

Podklady pro sepsání odvolání

Rozsudek soudu I. stupně

Žalobce se žalobou domáhal zaplacení částky 350 275 Kč spolu s 8,05% úrokem z prodlení ročně od 1. 11. 2014 do zaplacení. Tato částka měla představovat náklad, který žalobce vynaložil na přestavbu chaty v době, kdy ji měl v nájmu a kdy existoval příslib tehdejšího vlastníka obce XY, že na něj chatu převede. Po nových volbách do obecního zastupitelstva však obec nájemní smlouvu vypověděla; nájem zanikl 31. 10. 2014. Obec vzápětí chatu prodala Josefu Stokláskovi; tím se stal kupující podle názoru žalobce příjemcem bezdůvodného obohacení spočívajícího v investicích, které žalobce provedl, a proto právě vůči Josefu Stokláskovi coby žalovanému směřovala žaloba o zaplacení shora uvedené částky. Ten se proti žalobě bránil především poukazem na to, že pasivně legitimován by měla být obec XY, a nikoliv on, a dále tím, že žalovaná částka neodpovídá reálnému zhodnocení chaty.

Okresní soud v Jeseníku ve výroku I. vyslovil, že žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 350 275 Kč spolu s 8,05% úrokem z prodlení ročně od 1. 11. 2014 do zaplacení; ve výroku II. uložil žalovanému povinnost nahradit žalobci v tomto výroku blíže konkretizované náklady řízení. Okresní soud z listinné dokumentace ke stavbě a ze svědeckých výpovědí zjistil, že chata byla postavena v roce 1985 v rámci akce Z a v tomto roce byla také zkolaudována. Z výpisu z katastru nemovitostí dále soud zjistil, že vlastníkem chaty se stala obec XY, která ji měla ve vlastnictví od roku 1985 až do konce roku 2014, kdy byla převedena na žalovaného, který je jejím vlastníkem i v současnosti. Z nájemní smlouvy ze dne 4. 2. 2014 vzal soud za prokázané, že obec XY přenechala žalobci chatu do nájmu na neurčitou dobu, a to za tím účelem, aby žalobce tuto chatu mohl podnikatelsky využívat k provozování ubytování a hostinské činnosti. Ve smlouvě bylo ujednáno, že k tomuto účelu může žalobce provést rovněž nezbytné stavební úpravy chaty. Z písemné výpovědi ze dne 31. 7. 2014 měl soud postaveno najisto, že obec XY vypověděla žalobci nájemní smlouvu s tříměsíční výpovědní lhůtou. Z dodejky považoval soud za prokázané, že téhož dne byla výpověď žalobci doručena. Ze znaleckého posudku soud zjistil, že investicemi, které žalobce učinil, se cena chaty zvýšila o částku uvedenou ve výroku.

Návrh na provedení znaleckého posudku, který si nechal mimo řízení vypracovat žalovaný a v němž znalec dospěl k výrazně nižšímu rozsahu zhodnocení (cca o 150 000 Kč), odvolací soud zamítl, neboť jej žalovaný předložil až při druhém jednání, tedy poté, co nastaly účinky koncentrace řízení; fakt, že první jednání bylo odročeno z důvodu náhlé zdravotní indispozice soudce ihned po jeho zahájení ještě předtím, než žalobce stačil přednést žalobu, nic nemění na tom, že o první jednání ve smyslu § 118b odst. 1 OSŘ šlo. Stejně tak soud nevyhověl návrhu žalovaného na to, aby jako

svědkyně byla vyslechnuta jeho manželka, která by mohla potvrdit, že žalovaný byl prodávající obcí XY ujištěn, že s převáděnou chatou nejsou spojeny žádné dluhy, které by na něj mohly přejít. Vzhledem k manželskému poutu mezi žalovaným a navrženou svědkyní by taková výpověď nemohla přinést žádné věrohodné zjištění, a proto soud tomuto důkaznímu návrhu nevyhověl.

Po právní stránce posoudil soud I. stupně věc tak, že žalobce v době, kdy měl chatu v nájmu, do ní učinil investice, kterými ji podstatně zhodnotil. Rozsah tohoto zhodnocení byl stanoven soudem ustanoveným znalcem; jeho závěry nemohly být zpochybněny opožděně předloženým posudkem, který si obstaral žalovaný, neboť s ohledem na § 118b odst. 1 OSŘ k němu soud nesměl přihlížet. Pokud nájemce do věci investoval, vyplývá z § 2220 odst. 1 občanského zákoníku povinnost pronajímatele se s nájemcem vyrovnat, a to právě podle míry zhodnocení pronajaté věci. Pronajímatelem byla sice obec XY, ovšem ani přesto nelze souhlasit s argumentací žalovaného, že by právě ona měla být pasivně legitimována. Toto ustanovení je totiž nutno vykládat v kontextu s § 2221 odst. 1 občanského zákoníku, jenž se změnou vlastnictví věci spojuje také přechod práv a povinností z nájmu na nového vlastníka. Vzhledem k tomu, že se žalovaný stal novým vlastníkem, přešla na něj podle tohoto ustanovení také povinnost zaplatit žalobci částku uvedenou ve výroku.

O nákladech řízení soud rozhodl podle § 142 odst. 1 OSŘ. Žalobce měl ve věci plný úspěch, a proto mu soud přiznal plnou náhradu účelně vynaložených (a v odůvodnění konkretizovaných) nákladů řízení.

Odvolání

Jakožto zástupci žalovaného sepište odvolání proti shora uvedenému rozsudku soudu I. stupně.

Potřebné konkrétní údaje (název obce, číslo jednací a datum rozhodnutí atd.) si domyslete.