

žalovanému na náhradě nákladů řízení částku 83.248 do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok II) a uložil žalobci povinnost zaplatit České republice na náhradě nákladů řízení částku 35.306 Kč na účet Obvodního soudu pro Prahu 5 do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok III).

Žalobce se žalobou domáhal určení, že je vlastníkem jednotek (nebytových) shora uvedených. V katastru nemovitostí je jako vlastník jednotek zapsán žalovaný na základě kupních smluv, které byly uzavřeny mezi xxx xxx xxx družstvem a žalovaným dne 2.7.2001. Žalobce má za to, že kupní smlouvy i jim předcházející smlouva o koupi najaté věci uzavřená v roce 1993 mezi týmiž účastníky jsou absolutně neplatné. Žalobce tvrdil, že smlouva o koupi najaté věci nebyla žalobcem řádně podepsána, protože oba podepisující nebyli řádně zvoleni do statutárního orgánu družstva. S výjimkou jednoho svého člena Pavla Z. byli všichni členové žalovaného současně rovněž privilegovanými členy žalobce a dokonce pověřený člen žalovaného doc. Ing. Josef J. byl současně členem statutárního orgánu žalobce. Smlouva o koupi najaté věci byla nezákonně upravována a je velmi pravděpodobné, že byla rovněž antedatována. O uzavření smlouvy o nájmu předmětných nemovitostí s jejich následnou koupí žalovaným nikdy nerozhodovala řádná členská schůze úpadce, která měla podle platných stanov a zákonů jako jediná oprávnění rozhodovat o dispozici s tak rozsáhlým majetkem úpadce. Smlouva o koupi najaté věci byla uzavřena za nápadně nevýhodných podmínek pro úpadce, když například nájemné, které bylo sjednáno, představovalo v průměru pouhých 3.329.527,50 Kč ročně. To znamená, že každý rok trvání smlouvy o koupi najaté věci byla na straně žalobce úmyslně vytvořena ztráta ve výši 2.970.909,68 Kč a navíc po uplynutí smluvené doby nájmu, po 8 letech došlo k převodu vlastnictví předmětných nebytových prostor na žalovaného. Tím došlo k tomu, že úpadce inkasoval o 23.767.277,44 Kč méně z pronájmu. Současně částka 17.757.481 Kč, ze které byla počítána leasingová cena, nebyla cenou tržní. Pokud jde o převod předmětných nemovitostí na žalovaného, tak o tomto převodu nikdy nerozhodovala řádná členská schůze úpadce, která dle platných stanov a zákonů jako jediná měla oprávnění rozhodovat o dispozici s tak rozsáhlým majetkem úpadce. Jednotlivé kupní smlouvy po údajném splacení předmětu leasingu byly uzavřeny dne 2.7.2001, přičemž za žalovaného byly tyto smlouvy podepsány předsedou představenstva žalovaného RSDr. Janem B. a pověřeným členem žalovaného Ing. Josefem J., který byl v této době současně členem představenstva úpadce a došlo tak ke střetu zájmů, neboť při uzavírání kupních smluv vlastně zastupoval ve statutárních orgánech oba účastníky kupní smlouvy. Jednání zúčastněných osob poškozovalo úpadce, přičemž všichni zúčastnění byli současně i členy úpadce. Takovéto jednání se příčí dobrým mravům a právní úkony prováděné zúčastněnými proto nemohou být platné. Žalobce dále uvedl, že v kupní smlouvě není označen pozemek, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv ve smyslu § 21 zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, údajně podle katastru nemovitostí, jak požaduje ust. § 6 odst. 1 písm. e) zákona o vlastnictví bytů. Žalobce shledává toto ustanovení absolutně neplatným pro neurčitost.

Žalovaný se bránil tvrzením, že jak smlouva o koupi najaté věci, tak kupní smlouvy jsou platnými právními úkony.

Soud I. stupně rozhodl o věci na základě skutkových zjištění uvedených v písemném vyhotovení napadeného rozsudku, na něž odvolací soud pro stručnost odkazuje.

Soud I. stupně dospěl k závěru, že žalobce má neléhavý právní zájem na požadovaném určení, jestliže jako vlastník sporných nemovitostí je v katastru nemovitostí zapsán žalovaný. Kupní smlouvy uzavřené mezi účastníky v roce 2001 v návaznosti na smlouvu o koupi najaté

věci uzavřenou mezi nimi v roce 1993 soud I. stupně posoudil jako platné právní úkony, jednotlivé jednotky byly dostatečně specifikovány, kupní ceny byly zaplacený a jejich výše odpovídala vůli stran. Otázku neschválení smluv členskou schůzí žalobce posoudil soud I. stupně jako významnou pouze z hlediska žalobce, dle závěru soudu proti takovému postupu mohl každý člen družstva podat žalobu nebo žádat, aby členská schůze byla svolána a o takových věcech hlasovala. Pokud se tak nestalo, je toto právo prekludováno. Dle závěru soudu se žalobce nemůže dovolávat rozporu smluv s dobrými mravy, k obraně proti takovým převodům sloužila právní úprava v obchodním zákoníku a pokud se člen družstva nedovolal neplatnosti právního úkonu, nyní se žalobce již neplatnosti domáhat nemůže. Též se nemůže dovolávat neplatnosti ten, který ji sám způsobil.

O nákladech státu soud I. stupně rozhodl podle ust. § 148 odst. 1 o. s. ř a o nákladech mezi účastníky dle § 142 odst. 1 o. s. ř.

Proti uvedenému rozsudku podal včas odvolání žalobce a namítal, že soud I. stupně rozhodoval ve věci podruhé a nyní vydal zcela opačné rozhodnutí, aniž provedl nové dokazování nebo aniž zopakoval již provedené důkazy nebo účastníci tvrdili nové skutečnosti. Pro žalobce bylo toto rozhodnutí nečekané a překvapivé a bylo jím porušeno právo na spravedlivý proces. Dále v napadeném rozhodnutí zcela absentuje úvaha soudu o platnosti či neplatnosti uzavřené smlouvy o koupi najaté věci, přičemž posouzení platnosti této smlouvy včetně nestandardních okolností provázejících uzavření této smlouvy je přitom stěžejní pro úvahu o tom, zda jsou právní úkony za takových podmínek vzniklé platné a vyhovují požadavku § 39 obč. zák. Žalobce v odvolání znovu poukázal na tvrzené důvody neplatnosti smlouvy o koupi najaté věci (smlouva nebyla schválena členskou schůzí, je neurčitá, protože existují dvě varianty smlouvy, je rozporná s dobrými mravy). Soud I. stupně se dle žalobce nevyrovnal se všemi námitkami žalobce ohledně platnosti následných kupních smluv (neurčitý projev vůle, absence náležitostí dle § 6 odst. 1 písm. e) zák. č. 72/1994Sb., tj. absence označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv). Žalobce zdůraznil, že setrvává na svém názoru, že kupní smlouvy měly být rovněž schváleny členskou schůzí dle ust. § 239 odst. 4 písm. f) obch. zák. a bez tohoto souhlasu nejsou platnými právními úkony. Z uvedených důvodů žalobce navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil a žalobě vyhověl.

Žalovaný navrhl potvrzení napadeného rozsudku jako věcně správného. Poukázal na skutečnost, že představenstvo žalobce nemělo do roku 2001 za povinnost nechávat si schvalovat nabytí a převody majetku. Ust. § 239 odst. 4 písm. i) obch. zák. v době uzavření smlouvy o koupi najaté věci neplatilo. Ani ze stanov žalobce nic takového v době uzavření smlouvy o koupi najaté věci nevyplývalo.

Žalobce účelově rozděluje smlouvu o koupi najaté věci na dva samostatné úkony (nájem a koupi), což mu vyhovuje pro následné tvrzení o porušení ust. § 239 odst. 4 písm. i) obch. zák. Povinnost převést nebytové jednotky do vlastnictví nájemce vznikla žalobci uzavřením smlouvy o koupi najaté věci z roku 1993. K upřesnění závazné varianty smlouvy došlo na základě uzavřených dodatků. K tvrzenému rozporu s dobrými mravy poukázal žalovaný na tehdejší odložení trestních oznámení s tím, že jednání podezřelých nevykazuje znaky žádného trestného činu. I tvrzení žalobce, že RSDr. B. a Ing. J. byli současně členy statutárního orgánu prodávajícího a kupujícího, je nepravdivé. Žalobcem zpochybňovaná výše ceny sjednaná ve smlouvě o koupi najaté věci byla přezkoumávána ustanovenou znalkyní a byla shledána ke dni 23. 4. 1993 odpovídající. Tvrzení o absenci náležitostí dle § 6 odst. 1 písm. e) z. č. 72/1994Sb. je rovněž nepravdivé, v kupních smlouvách je odkaz na přechod

práv a závazků, mimo jiné i práva nájmu zastavěných pozemků dle smlouvy o nájmu ze dne 2. 12. 1998. Kromě toho absence takové náležitosti nemohla mít za následek neplatnost kupní smlouvy.

Odvolací soud přezkoumal na základě podaného odvolání napadený rozsudek i řízení, které jeho vydání předcházelo, dle § 212 a § 212a o. s. ř. a doplnil dokazování (§ 213 o. s. ř.).

Ze smlouvy o koupi najaté věci uzavřené mezi xxx xxx xxx družstvem jako pronajímatelem a žalovaným jako nájemcem dne 23. 4. 1993 (označené jako verze a)) vzal odvolací soud za prokázané, že předmětem smlouvy byl nájem objektu občanské vybavenosti umístěného v prvním podzemním a prvním nadzemním podlaží bytového objektu xxx v ulici v xxx č. p. xxx, xxx, v ulici xxx č. p. xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx v Praze xxx-xxx, sídliště xxx, na dobu určitou v trvání 8let od 1. 5. 1993 do 30. 4. 2001. V čl. IV. bod 4.1 si účastníci sjednali úplaty za nájem tak, že základem pro výpočet nájemného je pořizovací cena nemovitosti 17 027 980 Kč, leasingový koeficient činí 1,738. V čl. VI. bod 6.1. účastníci sjednali, že nemovitost přechází do vlastnictví nájemce uplynutím doby nájmu a zaplacením poslední splátky nájemného podle platebního kalendáře. Účastníci se zavázali uzavřít kupní smlouvu do 15 dnů ode dne zaplacení poslední splátky s tím, že nemovitost bude převedena bezúplatně. Za xxx xxx xxx družstvo podepsal smlouvu předseda družstva JUDr. Karel V. a členka představenstva Dr. P., za žalovaného předseda družstva Mgr. P. a pověřený člen Ing. Josef J.

Ze smlouvy o koupi najaté věci uzavřené mezi xxx xxx xxx družstvem jako pronajímatelem a žalovaným jako nájemcem dne 23. 4. 1993 (označené jako verze b)) vzal odvolací soud za prokázané, že doba a předmět smlouvy jsou totožné jako u verze a), rovněž dohoda o podmínkách koupě dle čl. VI bod 6.1. O úplatě za nájem (čl. IV) se účastníci dohodli tak, že základem pro výpočet nájemného je pořizovací cena nemovitostí 17 027 981,20Kč a leasingová cena činí 25 541 970Kč s tím, že rozpis jednotlivých splátek tvoří přílohu smlouvy. Smlouvu podepsaly tytéž osoby jako verzi a).

Účastníci smlouvy uzavřeli dne 31. 8. 1993 dodatek č. 1, jímž rozšířili předmět smlouvy o předávací stanici, která zajišťuje dodávky pro objekt občanské vybavenosti a změnili čl. IV tak, že se zvyšuje pořizovací cena o pořizovací cenu předávací stanice 729 500 Kč a mění se leasingová cena na 26,636.220 Kč a rozpis jednotlivých splátek tvoří přílohu dodatku (důkaz dodatkem č. 1 a splátkovým kalendářem z 31.8.1993). Dodatkem č. 2 ze dne 22. 12. 1994 strany smlouvy změnilly zůstatkovou cenu nemovitosti v návaznosti na změnu odpisových sazeb u 5. odpisové skupiny (15 018 674 Kč pro občanskou vybavenost a 643 415 Kč pro předávací stanice), změnilly výši leasingového nájemného na částku 10 974 131 Kč, celková cena leasingu 26 636 220 Kč zůstala stejná (důkaz dodatkem č. 2 ze dne 22. 12. 1994). Dodatkem č. 3 ze dne 18. 6. 1998 strany změnilly pouze bankovní spojení a sídlo nájemce (důkaz dodatkem č. 3 ze dne 18 .6. 1998). Dodatkem č. 4 ze dne 15. 12. 1998 strany smlouvy změnilly zůstatkovou cenu nemovitosti v návaznosti na změnu odpisových sazeb u 5. odpisové skupiny (14 214 101 Kč pro občanskou vybavenost a 608 945 Kč pro předávací stanice), změnilly výši leasingového nájemného na částku 11 813 174 Kč, celková cena leasingu 26 636 220 Kč zůstala stejná (důkaz dodatkem č. 4 ze dne 15. 12. 1998). Z dohody o narovnání uzavřené mezi xxx xxx xxx družstvem a žalovaným dne 10. . 1999 vzal odvolací soud za prokázané, že dohodu strany uzavřely s ohledem na změny v legislativě pro potřebu jednoznačného vymezení pojmů a přesné identifikace předmětleasingu v souladu s prohlášením vlastníka nemovitosti a určení ceny leasingu. Zavázaly se, že do 31. 8. 1999 uzavřou dodatek č. 5 ke smlouvě

o koupi najaté věci. Dodatkem č. 5 ze dne 3. 8. 1999 strany sjednaly, že předmětem smlouvy je objekt občanské vybavenosti, který je tvořen 18 jednotkami nebytových prostor označený č. xxx, xxx, xxx xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx na základě prohlášení vlastníka nemovitosti. Předávací stanice byly vymezeny příslušnými podíly k jednotlivým jednotkám nebytových prostor. Dle čl. V. dodatku účastníci smlouvy změnili čl. VI. původní smlouvy tak, že vypustili poslední větu a doplnili textem: kupní smlouvy budou uzavřeny samostatně na jednotlivé jednotky (1-18) se zahrnutím podílů předávacích stanic, kupní cena je ve výši zůstatkových cen jednotek včetně zůstatkových hodnot příslušných částí předávacích stanic. Celková leasingová cena uvedená ve smlouvě je konečná a obsahující 5 % DPH (důkaz dodatkem č. 5 ze dne 3. 8. 1999).

Ze znaleckého posudku č. 3774-150.13 vypracovaného Ing. Věrou K. dne 28. 11. 2013 vzal odvolací soud za prokázané, že v roce 1993 byl trh s nemovitostmi neustálený a použitelné podklady pro porovnání obvyklých cen nejsou k dispozici. Malé hospodářské jednotky byly prodávány formou aukcí a tato situace nevytvářela podmínky ke stabilizaci trhu s obdobnými nemovitostmi. Z uvedeného důvodu byla znalcem využita cena administrativní, věcná a výnosová hodnota. Administrativní cena sporných nemovitostí ke dni uzavření smlouvy o koupi najaté věci byla v rozpětí 13 913 240 Kč - 27 826 480 Kč, věcná hodnota 26 636 200 Kč odpovídající sjednané ceně ke dni 23. 4. 1993, výnosová hodnota 27 626 760 Kč. Na základě uvedeného znaleckého určení obvyklou cenu sporných nemovitostí k datu 23. 4. 1993 ve výši 26 636 000 Kč.

Z úplného výpisu z obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl DrXCVIII, vložka 431, vzal odvolací soud za prokázané, že jako předseda představenstva xxx xxx xxx družstva od 22. 7. 1992 do 7. 5. 1998 byl zapsán JUDr. Karel V., jako člen představenstva za uvedené období Dr. Věnceslava P. V období od 31. 7. 2000 do 8. 3. 2003 se dnem zániku funkce 31. 3. 2002 byl zapsán jako předseda JUDr. Karel V., jako člen představenstva od 31. 5. 1999 do 19. 3. 2004 se dnem zániku funkce ke dni 3. 9. 2003 Dr. Věnceslava P. Ing. Josef J. byl zapsán jako člen představenstva od 7. 5. 1998 do 25. 4. 2002.

Z úplného výpisu z obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze oddíl Dr, vložka 355 vzal odvolací soud za prokázané, že jako předseda představenstva žalovaného byl v období od 11. 3. 1993 do 26. 5. 1998 byl zapsán Mgr. Zdeněk P., od 26. 5. 1998 do 30. 6. 2003 RSDr. Jan B., jako pověřený člen družstva od 11. 3. 1993 do 30. 6. 2003 Ing. Josef J.

Ze stanov Pražského stavebního bytového družstva z června 1992 vzal odvolací soud za prokázané, že do výlučné působnosti členské schůze dle čl. 9 patřilo a) přijímat a měnit stanovy a organizační řád, b) volit a odvolávat předsedu družstva, členy představenstva a kontrolní komise, c) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat zásady hospodaření, roční účetní závěrku a rozhodovat o tom, že jak se naloží se ziskem a uhradí případná ztráta, d) rozhodovat o zvýšení nebo snížení členských vkladů a zapisovaného základního jmění, e) rozhodovat o další majetkové účasti členů, f) stanovit další uhrazovací povinnost členů, přesahující výši členského vkladu, g) měnit nebo rušit pravomocné rozhodnutí představenstva nebo předsedy družstva, kterým byly porušeny obecně závazné předpisy nebo stanovy, h) rozhodovat o změně právní podstaty družstva, i) vyhradit si výlučnou působnost o kterékoli další činnosti družstva.

Po takto doplněném dokazování dospěl odvolací soud k závěru, že odvolání žalobce není důvodné.

Odvolací soud vycházel při svém rozhodování ze skutkového stavu zjištěného soudem I. stupně a podrobně popsaného v písemném vyhotovení napadeného rozsudku a z doplnění výše uvedeného, které odvolací soud provedl k podrobnějšímu zjištění obsahu smlouvy o koupi najaté věci a jejích dodatků, ke způsobu zjištění a výši obvyklé ceny sporných nemovitostí ke dni uzavření smlouvy o koupi najaté věci, ke zjištění oprávněných osob jednat za obě strany smlouvy v době uzavření výše uvedené smlouvy v roce 1993 a smluv kupních v roce 2001 a ke zjištění, co dle stanov patřilo do výlučné působnosti členské schůze xxx xxx xxx družstva v době uzavření smlouvy o koupi najaté věci.

Soud I. stupně na projednávanou věc správně aplikoval zák. č. 513/1991Sb., obchodní zákoník (dále jen obch. zák.) a správně posoudil otázku existence naléhavého právního zájmu na požadovaném určení.

Odvolací soud však na rozdíl od soudu I. stupně považuje za podstatné posouzení nejen platnosti jednotlivých kupních smluv, ale především posouzení platnosti smlouvy o koupi najaté věci uzavřené v roce 1993. Žalobce tvrdil několik důvodů neplatnosti této smlouvy. Jednak tvrdil, že nebyla podepsána řádně zvolenými členy statutárního orgánu, jednak že tento právní úkon nikdy neschválila řádná členská schůze, že zde byly nápadně nevýhodné podmínky spočívající v nepřiměřeně nízké ceně a že smlouva byla i dodatečně upravována, jelikož existují dvě verze, takže v tomto směru je smlouva i neurčitá, protože není zřejmé, které znění smlouvy je rozhodné.

Dle § 489 odst. 1 obch. zák. ve znění účinném v době uzavření smlouvy o koupi najaté věci, smlouvou o koupi najaté věci si strany ujednají v nájemní smlouvě nebo po jejím uzavření, že nájemce je oprávněn koupit najatou věc nebo najatý soubor věcí během platnosti nájemní smlouvy nebo po jejím zániku.

Dle odst. 2 cit. ust. smlouva o koupi najaté věci vyžaduje písemnou formu.

Dle § 242 obch. zák. ve znění účinném ke dni podpisu smlouvy o koupi najaté věci, na návrh člena vysloví soud neplatnost usnesení členské schůze, pokud usnesení je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Návrh soudu může člen podat, požádal-li o zaprotokolování námítky na členské schůzi, která usnesení přijala, nebo jestliže námitku oznámil představenstvu do jednoho měsíce od konání této schůze. Návrh soudu lze podat jen do jednoho měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námítky, nebo od oznámení námítky představenstvu.

Odvolací soud dospěl k závěru, že pokud jde o námitku složení statutárního orgánu k podpisu smlouvy, nemůže tato skutečnost způsobit neplatnost právního úkonu. Členové statutárního orgánu byli zvoleni členskou schůzí, následně nedošlo k vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze ve smyslu výše citovaného ustanovení §2 42 obch. zák. Proto podepsaly-li za družstvo smlouvu takto zvolené osoby zapsané též řádně v obchodním rejstříku, nutno učinit závěr, že tyto osoby byly oprávněny jednat za družstvo a podepsat smlouvu o koupi najaté věci.

Ani námitka neschválení smlouvy o koupi najaté věci členskou schůzí ve smyslu § 239 odst. 4 obch. zák. není důvodná.

Dle § 239 odst. 4 obch. zák. ve znění účinném v době uzavření smlouvy o koupi najaté věci, do působnosti členské schůze patří: a) měnit stanovy, b) volit a odvolávat členy

představenstva a kontrolní komise, c) schvalovat roční účetní závěrku, d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztráty, e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního jmění, f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva, g) rozhodovat o splynutí, sloučení, přeměně, rozdělení a o jiném zrušení družstva.

Dle odst. 5 cit. ust. členská schůze rozhoduje o dalších záležitostech týkajících se družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví tento zákon, stanovy, popřípadě pokud si rozhodování o některé věci vyhradila.

Odvolací soud má na rozdíl od soudu I. stupně za to, že náleželo-li by rozhodnutí o uzavření smlouvy o koupi najaté věci do působnosti členské schůze ve smyslu ust. § 239 odst. 4 či odst. 5 obch. zák., pak nerozhodla-li by o takové záležitosti členská schůze družstva, byl by takový právní úkon neplatný pro rozpor se zákonem (§ 39 zák. č. 40/1964Sb., občanský zákoník). Odvolací soud odkazuje na rozhodnutí NS ČR sp. zn. 29 Cdo 3098/2012, které se rovněž zabývalo otázkou platnosti právního úkonu v důsledku absence rozhodnutí členské schůze dle § 239 odst. 4 obch. zák.

Žalobce poukazoval na nutnost rozhodnutí členské schůze dle § 239 odst. 4 písm. f) obch. zák. Dle názoru odvolacího soudu nespadlo uzavření smlouvy o koupi najaté věci pod rozhodování o základních otázkách koncepce rozvoje družstva. Základními otázkami koncepce rozvoje družstva nutno rozumět spíše změnu zaměření činnosti družstva nebo změnu předmětu nebo rozsahu činnosti, o což se v případě uzavření smlouvy o koupi najaté věci nejednalo. Ani dle tehdy platných stanov družstva nelze dovozovat, že by členská schůze musela tento právní úkon schválit.

Žalobce dále spatřoval neplatnost smlouvy o koupi najaté věci v nápadně nevýhodné podmínce spočívající v nepřiměřeně nízké sjednané ceně. Odvolací soud především uvádí, že uzavření smlouvy za nápadně nevýhodných podmínek nevede k neplatnosti takového právního úkonu, ale za splnění další zákonné podmínky (tísně) ve smyslu ust. §49 obč.zák. má právo účastník smlouvy od ní odstoupit. K neplatnosti smlouvy by vedlo pouze ujednání o ceně v rozporu s platnými cenovými předpisy, a to jen v rozsahu, ve kterém by ujednání odporovalo obecně závaznému právnímu předpisu a jednalo by se pouze o relativní neplatnost právního úkonu. Tato skutečnost však v projednávané věci ani tvrzena nebyla. Ke sjednané ceně považuje odvolací soud za nutné uvést, že cena byla sjednána ke dni uzavření smlouvy o koupi najaté věci, tedy v roce 1993, a tehdy byla odpovídající hodnotě věci (následně rozdělené na jednotky) v místě a čase obvyklé ve smyslu závěru znaleckého posudku. Výši sjednané ceny nelze pak posuzovat optikou následného vývoje cen a celého trhu s nemovitostmi, neboť v roce 1993, kdy byla cena mezi účastníky smlouvy sjednána, byla přiměřená a nikoliv nápadně nízká a účastníci tehdy nemohli vývoj trhu a růst cen předvídat. Sjednáním ceny tudíž nemohli být členové úpadce nijak poškozeni a v tomto smyslu nelze ujednání o ceně považovat za rozporné s dobrými mravy (§39 obč.zák.), jak též namítal žalobce.

Jestliže pak žalobce dovozoval neplatnost smlouvy pro její rozpor s dobrými mravy z „podivných“ okolností jejího uzavření, odvolací soud k tomu podotýká, že ust. § 39 obč. zák. spojuje absolutní neplatnost právního úkonu s jeho nedovoleností spočívající v tom, že právní úkon svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přičí dobrým mravům, ale ze způsobu či okolností, za nichž byla smlouva uzavřena, nelze neplatnost dle citovaného ustanovení dovozovat (srovnej též rozhodnutí NS ČR

sp. zn. 25 Cdo 228/2001). Jinak odvolací soud považuje za nutné uvést, že i v obchodních závazkových vztazích lze aplikovat ustanovení § 39 obč. zák. prohlašující za (absolutně) neplatný právní úkon, který se svým obsahem nebo účelem příčí dobrým mravům, tedy, že užití této normy není co do rozporu právního úkonu s dobrými mravy apriori vyloučeno úpravou obsaženou v ustanovení § 265 obch. zák. V projednávané věci však rozpor smlouvy o koupi najaté věci s dobrými mravy dovodit nelze.

Odvolacímu soudu není zcela srozumitelná úvaha soudu I. stupně o možnosti dovolávat se neplatnosti právního úkonu pro rozpor s dobrými mravy. Z občanského zákoníku ani z obchodního zákoníku neplyne, že by neplatnost právních úkonů podle § 39 obč. zák. byla v obchodních závazkových vztazích neplatností relativní, jak naznačuje soud I. stupně.

Odvolací soud neshledal důvodnou ani námitku neurčitosti smlouvy vzhledem k existenci dvou jejích variant. Smlouvu o koupi najaté věci nelze shledat neplatnou pro její neurčitost (§ 37 odst. 1 obč. zák.), neboť účastníci smlouvy jednoznačně věděli, kterou ze dvou předložených variant se jejich smluvní vztah řídí, což lze seznat i z později uzavřených dodatků. Druhou variantu smlouvy lze posoudit jako změnu smlouvy, ať již tak byla označena či nikoli, neboť zákon předpokládá, že účastníci mohou dohodou změnit vzájemná práva a povinnosti a není ani vyloučeno tak učinit v tentýž den, kdy původní smlouva byla uzavřena.

K následně uzavřeným kupním smlouvám na základě smlouvy o koupi najaté věci uvádí odvolací soud následující:

Dle § 490 obch. zák. je-li nájemce oprávněn podle smlouvy ke koupi najaté věci během platnosti nájemní smlouvy, doručením písemného oznámení o uplatnění tohoto práva v souladu se smlouvou o koupi najaté věci nájemní smlouva zaniká, i když byla sjednána na určitou dobu.

Dle § 491 je-li nájemce oprávněn podle smlouvy ke koupi najaté věci po ukončení nájemní smlouvy, zaniká toto právo, neoznámí-li oprávněná strana druhé straně písemně vůli koupit najatou věc bez zbytečného odkladu po zániku nájemní smlouvy.

Dle § 492 oznámí-li písemně oprávněná strana v souladu se smlouvou o koupi najaté věci druhé straně, že uplatňuje právo na koupi věci, jež je nebo byla předmětem nájemní smlouvy, vzniká ohledně této věci doručením tohoto oznámení kupní smlouva. Oprávněná strana má postavení kupujícího a druhá strana postavení prodávajícího.

Dle § 493 odst. 1 vznikem kupní smlouvy (§ 492) přechází na kupujícího vlastnické právo k movité věci. Vlastnické právo k nemovitostem přechází vkladem do katastru nemovitostí.

S účinností od 1. 1. 2001 bylo ust. § 239 odst. 4 obch. zák. změněno a výlučná působnost členské schůze byla rozšířena následovně:

Do působnosti členské schůze patří: a) měnit stanovy, b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise, c) schvalovat řádnou účetní závěrku, d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztráty, e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu, f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva, g) rozhodnutí o splnutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo

o změně právní formy, h) rozhodovat o prodeji nebo nájmu podniku a o jiných významných majetkových dispozicích, i) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká; to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem.

Jak již bylo shora vysvětleno, náleželo-li by rozhodnutí o uzavření smlouvy do působnosti členské schůze ve smyslu ust. § 239 odst. 4 či odst. 5 obch. zák., pak nerozhodla-li by o takové záležitosti členská schůze družstva, byl by takový právní úkon neplatný pro rozpor se zákonem (§ 39 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník).

Odvolací soud však má za to, že rozhodování o uzavření kupních smluv navazujících na smlouvu o koupi najaté věci nanáleželo do působnosti členské schůze podle § 239 odst. 4 písm. h) obch. zák. jako rozhodování o významné majetkové dispozici, protože úpadce byl již vázán smlouvou o koupi najaté věci včetně jejího ujednání o ceně. Jinak řečeno, o této majetkové dispozici již bylo rozhodnuto při uzavření smlouvy o koupi najaté věci. Dle výše cit. ust. § 492 obchodního zákoníku v roce 2001 postačovalo pouze oznámení oprávněné osoby (kupujícího) o uplatnění práva na koupi věci, čili jednostranný právní úkon, který okamžikem doručení druhé straně založil kupní smlouvu samotnou. I když v projednávané věci byly o jednotlivých jednotkách uzavřeny kupní smlouvy jako dvoustranné právní úkony, stále platí, že žalobce byl již vázán původní smlouvou o koupi najaté věci a již samotný projev vůle žalovaného o uplatnění práva na koupi věci by byl považován okamžikem doručení druhé straně za uzavřenou kupní smlouvu a spolu s původní smlouvou o koupi najaté věci by byl podkladem pro zápis vlastnického práva žalovaného k nebytovým jednotkám do katastru nemovitostí. Schválení či odmítnutí prodeje nemovitostí členskou schůzí úpadce proto nepřicházelo vůbec v úvahu, protože jakýkoliv projev vůle úpadce po uplatnění práva na koupi věci žalovaným již zákon nevyžadoval.

Otázku určitosti uzavřených kupních smluv vyřešil soud I. stupně správně, převáděné nemovitosti byly zcela postačujícím způsobem identifikovány, o čemž svědčí i následný vklad vlastnického práva pro žalovaného do katastru nemovitostí.

Pokud jde o námitku zákazu konkurence ve smyslu ust. § 249 obch. zák., dle nějž členové představenstva nesmějí být členové statutárního orgánu právnické osoby s obdobným předmětem činnosti, ani tuto neshledal odvolací soud důvodnou. V době uzavření smlouvy o koupi najaté věci tomu tak vůbec nebylo, tj. členové představenstva žalovaného nebyli zároveň členové statutárního orgánu úpadce. Především však porušení zákazu konkurence nemohlo způsobit neplatnost smlouvy. Dle obchodního zákoníku bylo možné se následně domáhat náhrady škody nebo se dovozovaly další důsledky dle § 65 obchodního zákoníku, nikoli však absolutní neplatnost právního úkonu učiněného při porušení zákazu konkurence.

K námitce zkrácení věřitelů uzavřením sporných smluv uvádí odvolací soud následující: Bylo-li by prokázáno, že úmyslem obou smluvních stran při uzavření smlouvy bylo dosáhnout výsledku, jenž odporuje zákonu nebo jej obchází (zkrátit možnost uspokojení pohledávek věřitelů jedné z nich), mělo by to za následek absolutní neplatnost smlouvy podle § 39 obč. zák. (srovnej rozhodnutí NS ČR sp. zn. 29 Odo 1027/2006). Avšak žádné konkrétní skutečnosti o úmyslu obou stran zkrátit možnost uspokojení věřitelů tvrzeny nebyly. Tyto skutečnosti by tu musely být již v době uzavření smlouvy o koupi najaté věci v roce 1993,

neboť právě v této době byla ujednána i následná koupě se všemi podmínkami včetně ceny nemovitostí. Následně uzavřené kupní smlouvy již jen refletovaly ujednání účastníků v původní smlouvě o koupi najaté věci. Sama skutečnost (bez prokázání úmyslu, jak uvedeno výše), že případně došlo ke zkrácení věřitelů, nemohla mít za následek absolutní neplatnost právního úkonu. Věřitelům pak sloužily a slouží jiné instituty, do 31. 12. 2013 ust. § 42a občanského zákoníku, tj. možnost odporovat právním úkonům, nyní od 1. 1. 2014 ust. § 589 a násl. o. z..

Naposledy žalobce namítal, že soud I. stupně nejdříve žalobě vyhověl, po zrušení rozhodnutí odvolacím soudem ji pak zamítl, aniž by opakoval důkazy nebo aniž by se změnila skutková situace.

Soud I. stupně ve svém původním rozhodnutí dospěl k závěru, že kupní smlouvy jsou neplatné pro rozpor se zákonem dle § 39 obč. zák., protože o prodeji nerozhodla členská schůze družstva v souladu s § 239 odst. 4 obch. zák. a též cena nemovitostí neodpovídala ceně obvyklé. Odvolací soud ve svém předchozím zrušovacím usnesení vytkl soudu I. stupně, že se nezabýval platností kupních smluv v návaznosti na vyřešení otázky platnosti smlouvy o koupi najaté věci a nevypořádal se s námitkami žalovaného. Soud I. stupně následně vycházel z téhož skutkového stavu, avšak věc právně posoudil jinak. Není v rozporu s občanským soudním řádem, pokud soud I. stupně neupozornil účastníky na to, že věc posoudí odlišně od svého původního rozhodnutí, jestliže nebylo ze strany účastníků třeba doplňovat tvrzení či označovat důkazy k nim. Nejde o překvapivé rozhodnutí, tj. takové, které by nebylo možno na základě zjištěného skutkového stavu věci a dosud přednesených tvrzení účastníků řízení předvídat. Nejedná se o vadu, která by měla za následek nesprávné rozhodnutí ve věci a v důsledku které by muselo být rozhodnutí soudu I. stupně zrušeno a věc vrácena soudu I. stupně k dalšímu řízení. Odlišná je situace u odvolacího soudu, kdy odvolací soud musí zopakovat důkazy provedené soudem I. stupně, chce-li z nich učinit odlišný skutkový závěr, postupu soudu I. stupně se však uvedené netýká.

Na základě shora uvedeného dospěl odvolací soud k závěru, že rozhodnutí soudu I. stupně je věcně správné, proto postupoval dle § 219 o. s. ř. a napadené rozhodnutí potvrdil včetně akcesorického výroku o nákladech řízení.

O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto dle § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř. Úspěšnému žalovanému vznikly náklady za právní zastoupení advokátem ve výši odměny 6200 Kč za dva úkony právní služby dle § 9 odst. 4 písm. b) a § 7 vyhl. č. 177/1996Sb. (2 x 3100 Kč za vyjádření k odvolání a účast u odvolacího jednání), k odměně náleží dva režijní paušály po 300 Kč a částka 1428 Kč představující 21% DPH, jejíž je právní zástupce žalovaného plátcem (§ 137 o. s. ř.).

P o u č e n í : Proti tomuto rozhodnutí lze podat dovolání do dvou měsíců od doručení rozhodnutí k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu I. stupně, jestliže rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena

jinak (§ 237, § 239 a § 240 odst. 1 o. s. ř.). Přípustnost dovolání je oprávněněn zkoumat jen dovolací soud.

V Praze dne 29. června 2017

JUDr. Iva Suneghová v. r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Jana Abrahámová