



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Jihlavě rozhodl soudkyně Mgr. Ludmilou Hovorkovou ve věci žalobce **Statutární město Jihlava**, Masarykovo nám. 97/1, Jihlava, *práv. zast. JUDr. Radkem Ondrušem, advokátem se sídlem v Brně, Těsnohlídkova 9* proti žalovanému **SALIX INTEGRA s.r.o.**, Zborná 1, Jihlava, *práv. zast. JUDr. Jaroslavem Širmerem, advokátem se sídlem v Jihlavě, Královský Vršek 25*

o vyklizení

t a k t o :

I. Žaloba, aby žalovaný byl povinen do 30 dnů ode dne právní moci rozsudku vyklidit nemovitosti, a to pozemek p.č. 94/28, ostatní plocha, zapsaný na LV č. 10001 pro obec Jihlava, kat. území Zborná, pozemek p.č. 332/38 ostatní plocha, zapsaný na LV č. 10001 pro obec Jihlava, kat. území Bedřichov u Jihlavy, pozemek se stavbou st.p.č. 1283, zastavěná plocha a nádvoří zapsaný na LV č. 10001 pro obec Jihlava, kat. území Bedřichov u Jihlavy, stavbu lyžařského vleku umístěnou na shora uvedených pozemcích p.č. 94/28, kat. území Zborná, p.č. 332/38 kat. území Bedřichov u Jihlavy, st. p. č. 1283, kat. území Bedřichov u Jihlavy, se zamítá.

II. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému náklady řízení ve výši 8.211,- Kč k rukám právního zástupce žalovaného, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se podanou žalobou domáhal po žalovaném vyklizení v žalobě uvedených nemovití s tím, že nájemní vztah byl mezi účastníky uzavřen na dobu určitou do právní moci

kolaudačního rozhodnutí, nejpozději však do 31.12.2005. Uplynutím této lhůty nájemní vztah zanikl a bylo dohodnuto, že bude uzavřena nová nájemní smlouva. K uzavření nové nájemní smlouvy ale nedošlo.

Žalovaný s žalobou nesouhlasil, když s ohledem na znění nájemní smlouvy neshledával nájemní smlouvu za ukončenou.

Mezi stranami tak nebyly spornými skutkové okolnosti jako spíše jejich právní výklad a jeho důsledky. Soud tedy vycházel z nesporných skutečností, jimiž bylo vlastnictví žalobce k pronajatým nemovitostem a věcem na nich umístěných a dále skutečnosti, že účastníci uzavřeli dne 17.12.2004 nájemní smlouvu tak, jak byla soudu k důkazu stranami předložena. Výpis z katastru nemovitostí prokazující vlastnictví žalobce tak byl s ohledem na shodná tvrzení účastníků důkazem nadbytečným. Žalovaným předložený znalecký posudek pak byl důkazem nepřipustným, když jím posuzovaná otázka byla otázkou právní nikoli skutkovou. Dle názoru soudu bylo možno učinit závěr ohledně žalovaných skutečností již pouze na základě skutečností zjištěných z nájemní smlouvy, bez potřeby jejich doplnění výpověďmi svědků o okolnostech jejího uzavírání (navrhovaných žalovaným). Z předložených listin týkajících se vedení řízení u Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže, se nepodařilo zjistit žádné významné skutečnosti potřebné pro posouzení nájemního vztahu uzavřeného mezi účastníky, když skutečnost, že toto řízení bylo žalobcem vyvoláno, není s danými závěry pro posouzení platnosti jejich nájemního vztahu významné. Rovněž z listin předcházejících uzavření nájemního vztahu ani z listin souvisejících s jeho trváním nebyly zjištěny skutečnosti tvrzené žalovaným, když např. z žalobcovy koncepce, v níž je provoz činnosti žalovaného uváděn, ani z veřejného návrhu na uzavření smlouvy, nelze charakter účastníky uzavřené nájemní smlouvy dovodit. V obou případech by bez předložené nájemní smlouvy nebylo možno samostatně dovodit, že by žalobce nemohl jednat, jak je jím tvrzeno, v duchu ustanovení § 676 občanského zákoníku.

Z nájemní smlouvy uzavřené mezi účastníky bylo zjištěno, že tato byla účastníky uzavřena k věcem v ní uvedeným, a to na dobu určitou, do nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí k poslední stavbě uvedené v odst. 2. článku druhém této smlouvy (čl. 4. odst. 1.). Z čl. 2. odst. 2. pak zbudování dalšího zázemí sjezdovky žalobce, tj. provozní budovy (sociálního zařízení, bufetu, technického zázemí), nádrže na vodu, rozvodů vody pro umělé zasněžování v roce 2005. Na základě těchto zjištění má soud za prokázané, že mezi účastníky vznikl nájemní vztah dle § 663 a násl. občanského zákoníku uzavřený na dobu určitou, a to do nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí k poslední stavbě uvedené v odst. 2. článku druhém této smlouvy. S ohledem na skutečnost, že sám žalobce potvrdil, že všechny stavby uvedené v čl. 2. odst. 2. doposud zbudovány nebyly, vycházel zde soud ze shodných tvrzení účastníků. Jestliže tedy shora uvedené stavby zbudovány a zkolaudovány doposud nebyly, pak nájemní vztah uzavřený účastníky na dobu do nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí k poslední z nich stále trvá. Žalobě na vyklizení tak s ohledem na trvajícím nájemní vztah účastníků nemohlo být vyhověno.

Námítky žalobce nebyly shledány důvodnými. Pokud byla namítána neurčitost smlouvy, pak tato nebyla ve smlouvě zjištěna. Jiné požadavky na označení staveb budou samozřejmě vyžadovány v řízení před stavebním úřadem o vydání kolaudačního rozhodnutí, jak bylo správně žalobcem uvedeno. V nájemní smlouvě uzavřené mezi účastníky však nelze takovéto označení staveb očekávat ani vyžadovat. I bez takového striktního označení staveb nájemní smlouva na své určitosti neztrácí. Pokud jde o námitku žalobce, že ve smlouvě absentuje závazek žalobce k vybudování staveb uvedených v článku 2. odst. 2., pak zde

rovněž nelze bezvýjimečně trvat na zažitých právních formulacích, podle kterých ve smluvním vztahu musí být závazek vyjádřen jednoznačně slovem „povinen“ apod., když logickým výkladem obsahu článku 2. odst. 2. je závazek žalobce ke zbudování tam uvedených staveb dán. Pokud zde bylo dále namítáno, že nájemní vztah nelze uzavřít na dobu nejisté právní události (kolaudačního rozhodnutí), pak prvotně by zde mělo být přihlíženo k charakteru smluvního vztahu a dále také k možnosti ovlivnění dané události účastníkem, který se tohoto dovolává. Zde je potřeba připomenout, že s ohledem na judikaturu bylo dříve nemyslitelné, aby doba nájmu bytu byla vázána na dobu trvání pracovního poměru nájemce uzavřeného na dobu neurčitou, tedy nejistou budoucí událost. Byla-li smluvní volnost upřednostněna v těchto vztazích, pak musí být zohledněna i v nájemním vztahu účastníků, zvláště pak za situace, kdy se takovéto nemožnosti ujednání stran dovolává ten z účastníků, v jehož možnostech je danou situaci ovlivnit – stavby zbudovat, podat návrh na kolaudační řízení a v řízení dát potřebnou součinnost tak, aby toto mohlo být úspěšně ukončeno. Tvzení žalobce o tom, že k 31.12.2005 byl nájemní vztah mezi účastníky ukončen a dále dochází k prodlužování nájmu dle § 676 odst. 2 občanského zákoníku, a to s ohledem na ustanovení nájemní smlouvy, kde je uvedeno, že bude uzavřena nová nájemní smlouva nebo dodatek ke smlouvě s dobou nájmu do 31.12.2016. a to po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, a pokud ke kolaudaci nedojde do konce roku 2005, bude sjednána nová nájemní smlouva nebo dodatek s dobou nájmu do 31.12.2017 (čl. 4. odstavec 3. nájemní smlouvy), nebylo možno shledat důvodným, když z obsahu tohoto ustanovení nelze dovodit, že by tímto článkem byla vyjádřena vůle stran změnit dobu trvání nájmu vyjádřenou v článku čtvrtém odst. 1., jak bylo uvedeno výše. Z obsahu tohoto ustanovení je zřejmé, že je zde dáno žalovanému oprávnění domáhat se (v budoucí smlouvě) o rok delšího trvání nájemního vztahu jako sankce za nesplnění povinnosti kalaudace staveb uvedených v čl. 2. odst. 2. do 31.12.2005. S ohledem na to pak není myslitelné, aby se tohoto ustanovení dovolávala a výhody z něj dovozovala ta strana, která právo chráněné tímto ustanovením porušila. Dovožovaná skutečnost, že nájemní poměr nesplněním povinnosti kalaudace tak jako tak skončil k 31.12.2005, není tímto ustanovením smlouvy rovněž dána.

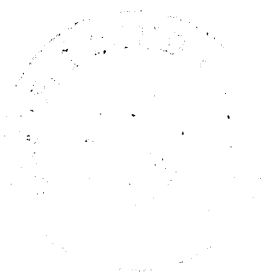
Vzhledem k tomu, že byl žalovaný ve věci úspěšný, bylo rozhodnuto o nákladech řízení dle ustanovení § 142 odst. 1 o.s.ř. a žalovanému přiznána náhrada nákladů řízení. Tyto náklady pak představují odměnu za právní zastoupení ve výši 6.000,- Kč dle § 7 písm. d) vyhlášky č. 484/2000 Sb., a 3x režijní paušál po 300,- Kč dle vyhlášky č. 177/96 Sb. a daň z přidané hodnoty ve výši 19%.

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Brně prostřednictvím Okresního soudu v Jihlavě v vyhotoveních.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na exekuci nebo na soudní výkon rozhodnutí.

V Jihlavě dne 25.06.2008

Za správnost vyhotovení:
Kateřina Kalandrová



Mgr. Ludmila Hovorková, v.r.
soudkyně

Společníci
JUDr. Radek Ondruš
JUDr. Aleš Ondruš

Advokátní koncipienti
Mgr. Petr Vytopil
Mgr. Marcela Štraitová
Mgr. Martin Rod

ONDRUŠ & ONDRUŠ
a partneři

Vedoucí kanceláře
JUDr. Jaroslav Kejval

Tajemnice
Bc. Kateřina Štrmisková

společná advokátní kancelář

JUDr. Radek Ondruš
advokát

V Brně dne 10. ledna 2008
Sp. zn. A 0311/2007

Okresní soud v Jihlavě
tř. Legionářů 9a
587 26 Jihlava

Žalobce: **Statutární město JIHLAVA**
Masarykovo náměstí 97/1
586 28 Jihlava
IČ 00286010

zastoupený JUDr. Radkem Ondrušem, advokátem
se sídlem 613 00 Brno, Těsnohlídkova 9

Žalovaná: **SALIX INTEGRA s. r. o.**
se sídlem Zborná 1
586 28 Jihlava
IČ 268 91 069

žaloba o vyklizení

Dvojmo

Soudní poplatek bude uhrazen na výzvu soudu

Přílohy: plná moc
výpis z katastru nemovitostí
výpis z katastru nemovitostí
nájemní smlouva ze dne 17.12.2004
výzva k vyklizení
protokol o jednání o předání a převzetí areálu sjezdovky

I.

- Žalobce je výlučným vlastníkem následujících nemovitostí
- pozemek p. č. 94/28, lesní pozemek, zapsaný na LV č. 10001 pro obec 586846 Jihlava, kat. území 791610 Zborná
 - pozemek p. č. 332/38, ostatní plocha, zapsaný na LV č. 10001 pro obec 586846 Jihlava, kat. území 659878 Bedřichov u Jihlavy
 - pozemek se stavbou st. p. č. 1283, zastavěná plocha a nádvoří zapsaný na LV č. 10001 pro obec 586846 Jihlava, kat. území 659878 Bedřichov u Jihlavy
 - stavba lyžařského vleku umístěného na shora uvedených pozemcích, tj. pozemcích p. č. 94/28, p. č. 332/38 a st. p. č. 1283. Stavba se nezapisuje do katastru nemovitostí.

Nájemní smlouvou ze dne 17. 12. 2004 žalobce pronajal předmětné nemovitosti žalovanému.

Dle čl. 4 nájemní smlouvy byl nájemní vztah sjednán na dobu určitou do nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí k poslední stavbě uvedené v odst. 2 čl. 2 nájemní smlouvy s tím, že po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí bude uzavřena nová nájemní smlouva nebo dodatek k původní nájemní smlouvě. V čl. 4, odstavec 3 bylo dohodnuto, že pokud nebude zázemí uvedené v odst. 2 článku druhého vybudováno do konce roku 2005, bude uzavřena nová nájemní smlouva, příp. dodatek na dobu určitou do 31.12.2017.

Důkaz: výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001, k.ú. Zborná
výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001, k.ú. Bedřichov u Jihlavy
nájemní smlouva

II.

Nájemní vztah k předmětným nemovitostem tedy byl uzavřen na dobu určitou do právní moci kolaudačního rozhodnutí, nejpozději do 31.12.2005. Uplynutím této lhůty nájemní vztah zanikl a bylo dohodnuto, že bude uzavřena nová nájemní smlouva. K uzavření nové nájemní smlouvy ale nikdy nedošlo. Záměr obce k uzavření nové nájemní smlouvy a tím k pronajmutí nemovitého majetku by bylo navíc potřeba dle ust. §

39 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích zveřejnit po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní úkon od počátku neplatný. Z tohoto důvodu je pojmově vyloučeno, aby konkludentně vznikl nájem tam, kde jak zákon tak v tomto případě i smlouva předpokládá písemnou formu nájemní smlouvy, kterou by bylo možno zveřejnit na úřední desce.

Dle ust. § 676 odst. 2 občanského zákoníku se nájemní smlouva obnovila, a to vždy na jeden rok.

Přípisem ze dne 26.11.2007 vyzval žalobce žalovaného k vyklizení předmětných nemovitostí. Žalovaný do protokolu o jednání o předání a převzetí areálu lyžařské sjezdovky vyklizení předmětných nemovitostí odmítl.

Důkaz: výzva k vyklizení
protokol o jednání o předání a převzetí areálu lyžařské sjezdovky ze dne 2.1.2008

III.

Náklady soudního řízení činí celkem 19.854,- Kč;

- z toho 6.000,- Kč odměna advokáta dle § 7 písm. d) vyhlášky ministerstva spravedlnosti č. 484/2000 Sb.,
- režijní paušál účtovaný dle § 13 odst. 3 vyhlášky 177/1996 Sb. za 2 úkony právní služby 2 x 300,- Kč - převzetí a příprava, sepsání žaloby,
- 19 % DPH z částky 6.600,- (6.000,- + 600,-) ve výši 1.254,- Kč,

celkem náklady na právní zastoupení 7.854,- Kč

- soudní poplatek dle položky 2 písm. a) sazebníku poplatků za 4 nemovitosti celkem 12.000,- Kč.

IV.

Žalobci nezbývá než obrátit se na soud a navrhuje vydání tohoto

rozsudku

- I. Žalovaný je povinen do 30 dnů ode dne právní moci rozsudku vyklidit nemovitosti, a to pozemek p. č. 94/28, ostatní plocha, zapsaný na LV č. 10001 pro obec 586846 Jihlava, kat. území 791610 Zborná, pozemek p. č. 332/38, ostatní plocha, zapsaný na LV č. 10001 pro obec 586846 Jihlava, kat. území 659878 Bedřichov u Jihlavy, pozemek se stavbou st. p. č. 1283, zastavěná plocha a nádvoří zapsaný na LV č. 10001 pro obec 586846 Jihlava, kat. území 659878 Bedřichov u Jihlavy, stavbu lyžařského vleku umístěnou na shora uvedených pozemcích, tj. pozemcích p. č. 94/28, kat. území 791610 Zborná, p. č. 332/38, kat. území 659878 Bedřichov u Jihlavy a st. p. č. 1283, kat. území 659878 Bedřichov u Jihlavy.**
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci ve lhůtě 3 dnů ode dne právní moci rozsudku náhradu nákladů řízení ve výši 19.854,- - Kč k rukám jeho právního zástupce JUDr. Radka Ondruše, advokáta, se sídlem v Brně, Těsnohlídkova 9 na účet č. 27-446330207/0100.**

JUDr. Radek Ondruš
advokát

v plné moci
statutárního města Jihlava