



Město Luhačovice

nám. 28. října 543, 763 26 Luhačovice

VÁŠ DOPIS ZN.: 19 C 130/2020

ZE DNE: 29.10.2020

NAŠE ZN./Č.J.: MULU -22083/2020/20/KaJ

SP.ZN. MULU-S 29432020/20/

Okresní soud ve Zlíně

Dlouhé díly č. p. 351

763 02 Zlín 4

VYŘIZUJE:



TELEFON:



EMAIL:



luhavp20v004hm

DATUM: 23.11.2020

Vyjádření žalovaného k žalobě o náhradu škody

Přílohy k důkazu: kopie smlouvy o výpůjčce DDM

kopie nové nájemní smlouvy DDM s přílohami

Žalovaný nárok uplatněný žalobou neuznává.

I.

Především jestliže k dnešnímu dni není žalobce potvrzeným dědicem ve vztahu k případným majetkovým (restitučním) nárokům po paní Isabelle Thienen, není zatím postavena na jisto jeho aktivní legitimace k podání této žaloby. Takto přistoupil žalovaný i k tzv. předžalobní výzvě, kterou obdržel dne 14.4.2020 od žalobce. V této výzvě byl žalovaný v závěru vyzván pouze k tomu, aby sdělil své stanovisko k jednání o náhradě škody. Samotná škoda co do její výše ani předpoklady jejího vzniku, ani případný termín nebo obsah jednání nebyly žalobcem v této výzvě nijak konkretizované, žalobce ji tedy učinil pouze z formálních důvodů. O tom svědčí mimo jiné i to, že nárok popisovaný podanou žalobou se zaslanou výzvou žalobce nekoresponduje, nad to ani některé v žalobě předložené důkazy.

II.

Většina tvrzení uvedených v žalobě je nekonkrétní a podle názoru žalovaného jsou také účelová a nepodložená. Bohužel řadu takových tvrzení a závěrů obsahují i předložené důkazy, zejména znalecký posudek z května letošního roku, který je díky tomu i díky době jeho vyhotovení důkazem nevěrohodným.

III.

Město Luhačovice dlouhodobě a řádně o budovu č.p. 76 a související stavbu obč. vybavenosti v Luhačovicích (dále jen „zámek“) pečovalo a po celou dobu, kdy ji mělo v držení, ji udržovalo

a opravovalo, prostřednictvím organizace zřízené městem – Technických služeb Luhačovice, příspěvkové organizace. Pro hodnocení péče řádného hospodáře považujeme za naprosto zásadní tyto skutečnosti:

- jedná se o historický objekt, postavený zřejmě v letech 1730-1738, tedy stáří zámku je téměř 300 let; po roce 1948 nedošlo k žádné podstatné modernizaci či rekonstrukci zámku, tak, aby bylo možné jej srovnávat s budovami postavenými například ve druhé polovině 20. století;
- zámek byl v období od května 1991 až do jeho vydání státním pozemkovým úřadem a dále i po vydání restituente udržován ve stavu, který umožňoval jeho každodenní užívání. Do 31.12.1982 byla v zámku mateřská škola, od 1.1.1984 do března 2020 tady působila Základní umělecká škola Luhačovice, p.o., jejímž zřizovatelem je Zlínský kraj (dříve Lidová škola umění) a od 1.9.1983 (do 31.12.2020) zde fungoval Dům dětí a mládeže Luhačovice, příspěvková organizace, jejímž zřizovatelem je město Luhačovice (smlouva o výpůjčce). Prostory zámku tedy byly dlouhodobě využívány školskými zařízeními ve prospěch vzdělávání a aktivity dětí a mládeže, a to bez výhrad ze strany kontrolních orgánů (zejména hygieny);
- nedošlo k žádnému chátrání ani poškození zámku, ani k jeho znehodnocení, jak tvrdí žalobce, naopak díky trvalé a pravidelné údržbě (př. vytápění, revize, výmalby) a opravám (střešní krytiny, okapů, omítek, rozvodů) bylo možné pokračovat v užívání prostor i po jejich vydání restituente v květnu 2017. To ostatně potvrdil svým jednáním i žalobce, který si zde otevřel kancelář pro vlastní potřebu (administrativa související se správou lesů), v první řadě požadoval od přítomných organizací resp. jejich zřizovatelů za užívání ostatních prostor tržní nájemné (pronájem ZUŠ a DDM) a naopak vůbec se nezajímal o to, aby na své náklady a ve vlastní režii začal zajišťovat správu zámku (údržbu a potřebné opravy, poskytování služeb uživatelům atd.);
- nad rámec údržby a oprav, které lze zahrnout do péče řádného hospodáře, proběhly v předmětném období také větší opravy – př. v letech 1994-1995 to byla oprava střechy, v letech 2010-2016 kompletní výměna nebo repase oken a dveří. Do těchto oprav město investovalo nemalé finanční prostředky. Podklady bude možné dohledat, sestavit a doložit soudu až dodatečně, jakmile se uvolní krizová opatření vlády v důsledku pandemie onemocnění COVID – 19 (viz níže), v zásadě jsou však některé z oprav a údržbových prací popsány ve znaleckém posudku, který předložil žalobce;
- údržba a opravy byly prováděny z prostředků města a ve veřejném zájmu – město z užívání zámku tedy nemělo po celou dobu žádný majetkový prospěch či zisk, pouze tyto výdaje, kdy v době od 24.6.1991 bylo třeba na tyto výdaje pohlížet tak, že se jedná o údržbu a opravy majetku, který městu nepatří;
- některé stavební úpravy a zásahy týkající se zámku, které jsou v předložených důkazech negativně komentovány (př. jejich dopad na vlhkost některých částí zdiva zámku) byly provedeny v době, kdy zámek spravoval stát, proto s péčí na straně žalovaného nemají nic společného, i když to takto žalobce záměrně prezentuje.

IV.

Žalobce mimo obecná a opakovaná tvrzení týkající se nedostatečné údržby („aby nemovitost nechátrala“) bohužel nijak neupřesnil, jaké konkrétní povinnosti měl žalovaný porušit a v jaké konkrétní výši v této souvislosti vznikla škoda. Ve znaleckém posudku č. 4844/2020 ze dne 7.5.2020 ve snaze vyhovět objednateli posudku je bohužel uvedena řada subjektivních a právních závěrů, týkajících se péče o zámek a vztahů mezi žalobcem a žalovanou, která nesprávně předjímají závěry příslušející soudu. Znalecký posudek také například ke svým konstatováním ohledně nedbalého hospodaření nebo zanedbání údržby nenabízí žádné objektivně srovnatelné historické objekty (památkově chráněné), jejichž

stavebně technický stav by bylo možné poměřovat se zámekem a péčí o něj, tím je myšlen nedostatek těchto konkrétních údajů ze srovnatelných nemovitostí a lokalit (malých měst). Domníváme se, že nesprávné je už i zadání žalobce k tomuto znaleckému posudku (popis stavebně technických závad a ocenění jejich oprav, kdy ocenění je navíc převzaté z jiných zdrojů, v cenových relacích z roku 2020 atd.).

Z hlediska stavebních předpisů nebo předpisů památkové péče k žádnému porušení zákonů na straně žalovaného nedošlo.

V.

Žalobce očerňuje žalovaného až takovým způsobem, že se odvolává na havarijní stav či devastaci nemovitosti atd. Tato obvinění žalovaný odmítá. Je třeba zmínit, že sám žalobce respektive jeho právní předchůdkyně nepřistoupili od vydání zámku k provedení žádných sanačních opatření, jejichž provedení měl podle jeho názoru v minulosti zajistit žalovaný. Žalobce tedy jako vlastník zámku zřejmě neprovedl v posledních více než třech letech (například) žádné ze sanačních opatření, která podle doplnění žalobního návrhu byly a jsou podle jeho názoru v rámci péče řádného hospodáře nezbytné.

Za stav zachycený ve znaleckém posudku a přiložených fotografiích, které byly pořízeny teprve v roce 2020 (znalecký posudek v květnu 2020) je tedy žalobce odpovědným a z jeho jednání nebo spíše nekonání je zřejmé, že sám pojmu péče řádného hospodáře přisuzuje zcela jiný obsah, když jde o jeho vlastní povinnosti a jiný naopak, jestliže má jít o povinnosti žalovaného v období před vydáním zámku.

VI.

Sám žalobce uvádí a cituje v bodě 17 z rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR k tomu, že odpovědnost se nevztahuje na náklady na všechny potřebné opravy nemovitosti, nýbrž jen na to, oč se rozsah škody zvýšil, a to **nikoliv v souvislosti se stářím objektu a povětrnostními vlivy**, ale jen v souvislosti s tím, co měl žalovaný jako řádný hospodář učinit k zamezení **dalších či rozrůstajících se škod**.

S tímto je v hrubém rozporu požadavek žalobce na zaplacení žalované částky, protože žalobce:

- zcela pomíjí, v jakém stavebně technickém stavu byla budova zámku předtím, než jej převzal do správy žalovaný, kdy popisované problémy již existovaly a rozumně nebylo možné očekávat, že budou v rámci údržby zcela odstraněny nebo bude zámek kompletně rekonstruován (př. lokální zavlhčení, lokální zatékání, stav omítek a podlah, stav sklepení atd.);
- nespecifikuje a nedokládá škody ve vazbě na zjištěný stav době vydání zámku, ale o tři roky později (4-5/2020),
- ve vztahu k jednotlivým sanačním opatřením nespecifikuje, o jaké konkrétní škody se má jednat - nespecifikuje tyto škody rozsahem, umístěním, rozměry, množstvím apod.;
- ve vztahu k jednotlivým sanačním opatřením nespecifikuje, jakou povinnost měl žalovaný porušit či jaká opatření měl přijmout, aby bylo možné při respektování zjištěného rozsahu škody odhadnout, o co se škoda jeho případným nekonáním zvýšila či jaké další škody tím měly být způsobeny. Poté teprve by bylo možné objektivně tento rozdíl ocenit;
- naopak žalobce v rozporu s výše uvedenými body (a v rozporu s ustanoveními § 5 odst.3 a § 28 zákona o půdě) požaduje a naceňuje spíše ucelené rekonstrukce

MULU -22083/2020/20/KaJ

základních stavebních prvků zámku (př. opravu střechy, souhrnná opatření k odvlhčení stavebních konstrukcí, rekonstrukce sklepa a terasy, řešení kanalizace, podlah atd.).

VII.

Vzhledem k omezením, která byla zavedena přijetím krizovými opatřeními vlády, je omezena i přítomnost pracovníků města v zaměstnání a možnost jejich vyslání do archivu za účelem dohledání některých listin (důkazy týkající se oprav prováděných městem Luhačovice v devadesátých letech minulého století a v prvním desetiletí dvacátého prvního století). Tyto bude možné vyhledat a zaslat soudu až po uvolnění krizových opatření.

Děkujeme za pochopení.

Za žalovaného:

Ing. Marian Ležák

starosta města