

Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 24.01.1991, sp. zn. 7 Co 9/92, ECLI:CZ:KSCB:1991:7.CO.9.1992.1

Číslo: 34/1992

Právní věta: Pro vydání nemovité věci podle ustanovení § 6 odst. 1 písm g) zákona č. 87/1991 Sb. není rozhodné, že existuje stavební povolení, které počítá s rekonstrukcí domu, jenž má být vydán (§ 8 odst. 1 zákona č. 87/1991 Sb.), nýbrž je rozhodné, že tyto stavební úpravy nebyly dosud provedeny a že tedy dům neztratil svůj původní stavebně technický charakter.

Soud: Krajský soud v Českých Budějovicích

Datum rozhodnutí: 24.01.1991

Spisová značka: 7 Co 9/92

Číslo rozhodnutí: 34

Číslo sešitu: 9

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Rehabilitace soudní, Restituce

Předpisy: 87/1991 Sb. § 6
§ 8

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Č. 34

Pro vydání nemovité věci podle ustanovení § 6 odst. 1 písm. g) zákona č. 87/1991 Sb. není rozhodné, že existuje stavební povolení, které počítá s rekonstrukcí domu, jenž má být vydán (§ 8 odst. 1 zákona č. 87/1991 Sb.), nýbrž je rozhodné, že tyto stavební úpravy nebyly dosud provedeny a že tedy dům neztratil svůj původní stavebně technický charakter.

(Rozsudek krajského soudu v Českých Budějovicích z 24. 1. 1991, [7 Co 9/92](#))

Okresní soud v Českých Budějovicích rozsudkem vyhověl žalobě žalobců, kteří se domáhali vydání rozhodnutí podle ustanovení § 5 odst. 4 zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, ohledně domu čp. 379, postaveného na pozemku parc. č. 472 v Č. B. Dále uložil žalovanému družstvu, aby nahradilo žalobcům náklady řízení v částce 1220 Kčs. Podle názoru soudu prvního stupně žalobci při uzavírání kupní smlouvy o prodeji těchto nemovitostí státu jednali nejen v tísní, ale i za nápadně nevýhodných podmínek, kterými byly jednak nízká cena, za kterou musela být nemovitost prodána, ale především skutečnost, že se tímto prodejem připravili o klid, zajištění vlastního bydlení, stabilitu života ve stáří, což všechno nepochybně při původní koupi sledovali.

Neshledal důvodnou námitku žalovaného, že jde o stavbu, která zásadní přestavbou ztratila svůj původní stavebně technický charakter, neboť soud si provedeným místním ohledáním ověřil, že nemovitost nebyla zásadně přestavěna. Přestavěny byly sousední objekty, na jejichž přestavbu měla zřejmě navazovat i uvažovaná přestavba sporné nemovitosti; k tomu však nedošlo.

Proti rozsudku soudu prvního stupně se odvolalo žalované družstvo. Vytýkalo neúplnost řízení, pokud soud neprovedl výslech předsedy družstva a vedoucího útvaru projekce, kteří mohli blíže vyložit důležitá fakta, která by umožnila soudu objektivní rozhodnutí. Také bez vyjádření stavebního úřadu či bez znaleckého posouzení se soud prvního stupně neměl obejít, neboť bylo třeba vzít na zřetel skutečnost, že sporný objekt spolu se sousedními nemovitostmi tvoří jeden provozní soubor. Vydáním by došlo k zásahu do stavební koncepce celého komplexu a přinejmenším bylo třeba vyřešit provedené úpravy, související se sousedními objekty, zřízením věcného břemene. Zjednodušeně soud posuzoval existenci tísně a nápadně nevýhodných podmínek; v této souvislosti odvolatel znovu poukazoval na skutečnost, že žalobci koupili nemovitost za daleko nižší cenu, než za jakou ji pak prodali. Navrhoval zamítnutí návrhů žalobců nebo zrušení napadeného rozsudku a vrácení věci soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalobci navrhovali potvrzení rozsudku. Soud prvního stupně podle nich z výsledků provedeného řízení vyvodil správný závěr o existenci podmínek uvedených v ustanovení § 6 odst. 1 písm. g) zákona č. 87/1991 Sb., když naplnění těchto podmínek chápal jako komplex všech okolností, které k vyvolání tísně vedly, a stejně tak komplex všech dopadů, které v negativním smyslu postihly žalobce v důsledku odprodeje nemovitosti. Přímé ohledání objektu soudem vyvrátilo tvrzení žalovaného o tom, že by stavba ztratila zásadní přestavbou svůj stavebně technický charakter. Nedůvodný je i požadavek žalovaného na možnost zřízení věcného břemene.

Krajský soud v Českých Budějovicích svým rozsudkem potvrdil rozsudek soudu prvního stupně a žalovanému uložil zaplatit žalobci na nákladech řízení 460 Kčs.

Z odůvodnění:

Odvolací soud řízení ještě doplnil vyžádáním vyjádření Úřadu města Č. B. - stavebního úřadu z 23. 1. 1992, zn. SÚ 32592) Va, k objasnění toho, zda stavba ztratila svůj stavebně technický charakter zásadními stavebními změnami, a to vzhledem k stavebním úpravám vyvolaným na základě stavebního povolení, které zahrnovalo i sousední domy v jeden provozní soubor. Stavební úřad provedl místní šetření, ze kterého vyplynulo, že ve sporném objektu, který byl součástí rekonstrukce sousedních objektů č. 7/377 a č. 9/378 v Č. B. (podle stavebního povolení z 28. 3. 1988, č. j. ÚP 84/88-322/Bou), nebylo započato se stavebními úpravami. Bylo provedeno pouze napojení objektů č. 7 a č. 9. z elektrorozváděčů, umístěných v přízemí sporného objektu, a současně rozvody vody byly vedeny z vodovodní šachty, která je rovněž umístěna ve sporném objektu. Odkanalizování odpadních vod z hygienického zařízení a provozovny pekárny je vedeno přes sporný objekt s napojením na veřejnou kanalizaci. Stavební úřad dospěl k závěru, že sporný objekt neztratil svůj původní stavebně technický charakter a nedošlo ke změně ve způsobu užívání.

Odvolací soud se pokusil získat i další důkazní prostředky, a to listiny vztahující se ke kupní smlouvě z 8. 12. 1967 mezi žalobci a Bytovým podnikem města Č. B., ovšem spisový materiál ohledně této smlouvy se nepodařilo Bytovému podniku již najít. Soud získal pouze listinné doklady, jež se týkaly již převodu nemovitosti z Bytového podniku na žalované družstvo, které však pro otázky tohoto sporu nemají význam. Za nevýznamné pro tento spor pokládal odvolací soud i slyšení navrhovaných svědků, a to předsedy družstva a vedoucího projekce, neboť jejich slyšení nemohlo objasnit podmínky, za nichž došlo k uzavření kupní smlouvy v roce 1967 mezi žalobci a Bytovým podnikem, ani přispět k řešení otázky možnosti vrácení objektu z důvodů stavebně technických, pro jejíž řešení měl odvolací soud dostatečnou oporu jak v místním ohledání, provedeným soudem prvního stupně,

tak i ve vyjádření stavebního úřadu. Nebyl rovněž žádný důvod vyčkávat na výsledky soudního řízení ve věci sp. zn. 9 C 82/91 okresního soudu v Českých Budějovicích, který se týká sousedního objektu.

Po doplněném řízení dospěl odvolací soud k závěru, že odvolání není důvodné.

V daném případě žalobci jako oprávněné osoby ve smyslu ustanovení § 3 zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, uplatnili u soudu právo na vydání rozhodnutí podle ustanovení § 5 odst. 4 téhož zákona s odůvodněním, že žalované družstvo má povinnost sporné nemovitosti vydat, neboť přešly na stát na základě kupní smlouvy uzavřené v tísní za nápadně nevýhodných podmínek (§ 6 odst. 1 písm. g/ uvedeného zákona).

I podle názoru odvolacího soudu byla kupní smlouva uzavírána žalobci v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Žalobci kupovali nemovitost v září 1964 jako bezdětní manželé, kteří si po létech bydlení v nájmu na vesnici chtěli zajistit bydlení ve vlastním domku. Za dva roky poté byli postaveni před novou situací, naprosto nepředvídanou, že totiž jejich dům bude demolován v rámci plánu asanace historického jádra města, ač předtím byli ujišťováni o opaku. Byli postaveni před volbu buď na naléhání státního orgánu dům prodat, nebo nechat dojít k vyvlastnění. Šlo o stav, který zcela nepochybně doléhal na žalobce takovým způsobem a s takovou závažností, že se posléze rozhodli pro prodej domku, tedy k právnímu úkonu, který by jinak neuzavřeli. Tento stav tísně byl provázen i nápadně nevýhodnými podmínkami. Jejich existenci nelze vyvrátit jen poukazem na to, že žalobci kupovali nemovitost za částku 19 000 Kčs a prodali ji státu za 44 000 Kčs. Při neexistenci dalších důkazních prostředků, zejména listinných, kterými by bylo možné ověřit bližší okolnosti ocenění nemovitosti, není důvodu nevěřit žalobcům, že vyšší prodejní cena vyjadřovala jen zhodnocení domu provedenými opravami, do nichž vložili žalobci kromě vlastní práce své celoživotní úspory kolem 30 000 Kčs. V souvislosti s „výkupem domu“ (jak bylo v roce 1967 jednání nazváno samotným nabyvatelem) nebyla bez důsledků neustále se měnící koncepce regenerace historického jádra města, které si byl vědom v té době i bývalý Městský národní výbor, jak to vyplývá z dopisu tohoto orgánu žalobcům z 5. 12. 1966. Krajně nevýhodné podmínky se promítly i v tom, že žalobcům nebyla nabídnuta možnost získat adekvátní náhradní obytný objekt. Formální nabídka v tomto směru byla sice učiněna, ale šlo o objekty, které byly ještě v horším stavu, než byl dům žalobců v době, kdy ho kupovali. Žalobci se octli v situaci, kdy nakonec přistoupili k prodeji, jestliže nechtěli dospět k vyvlastnění domu, které by je přivedlo ještě k horšímu stavu, v němž se octli při rozhodnutí o tom, že dům prodají. Jejich bytová situace, kterou se snažili natrvalo vyřešit koupí domu v roce 1964, se stala nejistou, zhroutily se jejich představy a záměry, s nimiž krátce předtím kupovali dům, do jehož oprav vložili práci i finanční prostředky. O tom, že by žalobci nikdy (nebýt této situace) k prodeji nepřistoupili, svědčí i to, s jakou naléhavostí se obraceli v červnu 1968 na orgány města v domnění, že (jak se doslechli) nemá být dům demolován, a proto se obraceli na orgány města se žádostí o jeho vrácení s příslibem, že nemají námitek i proti případným zevním úpravám domku v rámci potřeb památkového úřadu. Žalobci však dodávali, že jim nikdo nedal na jejich dotazy odpověď.

Byla tu tedy nejen tíseň, ale i krajně nevýhodné podmínky, které vedly žalobce nakonec k tomu, že přistoupili na prodej domu státu, a nebýt jich, nebyli by žalobci přistoupili na kupní smlouvu, pro kterou se nakonec rozhodli.

Podmínky, s nimiž zákon v ustanovení § 6 odst. 1 písm. g) zákona č. 87/1991 Sb. spojuje povinnost povinné osoby věc vydat, jsou tedy splněny. Bezdůvodná je i námitka žalovaného, že stavbu nelze vydat podle ustanovení § 8 odst. 1 tohoto zákona. Okolnost, že existuje stavební povolení z roku 1988, které počítá s rekonstrukcí i tohoto objektu, není překážkou pro vydání věci. Uvažované stavební úpravy nebyly dosud provedeny a realizovanými pracemi dům neztratil svůj původní stavebně technický charakter. To ostatně zjistil i soud prvního stupně na základě svého vlastního ohledání objektu a vyjádření stavebního úřadu, opírající se o aktuální místní šetření, tyto závěry jen potvrdilo. Za této situace je nadbytečné provádět k této otázce znalecké dokazování. Věc je ve stavu,

kdy podle znění zákona stavbu lze vydat, a to i bez toho, aby soud mohl podmiňovat dohodu o vydání zřízení věcného břemene. Žalovaný v této souvislosti má na zřeteli zřejmě možnost danou ustanovením § 135c odst. 1 o. z., 1) podle kterého vznikají věcná břemena mimo jiné i rozhodnutím oprávněného orgánu, ovšem takové oprávnění je dáno soudu jen v souvislosti s rozhodováním o návrhu na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a v případě rozhodování o neoprávněné stavbě (srov. rozhodnutí uveřejněné pod č. 47/1991 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

Odvolání není tedy důvodné a věcně správný rozsudek soudu prvního stupně odvolací soud podle ustanovení § 219 o. s. ř. potvrdil.

V odvolacím řízení měli úspěch žalobci a proto jim soud přiznal podle ustanovení § 142 odst. 1 a § 224 o. s. ř. náhradu nákladů, které představuje odměna za dva úkony právního zastoupení po 200 Kčs a paušální částka po 30 Kčs za každý úkon, celkem 460 Kčs.

Poznámky pod čarou:

1) Srov. nyní § 151c odst. 1 o. z. (ve znění článku čl. I bod 65 zákona č. 509/1991 Sb.).