



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Pardubicích rozhodl samosoudkyní Mgr. Leonou Poplerovou ve věci

žalobce: **XXX**, narozený dne XXX
bytem XXX
zastoupený advokátkou JUDr. Janou Hladíkovou
sídlem v Pardubicích, 17. listopadu 623

proti
žalovanému: **XXX**, narozený dne XXX
bytem XXX
zastoupený advokátem Mgr. Jiřím Schüllerem
sídlem v Praze 8, U Sluncové 666/12a

o zaplacení 408 000 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 90 000 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % p.a. od 1. 1. 2015 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci tohoto výroku rozsudku.
- II. Ve zbývajících částech se žaloba zamítá.
- III. JUDr. Janě Hladíkové se přiznává odměna ustanoveného zástupce za řízení ve výši 112 800 Kč, náhrada hotových výdajů ve výši 7 530 Kč, cestovné ve výši 267 Kč, DPH ve výši 25 325,37 Kč, tj. celkem 145 922,37 Kč.

- IV. Žalovaný je povinen nahradit žalobci na nákladech řízení částku 145 922,37 Kč, k rukám České republiky, na účet Okresního soudu v Pardubicích č. XXX, do tří dnů od právní moci tohoto výroku rozsudku.
- V. Žalovaný je povinen zaplatit České republice státem zálohované znalečné ve výši 12 418,42 Kč na účet Okresního soudu v Pardubicích XXX, do tří dnů od právní moci tohoto výroku rozsudku.
- VI. VI. Žalovaný je povinen zaplatit České republice soudní poplatek ve výši 4 500 Kč na účet Okresního soudu v Pardubicích č. XXX, do tří dnů od právní moci tohoto výroku rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobce se proti žalovanému domáhal zaplacení částky 408 000 Kč s příslušenstvím. Tvrdil, že dne 12. 12. 2011 uzavřel žalovaný jak budoucí prodávající s dcerou žalobce XXX, jako budoucí kupující, Smlouvu o uzavření budoucí smlouvy kupní s tím, že po zaplacení celé kupní ceny uzavřou účastníci kupní smlouvu na nemovitosti. Dcera žalobce zaplatila žalovanému částku 709 500 Kč. Sám žalovaný při podepisování smlouvy o smlouvě budoucí si byl vědom toho, že dům je v dezolátním stavu a naprosto nevhodný k bydlení, čemuž odpovídala i kupní cena, účastníci byli domluveni, že dům si žalobce opraví. Když žalobce přebíral dům, budilo to dojem, že je neobývaný, v rozích domu byly viditelné trhliny. V předmětných nemovitostech bydlel žalobce s celou svojí rodinou a protože se jednalo o dům, který od počátku byl pro bydlení nevhodný, začal sám provádět na domě opravy, a to v roce 2013, dále dělal terénní úpravy na dvoře, betony, posezení, kompletní oplocení nemovitostí včetně nákupu veškerého materiálu nutného k provádění zmíněných prací. Dům měl problém se statikou, museli se odkopat cca 3m, aby se podbetonovali základy a zabránilo se sedání domu, do domu prosakovala vlhkost ze septiku, byl ucpaný odpad, v domě byla cítit plíseň, intenzivněji v prvním patře, zdi byly plesnivé, takže se vlhké zdivo vysoušelo, odstraňovaly se nafouklé vnitřní omítky, dělaly se nové malby, nové jádrové omítky, štuky, budovaly se příčky, bouraly se příčky pro úpravu otvorů dveří a místností, vytvořil se sádrokartonový strop. Měnily se rozvody elektřiny, dávala se nová elektrorozvodná skříň, vyměňovaly se ocelové trubky na vodu za plastové, měnila se ucpaná kanalizace, opravovalo se z 50% topení, měnil se ohřívač teplé vody, odstraňovaly se plesnivé podlahy a dělaly se betonové plovoucí nebo dlažby, ze 2/3 se opravovala děravá střecha. Kromě žalobce pracovali na nemovitostech i další tři lidé, kterým žalovaný ničeho neplatil a ani neuhradil nakoupený materiál. Tyto práce prováděl pan XXX se svými pracovníky, kterému také žalobce za tyto práce zaplatil a to celkem částku 408 000 Kč. Žalobce zaplatil veškerý materiál. V listopadu 2014 se však dozvěděl náhodně, že žalovaný nemovitosti prodal třetí osobě a porušil svůj závazek ze Smlouvy o smlouvě budoucí. Nemovitost opouštěli v květnu 2016 a k tomu pořídili fotografie, v říjnu 2014 byl v domě znalec a žalovaný, tehdy se rovněž dělaly fotografie a dům šel potom do dražby - znalec z dražební společnosti rovněž pořizoval fotografie domu. Za zhodnocení nemovitosti tedy požadoval po žalovanému zaplacení investované částky 408 000 Kč s příslušenstvím.
2. Žalovaný navrhoval žalobu zamítnout, tvrdil, že žalobce byl jako jeden z ručitelů řádného splácení kupní ceny, prováděl veškeré práce bez jakéhokoliv oprávnění, není důkaz o tom, že by tyto práce byly skutečně provedeny, v jaké hodnotě a v jaké kvalitě. Kupní smlouva nikdy nebyla z důvodu neplnění sjednaného splátkového kalendáře uzavřena.

Není dána aktivní legitimace žalobce, neboť tento nebyl uživatelem předmětné nemovitosti, nebyl k ní v žádném jiném vztahu. Ke stavebním úpravám došlo bez souhlasu žalovaného, bez jeho vůle, bez právního důvodu a nelze ani učinit závěr, zda došlo ke zhodnocení nemovitosti.

3. Okresní soud v Pardubicích rozhodl rozsudkem pro uznání dne 19. 11. 2015, č.j. 18C 19/2015-64 a žalobě vyhověl, k odvolání žalovaného byl rozsudek soudu I. stupně zrušen usnesením Krajského soudu v Hradci Králové – pobočka Pardubice ze dne 30. 8. 2016 č.j. 18 Co 51/2016-108 s odůvodněním, že nenastala fikce uznání nároku dle § 114 b) o.s.ř.. Soud I. stupně tedy po věc znovu projednal.
4. Se zřetelem na to, že posuzovaný právní poměr účastníků vznikl přede dnem nabytí účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (1. 1. 2014), řídí se tento právní poměr, jakož i práva a povinnosti z něj vzniklé, včetně případných práv a povinností z porušení smlouvy uzavřené před dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy, tj. zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (obč. zák.); k tomu srov. § 3028 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
5. *Podle § 451 odst. 1 obč. zák. kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatí, musí obohacení vydat.*
6. *Podle § 451 odst. 2 obč. zák. bezdůvodným obohacením je majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu, plněním z neplatného právního úkonu nebo plněním z právního důvodu, který odpadá, jakož i majetkový prospěch získaný plněním z nepoctivých zdrojů*
7. *Podle § 454 obč. zák. bezdůvodně se obohatil i ten, za něž bylo plněno, co po právu měl plnit sám*
8. Po provedeném řízení soud dospěl k závěru, že žaloba je částečně důvodná a to na základě následujících skutkových zjištění:
9. Ze smlouvy o uzavření budoucí smlouvy kupní ze dne 12. 12. 2011 bylo zjištěno, že žalovaný, coby zavázaný, a XXX, coby oprávněná, za účasti ručitelů svých rodičů XXX a XXX, že žalovaný se zavázal prodat oprávněnou za kupní cenu 1 796 000 Kč nemovitosti, a to dům čp. XXX na st.p.č. XXX, st.p.č. XXX, p.p.č. XXX, XXX zapsané v k.ú. XXX, obec XXX na LV č. XXX u Katastrálního úřadu Pardubice, Katastrální pracoviště Pardubice. Do svého výlučného vlastnictví oprávněná měla koupit tyto nemovitosti nejpozději do 31. 12. 2021, kdy bude zaplacená kupní cena. Před podpisem této smlouvy byla zaplacená záloha 500 000 Kč a zbývající část kupní ceny měla být zaplacená v měsíčních splátkách minimálně ve výši 10 800 Kč. Nemovitosti až do doby úplného zaplacení nejpozději však do 31. 12. 2021, kdy bude kupní smlouva podepsána a proveden návrh na vklad vlastnického práva na oprávněnou, zůstávají zapsány v katastru nemovitostí na zavázaném. Podpisy na této smlouvě jsou úředně ověřeny.
10. Z výpisu z katastru nemovitostí bylo zjištěno, že :
 - k datu 9. 12. 2011 byly předmětné nemovitosti ve výlučném vlastnictví žalovaného
 - ke dni 23. 10. 2014 byly předmětné nemovitosti ve výlučném vlastnictví žalovaného
 - k datu 28. 7. 2015 byly předmětné nemovitosti ve výlučném vlastnictví XXX, a to na základě kupní smlouvy ze dne 1. 10. 2014, vlastnické právo bylo omezeno zástavním právem exekutorským, zástavním právem smluvním, nařízenými exekucemi

- ke dni 15. 11. 2017 byly předmětné nemovitosti ve výlučném vlastnictví společnosti active invest s.r.o., se sídlem v Pardubicích, na základě usnesení soudního exekutora o udělení příklepu ze dne 1. 12. 2015
 - ke dni 18. 12. 2017 byly předmětné nemovitosti ve výlučném vlastnictví Singh Avtar, bytem Praha 9, Horní Počernice, na základě kupní smlouvy ze dne 26. 9. 2017
11. Zprávou Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katarální pracoviště Pardubice a z výkazu dosavadního a nového stavu údajů Katastru nemovitostí bylo zjištěno, že k 9. 12. 2011 objekt bydlení čp. XXX stojící na pozemku st. p.č. XXX je totožný s objektem bydlení čp. XXX stojícím na pozemku st. p.č. XXX, když došlo ke změně číslování pozemku ze st. p.č. XXX na st. p.č. XXX a na st. p.č. XXX, na který byla zapsána stavba bez čp..
12. Z kupní smlouvy uzavřené mezi Lesoškolky s.r.o., jako prodávajícím a žalovaným, jako kupujícím, ze dne 29. 9. 1998 bylo zjištěno, že předmětné nemovitosti zakoupil žalovaný za kupní cenu 600 000 Kč. Kupující prohlásil, že se seznámil se znaleckým posudkem znalce Oldřicha Daška. V době uzavření kupní smlouvy byla na byt 3+1 v přízemí domu uzavřena smlouva o užívání bytu na dobu neurčitou s panem XXX. Přílohou kupní smlouvy byl půdorys přízemního bytu, rozpis vybavení bytu, z kterého soud zjistil, že v kuchyni, obývacím pokoji, dětském pokoji, předsíni, WC je na podlaze lino PVC, v každém pokoji jsou plechové radiátory. V koupelně je okachličkovaná podlaha. Byt má samostatný kotel.
13. Z kupní smlouvy uzavřené mezi žalovaným, jako prodávajícím a XXX, jako kupujícím, uzavřené dne 1. 10. 2014 bylo zjištěno, že předmětné nemovitosti žalovaný prodal za částku 2 200 000 Kč.
14. Z kupní smlouvy uzavřené mezi společností active invest s.r.o., jednajícím jednatelem XXX, jako prodávajícím a Avtar Singh, jako kupujícím, uzavřené dne 22. 11. 2017 bylo zjištěno, že p.p.č. XXX a st.p.č. XXX žalovaný prodal za částku 147 700 Kč.
15. Z kupní smlouvy uzavřené mezi společností active invest s.r.o., jednajícím jednatelem XXX, jako prodávajícím a Avtar Singh, jako kupujícím, uzavřené dne 23. 9. 2017 bylo zjištěno, že st.p.č. XXX, jehož součástí je stavba čp XXX, st.p.č. XXX, jehož součástí je stavba bez čp./če., budova bez čp./če. na pozemku st. p.č. XXX a st.p.č. XXX, p.p.č. XXX a XXX, vše v k.ú. XXX, prodávající prodal za částku 1 400 000 Kč.
16. Ze spisu tohoto soudu 26 C 19/2015 bylo zjištěno, že žalovanému XXX, byla uložena povinnost zaplati žalobkyni XXX částku 709 500 Kč s příslušenstvím, a to rozsudkem ze dne 3. 2. 2017 č.j. 26 C 19/2015-106 ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Hradci Králové – pobočka Pardubice ze dne 20. 9. 2017 č.j. 18 Co 140/2017-138, a to z titulu bezdůvodného obohacení, neboť žalobkyně plnila žalovanému z právního důvodu, který prodejem nemovitostí (které jsou předmětem i tohoto řízení) třetí osobě odpadlo. Šlo o částky, které žalobkyně zaplatila žalovanému na základě smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy nemovitých věcí žalovaného, jenž je však prodal jinému, a část kupní ceny zaplacenou žalobkyní žalovaný nevrátil.
17. Žalobce předložil soupis provedených prací na rekonstrukci rodinného domu, včetně jejich rozsahu (č.l. 130-131).

18. Z výdajových pokladních dokladů (č.l. 124) bylo zjištěno, že:

- 2. 2. 2013 žalobce vyplatil XXX částku 58 000 Kč za demoliční práce na rodinném domě v 1. nadzemním podlaží.
- 12. 4. 2013 žalobce vyplatil XXX částku 96 000 Kč za přezdění přiček, sěrkování podlah, plovoucí podlahy, pokládky dlažeb, drobné úpravy elektrorozvodů a vody
- 4. 10. 2013 žalobce vyplatil XXX částku 116 000 Kč za demolici přízemí, uložení nosních překladů, elektrorozvody, betonové podlahy
- 5. 5. 2014 žalobce vyplatil XXX částku 138 000 Kč za finální úpravy přízemí, omítky jádrové, šlechtěné ozdobné omítky, malby, pokládky dlažeb, vše včetně materiálu

19. Z výpovědi svědka XXX bylo zjištěno, že se do předmětného domu nastěhoval někdy v r. 1992 až 1993 jako do služebního bytu a bydlel zde až do r. 2011. Bydlel v přízemí, vodu měl do přízemí přivedenou, teplou zajišťoval bojlerem, kotel byl na pevná paliva pro každé patro. Voda z kuchyně a koupelny byla svedena do obecní kanalizace, na zahradě byla garáž a částečně hospodářská budova. Nevěděl, v jakém stavu byla střecha, topení bylo funkční, v domě byla vlhkost, byl to starý dům, plíseň na stěnách nebyla. Dům byl zvenku prasklý, od vrchu štítu až ke vchodovým dveřím, u štítu se již rozestupovala. S vodou ani s elektrickou neměl problém. Od r. 1993 do r. 2011 se na domě nedělaly nějaké větší opravy. Sám si asi jeden až dva roky před odstěhováním, dával v koupelně novou dlažbu, sprchový kout, žebříkový radiátor a na WC dlažbu a radiátor, dveře se v domě nikdy neměnily, podlahy byly betonové, v kuchyni a v obývacím pokoji bylo linoleum, v koupelně a na WC dlažba. Zezadu domu byla opadaná omítka. Tři až čtyři roky se horní patro neobývalo, nebylo vytápěné.

20. Z výpovědi svědka XXX, bratrance žalobce, bylo zjištěno, že si před uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí dům prohlédl. Měl v rohách trhliny, byla děravá střecha, vnitřní zdi byly plesnivé, byly zde staré rozvody elektriky, chyběly vypínače, v domě nikdo nebydlel. Byla nutná před nastěhováním rekonstrukce domu, kterou mu on s rodinou prováděl, protože kdyby si najal firmu, finančně by to nezvládli. Oklepávali tedy omítku, vysoušeli zdivo, částečně vyměňovali elektrorozvody a zjistilo se, že jsou zarostlé trubky na vodu, ucpané odpady. Stavební materiál hradil žalobce, práci mu svědek neúčtoval, mezi nimi je to tak, že si pomáhají, platil mu cestu, stravu, dal mu nějaké peníze na pivo. Kromě něj zde byli ještě další pracovníci, kteří ze známosti pracovali levněji. Nevěděl, kolik žalobce jim platil. U žádného jednání mezi žalobcem a žalovaným přítomen nebyl. Přístavky byly v dezolátním stavu, vylepšovali jenom dvougaráž. Byly zde vlhké dřevěné podlahy, do domu prosakovala vlhkost ze septiku, takže to odkopali, udělali izolace, drenáž, podbetonovali základy, aby zastavili sedání domu. Ze 60 až 70% se opravovala rozmlácená střecha – vyměňovali se eternitové tabule i střešní latě. Teklo topení, vyměňovali se radiátory, opravovalo se potrubí, a to v celém objektu. Podlahy v patře byly plesnivé, dělaly se betonové podlahy, dávala se dlažba, plovoucí podlahy, rozvody elektriky se měnily z hliníkových na měděné, dělaly se nové rozvody vody do plastu, v kuchyni voda nebyla natažená vůbec. Svědek organizoval postup stavebních prací, vše řešil s žalobcem, rekonstrukce probíhala podle toho, jak měli peníze, trvalo to tři až čtyři roky. Výdajové doklady, které jsou ve spise na č.l. 124, psal svědek, a to proto, aby žalobce věděl, kolik do domu investoval. Předtím si do bloku psali, kolik se utratilo a pak se to přepsalo na tento doklad. Nepočítala se práce, ale pouze materiál. Celá stavba byla svépomocí. Když se dozvěděli, že dům je prodaný, veškeré práce zastavili, bylo to ve fázi, kdy zbývalo dodělat fasádu a dvougaráž.

21. Ze znaleckého posudku Oldřicha Daška ze dne 6. 9. 1998 bylo zjištěno, že posudek byl zpracováván za účelem převodu nemovitosti pro Lesoškolky s.r.o. Řečany nad Labem. Znalec uvedl, že dům je na místě bývalého rybníka, konstrukce trpí nestejným sesedáním, což způsobilo trhliny ve zdivu, omítkách i podlahách v podélném i příčném směru. Základy bude nutné staticky zpevnit, krov vyžaduje úpravu po statické stránce. Cena nemovitosti byla stanovena částkou 1 282 080 Kč.
22. Z odhadu obvyklé ceny nemovitostí pro účel úvěrového řízení v Hypoteční bance a.s. zpracovaného znalcem Ing. Pavlem Hovorkou dne 25. 9. 2014 bylo zjištěno, že tento stanovil obvyklou cenu ke dni ocenění částkou 2 200 000 Kč, odhad si objednal XXX a odhad obsahuje i fotodokumentaci. Při místním šetření bylo zjištěno, že dům je v celkově dobrém stavebnětechnickém stavu, je běžně užíván, v některých částech je zanedbána běžná údržba a opravy, v prvním nadzemním podlaží prochází rekonstrukcí koupelna, v r. 2013 byly provedeny v části nové omítky, podlahy, vnitřní rozvody, stejně tak ve druhém nadzemním podlaží, kdy rekonstrukce probíhala v r. 2012.
23. Z výpovědi žalobce bylo zjištěno, že než dům dcera koupila, byl na jeho prohlídce, technický stav ho ani nezajímal, byl šťastný, že dům prodává žalovaný na splátky. Rozsah prací žalovaný viděl, chodil tam, žádný nesouhlas neprojevil, stavební deník nevedl, dělali jenom opravy uvnitř domu. Popsal stavební práce, které v domě dělali, shodně jako svědek XXX. Sám žalovaný mu doporučil nějaké elektrikáře, poslal mu instalatéra, aby zastavil vodu, žalovaný bydlel o dvě vesnice dál, občas se u nich zastavil, viděl, co dělají, říkal jim, že je to dobré. Sám ho ujišťoval, ať se nebojí, že dům klesá, že už dál klesat nebude. To mu však při koupi neříkal. Dům pak prodal žalovaný panu XXX, toho však žalobce nikdy neviděl, dozvěděl se to až od lidí z banky, kteří ho tam hledali. Pro žalovaného dělali stavební práce i na jeho baráku – betonovali mu podlahu, omlátili omítky, dělali štuky a stropy.
24. Z výpovědi žalovaného bylo zjištěno, že se domluvil s žalobcem na prodeji domu v měsíčních splátkách 10 800 Kč, smlouvu sepsala realitní kancelář, žalobce si dům prohlédl, žádné fotografie nedělali. Po zaplacení kupní ceny se měl na něj dům převést. Žádný nájem si nesjednali, při předávání klíčů žalobci řekl, ať na nic nemaká, dal zákaz veškerých prací, barák byl v cajku. V době předání nemovitosti byly na domě viditelné trhliny a říkal žalobci, že až to bude jeho, že by mu pomohl svázat dům železem, k tomu ale nakonec nedošlo. Možná v domě byla lokální plíseň, nahoře určitě ne. Měla se dělat běžná údržba, sem tam něco poopravit, ostříhat stromy. V domě byl koncem roku 2011 při předání domu, pak zkraje roku 2012, když tři měsíce žalobce neplatil, a tehdy mu sdělil, že když nebude platit, bude se rozhodovat o odstoupení. Žalobce měl zkraje roku 2012 problémy s vodou, elektrikou, tak mu dohodil elektrikáře z Přelouče, musel se přihlásit nový odběratel. V r. 2013 zlikvidoval žalobce chlívek a garáž, což žalovaného rozzlobilo, tehdy byl jenom u branky. V domě byl v červnu 2014, kdy se dozvěděl z realitní kanceláře, že žalobce chce dům prodat, takže byl uvnitř domu, kde to bylo opravené, vymalované, pohledově hezky udělané. V horním patře žádný hrubý zásah neviděl, bylo vymalováno. Tehdy mu i říkal, že pokud do tří měsíců nezaplatí, odstoupí od smlouvy. Sám kupoval dům v r. 1994, asi za 600 až 700 000 Kč, do r. 2009 až 2010 bydlel nahoře jeho zaměstnanec, pak byl ten byt rok prázdný a dole bydlel pan XXX. Žalovaný nevěděl, zda v době, kdy dům kupoval, zde byly sádrokartonové stropy, všechna elektrika byla v pořádku, nájemce žádné závady nehlásil, dům byl rekonstruován v r. 1986 až 1987, v kuchyni nahoře byla zavedena voda, dole zřejmě také, každý byt měl samostatný kotel na tuhá paliva, v horním bytě byl beton a na něm lino. V dolním byla

dlažba, střecha je v tom stavu, v jakém byla v r. 1986 až 1987, sám ji neopravoval. Žádné rozvody elektriky od r. 1986 až 1987 žalovaný neměnil. Žalobce mu neřikal, že by vyměňoval rozvody vody. Vždycky jednal jenom s žalobcem, nikdo jiný u toho nebyl. V r. 2014 žalobce sám nabízel, že má firmu někde ze Zlína, která by pro něho mohla pracovat, což se stalo, ale práce doteď nejsou hotové. Někdy v říjnu 2014 po telefonu žalovaný sdělil žalobci, že odstupuje od smlouvy a prodal dům panu XXX. Před prodejem se sám v domě podívat nebyl. Prodával dům přes realitní kancelář a pan XXX to prodal zase někomu dalšímu. V domě byl až v červnu 2018, zjistil, že jsou zde nové zásahy do zdí, řemeslnicky nebyla práce odborně udělaná.

25. Ze znaleckého posudku znalce Ing. Jiřího Nováka, znalce z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, bylo zjištěno, že znalec vycházel z technického popisu domu uvedeného v ocenění Ing. Hovorky pro Hypoteční banku, ale i z ocenění z r. 2017, které bylo vyhotoveno pro potřeby České spořitelny. Objekt je z r. cca 1920, který byl přestavěn v r. 1967, 1975 a r. 2012 až 2013 zde byla oprava omítek, nových podlah, rozvodů vody, odpadu, plynu a elektrorozvodů. Zhoršený stav nemovitosti byl popsán již v posudku znalce Daška, kdy dochází k nestejnomyrnému sedání domu. K této nemovitosti bylo zpracováno pět znaleckých posudků, žádný však k r. 2011. Stav nemovitosti byl zdokumentován v r. 2017 tímto znalcem a tehdy již bylo odstraněno vybavení kuchyně, části podlah v prvním nadzemním podlaží a části zařizovacích předmětů, k této době tedy byla nemovitost hůře vybavena. V posudku Ing. Hovorky nebyl dostatečně zohledněn stav skladu, který stál částečně na cizím pozemku a pak při zpětném hodnocení vzniká otázka, zda převody uskutečněné v r. 2014, 2015 a 2017 byly převody realizované na volném trhu a za jakých podmínek. Když převod v r. 2014 je dodnes předmětem vyšetřování Policie ČR, převod v r. 2015 byl elektronickou dražbou a převod v r. 2017 byl převodem již částečně znehodnocené nemovitosti po odstranění zařizovacích předmětů a vybavení kuchyně. Částka 1 796 000 Kč, kterou byla ochotna v r. 2011 zaplatit paní XXX, je částkou, která spíše vypovídá s ohledem na nájemní vztah kupujícího o oblíbenosti nemovitosti kupujícím než o běžně dosažitelné částce. Tato částka je výrazně nadhodnocena. Zpětné určení zhodnocení nemovitosti je tak s ohledem na výše uvedené nemožné. Znalec hodnotil stav nemovitosti s odkazem na zpracované znalecké posudky, z předložené fotodokumentace, ze soupisu prací tvrzených svědkem a dospěl k závěru, že pokud jde o střešní krytinu, jsou rekonstrukční práce nedůvěryhodné, neboť střecha byla v r. 1998 z bonského šindele a naopak výměna měla být provedena eternitovými tabulemi, částečná rekonstrukce provedena byla nikoliv však zcela odborně a ne tedy zcela ve prospěch zhodnocení nemovitosti. Z fotodokumentace vyplývá, že nebyla provedena nivelizace betonových podlah pod plovoucími podlahami, nebyl dokončené opravy obkladů, dlažeb, neodborně bylo provedeno vedení vnitřní kanalizace, vody, jsou vidět původní radiátory. Nebyla provedena úplná výměna radiátorů topení. Posuzování zhodnocení předmětné nemovitosti je možné provést jen orientačně na základě empirických znalostí odhadce. Z požadované částky 408 000 Kč považuje zhodnocení jen ve výši 25%, tj. 102 000 Kč, ale s ohledem na průměrné zhodnocení rodinných domků, pak ve výši 90 000 Kč.

Před zpracováním znaleckého posudku se uskutečnilo místní šetření na místě samém nemovitost nebyla zpřístupněna, na nemovitosti probíhaly stavební práce.

26. Z výsledku znalce Ing. Jiřího Nováka bylo zjištěno, že srovnával zejména posudek znalce Ing. Hovorky z r. 2014 a svůj posudek, kdy byl v domě v r. 2017, dále pak vycházel z tabulky s rozpisem prací svědka XXX. Uvedl, že je běžné, že 30 až 60% nákladů vynaložených na rekonstrukci odpovídá zhodnocení, ale v tomto případě, s ohledem na kvalitu prací, stanovil zhodnocení ještě nižší.

27. Tato skutková zjištění jsou základem pro následující právní závěr soudu:
28. V řízení bylo prokázáno, že žalovaný uzavřel s dcerou žalobce smlouvu o smlouvě budoucí kupní, kdy předmětem této smlouvy se stal závazek žalovaného, že prodá dceři žalobce nemovitosti – dům čp. dům čp. XXX na st.p.č. XXX, st.p.č. XXX, p.p.č. XXX, XXX zapsané v k.ú. XXX zapsané u Katastrálního úřadu pro pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice a to 12. 12. 2011, kdy také tyto nemovitosti předal dceři žalobce a jeho rodině do užívání. V řízení bylo prokázáno, že převod předmětných nemovitostí do vlastnictví dcery žalobce měl nastat poté, kdy bude ve splátkách zaplacená kupní cena těchto nemovitostí. Žalobce byl účastníkem shora citované smlouvy o smlouvě budoucí kupní společně se svou manželkou. Bylo prokázáno rozsudkem podepsaného soudu ze dne 3. 2. 2017 č.j. 26 C 19/2015-106, výpisy z katastru nemovitostí, i výsledky samotných účastníků řízení, že k uzavření kupní smlouvy nedošlo, nemovitosti byly prodány žalovaným jiné osobě a to panu XXX, který nabyl vlastnictví kupní smlouvou ze dne 1.10.2014. Následně bylo pak vlastnické právo k předmětným nemovitostem převáděno na další osoby.
29. Ustanovení § 451 obč. zák. vyjadřuje obecnou zásadu občanského práva, podle které se nikdo nesmí bezdůvodně obohacovat na úkor jiného. Bezdůvodné obohacení je přitom chápáno jako závazek (§ 489 obč. zák.), z něhož vzniká tomu, kdo se obohatil, povinnost vydat to, o co se bezdůvodně obohatil, a tomu, na jehož úkor k obohacení došlo, právo požadovat vydání předmětu bezdůvodného obohacení. O obohacení jde tehdy, jestliže se plněním někomu dostalo majetkové hodnoty vyjádřené tím, že v jeho majetku došlo buď ke zvýšení aktiv (§ 451 odst. 2 obč. zák.) anebo snížení pasiv (§ 454 obč. zák.).
30. Plnění bez právního důvodu je jednou ze skutkových podstat bezdůvodného obohacení (§ 451 odst. 2 obč. zák.), založenou na tom, že mezi zúčastněnými osobami chybí od počátku právní vztah, který by zakládal právní nárok na předmětné plnění.
31. Skutková podstata bezdůvodného obohacení získaného plněním z právního důvodu, který odpadl, míří pak na ty případy, v nichž v okamžiku poskytnutí plnění existoval právní důvod plnění, který však následně ztratil své právní účinky (odpadl); okamžikem odpadnutí právního důvodu se poskytnuté plnění stává bezdůvodným obohacením (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 12. 2005, sp. zn. 33 Odo 871/2005, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 10. 2007, sp. zn. 28 Cdo 3113/2007, či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 2009, sp. zn. 30 Cdo 4514/2007).
32. V případě zhodnocení investicemi prováděnými na základě právního důvodu dochází ke vzniku bezdůvodného obohacení v okamžiku, kdy tento právní důvod ztratil své účinky (odpadl). Podle ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu může dostatečný právní důvod investice na věc (nemovitost) třetí osoby představovat kupř. i neformální (ústní) příslib budoucího převodu nemovitosti, jenž odpadne, jakmile vlastník příslib odvolá, popř. kdy odmítne nemovitost prodat, či vytvoří takový stav, z něhož je zřejmé, že koupě již nebude realizován.
33. V řízení bylo prokázáno, že to byl žalobce, který prováděl na nemovitostech stavební úpravy, tyto stavební práce žalobce a jeho rodina činila s vědomím, že tyto nemovitosti nabudou do svého vlastnictví, když i takto byla uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní. Na straně žalobce tedy byl k investicím do předmětných nemovitostí právní důvod, tento důvod odpadl v okamžiku, kdy došlo k odstoupení od smlouvy ze strany žalovaného. Soud má za to, že zde žádného výslovného souhlasu žalovaného

k provádění stavebních prací nebylo třeba. Soud se tedy dále zabýval tím, zda na straně žalovaného došlo k bezdůvodnému obohacení či nikoli. Ještě samotné vynaložení finančních prostředků na opravu, údržbu či rekonstrukci neznamená bez dalšího, že v té výši jde o zhodnocení nemovitosti, když naopak může dojít i ke snížení majetkové hodnoty nemovitosti. Za tímto účelem soud zadal zpracování znaleckého posudku znalcem Ing. Jiřím Novákem, který vycházel zejména z již zpracovaných znaleckých posudků z doby předcházející a na základě jeho závěrů pak soud dospěl k závěru, že nepůjde o vydání bezdůvodného obohacení v požadované výši 408 000 Kč, kdy by mělo jít výlučně o materiál investovaný žalobcem do nemovitostí, které tehdy byly ve vlastnictví žalovaného, ale o částku 90 000 Kč, kterou znalec na základě svých odborných znalostí stanovil zejména s ohledem na kvalitu provedených prací. Z výpovědi samotného žalovaného, ale i svědka XXX bylo prokázáno, že od roku 1986-1987 se na domě žádné rekonstrukce, opravy, či úpravy nemovitosti neprováděly, pak soudu se částka stanovená znalcem v rozsahu 90 000 Kč nejeví jako nereálná, byť byla stanovena na základě empirických znalostí znalce, neboť od doby, kdy žalobce stavební úpravy prováděl, již došlo k dalším převodům vlastnického práva k předmětným nemovitostem a probíhají zde další stavební úpravy jak bylo zjištěno při místním šetření. Lze tedy vycházet jen z fotodokumentace, výslechů svědků XXX a XXX, účastníků řízení a v neposlední řadě z v minulosti zpracovaných znaleckých posudků či odborných odhadů ohledně ceny předmětných nemovitostí.

34. Usnesením Okresního soudu v Pardubicích č.j. 18C 19/2015-35 ze dne 26. 3. 2015 byla žalobci ustanovena zástupkyní advokátka JUDr. Jana Hladíková dle § 30 o.s.ř. Ustanovená advokátka vyúčtovala odměnu s tím, že uskutečnila tyto úkony právní pomoci:
1. první porada s klientem včetně převzetí a přípravy zastoupení, je-li klientovi zástupce
ustanoven soudem, dne 14. 5. 2015
 2. další porada s klientem přesahující jednu hodinu dne 20. 7. 2015
 3. doplnění žaloby ze dne 27. 8. 2015
 4. další porada s klientem přesahující jednu hodinu dne 11. 11. 2015
 5. stanovisko k vyjádření žalovaného ze dne 12. 11. 2015
 6. účast na jednání před soudem dne 19. 11. 2015
 7. další porada s klientem přesahující jednu hodinu dne 12. 1. 2016
 8. další porada s klientem přesahující jednu hodinu dne 4. 4. 2016
 9. vyjádření žalobce k odvolání žalovaného ze dne 5. 4. 2016
 10. jednání u Krajského soudu Hradec Králové – pobočka Pardubice dne 13. 4. 2016
 11. jednání s protistranou dne 26. 4. 2016
 12. další porada s klientem přesahující jednu hodinu dne 18. 5. 2016
 13. další porada s klientem přesahující jednu hodinu dne 14. 11. 2016
 - 14., 15. jednání u Okresního soudu v Pardubicích dne 15. 11. 2016 (8.00-10.30) 2 úkony
 16. sepis dovolání
 17. doplnění tvrzení žalobce a předložení důkaz. návrhů ze dne 8. 12. 2016
 18. další porada s klientem přesahující jednu hodinu dne 6. 8. 2018
 19. jednání u Okresního soudu v Pardubicích dne 7. 8. 2018
 20. další porada s klientem přesahující jednu hodinu dne 31. 10. 2018
 21. jednání u Okresního soudu v Pardubicích dne 1. 11. 2018
 22. místní šetření XXX dne 7. 1. 2019
 23. jednání u Okresního soudu v Pardubicích dne 23. 4. 2019

24. písemný závěrečný návrh včetně vyčíslení nákladů ustan. pr. zást. ze dne 10. 5. 2019

Výši odměny stanovil soud s odkazem na ust. § 12a a § 7 vyhl. č. 177/96 Sb., když má za to, že základem pro určení výše náhrady nákladů je částka přisouzená, z níž se určuje odměna advokáta, kdy výše nároku žalobce závisela na znaleckém posouzení (usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 25 Cdo 3974/2015, ze dne 21. 9. 2016), tj. tarifní hodnota věci tedy byla určena částkou 90 000 Kč, tudíž sazba za 1 úkon právní pomoci pak činí částku 4 700 Kč . Při 24 úkonech právní pomoci po 4 700 Kč pak náleží ustanovené advokátce částka 112 800 Kč.

Dále účtovala ke každé odměně právní pomoci náhradu hotových výdajů po 300 Kč, tj. 24 x 300 Kč, celkem 7 200 Kč

Za promeškaný čas při účasti na místním šetření dne 7. 1. 2019 účtovala ztrátu času 2x po 100 Kč, tj. 200 Kč.

Za parkování u jednání před podepsaným soudem účtovala částku 40 Kč +40 Kč +30 Kč +20 Kč, k čemuž předložila doklady, celkem tedy 130 Kč.

Za jízdné na místní šetření z XXX do XXX a zpět při použití osobního automobilu XXX RZ XXX za ujetí 42 km při průměrné spotřeba 6,83l/100km benzínu Natural při ceně 33,10 Kč/ 1 l a náhradě za použití vozidla 4,10 Kč/1 km, částku 267 Kč.

Ustanovená advokátka je plátkyní DPH a proto k odměně a hotovým výdajům bylo připočteno 21 % DPH, tj. 25 325,37 Kč. Soud přiznal ustanovené advokátce odměnu za právní zastoupení žalobce ve výši 145 922,37 Kč (výrok III.). Náklady ustanovené advokátky dle § 140 odst.2 o.s.ř. hradí této advokátce stát. Zde soud pouze dodává, že ustanovené advokátce byla v průběhu řízení již vyplacena záloha ve výši 50 000 Kč a tato částka tedy bude zohledněna při výplatě stanovené odměny.

35. O nákladech řízení soud rozhodoval ve smyslu ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s § 148 o.s.ř. a s odkazem na usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 25 Cdo 3974/2015, ze dne 21. 9. 2016 tak, že úspěšnému žalobci přiznal vůči žalovanému právo na náhradu účelně vynaložených nákladů tohoto řízení. Jejich výše je představována jednak

- odměnou ustanoveného advokáta za 24 úkonů právní pomoci po 4 700 Kč dle § 11 odst. 1 písm. b), c), d), g), h), i) vyhl. č. 177/96 Sb. ve spojení s § 7, § 12a) odst. 2 vyhl. č. 177/96 Sb., tak jak je uvedeno shora při specifikaci přiznané odměny ustanoveného advokáta, tj. 112 800 Kč
- náhradou hotových výdajů ustanoveného advokáta za 24 úkonů právní pomoci po 300 Kč dle vyhl. č. 177/1996 Sb., tj. 7 200 Kč
- cestovným na místní šetření z XXX do XXX a zpět při použití osobního automobilu XXX RZ XXX za ujetí 42 km při průměrné spotřeba 6,83l/100km benzínu Natural při ceně 33,10 Kč / 1 l a náhradě za použití vozidla 4,10 Kč/1 km, tj. celkem 267 Kč.
- náhradou za promeškaný čas dle § 14 odst. 3 vyhl. č. 177/96 Sb. za 2 půlhodiny po 100 Kč, tj. celkem 200 Kč
- parkovným ve výši 130 Kč
- s ohledem na skutečnost, že zástupce žalobce je plátcem DPH, zvyšují se dle ust. § 137 odst. 3 o.s.ř. náklady řízení o DPH vypočtenou z odměny zástupce za zastupování a z náhrad hotových výdajů, neboť tuto částku je zástupce povinen odvést dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

Tyto náklady v celkové výši **145 922,37 Kč** je pak žalovaný povinen zaplatit státu (srov.např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 1075/2008 ze dne 15.12.2009); v případě, že by je povinný státu dobrovolně neuhradil, může se stát domáhat jejich zaplacení cestou výkonu rozhodnutí (výrok IV).

36. V tomto řízení bylo státem hrazeno znalečné v celkové výši **12 418,42 Kč**, proto soud uložil podle výsledku řízení – tedy žalovanému dle § 148 odst. 1 o.s.ř. nahradit České republice na účet Okresního soudu v Pardubicích náklady státu v této výši (výrok V.).
37. Soud dále uložil podle výsledku řízení žalovanému zaplatit soudní poplatek s odkazem na § 2 odst. 3 zák. č. 549/1991 Sb., a to ve výši **4 500 Kč**, když tato částka byla stanovena dle Sazebníku soudních poplatků dle položky 1.1.b), když základ procentního poplatku byl stanoven jako cena přisouzeného předmětu řízení, tj. z částky 90 000 Kč (výrok VI.).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení prostřednictvím podepsaného soudu ke Krajskému soudu v Hradci Králové – pobočka Pardubice, písemně, dvojmo.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný požádat soud o výkon rozhodnutí.

Pardubice dne 16. května 2019

Mgr. Leona Poplerová v.r.
samosoudkyně