AK-SPIS

JUDr. Eva FRÉLICHOVÁ
advokátka
Kollárova 3
669 02 ZNOJMO
tel., fax +420 515 226 645
e-mail: ak.frelichova@seznam.cz

Ve Znojmě dne 21.1.2008

Okresní soud ve Znojmě
Došlo: 22-01-2008
Počet ..... příl. ..... rubrik.....

Okresnímu soudu ve Znojmě
pro Krajský soud v Brně

K č.j.: 12 C 149/2007
Věc: Obec Podmolí proti ZNOVÍN Znojmo a.s. - o určení vlastnictví k nemovitosti - **o d v o l á n í žalobce** proti rozsudku OS Znojmo ze dne 13.12.2007

Ve shora uvedené věci tímto podávám jménem žalobce v zákonné lhůtě **o d v o l á n í** proti rozsudku OS Znojmo ze dne 13.12. 2007 č.j. 12 C 149/2007-113,který mi byl doručen dne 14.1.2008, a to proti všem jeho výrokům, když toto odvolání dále odůvodňuji

t a k t o :

Okresní soud ve Znojmě shora uvedeným rozsudkem zamítl návrh žalobce na určení, že pozemky v k.ú. Podmolí, které jsou v něm označeny, jsou majetkem obce, a to z důvodu vydržení tohoto majetku s odůvodněním, že v žalovaný držel a užíval pozemky v dobré víře jako jejich vlastník po dobu delší než 10 let, a to na základě kupní smlouvy ze dne 16.10.1995 s právními účinky vkladu dnem 11.12.1995.

Žalobce s tímto rozsudkem nesouhlasí, neboť soud I. stupně nesprávně právně posoudil důkazy, které byly v řízení provedeny, dokazování zůstalo kusé a neúplné, neboť soud I. stupně neprovedl všechny důkazy, jejichž provedení žalobce navrhoval, a to zejména ty důkazy, které měly prokázat, že žalovaný jako držitel pozemků nebyl v dobré víře a že vydržení je v tomto případě vyloučeno. Získané důkazy pak soud I. stupně nesprávně posoudil po právní stránce. Odvolání se proto podává z důvodů uvedených v ust. § 205 odst. 2 písm. d, g) o.s.ř.

Soud I. stupně provedl sice jen část důkazů, které žalobce k prokázání svého návrhu požadoval, když však i z těchto důkazů vyplývá - ačkoliv tuto podstatnou skutečnost soud I. stupně v odůvodnění svého rozsudku ani jasně nekonstatuje (!), že prodej předmětných pozemků, je absolutně neplatným právním úkonem pro nedodržení povinností daných při prodeji obecního majetku ust. § 36a zákona o obcích č. 367/1990 Sb. ve znění platném ke dni jejího uzavření. Je totiž zřejmé, že prodávající, t.j. žalobce nedodržel povinnost řádně projednat záměr prodeje těchto pozemků obecním zastupitelstvem a tento po dobu 30 dnů zveřejnit. Je také zcela zřejmé, že chybí schválení samotného prodeje těchto pozemků kupujícímu (žalovanému), ačkoliv soud I. stupně tuto okolnost jen nejasně konstatuje jako nedoloženou.

Z provedených důkazů naopak jednoznačně vyplývá, že obecní zastupitelstvo o samotném prodeji vůbec nejednalo a ani jej v souladu se zákonem neschválilo. Svědek Loupanec pak jednoznačně potvrdil, že v předložené knize zápisů žádný zápis z jednání OZ nechybí, takže tvrzení soudu, že kniha zápisů je neúplná, je zavádějící a nepřesné. Chybějící třetí kopie, které si podle

výpovědi svědka Loupance měl brát starosta Klaudinger pro sebe na různá jednání, totiž nemohou na úplnosti knihy zápisů jako takové nic změnit.

Soud I. stupně tedy měl zejména vyřešit jako prejudicionální otázku to, zda je předmětná kupní smlouva platná, či zda je pro nedodržení zákona o obcích cit. shora buď absolutně, nebo relativně neplatná. Teprve poté, kdy by tato podstatná otázka byla postavena najisto, lze posuzovat i ostatní skutečnosti podstatné pro posouzení oprávněnosti žaloby, tedy např. zabývat se námitkou, zda došlo k vydržení vlastnického práva žalovaným ve smyslu sut. § 134 obč. zákoníku v pl. znění.

Podle názoru žalobce totiž jde o smlouvu absolutně neplatnou z důvodů uvedených shora, t.j. pro nedodržení zákonem daného postupu při převodu nemovitého majetku obce do vlastnictví jiného subjektu, když podle názoru žalobce nemohlo dojít ani k platnému vydržení pozemků žalovaným, neboť pro tento postup nebyly splněny zákonem požadované podmínky ohledně prokázané dobré víry držitele.

Platnému vydržení také brání skutečnost, že při převodu vlastnictví došlo k porušení zákonem daného předkupního práva státu, neboť předmětné pozemky se nacházejí na území Národního parku Podyjí, jde o nezastavěné pozemky mimo sídelní útvar, a tedy bylo povinností prodávající obce Podmolí nabídnout je ještě před jejich prodejem jinému subjektu příslušnému orgánu ochrany přírody, a to Národnímu parku Podyjí. Tato povinnost obce vyplývá z ust. § 61 odst. 1) zákona o ochraně přírody a krajiny č. 347/92 Sb. ve znění platném ke dni 11.12.1995. Žalobkyně dotazem na Správu NP Podyjí, zda byly předmětné pozemky této organizaci před uzavřením kupní smlouvy ze dne 16.10.1995 nabídnuty, zjistila, že obec Podmolí tuto svou zákonnou povinnost nesplnila, a v předmětné době ani nijak o svém záměru tyto pozemky komukoliv prodat tuto organizaci ani nevyrozuměla.

Ze shora uvedených skutečností tedy vyplývá, že čs. stát, zastoupený Správou NP Podyjí, neměl možnost využít svého zákonného předkupního práva k předmětným pozemkům, nemohlo tedy dojít k platnému přechodu vlastnického práva na jakýkoliv jiný subjekt a nemohlo dojít ani k jejich vydržení.

Odůvodnění rozsudku OS Znojmo s odkazem na povinnosti dané ust. § 603 obč. zákoníku a z toho vyplývající závěry soudu jsou v tomto případě právně irelevantní, neboť se netýkají toho, zda mohlo či nemohla dojít k vydržení vlastnického práva, nýbrž se týkají dalšího možného uplatnění předkupního práva státu v budoucnosti proti jakémukoliv dalšímu vlastníku pozemků.

S ohledem na znění § 125 odst. 2) a § 134 odst. 2) obč. zákoníku a příslušnou judikaturu tedy nemohlo dojít ani k platnému vydržení vlastnického práva k tomuto nemovitému majetku ze strany kupujícího, t.j. žalovaného, a to z dále uvedených důvodů.

V daném případě je nepochybné, že ze smlouvy o odkoupení předmětných pozemků nevyplývá, že by předkupní právo k pozemkům bylo oprávněnému subjektu nabídnuto, a že on tohoto práva nevyužil. Naopak žalovanému, jako subjektu, který v době převodu již některé jiné pozemky v této lokalitě koupil a vlastnil, nepochybně bylo známo, že toto zákonem dané předkupní právo ve prospěch Národního parku Podyjí existuje, a musel se tedy nutně ještě před sepsáním a podpisem kupní smlouvy zabývat otázkou, zda

tato povinnost byla splněna ještě předtím, než byla kupní smlouva uzavřena.

Toto však žalovaný beze vší pochybnosti neučinil, ačkoliv tak jako dobrý hospodář před investicí v řádu několika statisíc korun učinit měl a mohl. S ohledem na skutečnost, že tuto kupní smlouvu pro něj sepisoval advokát, a navíc jde o právnickou osobu s mnoha zaměstnanci a právním oddělením, měl k objasnění této podstatné okolnosti také dostatek odborných infomací. Jako dobrý hospodář a právní řád ctící subjekt měl tento majetek odkoupit až poté, kdy k tomu byly ze strany účastníků smlouvy splněny všechny zákonem dané podmínky.

Pokud tedy žalovaný tuto podstatnou okolnost bezdůvodně opominul, je to velmi neobvyklé, a šlo zde minimálně o hrubou nedbalost při odkoupení tohoto majetku. Spíše však šlo ze strany obou účastníků smlouvy o obcházení platného zákona na ochranu přírody a krajiny takového rozsahu, že tato okolnost oprávněnost držby žalobce, t.j. dobrou víru, spíše vylučuje.

Platnému vydržení vlastnického práva žalovaným tedy brání jednak skutečnost, že bylo porušeno zákonem dané právo státu na přednostní získání tohoto majetku do státního vlastnictví, jednak absence zákonem požadované podmínky tzv. chráněné držby ve smyslu ust. § 129 a 130 odst. 1) obč. zákoníku, tedy podmínka dodržení pravidla dobré víry oprávněného držitele o tom, že mu věc podle zákona patří.

Z prokázaných skutečností je dále zřejmé, že odkoupení obecního majetku v hodnotě téměř 1.800.000,- Kč za částku 515.000,- Kč, kdy jde o tzv. majetek v e ř e j n ý, je už samo o sobě okolností velmi podezřelou, a tedy hodnou zvláštního zřetele. Je zřejmé a obvyklé, že žalovaný měl před uzavřením kupní smlouvy u pozemků za takto nestandartně nízkou kupní cenu prověřit, jaký majetek je vlastně předmětem koupě. Neobstojí totiž stanovisko zástupce žalovaného, že v době uzavření kupní smlouvy byly pozemky oceněny na částku pouhých 227.640,- Kč, takže ujednaná kupní cena 515.000,- Kč byla pro obec výhodná a obyklá, neboť se znalostí místních poměrů si jako vlastník jiných pozemků na Šobesu žalovaný musel být vědom skutečnosti, že spolu s pozemky kupuje také trvalé porosty značné hodnoty - vinice a ovocné stromy - na nich se v době prodeje nacházející. Manipulativní způsob ocenění je zřejmý i z toho, že porosty byly na základě objednávky žalovaného stejným znalcem oceněny až poté, kdy již prodej pozemků byl zapsán do katastru nemovitostí, t.j. zjevně k tomu byli účastníci smlouvy donuceni až poté, kdy tento požadavek vyplynul z daňového řízení. Tento postup je velmi podivný a nestandartní.

Také skutečnost, že se zástupcem obce koupi sjednával, a také ji pro žalovaného vyřizoval znalec, který majetek dvakrát oceňoval, a to právě na základě pověření nespecifikované osoby na straně kupujícího (t.j. žalovaného), je rovněž velmi nestandartním postupem. Tento postup vzbuzuje důvodné podezření o korektnosti celého procesu prodeje tohoto majetku, a nepřímo nasvědčuje možnosti korupce při jeho realizaci za těchto, pro obec velmi nevýhodných, podmínek. Právě znalec by totiž měl být v procesu prodeje tím nestranným a na věci zcela nezainteresovaným subjektem, aby jeho ocenění bylo objektivní, a nevzbuzovalo pochybnosti o jeho správnosti s ohledem na nestandartně blízký vztah k některému z účastníků smlouvy. Soud

však znalce k těmto okolnostem nevyslechl, takže zůstaly i nadále nejasné.

O dobré víře žalovaného ohledně skutečnosti, že kupní smlouva má všechny náležitosti, a prodej byl řádně schválen příslušnými obecními orgány, nesvědčí ani skutečnost, že sám statutární zástupce žalovaného nebyl schopen specifikovat, kdo za jeho firmu prodej projednával a zajišťoval, proč za žalovaného vystupoval právě znalec, který by měl převáděný majetek pouze nestranně ohodnotit, kdo a z jakého důvodu jej k této činnosti pro žalovaného najal apod. Tyto okolnosti, které jsou podle názoru žalobce podstatné pro posouzení merita věci, t.j. existenci dobré víry žalovaného, pak zůstaly neprokázané, takže dokazování v tomto směru zůstalo kusé a ani v odůvodnění rozsudku se s touto otázkou soud I. stupně nijak nevypořádal. V tomto směru je tedy jeho rozhodnutí zmatečné a nepřezkoumatelné, což je rovněž závažná vada odvoláním napadeného rozsudku soudu I. stupně.

Ze shora uvedených důvodů žalobce po provedeném odvolacím řízení a ev. doplnění dokazování navrhuje, aby odvolací soud ve smyslu ust. § 220 odst. 1 písm. b) o.s.ř. z m ě n i l rozsudek OS Znojmo ze dne 13.12.2007 tak, že žalobě v celém rozsahu vyhoví a žalobci přizná náklady nalézacího řízení. Jde o zapl. SP a náklady právního zastoupení dle § 5 písm. b) vyhl.č. 484/2000 Sb. ve znění vyhl.č.277/2006 Sb. vč. účtovaných paušálů hot. výloh a dle stejného zákonného ustanovení také náklady odvolacího řízení, t.j. zaplacený soudní poplatek za odvolání a náklady právního zastoupení, jak buou vyúčtovány u odvolacího jednání.

Pokud však odvolací soud zjistí, že je nezbytné provést důkazy v širším rozsahu, než lze provést v odvolacím řízení, nechť dle ust. § 221 odst. 1 písm. a) o.s.ř. rozsudek soudu I. v celém rozsahu stupně z r u š í a věc v r á t í zpět soudu I. stupně k doplnění dokazování a novému rozhodnutí.

Obec P o d m o l í , zast.:

2x OS Znojmo

JUDr. Eva FRÉLICHOVÁ
ADVOKÁTKA
EV. U ČAK POD Č. 3925
Kollárova 3, 669 02 ZNOJMO
Tel., Fax: 515 226 645