



ČESKÁ REPUBLIKA  
ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Petra Šebka a soudců Mgr. Jana Jiráska, Ph.D., a JUDr. Terezy Matuškové ve věci

žalobců: **Ing. R. T.**  
bytem X  
zastoupený advokátkou JUDr. Sášou Navrátilovou, MBA, LL.M.  
sídlem Zatloukalova 397/35 Brno

proti  
žalovanému: **Krajský úřad Jihomoravského kraje**  
sídlem Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 7. 3. 2024, č. j. JMK 35338/2024,

**takto:**

- I. Rozhodnutí Krajského úřadu Jihomoravského kraje ze dne 7. 3. 2024, č. j. JMK 35338/2024, se ruší a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen nahradit žalobci náklady řízení ve výši 11 228 Kč do třiceti dnů od právní moci rozsudku k rukám advokátky JUDr. Sáši Navrátilové, MBA, LL.M.

## Odůvodnění:

### I. Vymezení věci

1. Žalobce se podanou žalobou domáhá zrušení rozhodnutí žalovaného, kterým bylo potvrzeno rozhodnutí Obecního úřadu Lipůvka ze dne 24. 11. 2023, č. j. LIPU482/2023. Obecní úřad nevyhověl žádosti žalobce o zrušení údaje o místu trvalého pobytu L. V. na adrese L. čp. X, X, podle § 12 odst. písm. c) zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech (dále jen zákon o evidenci obyvatel).
2. Žalobce v žádosti tvrdil, že L. V. k dané nemovitosti pozbyla právní titul k užívání a zároveň zde dlouhodobě nepobývá. Obecní úřad však dospěl k závěru, že užívací právo L. V. vzniklo vydržením ve smyslu § 987 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a převodem na nového vlastníka nezaniklo. Žalovaný se v napadeném rozhodnutí ztotožnil se závěrem obecního úřadu o zamítnutí žádosti, nicméně změnil jeho odůvodnění. Dospěl totiž k tomu, že L. V. požívá ochrany držby na základě usnesení Okresního soudu v Blansku ze dne 20. 7. 2021, č. j. 6 C 168/2021 – 28, kterým byla M. V. uložena povinnost zdržet se jejího neoprávněného vypuzení z držby spočívající v užívání ½ nemovitých věcí (mj. i domu na adrese L. čp. X) a umožnit opět nerušený výkon jejího práva spočívající v užívání ideální ½ nemovitých věcí a obnovit pokojný stav. Podle žalovaného je třeba právo pokojného užívání věci postavit na roveň užívacího práva. Pro vyhovění žádosti žalobce tak nebyla splněna jedna ze dvou kumulativních podmínek – zánik užívacího práva. Podmínkou faktického užívání se správní orgány již nezabývaly.

### II. Shrnutí argumentů obsažených v žalobě

3. Žalobce uvádí, že užívací právo L. V. zaniklo, neboť bylo zřízeno pouze k ideálnímu podílu ½ M. V., nikoliv k celé nemovitosti, a navíc bez souhlasu druhé spoluvlastnice D. T. Věcné břemeno rovněž nebylo zapsáno do katastru nemovitostí. Takto zřízené břemeno nemůže být právně účinné vůči ostatním spoluvlastníkům a třetím osobám. Žalobce v roce 2022 uzavřel s M. V. kupní smlouvu, na základě které nabyl ½ domu L. čp. X. Při převodu nemovitosti nebyla žádná závada věci zřejmá. Žalobce o užívacím právu L. V. nevěděl, a ani nemohl vědět. Žalobce tak nabyl vlastnické právo v dobré víře. Podle § 1107 občanského zákoníku závada zaniká, pokud o ní nový vlastník nevěděl a nemohl vědět. Případná závada na věci tak zanikla okamžikem nabytí věci žalobcem.
4. Žalobce namítá, že žalovaný nedostatečně posoudil právní i skutkové podmínky dané zákonem, a že podřazení ochrany držby pod užívací právo je nesprávné.
5. Dále žalobce uvádí, že L. V. nemovitost fakticky neužívá minimálně od roku 2009. K prokázání této skutečnosti předložil ve správním řízení čestná prohlášení tří osob.
6. Žalobce proto navrhuje napadené rozhodnutí žalovaného zrušit. Na svém procesním postoji setrval po celou dobu řízení.

### III. Vyjádření žalovaného

7. Žalovaný uvádí, že žalobní argumentace je téměř totožná s tou odvolací. Odkazuje proto na odůvodnění napadeného rozhodnutí. Žalovaný považuje rozhodnutí za souladné se zákonem, a proto navrhl žalobu zamítnout.

#### IV. Posouzení věci

8. Žaloba byla podána včas (§ 72 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, dále jen „s. ř. s.“), osobou k tomu oprávněnou (§ 65 odst. 1 s. ř. s.). Žaloba je přípustná (zejména § 65, § 68 a § 70 s. ř. s.). Za splnění podmínek § 51 s. ř. s. rozhodl soud bez jednání.
9. Žaloba je důvodná.
10. Podmínky pro zrušení údaje o místě trvalého pobytu upravuje § 12 odst. 1 písm. c) zákona o evidenci obyvatel, dle kterého rozhodne ohlašovna o zrušení údaje o místě trvalého pobytu, zaniklo-li užívací právo občana k objektu nebo vymezené části objektu, jehož adresa je v evidenci obyvatel uvedena jako místo trvalého pobytu občana a neužívá-li občan tento objekt nebo jeho vymezenou část.
11. Z uvedeného vyplývá, že pro zrušení údaje o místě trvalého pobytu je třeba kromě návrhu podaného oprávněnou osobou splnit jednak podmínku zániku užívacího práva osoby, jejíž údaj o místě trvalého pobytu má být zrušen, k příslušnému objektu (stav právní) a současně podmínku neužívání tohoto objektu touto osobou (stav faktický). V případě, že navrhovatel požaduje zrušení údaje o místě trvalého pobytu, je povinen podle § 12 odst. 2 citovaného zákona ohlašovně prokázat existenci důvodů rozhodných pro zrušení údaje o místě trvalého pobytu.
12. V projednávané věci je předmětem posouzení naplnění pouze první z uvedených podmínek, naplněním druhé podmínky se správní orgány nezabývaly, a proto se jí nemůže zabývat ani zdejší soud.
13. Právem užívání ve smyslu § 12 zákona o evidenci obyvatel je myšleno zejména právo vlastnické, spoluvlastnické, právo odpovídající věcnému břemeni a právo nájmu. Smyslem tohoto ustanovení je poskytnout oprávněnému subjektu, který má právo k určitému objektu, ochranu, aby v témže objektu nebyla přihlášena osoba, která k němu žádné právo nemá.
14. Ze správního spisu vyplývá, že dne 28. 7. 2008 darovala L. V. M. V. mj. ideální ½ pozemku p. č. X, jehož součástí je dům čp. X, k.ú. L. Součástí darovací smlouvy byla i smlouva o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni, spočívající v právu doživotního užívání ½ nemovitosti ve prospěch L. V. Právo odpovídající věcnému břemeni však nebylo vloženo do katastru nemovitostí. Dne 17. 3. 2022 žalobce jako kupující uzavřel s M. V. jako prodávajícím kupní smlouvu, na základě které nabyl mj. dům v L. č.p. X. Spoluvlastníkem druhé ideální ½ je D. T. (žalobcova manželka).
15. Žalobce v návrhu na zrušení údaje o místě trvalého pobytu uvedl, že L. V. nesvědčí žádný právní titul k užívání nemovitosti.
16. Žalovaný dospěl v napadeném rozhodnutí k závěru, že soudem poskytnutá ochrana (usnesení Okresního soudu v Blansku) spočívající v povinnosti zdržet se neoprávněného vypuzení L. V. z držby a umožnit opět nerušený výkon jejího práva spočívajícího v užívání ideální ½ domu v L. čp. X, tedy právo pokojného užívání, lze postavit na roveň užívacího práva. Změna vlastníka nemovitosti podle žalovaného není důvodem pro zánik této ochrany. K tomu poukázal žalovaný na § 2221 odst. 1 občanského zákoníku, podle kterého změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Žalovaný dovodil, že žalobce i jeho manželka věděli nebo museli vědět, že je převáděná ½ nemovitosti zatížena závadou (užívacím právem L. V.). Ustanovení § 1107 odst. 1 občanského zákoníku umožňuje přechod jiných závad, které nejsou zapsány ve veřejném seznamu, v případě, měl-

li nebo mohl-li nabyvatel z okolností tuto závadu zjistit nebo bylo-li to ujednáno, v takovém případě pak tato závada přechází na nového nabyvatele. Vzhledem ke skutečnosti, že žalobce a jeho manželka jsou blízkými příbuznými M. V. (švagr a sestra), považoval žalovaný tvrzení, že o této závadě nevěděli, za účelové, nadto ani možná ujednání či prohlášení nezbavují nabyvatele obecné povinnosti spočívající ve zjišťování možného zatížení. Při zachování potřebné míry opatrnosti, kterou lze po každém požadovat, tak nemohli mít pochybnosti o tom, že nemovitost je zatížena právem užívání L. V.

17. Žalovaný tedy závěr o existenci užívacího práva L. V. odvozuje z usnesení Okresní soudu v Blansku, dle kterého je M. V. povinen zdržet se neoprávněného vypuzení L. V. z držby a umožnit tím opět nerušený výkon jejího práva užívání ideální ½ nemovitých věcí a obnovit původní pokojný stav. V odůvodnění tohoto usnesení Okresní soud v Blansku mj. uvádí, že darovací smlouvou ze dne 2. 6. 2008 bylo prokázáno, že M. V. touto smlouvou zřídil pro žalobkyni právo k doživotnímu užívání darované ideální ½ převáděných nemovitostí, a to jako právo věcné, tj. právo odpovídající věcnému břemeni. Vklad práva odpovídající věcnému břemeni však nebyl účastníky navrhován; katastrální úřad rozhodoval pouze o vkladu vlastnického práva. Okresní soud v Blansku měl za to, že i když osobní právo užívání nemovitosti není předmětem držby a je vykonáváno poctivě, je namístě L. V. poskytnout ochranu v souladu s § 176 a násl. občanského soudního řádu žalobou z rušené držby.
18. L. V. tedy na základě darovací smlouvy svědčilo osobní právo užívání nemovitostí (mj. ideální ½ domu L. čp. X). Jednalo se však o právo obligační (nikoliv věcné), neboť nebylo vloženo do katastru nemovitostí. L. V. tedy nevzniklo věcné břemeno užívání nemovitosti. Vznikl pouze závazek M. V., jako smluvní strany darovací smlouvy, umožnit L. V. užívat předmětnou ½ nemovitosti. Závazek je právní vztah, ve kterém má jedna strana právo od druhé strany požadovat nějaké plnění. V tomto smyslu tedy Okresní soud v Blansku L. V. poskytnul ochranu, neboť M. V. byl na základě smlouvy povinen umožnit výkon práva, které jí náleželo. To však M. V. nečinil, naopak vyměnil u domu zámky a odmítal L. V. vydat klíče. Poskytnutá ochrana okresním soudem však podle zdejšího soudu neznamená, že z osobního práva užívání se stalo užívací právo vynutitelné vůči dalším osobám (mimo povinného) či dokonce že se z obligačního práva stalo právo věcné. Stále se jednalo o závazek M. V. vůči L. V., tj. o obligační právo. Nejednalo se o závadu vážnoucí na věci ve smyslu § 1107 občanského zákoníku.
19. Jak je uvedeno v komentářové literatuře: „*Zákon používá formulaci „závady vážnoucí na věci“, která je typická pro závady věcněprávní. V zásadě jsou tedy závadou vážnoucí na věci, která přechází na nabyvatele za podmínek § 1107, věcná práva (zástavní právo, věcná břemena, právo stavby, věcné předkupní právo apod. – srov. Pipková in Beck s. 1179, Dobrovolná in Spáčil 2018 s. 80). Obligační práva tedy závadami nejsou a na nabyvatele přecházejí jen tehdy, stanoví-li tak zákon. To se týká například nájemního práva – § 2221 a násl., podle kterého přecházejí na nového vlastníka práva a povinnosti z nájmu již přímo ze zákona, bez ohledu na to, zda o této skutečnosti nový nabyvatel věděl nebo nevěděl, nebo ujednání odkladu zrušení spoluvlastnictví (§ 1154 odst. 2). (DOBROVOLNÁ, Eva. § 1107 [Vliv převodu vlastnického práva na závady vážnoucí na věci]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 402, marg. č. 5.)*
20. Obligační právo užívat ideální ½ nemovitostí (mj. domu L. čp. X) tak svědčilo L. V. toliko vůči M. V. Jakmile však ideální ½ nemovitostí prodal a vlastníkem se stal žalobce, ztratila L. V. právo užívání. Toto právo by totiž na nabyvatele (žalobce) přešlo pouze tehdy, pokud by

tak stanovil zákon. Jinak by tomu bylo u věcného práva užívání věci nebo práva nájemního. Žádné takové právo ale L. V. nespověděl.

21. Je přitom nerozhodné, zda žalobce o sjednání práva osobního užívání pro L. V. věděl, či nikoli. Jelikož občanský zákoník (ani jiný právní předpis) speciálně neupravuje situaci, která v posuzované věci nastala, závazek umožnit L. V. užívání 1/2 nemovitosti na žalobce nepřesl. V momentě převodu vlastnictví nemovitosti na žalobce tak zaniklo L. V. užívací právo k nemovitosti.
22. Žalovaný tak nesprávně posoudil stěžejní právní otázku, neboť L. V. nespověděl užívací právo k nemovitosti L. čp. X. První podmínka dle § 12 odst. 1 písm. c) zákona o evidenci obyvatel tak byla v posuzované věci splněna.
23. Co se týče námitek ohledně podmínky faktického neužívání nemovitosti, těm se zdejší soud nevěnoval, neboť se danou otázkou nezabývaly ani správní orgány. Nebylo tedy co přezkoumávat. S touto otázkou se bude muset žalovaný vypořádat v dalším řízení.

#### V. Závěr a náklady řízení

24. Soud tak shledal žalobu důvodnou, a proto napadené rozhodnutí žalovaného podle § 78 odst. 1 s. ř. s. zrušil pro nezákonnost a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení. V něm je žalovaný vázán právním názorem vyjádřeným výše (§ 78 odst. 5 s. ř. s.).
25. Výrok o náhradě nákladů řízení vychází z § 60 odst. 1 s. ř. s. Podle něj má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Žalobce byl ve věci úspěšný, soud mu proto přiznal právo na náhradu nákladů řízení vůči žalovanému. Náklady řízení žalobce sestávají ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 3 000 Kč a z odměny a náhrady hotových výdajů zástupkyně žalobce. Odměna zástupkyně činí dle § 9 odst. 4 písm. d), § 7 bod 5. a § 11 odst. 1 písm. a) a d) vyhlášky č. 177/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů za dva úkony právní služby (příprava a převzetí věci a sepsání žaloby) 2 x 3 100 Kč a náhrada hotových výdajů činí dle § 13 odst. 3 citované vyhlášky 2 x 300 Kč. Jelikož je zástupce plátcem daně z přidané hodnoty, zvyšuje se odměna a náhrada hotových výdajů o částku odpovídající této dani, tj. o 1 428 Kč. Celková výše nákladů řízení žalobkyně tak činí 11 228 Kč.

#### Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Brno 20. 1. 2026

Petr Šebek v. r.  
předseda senátu