ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 008431/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemku v k.ú. Loučná pod Klínovcem pro exekuční řízení č.j. 148 EX 841/22.

Znalec:	**Znalecká společnost s.r.o.**
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 6, Mgr. David Vybíral, LL. M., soudní exekutor**
Adresa:	Vítězné náměstí 829/10, 160 00 Praha 6

OBVYKLÁ CENA	**669 000 Kč**

Počet stran: 17 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 27.04.2023 **Vyhotoveno:** V Praze 27.04.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 410/14 (trvalý travní porost) v kat. území Loučná pod Klínovcem, obec Loučná pod Klínovcem, okres Chomutov, zapsáno na LV 639.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 23.03.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Davida Vybírala, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 15.2.2023 pod č.j. 148 EX 841/22-48.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 23.3.2023,

- list vlastnictví č. 639 ze dne 15.2.2023, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 21.2.2023, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 21.2.2023,

- kopie územního plánu města Loučná pod Klínovcem po vydání změn č. 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 8,

- vyrozumění o ohledání soudním exekutorem č.j. 148 EX 841/22-49 ze dne 15.2.2023,

- rozhodnutí nařízení odstranění stavby ze dne 3.1.2022,

- rozsudek jménem republiky č.j. 5 C 128/2020-283 ze dne 27.9.2022,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7000/2022-503. Datum podání k okamžiku 17.10.2022,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2055/2022-503. Datum podání k okamžiku 23.3.2022,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1432/2022-503. Datum podání k okamžiku 28.2.2022.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérii je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsaná oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí.

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále děli dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Ústecký, okres Chomutov, obec Loučná pod Klínovcem, k.ú. Loučná pod Klínovcem
Adresa nemovité věci:	Loučná pod Klínovcem, 431 91 Loučná pod Klínovcem

Místopis

Město Loučná pod Klínovcem se nachází cca 39 km západně od města Chomutov, cca 28 km západně od města Kadaň a cca 18 km severně od města Ostrov. Jedná se o město se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Chomutově, Kadani a v Ostrově. Do obce vedou silnice II. a III. třídy.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha		☐ ostatní plocha		☐ orná půda
	☒ trvalé travní porosty		☐ zahrada		☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna		☐ průmyslová zóna		☐ nákupní zóna
		☒ ostatní			
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace		☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon			

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☐ zpevněná komunikace	☒ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

parc. č. 410/2 Burianová Alice JUDr., Kpt. Jaroše 1995/12, 43001 Chomutov

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek se nachází v jižní zastavěné části města Loučná pod Klínovcem. Jedná se o travnatý pozemek obdélníkového tvaru. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako trvalý travní porost o výměře 436 m^2. Pozemek je na jižní straně ohraničený nezpevněnou cestou. Na travnatém pozemku se nachází zděný rodinný dům, který není předmětem ocenění. Přízemní hrubá stavba má obytné podkroví a sousedí se zděnou garáží. Dle rozhodnutí o odstranění stavby mají být dům i garáž odstraněny. Pozemek je zatížený stavbou, která má negativní vliv na cenu pozemku. V době oceňování byl rovinný pozemek využívaný. K pozemku je přístup po nezpevněné komunikaci nacházející se na pozemku parc. č. 410/2, který je ve vlastnictví paní Alice Burianové.

Přípojky IS jsou v dosahu.

V územním plánu je pozemek vedený jako plocha bydlení v bytových domech - městské a příměstské.

Dle rozhodnutí Městského úřadu Vejprty ze dne 3.1.2022 má být stavba odstraněna.

Příslušenství nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 23.3.2023. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil a nepředložil dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:
ANO Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Komentář: K pozemku je přístup po zpevněné komunikaci nacházející se na pozemku parc. č. 410/2, který je ve vlastnictví paní Alice Burianové.

Dle rozhodnutí o odstranění stavby mají být dům i garáž odstraněny.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:
NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:
NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané v části 4.2

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: stavební pozemek,
- lokalita: k.ú. Loučná pod Klínovcem, blízké okolí do cca 2 km.

4.2. Ocenění

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Loučná pod Klínovcem (okr. Chomutov)

Porovnávací metoda

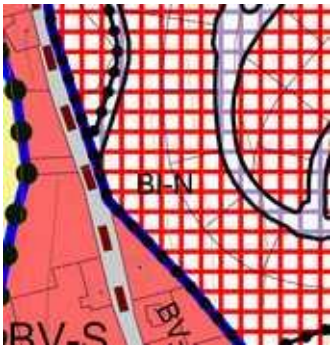
Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **k.ú. Loučná pod Klínovcem, realizovaný prodej ze dne 17.10.2022, V-7000/2022-503**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 325/153 v k.ú. Loučná pod Klínovcem o výměře 2002 m^2. V územním plánu je pozemek vedený jako plocha změny na plochu bydlení v bytových domech - městské a příměstské.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,10
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,70
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
4 004 000	2 002	2 000,00	0,77	**1 540,00**

Název: **k.ú. Loučná pod Klínovcem, realizovaný prodej ze dne 23.3.2022, V-2055/2022-503**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 396/43 a parc. č. 396/44 v k.ú. Loučná pod Klínovcem o výměře 1 669 m^2. V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha změny na plochu bydlení v bytových domech - městské a příměstské.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,05
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,70
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

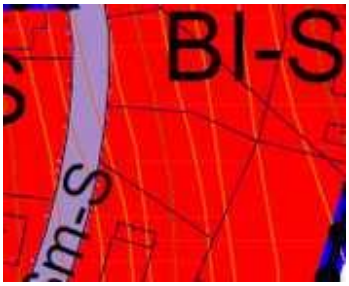
Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **Kc**	Upravená JC. [Kč/m^2]
4 506 300	1 669	2 700,00	0,74	**1 998,00**

Název: **k.ú. Loučná pod Klínovcem, realizovaný prodej ze dne 28.2.2022, V-1432/2022-503**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 460/105 v k.ú. Loučná pod Klínovcem o výměře 558 m^2. V územním plánu je pozemek vedený jako plocha bydlení v bytových domech - městské a příměstské.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,05
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,10
vybavenost pozemku -	0,70
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **Kc**	Upravená JC. [Kč/m^2]
900 000	558	1 612,90	0,81	**1 306,45**

Minimální jednotková porovnávací cena	1 306,45 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 614,82 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	1 998,00 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k

nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím, včetně skutečnosti, že na předmětném pozemku se nachází dům i garáž, které dle rozhodnutí o odstranění stavby musí být odstraněny v celém rozsahu.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
trvalý travní porost	410/14	436	1 615,00		704 140
Obvyklá cena před korekcí ceny					704 140
Riziko přístup k pozemku			* 0,95	=	668 933,00
Celková výměra pozemků		**436**	**Hodnota pozemků celkem**		**668 933**

Postup výpočtu
Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případně je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i

záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Loučná pod Klínovcem (okr. Chomutov) 668 933,- Kč

Hodnota pozemku	**668 933 Kč**

Slabé stránky

- přístup k pozemku,
- pozemek je zatížený černou stavbou, která musí být odstraněna.

Obvyklá cena

669 000 Kč

slovy: Šestsetšedesátdevěttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e.

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka
Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 410/14 (trvalý travní porost) v kat. území Loučná pod Klínovcem, obec Loučná pod Klínovcem, okres Chomutov, zapsáno na LV 639.

Odpověď
Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **669.000,-Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. 410/14 (trvalý travní porost) v kat. území Loučná pod Klínovcem, obec Loučná pod Klínovcem, okres Chomutov, zapsáno na LV 639.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **669.000,- Kč.**

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

OBVYKLÁ CENA	**669 000 Kč**
slovy: Šestsetšedesátdevěttisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 639	3
Snímek katastrální mapy	1
Ortofotomapa	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1
Rozhodnutí nařízení odstranění stavby ze dne 3.1.2022,	4
Rozsudek jménem republiky č.j. 5 C 128/2020-283 ze dne 27.9.2022,	7

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Ing. Lukáš Hofbauer
Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 008431/2023 evidence posudků.

V Praze 27.04.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *15.02.2023 11:49:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 148EX 841/22 pro Soudní exekutor Vybíral David, Mgr.

Okres: **CZ0422 Chomutov** Obec: **546518 Loučná pod Klínovcem**

Kat.území: **687057 Loučná pod Klínovcem** List vlastnictví: **639**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Kuruc Martin, Sluneční 803, 25242 Jesenice **890219/2596**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
410/14	**436**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**

  pohledávka ve výši 1.000.000 Kč s příslušenstvím

  Oprávnění pro

  Astone Management, s.r.o., Nekázanka 880/11, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 02648628

  Povinnost k

  Parcela: 410/14

  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 6, č.j. 148 EX-868/2022 -15 ze dne 18.11.2022. Právní moc ke dni 21.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2022 15:54:00. Zápis proveden dne 02.01.2023.**

  V-8098/2022-503

  Pořadí k **19.10.2022 00:00**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Dovolání se neúčinnosti právního jednání**

  Oprávnění pro

  Astone Management, s.r.o., Nekázanka 880/11, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 02648628

  Povinnost k

  Parcela: 410/14

  Listina **Oznámení o podaném žalob. návrhu o dovolání se neúčinnosti práv.jedn. ze dne 28.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2021 20:16:01. Zápis proveden dne 08.02.2021.**

  Z-809/2021-503

- **Nařízení předběžného opatření**

  Povinnost k

  Kuruc Martin, Sluneční 803, 25242 Jesenice, RČ/IČO: 890219/2596

  Parcela: 410/14

  Listina **Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření Okresní soud v Chomutově, č.j. 28 C-169/2020 -134 ze dne 12.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku**

Typ vztahu

12.04.2021 16:55:33. Zápis proveden dne 26.04.2021.
Z-2546/2021-503

Listina **Vyrozumění soudu o nabytí právní moci usnesení č.j. 28 C-169/2020 -134 (PM 13.09.2021) ze dne 17.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2021 13:56:20. Zápis proveden dne 22.09.2021.**
Z-5936/2021-503

Listina **Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření Krajského soudu v Ústí nad Labem, č.j. 10 Co-135/2021 -161 , č.j. 10 Co 136/2021-161 ze dne 29.06.2021. Právní moc ke dni 13.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2021 13:56:20. Zápis proveden dne 22.09.2021.**
Z-5936/2021-503

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. David Vybíral, LL.M., Vítězné náměstí 829/10, 160 00 Praha 6

Povinnost k
Kuruc Martin, Sluneční 803, 25242 Jesenice, RČ/IČO: 890219/2596

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 148 EX 841/22-20 k 206 EXE-6667/2022 ze dne 02.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2022 15:20:34. Zápis proveden dne 04.11.2022; uloženo na prac. Praha**
Z-44452/2022-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: 410/14

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Praze 6, č.j. 148 EX-841/2022 -23 ze dne 02.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2022 15:20:11. Zápis proveden dne 18.11.2022; uloženo na prac. Chomutov**
Z-8341/2022-503

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 21.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2018 08:02:55. Zápis proveden dne 24.07.2018.**
  V-4664/2018-503
  Pro: **Kuruc Martin, Sluneční 803, 25242 Jesenice** *RČ/IČO:* **890219/2596**
- **Dohoda o vypořádání SJM ze dne 18.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2020 09:00:30. Zápis proveden dne 20.01.2021.**
  V-8390/2020-503
  Pro: **Kuruc Martin, Sluneční 803, 25242 Jesenice** *RČ/IČO:* **890219/2596**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *15.02.2023 11:49:00*

Okres: **CZ0422 Chomutov** Obec: **546518 Loučná pod Klínovcem**

Kat.území: **687057 Loučná pod Klínovcem** List vlastnictví: **639**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

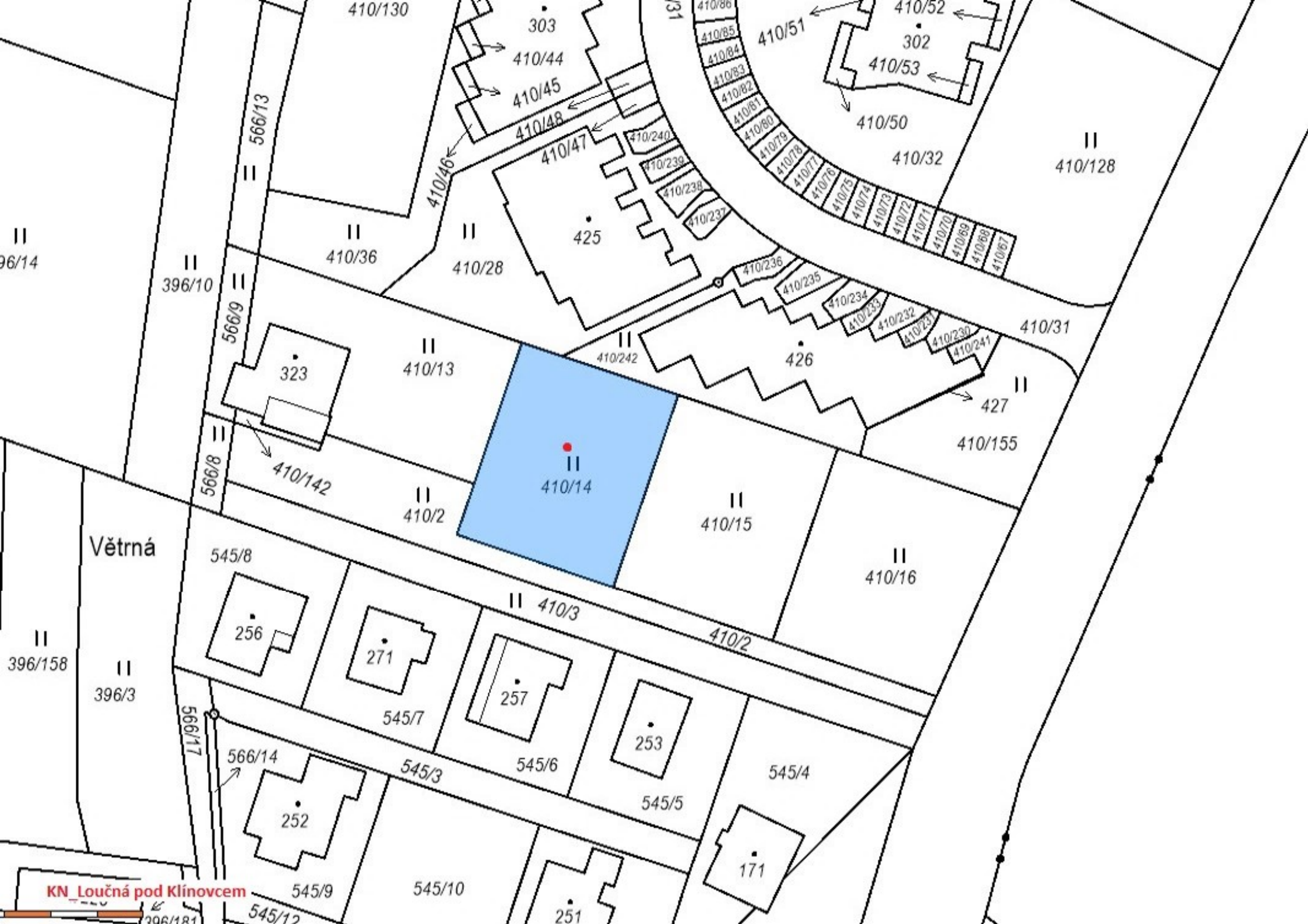
Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
410/14	**93624**	**436**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 15.02.2023 12:20:03*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz http://www.cuzk.cz/.


410/130
303
410/44
410/45
410/48
410/47
410/46
410/51
410/52
302
410/53
410/50
410/32
410/128
410/31
410/86
410/85
410/84
410/83
410/82
410/81
410/80
410/79
410/78
410/77
410/76
410/75
410/74
410/73
410/72
410/71
410/70
410/69
410/68
410/67
410/240
410/239
410/238
410/237
425
410/236
410/235
410/234
410/233
410/232
410/231
410/230
410/241
426
427
410/155
566/13
396/14
396/10
410/36
410/28
566/9
323
410/13
410/242
410/142
566/8
410/14
410/2
410/15
410/16
Větrná
545/8
410/3
410/2
256
271
257
253
396/158
396/3
566/17
545/7
545/6
545/5
545/4
566/14
545/3
252
171
545/9
545/10
251
545/12
KN_Loučná pod Klínovcem

Větrná
Loučná č.e. 97, Loučná pod Klínovcem - Loučná
410/14
410/13
410/2
410/3
410/15
410/16
410/32
410/50
410/51
410/52
410/36
410/28
410/46
410/48
410/44
410/45
410/142
410/130
410/428
410/31
566/13
566/9
566/8
566/14
566/17
396/10
396/158
396/3
396/181
545/8
545/7
545/6
545/5
545/4
545/3
545/9
545/10
545/12
323
256
252
251
253
303
302
425
426
427
ČÚZK
Orto
15
20
25 m

LOUČNÁ
POD KLÍNOVCEM
Nové Domky
U hřbitova
Kozí Plácek
NA KOPCI
986
Fuchsloch
Větrná
čov
HÁJ
HÁJSKÝ KOPEC
990
Podlesí
Königův mlýn
OHNIVÝ VRCH
219
223
čov
Zámeček
U dvora
Bílá voda
Selský les
KLÍNOVEC
244
Klínovec
MACECHA
1113
U obrázku
Mrtvý muž
Měděnecká silnice
Bílý kříž
LOUČN
1019
Kout
935
Pořlava
Bílá voda
Černá voda (Černý p.)
400
600
800
1000 m

Městský úřad Vejprty
stavební úřad

Tylova 870/6, 431 91 Vejprty

Č.j.: MU-VEJ/3236/2018/Sú-Še/R3

VYŘIZUJE: Ing. Božena Šefčíková
TEL.: 474 614 968
E-MAIL: sefcikova.b@vejprty.cz

Martin Kuruc
Ibišková č.p. 662
252 42 Jesenice

DATUM: 3.1.2022

ROZHODNUTÍ
NAŘÍZENÍ ODSTRANĚNÍ STAVBY

Výroková část:
Stavební úřad Městského úřadu Vejprty, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), zjistil, že stavba vedená stavebním úřadem pod názvem:

"Novostavba rodinného domu na pozemku parcela č. 410/14 v katastrálním území Loučná pod Klínovcem" (dále jen "stavba") zasahující pozemky č. 396/10, 410/2, 410/14, 566/8 v katastrálním území Loučná pod Klínovcem,

jejímž vlastníkem je **Martin Kuruc**, nar. 19.2.1989, Ibišková č.p. 662, 252 42 Jesenice, (dále jen "vlastník"), je prováděna nebo provedena bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním a na základě tohoto zjištění:

I. Podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona

n a ř i z u j e

vlastníkovi odstranění výše uvedené stavby v celém rozsahu.

Stručný popis stavby dle projektové dokumentace předložené k dodatečnému povolení stavby
Jedná se o novostavbu rodinného domu o jedné bytové jednotce. Stavba je nepodsklepená, přízemní o půdorysných rozměrech 7,5 x 13,5 m, která je zastřešena sedlovou střechou bez přesahů se sklonem 40º s výškou hřebene 7,2 m. Do ní je z jižní části zasunuta přízemní garáž o rozměrech 7,2 x 8,0 m s plochou střechou a ze západní strany obývací část o rozměrech 5,5 x 4,5 m. Zastavěná plocha činí celkem 191 m^2. Vytápění je elektrické s doplňkovým zdrojem - krbem. Topení je převážně podlahové, v koupelně otopný žebřík, v garáži a technické místnosti přímotopy. Objekt je napojen na vlastní kanalizaci ukončenou v plastové nepropustné jímce o objemu 15 m^3. Tato je osazena ve zpevněné ploše a přístupná otvorem o průměru 600 mm. Součástí je i vodovodní přípojka napojená na stávající vodovod PE90 na parcele č. 396/10 k.ú. Loučná pod Klínovcem, která je ukončena vodoměrnou šachtou plastovou, ve které je osazen vodoměr. Taktéž je součástí přípojka NN, která je přivedena do pojistkové skříně na fasádě domu, ve které je osazen elektroměrový rozvaděč. Dešťové vody ze střech jsou svedeny do podzemního vsakovacího zařízení - vsakovací galerie. Přístup a příjezd je smluvně zajištěn po pozemku parcela č. 410/2 a 410/3 k.ú. Loučná pod Klínovcem.
V současné době objekt stojí, je zastřešen, jsou osazena okna i dveře, vystavěno komínové těleso i vnitřní příčky. Vlastník uboural část objektu (oproti původně postavenému v rámci řízení o dodatečném povolení stavby) směrem k pozemku parcela č. 410/28 v k.ú. Loučná pod Klínovcem.

Stanoví podmínky pro odstranění stavby:
1. Stavba bude odstraněna nejpozději **do 6 měsíců od nabytí právní moci rozhodnutí.**
2. Odstranění stavby bude provedeno k tomu oprávněnou fyzickou nebo právnickou osobou.

3. Odstranění stavby bude provedeno podle stavebním úřadem odsouhlaseného technologického postupu při odstranění stavby.
4. Při odstraňování stavby bude postupováno tak, aby nebyla ohrožena bezpečnost, zdraví, život osob a okolí nebylo touto činností a jejími důsledky obtěžováno zbytečně nad přípustnou míru. Při odstraňování stavby je nutno dodržovat platné obecně závazné právní předpisy a technické normy (zejména vyhlášku č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 324/1990 Sb., o bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních pracích, ve znění pozdějších předpisů).
5. Odstranění stavby bude oznámeno bezprostředně po jejím dokončení stavebnímu úřadu.
6. Odstraňováním stavby nesmí být ohrožen provoz na přilehlých komunikacích.
7. Materiál, získaný odstraněním stavby, bude uložen nezávadným způsobem; odváženou sutí nesmějí být znečišťovány veřejné komunikace.
8. Po odstranění stavby bude pozemek upraven tak, aby bylo zajištěno nezávadné odvádění povrchových vod.

II. Podle § 130 odst. 1 stavebního zákona

u k l á d á

vlastníkovi povinnost do 30 dnů před zahájením prací předložit stavebnímu úřadu návrh technologického postupu prací při odstraňování stavby, včetně nutných opatření k vyloučení, omezení či ke kompenzaci případných negativních důsledků na životní prostředí v okolí stavby.

III. Podle § 79 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a § 6 odst. 1 vyhlášky č. 520/2005 Sb.

u k l á d á

vlastníkovi povinnost nahradit náklady řízení paušální částkou ve výši **1 000 Kč**, slovy tisíc korun, splatných do 15 dnů po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

číslo účtu: 78-5540000207/0100
variabilní symbol: 6212000122

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:
Martin Kuruc, nar. 19.2.1989, Ibišková č.p. 662, 252 42 Jesenice

Odůvodnění:
Stavební úřad na základě podané žádosti o dodatečné povolení stavby ze dne 20.8.2018 a vlastní pochůzky z 30.8.2018 zjistil, že stavba výše uvedená je prováděna bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu, a proto opatřením ze dne 5.9.2018 zahájil podle § 129 odst. 2 stavebního zákona řízení o nařízení odstranění stavby a oznámil jeho zahájení vlastníkovi stavby. Tehdy ještě manželům Kurucovým, přičemž v průběhu řízení byla předložena dohoda o vypořádání zaniklého společného jmění manželů, a tak je v současné době jediným vlastníkem stavby i pozemku Martin Kuruc. S ohledem na podanou žádost o dodatečné povolení stavby a pochůzce na místě z 30.8.2018 stavební úřad řízení o nařízení odstranění stavby přerušil s tím, že bude vedeno řízení o dodatečném povolení stavby. Opatřením ze dne 10.10.2018 bylo toto oznámení sděleno i ostatním známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům.
V řízení o dodatečném povolení správní orgán přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 111 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním jsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení nebo zvláštními předpisy. Protože vlastník neprokázal, že stavba není v rozporu s ustanoveními § 129 odst. 3 stavebního zákona, stavební úřad stavbu dodatečně nepovolil. Rozhodnutí bylo vydáno 15.3.2021 pod č.j.: MU-VEJ/3074/2018/Sú-Še/R47, proti kterému bylo předloženo odvolání. Odvolací orgán původní rozhodnutí potvrdil svým rozhodnutím ze dne 6.8.2021 pod č.j.: KUUK/105712/2021, které nabylo právní moci téhož dne.

Stavební úřad na základě této skutečnosti pokračoval v řízení o nařízení odstranění stavby. Vyrozuměl účastníky řízení a dotčené orgány o pokračování v řízení a stanovil lhůtu pro vyjádření. V této lhůtě nebyly vzneseny žádné námitky ani připomínky.
Stavební úřad své rozhodnutí opřel zejména o skutečnost, že se jedná o stavbu, pro kterou je třeba vydat územní rozhodnutí a stavební povolení, popř. je třeba si zajistit jiné obdobné opatření ve smyslu stavebního zákona. Vlastník stavby si předem takovou listinu neopatřil a zahájil stavbu bez ní. Při snaze stavbu legalizovat v rámci dodatečného povolení stavby bylo shledáno, že stavba trpí takovými vadami, pro které to není možné. Stavební zákon zcela jasně definuje případy, kdy je správní orgán povinen nařídit odstranění stavby. Jedním z nich je, že stavebník nepředložil dodatečné povolení stavby. Proto bylo rozhodnuto tak, jak je uvedeno ve výrokové části rozhodnutí.

Stavební úřad vlastníkovi podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona nařídil odstranění stavby a dále podle § 79 odst. 5 správního řádu uložil povinnost nahradit náklady řízení paušální částkou účastníkovi, který řízení vyvolal porušením své právní povinnosti. Výši paušální částky nákladů řízení stanovil podle § 6 odst. 1 vyhlášky č. 520/2005 Sb..
Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Astone Management, s.r.o., Soukromý svěřenský fond Loučná, IČO: 08016151 (se svěřenskými správci: Nela Zoe Holanová, Veronika Holanová, Ivana Holanová), JUDr. Alice Burianová, Miloš Bišický, Roman Žák, Vodárny a kanalizace Karlovy Vary, a.s., ČEZ Distribuce, a. s., Povodí Ohře, státní podnik, Město Loučná pod Klínovcem

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:
- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:
- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Poučení účastníků:
Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Ústeckého kraje podáním u zdejšího správního orgánu.
Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.
Náklady na odstranění stavby nese ten, komu bylo odstranění stavby nařízeno. Ten, komu bylo odstranění stavby nařízeno, odpovídá za škodu, která v souvislosti s odstraňováním stavby vznikla na sousední stavbě nebo pozemku, pokud nebyla způsobena jejich závadným stavem.

Ing. Božena Šefčíková
vedoucí stavebního úřadu

Obdrží: (dodejky)
účastníci
Martin Kuruc, IDDS: nhrxkqg
Mgr. Lukáš Máchal, advokát, Lukáš, IDDS: qazgx5d
zastoupení pro: Astone Management, s.r.o., Nekázanka č.p. 880/11, 110 00 Praha

Soukromý svěřenský fond Loučná, IČO: 08016151, sídlo neurčeno
- svěřenský správce: Nela Zoe Holanová, Na Spravedlnosti č.p. 5395, 430 03 Chomutov 3
Veronika Holanová, Radičova č.p. 2479/3, Praha 6-Břevnov, 169 00 Praha 69
Ivana Holanová, Plaská č.p. 617/4, 150 00 Praha 5-Malá Strana
JUDr. Alice Burianová, Kpt. Jaroše č.p. 1995/12, 430 01 Chomutov 1
Miloš Bišický, IDDS: hhgqku4
Roman Žák, Loučná č.p. 110, Loučná pod Klínovcem, 431 91 Vejprty
Vodárny a kanalizace Karlovy Vary, a.s., IDDS: kwtgxs4
ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy
Povodí Ohře, státní podnik, IDDS: 7ptt8gm
Město Loučná pod Klínovcem, IDDS: kpubn3j

dotčené správní úřady
Městský úřad Kadaň, odbor RRÚP a památkové péče, IDDS: uaybdrx
Městský úřad Kadaň, odbor životního prostředí, IDDS: uaybdrx
Městský úřad Kadaň, odbor dopravy, IDDS: uaybdrx
Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, IDDS: auyaa6n
Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje se sídlem v Ústí nad Labem, IDDS: 8p3ai7n

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud Praha-západ rozhodl samosoudkyní JUDr. Simonou Kačerovou ve věci

žalobkyně: **Astone Management, s.r.o.,** IČO: 02648628
sídlem Nekázanka 880/11, 110 00 Praha 1
zastoupená advokátem Mgr. Lukášem Máchalem
sídlem Plzeňská 1972/158, 150 00 Praha 5

proti
žalovanému 1): **Martin Kuruc,** narozený 19. 2. 1989
bytem Ibišková 662, 252 42 Jesenice
zastoupený advokátkou Mgr. Petrou Fenikovou, Ph.D.
sídlem Bělehradská 572/63, 120 00 Praha 2

a
žalované 2): **Romana Krejsová,** narozená 11. 4. 1989
bytem V Lázních 1119, 252 42 Jesenice
zastoupená advokátkou Mgr. Barborou Horákovou
sídlem Pecháčkova 1245/8, 150 00 Praha 5

o odstranění stavby

takto:

I. První žalovaný je povinen odstranit stavbu domu stojícího na pozemku p. č. 410/14 v k. ú. Loučná pod Klínovcem a to do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku.

II. Ve vztahu ke druhé žalované se žaloba zamítá.

III. První žalovaný je povinen nahradit žalobkyni náklady řízení ve výši 29 869 Kč do patnácti dnů od právní moci rozsudku k rukám právní zástupkyně žalobkyně.

IV. Žalobkyně je povinna nahradit druhé žalované náklady řízení ve výši 14 068 Kč do patnácti dnů od právní moci rozsudku k rukám právní zástupkyně druhé žalované.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se domáhala na žalovaných splnění povinnosti odstranit stavbu na jejich pozemku. Svůj návrh odůvodnila řím, že žalovaní na svém pozemku, který bezprostředně sousedí s pozemkem žalobkyně, realizují stavbu rodinného domu bez stavebního povolení, přičemž tato stavba není v dostatečné vzdálenosti od hranice pozemku žalobkyně, čímž nejsou pro plánované stavby žalobkyně splněny normy oslunění a osvětlení. Plánované stavby žalobkyně by tak byly touto stavbou žalovaných znehodnoceny. Žalobkyně z těchto důvodů s žalovanými a třetí osobou – projektantem - uzavřela smlouvu, na základě které se žalovaní zavázali financovat vypracování projektové dokumentace na přístavbu plánované stavby žalobkyně tak, aby byly minimalizovány negativní dopady nesprávného umístění stavby žalovaných na stavbu žalobkyně. V této smlouvě se zároveň žalovaní zavázali odstranit stavbu na svém pozemku pro případ, že žalobkyni nebude ve lhůtě do 30. 4. 2019 vydáno povolení stavebního úřadu danou přístavbu realizovat.

2. Žalovaný 1) s tímto návrhem v celém rozsahu nesouhlasil, přičemž namítá, že povinnost žalovaných odstranit stavbu na svém pozemku nemohla vzniknout, neboť sama žalobkyně zapříčinila nemožnost vydání stavebního povolení potřebného pro realizaci přístavby žalobkyně. Měla tak učinit z důvodu započetí této přístavby ještě předtím, než rozhodnutí o udělení stavebního povolení nabylo právní moci. Vzhledem k tomu, že splnění negativní podmínky, na základě které měli žalovaní povinnost odstranit stavbu, zapříčinila žalobkyně, nemělo by se k takové podmínce vůbec přihlížet, a tedy žalovaná povinnost by neměla vzniknout. Dále pak poukazuje na skutečnost, že v rámci uzavřené smlouvy, kde se projektant zavázal zajistit vydání předmětného stavebního povolení na realizaci přístavby, šlo ze strany projektanta o nesplnitelný závazek. Dále namítá i zánik tohoto závazku projektanta pro následnou nemožnost plnění, a to z důvodu zapříčinění nevydání potřebného stavebního povolení na realizaci přístavby ze strany žalobkyně, kdy povolení po započetí stavby bez tohoto povolení ani nemohlo být vydáno. Nakonec žalovaný 1) namítá, že předmětná věc nespadá do pravomoci civilních soudů, nýbrž do pravomoci stavebních úřadů.

3. Žalovaná 2) návrh žalobkyně neuznává. Argumentuje podobně jako žalovaný 1) tím, že povinnost žalovaných odstranit stavbu na svém pozemku je vázána na podmínku, která je nesplnitelná z toho důvodu, že se v jejím rámci projektant, jakožto osoba soukromého práva, zavázal k něčemu, k čemuž nemá pravomoc, tedy k zajištění vydání stavebního povolení na přístavbu žalobkyně. Ztotožnila se s argumentací žalovaného 1) ohledně znemožnění vydání stavebního povolení na přístavbu ze strany žalobkyně. Stejně tak se ztotožnila s tvrzením žalovaného 1) o absenci pravomoci civilních soudu pro rozhodování této věci. Dále pak uvedla, že by neměla nést odpovědnost za vybudování stavby na pozemku žalovaných, neboť od samého začátku byla proti zbudování této stavby, stejně tak nechtěla podepsat smlouvu, kterou se zavázala k odstranění stavby v případě naplnění zmiňované podmínky. Nakonec žalovaná 2) namítla, že na základě dohody o vypořádání společného jmění manželů, kterou uzavřela s žalovaným 1) náleží vlastnické právo k pozemku, na kterém se nachází předmětná stavba, výlučně žalovanému 1), a tedy žalovaná 2) není v této věci pasivně legitimována.

4. V replice na vyjádření žalované 2) žalobkyně uvádí nejprve k argumentu neplatnosti podmínky, na základě které měla žalovaná povinnost vzniknout, že tato podmínka je dle nálezu Ústavního soudu sjednána zcel platně a účinně, když neexistuje žádné zákonné ustanovení, které by zabraňovalo takovou podmínku smluvně sjednat. Ohledně absence pravomoci civilních soudů žalobkyně dále tvrdí, že se v tomto řízení nedomáhala vydání veřejnoprávního povolení, ale naopak splnění soukromoprávní povinnosti, a tedy civilní pravomoc je zde dána. K námitkám žalované 2), dle kterých za realizaci předmětné stavby neodpovídá, uvádí, že žalovaná 2) disponovala právními prostředky, kterými by mohla tuto realizaci zvrátit a které nevyužila, stejně tak smlouvu, v rámci které se zavázala k žalované povinnosti, podepsala zcela ze své vlastní vůle.

5. Soud v rámci dokazování zjistil následující skutkový stav.

6. Vlastníky pozemku s parcelním číslem 410/14 v k. ú. Loučná pod Klínovcem zapsaného na LV č. 639 (dále jen „pozemek žalovaného“) byli ke dni 6. 3. 2020 žalovaní, kdy tento pozemek byl součástí jejich společného jmění manželů *(výpis z KN – pozemek žalovaného ze dne 6. 3. 2020)*. Ke dni 20. 1. 2021 byl již výhradním vlastníkem pozemku pouze žalovaný *(výpis z KN – pozemek žalovaného ze dne 20. 1. 2021)*. Vlastníkem pozemku s parcelním číslem 410/28 v k. ú. Loučná pod Klínovcem zapsaného na LV č. 653 (dále jen „pozemek žalobkyně“) je žalobkyně. Tento pozemek na své jižní hranici sousedí mimo jiné i s pozemkem žalovaného *(výpis z KN – pozemek žalobkyně)*.

7. Dne 27. 11. 2018 uzavřeli žalovaný 1) a žalovaná 2) smlouvu o režimu oddělených jmění manželů formou notářského zápisu, na základě které si s účinností ode dne 27. 11. 2018 sjednali režim oddělených jmění, přičemž však nevypořádali jejich dosavadní společné jmění *(smlouva o režimu oddělených jmění žalovaných)*. Dne 18. 12. 2020 došlo dohodou o vypořádání zaniklého společného jmění k vypořádání jmění žalovaných, přičemž pozemek tímto připadl do výlučného vlastnictví žalovaného 1). Žalovaný přitom vzal na vědomí, že po vkladu tohoto výlučného vlastnického práva do katastru nemovitostí ponese samostatně veškeré následky spojené s výsledkem právě projednávaného soudního sporu *(dohoda o vypořádání zaniklého společného jmění manželů)*.

8. Dne 29. 11. 2018 byla mezi žalobkyní na straně jedné, žalovanými na straně druhé a společností SINGS projekční ateliér, s.r.o. se sídlem Škroupova 1059/22, 430 01 Chomutov (dále jen „projektant“), na straně třetí, uzavřena smlouva o vypracování dokumentace a zajištění inženýringu. Tato smlouva byla uzavřena proto, že žalovaní realizovali na svém pozemku stavbu, která se nacházela v přílišné blízkosti pozemku žalobkyně, čímž byly nenaplněny závazné normy pro stavby na pozemku žalobkyně týkající se osvětlení a oslunění. Aby byly tyto negativní následky stavby žalobkyně minimalizovány, měly být tyto zvýšeny o jedno patro (dále jen „přístavba“). Žalovaný 1) se v této smlouvě zavázal zaplatit žalobkyni náklady spojené se změnou projektové dokumentace a náklady na inženýring, související s nutností zvýšení staveb na pozemku žalobkyně z důvodu nesprávného umístění stavby na pozemku žalovaného. Projektant se v rámci této smlouvy zavázal mimo jiné k tomu, že zajistí, aby do dne 30. 4. 2019 nabylo právní moci rozhodnutí, na základě kterého bude možné realizovat přístavbu staveb žalobkyně. Žalovaní se dále zavázali, pro případ, že uvedené rozhodnutí nenabude v daném termínu právní moci, odstranit do osmi měsíců od tohoto data stavbu na pozemku žalovaného. Pro případ nesplnění této povinnosti žalovaných byla ve smlouvě sjednána smluvní pokuta ve výši 1 000 000 Kč, kterou se zavázal uhradit žalovaný 1) žalobkyni. Žalovaný 1) se také zavázal uhradit veškeré náklady vzniklé v souvislosti s povinností odstranit stavbu na pozemku žalovaných, což však dle smluvních ujednání nemělo mít vliv na samotnou povinnost stavbu na pozemku žalovaného odstranit. *(smlouva ze dne 29. 11. 2018)*

9. Žalobkyně dne 8. 4. 2008 obdržela od stavebního úřadu ve Vejprtech stavební povolení k provedení stavby s názvem Obytný soubor Klínovecké Louky na pozemku žalobkyně *(stavební povolení žalobkyně ze dne 8. 4. 2008)*. Dne 24. 10. 2019 rozhodl stavební úřad ve Vejprtech, jakožto příslušný správní orgán, o schválení změny stavby na pozemku žalobkyně spočívající ve zvýšení rodinných domů o jedno patro, před jejím dokončením *(rozhodnutí stavebního úřadu ve Vejprtech ze dne 24. 10. 2019)*. Proti tomuto rozhodnutí bylo dne 11. 11. 2019 Ing. Svatoplukem Churáčkem podáno odvolání ke Krajskému úřadu v Ústí nad Labem, ve kterém se domáhá zrušení výše uvedeného rozhodnutí a zastavení řízení *(odvolání proti rozhodnutí o povolení přístavby)*. Žalovaný 1) vzal zpět dne 26. 2. 2020 prostřednictvím svého zástupce – společnosti SINGS projekční ateliér, s.r.o. svůj předem daný souhlas s vydáním povolení ke změně stavby na pozemku žalobkyně před jejím dokončením *(zpětvzetí souhlasu žalovaného s vydáním povolení k přístavbě stavby žalobkyně)*. Krajský úřad Ústeckého kraje o tomto odvolání rozhodl dne 17. 7. 2020 tak, že rozhodnutí stavebního úřadu ve Vejprtech zrušil a

řízení zastavil, a to z toho důvodu, že žalobkyně započala s prováděním stavby bez pravomocného rozhodnutí o povolení této stavby. Při tom meritorně nepřezkoumával dané rozhodnutí *(rozhodnutí Krajského úřadu Ústeckého kraje)*.

10. Dne 15. 3. 2021 rozhodl stavební úřad ve Vejprtech o nevydání dodatečného povolení ke stavbě – novostavbě rodinného domu na pozemku žalovaného. Toto rozhodnutí bylo odůvodněno především skutečnostmi, že bez povolení postavená stavba na pozemku žalovaného vůbec nereflektovala dříve povolenou stavbu na pozemku žalobkyně, a dále že mezi oběma zmíněnými stavbami je natolik malá mezera, že je prakticky nereálné řádné užívání ani jedné z nich. Současně stavební úřad rozhodnutí odůvodnil i faktem, že stavba na pozemku žalobkyně by podle současného stavu byla od požárně nebezpečného prostoru vzdálena pouze cca 0,2 m *(rozhodnutí stavební úřadu ve Vejprtech ve věci dodatečného povolení stavby žalovného)*. Odvolací orgán – Krajský úřad Ústeckého kraje - toto rozhodnutí potvrdil svým rozhodnutím ze dne 6. 8. 2021. V návaznosti na toto pravomocné rozhodnutí vydal stavební úřad ve Vejprtech rozhodnutí, kterým byla žalovanému 1) uložena povinnost odstranit stavbu na jeho pozemku v celém rozsahu. Toto rozhodnutí odůvodnil především skutečností, že tato stavba byla provedena bez příslušného povolení *(rozhodnutí stavebního úřadu ve Vejprtech ze dne 3. 1. 2022)*. Dne 23. 6. 2022 vydal Krajský úřad Ústeckého kraje rozhodnutí o odvolání žalovaného 1) do rozhodnutí stavebního úřadu ve Vejprtech, kterým bylo nařízeno odstranit stavbu na pozemku žalovaného. Odvolání žalovaného 1) bylo tímto rozhodnutím zamítnuto a povinnost odstranit předmětnou stavbu potvrzena *(rozhodnutí Krajského úřadu Ústeckého kraje ze dne 23. 6. 2022)*. Stavba na pozemku žalovaného do dnešního dne stále nebyla odstraněna.

11. Žalobkyně zaslala žalované 2) dne 11. 2. 2020 prostřednictvím svého zástupce předžalobní výzvu, v rámci které se domáhala, aby jí žalovaná 2) do 7 dnů zaslala harmonogram odstranění stavby na pozemku žalovaného s nejzazším termínem odstranění této stavby ke dni 20. 3. 2020 a aby nejpozději v tento den společně s žalovaným 1) provedla odstranění stavby na pozemku žalovaného *(předžalobní výzva žalobkyně)*.

12. Další dokazování soud považoval za nadbytečné, neboť skutkový stav byl v potřebném rozsahu dostatečně zjištěn ze shora uvedených důkazů.

13. Návrhu žalované 2) na provedení důkazu výslechem účastníků a právní zástupkyně žalované soud nevyhověl, neboť má rozhodné skutečnosti za již prokázané.

14. Z provedeného dokazování učinil soud následující závěr o skutkovém stavu. Žalovaní se smluvně zavázali odstranit stavbu, která byla bez příslušného povolení zbudována na pozemku žalovaného, za podmínky, že do dne 30. 4. 2019 nebude vydáno pravomocné rozhodnutí ve věci povolení přístavby stavby nacházející se na pozemku žalobkyně. Toto povolení nebylo v předmětné lhůtě vydáno, a to z důvodu zahájení přístavby ještě před nabytím právní moci potřebného povolení. Stavba žalovaného 1) byla vystavěna v těsné blízkosti pozemku žalobkyně. Dne 6. 8. 2021 nabylo právní moci rozhodnutí stavebního úřadu, na základě kterého vznikla žalovanému 1) povinnost odstranit svém pozemku. Tato stavba nebyla do dnešního dne žalovaným 1) odstraněna.

15. Soud věc právně posoudil podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“), a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o. s. ř.“).

16. Podle § 1 odst. 1 o. z. ustanovení právního řádu upravující vzájemná práva a povinnosti osob vytvářejí ve svém souhrnu soukromé právo. Uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného.

17. Podle § 7 odst. 1 o. s. ř. soudy v občanském soudním řízení projednávají a rozhodují spory a jiné právní věci, které vyplývají z poměrů soukromého práva, pokud je podle zákona neprojednávají a nerozhodují o nich jiné orgány.

18. Podle § 1724 odst. 1 o. z. smlouvou projevují strany vůli zřídit mezi sebou závazek a řídit se obsahem smlouvy.

19. Dle § 1746 odst. 2 o. z. mohou strany uzavřít i takovou smlouvu, která není zvláště jako typ smlouvy upravena.

20. Podle § 548 o. z. lze vznik, změnu nebo zánik práv vázat na splnění podmínky. Je-li zánik práva nebo povinnosti vázán na nemožnou podmínku, nepřihlíží se k ní. Podmínka je odkládací, závisí-li na jejím splnění, zda právní následky jednání nastanou. Podmínka je rozvazovací, závisí-li na jejím splnění, zda právní následky již nastalé pominou.

21. Podle § 549 o. z. ke splnění podmínky se nepřihlíží, způsobí-li její splnění záměrně osoba, která není oprávněna tak učinit a které je splnění podmínky na prospěch. Zmaří-li záměrně, aniž je k tomu oprávněna, splnění podmínky strana, které je nesplnění podmínky na prospěch, považuje se podmínka za splněnou.

22. Dle § 506 odst. 1 o. z. je součástí pozemku prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

23. Podle § 2006 odst. 1 o. z. stane-li se dluh po vzniku závazku nesplnitelným, zaniká závazek pro nemožnost plnění. Plnění není nemožné, lze-li dluh splnit za ztížených podmínek, s většími náklady, s pomocí jiné osoby nebo až po určené době.

24. Žalobkyně, žalovaní a projektant spolu platně uzavřeli nepojmenovanou smlouvu podle § 1746 odst. 2 o. z. Oba žalovaní se v rámci této smlouvy zavázali, že odstraní neoprávněně postavenou stavbu na pozemku žalovaného (toho času stále pozemek ve společném jmění žalovaných), avšak vznik této povinnosti byl odložen podmínkou, že do 30. 4. 2019 nebude pravomocně vydáno stavební povolení k provedení přístavby žalobkyně. Na splnění povinnosti odstranit stavbu na svém pozemku měli žalovaní smluvně sjednánu lhůtu v délce trvání osmi měsíců. Stavba tedy měla být, pro případ, že by nebylo vydáno zmíněné stavební povolení, odstraněna nejpozději do dne 1. 1. 2020.

25. Soud se při posuzování této věci nejprve zabýval otázkou, zdali je dána pravomoc civilních soudů rozhodovat o povinnosti odstranit určitou stavbu. Soud při tom vycházel z ustanovení § 7 odst. 1 o. s. ř., dle kterého jsou v občanském soudním řízení soudy rozhodovány právní věci, které vyplývají z poměrů soukromého práva. Rozhodující tak pro zodpovězení této otázky je, zdali nárok žalobkyně je povahy soukromoprávní, či povahy veřejnoprávní. Ústavní soud v této věci konstantně judikuje, že *za právo veřejné považuje tu oblast práva, v níž jsou vztahy založené na nerovnosti zúčastněných subjektů, k soukromému právu patří vztahy založené na rovnosti. Veřejná moc je taková, která autoritativně rozhoduje o právech a povinnostech subjektů. Subjekt, o jehož právech a povinnostech rozhoduje orgán veřejné moci, není v rovném postavení s tímto orgánem a obsah rozhodnutí orgánu není dán na vůli subjektu* (nález ÚS ze dne 23. 6. 1995, sp. zn. II. ÚS 86/95), nebo že *základním znakem soukromého práva je rovnost subjektů, čemuž odpovídá princip smluvní volnosti s preferencí dispozitivnosti. Rovnost jejich postavení znamená především, že zde není vztah podřízenosti a nadřízenosti, a to, že žádný z účastníků tohoto vztahu nemůže v zásadě jednostranným úkonem vnutit jinému nějakou povinnost* (nález ÚS ze dne 10. 1. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 33/2000). Bylo prokázáno, že právním důvodem vzniku žalované povinnosti odstranit stavbu je smlouva, nikoliv veřejnoprávní rozhodnutí. Smlouva je dvou nebo vícestranné právní jednání, kterým strany projevují svou vlastní vůli zřídit mezi sebou závazek a řídit se jeho obsahem. Žalovaní při uzavírání smlouvy, na základě které měla povinnost odstranit stavbu vzniknout, byli spolu s ostatními smluvními stranami v rovném postavení, měli možnost se rozhodnout, zdali smlouvu uzavřou, nebyly jim autoritářsky vnuceny povinnosti ani práva a neexistoval zde žádný stav podřízenosti a nadřízenosti. Žalovaní se tak k povinnosti odstranit stavbu za předem sjednaných podmínek zavázali zcela dobrovolně a ta jim nebyla nijak vnucena ze strany veřejnoprávní osoby. Soud proto uzavírá, že nárok žalobkyně na

odstranění stavby žalovanými je nárokem soukromoprávním, a je tedy možné ho projednat v rámci civilního soudního řízení. Závěrem lze podotknout, že byť ve věci nepovolené stavby na pozemku žalovaného bylo vydáno správní – tedy veřejnoprávní - rozhodnutí o povinnosti danou stavbu odstranit, není to pro posouzení pravomoci civilních soudů relevantní, neboť dle §1 odst. 1 věta druhá o. z. je uplatňování soukromého a veřejného práva na sobě navzájem nezávislé. Soukromoprávní soudy proto nemohou odmítnout ve věci rozhodnout s odkazem, že o obdobné věci již rozhodl správní orgán. Soud se ze shora popsaných důvodů domnívá, že je dána jeho pravomoc v této věci rozhodnout.

26. Další právní otázkou, kterou se soud v rámci rozhodnutí musel zabývat, je posouzení platnosti a účinnosti smluvní podmínky, kterou měla smluvně sjednaná povinnost žalovaných odstranit stavbu na pozemku žalovaného vzniknout až v případě, že do dne 30. 4. 2019 nenabude právní moci rozhodnutí o povolení přístavby žalobkyně. Jedná se o podmínku odkládací, jelikož na jejím splnění závisí, zdali následky právního jednání nastanou, či nikoliv. Dle § 548 odst. 1 o. z. platí, že aby se k podmínce nepřihlíželo, musí se jednat jednak o rozvazovací podmínku, a jednak o podmínku nemožnou, tedy takovou podmínku, která je v době učinění právního jednání nesplnitelná. Předpoklad splnění podmínky v podobě vydání příznivého rozhodnutí o povolení stavby žalobkyně byl v době uzavírání zcela jistě splnitelnou skutečností (jinak by žalovaní s největší pravděpodobností smlouvu ani neuzavřeli), tedy podmínka není od počátku nemožná. Pokud jde o tvrzené zapříčinění nesplnění podmínky žalobkyní, nebude možné aplikovat ani § 549 odst. 2 o. z., který předpokládá úmyslné (záměrné) zmaření splnění podmínky stranou, které je nesplnění podmínky ku prospěchu. V posuzovaném případě žalobkyně sice splnění podmínky zmařila (tím, že stavbu zahájila předčasně), nicméně neučinila tak úmyslně a už vůbec toto zmaření nemohlo být k jejímu prospěchu, neboť je zcela zřejmé, že žalobkyně měla od samého počátku zájem na tom, aby byly stavby na jejím pozemku zbudovány, k čemuž potřebovala příslušné stavební povolení. Lze proto uzavřít, že daná podmínka byla sjednána platně, dnem 1. 5. 2019 došlo k jejímu splnění, čímž nastaly právní následky spočívající ve vzniku povinnosti žalovaných (ve skutečnosti pouze žalovaného 1, k tomu srov. níže) odstranit neoprávněně postavenou stavbu na pozemku žalovaného.

27. Pokud jde o nárok žalobkyně vůči žalovanému 1) vyšel soud z výše uvedených důvodů, dle kterých se žalovaný 1) zcela platně zavázal k odstranění neoprávněně zbudované stavby na svém pozemku, tato povinnost vznikla s ohledem na splnění výše uvedené odkládací podmínky dne 1. 5. 2019 a tuto povinnost odstranit předmětnou stavbu měl žalovaný 1) s ohledem na smluvenou osmiměsíční lhůtu splnit do 1. 1. 2020. Vzhledem k tomu, že tak do dnešního dne neučinil a je jediným vlastníkem pozemku, na kterém stavba stojí, tedy jedinou osobou, která danou povinnost splnit může, je nárok žalobkyně zcela oprávněný. Soud proto ve vztahu k žalovanému 1) žalobě zcela vyhověl.

28. Soud se zabýval také pasivní věcnou legitimací žalované 2). Žalovaní dne 18. 12. 2020 uzavřeli dohodu, kterou došlo k vypořádání jejich společného jmění, přičemž pozemek byl převeden do výlučného vlastnictví žalovaného 1). To ostatně potvrzuje i výpis z katastru nemovitostí, kde je jako jediný vlastník tohoto pozemku zapsán právě žalovaný 1), nikoliv oba žalovaní, jak tomu bylo přede dnem 24. 7. 2018, kdy byl vklad do katastru nemovitostí proveden. Je pravdou, že žalovaná 2) se smluvně zavázala k povinnosti odstranit zmiňovanou stavbu za předpokladu splnění shora popisované podmínky. Žalované 2) však s účinností ke dni 24. 7. 2018, tedy před okamžikem splnění podmínky, zaniklo její vlastnické právo k pozemku žalovaného. Žalovaná 2) tedy s pozemkem žalovaného, a s ohledem na § 506 odst. 1 o. z. i se stavbou na tomto pozemku zbudovanou, ztratila možnost jakkoliv disponovat, a to ještě předtím, než ji vznikla povinnost danou stavbu odstranit. Tento stav soud posoudil podle ustanovení § 2006 odst. 1 o. z., když dluh žalované 2) se stal nesplnitelným ještě předtím, než vůbec vznikl. Mezi případy následné nesplnitelnosti dluhu jsou totiž řazeny i případy následné právní nedovolenosti plnění. Jde o takové případy, kdy se

situace dodatečně změní natolik, že splnění daného dluhu by bylo možné jen za cenu protiprávního jednání. V posuzované situaci, kdy žalovaná 2) již není vlastníkem pozemku žalovaného, a tedy ani stavby zde stojící, nemůže v souladu s právem jakkoliv s touto stavbou nakládat. Právo libovolně s věcí nakládat, tedy ji i zničit, je dle § 1012 o. z. vyhrazeno pouze vlastníku takové věci. Lze tedy konstatovat, že s ohledem na následnou nemožnost splnění dluhu žalované 2) odstranit předmětnou stavbu došlo ze zákona k zániku tohoto jejího závazku. Proto žalovaná 2) není v tomto sporu pasivně věcně legitimovaná, pročež soud ve vztahu k ní žalobu zamítl.

29. O nákladech řízení ve vztahu k žalovanému 1) soud rozhodl v souladu s § 142 odst. 1 o. s. ř. a přiznal žalobkyni jejich náhradu v plné výši, neboť měla ve věci vůči žalovanému 1) plný úspěch. Náklady žalobkyně sestávají ze zaplacených soudních poplatků (žaloba + 2x předběžné opatření) v celkové výši 7 000 Kč (§ 6 a příloha zákona č. 549/1991 Sb.), z odměny advokáta za 10,5 úkonů právní pomoci (převzetí a příprava zastoupení, předžalobní výzva, návrh ve věci samé, 2x návrh na vydání předběžného opatření, 4x vyjádření ve věci samé, vyjádření k odvolání nikoliv ve věci samé, 2x účast na jednání), každý ve výši 1 500 Kč (§ 11 odst. 1 a § 9 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb.), náhrady hotových výdajů advokáta za 10,5 úkonů právní pomoci, každý ve výši 300 Kč (§ 13 vyhlášky č. 177/1996 Sb.), a dále pak z náhrady za daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z uvedených částek vyjma soudních poplatků (§ 137 odst. 3 o. s. ř.). Celkem tedy náklady žalobkyně činí 29 869 Kč.

30. O nákladech řízení ve vztahu k žalované 2) soud rozhodl v souladu s § 142 odst. 1 o. s. ř. a přiznal žalované 2) jejich náhradu v plné výši, neboť měla ve věci vůči žalobkyni plný úspěch. Náklady žalobkyně sestávají ze zaplaceného soudního poplatku (podání odvolání) v celkové výši 1 000 Kč (§ 6 a příloha zákona č. 549/1991 Sb.), z odměny advokáta za 6 úkonů právní pomoci (převzetí a příprava zastoupení, odvolání nikoliv ve věci samé, 2x vyjádření ve věci samé, vyjádření k odvolání nikoliv ve věci samé, 2x účast na jednání), každý ve výši 1 500 Kč (§ 11 odst. 1 a § 9 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb.), náhrady hotových výdajů advokáta za 6 úkonů právní pomoci, každý ve výši 300 Kč (§ 13 vyhlášky č. 177/1996 Sb.), a dále pak z náhrady za daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z uvedených částek vyjma soudního poplatku (§ 137 odst. 3 o. s. ř.). Celkem tedy náklady žalobkyně činí 14 068 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do 15 dnů od jeho doručení, a to ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím Okresního soudu Praha-západ.

Praha 27. září 2022

JUDr. Simona Kačerová v. r.
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Jarmila Masopustová.