

- rodinný dům čp. xxx, na st. parcele č. xxx
- rodinný dům čp. xxx, na st. parcele č. xxx
- rodinný dům čp. xxx, na st. parcele č. xxx

II. V rozsahu nemovitostí označených ve stavebních dokumentech jako C-A, C-B, D, E, F, H1, H2, a G, u Katastrálního úřadu Praha – západ, zapsané na LV č. xxx, pro k.ú. a obec xxx jako

- bytový dům čp. xxx, na st. parcele č. xxx
- bytový dům čp. xxx, na st. parcele č. xxx
- bytový dům čp. xxx, na st. parcele č. xxx
- bytový dům čp. xxx, na st. parcele č. xxx
- bytový dům čp. xxx, na st. parcele č. xxx
- bytový dům čp. xxx, na st. parcele č. xxx
- bytový dům čp. xxx, na st. parcele č. xxx
- bytový dům čp. xxx, na st. parcele č. xxx

se žaloba o vyloučení nemovitostí z konkursní podstaty úpadce H-SYSTÉM a.s., z a m í t á .

III. Žalovaný je povinen nahradit žalobci náklady řízení tak, že zaplatí k rukám JUDr. Tomáše Sokola 38.159,75 Kč, ve lhůtě do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

o d ů v o d n ě n í :

Stavební bytové družstvo Svatopluk (dále jen žalobce) se domáhalo vydání rozhodnutí, kterým budou z konkursní podstaty úpadce H-Systém, a.s. (dále jen úpadce) vyloučeny nemovitosti nacházející se v obci Horoměřice.

Jedná se o nemovitosti zapsané u Katastrálního úřadu Praha-západ, na LV č. xxx, pro k.ú. a obec xxx jako

- rodinný dům čp. xxx, na st. parcele č. xxx (dále jen dům A1-1)
- rodinný dům čp. xxx, na st. parcele č. xxx (dále jen dům A1- 2)
- rodinný dům čp. xxx, na st. parcele č. xxx (dále jen dům A1- 3)
- rodinný dům čp. xxx, na st. parcele č. xxx (dále jen dům A2 – 2)
- rodinný dům čp. xxx, na st. parcele č. xxx (dále jen dům A2 – 3)
- rodinný dům čp. xxx, na st. parcele č. xxx (dále jen dům A2 – 4)
- rodinný dům čp. xxx, na st. parcele č. xxx (dále jen dům A3- 1)
- rodinný dům čp. xxx, na st. parcele č. xxx (dále jen dům A3 – 3)
- rodinný dům čp. xxx, na st. parcele č. xxx (dále jen dům A3 – 4)
- rodinný dům čp. xxx, na st. parcele č. xxx (dále jen dům A4- 1)
- rodinný dům čp. xxx, na st. parcele č. xxx (dále jen dům A4 – 2)
- rodinný dům čp. xxx, na st. parcele č. xxx (dále jen dům A4 – 4)

- bytový dům čp. xxx, na st. parcele č. xxx (dále jen dům C-A)
- bytový dům čp. xxx, na st. parcele č. xxx (dále jen dům C-B)
- bytový dům čp. xxx, na st. parcele č. xxx (dále jen dům D)
- bytový dům čp. xxx, na st. parcele č. xxx (dále jen dům E)

- bytový dům čp. xxx, na st. parcele č. xxx (dále jen dům F)
- bytový dům čp. xxx, na st. parcele č. xxx (dále jen dům H1)
- bytový dům čp. xxx, na st. parcele č. xxx (dále jen dům H2)
- bytový dům čp. xxx, na st. parcele č. xxx (dále jen dům G).

Jako důvod vyloučení shora uvedených nemovitostí žalobce uváděl skutečnost, že tyto nemovitosti nabyly originálně, a to jejich výstavbou, když se stal v dubnu 1998 stavebníkem a pokračoval v původních stavebních záměrech úpadce. Později žalobce doplnil, že i pokud by nenabyl vlastnické právo originálně, stal se jejich výstavbou spoluvlastníkem úpadce, případně podle § 135b obč. zák. nabyly vlastnické právo zhotovením cizí věci.

Žalovaný nijak nezpochybnil skutečnost, že dne 6. 4. 1998 bylo rozhodnuto o změně stavebníka.

Základní námitkou žalovaného proti konstrukci žalobce o existenci jeho vlastnického práva k předmětným nemovitostem bylo, že existenci vlastnického práva ke stavbě, je nutné odvíjet od vzniku stavby samotné. Podle žalovaného byly nemovitosti stavbami již dne 6. 4. 1998, tedy v den kdy došlo ke změně stavebníka na žalobce, a proto nemohl žalobce nabýt vlastnické právo k nemovitostem originálním způsobem. Konstrukci žalobce o vzniku jeho spoluvlastnictví k předmětným nemovitostem, či ke vzniku vlastnického práva postupem podle § 135b obč. zák., žalovaný odmítl. V obou případech tak učinil s odůvodněním, že nebyly splněny podmínky stanovené zákonem, ani pro vznik vlastnického práva, ani pro vznik spoluvlastnického vztahu.

Soud konstatuje, že v projednávané věci již bylo jednou soudem prvního stupně rozhodnuto a o podaném odvolání již i rozhodoval Vrchní soud v Praze.

Podle ust. § 226 odst. 1 o.s.ř., je soud prvního stupně vázán právním názorem odvolacího soudu, který vyslovil ve svém rozhodnutí o odvolání.

Vrchní soud v Praze vyslovil ve věci tento závazný právní názor:

Žalovanému by svědčilo originálně nabyté vlastnické právo k předmětným nemovitostem pouze v případě, že v okamžiku, kdy žalobce pokračoval jako stavebník v dostavbě sporných nemovitostí (se souhlasem správce konkursní podstaty úpadce), byly jednotlivé rozestavěné nemovitosti v takovém stadiu, v němž bylo jednoznačným a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení jejich prvního nadzemního podlaží

Krom toho uložil Vrchní soud v Praze soudu prvního stupně, aby

- se zabýval povahou souhlasu správce konkursní podstaty s tím, aby žalobce nemovitosti dostavěl,
- se vypořádal s tvrzením žalobce o jeho možném spoluvlastnictví ke sporným nemovitostem
- se až poté, co zaujme stanovisko ke shora uvedenému, vypořádal s tím, zda ve prospěch žalobce svědčí okolnosti vylučující soupis sporných nemovitostí do konkursní podstaty úpadce.

K projednávané věci soud obecně uvádí, že s ohledem na zapsání předmětných nemovitostí do konkursní podstaty úpadce a s ohledem na tvrzení žalobce, že on

vlastnictví či spoluvlastnictví k nemovitostem nabyt originálním či jiným způsobem, bylo na žalobci, aby toto své tvrzení, v intencích závěrů Vrchního soudu v Praze, doložil. Žalobce měl tedy zejména prokázat, že rozestavěnost jednotlivých nemovitostí byla v době změny stavebníka tak nízká, že u nich nebylo patrné ani dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží.

Podle ust. § 118b odst. 1 o.s.ř., mohou účastníci řízení, ve sporech vyvolaných konkursem, uvést rozhodné skutečnosti a označit důkazy k jejich prokázání, nejpozději do skončení prvního jednání, které se ve věci konalo. K později uvedeným skutečnostem se nepřihlíží. O uvedeném musí být účastníci řízení poučeni v předvolání k prvnímu jednání ve věci.

V obsílce k prvnímu jednání na den 12. 5. 2005, které bylo prvním po změně rozhodujícího soudce a po zrušení předchozího rozhodnutí soudu soudem odvolacím, soud účastníky řízení ve smyslu ust. § 118b o.s.ř., z důvodu administrativního nedopatření, řádně nepoučil. K poučení účastníků řízení došlo ve smyslu dikce § 118b odst. 2 o.s.ř. „ před prvním jednáním ve věci“ až přímo před ústním jednáním dne 12. 5. 2005. Z uvedeného vyplývá, že účastníci řízení byli vázáni právní úpravou § 118b o.s.ř. až k dalšímu ústnímu jednání, které proběhlo po 12. 5. 2005. Tímto ústním jednáním bylo jednání, které proběhlo dne 14. 6. 2005.

Přes výše uvedené omezení koncentrující řízení, soud provedl i takové důkazy, které účastníci navrhli až po lhůtě stanovené v ust. § 118b o.s.ř.

Soud za podpory ust. § 1 o.s.ř., který upravuje postup soudu tak, aby byla zajištěna spravedlivá ochrana práv a oprávněných zájmů účastníků řízení, byl přítom veden snahou, zjistit skutečný stupeň rozestavěnosti každé z předmětných nemovitostí. Soud tak postupoval proto, aby bylo možné postavit najisto, kdo byl v době změny stavebníka, vlastníkem každé z předmětných nemovitostí. Podle názoru soudu se jedná, pro objasnění postavení jak žalobce tak žalovaného, o tak důležité zjištění, týkající se majetku značné hodnoty, který odůvodňuje přihlídnout i k takovému důkazu, ke kterému by se již podle právní úpravy § 118b o.s.ř. obecně přihlížet nemělo.

Soud je toho názoru o to více, že překročení hranic koncentrace řízení tu nebylo způsobeno úmyslným prodlužováním sporu žalobcem. S ohledem na značný časový odstup, více než osmi let od změny stavebníka, tu byla silně ztížená možnost účastníka řízení zabezpečit a předložit relevantní důkazy soudu.

K výše uvedenému soud upřesňuje, že provedl a pro své závěry použil i skutečnosti zjištěné na základě důkazu, který žalobce navrhl provést až v průběhu ústního

jednání dne 13. 4. 2006. Jednalo se o kopie stavebních deníků rodinných domků A1, A2, A3, a A4.

Pouze z těchto listin, autentičnost kterých soud zjistil ze svědecké výpovědi svědka Jaroslava J., soud zjistil, jaký byl v dubnu 1998 stupeň rozestavěnosti částí předmětných nemovitostí – domků A1, A2, A3 a A4. Z těchto deníků soud zjistil, že v době, kdy došlo ke změně stavebníka, byla rozestavěnost domků označených jako A1, A2, A3, a A4 tak nízká, že u nich nebylo patrné ani dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží. S ohledem na toto zjištění soud uzavřel, že k nemovitostem označeným v bodě I. výroku tohoto rozsudku nabyt žalobce vlastnické právo originálním způsobem.

Tento závěr, spolu s konstatováním, že

- tyto nemovitosti byly ke dni rozhodování soudu zapsány v konkursní podstatě úpadce,
- vylučovací žaloba byla podána včas,

- žalovaným je správce konkursní podstaty úpadce,
- ke dni rozhodování o žalobě stále trvají účinky konkursu prohlášeného na majetek úpadce,

vedl soud k rozhodnutí, že nemovitosti uvedené v bodě I. výroku tohoto rozsudku se z konkursní podstaty úpadce vylučují.

Pokud soud provedl v řízení další důkazy, ať již listinou či výslechem svědka, s výjimkou výše uvedených stavebních deníků, nebylo možné na základě těchto důkazů, buď zjistit stupeň rozestavěnosti předmětných nemovitostí nebo bylo zjištěno, že stupeň jejich rozestavěnosti byl tak vysoký, že jejich vlastníkem byl v době změny stavebníka žalovaný a žalobce k nim již nemohl originálním způsobem vlastnictví nabýt.

Ze skutečnosti, že ani po provedení navržených důkazů se žalobci nepodařilo u některých z nemovitostí objasnit stupeň rozestavěnosti, protože výpovědi svědků byly neurčité a jejich vzpomínky mlhavé, soud uzavřel, že žalobce v těchto případech neprokázal stupeň rozestavěnosti a důkazné břemeno ke tvrzení o svém originálním způsobu nabytém vlastnictví neunesl. V takovém případě soud žalobu o vyloučení nemovitosti z konkursní podstaty zamítl.

Soud zamítl žalobu i ohledně těch nemovitostí, u kterých v průběhu řízení vyšlo najevo, že stupeň jejich rozestavěnosti byl tak vysoký, že již bylo patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží. V těchto případech nemohl žalobce nabýt originálně vlastnické právo k takové nemovitosti.

K uvedenému je možné připojit obecnou konstataci, že v důsledku zhodnocení původní stavby její dostavbou třetí osobou, lze vůči vlastníkovi stavby obvykle uplatňovat právo na vydání takto získaného bezdůvodného obohacení. Je otázkou právního posouzení v konkursním řízení, zda by se v těchto případech nejednalo o pohledávku za podstatou - § 31 odst. 2 písm. b) ZKV.

Soud posoudil i právní povahu souhlasu správce konkursní podstaty s dostavbou nemovitostí a je toho názoru, že

- správce takový souhlas podle ust. § 18 odst. 3 ZKV vydat mohl,

- ani po udělení souhlasu nemohlo bez dalšího a automaticky, novému stavebníkovi vzniknout originálně vlastnické právo ke každé, k dostavbě povolené nemovitosti. Soud tu opět připomíná závěry Vrchního soudu v Praze o tom, že limitujícím faktorem tu je stupeň rozestavěnosti každé z předmětných nemovitostí,

- pouhý souhlas správce konkursní podstaty s dostavbou nemovitostí nemohl u nového stavebníka vzbudit dobrou víru, že se stal vlastníkem nemovitosti právě proto, že se jednalo o souhlas omezený, vydaný pouze ke konkrétní činnosti – k dostavbě nemovitosti,

- nový stavebník se nemohl stát vlastníkem nemovitosti ani postupem podle ust. § 135b obč. zák., zpracováním cizí věci. Překáží tomu neexistence zákonem předpokládané dobré víry u nového stavebníka. Ten by musel být v tomto případě v dobré víře v tom, že zpracovává věc, která je v jeho vlastnictví. Nový stavebník ale musel vědět jaké okolnosti a v jaké míře přispěly k tomu, že se vůbec stal

stavebníkem. Byl zejména úpadek společnosti H – SYSTÉM a.s., prohlášení konkursu na tuto osobu, souhlas s dostavbou udělený správcem konkursní podstaty a pod.,

- nový stavebník se nemohl stát ani podílovým spoluvlastníkem předmětných nemovitostí vedle úpadce. Je tomu tak proto, že spoluvlastnictví vzniká buď ze zákona nebo na základě smlouvy. V projednávaném případě podílové spoluvlastnictví ze zákona nevzniklo a soudu nebyl neposkytnut žádný důkaz o tom, že spoluvlastnictví vzniklo na základě smlouvy.

Ze všech nemovitostí, které žalobce požadoval z konkursní podstaty úpadce vyloučit mohl soud jeho požadavku vyhovět pouze u těch nemovitostí, stupeň rozestavěnosti kterých byl prokázán kopiemi stavebních deníků. Jedná se o nemovitosti označené jako A1, A2, A3, a A4. U ostatních v žalobě uplatněných nemovitostí soud neshledal žádné okolnosti, které by svědčily pro jejich vyloučení z konkursní podstaty úpadce.

O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle úspěchu ve věci - § 142 o.s.ř. Žalobce byl sice ve věci úspěšný pouze částečně, ale s ohledem na charakter jeho nákladů, výše kterých se s počtem nemovitostí nemění, mu soud přiznal náklady vynaložené na právní zastoupení advokátem, odměnu za dvě jednání před soudem prvního stupně a jednání před soudem odvolacím 25.000,- Kč, režijní paušál 15 X 75,- Kč a 3 X 300,- Kč, spolu s 19% DPH celkem 32.159,75 Kč, dále náhradu nákladů vynaložených na zaplacení soudního poplatku za řízení v prvním stupni a za odvolání ve výši 6.000,- Kč, celkem 38.159,75 Kč.

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku je možné podat odvolání k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího, a to ve lhůtě do 15 dnu ode dne doručení rozsudku.

V Praze dne 6. září 2007

JUDr. Pavol P i k n a , v. r.
samosoudce

Za správnost vyhotovení:
Michaela Benešová