



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl samosoudcem Vladimírou Kubíčkovou v právní věci

žalobce	Obec Vranovice, Školní 1, 691 25 Vranovice
zast.	JUDr. Radkem Machem, advokátem, Mlýnská 13, 602 00 Brno
proti	
žalovanému	JUDr. Vojtěška Burešová, Jedovnická 8, 628 00 Brno, správce KP úpadce Agrodružstvo Vranovice - v likvidaci, Vranovice, okr. Břeclav, IČ 00134651

o vyloučení věci nemovité z konkursní podstaty

t a k t o :

- I. Návrh na zahájení řízení, kterým by byla vyloučena z konkursní podstaty úpadce Agrodružstvo Vranovice – v likvidaci se sídlem ve Vranovicích budova č. popisné 57 objekt bydlení na pozemku parcelního č. 49, zapsaná v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, k.p. Brno-venkov na LV č. 10001 pro k.ú. Vranovice nad Svratkou, obec Vranovice, se zamítá.
- II. Žádná ze stran nemá nárok na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Návrhem na zahájení řízení ze dne 26.6.2007 se žalobce domáhal, aby z konkursní podstaty úpadce společnosti Agrodružstvo Vranovice - v likvidaci se sídlem ve Vranovicích byly vyloučeny nemovitosti, a to budova č. popisné 57 objekt bydlení na pozemku parc. č. st. 49, zapsané v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Brno-venkov na LV č. 10001 pro k.ú. Vranovice nad Svratkou, obec Vranovice.

Rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 20.2.1998 byl prohlášen konkurs na majetek společnosti Agrodružstvo Vranovice - v likvidaci se sídlem ve Vranovicích. Žalobce byl vyzván usnesením soudu ze dne 29.5.2007, aby podal žalobu na vyloučení nemovitostí, uvedených výše. Žalobce se cítil být vlastníkem předmětné nemovitosti, neboť obec nabyla nemovitost kupní smlouvou ze dne 15.4.1996 za kupní cenu 5.340.000,- Kč od majitelů Vlasty a Zdeňka Koštuříkových, bytem Nosislav 421. Před těmito vlastníky patřila nemovitost p. Marii Hrozínkové, která nemovitost prodala manželům Koštuříkovým kupní smlouvou ze dne 30.7.1992 za cenu 2.775.450,- Kč. Paní Hrozínková byla majitelkou nemovitosti, když tuto obdržela vydáním podle zák. č. 229/1991 Sb. na základě dohody ze dne 6.2.1992. Tato dohoda byla sepsána mezi úpadcem Agrodružstvo Vranovice a p. Hrozínkovou s tím, že p. Hrozínková se zavázala uhradit Agrodružstvu částku 853.205,- Kč jako zhodnocení předmětné budovy, neboť tato byla Agrodružstvem přestavena z původního rodinného domku na jídelnu pro JZD. Rekonstrukce stavby probíhala v roce 1975. Žalobce tvrdil, že se nejednalo o novou stavbu, ale jednalo se o přestavbu původní nemovitosti, jejímž vlastníkem byla stále p. Hrozínková a nikdy vlastníkem být nepřestala. Paní Hrozínková požádala v roce 1991 o vydání nemovitostí, které byly užívány Agrodružstvem Vranovice a tyto jí také byly vydány citovanou dohodou z 6.2.1992 za doplatek na zhodnocení. Paní Hrozínková jako vlastník nemovitosti tedy mohla nemovitosti prodat manželům Koštuříkovým, kteří je následně prodali obci.

Žalovaný ve svém vyjádření uvedl, že nemovitost byla do konkursní podstaty úpadce zapsána na základě výsledků soudního řízení, vedeného Okresním soudem v Břeclavi. Okresní soud v Břeclavi rozsudkem ze dne 6.2.2007 rozhodl o žalobě na určení vlastnictví k předmětné nemovitosti k žalobě podané v roce 1993, tj. před prohlášením konkursu na úpadce. V soudním řízení o určení vlastnictví bylo pokračováno i po prohlášení konkursu s tím, že v roce 2000 Okresní soud v Břeclavi rozhodl, že vlastníkem domu je pozdější úpadce, tedy Agrodružstvo Vranovice, neboť dohoda o vydání nemovitosti, uzavřená dne 6.2.1992 byla dle soudu neplatná. Proti tomuto rozhodnutí bylo podáno odvolání manžely Koštuříkovými i obcí Vranovice a rozsudek byl usnesením Krajského soudu v Brně zrušen, neboť bylo nezbytné dle odvolacího soudu doložit právní nástupnictví Agrodružstva Vranovice ve vztahu k JZD 1. máj Vranovice a Agrodružstvo VIP Vranovice. Rovněž zůstala otevřená otázka řešení naléhavosti právního zájmu. Rozsudkem Okresního soudu v Břeclavi byla následně žaloba na určení vlastnictví zamítnuta s odkazem na judikaturu Nejvyššího soudu, dle které správce konkursní podstaty nemá naléhavý právní zájem na určení vlastnického práva k nemovitosti úpadce, neboť tato otázka má být řešena v konkursu formou vylučovací žaloby. Správce konkursní podstaty tedy s odkazem na závěr soudu zapsal nemovitost do soupisu konkursní podstaty úpadce.

Žalovaný potvrdil, že do katastru nemovitostí, jako vlastník nemovitosti, byla zapsána p. Marie Hrozínková poté, co byla sjednána dohoda o vydání nemovitosti ze dne 6.2.1992. Paní Hrozínková smlouvou ze dne 15.4.1996 převedla nemovitosti na manžele Koštuříkovi a ti pak ji smlouvou ze dne 18.8.1999 převedli na obec Vranovice.

Vzhledem k tomu, že správce konkursní podstaty na základě právního názoru, vyjádřeného v rozhodnutí soudu, považoval dohodu o vydání nemovitosti ze dne 6.2.1992 za neplatnou, zapsal nemovitosti do konkursní podstaty s odůvodněním, že na základě neplatného právního úkonu nemohlo dojít k převodu vlastnictví, tzn. že p. Marie Hrozínková nemohla nabýt vlastnické právo k nemovitostem a vlastnictví pak nemohla převést na další právní nástupce, kterými měli být manželé Koštuříkovi a dále pak obec Vranovice. Zápisem vlastnického práva pro obec Vranovice do katastru nemovitostí došlo k porušení platného základního obecného principu, tj. že nikdo nemůže převést na druhého více práv než má sám.

Správce konkursní podstaty se ztotožnil s právním posouzením dohody o vydání nemovitosti, který prezentoval Okresní soud v Břeclavi rovněž s odůvodněním, že původní dům, který patřil p. Marii Hrozínkové byl celý zbourán a na jeho místě byla vystavěna novostavba.

V souvislosti s otázkou přechodu práv a závazků z JZD 1. máj Vranovice, která byla původním vlastníkem nemovitosti, žalovaný uvedl, že JZD 1. máj Vranovice změnilo obchodní firmu na Agrodružstvo VIP Vranovice a tato právnická osoba se následně 1.4.1991 rozdělila na 2 samostatné právní subjekty, a to Zemědělské družstvo Iván a Agrodružstvo Vranovice. O sdělení družstva byl sepsán delimitační protokol dne 30.5.1991, kterým byl rozdělen majetek a závazky původního družstva. Vedle tohoto protokolu byly budovy a stavby rozděleny tomu subjektu, v jehož katastru se nacházely. Vzhledem k tomu, že dům č. popisné 57, stojící na pozemku st. 49 se nachází v obci Vranovice, byla tedy nemovitost, postavená v roce 1976, přidělena do vlastnictví Agrodružstva Vranovice.

Po provedeném dokazování měl soud za prokázané a zjištěné následující:

Ze znaleckého posudku ze dne 5.2.1975 soud zjistil, že tento zpracoval Ing. Coufal a hodnocen byl rodinný dům č. popisné 57 ve Vranovicích. Důvodem pro zpracování posudku byl převod nemovitostí na nové majitele a ocenění po rekapitulaci bylo dáno částkou 85.101,- Kčs. Ocenění zahrnovalo jednak rodinný dům s průjezdem a skladištěm paliva, dále chlévy, vepřín, stodoly a venkovní úpravy a součástí ocenění byl rovněž pozemek. Rodinný dům dle znalce byl proveden v obvodovém zdivu ze smíšeného zdiva pálených a nepálených cihel, přičemž nemovitost byla zčásti postavena v roce 1935 a zčásti zhruba 75 let před vypracováním znaleckého posudku. Dům byl bez izolací, s tepelnými podlahami, vytápěním na tuhá paliva, s nesplachovacím záchodem.

Účastníci řízení soudu neobjasnili, za jakým účelem byl v roce 1975 tento posudek zpracováván, avšak z údaje na tomto posudku bylo možno dovodit, že bylo v úmyslu p. Hrozínkové nemovitost prodat, avšak zda k tomuto prodeji následně došlo, nebylo soudem zjištěno.

Z investičního záměru, datovaného dne 2.6.1995 soud zjistil, že se jednalo o záměr na stavbu „jidelny-kuchyň“ pro JZD 1. máj Vranovice, která měla být umístěna v obci Vranovice. Zahájení stavby se předpokládalo od 1.1.1996 a stavba měla být umístěna v majetku JZD ve středu obce Vranovice. Stavba měla být bez podsklepení, patrová a měly se v ní kromě jídelny a kuchyně se sociálním zařízením, skladem a kanceláří nacházet i další prostory pro využití družstva, jako síň tradic, místnost pro zasedání, klubovna SSM a ubytovací prostory pro pracovníky JZD a brigádníky.

Z hospodářské smlouvy č. 61/75 ze dne 20.8.1975 soud zjistil, že byla uzavřena mezi JZD 1. máj se sídlem ve Vranovicích a Zemědělským stavebním sdružením v Hustopečích u Brna dne 20.8.1975. Jednalo se o hospodářskou smlouvu na zpracování projektové dokumentace

s označením „kuchyně a jídelna – projektový úkol“. Lhůta pro zpracování byla dána do 30.9.1975.

Z projektového úkolu ze srpna roku 1975 soud zjistil, že se jednalo o projektový úkol na výstavbu jídelny – kuchyně v JZD 1. máj se sídlem ve Vranovicích. Stavba jídelny – kuchyně měla být umístěna ve střediskové obci Vranovice v místě starého statku, který měl být demolován. Stavba byla pojata jako dvoupodlažní nepodsklepený objekt se sedlovou střechou. V projektovém úkolu byly řešeny i přípojky kanalizace, přípojky vody, vytápění a přípojky elektřiny. V bodě 6 „projektového úkolu“ byly řešeny majetkové poměry a projektový úkol vycházel z toho, že objekt bude vytvořen zastavěním proluky, která vznikne po demolici starého statku, který měl být vlastnictvím JZD. Nebylo proto třeba žádat o vynětí ze zemědělského půdního fondu. Stavba měla být dokončena 30.6.1977. Celá stavba měla být pořízena jako stavba nová s označením „novostavba“.

K projektovému úkolu byly přiloženy rozpočtové náklady na provedenou stavbu, přičemž se mělo jednat o částku 1.934.000,- Kč a výkresovou část s označením parcely a vyznačením staveniště a prostor nové stavby. Žalobce k dotazu soudu nemohl přesně identifikovat, kde se na výkrese nacházela stavba p. Hrozínkové, tj. č. popisné 57 a jaká byla velikost této stavby. K projektovému úkolu dále byl přiložen i příčný řez stavby, ze kterého bylo patrné, jak měla být stavba ukotvena v podkladu.

Z listiny označené jako „Žádost“ soud zjistil, že tuto žádost adresovalo JZD 1. máj se sídlem ve Vranovicích na Místní národní výbor ve Vranovicích s datem dne 3.10.1975. Zemědělské družstvo žádalo o vyjádření k projektovému úkolu na výstavbu kuchyně a jídelny. Stavba měla být umístěna v prostoru stávajícího objektu č. 57, který měl být asanován.

Ze Schvalovacího protokolu č. 1/76, datovaného 15.1.1976 soud zjistil, že se jednalo o schvalovací protokol k projektovému úkolu a souhrnnému projektovému řešení stavby jídelny a kuchyně v k.ú. Vranovice. Stavba měla být zahájena v roce 1976 a ukončena v roce 1977, realizována svépomocí investora. Schvalovací protokol vydala Okresní zemědělská správa Břeclav.

Z hospodářské smlouvy č. 143/75, uzavřené dne 12.2.1976 soud zjistil, že JZD 1. máj Vranovice, jako odběratel, uzavřelo se Zemědělským stavebním sdružením v Hustopečích u Brna hospodářskou smlouvu na dodávku jednostupňového projektu „kuchyně a jídelna“. Práce měly být hotovy do 30.4.1976.

Z rozhodnutí o přípustnosti stavby, které vydal Okresní národní výbor v Břeclavi, odbor výstavby a územního plánování soud zjistil, že okresní národní výbor dal souhlas k provedení stavby jídelny a kuchyně pro investora JZD 1. máj Vranovice a rozhodnutí datoval 24.5.1976. Dle rozhodnutí měl projekt řešit výstavbu jídelny a kuchyně jako dvoupodlažního objektu se sedlovou střechou.

Z rozhodnutí č. 79/76 ze dne 24.5.1976 soud zjistil, že bylo vydáno odborem výstavby a územního plánování ONV Břeclav a v tomto rozhodnutí bylo výslovně uvedeno, že v katastrálním území obce Vranovice bude provedena novostavba objektu, zařazená do plánu výstavby na rok 1976 za náklad cca 1,7 miliónů Kč. Výslovně zde rovněž bylo uvedeno, že v přední části dotčeného pozemku, na kterém má být provedena stavba, tj. na parcele č. 49 a 83/1 v k.ú. Vranovice, se nachází stálý objekt statku, který měl být před zahájením stavby asanován. Zastavovací podmínky v bodě 12 rozhodnutí uváděly, že ve stavební mezeře, vzniklé demolicí

starého objektu statku, bude proveden objekt jídelna – kuchyň jako dvoupodlažní nepodsklepený se sedlovou střechou charakteru řadového domu.

Z kolaudačního rozhodnutí ze dne 17.11.1978 soud zjistil, že bylo povoleno užívání stavby jídelny a kuchyně pro JZD Vranovice.

Z dohody o vydání nemovitosti, uzavřené dle zákona č. 229/91 Sb. soud zjistil, že byla uzavřena mezi společností Agrodružstvo Vranovice a p. Marií Hrozínkovou dne 6.2.1992. Dohoda hovořila o tom, že Agrodružstvo Vranovice užívá nemovitost č. popisné 57 na parcele č. 49 zastavená plocha o výměře 1.997 m² zapsané na LV č. 610 bez právního důvodu od roku 1976, kdy byl rodinný dům přestaven na závodní jídelnu. Agrodružstvo vydalo původní majitelce Marii Hrozínkové zpět do výlučného vlastnictví přistavěný rodinný dům č. popisné 57, který byl zhodnocen. Dohoda obsahovala rovněž ujednání o úhradě zhodnocení nemovitosti, přičemž zhodnocení mělo činit částku 853.205,50 Kč. Tuto částku měla uhradit p. Hrozínková Agrodružstvu Vranovice. V bodě III. dohody bylo výslovně uvedeno, že se jedná o přestavěný rodinný dům č. popisné 57, přičemž vydáváno bylo kromě stavby a stavební parcely i příslušenstvím, což představovalo stodolu, venkovní úpravy, sklad potravin jako vedlejší stavba, otevřený přístřešek, sklad pro propanbutan a další. V bodě V. dohody bylo uvedeno, že dohoda podléhá schválení pozemkovým úřadem dle ust. § 9 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb.

Ze znaleckého posudku, zpracovaného pro p. Hrozínkovou Ing. Jonášem ze dne 4.11.1991 soud zjistil, že cena nemovitostí měla být k tomuto datu 1.262.000,- Kč. V tomto znaleckém posudku rovněž bylo uvedeno, že na požadavek na předložení demoličního výměru nebylo ze strany uživatele objektu reagováno a znalec proto předpokládal, že demoliční výměr nebyl vydán. Dle sdělení vlastníka však měl být dům ubourán a na základech původního domu postavena stávající nemovitost bez souhlasu původního nebo současného vlastníka.

Z dopisu Okresního úřadu v Břeclavi ze dne 13.9.1999 soud zjistil, že správci konkursní podstaty úpadce Agrodružstvo bylo sděleno, že okresní úřad nerozhodoval o dohodě ze dne 6.2.1992 a tuto tedy neschvaloval.

Z dopisu Pozemkového úřadu v Břeclavi ze dne 12.8.2009 soud zjistil, že pozemek s domem č. popisné 57 v k.ú. Vranovice, nebyl předmětem restitučního nároku. Tento dopis byl adresován právnímu zástupci žalobce.

Ze sdělení Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj ze dne 5.8.2009 soud zjistil, že tento právnímu zástupci žalobce oznámil, že p. Marie Hrozínková vlastnila nemovitost, tvořící předmět řízení, od roku 1958 dle usnesení státního notářství.

Z kupní smlouvy, uzavřené mezi manžely Koštuříkovi a p. Hrozínkovou, soud zjistil, že tato byla uzavřena dne 30.7.1992k, podepsána oběma účastníky smluvního vztahu s ověřovacími doložkami. Předmětem prodeje byl dům č. popisné 57 se stavební parcelou č. 49 v k.ú. Vranovice. Kupní cena byla sjednána částkou 2.779.450,- Kč.

Z kupní smlouvy, uzavřené mezi manžely Koštuříkovými a obcí Vranovice, soud zjistil, že byla uzavřena dne 15.4.1996, podepsána všemi účastníky smluvního vztahu a předmětem prodeje byl dům č. popisné 57 spolu se stavební parcelou. Cena byla sjednána částkou 5.000.000,- Kč.

Z rozhodnutí Okresního soudu v Břeclavi č.j. 4 C 848/1993 ze dne 5.4.2000 soud zjistil, že Okresní soud v Břeclavi určil, že vlastníkem domu č. 57 na zastavěné parcele č. 49 je Agrodružstvo Vranovice.

Z usnesení Krajského soudu v Brně č.j. 14 Co 411/2000 ze dne 26.9.2007 soud zjistil, že rozsudek, výše citovaný, byl zrušen a věc vrácena soudu k dalšímu rozhodnutí. Důvodem pro zrušení rozsudku byla skutečnost, že Okresní soud v Břeclavi v rozsudku nezdůvodnil právní nástupnictví ze Zemědělského družstva 1. máj Vranovice na Agrodružstvo Vranovice.

Z rozsudku Okresního soudu v Břeclavi č.j. 4 C 848/1993 ze dne 6.2.2007 soud zjistil, že žaloba na určení, kdo je vlastníkem domu č. popisné 57, resp. že tímto vlastníkem je Agrodružstvo Vranovice, byla zamítnuta, a to z důvodu uváděného soudu správcem konkursní podstaty, tj. že tento nemá naléhavý právní zájem na určení vlastnického práva k nemovitostem.

Z výpisu z evidence nemovitostí s datem 15.10.1990, který se nacházel ve spisu Okresního soudu v Břeclavi, soud zjistil, že pro vlastníka p. Hrozínkovou zde bylo zapsáno vlastnictví č. popisného 57 a parcely č. 49 jako objektu bydlení a zastavěné plochy. Pro užívání zde byl zapsán subjekt JZD 1. máj Vranovice.

Ze znaleckého posudku č. 2487/10 ze dne 22.6.2010 soud zjistil, že tento zpracoval Ing. Prudil na žádost žalobce a nemovitost byla dle tohoto znaleckého posudku zhodnocena o více než 3.000.000,- Kč poté, kdy byla žalobcem zakoupena od manželů Koštuřikových. Nemovitost byla fotograficky zobrazena na 1. straně znaleckého posudku, přičemž z pohledu na fotografii bylo patrné, že se jedná o nemovitost značné velikosti se dvěma řadami trojdílných oken, vjezdem a širokým vchodem. Ze znaleckého posudku soud mohl zjistit, že náklady na zhodnocení budovy, činící 3.307.958,- Kč, spočívaly ve vnitřních úpravách, klempířských pracech a fasádě, nikoliv však ve změně dispozice stavby či vnějšího stavebního vzhledu.

V souvislosti se zpochybňováním právního nástupnictví ze Zemědělského družstva 1. máj Vranovice na Agrodružstvo Vranovice soud rovněž provedl k tvrzení žalovaného důkazy a zjistil, že z původního Jednotného zemědělského družstva 1. máj se sídlem ve Vranovicích se změnou obchodní firmy stalo Agrodružstvo VIP Vranovice, a to ke dni 31.3.1991. Toto družstvo se následně rozdělilo do dvou samostatných subjektů, a to Agrodružstvo Vranovice (úpadce) a Zemědělské družstvo Iván. Z metodiky rozdělení majetku v polnohospodářských družstvech hospodariacích na půdě, datovaných v červnu 1990, soud zjistil, že se jednalo o doporučení, jakým způsobem mají být řešeny majetkové vztahy ke stavebním investicím s tím, že tyto by měly přejít do majetku nově vzniklých družstev podle jejich rozmístění. Z delimitačního protokolu pak soud zjistil, že družstvo se tímto řídilo a při rozdělení Agrodružstva VIP Vranovice na dva samostatné subjekty měl nemovitý majetek, tj. budovy a stavby, které vznikly po rozdělení Agrodružstva VIP Vranovice připadat družstvu, v jejichž katastru se nacházely (delimitační protokol použit ze spisu Okresního soudu v Břeclavi). Nemovitosti, tvořící předmět řízení, se nachází v obci Vranovice a byly tedy přičleněny k majetku Agrodružstva Vranovice.

Po takto provedeném dokazování soud měl za prokázané, že v roce 1975 byl úmysl prodat předmětné nemovitosti novému majiteli, když v té době patřily p. Hrozínkové. **Zda tento úmysl byl naplněn, nebylo soudem zjištěno.** Soud však dále zjistil, že JZD 1. máj Vranovice zadalo v letech 1975 a 1976 jiné organizaci zpracování projektového úkolu a jednostupňového projektu, a to na stavbu s označením kuchyně a jídelna. Na stavbu byl zpracován investiční záměr a projektový úkol, který s projektovou dokumentací prošel schvalovacím řízením a také byl schválen a zemědělské družstvo realizovalo na parcele č. 49 výstavbu nové budovy, postavené od základu včetně inženýrských sítí a venkovních úprav. Stavba byla realizována zhruba

v hodnotě 1.900.000,- Kč (dle rozpočtu z roku 1976) a ještě v roce 1991 ji znalec ohodnotil hodnotou 1.262.000,- Kč. Soud měl dále za prokázané, že v roce 1975 činila hodnota stavby, patřící p. Hrozínkové zhruba 48.000,- Kč a hodnota pozemku pod stavbou částku 12.000,- Kč.

Soud měl dále za prokázané, že mezi Agrodružstvem Vranovice, pozdějším úpadcem a p. Marií Hrozínkovou, byla uzavřena dne 6.2.1992 dohoda o vydání předmětné nemovitosti, přičemž p. Hrozínková měla uhradit na zhodnocení částku 853.205,50 Kč. Zda tuto částku p. Hrozínková Agrodružstvu Vranovice uhradila či nikoliv, nebylo prokázáno.

Soud měl dále za prokázané, že na Listu vlastnickém byla vedena jako vlastník předmětné nemovitosti od roku 1958 stále p. Marie Hrozínková a JZD 1. máj Vranovice mělo zapsáno pouze užívání. Soud měl dále za prokázané, že dohodu, uzavřenou mezi Agrodružstvem Vranovice a p. Hrozínkovou dne 6.2.1992 nikdy neschválil pozemkový úřad a předmětné nemovitosti rovněž nebyly předmětem restitučního nároku.

Soud měl dále za prokázané, že p. Hrozínková po podepsání dohody z roku 1992 odprodala tuto manželům Koštuříkovým za částku 2.779.450,- Kč a manželé Koštuříkovi pak tuto nemovitost prodali v roce 1996 obci Vranovice, tentokrát již za cenu 5.000.000,- Kč.

Po právní stránce byla věc soudem posouzena následovně:

Podle ust. § 4 odst. 1 zákona č. 229/91 Sb. o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku je oprávněnou osoba, státní občan České a slovenské federativní republiky, jehož půda, budovy a stavby, patřící původní zemědělské usedlosti přešly na stát nebo na jiné právnické osoby v době od 25.2.1948 do 1.1.1990 způsobem uvedeným v ust. § 6 odst. 1.

Podle ust. § 6 odst. 1 téhož zákona budou oprávněným osobám vydány nemovitosti, které přešly na stát nebo na jinou právnickou osobu v důsledku taxativně vymezených důvodů. V případě p. Hrozínkové by do úvahy pravděpodobně mohl přijít odst. 1 písm. p) popř. písm. s) tohoto ustanovení, tj. převzetí nemovitosti bez právního důvodu, popř. odevzdání do vlastnictví družstva podle zvláštních předpisů.

Podle ust. § 9 odst. 1 citovaného zákona nárok uplatní oprávněná osoba u pozemkového

tuto dohodu uzavřít se všemi důsledky, které z ní měly nastat, pak jednajícími bylo opomenuto podstatné ujednání v dohodě, vyplývající ze zákona, a to ust. § 9 odst. 2 tohoto zákona, které požaduje schválení této dohody pozemkovým úřadem, a to dokonce formou Rozhodnutí, vydaného ve správním řízení. Dohoda však nikdy schválením úřadu neprošla, což bylo nepochybně zjištěno. Dohoda, uzavřená mezi úpadcem a p. Hrozínkovou dne 6.2.1992 byla soudem shledána neplatnou.

Nešlo o restituci

V této souvislosti soudu považuje za důvodné uvést rovněž skutečnost, že v roce 1975 byl proveden odhad nemovitosti, kdy sama budova byla odhadnuta přibližně částkou 48.000,- Kč a v roce 1992, kdy měla být vydávána p. Hrozínkové, činila hodnota budovy již částku 1.262.000,- Kč, přičemž z dohody měla p. Hrozínková zaplatit toliko částku 850.000,- Kč jako zhodnocení.

Z provedeného dokazování soud zcela nepochybně zjistil, že v roce 1975, 1976 a 1977 došlo k demolici původního domu p. Hrozínkové, a to až do základů a v místě vzniklé proluky vystavil investor JZD 1. máj se sídlem ve Vranovicích budovu zcela novou s konkrétně zaměřeným užitím (jídlna, kuchyň, ubytovny, konferenční místnosti) zcela vylučujícím možnost obvyklého užívání jako rodinný dům. Nadzemní stavba zaniká a přestává být věcí ve smyslu práva tehdy, není-li již patrné dispoziční řešení 1. nadzemního podlaží. U staveb obytných a staveb občanských tato zásada platí bezvýjimečně. Stavby zanikají vždy destrukcí obvodového zdíva nad úroveň stropů a nad 1. nadzemním podlažím, v důsledku čehož zaniká stav, poskytující obraz o dispozičním řešení původní stavby. Pro posouzení zániku původní stavby je významné to, co bylo odstraněno, nikoliv to, co bylo nově vybudováno (22 Cdo 761/2001, 33 Cdo 11/98). V daném případě bylo soudu zcela prokázáno, že původní nemovitost, patřící p. Hrozínkové, byla zlikvidována a jejím místě byla postavena nemovitost zcela nová, což bylo možno jednoduše zjistit i pohledem do znaleckého posudku, zpracovaného v roce 1975, kdy byla hodnocena přímo nemovitost p. Hrozínkové a do projektové dokumentace nové stavby, která pamatovala i na základovou desku a inženýrské sítě.

Soud zjistil, že skutečně p. Marie Hrozínková byla zapsána do katastru nemovitostí jako vlastník a JZD 1. máj Vranovice mělo pouze právo užívání budov, avšak vzhledem k výše uvedenému se jednalo zřejmě o opomenutí uskutečnění právních kroků, které měly následovat poté, kdy JZD počalo v proluce po demolované stavbě stavět a následně stavbu dokončilo i s vydáním kolaudačního rozhodnutí. Proč následně Agrodružstvo, jako právní nástupce původního zemědělského družstva, v tomto případě přistoupilo k vydání nemovitosti p. Hrozínkové dle zákona č. 229/91 Sb. se z dnešního pohledu jeví zcela nepochopitelným stejně jako skutečnost, proč se Agrodružstvo spokojilo s částkou zhruba 850.000,- Kč na zhodnocení budovy, když její hodnota byla mnohem vyšší. O ceně budovy ostatně hovoří i ujednání ze smlouvy mezi p. Hrozínkovou a manžely Koštuříkovými, když ti již nabyli od p. Hrozínkové budovu za 2.779.450,- Kč, a to jen pár měsíců poté, kdy s budovu začala p. Hrozínková disponovat po uzavření dohody.

veš - zruš - bez pen

Soud dospěl k závěru, že p. Hrozínková nebyla vlastníkem nemovitosti, kterou následně prodala manželům Koštuříkovým. Právní úkon, učiněný v rozporu se zásadou, že nikdo nemůže na druhého převést více práv, než sám má, je absolutně neplatný pro nemožnost plnění. Tato neplatnost přitom působí přímo ze zákona a od počátku, přičemž vadu, jež neplatnost způsobila, nelze dodatečně nijak zhojit a takovýto právní úkon tedy nemůže být konvalidován (26 Cdo 2470/2008).

Kupní smlouva, uzavřená mezi p. Hrozínkovou a manžely Koštuříkovými, byla uzavřena neplatně, neboť p. Hrozínková nemohla s majetkem Agrodružstva disponovat a manželé Koštuříkovi se nikdy nestali vlastníky předmětné nemovitosti. Uzavřeli-li manželé Koštuříkovi

následně kupní smlouvu na prodej nemovitosti s obcí Vranovice, tj. se žalobcem, pak dle stejné zásady nemohla obec Vranovice nabýt vlastnictví této nemovitosti od nevlastníka.

K námitce žalobce, že p. Hrozínková své právo k nemovitosti „vydržela“, lze uvést, že podstata oprávněné držby, směřující k vydržení, je v tom, že držitel vykonává obsah určitého práva v mylném přesvědčení, že je subjektem tohoto práva. Držitel musí být v přesvědčení, že je vlastníkem věci, kterou drží. Paní Hrozínková však nemovitost, kterou užívalo JZD a následně Agrodružstvo, nikdy skutečně nedržela, neboť nemovitost ke svému užitku a potřebám používalo po celou dobu od výstavby právě JZD, popř. Agrodružstvo, nikoliv však p. Hrozínková. Skutečnost, že p. Hrozínková byla zapsána v katastru nemovitostí, na tom nemění ničeho, neboť jsou-li skutečné právní vztahy k nemovitosti v rozporu se stavem veřejných knih, má před stavem evidovaným ve veřejných knihách přednost skutečný stav (22 Cdo 1675/2006).

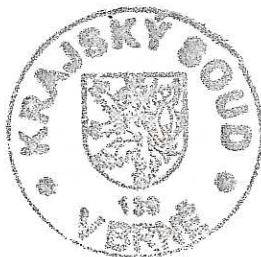
Soud dospěl k závěru, že správce konkursní podstaty důvodně zapsal do konkursní podstaty úpadce Agrodružstvo Vranovice v likvidaci se sídlem ve Vranovicích budovu č. popisné 57, objekt bydlení na pozemku parcelního č. 49 jako majetek úpadce a návrh na zahájení řízení o vyloučení této nemovitosti z konkursní podstaty byl zamítnut.

nebylo požadováno jako maj. út.
Vzhledem k tomu, že žalovaný, jako úspěšný v tomto řízení, žádné náklady řízení neúčtoval, nebyly mu tyto soudem přiznány.

Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení u tohoto soudu.

Krajský soud v Brně
dne 29.6.2010

Za správnost vyhotovení:
Ivana Maternová



Vladimíra Kubíčková, v.r.
samosoudce

7

2 Soud nepřehledl o inskci Obce,
která byla požadována