



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud ve Strakonici rozhodl samosoudkyní JUDr. Pavlou Potužníkovou ve věci

žalobců:

- a) [redacted] narozený dne [redacted]  
bytem [redacted] [redacted] [redacted]  
b) [redacted] narozená dne [redacted]  
bytem [redacted] [redacted] [redacted]  
oba zastoupeni advokátem Mgr. Vítězslavem Dohnalem  
sídlem Příběnická 1908, 390 01 Tábor

proti

žalovanému: **Město Strakonice**, IČO 00251810  
sídlem Velké nám. 2, 386 01 Strakonice

**o úpravě sousedního pozemku**

**takto:**

- I. Žaloba, podle níž by žalovaný byl povinen do 6 měsíců od právní moci rozsudku povinen provést na pozemku p. č. [redacted] v k. ú. [redacted] stavební úpravy zabraňující stékání vody na pozemek p. č. st. [redacted] v k. ú. [redacted] spočívající v umístění větrané mezery o šířce 600 mm na hranici vnějšího obvodového zdiva stavby objektu k bydlení čp. [redacted] [redacted] (který je součástí pozemku p. č. st. [redacted] v k. ú. [redacted]) na straně jedné a pozemku p. č. [redacted] v k. ú. [redacted] na druhé straně, a to na hloubku pod úroveň podlahy suterénu objektu k bydlení čp. [redacted] [redacted] se zábradlím po obvodu větrané mezery, s vhodným drenážním systémem, který zajistí odvod vody případně vniklé do vybudované větrané mezery a s funkčním hydroizolačním předělem mezi zemínou pod úrovní výkopu a nad ní, a dále byl žalovaný povinen rovněž ve lhůtě 6 měsíců od právní moci rozsudku provést na chodníkové části komunikace umístěné na pozemku p. č. [redacted] v k. ú. [redacted] na

Shodu s prvopisem potvrzuje Jaroslava Smolová.

hranici s pozemky p. č. st. ■■■ a p. č. st. ■■■ oba v k. ú. ■■■ úpravu povrchu s dostatečným vyspádováním směrem od objektu k bydlení čp. ■■■ se zamítá.

- II. Žalobci jsou společně a nerozdílně povinni zaplatit žalovanému náhradu nákladů řízení v plném rozsahu, jehož výše bude uvedena v písemném znění rozsudku, a to do 3 dnů od právní moci rozsudku.

#### Odůvodnění:

1. Žalobci se domáhali rozhodnutí soudu, podle něž by žalovaný byl povinen do do 6 měsíců od právní moci rozsudku povinen provést na pozemku p. č. ■■■ v k. ú. ■■■ stavební úpravy zabráňující stékání vody na pozemek p. č. st. ■■■ v k. ú. ■■■ spočívající v umístění větrané mezery o šířce 600 mm na hranici vnějšího obvodového zdiva stavby objektu k bydlení čp. ■■■ ■■■ (který je součástí pozemku p. č. st. ■■■ v k. ú. ■■■ na straně jedné a pozemku p. č. ■■■ v k. ú. ■■■ na druhé straně, a to na hloubku pod úroveň podlahy suterénu objektu k bydlení čp. ■■■ ■■■ se zábradlím po obvodu větrané mezery, s vhodným drenážním systémem, který zajistí odvod vody případně vniklé do vybudované větrané mezery a s funkčním hydroizolačním předělem mezi zeminou pod úrovní výkopu a nad ní. Žalobu odůvodnili tím, že žalobci jsou spoluvlastníky st. parc. č. ■■■ zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je budova č. p. ■■■ objekt k bydlení a st. parc. č. ■■■ jejíž součástí je garáž v obci a k. ú. ■■■ zapsaných na LV č. ■■■ v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Strakonice, když žalobce ■■■ je výlučným vlastníkem jedné ideální poloviny nemovitostí a druhá ideální polovina náleží do společného jmění obou žalobců jako manželů. Obě tyto stavební parcely pak sousedí na jižní straně s pozemkovou parcelou č. ■■■ ostatní komunikace v k. ú. ■■■ jejímž vlastníkem je žalovaný, přičemž dům č. p. ■■■ se nachází na hranici mezi pozemky účastníků a byl postaven v roce 1936. V polovině 50. let minulého století byl v souvislosti s vybudováním silnice E4 zvýšen terén oproti podlaze suterénu domu č. p. ■■■ na jižní straně asi o 1 m, přičemž k této straně domu k němu přiléhá chodník, když silnice s chodníkem byly vybudovány na zmíněné pozemkové parcele ve vlastnictví žalovaného a v tomto místě byla v roce 2006 provedena výměna zemního kabelu nízkého napětí a bylo zřízeno věcné břemeno vedení a provozování nízkého napětí ve prospěch společnosti E.ON, Distribuce, a. s. zatěžující tuto pozemkovou parcelu. V následujících letech po položení kabelu v důsledku nedostatečně zhutněného násypu se začaly vyskytovat na předmětném chodníku nerovnosti zadržující dešťovou vodu, zvýšilo se tak zatížení suterénu žalobců dešťovou vodou, navíc se v nezpevněném podloží vyskytují hlodavci a přispívají svými norami k propadání terénu a zadržování vody, která se následně vsakuje do zdí suterénu. Tato situace pak znamená vlhkost v domě žalobců, kteří museli v suterénu otlouct omítku, avšak na zdech je stále patrné značné provlhnutí konstrukce, takže se obrátili na žalovaného se žádostí o stavební úpravy a zamezení pronikání dešťové vody se zpracováním znaleckého posudku o výskytu biologických škůdců ve sklepních prostorách a další znalecký posudek pak byl z oboru stavebnictví ing. Petra Hůdy, který označil za příčinu masivního provlhnutí spodní konstrukce rodinného domu žalobců změnu stavebnětechnických a fyzikálních vlastností v okolí domu, tedy navýšení přilehlého terénu stavbou komunikace, nevyřešenou likvidací odpadních vod a provedení neprodyšné pochůzně živичné vrstvy chodníku až k lici fasádu, která nebyla vyspárována směrem k domu a byl položen zemní kabel v blízkosti spodní stavby domu. Znalec označil jako způsob nápravy závadného stavu v podobě důsledného odvedení dešťových odpadních vod z pozemku ve vlastnictví žalovaného provedení větrané mezery o šířce 150 mm na hranici pozemků účastníků do hloubky úrovně podlahy suterénu domu č. p. ■■■ s uzavřením větrané mezery ocelovými pochůznými rošty, provedení pochůzně vrstvy chodníku s difusně propustné konstrukce s vyšší retenční schopností a deratizaci okolí domu a průběžného úklidu sněhu. Ani poté však ze strany žalované nedošlo k nápravě, žalovaný

Shodu s prvopisem potvrzuje Jaroslava Smolová.

si nechal zpracovat další znalecký posudek, který se zásadně nelišil od závěru ing. Hůdy a vyzval žalobce k provedení podzemní hydroizolace v domě s tím, že se žalovaný zaváže k opravě chodníku před domem, která bude provedena až po stavebních úpravách domu a bude spočívat v odstranění asfaltového chodníku, nebo jeho části, včetně podkladní vrstvy, uložení podkladní vrstvy ze šterkodrtě a položení asfaltového povrchu. Žalovaný současně nesouhlasil s finančním podílem na stavebních úpravách domu při odizolování podzemní části, když tento přístup nemohou žalobci akceptovat, neboť se žalobci nemohli a nijak nepodíleli na změnách terénu v okolí domu, nemohli je ovlivnit a pokud by nedošlo ke změně výšky terénu na pozemku žalovaného, nedošlo by podle nich k současné situaci. Proto v souladu s ustanovením § 1019 odst. 1 občanského zákoníku požadovali úpravu sousedního pozemku tak, aby ze stavby žalovaného nestékala voda na pozemek žalobců, a to konkrétně původně větranou mezerou o šířce 150 mm na hloubku úrovně podlahy suterénu domu č. p. ■■■ s uzavřením ocelovými pochůznými rošty a pochůznou vrstvou chodníku na pozemku žalované včetně zabránění odtávání sněhu směrem k domu a zabránění výskytu hlodavců.

2. Žalobci pak se souhlasem soudu rozšířili žalobu o eventuální petit, podle nějž by žalovanému byla stanovena povinnost zdržet se stékání vody z pozemku žalovaného na pozemek žalobců, přičemž následně v průběhu řízení vzali žalobu v části, v níž by žalovanému byla stanovena povinnost zabránit odtávání sněhu směrem k předmětnému domu a zabráněno výskytu hlodavců, případně stanovena povinnost zdržet se stékání vody z pozemku žalovaného na pozemek žalobců zpět, a soud proto usnesením ze dne 27. července 2020 v této části řízení zastavil. Žalobci poté navrhli změnu žaloby, o níž následně rozhodoval soud tak, že konečným požadavkem žalobců bylo, aby žalovaný provedl na pozemku p. č. ■■■ v k. ú. ■■■ stavební úpravy zabráňující stékání vody na pozemek p. č. st. ■■■ v k. ú. ■■■ spočívající v umístění větrané mezery o šířce 600 mm na hranici vnějšího obvodového zdiva stavby objektu k bydlení čp. ■■■ ■■■ (který je součástí pozemku p. č. st. ■■■ v k. ú. ■■■ na straně jedné a pozemku p. č. ■■■ v k. ú. ■■■ na druhé straně, a to na hloubku pod úroveň podlahy suterénu objektu k bydlení čp. ■■■ ■■■ se zábradlím po obvodu větrané mezery, s vhodným drenážním systémem, který zajistí odvod vody případně vniklé do vybudované větrané mezery a s funkčním hydroizolačním předělem mezi zemínou pod úrovní výkopu a nad ní. Kromě toho pak žalobci požadovali provést na chodníkové části komunikace umístěné na shora uvedeném pozemku na hranici s pozemky parc. č. st. ■■■ a parc. č. st. ■■■ úpravu povrchu s dostatečným vypádováním směrem od objektu k bydlení č. p. ■■■ ■■■ Tento konečný navržený petit podle žalobců vyplýval z výsledků dokazování, ve kterém kromě shora uvedených dvou znaleckých posudků žalobců a znaleckého posudku žalovaného vyhotoveného ing. Miroslavem Třeštíkem byl kromě jiných důkazů jako zásadní proveden revizní znalecký posudek znaleckého ústavu – Českého vysokého učení technického v Praze – Kloknerův ústav. Jelikož žalovaná strana poté provedla při asfaltování chodníku s lineárním spádem od domu, vzali žalobci žalobu týkající se druhého petitu, tedy o povinnosti žalovaného provést úpravu povrchu s dostatečným vypádováním směrem od objektu bydlení č. p. ■■■ ■■■ zpět, a soud proto v této části v souladu s ustanovením § 96 odst. 2 usnesením ze dne 29. 9. 2021, které současně nabylo právní moci téhož dne, řízení zastavil.

3. Předmětem řízení se tedy stal nárok žalobců na provedení stavebních úprav spočívajících v umístění větrané mezery o šířce 600 mm na hranici obvodového zdiva stavby objektu bydlení č. p. ■■■ na hloubku pod úroveň podlahy suterénu objektu bydlení se zábradlím po obvodu větrané mezery s vhodným drenážním systémem, který zajistí odtok vody vniklé do vybudované větrané mezery a s funkčním hydroizolačním předělením mezi zemínou pod úrovní výkopu a nad ní. Podle žalobců se jedná o nejefektivnější a nejúčinnější způsob zabránění zatékání vody na pozemek žalobců, přestože je dražší než další způsoby, které byly v řízení navrženy znalci, neboť jde o trvalé řešení, které neohrožuje statiku domu, jehož zeď takto může dýchat a nebude dále

vlhnout. Podle žalobců totiž závěrem zejména revizního znaleckého posudku bylo, že jednoznačně voda stéká z pozemku žalovaného, a to v místě lokálních prohlubní na předmětném chodníku a v tomto směru se odtokové poměry na těchto pozemcích změnilы vlivem shora uvedené úpravy v roce 2006. Žalobci zdůrazňovali, že žalovaný se po celou dobu sporu odmítá dohodnout na mimosoudním řešení, a proto mu nezbyvalo než na žalobě právě v tomto rozsahu trvat.

4. Žalovaná strana navrhovala zamítnutí žaloby. Učinila nesporným skutečnosti týkající se vlastnických vztahů k jednotlivým pozemkům, stáří domu žalobců, stavebních úprav v jeho okolí v polovině padesátých let minulého století včetně toho, že v roce 2006 byla v tomto místě provedena výměna zemního kabelu nízkého napětí a zřízeno shora uvedené věcné břemeno, avšak nesouhlasil s tím, že by příčinou stékání vody na pozemek žalobců byly výlučně tyto úpravy. Uvedl, že kromě žalobci zadaných vypracovaných posudků si nechal i on vypracovat znalecký posudek ing. Miroslavem Třeštíkem se závěrem, že hlavní příčinou je poškozená „hydroizolace“ v objektu domu v č. p. ■■■■■ v důsledku vysoké spodní vody a vzlaku po povodni v srpnu roku 2002, neboť právě neexistující a nefunkční vodorovná i svislá izolace proti vzlínající vodě a nedostatečný odvod srážkové a vzlínající vody do objektu dovolily průnik vlhkosti, popřípadě vody jak srážkové, tak vlhkosti proniklé kapilární elevací. Žalovaný zdůraznil, že se nebrání stavebním úpravám na předmětném chodníku tak, aby byl jeho stav vylepšený, avšak ne způsobem, aby za žalobce prováděl hydroizolaci jejich domu. Žalovaný následně zdůraznil, že po celou dobu řízení se aktivně účastnil možných mimosoudních jednání s protistranou, přičemž jsou to právě žalobci, kteří odmítají smírné řešení s nepřiměřenými požadavky, které jakoukoli dohodu fakticky znemožňují. Byl to žalovaný, který kromě úpravy chodníku souhlasil, že by dokonce umístil v místě styku chodníku s domem nopovou fólii s ukotvením do zdi po odkopání zeminy s revizí kanalizační přípojky k dešťovým svodům, přičemž v roce 2015 její údržbu a úpravu provedl v souvislosti s žádostí žalobce. Následně pak provedl i kamerovou inspekci dešťového svodu domu žalobců s tím zjištěním, že rozvod je v havarijním stavu, neboť kamera zde narazila o kamení, přičemž rozvody jsou ve vlastnictví vlastníka domu, stejně jako kanalizační přípojka. Po zpracování revizního znaleckého posudku, podle něž voda stékala z pozemku ve vlastnictví žalovaného na pozemky žalobců v místech lokálních prohlubní, nikoli po celé délce chodníku, žalovaný přistoupil na přeasfaltování chodníku v celé šíři, aby nebylo prováděno řezání živice napojením nového asfaltu (preasfaltování pouze lokální prohlubně), což by mohlo způsobit další nerovnosti, a byl proto vytvořen jednolitý povrch chodníku tak, že se lineárně svažoval směrem od domu. Podle žalovaného je pozemek pod chodníkem dotován vodou z prasklého svislého a vodorovného vedení dešťové vody do pozeníku, pod chodníkem je svedena voda z celé střechy žalobců. Žalovaný zdůraznil, že nárok uplatněný v žalobě v konečné verzi je naprosto nepřiměřený, neboť jsou to žalobci, kdo by měli provést realizaci hydroizolací svého rodinného domu sami na své náklady, což, jak sami potvrdili, nečinili, stejně jako za celou dobu sporu neopravili prasklé dešťové svody. Ze všech těchto důvodů tedy trvají na zamítnutí žaloby.
5. Mezi stranami nebylo sporu a dokládají do i výpisy LV v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Strakonice na LV č. ■■■■■ že žalobci jsou spoluvlastníky st. parc. č. ■■■■■ zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je budova č. p. ■■■■■ objekt k bydlení a stavební parcely ■■■■■ jejíž součástí je garáž, tak že žalobce je výlučným vlastníkem jedné ideální poloviny těchto nemovitostí a druhá ideální polovina náleží do společného jmění obou manželů, stejně jako žalovaný je vlastníkem pozemku č. ■■■■■ v k. ú. a obci ■■■■■, jak vyplývá z LV č. ■■■■■, kteréžto nemovitosti k sobě přiléhají ze strany žalobců zdí předmětného domu a garáže a ze strany žalovaného k nim přiléhajícím chodníkem. Rovněž nebylo sporu o tom, že dům žalobců pochází z roku 1936, že v 50. letech minulého století zde došlo ke stavebním úpravám na pozemku žalovaného se zvýšením terénu a že v roce 2006 zde byla provedena výměna zemního kabelu nízkého napětí a zřízeno věcné

břemeno zatěžující tuto pozemkovou parcelu, přičemž na domě nebyly ze strany žalobců provedeny opravy hydroizolací. Předmětem řízení se stalo posouzení nároku žalobců, jak byl shora vymezen aplikací na aktuální právní úpravu.

6. Podle § 1019 odst. 1 občanského zákoníku má vlastník pozemku právo požadovat, aby soused upravil stavbu na sousedním pozemku tak, aby ze stavby nestékala voda, nebo nepadal sníh, nebo led na jeho pozemek. Stéká-li však na pozemek přirozeným způsobem z výše položeného pozemku voda, zejména pokud tam pramení, či v důsledku deště nebo oblevy, nemůže soused považovat, aby vlastník tohoto pozemku svůj pozemek upravil.
7. V této souvislosti soud provedl následující dokazování.
8. Ze znaleckého posudku ing. Petra Hůdy, znalce z oboru stavebnictví a ekonomika, č. [REDAKCE] včetně jeho dodatku č. 1 k tomuto posudku z 15. 1. 2017 bylo zjištěno, že znalec dospěl k masivnímu provlhnutí a zasalování spodní konstrukce stavby rodinného domu žalobců z důvodu změny stavebně technických a fyzikálních vlastností v okolí domu v průběhu existence stavby, zejména navýšení přilehlého terénu nevyřešenou likvidací dešťových odpadních vod, provedení neprodyšné pochůzně živичné vrstvy chodníku až k lici fasády, neprovedení vyspárování této vrstvy směrem k domu a provedení zemního kabelu v blízkosti spodní stavby domu. Navrhl tyto vady sanovat revizí a důsledným odvedením dešťových odpadních vod, provedením větrané mezery o šířce 150 mm na hranici pozemku a na hloubku úrovně podlahy suterénu rodinného domu tím, že tento způsob je desetkrát dražší a jeho účinky jsou přibližně 90% s tím, že druhý způsob při použití nopové fólie je desetkrát levnější a jeho účinky jsou 75 %. Znalec zdůraznil, že nikdy účinky ani jednoho ze systému nejsou stoprocentní a že obě řešení nenahradí nedostatečnou hydroizolaci, když navíc jde jen o jednu ze čtyř stěn domu.
9. Ze znaleckého posudku ing. Miroslava Třeštíka, znalce z oboru stavebnictví, č. [REDAKCE] ze dne 26. 1. 2016 bylo zjištěno, že podle něj jsou tři hlavní příčiny existence a šíření vlhkosti ve zdivu předmětného rodinného domku, a to zemní vlhkost, spodní vody a dešťová voda, přičemž nedokáže říci, která z nich je tou příčinou hlavní, a oproti shora uvedenému znaleckému posudku se domníval, že voda nestéká z chodníku ve vlastnictví žalovaného na nemovitosti žalobců vyjma velkých srážek, neboť voda má spád odvodu. Pouze připustil, že je nedostatečné spádování, neboť spád není lineární až ke konci chodníku, který je nepropustný s tím, že podle něj je navíc problematický odvod z okapu žalobců, při větším dešti z něj může voda vytékat na chodník a navíc zjistil i vlhkost v podlaze domu žalobců na západní zdi, takže doporučil celkovou sanaci tohoto domu. Přílohou tohoto znaleckého posudku bylo i „povolení ku stavbě“ č. j. [REDAKCE] z 12. května 1936, která se týká výstavby předmětného domu č. p. [REDAKCE] a v níž pod bodem 13 bylo uvedeno, že chodník bude zřízen nákladem majitele budoucího domu z materiálu o šířce, výšce a době, jak bude nařízeno stavebním úřadem, a zároveň, že stavebník se zavazuje svým nákladem povrchově upravit a odvodnit půl ulice před staveništem do předepsané úrovně.
10. Ve věci byl ještě proveden důkaz znaleckým posudkem ing. Jířího Bayera č. [REDAKCE] z 4. 7. 2013, který se však týkal pouze výskytu biologických škůdců a jejich příčin v předmětném objektu domu žalobců, avšak vzhledem ke skutečnosti, že žalobci vzali řízení v části týkající se stanovení povinnosti žalovanému zabránit výskytu hlodavců v této nemovitosti zpět, soud již tento důkaz nepovažuje za relevantní, a proto k jeho obsahu nepřihlížel.
11. Zásadním důkazem pak byl revizní znalecký posudek č. [REDAKCE] z 15. ledna 2021 vypracovaným znaleckým ústavem – Českým vysokým učení technickým v Praze – Kloknerům ústav, znalce z oboru stavebnictví, a to včetně rozsáhlé fotografické dokumentace ať už ve formě přílohy k tomuto znaleckému posudku, tak i fotografií provedených v tomto řízení a předložených oběma stranami. Závěry tohoto revizního posudku byly takové, že z pozemku žalovaného č. parc. [REDAKCE] stéká voda na pozemek žalobců č. [REDAKCE] na němž je stavba rodinného domu, ale nestéká na pozemek parc. č. [REDAKCE] na němž je postavená garáž. Stékání se projevuje

Shodu s prvopisem potvrzuje Jaroslava Smolová.

v místech lokálních prohlubní, ne po celé části zdi s tím, že na pozemek žalobců č. ■■■ stéká voda v místech poškozené rubové hydroizolace domu. Podle znaleckého ústavu je stékání přirozeným jevem, nikoli však „normálním“ s tím, že se hromadí srážková voda u zdiva, kde v místech s nefunkční hydroizolací se projevuje toto narušení. Podle tohoto ústavu došlo ohledně stavu chodníku k navýšení terénu nad izolovanou partii a výměna zemního kabelu tedy jednoznačně změnila a vytvořila novou oblast umožňující nežádoucí dlouhodobější hromadění vody. Podle závěrů tohoto posudku pak voda z prasklého vodovodního svodu skutečně částečně způsobuje rozrušení terénu, nezpůsobuje však přetékání s tím, že v tomto místě je hlavním zdrojem dotace vody laguna na chodníku, nicméně druhý dešťový svod skutečně nedotéká do řady a z něj velká dotace terénu. Znalecký ústav se rovněž vyjádřil k řešení celé situace tak, aby byly odstraněny příčiny vlhkosti stěn domu, na něž mají zásadní vliv hydroizolace domu, které jsou buď dožilé, anebo přítomny vůbec nejsou, stejně jako omezená funkčnost dešťových svodů, rovněž se vyjádřil k solným výkvětům na zdech, které jsou důsledkem působení soli do zdiva a škodlivá je v kontaktu se vzduchem na povrchu zdi, nikoli však s vlivem na její jádro. Znalec kromě oprav hydroizolace a vyspádování chodníku doporučil provést odkop zeminy na úroveň horní hrany základů, ošetření vnějšího zdiva, provedení hydroizolační kontaktní vrstvy, na ní nanesení ochranné vrstvy proti mechanickému poškození tepelně izolační vrstvy a na ní ochranu této vrstvy s tím, že právě po těchto opravách by měly být provedeny ochrany svodů a spádování chodníku. Co se týče způsobu řešení, je i podle znaleckého ústavu účinnější větraná mezera, která je však i podle něj – přestože není kvalifikován v oboru ekonomika – dražší cca o jednu třetinu až o jednu polovinu než umístění nopové fólie, která jako taková neohrožuje statiku domu. Co se týče větrané mezery, zde je minimální rozsah 150 – 170 mm, obecně pak u staveb doporučují 600 mm. Nicméně co se týče historických objektů, zde se tato situace běžně řeší kontaktní cestou (kontaktním nátěrem a nopovou fólií). K samotným hydroizolacím pak bylo upřesněno v posudku, že se obecně po 50 až 70 letech vytratí. Zde jde o dům z roku 1936, takže tyto hydroizolace jsou skutečně dožité.

12. V řízení jako důkaz fotografie pak doložily stav chodníku jak při deštích, tak mimo ně, odpovídají shora uvedeným závěrům revizního posudku s tím, že fotografie z doby těsně před vyhlášením rozsudku deklarují nespornou skutečnost mezi oběma stranami, v důsledku níž došlo k částečnému zpětvzetí žaloby, a to tedy, že ze strany žalované došlo k přeasfaltování chodníku s lineárním spádem od domu bez prohlubní.
13. Technické služby Strakonice s. r. o. ve své zprávě z 8. 4. 2015 včetně technického schématu deklarovaly, že kanalizační řád je v majetku města, kanalizační přípojka jako statná stavba je ve vlastnictví majitelů připojené nemovitosti, stejně jako vnitřní rozvody potrubí.
14. Z provedeného dokazování, zejména revizního znaleckého posudku, tedy vyplynulo, že z pozemku žalovaného skutečně stékala ve smyslu citovaného ustanovení § 1019 odst. 1 o. z. na jeden ze dvou pozemků žalobců, a to pozemek parc. č. ■■■ s domem č. p. ■■■, voda, avšak nestékala na pozemek parc. č. ■■■ – tedy v této části řízení žalobci neprokázali důvodnost žaloby bez dalšího. Co se týká stékání vody na pozemek č. parc. č. ■■■ k zamezení tohoto stékání znalecký ústav doporučil vyspádování chodníku směrem od domu, což žalovaný zároveň s jeho novým přeasfaltováním učinil. To mělo za následek zpětvzetí žaloby v části, v níž se žalobci domáhali provést na chodníkové části komunikace umístěné na pozemku parc. č. ■■■ na hranici s pozemky parc. č. ■■■ a parc. č. ■■■ úpravu povrchu s dostatečným vyspádováním směrem od objektu bydlení č. p. ■■■, přičemž soud v této části řízení zastavil.
15. Tím podle názoru soudu byl vyřešen předmět sporu, neboť v řízení nebylo prokázáno, že by z pozemku ve vlastnictví žalovaného jakkoli jiným způsobem na pozemky žalobců voda stékala. Žalobci se však od počátku řízení ještě domáhali toho, aby to byl žalovaný, který provede odkop terénu od zdi domu a vytvoří větranou mezeru, nejprve o šíři 150 mm, posléze o šíři 600 mm, a navíc se zábradlím a drenážním systémem s odůvodněním, že dům trpí vlhkostí a podle nich je

Shodu s prvopisem potvrzuje Jaroslava Smolová.

tento dražší (než použití nopové fólie) způsob řešení tohoto problému účinnější, což znalci v řízení potvrdili. Žalobci zde však zaměňují shora uvedený předmět řízení vymezený citovaným ustanovením o. z., neboť soud nemohl posuzovat způsob odstranění vlhkosti v domě, neboť posuzoval pouze skutečnost, zda z pozemku žalovaného stéká voda na pozemek žalobců, k čemuž bylo zamezeno přeasfaltováním a vyspádováním chodníku. Je faktem, že sice v rámci revizního znaleckého posudku soud zadal kromě problematiky stékání vody z pozemku žalovaného na pozemky žalobců též dotazy týkající se řešení problémů vlhkosti v domě žalobců, ale činil tak pouze z důvodu vyjasnění situace v domnění, že tím budou mít strany, zejména pak žalobci, kteří o to žádali a finančně se na tomto posudku podíleli, opravdu relevantní podklad pro to, aby mohly ve vzájemné kooperaci včetně finanční stránky této věci problém odstranit komplexně v celé šíři (tedy, že bude vyslyšeno doporučení znalce, jakým způsobem postupovat a jak je shora popsán, což vyžadovalo nejprve kromě odkopu zeminy opravu hydroizolací domu žalobců v jejich režii, stejně jako opravu svodu a posléze i spádování chodníku ze strany žalované). Žalobcům tedy nic nebránilo, aby zvolili jimi preferovaný způsob řešení pomocí větrané mezery dle jimi požadovaného petitu ve spojení s aktivitou žalovaného, který ji již před řízením i v jeho rámci deklaroval a posléze i uskutečnil.

16. Lze tedy shrnout, že žalobci požadované úpravy na pozemku parc. č. ■■■■■ spočívající v umístění větrané mezery o šířce 600 mm na hloubku úroveň podlahy suterénu objektu bydlení ■■■■■ se zábradlím po obvodu této mezery s vhodným drenážním systémem zajišťujícím odvod vody, případně vniklé do vybudované větrané mezery a s funkčním hydroizolačním předělem mezi zeminou pod úrovní výkopu a nad ní, nelze označit jinak než za nerelevantní, proto je zamítl v plném rozsahu.
17. Poměrně procesně složitá byla otázka rozhodování o nákladech řízení, a to vzhledem k častým změnám v požadavcích žalobců v průběhu řízení. Ti nejprve požadovali po žalovaných úpravy jejich pozemku v souvislosti se 150 mm větranou mezerou s uzavřenými pochůznými rošty a dále vytvoření pochůzní vrstvy chodníků s vyšší retenční schopností, dále zabránění odtávání sněhu směrem k domu a zabránění výskytu hlodavců, eventuálně zdržení se zatékání vody z jejich pozemků na pozemek žalobců. Žalobci pak následně vzali žalobu ohledně požadavku na zabránění odtávání sněhu, zabránění výskytu hlodavců a eventuálního petitu zpět, takže v této části řízení je na jejich straně procesní zavinění za zpětvzetí této části žaloby ve smyslu § 146 odst. 1 věta první o. s. ř. a v této části by měli platit náhradu nákladů řízení žalovanému. Následně pak došlo k úpravě žalobního petitu s tím, že žalující strana požadovala větrací mezeru o velikosti 600 mm se zábradlím vhodným drenážním povrchem s hydroizolacemi a dále pak úpravu povrchu chodníku s vyspádováním, avšak tato byla zamítnuta, takže v této části náleží rovněž právo na náhradu nákladů řízení žalované straně jako úspěšné ve smyslu § 142 odst. 1 o. s. ř. Ve zbývající části řízení ohledně úpravy povrchu s dostatečným vyspádováním pak byla žaloba vzata zpět, neboť žalovaná toto před vydáním rozsudku učinila, nicméně je zde nutné zdůraznit, že i v této části řízení byla žaloba důvodná jen ohledně stékání vody na pozemek parc. č. ■■■■■ s domem č. p. ■■■■■ v níž by mělo náležet právo na náhradu nákladů řízení žalobcům podle § 146 odst. 2 o. s. ř. s tím, že pro chování žalovaného byla vzata tato část zpět. Ohledně stékání vody na pozemek žalobců parc. č. ■■■■■ však bylo prokázáno, že žaloba je nedůvodná a za zpětvzetí v této části nesou procesní zavinění žalobci a měli by v ní hradit náklady řízení žalované podle § 146 odst. 2 věta první o. s. ř. Lze tedy shrnout, že žalovanému vznikl nárok na náhradu nákladů řízení v převážné části a žalobcům pouze ohledně jednotlivé malé části žaloby (týkající se stékání vody na pozemek parc. č. ■■■■■). Soud zde však ve shora popsaných skutečnostech tohoto sporu, kdy žalovaný ještě před podáním žaloby byl ochoten v tomto směru opravu chodníku provést, očekával však ingerenci žalující strany ve vztahu k opravám domu, zejména pak hydroizolacím či svodům anebo kanalizační přípojce, přičemž i v řízení ustanovený znalecký ústav doporučil opravy provést právě v pořadí nejprve úpravy hydroizolací a svodů domů a teprve poté

spádování chodníku, tudíž tento postup žalovaného byl naprosto logický, spadá v souladu s ustanovením § 150 o. s. ř. okolnosti mimořádného zřetele hodné pro to, aby žalobcům ani v tomto zbytku řízení právo na náhradu nákladů řízení přiznáno nebylo. Soud proto vyvodil závěr, že jsou to právě žalobci, kteří by měli žalované straně nahradit náklady tohoto řízení, které jí vznikly jako nezastoupenému účastníku ve smyslu § 151 odst. 3 o. s. ř. za celkových 34 úkonů po 300 Kč dle § 2 odst. 1 vyhlášky č. 254/2015 Sb. Konkrétně se jedná o 20 x písemné podání došlé soudu 18. 8. a 17. 10. 2016, 12. 1., 10. 3., 7. 7., 30. 8., 16. 10. a 30. 10. 2017, 8. 1., 29. 6. a 30. 8. 2018, 29. 4., 7. 8. a 11. 9. 2019, 30. 6., 21. 8. a 2. 9. 2020 a 10. 2., 22. 6. a 11. 8. 2021. Dále pak 7 x příprava na jednání u soudu a 7 x účast na těchto jednání u soudu v termínech 22. 11. 2017, 5. 2. a 24. 10. 2018, 11. 3. a 26. 8. 2020 a 14. 4. a 29. 9. 2021. Konkrétně se tedy jedná o celkových 10 200 Kč, k jejíž úhradě soud žalobce jako manžele zavázal ve vztahu k žalované společně a nerozdílně.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů od jeho doručení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím soudu podepsaného.

Strakonice 30. září 2021

JUDr. Pavla Potužníková v. r.  
samosoudkyně





ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud ve Strakonicih rozhodl samosoudkyní JUDr. Pavlou Potužníkovou ve věci

žalobce: **Společenství vlastníků pro dům čp. 291, IČO 28122020**  
sídlem Povážská 291, 386 01 Strakonice  
zastoupený advokátem JUDr.et.Ing. Petrem Petržílkem, Ph.D.  
sídlem Dvořákova 1624, 250 82 Úvaly

proti  
žalovaným: 1. [redacted] narozený dne [redacted]  
bytem [redacted]  
2. [redacted] narozený dne [redacted]  
bytem [redacted]  
oba zastoupeni advokátem Mgr. Ing. Ondřejem Tomšíkem  
sídlem Jana Přibíka 950/9, 190 00 Praha

**o žaloba na určení vlastnictví k teplovodu**

**takto:**

- I. Žaloba, kterou by bylo určeno, že vlastníkem rozvodného tepelného zařízení tvořeného tepelnou přípojkou, kterou se tepelná energie dopravuje a dodává k dalšímu využití do bytového domu č.p. [redacted] nacházejícího se na pozemku p. č. st. [redacted] a která je situovaná v pozemcích p.č. [redacted] (o výměře 8191 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace LV č. [redacted]) a p.č. [redacted] (o výměře 207 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, LV č. [redacted]), to vše v obci [redacted] je žalobce, se **zaníťá**.
- II. Žaloba, podle níž by bylo určeno, že vlastníkem rozvodného tepelného zařízení tvořeného tepelnou přípojkou, kterou se tepelná energie dopravuje a dodává k dalšímu využití do bytového domu č.p. [redacted] nacházejícího se na pozemku p. č. st. [redacted] a která je situovaná

v pozemcích p.č. [REDACTED] (o výměře 8191 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace LV č. [REDACTED]) a p.č. [REDACTED] (o výměře 207 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, LV č. [REDACTED]), to vše v obci [REDACTED] nejsou žalovaní, se zamítá.

III. Žalobce je povinen zaplatit žalovaným náhradu nákladů řízení ve výši 64 853,58, a to do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalovaných.

#### Odůvodnění:

1. Žalobce se domáhal rozhodnutí soudu, kterým by bylo určeno, že vlastníkem rozvodného tepelného zařízení tvořeného tepelnou přípojkou, kterou se tepelná energie dopravuje a dodává k dalšímu využití do bytového domu č.p. [REDACTED] nacházejícího se na pozemku p. č. st. [REDACTED] a která je situovaná v pozemcích p.č. [REDACTED] (o výměře 8191 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace LV č. [REDACTED]) a p.č. [REDACTED] (o výměře 207 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, LV č. [REDACTED]), to vše v obci [REDACTED] je žalobce a nejsou žalovaní. Žalobu odůvodnil tím, že žalobce jedná jménem vlastníků pozemku parc. č. [REDACTED] a bytového domu [REDACTED] č. p. [REDACTED] nacházejícího se na pozemku parc. č. [REDACTED] zapsaných na LV č. [REDACTED] vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, pro obec Strakonice a k. ú. [REDACTED] („bytový dům“). Tento bytový dům je připojen k rozvodnému tepelnému zařízení, tedy zařízení pro dopravu tepelné energie, kterým se tepelná energie dopravuje nebo transformuje a dodává k dalšímu využití žalobce. Konkrétně se jedná o rozvodné tepelné zařízení, tedy potrubí („teplodod“), sloužící k odebírání tepelné energie s určitými parametry z výměňkové stanice umístěné v budově parc. č. [REDACTED] na pozemku parc. č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED] ve vlastnictví žalovaných, kam je teplá voda/pára dodávána rozvodným tepelným zařízením, tedy potrubím, které je ve vlastnictví Teplárny Strakonice, a. s. a konečným zákazníkem je žalobce. Část teplododu, která vede přes pozemky evidované v katastru nemovitostí pro obec Strakonice a k. ú. [REDACTED] parc. č. [REDACTED] a parc. č. [REDACTED] vedené na LV č. [REDACTED] Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, ve vlastnictví města Strakonice, má charakter tepelné přípojky ve smyslu § 2 odst. 2 písm. c) bodu 15 energetického zákona, neboť se podle žalobce jedná o část tepelné sítě umožňující dodávku pro jeden objekt. Žalovaní však vystupují jako vlastníci této přípojky, jak vyplývá ze smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání ze dne 20. 12. 2015, kterou uzavřeli jako pronajímatelé s nájemcem společností Paltop, s. r. o., která ji nadále najímá společnosti Energo Strakonice, s. r. o. a ta ji nadále podnájímá Teplárně Strakonice, a.s. na základě podnájemní smlouvy ze dne 30. 10. 2016. Podle žalobců ze současného znění občanského zákoníku (§ 509 o. z.) není teplodod, respektive přípojka součástí pozemku, přičemž podle platné judikatury (rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2653/2010) není-li teplodod/přípojka součástí pozemků, ve kterých je umístěna, je nemovitou stavbou, když charakter nemovité věci přitom má výslovně i podle ustanovení § 498 odst. 1 o. z. Podle § 79 odst. 2 energetického zákona je vlastníkem teplododní přípojky ten, kdo ji zřídil, když tím bývá podle § 79 odst. 1 energetického zákona zpravidla odběratel v předmětné věci tedy nikoli vlastník energetického zařízení – výměňkové stanice. Žalobce odkázal na situaci před 1. 1. 2014, kdy jelikož nejde v případě přípojky o samostatnou věc, musí být v případě převodu – tedy zde do vlastnictví žalovaných výslovně uvedena i v této smlouvě, a pokud k tomu nedošlo, příslušenství na nabyvatele hlavní věci nepřechází (sp. zn. 31 Cdo 2772/2000. Jelikož v nabývacím titulu, tedy v kupní smlouvě z 23. 12. 2017, na základě níž se vlastníkem teplododu stal [REDACTED] – Paltop, s. r. o., tato přípojka výslovně uvedena nebyla, nedošlo k převodu tohoto vlastnictví následně na žalované a je to naopak žalobce, který své vlastnické právo odvozuje od vlastnictví fyzických osob jako spoluvlastníků předmětného bytového domu a prokazuje jej svými skutkovými tvrzeními o platné judikatury. V této souvislosti zdůvodňoval svou aktivní legitimaci, která podle něj vyplývá z rozhodnutí Vrchního soudu 16 Cmo 2/2017 a na něj navazující

rozhodnutí Nejvyššího správního soudu 4 AS 149/2013, podle nějž může společenství vlastníků, a to i založené podle předchozí právní úpravy (zákona č. 72/1994 Sb., jako to bylo i v tomto případě v roce 2010), v obdobném sporu zastupovat tyto vlastníky žalobce. Jelikož jde o žalobu o na určení vlastnického práva, žalobce zdůvodňoval svůj naléhavý právní zájem na této žalobě tím, že by bez tohoto určení bylo jeho právní postavení nejistým s odkazem na platnou judikaturu v této věci s tím, že jako vlastník přípojky vystupuje žalovaná strana a ze samotné této skutečnosti podle něj naléhavý právní zájem vyplývá nejen na určení, že vlastníkem je žalobce, ale i na určení, že vlastníkem nejsou žalovaní, neboť bez tohoto negativního určení by právní postavení žalobců jednotlivých spoluvlastníků se rovněž stalo nejistým.

2. Žalovaní navrhovali zamítnutí této žaloby v plném rozsahu z několika důvodů. Jednak popírali, že by žalující strana měla naléhavý právní zájem, a to zejména s odkazem na skutečnost, že již v roce 2019 bylo zahájeno u zdejšího soudu pod sp. zn. 6 C 116/2019 řízení o plnění, které se týká nehrzení dlužného nájemného ze shora uvedené podnájemní smlouvy, ohledně předmětných teplovodů, přičemž je vyloučeno současné rozhodování ve věci na plnění z téhož právního vztahu, kde je prejudiciální otázkou určení vlastnického práva, a zároveň žaloby na toto určení. Navíc žalující strana ve svých obecných formulacích netvrdí konkrétní důvody, proč by se bez této určovací žaloby stalo právní postavení žalobců nejistým, respektive čím by se v případě jejímu vyhovění toto postavení zlepšilo. Tím spíše pak nemůže uspět ani negativní petit o tom, že vlastníky této části teplovodu nejsou žalovaní s tím, že by naopak takového rozhodnutí jejich postavení znejistilo. Žalovaná strana zdůraznila, že žalobce není nadán pravomocí vystupovat v zájmu třetích osob, přičemž on jako účastník právních vztahů je v rovném postavení k dalším subjektům hmotného práva a v takovémto případě jde o podání žaloby – actio popularis, kterou české právo nepřipouští. Na straně žalobců tedy není dána ani aktivní legitimace k projednání této věci a žalovaní rovněž měli zásadní výhrady k posouzení části teplovodu jako přípojky, neboť to, že se o přípojku nejedná, je dáno stavebně konstrukčním provedením tepelných rozvodů, což dokládají žalovaní znaleckým posudkem č. 2-21 ze dne 24. 3. 2021, podle jehož závěrů odbočky od hlavního potrubí nespĺňují požadavky na tepelnou přípojku.
3. Ve věci nebylo sporu o tom a dokládají to i výpisy z katastru nemovitostí LV č. ■ a č. ■, že vlastníkem pozemku parc. č. ■ a bytového domu č. p. ■ v obci Strakonice, k. ú. ■ jsou fyzické osoby sdružené pod právnickou osobou žalobce jako společenství vlastníků jako právnické osoby upravené v § 1194 odst. 1 občanského zákoníku (o. z.), stejně jakože vlastníkem pozemků parc. č. ■ v obci Strakonice, k. ú. ■ v nichž vede část teplovodů, je město Strakonice. Rovněž nebylo sporu o tom a vyplývá to jak z nájemní smlouvy ze dne 20. 12. 2015, tak ze smlouvy o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání, o podnájmu zařízení k výrobě a rozvodu tepla a o zajišťování provozu a údržbě a opravách zařízení k výrobě rozvodu tepla ze dne 31. 10. 2016, že žalovaní uzavřeli jako pronajímatelé s nájemcem společností Paltop, s. r. o. k předmětnému teplovodu s tím, že tato společnost jí nadále najímá společností Energo Strakonice, s. r. o. Ta pak uzavřela podnájemní smlouvu se společností Teplárna Strakonice, a. s., přičemž u zdejšího soudu pod sp. zn. 6 C 116/2019 probíhá řízení, jehož předmětem je plnění týkající se neplacení nájemného z této podnájemní smlouvy. Rovněž nebylo sporu o tom, že žalobce není vlastníkem žádné z nemovitostí, které jsou předmětem tohoto řízení.
4. Jelikož žalobci se domáhají určení vlastnického práva, soud se nejprve zabýval tím, zda je naplněno ustanovení § 80 o. s. ř., podle nějž určení, zda tu právní poměr, nebo právo je, či není, se lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem. Otázka posouzení naléhavého právního zájmu se prolíná rozsáhlou právní judikaturou k ustanovení § 80 o. s. ř. Soud v této souvislosti odkazuje na rozhodnutí senátu Nejvyššího soudu ČR (Rc) Cz8/71, podle nějž naléhavý právní zájem na určení je dán zejména tam, kde by toto určení bylo ohroženo právo žalobce, nebo kde by se bez tohoto určení jeho právní postavení stalo nejistým

a domáhající se určení podle ustanovení § 80c) o. s. ř. (nyní 80 o. s. ř.) nemůže být zpravidla opodstatněna tam, kde lze žalovat na splnění povinnosti podle ustanovení § 80 písm. b) o. s. ř. Toto rozhodnutí pak je tedy základem pro rozsáhlou judikaturu z něj vyplývající. Preventivní charakter určovací žaloby pak zdůrazňuje i rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 3 Cdon 1338/96, podle něž má právě tato žaloba eliminovat stav ohrožení práva či nejistoty v právním vztahu... jednak v případech, v nichž určovací žaloba účinněji než prostředky vystihuje obsah a povahu příslušného právního vztahu a jejím prostřednictvím lze dosáhnout úpravy tvořící určitý právní rámec, který je zárukou odvrácení budoucích sporů účastníků. Tyto funkce určovací žaloby korespondují právě s podmínkou naléhavého právního zájmu; nelze-li v konkrétním případě očekávat, že je určovací žaloba bude plnit, nebude tam ani naléhavý právní zájem na tomto určení.

5. Soud se domnívá, že tyto předpoklady v předmětném řízení naplněny nebyly, neboť předběžnou otázkou, kterou soud řeší ve shora uvedené věci o zaplacení nájemného pod sp. zn. 6 C 116/2019, je právě vlastnické právo k celé části teplovodů nacházející se na pozemcích č. [REDAKCE] a č. [REDAKCE] přičemž žalobce sám neuváděl, v čem a z jakých důvodů by pro něj bylo prospěšné, aby byl dán určení jeho vlastnického práva, respektive určení, že žalovaný není vlastníkem této části teplovodu, právní rámec, který by byl zárukou odvrácení budoucích sporů účastníků. Žalobce se do období podání této žaloby ve vztahu k žalovaným nikterak nehlásil o své vlastnické právo, o něž naopak usiloval jiný subjekt, a to město Strakonice ve věci vedené zdejší soudem pod sp. zn. 4 C 58/2020, v němž bylo dosud nepravomocně rozhodnuto o tom, že město vlastníkem teplovodů, a to i těch, které jsou předmětem tohoto řízení, není a jsou jimi žalovaní. Soud se tedy domnívá, že žalobce naléhavý právní zájem na určení, že je vlastníkem předmětné části teplovodů a žalovaní nejsou jejími vlastníky, nemá, a proto žalobu zamítl. Z téhož důvodu pak zamítl i návrhy na zbývající dokazování ve věci, které v této situaci byly již nadbytečné, neboť soud (v souladu s citovaným rozhodnutím 3 Cdon 1338/96) pokud zamítal žalobu pro nedostatek naléhavého právního zájmu, nemohl již současně žalobu přezkoumávat po stránce věcné.
6. Žalovaní byli ve věci plně úspěšní a mají proto podle § 142 odst. 1 o. s. ř. právo na náhradu nákladů řízení, které jim vznikly v souvislosti s právním zastoupením dle advokátního tarifu, tedy vyhlášky č. 177/1996, za tři úkony právního zastoupení (převzetí a příprava zastoupení, písemné vyjádření a účast při jednání). Při rozhodování o výši odměny soud vycházel z ustanovení § 8 odst. 1 advokátního tarifu, a to dle tarifní hodnoty předmětu sporu, tedy teplovodů, ohledně jejichž vlastnictví žalující strana v tomto řízení předmětnou žalobou usilovala, přičemž hodnota těchto nemovitostí vychází ze znaleckého posudku č. [REDAKCE] znalce Ing. Jiřího Raucha, znalce v oboru stavebnictví a ekonomika, odvětví stavby obytné, občanské, se specializací ceny a odhady nemovitostí, který dospěl k výsledné ceně předmětných teplovodů na obou parcelách č. [REDAKCE] a č. [REDAKCE] v obci Strakonice, k. ú. [REDAKCE] na částku 273 329 Kč. Jelikož předmětem řízení se staly dva nároky žalující strany, a to jednak určení jejich vlastnického práva a jednak negativní výrok o tom, že žalovaní nejsou vlastníky, soud tarifní hodnotu spojených věcí určil ve smyslu § 12 odst. 3 advokátního tarifu jako součet tarifních hodnot spojených věcí, takže vycházel z celkové výše 546 658 Kč. Z ní pak činí ve smyslu § 12 odst. 4 o. s. ř. odměna za právní zastoupení 16 800 Kč x 3 úkony a k tomu pak připočetl tři paušální náhrady hotových výdajů dle § 13 odst. 3 advokátního tarifu po 300 Kč, což dohromady představuje 51 300 Kč. K tomu ještě přičítal náhradu hotových výdajů zástupce žalovaných k ústnímu jednání Praha – Strakonice a zpět při použití osobního automobilu Volkswagen Passat [REDAKCE] při průměrné spotřebě paliva motorové nafty 6,4 l na 100 km, což při ceně této pohonné hmoty dle § 4 písm. c) vyhlášky č. 589/2020 Sb. ve výši 27,20 Kč za 1 litr a při výši sazby náhrady za použití silničního motorového vozidla dle § 1 písm. b) této vyhlášky 4,4 Kč na 1 km představuje výši hotových výdajů cestovného 1 498 Kč. K nim ještě náleží náhrada za promeškaný čas k této cestě

8 půlhodin po 100 Kč dle § 14 odst. 3 advokátního tarifu, tedy 800 Kč. K výsledným 53 598 Kč pak soud připočítal v souladu s ustanovením § 137 odst. 3 o. s. ř. 21% náhradu za DPH, neboť zástupce žalovaných je plátcem DPH, tedy 11 255,58 Kč, takže konečná částka nákladů řízení žalovaných představuje 64 853,58 Kč, kterou je žalobce povinen žalovaným uhradit.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů od jeho doručení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím soudu podepsaného.

Pokud by podle tohoto rozsudku nebylo plněno řádně a včas, může být k návrhu soudem vykonán.

Strakonice 6. října 2021

JUDr. Pavla Potužníková  
samosoudkyně



## USNESENÍ

Okresní soud ve Strakonících rozhodl samosoudkyní Mgr. Danou Chromou ve věci

žalobce: **Stavební bytové družstvo Strakonice**, IČO 00038911  
sídlem Heydukova 116, 386 11 Strakonice  
zastoupený advokátem JUDr. Janem Tarabou  
sídlem Nádražní 1988, 397 01 Písek

proti  
žalované: **Teplárna Strakonice, a.s.**, IČO 60826843  
sídlem Komenského 59, 386 01 Strakonice  
zastoupená advokátem JUDr. Ing. Petrem Petržílkem, Ph.D.  
sídlem Dvořákova 1624, 250 82 Úvaly

**o zaplacení 235 689,14 Kč, o 519 245 Kč, o 246 418,46 Kč s příslušenstvím**

**takto:**

I. Soud **schvaluje** smír účastníků tohoto znění:

Vztahy mezi účastníky založené Smlouvou o spolupráci v oblasti dodávek a odběru tepla ze dne 17. 12. 2015 včetně jejích dodatků se narovnávají tak, že

1. žalobci veškeré částky vyplacené žalovaným jako provize na základě uvedené smlouvy k datu 21. 9. 2020 náleží a nebudou žalovaným v budoucnu nárokovány
2. žalobci veškeré částky představující provizi z uvedené smlouvy nevyplacené žalovaným k datu 21. 9. 2020 nenáleží včetně částek uplatněných v těchto sporech; žalobcem již nebudou nárokovány žádné částky představující provizi z uvedené smlouvy po uvedeném datu.

Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

II. Žalobci **se vrací** zaplacený soudní poplatek ve výši 40 055 Kč.

**Odůvodnění:**

1. Žalobce navrhoval vydání rozhodnutí, podle něhož bude žalovaný povinen zaplatit celkovou částku 1 001 352,60 Kč s příslušenstvím s tím, že částka představuje provizi, na kterou má žalobce nárok dle Smlouvy o spolupráci v oblasti dodávek a odběru tepla ze dne 17. 12. 2015 včetně dodatků.
2. Žalovaný ve svém vyjádření uvedl, že s návrhem žalobce nesouhlasí, neboť smlouvu považuje za neplatnou, naopak budou v rámci vzájemného návrhu žádat o vrácení již vyplacených provizí, které představují bezdůvodné obohacení žalobce.
3. V průběhu řízení účastníci uzavřeli shora uvedený smír, který obsahuje dohodu o narovnání, v rámci níž se účastníci dohodli, že žalobce nebude po žalovaném již požadovat žádnou provizi, a to ani tu, která je předmětem řízení, ani nikdy v budoucnu a žalovaný nebude po žalobci požadovat vrácení již vyplacených provizí. Vzhledem k tomu, že smír uzavřený mezi účastníky není dle názoru soudu v rozporu s hmotným právem, byl ve smyslu § 99 odst. 1, 2 o. s. ř. soudem schválen.

Shodu s prvopisem potvrzuje Šárka Smolová.

4. O náhradě nákladů řízení samostatně rozhodováno nebylo, neboť toto ujednání bylo součástí smíru mezi účastníky.
5. O vrácení soudního poplatku bylo rozhodnuto podle § 10 odst. 7 zákona č. 549/1991 Sb. v platném znění, podle něhož soud vrátí z účtu soudu zaplacený poplatek snížený o 20 %, nejméně však o 1 000 Kč, v případě schválení smíru mezi účastníky řízení před tím, než je ve věci samé rozhodnuto. Vzhledem k tomu, že žalobce zaplatil soudní poplatek ve výši 11 785 Kč, dále ve výši 25 963 Kč a dále ve výši 12 321 Kč, rozhodl soud v souladu s citovaným ustanovením o vrácení vždy 80 % z jednotlivých částek.

**Poučení:**

Proti usnesení o schválení smíru není odvolání přípustné.

Proti výroku II. usnesení je přípustné odvolání do 15 dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím soudu podepsaného.

Strakonice dne 21. září 2020

Mgr. Dana Chromá v. t.  
samosoudkyně





ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud ve Strakonicih rozhodl samosoudkyní Mgr. Danou Chromou ve věci

žalobce: **Město Strakonice**, IČO 00251810  
sídlem Velké nám. 2, 386 01 Strakonice  
zastoupený advokátem JUDr.et.Ing. Petrem Petržílkem, Ph.D.  
sídlem Dvořákova 1624, 250 82 Úvaly

za vedlejšího účastenství  
na straně žalobce: **Teplárna Strakonice, a.s.**, IČO 60826843  
sídlem Komenského 59, 386 01 Strakonice  
zastoupený advokátem JUDr.et.Ing. Petrem Petržílkem, Ph.D.  
sídlem Dvořákova 1624, 250 82 Úvaly

proti  
žalovaným:

1. **Paltop, s.r.o.**, IČO 25182889  
sídlem Povážská 524, 386 01 Strakonice - Přední Ptákovice
2. [redacted] narozený dne [redacted]  
bytem [redacted]
3. [redacted] narozený dne [redacted]  
bytem [redacted]

všichni zastoupeni advokátem Mgr. Ing. Ondřejem Tomšíkem  
sídlem Jana Příbíkova 950/9, Praha

**o určení vlastnictví k teplovodu**

**takto:**

Shodu s prvopisem potvrzuje Šárka Smolová.

- I. Žaloba, aby bylo určeno, že vlastníkem rozvodného tepelného zařízení tvořeného tepelnými sítěmi jako zařízení pro dopravu tepelné energie, kterým se tepelná energie dopravuje nebo transformuje a dodává k dalšímu využití jiné fyzické nebo právnické osobě situovaného v pozemcích p. č. [REDAKCE], p. č. [REDAKCE], p. č. [REDAKCE] p. č. [REDAKCE], par. č. [REDAKCE] par. č. [REDAKCE], par. č. [REDAKCE] to vše zapsáno na LV č. [REDAKCE] vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice pro obec Strakonice a katastrální území [REDAKCE] je žalobce, se **zamítá**.
- II. Žaloba, aby bylo určeno, že vlastníkem rozvodného tepelného zařízení tvořeného tepelnými sítěmi jako zařízení pro dopravu tepelné energie, kterým se tepelná energie dopravuje nebo transformuje a dodává k dalšímu využití jiné fyzické nebo právnické osobě situovaného v pozemcích v obci Strakonice v k. ú. [REDAKCE] p. č. [REDAKCE], p. č. [REDAKCE] p. č. [REDAKCE], p. č. [REDAKCE] p. č. [REDAKCE] p. č. [REDAKCE] p. č. [REDAKCE] p. č. [REDAKCE] p. č. [REDAKCE] p. č. [REDAKCE] p. č. [REDAKCE] a dále v pozemku v obci Strakonice v k. ú. [REDAKCE] č. [REDAKCE] není žalovaný, se **zamítá**.
- III. Žalobce a vedlejší účastník jsou povinni zaplatit žalovanému Paltop s. r. o. společně a nerozdílně celé náklady řízení ve výši 602 504 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce Mgr. Ing. Ondřeje Tomšíka.
- IV. Žalobce a vedlejší účastník jsou povinni zaplatit společně a nerozdílně žalovaným [REDAKCE] a [REDAKCE] kteří jsou oprávněni společně a nerozdílně, celé náklady řízení ve výši 341 091 Kč tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce Mgr. Ing. Ondřeje Tomšíka.

#### Odůvodnění:

1. Žalobce navrhoval vydání rozhodnutí, jímž bude určeno, že je vlastníkem rozvodného tepelného zařízení tvořeného tepelnými sítěmi jako zařízení pro dopravu tepelné energie, kterým se tepelná energie dopravuje nebo transformuje a dodává k dalšímu využití jiné fyzické nebo právnické osobě, situovaného v pozemcích uvedených ve výroku I. rozsudku a dále se domáhal určení, že vlastníkem rozvodného tepelného zařízení tvořeného tepelnými sítěmi jako zařízení pro dopravu tepelné energie, kterým se tepelná energie dopravuje nebo transformuje a dodává k dalšímu využití jiné fyzické nebo právnické osobě, situovaného v pozemcích uvedených ve výroku II. rozsudku, není žalovaný. V odůvodnění svého návrhu uvedl, že žalobce je vlastníkem pozemků uvedených ve výroku I. žaloby. V těchto pozemcích je situována stavba rozvodného tepelného zařízení tvořeného tepelnými sítěmi jako zařízení pro dopravu tepelné energie, kterým se tepelná energie dopravuje nebo transformuje a dodává k dalšímu využití jiné fyzické nebo právnické osobě. Jedná se o rozvodné tepelné zařízení (potrubí) sloužící k odebrání tepelné energie s určitými parametry ze tří výměňkových stanic, a to v budově bez čp. na pozemku p. č. st. [REDAKCE] v k. ú. [REDAKCE] v budově čp. [REDAKCE] na pozemku p. č. st. [REDAKCE] v k. ú. [REDAKCE] a budově čp. [REDAKCE] na pozemku p. č. st. [REDAKCE] v k. ú. [REDAKCE]. Do těchto výměňkových stanic ve vlastnictví žalovaného je teplá voda/pára dodávána rozvodným tepelným zařízením (potrubím), které je ve vlastnictví Teplárny Strakonice a. s. Uvnitř výměňkových stanic dochází ke změně parametrů teplé vody/páry tak, aby konečným zákazníkům byla dodána tepelná energie s garantovanými parametry. Konečným zákazníkem je obvykle společenství vlastníků jednotek. Žalobce uvedl, že rozvodné tepelné zařízení sloužící k odebrání tepelné energie konečnými zákazníky (potrubí za výměňkovými stanicemi) dále také označuje jako teplovod. Teplovod kromě pozemků specifikovaných v bodě I. výroku vede dalšími pozemky Shodu s prvopisem potvrzuje Šárka Smolová.



podle zákona č. 92/1991 Sb., o tzv. velké privatizaci výslovně na privatizovaný subjekt nepřešlo. V případě společnosti ČZ Strakonice a. s. tomu bylo zřejmě na základě rozhodnutí ministra strojírenství a elektrotechniky ČR ze dne 27. 12. 1997 o založení ČZ Strakonice a. s. Následně žalobce uvedl, že na požadovaném určení má naléhavý právní zájem, když je přesvědčen, že vlastnické právo k teplovodu žalovanému nesvědčí. Určením, že tu vlastnické právo k teplovodu je či není, se vytvoří pevný právní základ pro právní vztahy účastníků sporu. Podle § 38 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění majetek obce musí být chráněn před zničením, poškozením, odcizením nebo zneužitím. Podle § 38 odst. 6 citovaného zákona je obec povinna chránit svůj majetek před neoprávněnými zásahy.

2. Žalovaný ve svém vyjádření uvedl, že nárok uplatněný v žalobě neuznává. Předmětnou žalobu považuje za účelovou, vykonstruovanou a sloužící pouze jako procesní nástroj k dosažení vlastních obchodních cílů žalobce. Jednání žalobce souvisí s předem připraveným záměrem žalobce na ekonomickou likvidaci žalovaného a případně i dalších společností, k čemuž využívá žalobce vedle obstrukčních procesních kroků také jednání ve shodě s jím ovládanou společností Teplárna Strakonice a. s. Teplárna Strakonice již déle než 15 měsíců záměrně nehradí, bez zavinění žalovaného či společnosti Energo Strakonice s. r. o., faktury za pronájem tepelné rozvodného systému, k jehož vlastnictví se navíc nyní, bez zjevného důvodu, účelově hlásí žalobce. Pan Ing. Břetislav Hrdlička, který je osobou jednající za žalobce, je zároveň členem představenstva Teplárny Strakonice. Obstrukční a účelové kroky žalobcem ovládané společnosti Teplárna Strakonice jsou zjevné z řízení vedených u zdejšího soudu pod sp. zn. 7C 36/2020 a 6C 116/2019. V řízení 7C 36/2020 se Teplárna Strakonice účelově domáhá určení neplatnosti výpovědi podnájemní smlouvy ze strany Energo Strakonice s. r. o., když zároveň vychází z toho, že žalovaný pronajal řádně předmět pronájmu nejprve společnosti Energo Strakonice s. r. o. a ta jej následně dala do podnájmu Teplárně Strakonice. Teplárna Strakonice tedy ve své žalobě vychází z toho, že žalovaný je vlastníkem předmětu podnájmu, pokud by vycházela z jiného předpokladu, těžko by mohla žalovat na údajnou neplatnost výpovědi podnájemní smlouvy. V předmětné žalobě se však žalobce zastoupený stejným právním zástupcem jako Teplárna Strakonice v řízení pod sp. zn. 7C 36/2020 domáhá toho, že žalovaný údajně není vlastníkem předmětu pronájmu, což je zcela opačné tvrzení. Z existence protichůdných tvrzení žalobce a jí ovládané Teplárny Strakonice dovozuje žalovaný, že tyto subjekty nejednají v poctivém záměru domoci se práva, ale pouze s cílem procesně šikanovat žalovaného. Předmětná žaloba byla žalobcem podána bez zjevného důvodu, je zneužitím práva ze strany žalobce a zásadně poškozuje práva žalovaného. Žalovaný uvedl, že se domnívá, že žalobci nesvědčí naléhavý právní zájem na podání určovací žaloby. O naléhavý právní zájem může jít jen tehdy, jestliže by bez soudem vysloveného určení, že právní vztah nebo právo existuje, bylo buď ohroženo právo žalobce nebo by se jeho právní postavení stalo nejistým, tzn. že u žalobce musí jít buď o právní vztah (právo) již existující (alespoň v době vydání rozhodnutí) nebo o takovou jeho procesní případně hmotněprávní situaci, v níž by objektivně v již existujícím právním vztahu mohl být ohrožen případně pro své nejisté postavení by mohl být vystaven konkrétní újmě. Žalobce ve své žalobě neosvědčil existenci právního vztahu již existujícího, ani neprokázal, že by pro své nejisté postavení mohl být vystaven konkrétní újmě. Z tohoto důvodu považuje žalovaný žalobu za nedůvodnou, neboť nejsou splněny podmínky dle § 80 o. s. ř. Pro případ, že by případně soud shledal, že žalobci svědčí naléhavý právní zájem na určení, žalovaný uvedl, že je společností, která je obchodní korporací a je vlastníkem pozemků a navazujících tepelných rozvodů, konkrétně pozemku parc. č. st. [redacted] a pozemku parc. č. st. [redacted] na kterých stojí budova č. p. [redacted] a dále je vlastníkem navazujících teplovodů na pozemcích parc. č. [redacted] a parc. č. [redacted] vše v k. ú. Přední Ptákovice, obec Strakonice (dále jen VS [redacted] a dále pozemku parc. č. [redacted] jehož součástí je budova bez č. p. (stavba výměňkové stanice) a pozemku parc. č. [redacted] a dále je vlastníkem navazujících teplovodů na pozemcích parc. č. [redacted] parc. č. [redacted] par. č. [redacted], parc. č. [redacted] parc. č. st. [redacted] vše v k. ú. Strakonice, obec [redacted] (dále jen VS [redacted])
- Shodu s prvopisem potvrzuje Šárka Smolová.

Dubského 1989 s rozvody) a dále je nájemcem výměňkové stanice a navazujících rozvodů, a to výměňkové – nebytové jednotky č. [REDAKCE] a nebytové jednotky č. [REDAKCE] v budově č. p. [REDAKCE] ul. [REDAKCE] Strakonice a navazujících teplovodů vedoucích z výměňkové stanice do vytápěných domů č. p. [REDAKCE] č. p. [REDAKCE] č. p. [REDAKCE] č. p. [REDAKCE] č. p. [REDAKCE] č. p. [REDAKCE] č. p. [REDAKCE] vše v k. ú. [REDAKCE] (dále jen VS Povážská 524 s rozvody). Žalovaný nabyt vlastnícké právo k VS [REDAKCE] s rozvody na základě kupní smlouvy, uzavřené dne 1. 9. 2004 mezi žalovaným jako kupujícím a [REDAKCE]. Vlastnické právo k VS Dubského 1989 s rozvody nabyt žalovaný na základě kupní smlouvy uzavřené dne 2. 9. 2004 mezi žalovaným jako kupujícím a [REDAKCE]. Uživací nájemní právo k VS Povážská 524 s rozvody nabyt žalovaný na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 20. 12. 2015 mezi žalovaným jako nájemcem a [REDAKCE] jako pronajímateli. Pronajímatelé vystupují v uvedené nájemní smlouvě jako vlastníci výměňkové stanice Povážská 524 s rozvody. Žalovaný má za to, že žalobce spolu s jím ovládanou společností Teplárna Strakonice záměrně jedná tak, aby narušili právní jistotu ohledně existence vlastnických práv žalovaného. Navrhli tedy, aby žaloba byla zamítnuta.

3. Žalobce následně uvedl, že žalovaný ve vyjádření poukazuje na související řízení před Energetickým regulačním úřadem a okresním soudem, jehož stranou je vedlejší účastník a společnost Energo Strakonice s. r. o. Žalobce uvedl, že právě v kontextu s těmito řízeními lze vyvrátit tvrzení žalované, že se jedná o účelovou a šikanózní žalobu bez zjevného důvodu a že v kontextu těchto řízení bude lépe patrný naléhavý právní zájem na meritorním rozhodnutí soudu. Vedlejší účastník jako podnájemce uzavřel se Energem jako nájemcem tři smlouvy o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání, smlouvu o podnájmu zařízení k výrobě a rozvodu tepla, smlouvu o zajišťování provozu, údržbě a opravách zařízení k výrobě a rozvodu tepla, jejichž předmětem byl mimo jiné podnájem výměňkových stanic a teplovodů specifikovaných v žalobě. Protože výše podnájemného dle podnájemní smlouvy neodpovídá zákonu č. 526/1990 Sb. a tvorbě ceny podle cenového rozhodnutí energetického regulačního úřadu č. 2/2013, nemohl vedlejší účastník započíst podnájemné jako oprávněný náklad do ceny tepelné energie. Vedlejší účastník tak byl dlouhodobě ve ztrátě a žalobce bez přiměřené dividendy. Nezákonná výše podnájemného tak přispěla k „vytunelování“ vedlejšího účastníka. Energo potažmo žalovaný tak zneužívali svého výhodnějšího postavení na trhu a získávali nepřiměřený majetkový prospěch z titulu výběru podnájemného podle podnájemních smluv, když v podnájemních smlouvách byla sjednána cena vyšší než obvyklá. Tato pro vedlejšího účastníka ekonomicky neúnosná situace vyústila v jeho neschopnost platit podnájemné v požadované výši, a proto přestal podnájemné řádně a včas platit. Proto byla jedna z podnájemních smluv vypovězena, přestože vedlejší účastník jak na nepoctivost tohoto obchodního vztahu, tak na jeho neschopnost podnájemné hradit upozornil ještě před právními účinky výpovědi podnájemní smlouvy s výzvou k řešení, avšak neúspěšně. Za této situace Energetický regulační úřad zahájil ex offo s vedlejším účastníkem řízení o zúžení jeho licence a na návrh Energa zahájil řízení o rozšíření její licence. Vzhledem k tomu, že neodmyslitelnou úlohou žalobce je hájit veřejný zájem, kterým je únosná cena tepla a teplé vody, ale i řádné hospodaření s obecním majetkem dle zákona o obcích, bylo jeho povinností za této situace prověřit všechna užívací práva k předmětnému energetickému zařízení. Pokud jde o teplovody, zjistil, že žalovaný k podstatné části z nich nedisponuje nabývacími tituly výsledovanými až ke zřizovateli těchto přípojek, kterým byla společnost ČZ Strakonice. Vyústěním těchto zjištění pak byla předmětná žaloba a dále žaloba vedlejšího účastníka na neplatnost výpovědi z podnájemní smlouvy. Dle názoru žalobce nebude sporné to, kdo byl původním zřizovatelem teplovodů, když je zřejmé, že teplovod byl zřízen společně s bytovými domy, přičemž původním zřizovatelem bytových domů včetně jejich přípojek byla společnost ČZ Strakonice. Pokud jde o tvrzení žalovaného ohledně nabytí vlastníckého práva, pak v kupní smlouvě uzavřené dne 1. 9. 2004 s [REDAKCE] ani v kupní smlouvě uzavřené dne 2. 9. 2004 s [REDAKCE] nejsou uvedeny nemovitosti, které jsou předmětem žaloby. V případě Shodu s prvopisem potvrzuje Šárka Smolová.

výměnkové stanice 524 s teplovody, vyplývá z nájemní smlouvy, že předmětem nájmu jsou také teplovody vedoucí do domu čp. [REDAKCE]. Těchto teplovodů se žaloba dotýká. Je tedy patrné, že vlastnické právo k těmto teplovodům neuplatňuje žalovaný, ale osoby uvedené ve smlouvě jako pronajímatelé, t. j. [REDAKCE]. Dále žalobce uvedl, že nepopírá záměr vybudovat vlastní rozvody tepla, na které přepojí konečné odběratele, když k tomuto kroku přistoupil právě pod tlakem žalované, neboť v zájmu zákazníků je bezpochyby minimalizovat náklady za cenu tepelné energie, když prostřednictvím předmětu podnájmu jsou zásobovány stovky bytových jednotek. Jediným výrobcem tepelné energie, který je schopen dodávat tepelnou energii v dané lokalitě za nejnižší ceny, je jen vedlejší účastník. Ani Energo, ani Paltop nedisponují materiálními, technickými a personálními zázemím k samostatné výrobě tepelné energie v dostatečném množství.

4. Žalovaný následně uvedl, že na základě kupních smluv, a to kupní smlouvy ze dne 1. 9. 2004 a kupní smlouvy ze dne 2. 9. 2004 došlo k převodu vlastnického práva k předmětu řízení, když bezprostředně po podpisu obou kupních smluv došlo mezi smluvními stranami k podpisu předávacích protokolů, ve kterých je jednoznačně projevována vůle stran převést předmětné teplovody, předmět převodu je v nich detailně specifikován a je postaveno na jisto, že k převodu teplovodů z prodávajícího na žalovaného došlo. Oba předávací protokoly rovněž obsahují detailní zákresy vedení teplovodů z výměnkových stanic a jejich napojení na jednotlivé bytové domy. Nemůže tedy být pochyb o tom, co bylo vůlí smluvních stran. K převodu vlastnictví k teplovodům kupními smlouvami došlo již před 17 lety. V době převodu byly parcely v kupních smlouvách číslovány dle tehdejší katastrální evidence. V mezidobí však došlo ke vzniku nových parcel, které se geometrickými plány oddělovaly od původních pozemků, které jsou uvedeny v obou kupních smlouvách. Oddělování parcel a související změny v číslování parcel, kterými teplovody žalovaného prochází, tedy žalobce záměrně v žalobě vůči soudu zamlčuje a záměrně tak šikanózním způsobem nutí žalovaného vyvracet jím tvrzené nepravdy. Dokument – tzv. srovnávací sestavení parcel vyhotovený Katastrálním úřadem ve Strakoniciích dne 19. 3. 2021 ve formě srovnávání předchozích a současných údajů katastrální evidence přehledně zobrazuje, jak byly číslovány parcely, kterými prochází teplovod žalované v době převodu vlastnictví k teplovodu dle kupních smluv, a následně kdy a jakým geometrickým plánem se oddělily nově číslované parcely. Z tohoto dokumentu vyplývá, že žalobce absurdně žaluje na určení vlastnictví k teplovodu, který prochází i parcelami ve vlastnictví samotného žalovaného, což absolutně postrádá naplnění podmínky naléhavého právního zájmu na tomto určení. Z parcel ve vlastnictví žalobce se oddělovaly parcely, které se následně smlouvami převáděly z vlastnictví žalobce do vlastnictví společenství vlastníků jednotek. Žalobce ani v jednom případě nepřevodil společně s pozemkem na nikoho z kupujících společenství vlastníků jednotek část teplovodu, o kterém tvrdí, že je jeho vlastnictvím, protože prochází jeho pozemkem. Dále žalovaný uvedl, že nesouhlasí s tvrzením žalobce, že se v daném případě jedná o tepelnou přípojku, přičemž to, že se nejedná o přípojku, je dáno stavebně konstrukčním provedením tepelných rozvodů. Ze znaleckého posudku Ing. Jaroslava Winklera vyplývá to, že výměnkové stanice spolu s hlavním přívodním potrubím a odbočkami tvoří tepelnou síť, jejíž provoz, údržba a opravy jsou předmětem licence. Odbočky k jednotlivým domům začínají odbočením od hlavního potrubí a končí v každém ze zásobovaných domů uzavírací armaturou a měřičem spotřeby tepla. Tímto měřicím a uzavíracím zařízením tepelná síť v daném bytovém domě končí. Na odbočení od hlavního potrubí není nikde v celé délce tepelných rozvodů vybudována šachta, kde bylo možno instalovat uzavírací armaturu, která by umožnila odpojení odbočky od hlavního vedení a instalovat případné měření spotřeby, což je nezbytný technický požadavek u tepelných přípojek. Protože odbočky od hlavního potrubí nesplňují uvedené požadavky, nelze je považovat za tepelné přípojky. Dále žalovaný uvedl, že má za to, že předloženými nabývacími tituly je osvědčen přechod práva k teplovodům na něho. V případě pochybností, zda-li došlo nebo nedošlo k převodu vlastnictví k teplovodu podle předmětných kupních smluv, pak žalovaný má za to, že Shodu s prvopisem potvrzuje Šárka Smolová.

by mu zcela jistě svědčil argument vydržení předmětných teplovodů, přičemž vydržení je jedním ze způsobu nabytí vlastnického práva. Žalovaný uvedl, že splňoval podmínky vydržení dle zákona č. 40/1964 Sb. a rovněž by mu svědčilo i nabytí vlastnického práva k teplovodu v režimu mimořádného vydržení dle § 1095 obč. zákoníku účinného od 1. 1. 2014. Dále žalovaný uvedl, že část teplovodů, které jsou označeny v petitu žaloby, užívá společnost Energo Strakonice s. r. o. na základě nájemní smlouvy uzavřené se žalovaným a byla jí dle toho vystavena ze strany Energetického regulačního úřadu zákonná licence na distribuci tepla dopravovaného prostřednictvím těchto teplovodů celistvou tepelnou sítí přímo až ke konečným spotřebitelům. Zbývající část teplovodů žalovaného dosud užívá společnost Teplárna Strakonice a. s. na základě podnájemních smluv uzavřených se společností Energo Strakonice s. r. o. (všechny podnájemní smlouvy jsou již řádně vypovězeny z důvodu platební delikvence Teplárny Strakonice a. s. a nyní dobíhají výpovědní lhůty). Dle energetického zákona prokazuje užívací právo k teplovodům žadatel o udělení licence k distribuci tepla. V případě, že je užívací právo prokázáno, rozhodne Energetický regulační úřad o udělení licence k distribuci tepla. Společnost Energo Strakonice s. r. o. má pravomocně udělenou licenci k distribuci tepla v lokalitě [REDAKCE] Energetický regulační úřad tedy řádně přezkoumal užívací právo společností Energo Strakonice s. r. o., odvozené z nájemní smlouvy se žalovaným, a protože úřad má za prokázané, že užívací právo je platné, rozhodl o vydání odpovídající licence. Lze tedy říci, že užívací právo k teplovodům odvozené od vlastnického práva žalovaného k teplovodům je řádně přezkoumáno příslušným úřadem. Energo Strakonice s. r. o. provozuje dodávku tepelné energie prostřednictvím předmětných teplovodů už více než 20 let, tedy ERÚ musel opakovaně při svých rozhodováních přezkoumávat majetkoprávní vztah k předmětným teplovodům. Majetkoprávní vztahy k teplovodům v minulých letech zkoumala rovněž Státní energetická inspekce či Ministerstvo průmyslu a obchodu, kteří rovněž svá rozhodnutí zakládají na předchozím prokázání vlastnického a užívacího práva k teplovodům, které svědčí žalovanému, respektive Energo Strakonice s. r. o. Žalobce po celých více než 20 let k tomu stavu nic nenamítal. Naopak vedlejší účastník na straně žalobce z vlastnictví teplovodů žalovaným vycházel a smluvně si sjednal podnájem částí teplovodů žalovaného, které ke svému prospěchu užíval a za několik let řádně platil nájemné.

5. Usnesením Okresního soudu ve Strakonici č. j. 4 C 58/2020-313 ze dne 7. 5. 2021 bylo připuštěno přistoupení dalších účastníků na straně žalované, a to [REDAKCE] a [REDAKCE] [REDAKCE] vzhledem k tomu, že z tvrzení žalobce nově vyplynulo, že vlastníkem výměňkové stanice v budově čp. [REDAKCE] na pozemku pč. st. [REDAKCE] v k. ú. [REDAKCE] není žalovaný Paltop s. r. o., ale [REDAKCE] a [REDAKCE]. Usnesení nabylo právní moci dne 29. 5. 2021.
6. Žalovaní [REDAKCE] a [REDAKCE] uvedli, že se plně ztotožňují s vyjádřením žalovaného Paltop s. r. o. Uvedli, že předloženými nabývacími tituly je zcela osvědčen přechod vlastnického práva k teplovodům za výměňkovou stanicí [REDAKCE] na ně. I kdyby tomu tak nebylo, pak mají za to, že by jim zcela jistě svědčil také argument vydržení vlastnictví k předmětným teplovodům za výměňkovou stanicí 524. Navrhli, aby žaloba byla zamítnuta.
7. Žalobce následně uvedl, že nejenomže z kupních smluv nevyplývá nabytí vlastnického práva žalovaného Paltop s. r. o., navíc uvedené kupní smlouvy jsou neplatné, neboť byly uzavřeny v rozporu s ustanovením § 196 a) obch. zákoníku. [REDAKCE] byl společníkem žalovaného Paltop s. r. o. a byl jím i ke dni uzavření předmětných kupních smluv. Podle citovaného ustanovení jestliže společnost nebo jí ovládaná osoba nabývá majetek od zakladatele akcionáře nebo od osoby jednající s ním ve shodě anebo jiné osoby uvedené v odst. 1 nebo od osoby jí ovládané anebo od osoby, se kterou tvoří koncern, nebo na ně úplatně majetek převádí za protihodnotu ve výši alespoň 1/10 upsaného základního kapitálu ke dni nabytí, musí být hodnota tohoto majetku stanovena na základě posudku znalce jmenovaného soudem. Podle § 135 odst. 2 obch. zákoníku se § 196 a) použije obdobně. Tzn., že § 196 a) obch. zákoníku platí i pro

Shodu s prvopisem potvrzuje Šárka Smolová.

společnost s ručením omezeným a její společníky. Z předmětných kupních smluv nijak nevyplývá, že by kupní cena byla stanovena posudkem nezávislého znalce jmenovaného soudem. Pokud jde o neplatnost kupní smlouvy, jedná se v daném případě o neplatnost absolutní. Pokud jde o předávací protokol ke kupní smlouvě, pak nemůže být vykládán jako nabývací titul k věcem v něm uvedeným, protože neobsahuje základní náležitosti vyžadované tehdejšími občanskými zákoníky k nabytí vlastnického práva. Navíc tento předávací protokol byl za žalovaného podepsán pouze [REDAKCE], přičemž dle výpisu z obchodního rejstříku v daném případě bylo zapotřebí podpisu obou jednatelů. Dále žalobce uvedl, že má podezření, že předávací protokol je dokumentem dodatečně vyrobeným, že nebyl vyhotoven dne 7. 9. 2004, ale mnohem později a je dokumentem vyrobeným až za účelem podpory tvrzení žalovaného o tom, že žalovaný je od uzavření kupní smlouvy vlastníkem předmětných teplovodů, přičemž toto podezření žalobce pramení z toho, že podpis [REDAKCE] a [REDAKCE] na předávacím protokole vykazují stejné markanty jako podpisy těchto osob v současnosti, když podpis není neměnný útvar, ale naopak v průběhu života dochází k jeho různým změnám. Dále žalobce uvedl, že zpochybňuje jak veškeré závěry tzv. znaleckého posudku vypracovaného Ing. Jaroslavem Winklerem, tak i samotný tzv. znalecký posudek jako takový. Dále žalobce uvedl, že nesouhlasí ani se závěrem žalovaných ohledně vydržení vlastnického práva k teplovodům. Žalovaný se vlastníkem předmětných teplovodů vydržením nemohla stát. Vydržení předpokládá dobrou víru oprávněného držitele, přičemž posouzení toho, zda držitel je v dobré víře či nikoli, je třeba vždy hodnotit objektivně a nikoliv pouze ze subjektivního hlediska samotného účastníka. Z rozsudku NS ČR 22Cdo 1417/2001 vyplývá, že oprávněná držba zpravidla spočívá na skutkovém omylu, který musí být omluvitelný, a dobrá víra držitele se musí vzhledem ke všem okolnostem vztahovat i k právnímu důvodu (titulu). Oprávněná držba práva odpovídajícího vlastnickému právu vychází z omluvitelného omylu ohledně existence právní skutečnosti (titulu), který má za následek vznik věcného práva. V dané věci žalovaný není v omluvitelném skutkovém omylu, a to zejména z důvodu uvedení chybné parcely p. č. [REDAKCE] v k. ú. [REDAKCE] a neuvedení pozemku p. č. [REDAKCE] v k. ú. [REDAKCE]. Z rozsudku NS ČR 22 Cdo 658/2010 vyplývá, že oprávněný držitel věcného práva musí být přesvědčen, že jemu případně jeho právním předchůdcům toto právo platně vzniklo, tedy že mu náleží právo, které vzniká na základě písemné smlouvy. U žalovaného nemohlo dojít ani k mimořádnému vydržení, když mimořádné vydržení je vyloučeno v případě nepoctivého úmyslu.

8. Žalovaní k tomu uvedli, že po podpisu nabývacích titulů, a to kupních a darovacích smluv, kterými bylo převedeno vlastnické právo k teplovodům z [REDAKCE] na žalovaného Paltop s. r. o., respektive na žalované [REDAKCE] a [REDAKCE] byly podepsány předávací protokoly, a to dne 7. 9. 2004 a 8. 9. 2009. Žalovaní již nedisponují originály předávacích protokolů, když pravděpodobně originály předávacích protokolů byly zakládány do sbírky listin na katastrální úřad společně s nabývacími tituly. Žalovaní disponují pouze kopiemi předávacích protokolů. Žalovaní uvedli, že se důrazně ohrazují proti námitkám žalobce, kterými je zpochybňováno, že předávací protokoly byly podepsány [REDAKCE] k datu, který je na předávacích protokolech uveden. Pokud žalobce uvádí, že předávací protokol nemůže být vykládán jako nabývací titul, pak souhlasí se žalobcem v tom, že správné, určité a srozumitelné označení pozemku, respektive jeho součásti či příslušenství je pro převod vlastnického práva k pozemku naprosto zásadní. Zde však není spor o převod vlastnického práva k pozemku, ale o převod nemovité věci, která v katastru evidována nebyla (teplovodu). Ten logicky nemůže být sám o osobě označen údaji uvedenými v katastru a naopak deskripce polohy teplovodů s odkazem na pozemky již tak přísná zcela jistě není, zvláště pokud chyba v psaní ohledně čísla pozemku je vysvětlitelná tak, že chybné číslo pozemku v té době vůbec neexistovalo. Podle § 133 odst. 3 obč. zákoníku převádí-li se na základě smlouvy nemovitá věc, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti smlouvy. Je tedy zřejmé, že není vyloučeno, aby nabývacím titulem k nemovité věci neevidované v katastru

Shodu s prvopisem potvrzuje Šárka Smolová.



nemovitostí byl též žalovanými předložený předávací protokol, neboť z jeho obsahu s přihlédnutím z dříve podepsaným listinám, tedy kupním a darovacím smlouvám, je možné jednoznačně dovodit vůli účastníků na převodu vlastnictví. V tomto smyslu není pojmově vyloučeno, aby údaje oběma stranami podepsaného předávacího protokolu doplňovaly původní smlouvu, pokud nebyla úplná. Rozhodující je totiž vůle stran a její vyjádření v písemných právních úkonech, nikoliv rubrikové označení jimi podepsaných listin. Dále žalovaní uvedli, že ze společného prohlášení ze dne 4. 6. 2001 od společnosti ČZ a. s. (právní nástupce ČZ Strakonice a. s.) a Ing. [REDAKCE] bývalého dlouholetého ředitele společnosti Teplárna Strakonice a. s., se jednoznačně podává, že ČZ Strakonice a. s. jako bývalý vlastník výměňkových stanic a teplovodů (jejich část je předmětem petitu předmětné žaloby), tyto prodala v roce 1997 p. [REDAKCE]. Z toho vyplývá, že těžko mohl být žalobce v té době vlastníkem předmětných teplovodů, když je ČZ Strakonice a. s. kupní smlouvou převedla v roce 1997 na p. [REDAKCE] a ani v té době ani nikdy poté žalobce proti převodu teplovodů nevznášel námitky, ani se nijak nehlásil k vlastnictví teplovodů. Je tedy zřejmé, že žalobce nikdy nevystupoval jako vlastník teplovodů, ani se o vlastnické právo k teplovodům nehlásil. Teplovody a výměňkové stanice žalovaných si dokonce vzala v roce 2016 do podnájmu společnost Teplárna Strakonice a. s., ve které je žalobce majoritním akcionářem se silným zastoupením ve statutárních orgánech (vlastnictví žalovaných k teplovodům nebylo ani v procesu kontraktace jakkoliv zpochybňováno). Dále žalovaní uvedli, že nesouhlasí s vyjádřením žalobce ohledně vydržení.

9. Vzhledem k tomu, že žalobce se domáhá vydání rozhodnutí, jímž bude určeno, že je vlastníkem teplovodu v pozemcích uvedených ve výroku I. rozsudku a současně se domáhá určení, že žalovaný není vlastníkem teplovodu v pozemcích uvedených ve výroku II. rozsudku, zabýval se soud nejprve otázkou, zda žalobce má na tomto určení naléhavý právní zájem ve smyslu § 80 o. s. ř., podle něhož určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, se lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem. Obecně lze říci, že naléhavý právní zájem na určení je dán tehdy, bylo-li by ohroženo právo žalobce nebo stalo-li by se bez tohoto určení právní postavení žalobce nejistým. V případě, kdy se žalobce domáhá určení, že je vlastníkem teplovodu, dospěl soud k závěru, že na určení vlastnictví žalobce naléhavý právní zájem je dán, neboť tímto určením se vytvoří pevný právní základ pro právní vztahy účastníků. Určení vlastnického práva k teplovodu dle názoru soudu zjedná jistotu v právním vztahu mezi účastníky (30 Cdo 2027/2008, 21 Cdo 3820/2009, 20Cdo 2948/2000). V druhém případě, kdy se žalobce domáhá určení, že žalovaný není vlastníkem teplovodu, soud naléhavý právní zájem na tomto určení neshledal, neboť toto určení na právní vztah mezi účastníky nemá žádný vliv. Navíc dle názoru soudu nemá žalobce v tomto případě ani věcnou legitimaci, neboť není účastníkem práva, o které v této části jde, právní sféry žalobce se toto určení netýká (30 Cdo 3875/2016). Vzhledem k tomu, že soud nedospěl k závěru, že by žalobce měl naléhavý právní zájem na tomto určení, byla žaloba ve výroku II. zamítnuta, aniž by se soud zabýval věcí samou.
10. V řízení bylo mezi účastníky nesporné, že původním zřizovatelem a vlastníkem teplovodu byl Československý stát. Toto tvrzení dokládají i jednotlivé kupní smlouvy, z nichž bylo zjištěno, že byly uzavírány mezi fyzickými osobami vlastnicími pozemky v předmětné lokalitě a Československým státem – Městským národním výborem Strakonice v období říjen a listopad 1981 s výjimkou jedné smlouvy, která byla uzavřena již v červenci 1981. Dále bylo mezi účastníky nesporné, že teplovod v pozemcích par. č. [REDAKCE], parc. č. [REDAKCE], p. č. [REDAKCE], p. č. [REDAKCE] a p. č. [REDAKCE] v k. ú. [REDAKCE] vede z výměňkové stanice 523, která je ve vlastnictví žalovaného Paltop s. r. o., teplovod v pozemcích p. č. [REDAKCE] a p. č. [REDAKCE] v k. ú. [REDAKCE] vede z výměňkové stanice 524, která je ve vlastnictví [REDAKCE] a [REDAKCE].
11. S ohledem na shora uvedené skutečnosti týkající se naléhavého právního zájmu a vzhledem k tomu, že teplovody v pozemcích uvedených ve výroku I. vedou pouze z výměňkových stanic

Shodu s prvopisem potvrzuje Šárka Smolová.

523 a 524 zabýval se soud pouze vlastnictvím teplovodů vedoucích z výměňkových stanic 523 a 524.

12. V řízení mezi účastníky dále nebylo sporné, že žalobce je vlastníkem pozemků p. č. [redacted] p. č. [redacted] p. č. [redacted] p. č. [redacted] p. č. [redacted] a p. č. [redacted] v k. ú. [redacted]
13. Po provedeném dokazování bylo z kupní smlouvy uzavřené mezi [redacted] jako prodávajícím a společností Paltop s. r. o. jako kupujícím uzavřené dne 1. 9. 2004 zjištěno, že prodávající je na základě kupní smlouvy ze dne 23. 12. 1997, kupní smlouvy ze dne 2. 7. 1997 a na základě rozhodnutí o kolaudaci vlastníkem nemovitostí v katastrálním území [redacted] v obci Strakonice, a to budovy čp. [redacted] – výměňkové stanice postavené na pozemku par. č. st. [redacted] pozemku parc. č. st. [redacted] pozemku par. č. st. [redacted]. Prodávající prodává kupujícímu nemovitosti se všemi součástmi a příslušenstvím zejména pak včetně veškerého technologického vybavení výměňkové stanice sloužícího k výrobě a rozvodu tepla a teplé užitkové vody včetně teplovodů umístěných na pozemku par. č. [redacted] a na pozemku [redacted] v tomtož katastrálním území. Z předávacího protokolu dle kupní smlouvy ze dne 1. 9. 2004 ze dne 7. 9. 2004 bylo zjištěno, že jako předávající je uveden [redacted] jako přebírající společnost Paltop s. r. o. Z tohoto protokolu bylo dále zjištěno, že tímto předávacím protokolem předávající [redacted] předává a přebírající firma Paltop s. r. o. přebírá ke dni tohoto předávacího protokolu technologickou část výměňkové stanice, která je specifikována níže a která je umístěna v budově čp. [redacted] na pozemku č. st. [redacted] a st. [redacted] a také teplovodní předizolované potrubí, které je také specifikováno níže. Toto teplovodní potrubí je vedeno z výměňkové stanice VS 523 na pozemku č. [redacted] a st. [redacted] do obytných domů čp. [redacted] čp. [redacted] čp. [redacted] čp. [redacted] čp. [redacted] čp. [redacted] čp. [redacted] čp. [redacted] čp. [redacted] čp. [redacted] čp. [redacted] a čp. [redacted] vše v k. ú. [redacted] obec Strakonice, a to dle přiloženého schématického zákresu. Ze smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání bylo zjištěno, že byla uzavřena mezi společností Paltop s. r. o. a společností Energo Strakonice s. r. o. dne 1. 1. 2014. Z této kupní smlouvy bylo dále zjištěno, že společnost Paltop s. r. o. je vlastníkem pozemků par. č. st. [redacted] a prac. č. st. [redacted] jejichž součástí je budova čp. [redacted] – stavba technického vybavení, vše v k. ú. [redacted]. V budově se nachází pronajímaná část výměňkové stanice. Ve výměňkové stanici je umístěno technologické zařízení sloužící k výrobě tepelné energie plus patní měřidla tepelné energie v objektech, kam je dodávána tepelná energie. Společnost Paltop s. r. o. prohlašuje a dokládá, že je vlastníkem tohoto technologického zařízení. Spolu s nebytovým prostorem a technologickým zařízením je společnost Paltop s. r. o. též vlastníkem teplovodů vedoucích z výměňkové stanice do vytápěných objektů – domů čp. [redacted] [redacted] vše v katastrálním území [redacted]. Z kupní smlouvy uzavřené mezi ČZ Strakonice a. s. a [redacted] – Paltop bylo zjištěno, že byla uzavřena dne 23. 12. 1997. Z této smlouvy bylo zjištěno, že prodávající je výlučným vlastníkem výměňkové stanice „svobodárna Šumavská“ spolu s technologickým zařízením pro dodávky tepla a teplé vody s veškerými součástmi, se stavební parcelou [redacted] a dále teplovodů umístěných na parc. č. [redacted] vše zapsáno na LV č. [redacted] pro k. ú. [redacted] a dále teplovodů umístěných na parc. č. [redacted]. Uvedené nemovitosti včetně technologického zařízení se všemi součástmi jsou popsány ve znaleckém posudku Václava Roubala a jejich popis se přímo shoduje s předmětem smlouvy. Z této smlouvy bylo dále zjištěno, že z výměňkové stanice, která je předmětem prodeje prodávající zajišťuje dodávky tepla pro vytápění a dodávky teplé užitkové vody do domovních objektů čp. [redacted] v ulici [redacted] dále dodávku tepla pro vytápění do objektů napojených na teplovod Teplárny Strakonice a. s, Pekařství Kahovec. Kupující se zavazuje, že bude pokračovat v dodávkách tepla pro vytápění a v dodávkách teplé užitkové vody do citovaných objektů a teplovodu Teplárny Strakonice a. s., pokud o tyto dodávky vlastníci těchto objektů projeví zájem. K tomu účelu kupující uzavře příslušné kupní smlouvy na dodávku tepla pro vytápění a teplé Shodu s prvopisem potvrzuje Šárka Smolová.

užitkové vody. Dále bylo po provedeném dokazování z darovací smlouvy uzavřené mezi [redacted] na straně jedné a [redacted] a [redacted] na straně druhé zjištěno, že byla uzavřena dne 7. 9. 2009. Předmětem této smlouvy je technologické vybavení výměňkové stanice, která se nachází v nebytové jednotce č. [redacted] – jiný nebytový prostor, a to technologické zařízení sloužící k výrobě a rozvodu tepla a teplé užitkové vody s veškerými součástmi a příslušenstvím, jakož i na něj navazující teplovody vedoucí z výše uvedené výměňkové stanice do budov čp. [redacted] a do dalších částí budovy čp. 524, vše v k. ú. [redacted]. Z této smlouvy bylo zjištěno, že dárce je vlastníkem předmětu smlouvy na základě kupní smlouvy ze dne 23. 12. 1997 uzavřené s ČZ Strakonice a. s. jako prodávajícím. Z darovací smlouvy uzavřené mezi [redacted] na straně jedné a [redacted] na straně druhé ze dne 2. 9. 2009 bylo zjištěno, že jejím předmětem je nebytová jednotka č. [redacted] – jiný nebytový prostor. Z předávacího protokolu k darovacím smlouvám ze dne 2. 9. 2009 a 7. 9. 2009, ze dne 8. 9. 2009 bylo zjištěno, že jako předávající je uveden [redacted] jako přebírající [redacted] a [redacted]. Předávající p. [redacted] předává a přebírající [redacted] a [redacted] přebírá ke dni tohoto předávacího protokolu technologickou část výměňkové stanice pro výrobu a rozvod tepla – vytápění a teplé užitkové vody umístěnou ve spodní části budovy čp. [redacted] na pozemku č. st. [redacted] a čtyřtrubkového předizolovaného potrubí vedeného z této výměňkové stanice, které rozvádí vytápění a TUV do obytných domů ubytovna Šumavská čp. [redacted] bytových domů čp. [redacted] a topného potrubí do objektu budovy čp. [redacted] vše v k. ú. [redacted]. Ze smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání bylo zjištěno, že byla uzavřena mezi [redacted] a [redacted] jako pronajímateli a společností Paltop s. r. o. jako nájemcem dne 20. 12. 2015. Z této smlouvy bylo zjištěno, že pronajímatelé jsou rovnodílnými podílovými spoluvlastníky nebytové jednotky č. [redacted] v budově čp. [redacted], která je součástí pozemku parc. č. st. [redacted] a st. [redacted] v k. ú. [redacted]. Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace. Spolu s nebytovým prostorem a technologickým zařízením je pronajímatel též vlastníkem teplovodů vedoucích z výměňkové stanice do vytápěných objektů – domů čp. [redacted] v k. ú. [redacted].

14. Dále bylo po provedeném dokazování z geodetické technické zprávy zjištěno, že z výměňkové stanice 524 vedou teplovody mimo jiné k domům čp. [redacted] z výměňkové stanice 523 vedou mimo jiné teplovody k domům čp. [redacted]. Z odborného stanoviska ze dne 25. 11. 2019 Ing. [redacted] – energetického poradce bylo zjištěno, že účelem tohoto odborného stanoviska je posouzení výše nájemného výměňkových stanic včetně sekundárních rozvodů, které jsou zaslouženy ve smlouvách o podnájmu mezi Teplárnou Strakonice a. s. a Energo Strakonice s. r. o. v objektech Povážská 523, 524 a arch. Dubského č. 1989. Podnájmní smlouvy byly uzavřeny ke dni 31. 10. 2016. Z tohoto stanoviska bylo dále zjištěno, že Teplárna Strakonice mimo jiné zajišťuje dodávku tepla konečným odběratelům napojených na sekundární rozvody včetně výměňkové stanice umístěné v ulici Povážská čp. [redacted] a arch. Dubského st. p. č. [redacted] na jejímž zařízení má Teplárna uzavřenou podnájmní smlouvu se společností Energo Strakonice s. r. o. Vlastníkem zařízení výměňkových stanic včetně sekundárních rozvodů je společnost s ručením omezeným Paltop, jejímiž společníky jsou [redacted] a [redacted]. Z analýzy výhodnosti pronájmu výměňkových stanic je jednoznačně prokázáno, že výše nájmu je značně předražena oproti obvyklosti, podnájmní smlouva byla podepsána nevýhodně pro provozovatele tepelného hospodářství Města Strakonice. V závěru je doporučeno zahájit jednání s majiteli výměňkových stanic a jejich rozvodů v lokalitách Povážská čp. [redacted] a arch. Dubského o akceptaci snížení nájemného na úroveň obvyklosti v cenové lokalitě Strakonice, v případě neakceptace dohody zajistit změnu podnájmní smlouvy právní cestou a zahájit jednání se společností Paltop ohledně doložení vlastnictví sekundárních rozvodů tepelné energie, které jsou na pozemcích Města Strakonice a nejsou uvedeny v katastru nemovitostí. Z fotodokumentace bylo zjištěno, že byly prováděny opravy,

Shodu s prvopisem potvrzuje Šárka Smolová.



s. nabídnuto k převodu i související tepelné hospodářství, a to konkrétně 2 výměníky na ulici Šumavská (výměník „svobodárna Šumavská“ a výměník č. 7 v ulici Šumavská) a 1 výměník v Dubského ulici ve Strakonících včetně souvisejícího technologického zařízení pro dodávky tepla a teplé vody a veškerých součástí (teplovodů k těmto výměňíkovým stanicím). Ke každému výměňíku a jeho součásti – předmětu nabízeného převodu – byl řádně pořízen znalecký posudek. Toto tepelné hospodářství bylo primárně nabídnuto Teplárně Strakonice a. s. Teplárna Strakonice a. s. nabídku ČZ Strakonice a. s. na nákup tohoto tepelného hospodářství odmítla, jelikož neměla v té době volné finanční prostředky. Zájem o koupi předmětných výměňíků poté projevil p. [REDAKCE] tehdy jako podnikající fyzická osoba, kterému bylo celé toto tepelné hospodářství společnosti ČZ Strakonice a. s. prodáno. Důvodem prodeje bytů, respektive bytových domů a souvisejícího tepelného hospodářství bylo rozhodnutí ČZ Strakonice a. s. soustředit se na hlavní podnikatelskou činnost společnosti, kterou byla a je strojírenská výroba, nikoliv na péči o bytový fond. Společné prohlášení je ze dne 4. 6. 2021.

16. Z výpovědi svědka [REDAKCE] bylo zjištěno, že je zaměstnancem firmy Paltop s. r. o. od roku 2004, předtím byl zaměstnán u firmy Energo s. r. o. a ještě před tím u p. [REDAKCE]. U p. [REDAKCE] byl zaměstnán v době, kdy byl živnostníkem, byl zde zaměstnán od roku 1993. Je zaměstnán jako technik, má na starosti výměňíkové stanice. Když pracoval u p. [REDAKCE], měl na starosti stavební práce, ale také v té době už dělali opravy výměňíků a teplovodů, a to pro ČZ Strakonice. Pokud jde o konkrétní výměňíkové stanice a rozvody, tak p. [REDAKCE] pro ČZ Strakonice obstarával výměňíkovou stanici na Šumavské 523, jednalo se dolní výměňíkovou stanici dále pak horní výměňíkovou stanici Šumavská 524 a Dubského. Všechny byly ve Strakonících. Tyhle 3 výměňíkové stanice včetně rozvodů pro ČZ Strakonice p. [REDAKCE] obstarával. V roce 2004 se dozvěděl, že to vlastní p. [REDAKCE], v té době přecházel k firmě Paltop. Pokud jde o současné vlastnictví, tak ví, že výměňíkovou stanici s rozvody na Šumavské 523 vlastní firma p. [REDAKCE] firma Paltop, výměňíkovou stanici Dubského vlastní také firma Paltop a výměňíkovou stanici s rozvody Šumavská 524 vlastní [REDAKCE]. Byl přítomen předání, a to fyzickému předání, kdy se předávaly výměňíky, to se procházelo, a pak také procházeli rozvody až k uzávěrům v bytových domech. Jsou buď v technických místnostech nebo kočárkárnách, záleží vždy na konkrétním domě. Uvedl, že si není vědom toho, že by od roku 1993 se o teplovody a výměňíky kromě p. [REDAKCE] a jeho firem Energo a Paltop někdo jiný staral. Nikdy nezaregistroval, že by někdo přišel s tím, že výměňík či teplovod je jeho. Pokud by se nějaká oprava prováděla, určitě by o ní věděl. Výměníky včetně teplovodů jsou napojeny na počítač a p. [REDAKCE] přes počítač zjistí, jestli je tam nějaká závada. V případě závady on dostává od něho pokyn, aby byla provedena oprava. Z výpovědi svědka Ing. [REDAKCE] bylo zjištěno, že byl zaměstnán v Teplárně ve Strakonících od 1. 1. 1996 až do podzimu 2018, v současné době je v invalidním důchodu. Naposledy pracoval jako hlavní inženýr rozvodu tepla. Pokud jde o výměňíkovou stanici 524, uvedl, že Teplárna Strakonice patří rozvody, které z této výměňíkové stanice vedou k restauraci Šumavská a ke škole. Zbylé teplovody z této výměňíkové stanice včetně výměňíkové stanice patřily ČZ Strakonice, která to převedla zřejmě na Paltop a pak tam byly nějaké nájemní smlouvy. Pokud jde o výměňíkovou stanici 523, o té nic neví, neboť tam Teplárna nic neměla. Byla tam pouze parovodní přípojka a měřič tepla. Pokud jde o výměňíkovou stanici Dubského, tak tam Teplárna měla část teplovodů, a to k domům [REDAKCE] k hydroforové stanici. Z této výměňíkové stanice byly vyvedeny další teplovody, ví, že je opět původně měla ČZ Strakonice a pak Paltop. Teplovody, které patřily Teplárně, předtím ČZ Strakonice nepatřily. Lze tedy říci, že část teplovodů z výměňíkové stanice 524 a Dubského byla ve vlastnictví ČZ Strakonice, část vlastnil Okresní bytový podnik. Když bytový podnik zanikal, bylo to převedeno na Město. V podstatě se jednalo o celé tepelné hospodářství, které patřilo pod Okresní bytový podnik a Město to nechalo spravovat pak technickým službám. Uvedl, že před rokem 1996 pracoval na Technických službách Strakonice, což byla příspěvková organizace Města Strakonice a právě odtud přecházel do Teplárny. U

Shodu s prvopisem potvrzuje Šárka Smolová.

technických služeb byl zaměstnán od roku 1986, na tepelné hospodářství přešel v roce 1992. V té době o vlastnictví teplovodů nic nevěděl, o tom se dozvěděl až v roce 1994, kdy přešel do funkce vedoucího. O vlastnictví však slyšel již dříve, a to v roce 1993, protože technické služby spravovaly teplovody na Šumavské. Uvedl, že pokud jde o výměňkové stanice a teplovody vedoucí z těchto výměňkových stanic 524 a 523 ví, že výměňkové stanice měly patřit Zbrojovce, část teplovodů z nich vedoucích patřila Zbrojovce a část Teplárně. Stejně tak v případě výměňkové stanice Dubského. Od roku 1996 část teplovodů, které patřily městu, přešla Teplárně, protože je Teplárna od města koupila. Na město se dostaly z okresního bytového podniku. Pokud jde o výměňkovou stanici 524 pak z této majetku v Teplárně byl pouze teplovod, který vedl do restaurace a do školy na Šumavské, teplovod vedoucí do bytových domů [redacted] ve vlastnictví Teplárny nebyl, byl ve vlastnictví Paltopu. Neví přesně, zda byl ve vlastnictví Paltopu, Energa nebo někoho jiného, ale každopádně nebyl ve vlastnictví Teplárny. Uvedl, že původně, když byl zaměstnán v technických službách a staral se o teplovody, měl na starosti konkrétně teplovody z těchto tří výměňkových stanic. Nevzpomíná si, že by měl na starosti ještě jiné teplovody. Na starosti měl ty teplovody, které neměla ve vlastnictví původně ČZ. Uvedl, že výměňky patřily Zbrojovce, teplovody pak už někomu jinému např. Technickým službám nebo Teplárně, ale fakturovala Zbrojovka. Uvedl, že ví, že v roce 2016 Teplárna uzavírala nájemní smlouvy na výměňkové stanice 523, 524 a Dubského s firmou Energo. Byla to nájemní smlouva komplet na dodávku tepla. V nájemní smlouvě teplovody zmíněny nejsou, ale bylo to na kompletní dodávku tepla. Uvedl, že neví o tom, že mezi roky 1996 až 2000 přišla na Teplárnu nabídka na odkup teplovodů, myslí si, že kdyby chtěla ČZ prodat teplovody, tak by o tom věděl, musel by se k tomu vyjádřit. Takovéto investiční záměry se projednávaly na poradě generálního ředitele, které se pravidelně účastnil. Na poradě by se to probíralo pouze tehdy, pokud by to Teplárna chtěla koupit. Z výpovědi svědka [redacted] bylo zjištěno, že byl starostou města v letech 1990 až 1998 a byl také místopředseda představenstva Teplárny asi tak v roce 1996 do konce funkčního období tedy do roku 1998. Uvedl, že shodou okolností bydlel v ulici Dubského, takže ví, že v Dubského ulici byl výměňník. Dále uvedl, že za ním bývalý ředitel Teplárny p. [redacted] přišel, zda by město nechťelo koupit akcie Teplárny. Původně se mluvilo o nějakých 20 %, pak ale probíhala další jednání a nakonec má město 70 % akcií strakonické Teplárny. V době, kdy byl místopředseda představenstva Teplárny, přišli z ČZM, zda by město od fabriky nechťelo koupit výměňky na Šumavské. Město ale nemělo finanční prostředky, protože ta částka by se určitě pohybovala v miliónech. Mluvil tedy o tom na představenstvu s Ing. [redacted] zda by městu Teplárna půjčila peníze na zakoupení výměňků, ale Teplárna v té době měla půjčku od Jihočeské energetiky 12 000 000 Kč až 15 000 000 Kč na provoz Teplárny, tzn., že městu půjčit nemohla a tím to skončilo. Pokud jde o to, s kým tedy ČZM pak jednala a kdo výměňky odkoupil, to v té době nevěděl, teď už to ví, je to všeobecná informace. O současném vlastnictví ví to, že firma Paltop vlastní výměňky na Šumavské a Dubského. Kolik konkrétně výměňků je na Šumavské, to neví. V případě města ví, že na technických službách tehdy bylo tepelné hospodářství. Vzpomíná si, že město obhospodařovalo i nějaké výměňky a zřejmě nějaké výměňky ve vlastnictví mít město muselo, protože se pak převáděly do Teplárny Strakonice a tím se navýšila účast Města. Uvedl, že mu přijde logické, že pokud se převádí výměňky, automaticky se převádí s teplovody. Dále uvedl, že existoval Okresní podnik bytového hospodářství, který vlastnil právě ty výměňky, to tepelné hospodářství. Při zániku OPBH pak vlastně část z toho přešla na technické služby. Jinak samozřejmě technické služby patřily pod město, takže de facto to přešlo na město. Pokud jde o výměňky na Šumavské, Dubského ty dle jeho názoru OPBH nepatřily, ty patřily Zbrojovce. Logicky tedy nemohly přejít na město, protože tam byl jasný vlastník, proto nemohly přejít do privatizace. Pokud jde o Zbrojovku, tak tam také došlo k privatizaci, současný vlastník Zbrojovku privatizoval. Pokud jde o roky 1996 až 1998 a schůze představenstva, tak si myslí, že schůze představenstva se v Teplárně konaly minimálně 1x měsíčně, možná i více. Těchto schůzí se účastnil Ing. [redacted] Ing. [redacted] paní [redacted] jako finanční ředitelka plus samozřejmě další, kdo byl přizván. On se také pravidelně účastnil. Shodu s prvopisem potvrzuje Šárka Smolová.

Nevzpomíná si, že by se na představenstvu projednávala nějaká nabídka na odkup výměníků z ČZ Strakonice. Na žádnou nabídku si nevzpomíná. Myslí si, že v letech 1996 až 1998 taková nabídka nepřišla. V těchto letech Teplárna dokázala splácet dluh Jihočeské energetice. V té době také probíhalo odsíření, to stálo několik miliónů, byla to priorita, myslí si, že by jinou investicí Teplárna těžko zvládla. V tuto dobu by si jinou investici dovolit nemohla. Dále uvedl, že pokud jde o teplovody tak, původně mělo teplovody OPBH, nějakou dobu je spravovaly technické služby a pak byly převedeny do vlastnictví Teplárny, čímž se navýšila hodnota pro město. Město si žádné teplovody nenechávalo. Pokud jde o teplovody na Šumavské, myslí si, že Technické služby žádné teplovody tam neměly, neví, jak by je od ČZ získaly. Pokud by je Technické služby od ČZ získaly, musely by je koupit a Technické služby patřily pod město, tzn., že by je muselo koupit město.

17. Shora provedené důkazy považoval soud za dostačující pro rozhodnutí ve věci, proto návrhy na provedení dalších důkazů byly zamítnuty. Z jiných než shora uvedených důkazů soud své skutkové závěry nečinil, když provedené důkazy soud považuje za věrohodné, nejsou v nich žádné podstatné rozpory.

18. Na základě provedení dokazování a nesporných skutečností má soud za prokázané, že žalobce je vlastníkem pozemků p. č. [REDAKCE], p. č. [REDAKCE], p. č. [REDAKCE], p. č. [REDAKCE], p. č. [REDAKCE], kterými vede teplovod z výměňkové stanice VS 523 do bytových domů čp. [REDAKCE] vše v k. ú. [REDAKCE]. Dále je žalobce vlastníkem pozemků p. č. [REDAKCE] a p. č. [REDAKCE] kterými vede teplovod z výměňkové stanice VS 524 do bytových domů čp. [REDAKCE] a čp. [REDAKCE] vše v k. ú. [REDAKCE]. Dále má soud za prokázané, že předmětné výměňkové stanice a teplovody zřídil Československý stát v letech 1981 až 1997, přičemž právo hospodaření k předmětným nemovitým věcem měly České závody motocyklové, národní podnik. V roce 1997 byla vlastníkem předmětných výměňkových stanic a teplovodů ČZ Strakonice a. s., která se vlastníkem stala na základě privatizace. Tyto skutečnosti byly v řízení nesporné. Dále má soud za prokázané, že kupními smlouvami z 23. 12. 1997 a 2. 7. 1997 převedla ČZ Strakonice a. s. na [REDAKCE] výměňkové stanice VS 523 a VS 524. Tato skutečnost byla v řízení nesporná a současně byla potvrzena kupní smlouvou ze dne 23. 12. 1997. Dále má soud za prokázané, že [REDAKCE] uzavřel dne 1. 9. 2004 se společností Paltop s. r. o. kupní smlouvu, která se týkala výměňkové stanice 523 a dne 7. 9. 2009 darovací smlouvu s [REDAKCE] a [REDAKCE] která se týkala výměňkové stanice 524. Tyto skutečnosti byly potvrzeny předmětnou kupní a darovací smlouvou. Od této doby žádné další smlouvy ohledně změny vlastnictví uzavírány nebyly, byly uzavírány pouze nájemní či podnájemní smlouvy, kde vlastnictví pronajímatele bylo akceptováno, nebylo zpochybňováno, když nájemní či podnájemní smlouvy se týkaly jak výměňkových stanic, tak předmětných teplovodů. Soud má dále za prokázané, že z výměňkové stanice VS 524 vedly kromě předmětných teplovodů další teplovody, které byly ve vlastnictví Okresního podniku bytového hospodářství, z něhož při jeho zániku přešly na Město Strakonice a následně na Teplárnu Strakonice a. s. Tyto skutečnosti byly zjištěny z výpovědi svědka Ing. [REDAKCE] a z výpovědi svědka [REDAKCE]. Dále má soud za prokázané, že [REDAKCE] spolu s výměňkovými stanicemi převzal i předmětné teplovody. Tuto skutečnost lze dovodit z kupní smlouvy uzavřené z ČZ Strakonice a. s. týkající se výměňkové stanice 524, kde v článku V. bod 1 je uvedeno, že z této výměňkové stanice je zajišťována dodávka tepla pro vytápění a dodávka teplé užitkové vody do domovních objektů mimo jiné čp. [REDAKCE] a [REDAKCE] a kupující se zavazuje, že bude v těchto dodávkách dále pokračovat. Tato skutečnost vyplývá také z darovací smlouvy ze dne 7. 9. 2009, z předávacího protokolu k této darovací smlouvě ze dne 8. 9. 2009 a z předávacího protokolu ke kupní smlouvě ze dne 7. 9. 2004, dále pak z prohlášení Ing. [REDAKCE] a Ing. [REDAKCE] ze dne 4. 6. 2021.

19. Žalobce své vlastnické právo k předmětným teplovodům vedoucím z výměňkových stanic VS 523 a VS 524 odvozuje od vlastnictví k pozemku, eventuálně ze zákona č. 172/1991 Sb.

Shodu s prvopisem potvrzuje Šárka Smolová.

v platném znění, jiné důvody pro nabytí vlastnického práva netvrdil. Vzhledem k době zřízení teplovodů tedy mezi lety 1981 až 1997 posuzoval soud vlastnictví dle občanského zákoníku účinného do 31. 12. 2013. Pokud jde o teplovod (tepelnou síť) jedná se o stavbu, tedy nemovitou věc a v daném případě o nemovitou věc, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, přičemž podle § 120 odst. 2 obč. zákoníku není stavba součástí pozemku. Vlastník pozemku se tedy automaticky nestal vlastníkem stavby na něm zřízeném, tzn., že vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby mohly být dvě rozdílné osoby. Přestože dle současné právní úpravy konkrétně podle § 506 odst. 1 obč. zákoníku účinného od 1. 1. 2013 je stavba součástí pozemku, inženýrské sítě, což teplovod je, jsou z této zásady vyjmuty a i podle současné právní úpravy konkrétně dle § 509 obč. zákoníku účinného od 1. 1. 2013 nejsou inženýrské sítě součástí pozemku. S ohledem na uvedené dospěl tedy soud k závěru, že žalobce jako vlastník pozemku se automaticky nestal vlastníkem předmětných teplovodů. Pokud žalobce odvíjel své vlastnické právo od zákona č. 172/1991 Sb. v platném znění, pak dle názoru soudu ani dle tohoto zákona se žalobce vlastníkem nestal, když dle § 1 citovaného zákona do vlastnictví obcí dnem účinnosti tohoto zákona přecházejí věci z vlastnictví České republiky, k nimž ke dni 23. 11. 1990 příslušelo právo hospodaření národním výborům, jejichž práva a závazky přešly na obce, pokud obce s těmito věcmi ke dni účinnosti tohoto zákona hospodařily. V řízení bylo nesporné, že právo hospodaření měly ČZM, národní podnik a vlastnictví následně přešlo na ČZ Strakonice a. s. Žalobce se tedy vlastníkem nestal ani na základě citovaného zákona. Dle názoru soudu žalobce nemohl nabýt své vlastnictví k teplovodu ani vydržením vlastnického práva, když dle § 134 odst. 1 obč. zákoníku účinného do 31. 12. 2013 se oprávněný držitel stává vlastníkem věci, má-li ji nepřetržitě v držbě po dobu 10 let, jde-li o nemovitost, přičemž podle § 129 odst. 1 je držitelem ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní a dle § 130 odst. 1 je oprávněným držitelem ten, kdo je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc patří. Žalobce se jako vlastník věci nikdy dříve před podáním žaloby nechoval, nikdy jako vlastník nevystupoval, což zcela jednoznačně vyplynulo z výpovědi svědků Ing. [redacted] a [redacted] netvrdil to ani žalobce. Skutečnost, že sám žalobce své vlastnické právo dříve neuplatňoval, vyplývá i z nájemních a podnájemních smluv, které uzavírala se společností Paltop s. r. o. či Energo s. r. o. společnost Teplárna Strakonice a. s., kde je žalobce majoritním vlastníkem. Naopak od roku 1997 vykonával vlastnické právo k mimo jiné i předmětným teplovodům [redacted]. Přestože teplovody v pozemcích uvedených v žalobě v kupní smlouvě s výjimkou pozemku p. č. [redacted] když označení pozemku [redacted] lze považovat za písařskou chybu, uvedeny nejsou, vlastnické právo [redacted] od uzavření kupních smluv nikým zpochybnováno nebylo. Skutečnost, že vůlí ČZ Strakonice a. s. bylo spolu s výměňkovými stanicemi převést i teplovody, které byly ve vlastnictví ČZ Strakonice a. s., vyplývá i z následného chování této společnosti, která nikdy později vlastnické právo k teplovodům neuplatňovala, k žádné další dispozici s teplovody nedošlo, přestože dle kupní smlouvy měl [redacted] zajišťovat dodávku tepla předmětnými teplovody, a dále z prohlášení Ing. [redacted] a Ing. [redacted] z něhož vyplynulo, že ČZ Strakonice a. s. měla v úmyslu prodat kromě bytových domů v předmětné lokalitě i související tepelné hospodářství. Dle názoru soudu lze pochopit omyl [redacted] ohledně nezařazení teplovodu – tepelné sítě pod definici nemovitosti, k jejímuž převodu dle § 46 odst. 1 byla vyžadována písemná forma, neboť u ČZ Strakonice a. s. lze předpokládat přípravu smlouvy právníkem, tedy osobou znající právo. Přestože právní omyl držitele spočívající v neznalosti nebo neúplné znalosti zákona může být z hlediska oprávněnosti držby omluvitelným omylem pouze výjimečně (29 Cdo 2020/2007), má soud za to, že [redacted] z uvedených důvodů - v jejich souhrnu – byl oprávněným držitelem (I. ÚS 2576/10). [redacted] následně předmětné teplovody kupní a darovací smlouvou převedl na společnost Paltop s. r. o. a [redacted] a [redacted] přičemž tyto subjekty svou dobrou víru odvíjí od darovací smlouvy a předávacích protokolů, kde již předmětné teplovody uvedeny jsou. Oprávněná držba žalovaného Paltop s. r. o. počala tedy dnem 1. 9. 2004 a vydržecí lhůta uběhla dne 31. 8. 2014, oprávněná držba [redacted] a [redacted] počala dnem 7. 9. 2009 a vydržecí doba uběhla dne 6. 9. 2019 (i bez započtení Shodu s prvopisem potvrzuje Šárka Smolová.



vydržecí doby [redacted] jako oprávněného držitele). Na základě uvedených skutečností, kdy soud dospěl k závěru, že žalobce není vlastníkem teplovodů v pozemcích uvedených ve výroku I., naopak dospěl k závěru, že vlastníkem těchto teplovodů jsou žalovaní, kteří nabyli vlastnické právo vydržením dle § 134 odst. 1 o. z. za použití § 3036 obč. zákoníku účinného od 1. 1. 2014, byla žaloba zamítnuta.

20. Pro úplnost soud dodává, že žalovaným svědčí i mimořádné vydržení dle § 1095 obč. zákoníku účinného od 1. 1. 2014, podle něhož uplyne-li doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo jinak zapotřebí, vydrží držitel vlastnické právo i když neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá. To neplatí, pokud se mu prokáže nepoctivý úmysl. Podle § 3066 se do doby stanovené v § 1095 započte i doba, po kterou měl držitel popřípadě jeho právní předchůdce věc nepřetržitě v držbě přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona. Tato doba však neskončí dříve, než uplynutím 2 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, jde-li o věc movitou, a 5 let jde-li o věc nemovitou. Jak již bylo uvedeno, [redacted] měl teplovody v držbě od roku 1997. Od této doby tedy lze počítat vydržecí dobu, přičemž 20 let, což je doba dvojnásobně dlouhá, uplynulo v roce 2017. V souladu s ustanovením § 3066 lze vlastnické právo mimořádným vydržením nabyt nejdříve k 1. 1. 2019.
21. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 o. s. ř., podle něhož úspěšný účastník má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů řízení. Vzhledem k tomu, že ve věci byli plně úspěšní žalovaní, soud jim přiznal plnou náhradu nákladů řízení. Náklady řízení žalovaných se skládají z odměny za právní zastoupení stanovené dle § 7 a § 8 odst. 1 z. č. 177/1996 Sb. v platném znění, když předmětem řízení byla nemovitost v celkové hodnotě 8 614 110 Kč. Soud žalovanému Paltop s. r. o. na náhradě nákladů řízení v rámci odměny za právní zastoupení přiznal odměnu za 9 samostatných úkonů právní pomoci z toho 5 úkonů po 42 780 Kč (převzetí a příprava věci, vyjádření ve věci ze dne 30. 6. 2020, vyjádření ve věci ze dne 16. 4. 2020, porada s klientem přesahující jednu hodinu, účast u jednání dne 19. 4. 2021), 4 úkony po 21 390 Kč (vyjádření k odvolání ze 4. 8. 2020, návrh na vydání předběžného opatření ze dne 17. 9. 2020, vyjádření k odvolání ze dne 8. 10. 2020 a vyjádření k návrhu na přistoupení účastníků ze dne 19. 11. 2020). Dále soud přiznal žalovanému odměnu za právní zastoupení při společném zastupování za 6 úkonů právní pomoci, z toho 5 úkonů po 34 224 Kč (účast u jednání dne 31. 5. 2021, 21. 6. 2021, 28. 7. 2021 a vyjádření ve věci ze dne 15. 6. 2021 a 25. 7. 2021) a za 1 úkon právní pomoci 17 112 Kč (účast u jednání dne 30. 8. 2021 – vyhlášení rozsudku) s 15 režijními paušály po 300 Kč. Celkem tedy 487 692 Kč. Dále soud přiznal žalobci 1/2 náhrady hotových výdajů, a to cestovné z Prahy do Strakonice a zpět k jednáním dne 19. 4., 31. 5., 21. 6., 28. 7. a 30. 8. 2021 po 1 498 Kč za 1 cestu a náhradu za promeškaný čas 8 půl hodin po 100 Kč za 1 cestu, celkem tedy 11 490 Kč z toho 1/2 5 745 Kč. Dále soud přiznal žalovanému 21% DPH z částky 497 937 Kč ve výši 104 567 Kč. Celkem tedy soud žalovanému Paltop s. r. o. na náhradě nákladů řízení přiznal částku 602 504 Kč. Žalovaným [redacted] a [redacted] soud na náhradě nákladů řízení přiznal odměnu za právní zastoupení, a to za 8 úkonů právní pomoci z toho 2 úkony po 42 780 Kč (převzetí a příprava zastoupení, vyjádření k věci ze dne 26. 5. 2021) a 6 společných úkonů, z toho 5 úkonů po 34 224 Kč (účast u jednání dne 31. 5. 2021, dne 21. 6. 2021 a dne 28. 7. 2021 a vyjádření ve věci z 15. 6. 2021 a 25. 7. 2021) a 1 úkon po 17 112 Kč (účast u jednání dne 30. 8. 2021 – vyhlášení rozsudku) s 8 režijními paušály po 300 Kč, celkem tedy 276 148 Kč. Dále soud žalovaným [redacted] a [redacted] přiznal hotové výdaje, a to cestovné a náhrada za ztrátu času ve výši 1/2 jak shora uvedeno celkem 5 745 Kč. Dále soud žalovaným přiznal 21% DPH z částky 281 893 Kč ve výši 59 198 Kč. Celkem tedy soud žalovaným [redacted] a [redacted] na náhradě nákladů řízení přiznal částku 341 091 Kč.

#### Poučení:

Shodu s prvopisem potvrzuje Šárka Smolová.

Proti tomuto rozsudku je přípustné odvolání do 15 dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím soudu podepsaného.

Nebude-li povinnost uložená tímto rozsudkem splněna řádně a včas, může se oprávněný domáhat soudního výkonu rozhodnutí.

Strakonice dne 30. srpna 2021

Mgr. Dana Chromá v. r.  
samosoudkyně



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud ve Strakonících rozhodl samosoudkyní Mgr. Danou Chromou ve věci

žalobce: **Teplárna Strakonice, a.s.**, IČO 60826843  
sídlem Komenského 59, 386 01 Strakonice  
zastoupený advokátem JUDr.et.Ing. Petrem Petržílkem, Ph.D.  
sídlem Dvořákova 1624, 250 82 Úvaly

proti  
žalovaným: 1. **Paltop, s.r.o.**, IČO 25182889  
sídlem Povážská 524, 386 01 Strakonice - Přední Ptákovice  
2. **Energo Strakonice, s.r.o.**, IČO 25171585  
sídlem Povážská 524, 386 01 Strakonice – Přední Ptákovice  
obě zastoupeny advokátem Mgr. Ing. Ondřejem Tomšíkem  
sídlem Jana Příbíkova 950/9, 190 00 Praha

**o určení neplatnosti nájemních a podnájemních smluv**

**takto:**

- I. Žaloba, aby bylo určeno, že Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání, kterou dne 1. 1. 2014 uzavřely žalovaná č. 1 jako pronajímatel a žalovaná č. 2 jako nájemce, jejímž předmětem je pronájem částí výměňkové stanice o výměře 47 m<sup>2</sup> v prvním nadzemním podlaží budovy č. p. [redacted] situované na pozemku p. č. st. [redacted] a p. č. st. [redacted] v obci Strakonice a k. ú. [redacted] a pronájem technologického zařízení sloužícího k výrobě tepelné energie a teplovodů vedoucích z výměňkové stanice do vytápěných objektů – domů čp. [redacted] to vše v obci Strakonice a k. ú. [redacted] je neplatná, se zamítá.
- II. Žaloba, aby bylo určeno, že Smlouva o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání, smlouvu o podnájmu zařízení k výrobě a rozvodu tepla, smlouvu o zajišťování provozu, údržbě a opravách zařízení k výrobě a rozvodu tepla, kterou dne 31. 10. 2016 uzavřely

Shodu s prvopisem potvrzuje Šárka Smolová.

žalovaná č. 2 jako nájemce a žalobkyně jako podnájemce, jejímž předmětem je podnájem části výměňkové stanice o výměře 47 m<sup>2</sup> v prvním nadzemním podlaží budovy č. p. [REDAKCE] situované na pozemku p. č. st. [REDAKCE] a p. č. st. [REDAKCE] v obci Strakonice a k. ú. [REDAKCE] a pronájem technologického zařízení sloužícího k výrobě tepelné energie a teplovodů vedoucích z výměňkové stanice do vytápěných objektů, to vše v obci Strakonice a k. ú. [REDAKCE] byla v době od 31. 10. 2016 do 31. 12. 2019 neplatná, se **zamítá**.

- III. Žaloba, aby bylo určeno, že Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání, kterou dne 1. 1. 2014 uzavřely žalovaná č. 1 jako pronajímatel a žalovaná č. 2 jako nájemce, jejímž předmětem je pronájem části výměňkové stanice o výměře 48 m<sup>2</sup> situované pod úrovní prvního nadzemního podlaží budovy bez čp./če, stavba technického vybavení, situované na pozemku p. č. st. [REDAKCE] v obci a k. ú. [REDAKCE] a pronájem technologického zařízení sloužícího k výrobě tepelné energie a teplovodů vedoucích z výměňkové stanice do vytápěných objektů, to vše v obci a k. ú. [REDAKCE] je neplatná, se **zamítá**.
- IV. Žaloba, aby bylo určeno, že Smlouva o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání, smlouvu o podnájmu zařízení k výrobě a rozvodu tepla, smlouvu o zajišťování provozu, údržbě a opravách zařízení k výrobě a rozvodu tepla, kterou dne 31. 10. 2016 uzavřely žalovaná č. 2 jako nájemce a žalobkyně jako podnájemce, jejímž předmětem je podnájem části výměňkové stanice o výměře 48 m<sup>2</sup> situované pod úrovní prvního nadzemního podlaží budovy bez čp./če, stavba technického vybavení, situované na pozemku p. č. st. [REDAKCE] v obci a k. ú. [REDAKCE] a pronájem technologického zařízení sloužícího k výrobě tepelné energie a teplovodů vedoucích z výměňkové stanice do vytápěných objektů, to vše v obci a k. ú. [REDAKCE] je neplatná, se **zamítá**.
- V. Žaloba, aby bylo určeno, že Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání, kterou dne 1. 1. 2014 uzavřel [REDAKCE] jako pronajímatel a žalovaná č. 2 jako nájemce, jejímž předmětem je pronájem vnitřní části výměňkové stanice o výměře 55 m<sup>2</sup> situované pod úrovní prvního nadzemního podlaží budovy č. p. [REDAKCE] situované na pozemku p. č. st. [REDAKCE] a p. č. st. [REDAKCE] v obci Strakonice a k. ú. [REDAKCE] a to v nebytové jednotce č. [REDAKCE] (jiný nebytový prostor) situované ve výše uvedené budově, a pronájem technologického zařízení sloužícího k výrobě tepelné energie a teplovodů vedoucích z výměňkové stanice do vytápěných objektů, to vše v obci Strakonice a k. ú. [REDAKCE] je neplatná, se **zamítá**.
- VI. Žaloba, aby bylo určeno, že Smlouva o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání, smlouvu o podnájmu zařízení k výrobě a rozvodu tepla, smlouvu o zajišťování provozu, údržbě a opravách zařízení k výrobě a rozvodu tepla, kterou dne 31. 10. 2016 uzavřely žalovaná č. 2 jako nájemce a žalobkyně jako podnájemce, jejímž předmětem je podnájem části výměňkové stanice o výměře 55 m<sup>2</sup> situované pod úrovní prvního nadzemního podlaží budovy č. p. [REDAKCE] situované na pozemku p. č. st. [REDAKCE] a p. č. st. [REDAKCE] v obci Strakonice a k. ú. [REDAKCE] a to v nebytové jednotce č. [REDAKCE] (jiný nebytový prostor) situované ve výše uvedené budově, a pronájem technologického zařízení sloužícího k výrobě tepelné energie a teplovodů vedoucích z výměňkové stanice do vytápěných objektů, to vše v obci Strakonice a k. ú. [REDAKCE] je neplatná, se **zamítá**.
- VII. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému č. 1 na náhradě nákladů řízení částku 14 205 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalovaného.
- VIII. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému č. 2 na náhradě nákladů řízení částku 14 205 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalovaného.

**Odůvodnění:**

1. Žalobce navrhl vydání rozhodnutí, jímž bude určeno, že nájemní a podnájemní smlouvy uvedené ve výroku rozsudku jsou neplatné. V odůvodnění návrhu uvedl, že žalovaná č. 1 je vlastníkem stavby čp. [redacted] stavba technického vybavení, situované na pozemku p. č. st. [redacted] a na pozemku p. č. st. [redacted] dále pozemku p. č. st. [redacted] a pozemku p. č. st. [redacted] v k. ú. [redacted] a to na základě kupní smlouvy ze dne 1. 9. 2004 uzavřené mezi [redacted] jako prodávajícím a žalovanou č. 1 jako kupující. Dále je žalovaná č. 1 vlastníkem budovy bez čp./če, stavba technického vybavení, situované na pozemku p. č. st. [redacted] pozemku p. č. [redacted] v k. ú. [redacted] a to na základě kupní smlouvy ze dne 2. 9. 2004 uzavřené mezi [redacted] jako prodávajícím a žalovanou č. 1 jako kupující. Žalovaná č. 1 je dále vlastníkem pozemku p. č. st. [redacted] v k. ú. [redacted] a to na základě kupní smlouvy uzavřené dne 9. 10. 2018 mezi žalobkyní jako prodávající a žalovanou č. 1 jako kupující. Žalovaná č. 1 je dále vlastníkem pozemku p. č. st. [redacted] v k. ú. [redacted] na kterém je též situována budova ve vlastnictví jiných vlastníků – budova čp. [redacted] přičemž žalovaná č. 1 nabyla vlastnické právo k uvedenému pozemku na základě kupní smlouvy ze dne 2. 9. 2004, uzavřené mezi [redacted] jako prodávajícím a žalovanou č. 1 jako kupující. Spoluvlastníky budovy čp. [redacted] (stavba pro administrativu) a nebytové jednotky č. [redacted], ve které je umístěna výměňková stanice, jsou [redacted] a [redacted] kteří jsou společníky žalované č. 1. [redacted] a [redacted] jsou současně spoluvlastníky pozemku p. č. st. [redacted] na němž je situována budova čp. [redacted] přičemž pozemek p. č. st. [redacted] získal do svého vlastnictví [redacted] narozený [redacted] koupí od prodávající ČZ Strakonice a. s., a to na základě kupní smlouvy ze dne 23. 12. 1997, a to spolu s předmětnou výměňkovou stanicí, spolu s technologickým zařízením pro dodávky tepla a teplé vody s veškerými součástmi a dále teplovody umístěnými na parc. č. [redacted] [redacted] v k. ú. [redacted] obec Strakonice. [redacted] na to disponoval svým takto koupeným vlastnictvím ve prospěch [redacted] a [redacted] Žalovaná č. 1 budovu čp. [redacted] ve Strakonících pronajímá žalované č. 2 na základě Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání ze dne 1. 1. 2014. Žalobce jako podnájemce uzavřel se žalovanou č. 2 jako nájemcem dne 31. 10. 2016 Smlouvu o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání, smlouvu o podnájmu zařízení k výrobě a rozvodu tepla, smlouvu o zajištění provozu, údržbě a opravách zařízení k výrobě a rozvodu tepla, jejímž předmětem je mimo jiné podnájem vnitřní části výměňkové stanice v budově čp. [redacted] na pozemcích p. č. st. [redacted] a [redacted] v k. ú. [redacted] v obci Strakonice a technologického zařízení sloužícího k výrobě tepelné energie a teplovodů vedoucích z výměňkové stanice do vytápěných objektů. Dále žalobce uvedl, že z kupní smlouvy týkající se stavby čp. [redacted] se nepodává, že by žalovaná č. 1 byla i vlastníkem tepelných přípojek do objektů, kam je dodávána teplená energie, t. j. do objektů staveb (bytových domů) čp. [redacted] čp. [redacted] čp. [redacted] čp. [redacted] čp. [redacted] čp. [redacted] čp. [redacted] čp. [redacted] čp. [redacted] čp. [redacted] čp. [redacted] čp. [redacted] a čp. [redacted] v k. ú. [redacted] obec Strakonice. Pokud žalovaná č. 1 není vlastníkem tepelných přípojek, nemohla dát tyto tepelné přípojky jako jejich nevlastních do nájmu žalované č. 2, protože k nim neměla vlastnické nebo užívací právo a žalovaná č. 2 je proto nemohla dát do užívání do podnájmu žalobci. Žalovaná č. 1 ani žalovaná č. 2 přitom nezřídily věcné břemeno dle § 76 odst. 7 energetického zákona umožňující využití cizí nemovitosti nebo její části pro účely umožnění zřízení a provozování rozvodných tepelných zařízení (t. j. včetně tepelných přípojek) na cizích nemovitostech. Dále žalobce uvedl, že předmětná kupní smlouva je absolutně neplatná dle § 39 obč. zákoníku účinného ke dni uzavření kupní smlouvy. Z tohoto důvodu je neplatná i Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání, kterou dne 1. 1. 2014 uzavřeli žalovaná č. 1 jako pronajímatel a žalovaná č. 2 jako nájemce a současně podnájemní smlouva týkající se budovy [redacted] Žalobce uvedl, že absolutní neplatnost předmětné kupní smlouvy vyplývá z § 196 a) obch. zákoníku, neboť kupní cena za budovu čp. [redacted] nebyla stanovena posudkem nezávislého znalce jmenovaného na návrh žalované č. 1 Okresním soudem ve Strakonících. Vzhledem k tomu, že kupní smlouva je absolutně neplatná, nemohla žalovaná č. 1 nabýt vlastnické právo k předmětným nemovitostem, a proto nemohla ani tyto nemovitosti dát

do nájmu žalované č. 2 a žalovaná č. 2 pak nemohla uzavřít podnájemní smlouvu, protože ohledně jejího předmětu disponovala něčím, čím disponovat nemohla. Dále žalobce uvedl, že uzavřel jako podnájemce se žalovanou č. 2 jako nájemcem dne 31. 10. 2016 Smlouvu o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání, smlouvu podnájmu zařízení k výrobě a rozvodu tepla, smlouvu o zajišťování provozů, údržbě a opravách zařízení k výrobě a rozvodu tepla, jejímž předmětem je mimo jiné podnájem vnitřní části výměňkové stanice v budově bez čp./če, stavba technického vybavení postavené na pozemku p. č. st. [redacted] v obci a k. ú. [redacted] a technologického zařízení sloužícího k výrobě tepelné energie a teplovodů vedoucích z výměňkové stanice do vytápěných objektů. Z kupní smlouvy vztahující se k této nemovitosti se však nepodává, že by žalovaná č. 1 byla vlastníkem i tepelných přípojek do objektů, kam je dodávána tepelná energie, t. j. do objektů staveb (bytových domů) čp. [redacted] čp. [redacted] čp. [redacted] čp. [redacted] čp. [redacted] vše v k. ú. a obci [redacted]. Žalovaná č. 1 pak nemohla dát jako jejich nevlastník tyto tepelné přípojky do nájmu žalované č. 2, protože k nim neměla vlastnické nebo užívací právo a žalovaná č. 2 je proto nemohla dát do užívání do podnájmu žalobkyně podnájemní smlouvou. Pokud jde o předmětnou kupní smlouvu i tato je absolutně neplatná dle § 39 obč. zákoníku platného v době uzavření smlouvy pro rozpor s § 196 a) obč. zákoníku, kdy kupní cena za budovu bez čp./če postavené na pozemku p.č. st. [redacted] a za pozemek p. č. st. [redacted] v k. ú. [redacted] nebyla stanovena posudkem nezávislého znalce jmenovaného na návrh žalované č. 1 Okresním soudem ve Strakonících. Nebyla-li tedy kupní cena stanovena na základě posudku znalce, nemohla žalovaná č. 1 nabýt vlastnické právo k předmětným nemovitostem a nemohla proto tyto nemovitosti dát do nájmu žalované č. 2 a žalovaná č. 2 pak nemohla uzavřít podnájemní smlouvu, protože ohledně jejího předmětu disponovala něčím, čím disponovat nemohla. Dále žalobce uvedl, že nabývací právní titul, a tu kupní smlouva z 2. 9. 2004, kterou [redacted] prodal ve prospěch žalované č. 1 pozemek p. č. st. [redacted] v k. ú. [redacted] na kterém je situována budova ve vlastnictví jiných vlastníků, a to budova čp. [redacted] ve které je situována nebytová jednotka – jiný nebytový prostor č. [redacted] ve které je umístěna výměňková stanice, je absolutně neplatný ze stejných důvodů, jak již bylo uvedeno dříve, a to dle § 39 obč. zákoníku pro rozpor s § 196 a) obč. zákoníku. Dále žalobce uvedl, že [redacted] jako pronajímatel pronajal žalované č. 2 nájemní smlouvou ze dne 1. 1. 2014 vnitřní část výměňkové stanice umístěné v nebytové jednotce č. [redacted] – jiný nebytový prostor – sklady a výměňková stanice umístěné v budově čp. [redacted] technologické vybavení výměňkové stanice a teplovod umístěný na pozemcích p. č. [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] to vše v k. ú. [redacted] obec Strakonice, žalované č. 1, která pronajímá žalované č. 2 předmět nájmu popsany ve Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání, kterou dne 1. 1. 2014 uzavřely žalovaná č. 1 jako pronajímatel a žalovaná č. 2 jako nájemce. Žalobce jako podnájemce uzavřel se žalovanou č. 2 jako nájemcem dne 31. 10. 2016 Smlouvu o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání, smlouvu o podnájmu zařízení k výrobě a rozvodu tepla, smlouvu o zajišťování provozu, údržbě a opravách zařízení k výrobě a rozvodu tepla, jejímž předmětem je mimo jiné podnájem vnitřní částí výměňkové stanice v nebytové jednotce č. [redacted] umístěné v budově čp. [redacted] v obci a k. ú. [redacted] a technického zařízení sloužícího k výrobě tepelné energie a teplovodů vedoucích z výměňkové stanice do vytápěných objektů. Z kupní smlouvy týkající se předmětných nemovitostí se však nepodává, že by [redacted] byl vlastníkem i tepelných přípojek do objektů, kam je dodávána tepelná energie, t. j. do objektů staveb (bytových domů) čp. [redacted] čp. [redacted] čp. [redacted] čp. [redacted] v k. ú. [redacted] obec Strakonice, přitom podle rozhodnutí o povolení k trvalému užívání vydaného Městským národním výborem ve Strakonících dne 5. 4. 1983 ZN. 83/To/411 se povoluje trvalé užívání samostatných objektů 13 – parovodní přípojka, 16 – přípojka KA VO. Že parovodní přípojka není součástí teplovodu, se podává z tohoto předmětného rozhodnutí, kde teplovod je označen jako samostatný objekt: „12 – teplovod“. Pak ovšem [redacted] nemohl dát tyto tepelné přípojky do nájmu žalované č. 2, protože k nim neměl vlastnické nebo užívací právo a žalovaná č. 2 je proto nemohla dát do užívání do podnájmu žalobci. Žalobce uvedl, že je neplatná, jak smlouva o nájmu prostoru

sloužícího k podnikání, kterou dne 1. 1. 2014 uzavřeli [redacted] jako pronajímatel a žalovaná č. 2 jako nájemce a následně podnájemní smlouva. Z uvedených důvodů se žalobce domáhá vydání rozhodnutí, jímž bude určeno, že smlouvy o nájmu a podnájmu jsou neplatné, když na určení má naléhavý právní zájem. Uvedl, že dle ustálené judikatury Nejvyššího soudu naléhavý právní zájem na určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je dán tam, kde by bez tohoto určení bylo ohroženo právo žalobce nebo kde by se bez tohoto určení jeho právní postavení stalo nejistým. Žaloba domáhající se určení podle § 80 o. s. ř. nemůže být zpravidla opodstatněna tam, kde lze žalovat na splnění povinnosti. Prokáže-li však žalobce, že má právní zájem na tom, aby bylo určeno určité právo nebo právní poměr, přestože by mohl žalovat přímo na splnění povinnosti, nelze mu určovací žalobu odepřít. Za nedovolenou lze považovat určovací žalobu jen tam, kde by nesloužila potřebám praktického života, nýbrž jen ke zbytečnému rozmnožování sporů. Jestliže se určením, že tu právní vztah nebo právo je či není, vytvoří pevný právní základ pro právní vztahy účastníků sporu a předejde se tak žalobě o plnění, je určovací žaloba přípustná i přesto, že je možná také žaloba na splnění povinnosti.

2. Žalovaná č. 2 ve svém vyjádření uvedla, že se žalobou nesouhlasí a navrhla její zamítnutí. Uvedla, že podání předmětné žaloby je dalším z řady předem připravených kroků žalobce na ekonomickou likvidaci žalovaného a případně i dalších společností spolupracujících se žalovanou, k čemuž využívá žalobce vedle pokračujícího neplacení faktur za pronajatý majetek i postupy v rozporu s pravidly hospodářské soutěže, zavádějící a lživou argumentaci ke státním orgánům (finanční úřad, energetický regulační úřad, Policie ČR) a podávání obstrukčních soudních žalob při návrhu na zahájení správních řízení. Žalovaná uvedla, že žalobce a žalovaná našli shodu ohledně smluvních podmínek a uzavřeli spolu dne 31. 10. 2016 tři podnájemní Smlouvy s účinností od 1. 1. 2017, a to Smlouvu o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání, Smlouvu o podnájmu zařízení k výrobě a rozvodu tepla, Smlouvu o zajišťování provozu, údržbě a opravách zařízení k výrobě a rozvodu tepla týkající se výměňkové stanice Povážská 523, dále Smlouvu o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání, Smlouvu o podnájmu zařízení k výrobě a rozvodu tepla, Smlouvu o zajišťování provozu, údržbě a opravách zařízení k výrobě a rozvodu tepla týkající se výměňkové stanice Povážská 524 a dále Smlouvu o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání, Smlouvu o podnájmu zařízení k výrobě a rozvodu tepla, Smlouvu o zajišťování provozu, údržbě a opravách zařízení k výrobě a rozvodu tepla týkající se výměňkové stanice Dubského. Zajištění dlouhodobého pronájmu v důsledku uzavření podnájemních smluv znamenalo pro žalobce významné zlepšení jeho postavení v obci Strakonice co by dodavatele tepla, o což žalobce dlouhodobě usiloval. Žalobce si před uzavřením podnájemních smluv prověřoval existenci vlastnického práva k tepelné rozvodnému systému, od kterého je odvozené užívací právo žalované, tzn. její oprávnění dát předmětný majetek do podnájmu žalobci. Po podpisu podnájemních smluv byla spolupráce mezi žalovanou a žalobcem v průběhu let 2017 a 2018 bezproblémová a žalobce hradil nájemné v plné výši dle podnájemních smluv. Kvalita spolupráce se však rapidně zhoršila počátkem roku 2019, kdy se v podniku žalobce v pozici vrcholných manažerů vyměnilo vedení a žalobce začal, bez jakéhokoliv předchozího upozornění a bez jakéhokoliv zavinění žalované, soustavně hrubě porušovat smluvní podmínky spolupráce tím, že za užívání všech pronajatých zařízení přestal platit smluvené úhrady, zatím co všechna rozvodná zařízení dále využíval a odběratelům dále fakturoval svým jménem spotřebovanou tepelnou energii a teplou užitkovou vodu. Situace došla až k soudnímu řízení zahájenému žalovanou proti žalobci, které nyní probíhá a ve kterém žalovaná požaduje úhradu svých pohledávek od žalobce. V řízení, které probíhá u Okresního soudu ve Strakonici pod č. j. 6C 116/2019, dosud meritorně rozhodnuto nebylo. Žalovaná dále uvedla, že následně dne 26. 6. 2019 v souladu se smluvním ujednáním vypověděla podnájemní smlouvu týkající se výměňkové stanice Povážská 523 pro neplacení nájemného žalobcem. Žalovaná pak dne 29. 10. 2020 vypověděla ze stejného důvodu rovněž podnájemní smlouvu týkající se výměňkové stanice Povážská 524 a dne 29. 12. 2020 podnájemní smlouvu týkající se výměňkové stanice Dubského 1989 (výpovědní lhůty u posledních dvou zmíněných smluv prozatím běží). Platnost výpovědi

Shodu s prvopisem potvrzuje Šárka Smolová.

podnájemní smlouvy týkající se výměňkové stanice Povážská 523 následně začal žalobce zpochybňovat podáním určovací žaloby sp. zn. 7C 36/2020 k podepsanému soudu. Žalobce se domáhal určení neplatnosti výpovědi podnájemní smlouvy, když zároveň žalobce vycházel z platnosti samotné podnájemní smlouvy a tedy z dispozičního oprávnění žalované nakládat s tepelně rozvodným zařízením, neboť toto oprávnění je odvozené od vlastnictví tepelně rozvodného systému ze strany společnosti Paltop s. r. o. Podepsaný soud dne 19. 5. 2020 určovací žalobu zamítl, přičemž proti tomuto rozsudku žalobce podal odvolání a následně v říjnu 2020 vzal svou žalobu zpět krátce před jednáním u Krajského soudu v Českých Budějovicích. Žalobce současně, kdy ještě běželo řízení sp. zn. 7C 36/2020, se začal označovat za vedlejšího účastníka v řízení sp. zn. 4C 58/2020, které je vedeno u Okresního soudu ve Strakonici a které je zahájeno ze strany Města Strakonice, přičemž v tomto řízení žalobce aktivně podporuje Město Strakonice ve snaze dosáhnout soudního určovacího výroku o tom, že Paltop s. r. o. není vlastníkem tepelně rozvodných systémů, které byly předmětem podnájemních smluv uzavřených mezi žalobcem a žalovanou, respektive, že vlastníkem části dotčených tepelně rozvodných systémů je Město Strakonice z titulu vlastnictví pozemků. Žalovaná uvedla, že v rámci žaloby sp. zn. 7C 36/2020 tedy žalobce nijak nezpochybňoval vlastnictví tepelně rozvodného systému ze strany společnosti Paltop s. r. o., protože o tento předpoklad opíral svůj požadavek na určení neplatnosti výpovědi podnájemní smlouvy, avšak v rámci žaloby pod sp. zn. 4C 58/2020 předkládá žalobce z pozice vedlejšího účastníka na straně žalobce zcela opačné tvrzení. Žalobce tak v rámci svých procesních podání předkládá soudům či správním úřadům různá tvrzení o vlastnictví teplovodů, která podle povahy daného řízení účelově upravuje a přizpůsobuje k dosažení požadovaného účelu řízení. Dochází tak ke zcela zjevnému zneužití práva, k procesní šikaně žalované a k obcházení zákona žalobcem. Dále žalovaná uvedla, že se domnívá, že smyslem určovací žaloby je snaha vést meritorní jednání pouze ve věcech, ve kterých nárokové soudní určení reálně může vyřešit spornou situaci mezi účastníky řízení a mít faktický dopad do jejich právních vztahů. Z konstantní judikatury Nejvyššího soudu České republiky a Ústavního soudu České republiky vyplývá, že určovací žaloba má smysl a je soudně projednatelná pouze v případech, že její pomocí lze odstranit stav ohrožení práva či eliminovat právní nejistotu a současně odpovídající nápravy/ochrany nelze dosáhnout jinak. Žalovaná uvedla, že žalobce nemá naléhavý právní zájem na žalobě, pokud nejsou kumulativně splněny podmínky, a to že žaloba je podána preventivně k odstranění právní nejistoty či odstranění ohrožení práva, že dotčeného nároku se nelze domoci jinak a že požadované soudní určení bude představovat finální vyřešení sporu. V rámci úvahy o preventivní funkci žaloby nelze opomenout, že žalobce do jím zpochybňovaného (vlastnického) práva již zasahuje (užíváním tepelně rozvodných systémů). Žalovaná se navíc již domáhá dlužných pohledávek z podnájemních smluv proti žalobci (sp. zn. 6C 116/2019) a žalobce navíc vystupuje jako vedlejší účastník v probíhajícím řízení o vlastnictví teplovodu (sp. zn. 4C 58/2020). V obou těchto řízeních jak vyplývá z podstaty v nich uplatněných nároků bude soud řešit otázku platnosti smluv, respektive existenci vlastnického práva k tepelně rozvodným systémům a neexistuje jediný rozumný důvod, proč by její řešení mělo být přesouváno i do tohoto řízení. Dle názoru žalované žaloba v této věci postrádá preventivní charakter, neboť neslouží potřebám praktického života, nýbrž vede jen k dalšímu (zbytečnému) množení sporů mezi účastníky.

3. Žalovaná č. 1 ve svém vyjádření uvedla, že se žalobou nesouhlasí, nárok uplatněný v žalobě zcela neuznává. Uvedla, že žaloba je projevem účelového množení sporů, přičemž na této žalobě nemá žalobce naléhavý právní zájem. Ve svém vyjádření se ztotožnila se skutečnostmi, které uvedla žalovaná č. 2. Dále žalovaná uvedla, že žalobce ve své žalobě vychází z premisy, podle níž – jestliže je absolutně neplatnou kupní smlouva, potom je neplatná i smlouva o nájmu, respektive podnájemní smlouva na ně navazující. Žalovaná uvedla, že tento právní závěr není bez dalšího správný, a to zejména ve vztahu mezi platností kupních smluv a platností nájemních smluv, kterou má být do nájmu dáвана věc (nemovitosti – výměňkové stanice, pozemky a teplovody), nebo části takových nemovitostí, ohledně nichž byly kupní smlouvy uzavřeny. Na prvním místě je

Shodu s prvopisem potvrzuje Šárka Smolová.



nutno rozlišit právní režimy obou smluvních vztahů, kdy zatím co kupní smlouvy se posuzují podle občanského zákoníku č. 40/1964 ve znění pozdějších předpisů, na nájemní smlouvy ze dne 1. 1. 2014 již plně dopadá nová kodifikace civilního práva, jak byla provedena zákonem č. 89/2012 Sb., která výslovně stanoví zásadu preference platnosti smlouvy a pro absolutní neplatnost právních jednání vymezuje pouze poměrně úzký prostor jako výjimku z pravidla, kterou je neplatnost relativní. Žalovaná uvedla, že pokud jde o neplatnost dle § 580 nového občanského zákoníku, jedná se neplatnost relativní, přičemž osobou oprávněnou vznést námitku neplatnosti by byla žalovaná č. 2, která však námitku nevznesla, naopak od počátku smlouvy považovala a považuje za platné a tyto dodržuje. Pokud jde o § 196 a) obchodního zákoníku je pro posouzení věci lhostejná otázka aplikace § 196 a) obchodního zákoníku, které se domáhá žalobce, nicméně žalovaná si dovoluje upozornit, že i kdyby předmětem posuzování mělo být to, zda-li je naplněna hypotéza neplatnosti ex § 196 a) obchodního zákoníku, je na základě konstantní judikatury opodstatněn závěr, že nikoli. Po formální stránce na obchod, jakým bylo uzavření kupních smluv v roce 2004, jímž prodávající – společník žalovaného 1 převáděl na žalovaného 1 nemovitosti v hodnotě převyšující několikanásobně základní kapitál společnosti, ustanovení § 196 a) obch. zákoníku dopadalo a strany měly povinnost dle něj postupovat. Nicméně byla-li ve smlouvě o převodu majetku podléhající ustanovení § 196 a) odst. 3 obchodního zákoníku sjednána cena pro společnost výhodnější, není tato smlouva neplatná, jen proto, že cena nebyla stanovena na základě posudku znalce jmenovaného soudem. Žalovaná č. 1 je v případě potřeby připravena na žádost soudu prokázat, že cena dle kupních smluv z roku 2004 odpovídala obvyklé hodnotě předmětu koupě, respektive byla dokonce nižší, což dokládají znalecké posudky, které byly zpracovány při převodech předmětu prodeje, a proto není důvod pro aplikaci absolutní neplatnosti ex § 196 a) obchodního zákoníku. Rovněž žalovaná č. 1 uvedla, že žalobce nemá na určovací žalobě naléhavý právní zájem. Navrhla tedy, aby žaloba byla zamítnuta.

Žalobce následně uvedl, že uzavřel jako podnájemce se žalovanou č. 2 jako nájemcem dne 31. 10. 2016 smlouvu o podnájmu, jejímž předmětem je mimo jiné podnájem výměňkové stanice 523 a navazujícího teplovodu (dále také „podnájemní smlouva 523“), smlouvu o podnájmu, jejímž předmětem je podnájem výměňkové stanice 524 a navazujícího teplovodu (dále také podnájemní smlouva 524) a smlouvu o podnájmu, jejímž předmětem je mimo jiné podnájem výměňkové stanice 1989 a navazujícího teplovodu (dále také podnájemní smlouva 1989). Podnájem předmětu podnájmu podle podnájemních smluv začal dne 1. 1. 2017. Vlastníkem výměňkové stanice 523 a výměňkové stanice 1989 je žalovaná 1, a to na základě kupních smluv ze dne 2. 9. 2004 uzavřených mezi [redacted] jako prodávajícím a společností Paltop jako kupující, přičemž prodávající odvozuje své vlastnické právo z kupní smlouvy uzavřené se společností ČZ Strakonice a. s. (dále také kupní smlouvy 523 a 1989). Žalovaná 1 pronajímá výměňkovou stanici 523 a výměňkovou stanici 1989 žalované 2 na základě nájemních smluv ze dne 1. 1. 2014 (dále také nájemní smlouvy 523 a 1989). Vlastníky výměňkové stanice 524 jsou každý z ideální poloviny [redacted] a [redacted], a to na základě kupní smlouvy uzavřené mezi [redacted] jako prodávajícím a [redacted] a [redacted] jako kupujícími, přičemž prodávající odvozuje své vlastnické právo z kupní smlouvy ze dne 23. 12. 1997 uzavřené se společností ČZ Strakonice a. s. (dále také kupní smlouva 524). [redacted] a [redacted] pronajímají výměňkovou stanici 524 žalované 1 na základě smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání ze dne 20. 12. 2015, která ji dále pronajímá žalované 2 (dále také nájemní smlouva 524). Žalobce vyrábí teplo a tepelnou energii. Žalobce vlastní teplovodní rozvody, jež vedou teplou vodu přímo do předmětných výměňkových stanic (tzv. primární okruh). Žalobce byl v předmětném období majitelem licence pro rozvod tepelné energie v lokalitách za předmětnými výměňkovými stanicemi včetně výměňkové stanice 523. Prostřednictvím teplovodů vedoucích za výměňkovou stanicí 523 dodávala a za výměňkovou stanicí 524 a výměňkovou stanicí 1989 stále dodává teplo konečným spotřebitelům – společenstvím vlastníků jednotek v bytových domech v daných lokalitách. Protože podnájemní

Shodu s prvopisem potvrzuje Šárka Smolová.

smlouvy trpěly níže uvedenými vadami, zejména podnájemné bylo stanoveno v pro žalobce rdousící výši, vyústila tato ekonomicky neúnosná situace v neschopnost žalobce podnájemné řádně a včas platit. Žalobce z důvodu splnění povinnosti péče řádného hospodáře se snažil o narovnání vztahů s pronajímatelem - žalovanou 2. K dohodě nedošlo a žalovaná 2 vypověděla v průběhu doby všechny podnájemní smlouvy. S věcí souvisí řada dalších soudních a správních sporů. Dále žalobce uvedl, že žalovaná 1 vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 12. 10. 1998. Jejími společníky v předmětném období byli [redacted] a [redacted] a [redacted] jsou zároveň jednateli společnosti. Žalovaná 2 vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 7. 1. 1998. Jejími společníky jsou [redacted] a [redacted] jednatel společnosti je [redacted]. Žalované jsou tedy personálně propojené, a to jak vlastnický, tak i výkonnými orgány. Jedná se tedy o jinak spojené osoby dle § 23 zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů. Fakticky jsou ovládány bratry [redacted] a [redacted] a vše včetně rozhodování o předmětu a výši nájmu, je plně v jejich moci. Dále žalobce uvedl, že neplatnost podnájemních smluv spatřuje v jejich neurčitosti, přičemž tato neurčitost se týká nájemného. Na základě podnájemní smlouvy 523 měla žalovaná platit roční nájemné ve výši 870 000, na základě podnájemní smlouvy 524 ve výši 700 000 a na základě podnájemní smlouvy 989 ve výši 930 000 (dále též podnájemné). K odůvodnění výše podnájemného je k dispozici znalecký posudek č. 4/19 zpracovaný znalcem Ing. Jaroslavem Winklerem. Ze znaleckého posudku plyne, že podnájemné obsahuje vlastní nájemné, mzdy, úhradu za opravy, údržbu, výrobní a správní režii a přiměřený zisk, součtem tedy 2 779 720 Kč za rok, což je vyšší částka než součet podnájemného. Podnájemné dle článku 5 podnájemních smluv je výslovně označeno jako nájemné a gramaticky, logicky a systematicky navazuje na předchozí články, které neobsahují žádnou zmínku o dělení podnájemného na vlastní nájem, mzdy, úhradu za opravy, údržbu, výrobní a správní režii, ani o přiměřeném zisku. Podnájemné proto nelze dělit na vlastní nájemné a ostatní shora jmenované složky. Podnájemní smlouvy se skládají z vícero samostatných smluv, a to smluv o podnájmu a smluv o provozu. Ze smluv není vůbec jasné, jaká výše plnění z celkového podnájemného připadá na podnájem prostoru, jaká na podnájem zařízení. V takovém případě lze dovodit, že provoz, údržba a opravy jsou poskytovány bezúplatně. Žalovaná 2 z titulu provozu, údržby a opravy fakturovala samostatnými fakturami, které nemají nic společného s podnájemným. V daném případě není zřejmé, zda za provoz, údržbu a opravy zajišťované žalovanou ji náleží samostatná odměna, či zda jsou náklady na tyto činnosti zahrnuté v podnájemném. Dále žalobce spatřuje neplatnost podnájemních smluv pro rozpor výše podnájemného s dobrými mravy a cenovými předpisy. Žalobce uvedl, že dle jeho zjištění činí roční výše nájemného dle nájemní smlouvy 523 částku 193 200 Kč, přičemž roční podnájemné činí 870 000 Kč, tedy částku o 450 % vyšší než činí nájemné. Ohledně nájemních smluv 524 a 1989 žalobkyně nezjistila výši nájemného, nicméně předpokládá, že půjde o obdobný nepřiměřený rozdíl mezi nájemným a podnájemným. Žalobce uvedl, že v době podpisu podnájemních smluv neměl jinou možnost, jak dodávat teplo koncovým zákazníkům za předmětnými výměňkovými stanicemi. Žalovaná 2 byla ve smyslu § 2 odst. 4 zákona o cenách ve výhodnějším hospodářském postavení vůči žalobkyni, když nebyla vystavena podstatné cenové soutěži. Žalovaná 2 proto mohla zneužít a také zneužila svého výhodnějšího postavení na trhu a získávala nepřiměřený majetkový prospěch z titulu výběru podnájemného dle podnájemních smluv, protože předmětné podnájemné jí přináší nepřiměřený zisk získaný na základě uplatnění vyšší ceny oproti obvyklé ceně, která má a musí mít základ ve výši nájemného zvýšeného o přiměřený zisk. Žalobce uvedl, že vyrábí a dodává konečným spotřebitelům tepelnou energii, a to za regulovanou cenu, při jejímž určení musí ex lege přihlížet i k parametrům a složkám určeným právními předpisy. Podnájemné, které žalobce platil dle podnájemních smluv, není a nemohlo být pro kalkulaci ceny tepla konečným zákazníkům ze strany ERU v celé své výši uznatelné. Rozdíl mezi uznatelnými náklady za podnájem do ceny tepla a platbou dle podnájemních smluv činí 55 a více %, když žalobce může a mohl do kalkulace ceny tepla zahrnout pouze náklady za roční podnájemné, maximálně 60 Kč za gigajoul. Takové uzavření podnájemních smluv vedlo

Shodu s prvopisem potvrzuje Šárka Smolová.

k hospodářské ztrátě žalobce. Ze strany žalované se jednalo o jednání odporující cenovým předpisům a nebo o jednání contra bonos mores. Žalobce dále uvedl, že neplatnost podnájemních smluv spatřuje v obcházení zákona žalovanými a jednání žalobce v omylu. V době uzavírání podnájemních smluv jednal žalobce na základě právních informací prostřednictvím stejného právního zástupce, který zároveň zastupoval žalované i žalobce, a to Mgr. Miloslava Tuháčka. Žalobce, za kterého podnájemní smlouvy podepisoval Mgr. [REDAKCE] a Ing. [REDAKCE] kteří jsou právními laiky, proto při sjednávání a uzavírání podnájemních smluv využil znalostí a služeb advokáta. Ten měl se znalostí vstupních informací a práva seznat, že sjednané podnájemné odporuje cenové regulaci a žalobce upozornit na vady kupních a nájemních smluv a smluvní strany upozornit na to, že v důsledku těchto vad může být akcesorický podnájemní vztah neplatný. Žalobce uvedl, že by podnájemní smlouvy nikdy nepodepsal, pokud by věděl, že nebude možné podnájemné ve sjednané výši jako oprávněný náklad započíst do ceny tepelné energie. Je tedy zřejmé, že žalobce jednal v omylu na základě informací od advokáta Mgr. Tuháčka. Další neplatnost nájemních smluv spatřuje žalobce v nepřiměřenosti a asymetričnosti ustanovení o smluvní pokutě. Dále žalobce uvedl, že neplatnost podnájemních a nájemních smluv, jak již dříve bylo uvedeno, spatřuje v důvodu absence vlastnictví (části) předmětu nájmu a podnájmu z důvodu neexistence nabývacího titulu. Soud by v rámci předběžné otázky měl zvážit, zda vlastníkem teplovodu je či není vlastník pozemku (t. j. zda půjde podle starého o. z. o příslušenství nemovitosti, ve které teplovod leží) či zda v případě přípojky je či není vlastníkem konečný odběratel dle § odst. 2 písm. c) bod 15 energetického zákona (t. j. zda jde o vlastnictví osob, které spoluvlastní bytové domy a související nemovitosti), popřípadě, aby soud určil, že pro předmětné řízení postačí vyřešení této předběžné otázky v tom smyslu, zda existuje alespoň část teplovodu, který je předmětem podnájemních a nájemních smluv, jejichž vlastníkem není společnost Paltop ani [REDAKCE] a [REDAKCE]. Dále žalobce uvedl, že jak již bylo dříve uvedeno, spatřuje neplatnost kupních, potažmo nájemních a podnájemních smluv z důvodu rozporu s § 196 a obchodního zákoníku. Neplatnost nájemních a podnájemních smluv pak žalobce spatřuje i pro porušení daňových předpisů, konkrétně jde o § 23 odst. 7 b) bod 2 zákona o daních z příjmů. Dále žalobce uvedl, že připouští, že ve sporu, který řešil nadepsaný soud pod sp. zn. 7C 36/2020 používal argumentaci nekonzistentní z dnešní uvedenou argumentací. Ve zpětvzetí žaloby v tomto sporu výslovně uvedl, že v průběhu řízení zvážil veškeré hmotněprávní a procesněprávní možnosti a vzhledem k průběhu souvisejících soudních jednání, zejména řízení vedeného pod sp. zn. 4C 58/2020 a 6C 116/2019, ze kterých lze usuzovat, že samotná nájemní smlouva je neplatná a tedy i podnájemní smlouva, má již za to, že výsledek řízení je nejistý a případné náklady pramenící z dalšího sporu by byly nadměrně vysoké. Tím uvedl svou argumentaci do souladu.

4. Žalované následně uvedly, že nesouhlasí s tvrzením žalobce ohledně neplatnosti nájemních a podnájemních smluv. Nesouhlasí s námitkou, že by podnájemní smlouvy byly neplatné z důvodu neurčitosti. Funkční propojení jednotlivých částí podnájemních smluv a i praktická závislost jedné na druhé je z právního jednání zřejmá, takže stěží je možno uvažovat o tom, že bude platnou pouze některá z těchto částí. Důvodem tohoto komplexního posouzení je faktická propojenost plnění, kdy zajištění provozu, údržby a oprav má pro žalobce jako podnájemce význam pouze tehdy, pokud má zároveň v pronájmu zařízení k výrobě a rozvodu tepla, potažmo též výměník. Nesouhlasí ani s námitkou rozporu výše podnájemného s dobrými mravy a cenovými předpisy. Pokud jde o neplatnost právního jednání dle § 580 odst. 1 obč. zákoníku, jedná se o neplatnost relativní, kterou je možné uplatnit v promlčecí lhůtě, která je 3letá, již uběhla a proto žalovaní namítají promlčení takového práva. Pokud jde o neustálé opakování argumentů žalobce o tom, že výše nájmu požadovaná žalovaným 2 odporuje cenovým předpisům, je nutno zdůraznit, že ve vztahu mezi žalovaným 2 jako podnajímatelem zařízení a žalobcem jako podnájemcem k žádné zákonné regulaci cen nedochází. Pokud se žalobce dovolává cenové regulace, jedná se pouze o ceny, které žalobce účtuje koncovým zákazníkům (spotřebitelům). Nesouhlasí ani s námitkou obcházení zákona a jednání v omylu. Z předložených

tvrzení v žádném případě neplatí, že advokát Tuháček musel jednat ke škodě žalobce a ve prospěch žalovaných, jak ve svém vyjádření žalobce bez jakéhokoliv důkazu tvrdí. Žalovaná 2 neměla důvod jakoukoliv cenovou regulaci obcházet z jednoduchého důvodu, a to že na ni žádná cenová regulace v daném případě nedopadala. Dále žalované uvedly, že nesouhlasí ani s námitkou nepřiměřenosti a asymetričnosti ustanovení o smluvní pokutě. K námitce absence vlastnictví předmětu nájmu či podnájmu z důvodu neexistence nabývacího titulu a rozporu s § 196 a) obchodního zákoníku se žalované již vyjadřovaly a rovněž s touto námitkou nesouhlasí. Žalované uvedly, že dle jejich názoru není možno platnost nájmních smluv uzavřených mezi oběma žalovanými zpochybňovat, neboť nejenže podle nich bylo fakticky po dobu více než 6 let plněno, ale zejména ať už žalovaná 1 jednala jako vlastníka předmětu nájmu nebo jako nepřímý zástupce vlastníka předmětu nájmu, obě alternativy garantují práva nájemce (žalované 2) v plném rozsahu a tedy nenáleží žalobci jako podnájemci zpochybňovat platnost nájmních a podnájmních smluv. Žalované uvedly, že nesouhlasí ani s námitkou neplatnosti pro rozpor s daňovými předpisy. Dle názoru žalovaných daňové předpisy neposuzují to, zda výnosy jednoho subjektu jsou v relaci k výnosu jiného subjektu, ale pouze to, zda výnosy kohokoliv jsou řádně zdaněny. Dále žalované uvedly, že obdobné vyjádření založila žalovaná 2 do řízení na plnění, které je vedeno pod sp. zn. 6C 116/2019, ve kterém žalovaná 2 žaluje dlužné pohledávky z podnájmních smluv proti žalobci. Žalované se domnívají, že paralelní vedení sporů o platnost smluv je poškození, neboť účelovým vedením předmětného řízení je žalobcem závěrně oddalováno meritorní rozhodnutí v původním řízení o dlužné pohledávky vedené pod sp. zn. 6C 116/2019 (poukazování na řešení předběžné otázky v předmětném řízení). Vedení paralelních sporů o totožné otázky je dle názoru žalovaných i v rozporu se zásadou hospodárnosti zakotvené v § 6 o. s. ř. Další pokračování tohoto řízení postrádá preventivní charakter vzhledem k projednávané problematice, neboť neslouží k potřebám praktického života, ale vede jen k dalšímu množení sporů mezi účastníky, když už spor, kde se předmětná problematika projednává, u nadepsaného soudu běží od roku 2019. Navrhují tedy, aby žaloba byla zamítnuta, a to pro zjevnou nedůvodnost a pro absenci naléhavého právního zájmu na požadovaném určení.

5. Vzhledem k tomu, že žalobce se domáhá vydání rozhodnutí, jímž bude určena neplatnost nájmních a podnájmních smluv ve výroku uvedených, zabýval se soud nejprve otázkou, zda žalobce má na tomto určení naléhavý právní zájem ve smyslu § 80 o. s. ř., podle něhož určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, se lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem. Obecně lze říci, že naléhavý právní zájem na určení jedán tehdy, bylo-li by ohroženo právo žalobce nebo stalo-li by se bez tohoto určení právní postavení žalobce nejistým. Předmětem určovací žaloby obecně může být pouze existence či neexistence právního poměru nebo práva. Žaloba na určení existence jednotlivých právních skutečností není zpravidla způsobilá sjednat pevný základ pro právní vztahy procesních stran a nemůže tak sloužit k předcházení dalším sporům. Procesní nárok na určení pouhé právní skutečnosti tak zásadně není, nestanoví-li tak zákon. Zpravidla nebude mít žalobce naléhavý právní zájem na určení tam, kde lze žalovat na plnění. Nejistým by se postavení žalobce mohlo stát tehdy, pokud by žalobci hrozilo uplatnění povinnosti, jejíž existenci popírá. V daném případě bylo zjištěno, že u Okresního soudu ve Strakoncích jsou vedena již dvě řízení mezi účastníky tohoto sporu, a to o určení vlastnictví k části předmětu podnájmních smluv (teplovodům), byť zde žalobce vystupuje jako vedlejší účastník na straně žalobce, a dále řízení o placení podnájmného. Naléhavý právní zájem při určovací žalobě je dán tedy tehdy, pokud se předejde dalším sporům, zejména sporům o plnění. V posuzovaném případě však žaloba dle názoru soudu žádné preventivní účinky nemá, nelze říci, že by byla zárukou pro odvrácení budoucích sporů. Naopak otázka planosti a neplatnosti nájmních, podnájmních smluv se řeší jako předběžná otázka v řízení o plnění, které je již vedeno u zdejšího soudu pod sp. zn. 6C 116/2019. S ohledem na to, že soud nedospěl k závěru, že by žalobce měl naléhavý právní zájem na určení neplatnosti nájmních a podnájmních smluv, byla žaloba zamítnuta, aniž by se soud zabýval věcí samou. Soud při svém rozhodování vyšel z rozhodnutí Nejvyššího soudu, a to 22 Cdo 2147/99, 30 Cdo 2027/2008, 20

Cdo 2948/2000, 28 Cdo 2908/2016, 26 Cdo 522/2015, 3 Cdon 1338/96, 26 Cdo 644/2011, 30 Cdo 4101/2016, 26 Cdo 869/2004, 30 Cdo 1121/2011, 26 Cdo 1391/2004, 22 Cdo 4366/2015, 21 Cdo 2494/2010 a Ústavního soudu IV. ÚS 37/2000.

6. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 o. s. ř., podle něhož úspěšný účastník má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů řízení. Vzhledem k tomu, že žalované byly plně úspěšné, mají právo na náhradu nákladů řízení. Soud žalované 1 na náhradě nákladů řízení přiznal odměnu za právní zastoupení za 4 úkony právní pomoci, a to za vyjádření ze dne 6. 4. 2021, dále za společné vyjádření ze dne 7. 6. 2021 a ze dne 14. 6. 2021 a účast při jednání dne 16. 6. 2021, za 1 úkon právní pomoci po 3 100 Kč, při společném zastupování po 2 480 Kč - dle § 7 bod 5, dle 9 odst. 4 písm. b) a dle § 12 odst. 4 zákona č. 177/1996 Sb. v platném znění se 4 režijními paušály po 300 Kč, vše zvýšeno o 21 % DPH ve výši 2 465 Kč. Celkem tedy 14 205 Kč. Žalované č. 2 soud na náhradě nákladů řízení přiznal odměnu za právní zastoupení, a to za 4 úkony právní pomoci, a to vyjádření ze dne 8. 2. 2021, dále společné vyjádření ze dne 14. 6. 2021 a ze dne 7. 6. 2021 a účast při jednání dne 16. 6. 2021 za 1 úkon právní pomoci po 3 100 Kč, při společném úkonu 2 480, se 4 režijními paušály po 300 Kč, celkem 11 740 Kč vše zvýšeno o 21 % DPH ve výši 2 465 Kč, celkem tedy 14 205 Kč.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku je přípustné odvolání do 15 dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím soudu podepsaného.

Nebude-li povinnost uložená tímto rozsudkem splněna řádně a včas, může se oprávněný domáhat soudního výkonu rozhodnutí.

Strakonice dne 16. června 2021

Mgr. Dana Chromá v. r.  
samosoudkyně



## USNESENÍ

Okresní soud ve Strakonících rozhodl samosoudkyně Mgr. Danou Chromou ve věci

žalobce: **Společenství vlastníků pro dům čp. 262, IČO 28069579**  
sídlem Povážská 262, 386 01 Strakonice – Přední Ptákovice  
zastoupený advokátem JUDr.et.Ing. Petrem Petržilkem, Ph.D.  
sídlem Dvořákova 1624, 250 82 Úvaly

proti  
žalovanému: **Paltop, s.r.o., IČO 25182889**  
sídlem Povážská 524, 386 01 Strakonice - Přední Ptákovice  
zastoupený advokátem Mgr. Ing. Ondřejem Tomšíkem  
sídlem Jana Přibíka 950/9, 190 00 Praha 9

### o určení vlastnictví k teplovodu

takto:

- I. Řízení se zastavuje.
- II. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému na náhradu nákladů řízení 10 000 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto usnesení k rukám právního zástupce žalovaného Mgr. Ing. Ondřeje Tomšíka.
- III. Žalobci se vrací zaplacený soudní poplatek ve výši 8 000 Kč.

### Odůvodnění:

1. Žalobce navrhoval vydání rozhodnutí, jímž bude určeno, že je vlastníkem rozvodného tepelného zařízení tvořeného tepelnou přípojkou, kterou se tepelná energie dopravuje a dodává k dalšímu využití do bytového domu čp. ■■■■ nacházejícího se na pozemku p. č. st. ■■■■ a která je situována v pozemcích p. č. ■■■■ a p. č. ■■■■ to vše v obci Strakonice v k. ú. ■■■■ a současně, aby bylo určeno, že žalovaný vlastníkem tohoto rozvodného tepelného zařízení není.
2. Žalovaný ve svém vyjádření z důvodů uvedených v tomto vyjádření uvedl, že se žalobou nesouhlasí a navrhl její zamítnutí.
3. V průběhu řízení ještě před tím, než začalo jednání ve věci samé, vzal žalobce žalobu v plném rozsahu zpět a současně navrhl, aby o náhradě nákladů řízení mezi účastníky bylo rozhodnuto podle § 150 o. s. ř.
4. S ohledem na zpětvzetí žaloby soud řízení podle 96 odst. 1, 2 o. s. ř. zastavil.
5. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 146 odst. 2 věta první o. s. ř., když soud neshledal důvody pro rozhodnutí o náhradě nákladů řízení dle § 150 o. s. ř. S ohledem na uvedené má právo na náhradu nákladů řízení žalovaný. Náklady řízení žalovaného jsou představovány odměnou za právní zastoupení, a to za 3 úkony právní pomoci dle § 9 odst. 4 písm. b) o. s. ř. po 3 100 Kč (převzetí a příprava zastoupení, vyjádření ve věci, účast u jednání) se 3 režijními paušály po 300 Kč, vše zvýšeno o 21% DPH ve výši 2 142 Kč. Odměna za právní zastoupení tedy činí 12 342 Kč. Další náklady jsou pak představovány cestovným a náhradou za ztrátu času. Vzhledem k tomu, že žalovaný na náhradě nákladů řízení požadoval pouze částku 10 000 Kč, byla žalovanému tato částka přiznána.

Shodu s prvopisem potvrzuje Šárka Smolová.

6. O vrácení soudního poplatku bylo rozhodnuto podle § 10 odst. 3 zákona č. 549/1991 Sb. v platném znění, podle něhož soud vrátí z účtu soudu i zaplacený poplatek za řízení, který je splatný podáním návrhu na zahájení řízení snížený o 20 %, nejméně však o 1 000 Kč bylo-li řízení zastaveno před prvním jednáním. Vzhledem k tomu, že žalobce zaplatil soudní poplatek ve výši 10 000 Kč, rozhodl soud v souladu s citovaným ustanovením o vrácení částky 8 000 Kč. Tato částka bude vrácena po právní moci tohoto usnesení.

**Poučení:**

Proti tomuto usnesení je přípustné odvolání do 15 dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím soudu podepsaného.

Strakonice dne 23. července 2021

Mgr. Dana Chromá v. r.  
samosoudkyně