

Florentinum, recepce A  
Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1, Česká republika  
Tel.: +420 255 000 111

Titanium Business Complex  
Nové sady 996/25, 602 00 Brno, Česká republika  
Tel.: +420 545 423 420

Centrum Zuckermandel  
Žižkova 7803/9, 811 02 Bratislava, Slovenská republika  
Tel.: +421 232 113 900

**Okresní soud ve Zlíně**  
Dlouhé díly 351  
763 02 Zlín - Louky

V Praze dne 11. května 2020

**Žalobce:** **Dr. Franz Thienen,**  
nar. [REDACTED], bytem [REDACTED], 1010 Vídeň, Rakousko, přechodným  
pobytem [REDACTED], 763 26 Luhačovice

*právně zastoupen Mgr. Markem Vojáčkem, advokátem, zapsaným  
v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev.  
č. 09672, společníkem HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář,  
se sídlem Na Florenci 2116/15, Praha 1 – Nové Město, PSČ 110 00*

**Žalovaný:** **Město Luhačovice,**  
IČO: 002 84 165,  
se sídlem nám. 28. Října 543, 763 26 Luhačovice

## **Žaloba o zaplacení náhrady škody ve výši 11.378.596,- Kč**

*Datovou schránkou  
Soudní poplatek bude zaplacen na vyzvu soudu  
Seznam příloh je uveden na následující straně*

**Přílohy:**

- 1) *Plná moc právního zástupce žalobce*
- 2) *Osvědčení o registraci k DPH*
- 3) *Závěť Isabelly Thienenové ze dne 1. 8. 2012*
- 4) *Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Zlínský kraj, sp. zn. PÚ 1059/92-J, č.j. SPU 213715/2017/Dv ze dne 4. 5. 2017*
- 5) *Úmrtní list paní Isabelly Thienenové ze dne 21. 8. 2019*
- 6) *Předžalobní výzva k úhradě dlužné částky ze dne 14. 4. 2020*
- 7) *Znalecký posudek č. 4844/2020 vypracovaný Ing. Zbyňkem Domanským, soudním znalcem v oboru ceny a odhady nemovitostí a odhadce nemovitého majetku, ze dne 7. 5. 2020*

## I. Úvod

1. Žalobce je vlastníkem níže uvedených Nemovitostí a dědicem ve vztahu k nárokům z restitučních řízení v České republice po oprávněné osobě ve smyslu § 2 odst. 3 zákona č. 243/1992 Sb. paní Isabelle Thienenové, nar. [REDACTED] bytem [REDACTED] 679 23 Lomnice (dále jen „**Isabella Thienenová**“).

Důkaz:

- Závěť Isabelly Thienenové ze dne 1. 8. 2012 (příloha č. 3)

2. Žalovaný je veřejnoprávní korporací, resp. obcí, který je povinnou osobou ve smyslu § 5 odst. 1 a odst. 2 zákona o půdě.<sup>1</sup>

## II. Popis skutkového stavu

3. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Zlínský kraj rozhodl rozhodnutím ze dne 4. 5. 2017, sp. zn. PÚ 1059/92-J, č.j. SPU 213715/2017/Dv (dále jen „**Rozhodnutí**“), že oprávněná osoba paní Isabella Thienenová je vlastníkem mimo jiné následujících nemovitostí v k. ú. Luhačovice, včetně všech součástí a příslušenství:

- (a) pozemek parc. č. st. 1/1, jehož součástí je stavba č.p. 76;
  - (b) pozemek parc. č. st. 1/2, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., a
  - (c) pozemek parc. č. 55,
- (dále jen „**Nemovitosti**“)

a tyto Nemovitosti se jí vydávají do vlastnictví.

Důkaz:

- *Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Zlínský kraj, sp. zn. PÚ 1059/92-J, č.j. SPU 213715/2017/Dv ze dne 4. 5. 2017 (příloha č. 4)*

4. Tyto Nemovitosti byly převedeny do vlastnictví žalobce na základě darovací smlouvy ze dne 29. 6. 2017 s právními účinky zápisu ke dni 12. 7. 2017.
5. Následně dne 18. 8. 2019 paní Isabella Thienenová zesnula a žalobce se tak stal jejím dědicem ve vztahu k nárokům z restitučního řízení v České republice na základě závěti ze dne 1. 8. 2012. Dědické řízení stále probíhá a k okamžiku podání žaloby nebylo ukončeno.

---

<sup>1</sup> zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Důkaz:

- Úmrtní list paní Isabelly Thienenové ze dne 21. 8. 2019 (příloha č. 5)
- Závěť paní Isabelly Thienenové ze dne 1. 8. 2012 (příloha č. 3)

6. Před vydáním Rozhodnutí byly Nemovitosti zapsány v katastru nemovitostí České republiky na LV č. 10001 pro katastrální území Luhačovice ve prospěch žalovaného (viz str. 7 Rozhodnutí).
7. Po vydání Rozhodnutí byl zahájen přezkum stavu Nemovitostí. Z průzkumu vyplynulo, že Nemovitosti nebyly dlouhou dobu řádně udržované nebo se údržba prováděla zcela neodborně, což mělo za následek chátrání a zásadní poškození Nemovitostí.
8. Žalobce se na žalovaného obrátil s výzvou k úhradě dlužné částky dne 14. 4. 2020. Vzhledem k tomu, že se blíží konec promlčecí lhůty, je žalobce nucen obrátit se za účelem vymožení své pohledávky za žalovaným na soud.

Důkaz:

- Předžalobní výzva k úhradě dlužné částky ze dne 14. 4. 2020 (příloha č. 6)

### III.

#### Právní hodnocení

9. Žalobce se touto žalobou domáhá náhrady škody, která vznikla žalobci, a to v důsledku porušení povinnosti nakládat s Nemovitostmi až do jejich vydání žalobci s péčí řádného hospodáře. S ohledem na skutečnost, že škoda vznikla v důsledku porušení zákonné povinnosti, má žalobce za to, že je při rozhodování o této žalobě třeba se zabývat **(i) existencí porušení zákonné povinnosti, (ii) vznikem škody, (iii) příčinnou souvislostí mezi porušením povinnosti a vznikem škody a (iv) zaviněním.**<sup>2</sup>

#### Ad (i) – porušení zákonné povinnosti

10. Podle § 5 odst. 3 zákona o půdě je povinná osoba „*povinna s nemovitostmi až do jejich vydání oprávněné osobě nakládat s péčí řádného hospodáře, [...] Právo na náhradu škody, kterou povinná osoba způsobí osobě oprávněné porušením těchto povinností, zůstává ustanovením § 28 nedotčeno.*“<sup>3</sup>
11. Dle ustálené judikatury Nejvyššího soudu ČR: „*smyslem a účelem ust. § 5 odst. 3 zákona o půdě, pokud povinné osobě ukládá povinnost nakládat s nemovitostí s péčí*

---

<sup>2</sup> § 2910 občanského zákoníku.

<sup>3</sup> § 28 zákona o půdě: „*Povinná osoba nemůže proti oprávněné osobě uplatňovat žádné finanční nebo jiné nároky související s vydávanými věcmi. Rovněž oprávněná osoba, které byla věc vydána, nemůže proti povinné osobě uplatňovat jiné nároky související s vydávanou věcí, než jsou uvedeny v tomto zákoně.*“

řádného hospodáře, je zabránit poškození a znehodnocení nemovitosti až do jejího vydání oprávněné osobě.<sup>4</sup>

12. Žalovaný tak byl ode dne účinnosti zákona o půdě do dne vydání Nemovitostí, tj. ode dne 24. 6. 1991 do dne 12. 5. 2017 povinen nakládat s Nemovitostmi s péčí řádného hospodáře. Žalovaný byl povinen udržovat stav Nemovitostí a provádět nezbytné udržovací práce, aby byl stav Nemovitostí zajištěn a nedocházelo k dalšímu chátrání, tj. žalovaný byl povinen činit to, co by měl jako řádný hospodář činit, aby zabránil vzniku nebo rozrůstání škod.
13. Tomu tak však nebylo, jelikož Nemovitosti byly dlouhou dobu neudržované nebo se údržba prováděla zcela neodborně, což mimo jiné vyplývá z kap. 1.7, 1.8 a 2.2 znaleckého posudku č. 4844/2020 vypracovaným Ing. Zbyňkem Domanským, soudním znalcem v oboru ceny a odhady nemovitostí a odhadce nemovitého majetku, ze dne 7. 5. 2020 (dále jen „**Znalecký posudek**“). Porušení péče řádného hospodáře potvrzuje také tvrzení v kap. 1.8 Znaleckého posudku, dle kterého „[v] zámeckém areálu je velké množství dalších stavebních závad, které vznikly v důsledky zanedbané údržby nebo nevhodných stavebních zásahů, které svědčí o nedbalém hospodaření s tímto nemovitým majetkem. Některé spadají pod hledisko obvyklé stavební údržby běžných nemovitostí, jiné pod hledisko péče o památkově chráněné nemovitosti.“ a tvrzení v rekapitulaci na str. 27 Znaleckého posudku: “Byla zanedbávána údržba jak z hlediska stavebně technického, tak z hlediska ochrany národní kulturní památky.”

Důkaz:

- *Znalecký posudek č. 4844/2020 vypracovaný Ing. Zbyňkem Domanským, soudním znalcem v oboru ceny a odhady nemovitostí a odhadce nemovitého majetku, ze dne 7. 5. 2020 (příloha č. 7)*
14. **Na základě výše uvedeného lze uzavřít, že došlo k porušení zákonné povinnosti, a to tím, že žalovaný ode dne 24. 6. 1991 až do dne 12. 5. 2017 nenakládal s Nemovitostmi s péčí řádného hospodáře ve smyslu § 5 odst. 3 zákona o půdě.**

**Ad (ii) – vznik škody**

15. Jak je uvedeno výše, žalovaný v období ode dne 24. 6. 1991 do dne 12. 5. 2017 nenakládal s Nemovitostmi s péčí řádného hospodáře, čímž vznikla žalobci škoda.
16. K určení výše náhrady škody odborná literatura stanoví, že „[z]konstrukce ustanovení o způsobu a rozsahu náhrady, zejména pak z § 2951 plyne, že primární úlohu hraje kritérium výše nákladů, které je třeba vynaložit k obnovení nebo nahrazení funkce poškozené (zničené) věci. Podle § 2951 totiž OZ upřednostňuje naturální restituci. Z toho plyne, že přednostně chrání primárně zájem poškozeného na integritě jeho statků, nikoli jen zájem na zachování výše jeho majetku. Tato hodnotová úvaha se neprojevuje jen v prioritě naturální restituce, nýbrž i při samotném stanovení výše peněžité náhrady, je-li dobře možné obnovit integritu statků poškozené, pak má i

<sup>4</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 3. 2004, sp. zn. 25 Cdo 853/2003.

*v případě peněžní náhrady právo na náhradu ve výši, která to umožní. Jinými slovy: **má právo na náhradu ve výši, která je zapotřebí k tomu, aby si uvedení do předešlého stavu obstaral sám poškozený.** Výše této náhrady přitom může převyšovat obvyklou cenu poškozené (zničené) věci v době poškození.“<sup>5</sup>*

17. Vzhledem k tomu, že žalobce má v plánu Nemovitosti rekonstruovat, požaduje po žalovaném náhradu škody ve smyslu § 2969 občanského zákoníku, která odpovídá výši nákladů, které bude muset žalobce vynaložit, aby odstranil vzniklé škody v důsledku porušení péče řádného hospodáře. Přičemž si je žalobce vědom, že žalovaný „neodpovídá za náklady na všechny potřebné opravy nemovitosti, nýbrž jen za to, oč se rozsah škody zvýšil, a to nikoliv jeho stářím a povětrnostními vlivy, ale jen tím, co měl jako řádný hospodář učinit k zamezení vzniku dalších či rozrůstajících se škod, a co neučinil, ačkoliv to bylo jeho povinností podle § 5 odst. 3 zákona o půdě [...]“.<sup>6</sup>
18. V kap. 2.3 a 2.4 Znaleckého posudku jsou rozpracovány vybrané stavební opravy a sanace, které jsou potřeba provést k tomu, aby na Zámku Luhačovice byla provedena alespoň nejakutnější nápravná opatření k odstranění škod v důsledku porušení péče řádného hospodáře (do finančního vyčíslení závad nejsou zahrnuty veškeré závady a nedostatky uvedené v kap. 1.8, poukazují však na údržbu v rozporu s péčí řádného hospodáře).
19. Dle Znaleckého posudku škoda na Nemovitostech, která vznikla nevhodnou stavební činností a zanedbáním běžné údržby a oprav Nemovitostí při jejich užívání a hospodaření s nimi v období od 24. 6. 1991 do 12. 5. 2017, které vedlo k jejich chátrání a devastaci, je vyčíslena na částku 11.378.596,- Kč, přičemž jak vyplývá z kap. 2.1 Znaleckého posudku, tak byl zvolen tzv. optimistický odhad.
20. **Na základě výše uvedeného shrnujeme, že v důsledku porušení péče řádného hospodáře vznikla žalobci škoda ve výši 11.378.596,- Kč.**

#### **Ad (iii) – příčinná souvislost**

21. Škoda na Nemovitostech vznikla v důsledku porušení zákonné povinnosti žalovaného nakládat s Nemovitostmi s péčí řádného hospodáře, tj. žalovaný nečinil to, co měl jako řádný hospodář činit, aby zabránil vzniku nebo rozrůstání škod. Pokud by žalovaný jednal v souladu s péčí řádného hospodáře, výše uvedená škoda by na Nemovitostech nevznikla a žalobce by nemusel vynaložit náklady na opravu těchto škod.

#### **Ad (iv) – zavinění**

---

<sup>5</sup> MELZER, F., TÉGL, P. a kolektiv: Občanský zákoník – velký komentář. Svazek IX. § 2894-3081. Praha: Leges, 2018, s. 1077-1078.

<sup>6</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 3. 2004, sp. zn. 25 Cdo 853/2003.

22. Vzhledem k tomu, že škoda byla způsobena porušením právní povinnosti, uplatní se zákonná vyvratitelná právní domněnka o tom, že žalovaný zavinil újmu z nedbalosti.<sup>7</sup>

## V.

### Návrh

23. Na základě výše uvedených skutečností navrhuje žalobce, aby nadepsaný soud vydal následující:

### r o z s u d e k

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku ve výši 11.378.596,- Kč se zákonným úrokem z prodlení ode dne následujícího po dni doručení žaloby žalovanému, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.**
- II. Žalovaný je povinen žalobci zaplatit náhradu nákladů řízení včetně náhrady za daň z přidané hodnoty (DPH) k rukám právního zástupce žalobce, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.**

---

**Mgr. Marek Vojáček**, advokát,  
na základě plné moci

---

<sup>7</sup> § 2911 občanského zákoníku.