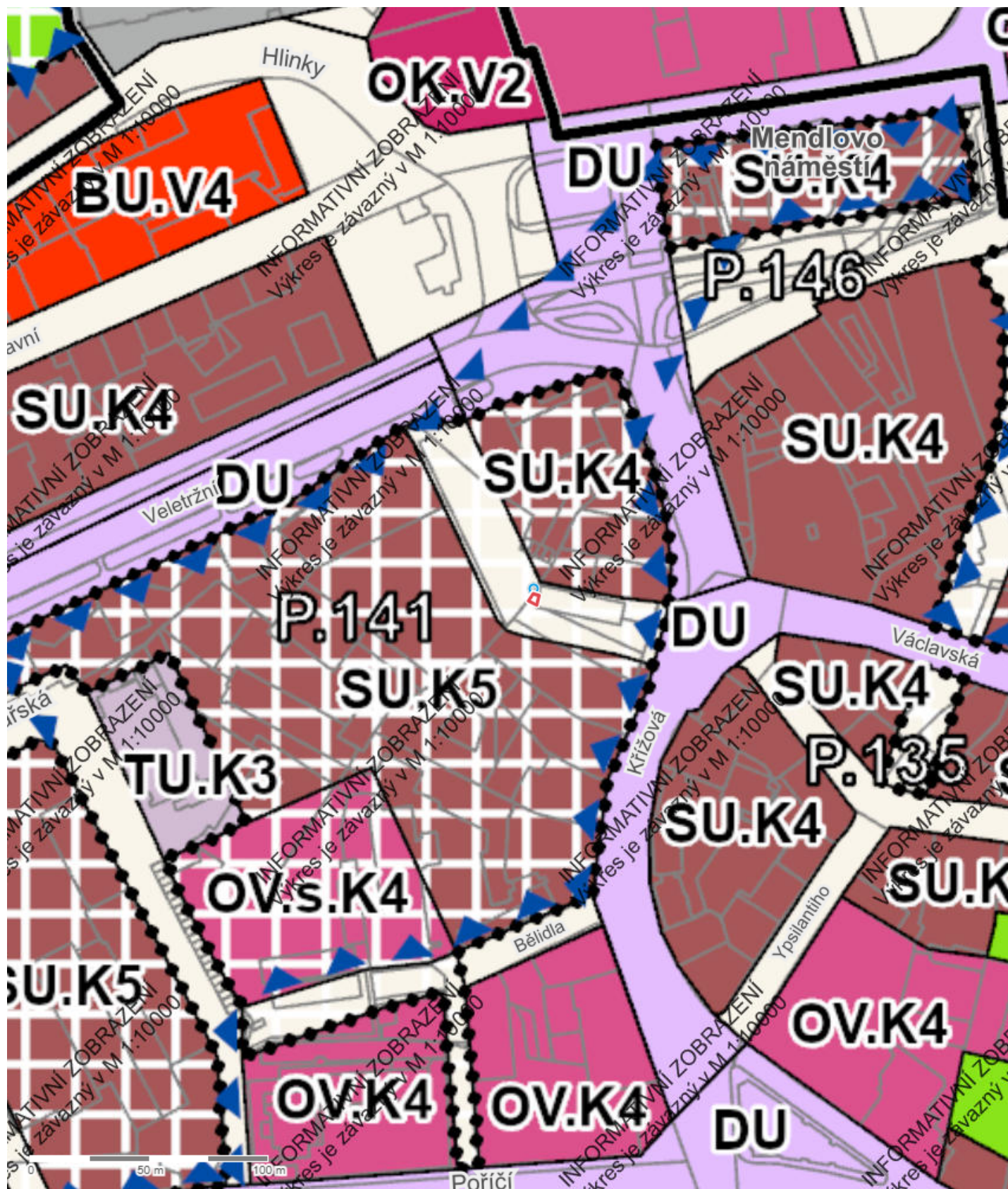
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha přestavby
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	PU
Název RZV	Veřejná prostranství všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	255 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z2.11 Staré Brno
Rozvojová lokalita	SB-1 Rybářská-Mendlovo náměstí-Křížová
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	VD.097
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. .928/2, k.ú. Staré Brno



Parcela

Katastrální území	Staré Brno
Číslo parcely	.928/2
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	zbořeniště
Výměra dle KN	12 m ²
Výměra dle geometrie	12 m ²
Stav parcely k	01.08.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha přestavby
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	PU
Název RZV	Veřejná prostranství všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	12 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z2.11 Staré Brno
Rozvojová lokalita	SB-1 Rybářská-Mendlovo náměstí-Křížová
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	VD.097
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

dohoda č.

Statutární město Brno

IČO: 449 92 785

se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

za statutární město Brno Mgr. Nikol Wagnerová, vedoucí Majetkového odboru MMB, na základě pověření R9/.... schůze Rady města Brna ze dne2025

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

č. účtu: 111 158 222/0800

V. S.

(dále jako „věřitel“)

a

(dále jako „dlužník“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Dohodu o splátkách

I.

1. Věřitel je výlučným vlastníkem pozemků:

- p. č. 927, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, o výměře 631 m²,
 - p. č. 928/1, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, o výměře 255 m², ze kterého dlužník užívá část o výměře 246 m²,
 - p. č. 928/2, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, o výměře 12 m²,
- vše k. ú. Staré Brno, obec Brno (dále jako „pozemky města Brna“).

3. Věřitel vyzval opakovaně dlužníka k úhradě za bezesmluvní užívání pozemků města Brna. Jelikož dlužník úhradu za bezesmluvní užívání neuhradil, podal věřitel k Městskému soudu v Brně žalobu.

4. Městský soud v Brně vydal dne 6. 3. 2024 rozsudek, č.j. 219 C 57/2013-236, na základě kterého bylo dlužníkovi, jakožto žalovanému, uloženo, aby věřiteli, jakožto žalobci, uhradil částku ve výši 391 160 Kč s úrokem z prodlení ve výši 7,05 % ročně z částky ve výši 391 160 Kč ode dne 23. 5. 2013 do zaplacení a dále náhradu nákladů řízení ve výši 46 480 Kč.

Dlužník proti výše uvedenému rozsudku Městského soudu v Brně podal odvolání, o kterém rozhodl Krajský soud v Brně rozsudkem ze dne 22. 5. 2025, č. j. 18 Co 248/2024-266 tak, že výše uvedený rozsudek Městského soudu v Brně byl potvrzen a dlužníkovi byla dále uložena povinnost uhradit věřiteli náklady odvolacího řízení ve výši 300 Kč.

Dlužník dosud věřiteli nic neuhradil.

5. Na základě výše uvedených rozsudků Městského soudu v Brně a Krajského soudu v Brně vznikl věřiteli nárok na úhradu:

- částky ve výši 391 160 Kč;

- úroků z prodlení ve výši 7,05 % z částky ve výši 391 160 Kč ode dne 23. 5. 2013 do zaplacení. Tento úrok z prodlení je v této dohodě vypočten ke dni 25. 11. 2025, tj. ke dni splatnosti první splátky, a činí částku ve výši 345 049,74 Kč;
- náhrady nákladů řízení ve výši 46 480 Kč;
- náhrady nákladů odvolacího řízení ve výši 300 Kč.

6. Dluh, který je předmětem této dohody o splátkách, představuje částku v celkové výši 782 989,74 Kč (slovy: sedm set osmdesát dva tisíc devět set osmdesát devět korun českých a sedmdesát čtyři haléřů), která sestává z neuhrazené částky za bezesmluvní užívání pozemků města Brna v celkové výši 391 160 Kč, z úroků z prodlení ve výši 345 049,74 Kč, z nákladů řízení ve výši 46 480 Kč a 300 Kč, vše přiznáno věřiteli výše uvedenými rozsudky Městského soudu v Brně a Krajského soudu v Brně.

II.

1. Věřitel a dlužník se dohodli na úhradě dluhu v celkové výši 782 989,74 Kč specifikovaného v čl. I. odst. 6. této dohody v následujících 30 splátkách splatných měsíčně vždy k 25. dni měsíce počínaje měsícem listopadem 2025:

Splátka č.	Splatnost	Výše splátky v Kč
1.	25. 11. 2025	26 500 Kč
2.	25. 12. 2025	26 500 Kč
3.	25. 1. 2026	26 500 Kč
4.	25. 2. 2026	26 500 Kč
5.	25. 3. 2026	26 500 Kč
6.	25. 4. 2026	26 500 Kč
7.	25. 5. 2026	26 500 Kč
8.	25. 6. 2026	26 500 Kč
9.	25. 7. 2026	26 500 Kč
10.	25. 8. 2026	26 500 Kč
11.	25. 9. 2026	26 500 Kč
12.	25. 10. 2026	26 500 Kč
13.	25. 11. 2026	26 500 Kč
14.	25. 12. 2026	26 500 Kč
15.	25. 1. 2027	26 500 Kč
16.	25. 2. 2027	26 500 Kč
17.	25. 3. 2027	26 500 Kč
18.	25. 4. 2027	26 500 Kč
19.	25. 5. 2027	26 500 Kč
20.	25. 6. 2027	26 500 Kč
21.	25. 7. 2027	26 500 Kč
22.	25. 8. 2027	26 500 Kč
23.	25. 9. 2027	26 500 Kč
24.	25. 10. 2027	26 500 Kč
25.	25. 11. 2027	26 500 Kč
26.	25. 12. 2027	26 500 Kč
27.	25. 1. 2028	26 500 Kč
28.	25. 2. 2028	26 500 Kč
29.	25. 3. 2028	26 500 Kč
30.	25. 4. 2028	14 489,74 Kč

2. Splátka je uhrazena řádně a včas, jestliže bude nejpozději v den splatnosti připsána na účet věřitele. Nezaplacením jedné ze splátek ve stanoveném termínu se stává splatným celý dluh specifikovaný v čl. I. odst. 6. této dohody.

3. Dlužník se zavazuje ve lhůtě do dne 25. 6. 2028 zaplatit věřiteli částku ve výši odpovídající úroku z prodlení ve výši 7,05 % ročně z každé ze splátek dluhu uvedených v odst. 1. tohoto článku dohody za období ode dne 26. 11. 2025 až do zaplacení příslušné splátky.

III.

1. Tato dohoda je uzavřena okamžikem jejího podpisu poslední stranou dohody a nabývá účinnosti zveřejněním prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Věřitel zašle tuto dohodu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření dohody.

2. Právní vztahy založené touto dohodou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

3. Změny této dohody jsou možné výhradně na podkladě očíslovaných dodatků, sjednaných v písemné listinné formě.

4. Věřitel a dlužník prohlašují, že tato dohoda byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují svými vlastnoručními podpisy.

5. Dlužník bere na vědomí, že věřitel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.

6. Tato dohoda je vyhotovena ve třech stejnopisech, přičemž dvě vyhotovení obdrží věřitel a jedno vyhotovení obdrží dlužník.

7. Dlužník podpisem této dohody potvrzuje, že byl v okamžiku získání osobních údajů věřitelem seznámen s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této dohody. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje věřitel na svých internetových stránkách www.brno.cz/gdpr.

Doložka

ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

Tato dohoda o splátkách byla schválena na Z9/.... zasedání Zastupitelstva města Brna konaném dne2025.

V Brně dne.....2025

V Brně dne2025

za statutární město Brno
Mgr. Nikol Wagnerová
vedoucí Majetkového odboru MMB
na základě pověření Rady města Brna
R9/.... schůze ze dne2025

